

合作合同书

甲方：肇庆市高新区建设投资有限公司

法定代表人：梁间文

联系地址：肇庆高新区北江大道18号富民大厦1307室

联系人：李先飞

联系电话：18023634422

电子邮箱：2548535@qq.com

乙方

乙方1：

法定代表人：

联系人：

联系地址：

联系电话：

电子邮箱：

乙方2：

法定代表人：

联系人：

联系地址：

联系电话：

电子邮箱：

乙方1、乙方2以下合称为乙方。

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、优势互补的原则，对位于肇庆高新区宝龙路东面、北江大堤西面工业用地上盖的在建工程及土地进行合作续建、开发、承租（以下简称“本项目”）事宜，为明确双方权利和义务关系，经协商一致，甲方、乙方达成以下条款，以资共同遵守。

第一条 项目合作范围

1.1本项目合作范围为位于肇庆高新区宝龙路东面、北江大堤西面的在建工程（涂装车间、总装车间）98263.43m²及土地199.18亩（包括拆除辅房（涂装车间、总装车间）及2栋配套配电房后形成的空地4.46亩）（见附件1附图）。

1.2在建工程的规划用途分别为【车间】，基本情况如下：

建筑名称	占地面积 (m ²)	原设计面积 (m ²)	在建面积 (m ²)	设计结构	工程现状
涂装车间	41324.43	61427.47	41324.43	轻钢结构	中部完成双层 钢结构施工，四周完成 单层钢结构施工，未封 顶。
总装车间	56939	58620.04	56939	轻钢结构	完成单层钢结构施工， 未封顶。
合计	98263.43	120047.51	98263.43		

各方确认，前述在建工程的面积或原设计面积、占地面积的数据可能存在与实际情况不一致的情况，最终以实际为准，乙方对此不持任何异议，且不得以此为由向甲方主张任何权利和责任。

1.3 合作范围内的199.18亩土地，涵盖拟拆除的辅房（涂装车间、总装车间）及2栋配套配电房的占地，以及桩基础施工部分的占地。除前述两种情形之外，合作范围内其他土地均为空地，无上盖建筑物。合作范围内土地的规划用途为工业用地。

1.4甲方已充分向乙方披露合作范围内的在建工程及土地的状况，并已向乙方提供了已有在建工程《建筑结构安全性及抗震性能鉴定报告》（编号分别为惠众鉴字（2024）肇0027-1、惠众鉴字（2024）肇0027-2），适合续建。乙方确认：乙方充分知悉并同意按在建工程及土地的现状进行合作。

1.5无论是在开发建设前还是建设后，合作范围均不包括建筑物的屋顶（包括原有和新建的建筑的屋顶，下同），屋顶的使用权及经营收益权仍归甲方所有，乙方不得擅自利用屋顶，若甲方或屋顶的承租方需要在屋顶建设光伏电站等设施的，乙方应给予必要的协助和便利。

1.6甲方承诺和保证：

1.6.1甲方系合作范围内土地及在建工程的合法使用权人和合法所有权人，享有完整的占有、使用、收益及处分的权利。

1.6.2截止本合同签订之日，合作范围内土地及在建工程未以任何形式设定抵押、质押、留置等担保物权，亦未被司法机关或行政机关采取查封、冻结等限制性措施，没有任何权利瑕疵和权利负担，若合作期间存在上述情形的，则甲方应妥善解决且不能影响合作范围内土地、在建工程的建设以及后续建成物业的租赁和使用，否则应赔偿乙方因此遭受的损失。

1.6.3截止本合同签订之日，合作范围内土地及在建工程不存在任何影响开发建设以及后续建成租赁物出租的已发生或潜在的债务

纠纷，若在合作期间存在上述情形的，则甲方应妥善解决且不能影响合作范围内土地、在建工程的开发建设及后续建成物业的使用，否则应赔偿乙方因此遭受的损失。

1.6.4本条款的保证义务在合作期内持续有效，不因合同履行情况和双方后续约定而变更或免除，但因乙方原因所造成的除外。

1.7甲方有权对合作范围内土地及在建工程、建成的物业设定担保物权，合作期内，甲方拟对合作范围内土地及在建工程、建成的物业设定担保物权或发生其他可能影响乙方权益的情形，应至少提前30日书面通知乙方，且不能影响合作范围内土地、在建工程的开发建设及后续建成物业的使用，否则视为严重违约，甲方应赔偿乙方因此遭受的损失。

第二条 合作方式

由乙方1负责出资对在建工程进行续建并对土地进行开发建设，在建工程续建至主体框架封顶（毛坯状态）并完成竣工验收备案、土地上新建物业建设至主体框架封顶（毛坯状态）并完成竣工验收备案后，由甲方、乙方1共同向乙方2出租项目物业（即在建工程续建完成后形成的物业以及土地新建的物业（含建筑基底合计【346.57】亩的土地），以下统称为“项目物业”），并由乙方2按租赁合同的约定支付租金，租赁期限内由乙方2对项目物业进行运营管理。

第三条 合作期限

本项目的合作期限为20年，自本合同生效之日起算。

第四条 资金投入

4.1在建工程的监理费用、城市基础设施配套费、安全鉴定费用、办理不动产权证的费用，以及新建物业监理费用由甲方承担，不得从乙方1支付的合作投资款中列支。

4.2除前述甲方承担的费用外，以下费用由乙方承担：

（1）新建物业的城市基础设施配套费以及物业建设至取得竣工验收备案且符合办理不动产权证所产生的所有费用（包括但不限于勘察、设计、施工、检测、办理竣工验收备案、测绘等），均属于乙方1的出资范围，由乙方1承担。

（2）在建工程续建至取得竣工验收备案所产生的所有费用（包括但不限于勘察、设计、施工、检测、办理竣工验收备案等），均属于乙方1的出资范围，由乙方1承担，从乙方1支付给甲方的合作投资款中支出。

4.3乙方2租赁项目物业后，由乙方2自行出资对项目物业进行装修、增设附属设施设备和运营管理，并承担因此而产生的费用。

第五条 在建工程的续建及土地的开发建设

5.1 土地的清拆

合作范围内土地上原涂装车间辅房、总装车间辅房及2栋配套配电房由甲方于本合同生效之日起【15】日内完成清拆，并承担相应的清拆费用。土地的“三通一平”工作均由乙方1负责组织实施，费用亦由乙方1承担。

5.2 建设的规模要求及方案制定

5.2.1乙方1须按建设工程规划许可证的规划用途出资完成在建工程的续建建筑面积约98263.43m²的房屋以及土地上新建建筑面积约92014.42m²的房屋（具体以建筑工程规划许可证面积为准），项目总投资不低于【人民币1.5亿元】。

5.2.2乙方1负责制定在建工程的续建方案及土地的开发建设方案（包括但不限于设计方案、施工图纸、工程预算），并于合作合同

书生效之日起15个工作日内提供甲方审核，甲方及相关政府职能部门审核同意后方可实施建设工作。

5.3建设期要求

5.3.1乙方1需在合作合同书生效之日起18个月内完成在建工程的续建、土地上全部新建物业的开发建设并完成竣工验收备案。

5.3.2如因不可抗力原因，导致乙方1无法按期竣工的，不属于乙方1违约，建设期顺延。

5.3.3如因甲方逾期交付土地或在收到乙方1提交的相应报建、验收、竣备手续材料后，未及时提交相关政府职能部门的，导致乙方1无法按期竣工验收备案的，属于甲方违约，建设期顺延。

5.4参建单位的选取

5.4.1建设工程的勘察单位、设计单位、施工单位（施工单位的承包方式为总承包）、检测单位等需以甲方名义签署的合同，由甲方委托乙方1依法依规选定具有合法资质的参建单位，由甲方、乙方1与前述单位签署相关合同。

5.4.2建设工程的监理由甲方自行依法依规选定。

5.5建设工程相关合同的签订

5.5.1建设工程的勘探、设计、施工、检测合同由甲方、乙方1与合同相对人签订，并约定合同相对人向甲方开具发票（增值税专用发票），乙方1须促使合同相对人与甲方、乙方1共同签订关于“合同中关于甲方的责任和义务仍由乙方1承担、合同相对人承诺若乙方1未能按约定向甲方支付合作合同书项下的合作投资款的，合同相对人不会要求且放弃要求甲方支付合同款项的权利，甲方无需向合同相对方支付合同款项；合同相对人放弃在建工程的优先受偿权等”的协议文件。

5.5.2乙方1的股东需就乙方1的工程款支付义务向合同相对方提供承担不可撤销的连带责任保证担保，否则甲方有权不予配合合同的签订。

5.6工程款及其他费用的支付

5.6.1除监理合同外，建设工程的勘察合同、设计合同、施工合同、检测合同等合同的责任及义务均由乙方1实际承担，乙方1应按照上述与参建单位的合同约定的付款节点前【3】个自然日将相关款项支付给甲方。甲方收到经乙方1确认的各单位的请款申请后通知乙方1支付投资合作款，甲方收到相应金额的款项后【3】个工作日内支付给各请款单位。

5.6.2甲方指定以下账户为本合同专用的收支账户，用于收取履约保证金、租赁保证金、合作投资款、租金及支付工程款等款项：
【开户名：肇庆市高新区建设投资开发有限公司，账号：【】，开户行：【】

5.6.3乙方1未能按5.6.1条按时付款的，每逾期一日，应按应付金额的万分之五的标准向甲方支付违约金。

5.7报建

5.7.1甲方负责办理建设工程的报建、消防设计审核、交通、环保卫生防疫、施工许可、竣工备案等合法建设的必备有关手续，乙方1应按甲方的要求提供相关资料及充分履行协助义务，以便甲方顺利办理上述手续，所产生的费用由各方按合同的约定承担。

5.7.2甲方负责办理有关手续的具体工作（包括但不限于以甲方的名义提交申请或报告、提供有关规划或用地文件资料原件或复印件、以甲方名义出具文件），乙方1应按甲方要求在【3】日内提交符合报审批要求的相关资料，须将需由甲方提交的申请、甲方提供的有关

文件资料提供给甲方，并就该事项向甲方提出书面申请，注明具体事项、用途并作出书面承诺，保证不用于其他非法目的、不损害甲方合法权益。在不损害甲方合法权益及不会为甲方带来风险的前提下，甲方应自相关职能部门确认乙方1提供的材料符合要求之日起7个工作日内出具相关文件并前往相关部门进行办理。

5.8施工

5.8.1建设过程中包括但不限于土建、水电、消防、人防、电气、装修、绿化等工程施工，乙方1应促使施工单位依照按期、按量、按质进行。施工临时用水、用电由乙方1自行解决，水、电等费用由乙方1承担，临水、临电的接口由甲方提供。

5.8.2施工过程中，乙方1及施工单位均不得以甲方名义签订工程分包合同、建筑材料供应合同、设备采购合同等。

5.8.3甲方应委托监理单位对工程进展、工程质量、施工安全等进行监督。

5.8.4建设履约保证金、开发建设进度、建设工程质量与施工安全、建设资金投入及使用，甲方及所在地政府其他相关职能部门有权利随时进行监督、指导、管理，乙方1应积极予以配合。

5.8.5建设工程施工过程中发生的安全事故、工程质量事故，乙方1应会同监理单位、施工单位积极处理，乙方1应及时或责成责任方承担事故处理费用，并由责任方自行承担由此引发的行政、民事、刑事等法律责任，如因此造成甲方承担责任或损失的，甲方有权向乙方1追偿。

5.8.6甲方有权委托工程检测单位或其他第三方开展施工质量、进度、安全等方面的监督和管理。

5.8.7甲方委托乙方1选定的施工单位向甲方出具承诺函，承诺确保完成工程建设且若乙方1未能按约定向甲方支付合作合同书项下的合作投资款时不向甲方主张任何权利后，施工单位方可进场施工。

5.9竣工验收及结算

5.9.1乙方1负责以甲方名义组织竣工验收，并申请规划、消防、环保、交通、人防等部门验收，确保验收合格。

5.9.2乙方1负责竣工验收档案材料，并以甲方名义移交予建设行政主管部门。同时，一套移交予甲方，乙方1留存一套存档备查。

5.9.3房屋须于建设期内完成竣工验收备案并支付完所有建设工程相关应付款项（质量保证金除外）后，甲方、乙方1应在竣工验收备案之日起【30】日内共同办理结算并形成结算金额，结算范围包括项目城市基础设施配套费（报建费，下同）、设计、勘察、检测费、建筑安装工程费等，其中项目城市基础设施配套费、设计、勘察、检测费按实际发生额结算，建筑安装工程费以甲方、乙方1共同委托的第三方造价单位出具的审核报告为准，审核费用由甲方、乙方1各承担50%。上述结算审核金额，若大于乙方1向甲方支付的合作投资款总额的，则结算金额以乙方1向甲方支付的合作投资款总额为准；若结算审核金额小于乙方1向甲方支付的合作投资款总额的，则结算金额按审核金额为准，且甲方无需向乙方1返还差额部分。

5.9.4若乙方1未在建设期内支付完所有建设工程相关应付款项（质量保证金除外）的，每逾期一日，应当按未付金额万分之五的标准向甲方支付违约金。因乙方1原因未能按时完成结算，导致无法在起租日前计算出乙方1应收取的租金标准的，乙方2仍应按约定向甲方支付甲方应收取的租金。结算完成后，由乙方1协调乙方2将乙方1应

收取的租金支付给甲方，再由甲方向乙方1分配。因乙方1原因未能按时完成结算，导致的一切责任由乙方1自行承担。

5.10 履约保证金

5.10.1 建设履约保证金的支付

建设履约保证金为人民币1000万元（大写：壹仟万元）由【深圳联合产权交易所股份有限公司】直接将乙方1支付的交易/投标/招商保证金转付给甲方，自本合同签订之日，视为乙方1已支付给甲方。

5.10.2 建设履约保证金的处理

乙方支付的1000万元履约保证金，在全部工程完成竣备手续且乙方1、施工方出具工程款付清、工人工资款项付清的证明文件且完成物业出租并收到足额租赁保证金之日起15个工作日内无息退回乙方1。

5.11 关于物业屋顶的特别约定

为符合后续甲方在屋顶建设光伏项目的使用要求，乙方1续建物业的屋顶的光伏荷载需大于或等于15kg/m²，新建物业的屋顶的光伏荷载需大于或等于20kg/m²。

5.12 关于施工款项支付、相关合同签订、办证等时间的特别约定

5.12.1 在乙方1已依法完善施工单位选取工作，依本合同完善施工合同内容的前提下，本合同生效后【10】日内，甲方、乙方1应与中选/中标的施工单位签订施工总承包合同。

5.12.2 乙方1全力集中建设，甲方派专人负责与各政府职能部门（如：住建、安监、水利、电力等）进行对接和办理建设所需的各种证照（如：双容双承诺书、施工许可证、竣工备案等），直至办理取得不动产权证为止。甲方在办理各种手续的过程中，如需要补充、修改资料的，由甲方负责修改和补充，乙方和施工单位仅配合提供资料和签字盖章。相关重要证照办理时间节点如下：

5.12.2.1甲方、乙方1与施工单位签署施工总承包协议，且甲方收到乙方1提供的符合办理双容双承诺书所需的全部材料之日起【15】个工作日内，甲方应取得在建工程及新建工程的双容双承诺书。甲方告知乙方1相关职能部门要求的材料且对乙方1提交所有文件确认无误之日起【7】个工作日内取得施工许可证；如由于乙方1或施工单位的原因导致迟延的，则时间顺延。

5.12.2.2甲方应在收到乙方1或施工单位提交竣工验收申请报告及职能部门要求提交的完整的工程质量资料及安全资料之日起【7】个工作日内组织并完成竣工验收（初验），并在乙方1就竣工验收（初验）提出的整改事项完成整改后【7】个工作日内组织并完成竣工验收；在竣工验收合格且收到乙方1提供的符合办理竣工验收备案所需的全部材料之日起【20】个工作日内取得竣工备案；如由于乙方或施工单位的原因导致迟延的，则时间顺延。

5.12.2.3甲方应在项目竣工验收备案且收到乙方1提供的符合办理不动产权证所需的全部材料之日起【90】日内取得项目房屋的全部不动产权证。

5.12.2.4在项目建设、运营过程中，需要以甲方名义的签订的合同（包括甲方与监理方的监理合同），甲方应当在【7】个工作日内审核完毕。

第六条 物业的权属

6.1在建工程续建及土地上开发建设所形成的物业（包括建筑物、构筑物及其附属配套的设施、设备）的所有权均归属甲方所有，乙方1仅享有合作期内与甲方共同出租并按约定分配租金的权利。房屋自竣工验收合格后，乙方1在15个工作日内向甲方提供符合办理不动产权证所需的全部材料并给予必要的配合和协助。

6.2 乙方不得以项目土地、物业及其附属设施设备对外进行抵押、质押或融资。

6.3 合作期限届满或合同被解除的，乙方2自行改造、装修装饰、加建的建筑物及其配套设施、公用的附属设施无偿归甲方所有。

第七条 项目物业的租赁

7.1 在建工程及土地上新建物业的规划、工程、环保、消防（一次消防）等投入使用所必需的验收合格后，由乙方2向甲方、乙方1承租项目物业，并签署相应物业的《租赁合同》（详见附件2:租赁合同文本，若全部物业同时竣工验收备案的，则签署一份全部物业的租赁合同，若分期竣工验收备案的，则分别签订相应物业的租赁合同），租赁的条件如下（具体以《租赁合同》的约定为准）：

7.2 起租日及免租期

7.2.1 起租日为相应物业交付给乙方2之日。

7.2.2 在建工程续建形成的物业、土地上新建物业在建设期内免租。

7.3 租赁期限

租赁期限为起租日至20年的合作期限届满之日。

7.4 租金标准及递增率

7.4.1 租金标准：（具体金额以三方签订的补充协议或租赁合同为准）

（1）甲方应收租金的初始月租金标准为含税【】万元/月。

（2）乙方1应收取的月租金起始标准为乙方1实际投入的合作投资款按10年并结合递增率进行摊分确定（例如：乙方1投入的合作投资款为1.5亿元，则乙方1应收取的月租金起始标准为【123.3】万元/月）。

(3) 综上, 乙方 2 承租本项目物业应支付的月租金起始标准为 7.4.1 条项下的 (1) 项+ (2) 项合计金额, 即甲方应收的月租金+乙方 1 应收的月租金总计数; 但在乙方 1 收回全部合作投资款后, 乙方 2 应支付的租金不含 7.4.1 条项下第 (2) 项租金, 即乙方 2 仅应支付甲方的租金, 并以甲方应收租金为基数按约定的递增率递增。

7.4.2 递增率: 租金递增率为每 5 年递增 9%。

7.4.3 支付方式: 租金每半年支付一次, 先付后用。

7.5 租赁保证金

租赁保证金按甲方应收的首年三个月租金标准收取, 即人民币【】万元, 乙方 2 应在签署《租赁合同》后 5 个工作日内支付。乙方 2 逾期支付达 7 日的, 甲方有权单方解除本合同及《租赁合同》。该租赁保证金在合作期满履约完毕且乙方 2 按约定完成物业交接且结清所有费用后, 甲方在【15】个工作日内无息退回给乙方 2。

7.6 租金的收取账户

乙方 2 应当将全部租金支付至本合同第 5.6.2 条约定的专用账户, 由甲方向乙方 2 开具相应的发票。

7.7 租金专用账户的资金按照以下方式处理:

7.7.1 甲方应收的租金。甲方应收的租金 (包括对应的违约金、利息、赔偿金等应由甲方收取的款项, 下同), 由甲方优先从专用账户中划拨至甲方的其他账户。若专用账户不足以支付甲方的应收的租金时, 乙方 1 应当进行补足, 将差额部分在甲方通知的期限内支付给甲方。

7.7.2 乙方 1 的合作投资款的回收。乙方 2 支付的款项在扣减上述第 7.7.1 项约定的甲方应收租金后, 甲方在 5 个工作日内将剩余租

金支付给乙方 1，以冲减乙方 1 支付给甲方的合作投资款，乙方 1 无需向甲方开具发票，亦不对抵作合作投资款的租金承担税费。

7.7.3 在乙方 1 收回全部合作投资款后，不再享有租金分配权利。

第八条 项目物业的运营管理

8.1 由乙方 2 自行出资对项目物业进行装修、改造和运营管理，所需的资金、工程质量、安全生产等以及因此而产生的所有法律、经济纠纷均由乙方 2 承担，若由甲方先行承担的，甲方有权向乙方 2 追偿，届时乙方 2 应赔偿甲方因此而支付的任何款项以及全部损失。

8.2 乙方 2 应合法合规地使用物业，不得在未取得相应行政主管部门的行政许可/批准手续的情形下擅自改变物业的用途，若用于非原用途的，需依法改造并就新用途取得相应行政主管部门的行政许可/批准手续（上述行政许可/批准手续由乙方自行办理）。

8.3 租赁期限内，甲方、乙方 1 向乙方 2 出租房屋、土地所产生的税费由甲方依法承担；乙方 2 对承租范围内物业的使用、出租、转租、经营等所产生的一切税费（包括但不限于增值税及附加税费、企业所得税、印花税等）由乙方 2 依法承担，排污费、管理费、维护费等所有费用，均由乙方 2 承担。

8.4 租赁期限内，乙方 2 及租赁范围内的经营主体及其物业实际使用人或附加利用关系的第三人均须取得合法经营必备有关证照，包括但不限于营业执照、市场经营许可证、特种经营许可证、食品卫生许可证、排污许可证等，如需甲方协助，甲方予以配合。乙方 2 运营项目物业时不得将物业出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人。乙方 2 应当按相关法律法规的要求签订专门的安全生产管理协议，对租赁范围内的经营主体及其物业实际使用人或附加利

用关系的第三人的安全生产工作的统一协调、管理、检查。

8.5 租赁期限内，乙方 2 及租赁范围内的经营主体及其物业实际使用人或附加利用关系的第三人须守法、依规、诚信经营，严格执行《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国消防法》及相关法律法规的规定，履行好安全生产责任制和消防安全责任制，应当配合甲方、政府有关部门对安全生产、消防、环境卫生的检查督促，对存在安全、消防、卫生、污染等隐患的要及时进行整改直至消除，所有费用均由其自行承担。如发生任何安全生产、消防、食品卫生、环境污染等事故的，一切责任均由责任方承担并负责赔偿，与甲方无关。

8.6 乙方 2 转租须向甲方备案，禁止未经备案的多手转租，乙方或其次承租人违约转租造成甲方损失的，由乙方 2 赔偿，同时甲方有权要求乙方 2 整改，乙方 2 拒不整改的或逾期整改的，乙方 2 应自整改期满之日起，每逾期一个自然日整改，按当年租金总额每日万分之五的标准向甲方支付违约金。

8.7 在租赁期内，除已向甲方备案外，乙方 2 的次承租方不得将租赁标的部分或全部转租给他人，乙方 2 对外出租的租赁合同中须作出上述约定。乙方 2 违反上述约定的，甲方有权要求乙方整改，乙方 2 拒不整改或未能限期完成整改的，自甲方要求整改的书面通知载明的整改期限届满之日起，每逾期一日整改，按当年租金总额每日万分之五的标准向甲方支付违约金。

8.8 次承租人同意一次性向乙方 2 支付长期（标准为超过 1 年）租金的，乙方 2 应与甲方共同商定乙方 2 与次承租方的租赁合同条款，且乙方 2 应在收到次承租人一次性支付租金之日起 30 日内，一次性

向甲方及乙方 1 支付对应期间的租金。乙方 2 逾期支付的，应按应付未付金额万分之五的标准支付违约金，逾期达 180 日的，甲方有权单方解除合同，并按本合同第 10.5 的约定执行。

8.9 乙方 2 应自转租、分租之日起 30 日内将转租、分租赁合同复印件（租金价格、租金单价递增率可以隐去）一份交予甲方备案。若乙方不提供或提供的版本与实际履行版本不一致的，视为乙方 2 违约，甲方有权要求乙方 2 限期整改，乙方 2 拒不整改或未能限期完成整改的，甲方有权单方解除本合同，并按本合同 10.5 的约定执行。

第九条 物业的维护

9.1 合作期/租赁期限内，乙方 2 应保障物业处于适用和安全的状态，并保证在合作期届满时，按物业处于适用和安全的状态标准返还租赁物。

9.2 乙方 2 如需对物业进行装修、改造的，在不影响原主体结构及安全的前提下，乙方 2 需提供相应的施工方案，并经甲方书面同意后方可实施，相关费用由乙方 2 承担。

9.3 乙方 2 应合理使用并爱护物业。因乙方 2 保管不当或不合理使用，致使物业发生损坏或故障的，乙方 2 应负责维修或承担赔偿责任。

9.4 乙方 2 需在按甲方的要求购买物业的财产保险，保险费由乙方 2 自行承担。保险期间应覆盖整个合作期间，保险覆盖不低于物业评估价值的 110%，被保险人为乙方 2，保险受益人为甲方。投保后，乙方 2 需在 3 日内提交给甲方一份保险单副本。

第十条 合同的终止或解除

10.1 若乙方 1 未能及时支付工程款、货款及相关建设费用等，

导致甲方被相应的债权人进行追索或导致甲方租赁物权益受损的，乙方1须在收到甲方通知之日起15日内妥善解决前述事件，并赔偿甲方全部损失。乙方1未能在前述期限内妥善解决并赔偿甲方损失的，甲方有权解除合同并按本合同第10.5条执行。

10.2 由于乙方1（包括其选定的参建单位）原因导致乙方1未能在本合同签订之日起18个月内完成在建工程续建及土地上新建物业的全部竣工验收备案的，每逾期一日，应向甲方支付违约金5万元；逾期超过180日的，甲方有权解除合作合同及租赁合同，届时乙方应按甲方的要求退场，甲方无需退还乙方1投入的合作投资款、乙方1已支付的履约保证金、乙方2已支付的租赁保证金，且地上一切在建工程及其他建筑物、构筑物等无偿归甲方所有，甲方无需对乙方进行任何补偿。

10.3 因法律、政策或政府征收、收储原因需提前终止合作合同及租赁合同的，甲方、乙方均有权解除合作合同及租赁合同。合同解除后，甲方除返还乙方1剩余的建设履约保证金、乙方2剩余的租赁保证金外，还应按以下标准补偿乙方：

（1）甲方按乙方1在续建工程、土地上新建工程的结算价（结算价按本合同第5.9.3条确定。若未进行结算的，则按照第5.9.3条进行结算，并确定结算价，下同）摊分20年，对乙方1合作投入进行补偿，甲方给予乙方1的补偿金额=结算价/20年*（20年-已履行合作年限）-甲方因返还乙方1投资合作款所产生的企业所得税（以甲方委托会计师事务所核算为准，费用由甲方支付），前述补偿款由乙方1和乙方2自行进行分配；

（2）甲方按乙方2对租赁物业的装修装饰、新增设施设备及其

附属设施的工程评估造价(由甲方和乙方 2 共同委托两家评估公司按照建设成本对乙方 2 对租赁物业的装修、新增设施设备及其附属设施的工程造价进行评估,并取评估结果均值作为摊分基数,下同)摊分 20 年,补偿乙方 2 剩余租赁年限的投入(甲方给予乙方 2 的补偿金额=乙方 2 对租赁物业的装修、新增设施设备及其附属设施的工程评估造价/20 年*乙方 2 剩余租赁年限)。

(3)甲方按解除或终止时甲方应收的月租金标准补偿乙方 12 个月的租金(乙方 1 和乙方 2 如何分配,由其自行协商确定)。

(4)甲方支付上述(1)至(3)项款项后,对于乙方 1 剩余未收回的合作投资款,甲方无需退回。

10.4 因甲方原因提前终止合作合同及租赁合同的,或因甲方违约导致乙方单方解除合同的,甲方除返还乙方 1 剩余的建设履约保证金、乙方 2 剩余的租赁保证金外,还应按以下标准补偿乙方:

(1)甲方按乙方 1 在续建工程、土地上新建工程的结算价(结算价按本合同第 5.9.3 条确定。若未进行结算的,则按照第 5.9.3 条进行结算,并确定结算价,下同)摊分 20 年,对乙方 1 合作投入进行补偿,甲方给予乙方 1 的补偿金额=结算价/20 年*(20 年-已履行合作年限)-甲方因返还乙方 1 投资合作款所产生的企业所得税(以甲方委托会计师事务所核算为准,费用由甲方支付),并以此为基数按每年 4%计算的标准补偿乙方 1 预期收益【计算公式为:甲方给予乙方 1 的预期收益的补偿=甲方给予乙方 1 的补偿金额*(20 年-已履行合作年限)*4%】;

(2)甲方按乙方 2 对租赁物业的装修、新增设施设备及其附属设施的工程评估造价摊分 20 年,补偿乙方 2 剩余租赁年限的投入(甲

方给予乙方2的补偿金额=乙方2对租赁物业的装修、新增设施设备及其附属设施的工程评估造价/20年*乙方2剩余租赁年限),并以此为基数补偿乙方2剩余租赁年限按每年4%计算的预期收益(计算公式为:甲方给予乙方2预期收益的补偿=甲方给予乙方2的补偿金额*乙方2剩余租赁年限*4%)。

(3)甲方支付上述(1)至(2)项款项后,对于乙方1剩余未收回的合作投资款,甲方无需退回。

10.5因乙方原因提前解除合作合同及租赁合同或因乙方原因导致甲方按合同约定行使合作合同及/或租赁合同解除权的,乙方所建的房屋及其附属设施、设备、装修装饰均归甲方所有,乙方应当无偿向甲方进行移交,且甲方无需对乙方进行任何补偿、无需退还乙方1投入的合作投资款,同时租赁保证金、履约保证金不予退回。

第十一条 违约责任

11.1协议各方应以诚实信用的原则全面、适当地履行本合同。任何一方违反本合同,均构成违约,违约方应向守约方承担相应的违约责任,并赔偿守约方因此而遭受的损失。

11.2甲方违反其承诺和保证条款导致合作范围内土地、在建工程及建成物业由于权利瑕疵或债务纠纷而出现拍卖、变卖、抵债等导致乙方无法继续进行合作及后续租赁使用租赁物的情形,乙方有权单方解除合同,甲方应按10.4条承担违约责任。

11.3由于甲方原因导致乙方1逾期竣工或逾期完成竣工验收备案的(即未能在18个月建设期内完成),建设期顺延,且每逾期一日,甲方应向乙方1支付违约金【5】万元,逾期达【90】日的(含本数),乙方1有权单方解除合同,甲方应按10.4条的约定承担违约责任。

11.4若甲方未按照本合同第5.6.1条的约定,按时足额向各请款单位付款的,每逾期一日,甲方应向乙方1支付违约金【5】万元,逾期达【10】日的(含本数),乙方1有权直接付款给各请款单位。

11.5如甲方未能按合同约定按时足额返还建设履约保证金给乙方1的,每逾期一日,按未返还金额的万分之五支付违约金,直至付清之日止。

11.6如甲方收到乙方2支付的租金后,未能按时足额将冲减乙方1合作投资款的租金支付给乙方1的,每逾期一日,按未付金额的万分之五支付违约金,逾期达【10】日的,乙方2有权拒绝支付租金给甲方,直至甲方付清乙方1的款项为止。

11.7如甲方未能按约定返还租赁保证金的,每逾期一日,按应返还金额的万分之五的标准向乙方2支付违约金,直至付清之日止。

11.8乙方2未按合同约定返还租赁物以及移交合同约定的房屋及其附属设施、设备、装修装饰等的,应以届时的月租金2倍的标准向甲方支付使用费,直至返还、移交完毕之日为止。

11.9若因本协议引发诉讼,守约方有权追索实现债权的一切费用,包括但不限于诉讼受理费、保全费、保函担保费、律师费和律师差旅费。

第十二条 租赁期限届满的处理

12.1合作期限届满甲方继续出租的,按国资程序进行公开挂网,乙方2享有优先续租权。

12.2如项目合作期限期满后各方不再合作的,本合同及《租赁合同》至合同期满之日自动终止,双方依据如下约定退出:

(1)合作期满前3个月内或合同解除之日起10日内,甲方与乙方成立移交工作小组,具体负责和办理移交工作。

(2) 合作期满或合同解除之日起10日内, 乙方应向甲方移交资产(含土地、房屋及其附属设施设备), 并确保所有的土地、房屋及其附属设施、设备安全, 无人为损坏, 可正常使用且无人侵占使用。

(3) 乙方向甲方移交房屋及其他建筑物、构筑物前, 应确保移交时房屋及其他建筑物、构筑物主体结构无损坏, 相应附属设施设备符合正常使用要求。如未达到前述要求的, 乙方应当进行维修, 若乙方未履行维修义务的, 甲方有权自行委托第三方进行维修, 相应的费用由乙方承担。

第十三条 保证与声明

13.1 乙方保证其投入资金的来源合法, 并将按照本合同约定及时履行付款义务;

13.2 各方均保证, 截至本合同签订之日, 各方没有任何正在进行的对经营构成重大不利影响的诉讼或仲裁案件。

第十四条 合同的变更和解除程序

14.1 任何情况下, 甲乙双方经友好协商, 可书面变更或解除本合同, 并以最终签署的书面文件为准。

14.2 本合同被解除后, 不影响守约方要求违约方支付违约金和赔偿损失的权利。

14.3 本合同被解除的, 则甲方、乙方1与乙方2签订的《租赁合同》同时解除。

第十五条 通知与送达

15.1 协议各方同意, 与本合同有关的任何通知, 以书面方式送达 to 本合同签名页约定的地址方为有效。书面形式包括直接送达或者快递送达。直接送达的, 以公司盖章或者法定代表人、委托代理人签收为准; 以快递送达的, 以单位收发室或前台人员签收为准; 无法以上

述方式送达的，应在对方的办公场所张贴通知并在广东省有影响的报纸上进行公告。

15.2 合同上注明的电子邮件，如发生变化时要通知对方，双方可通过电子邮件进行工作联系，但有关权利义务的安排仍应另行以纸质的书面方式进行约定。

第十六条 保密条款

16.1 各方对于因签署和履行本合同而获得的与下列各项有关的信息(保密信息)，应当严格保密。该保密信息包括：本合同的各项条款；有关本合同的谈判；本合同的标的，包括合作项目；各方的商业秘密等。

16.2 上述保密信息公开条件为：法律的要求；任何有管辖权的政府机关、监管机构的要求；向该方的专业顾问或律师披露；非因该方过错，信息进入公有领域；各方事先给予书面同意。

16.3 各方应永久恪守因签署或履行本合同而获知的对方秘密信息及其他秘密资料。任何一方如将获知的对方秘密信息泄露给第三方应赔偿因泄密而给对方造成的一切损失并承担相应的法律责任。

第十七条 不可抗力

17.1 由于发生地震、战争或政府拆迁、征地等在订立本合同时不能预见、对其发生和后果不能避免并不能克服的不可抗力事件，本合同规定的条款无法履行或受到严重影响，以及本合同的根本目的无法实现时，任何一方可以书面通知的方式解除本合同，甲方、乙方1与乙方2签署的《租赁合同》也一并解除，项目物业及土地按解除时的现状交还甲方。

17.2 本合同因不可抗力而解除的，各方的损失自行承担，任何一方均不对另一方的损失承担赔偿责任，但如乙方对甲方有任何到期应付而未付之款项的，乙方仍应在本合同解除之前向甲方一次性结清。

第十八条 争议解决

因本合同引起或者与本合同有关的任何争议，应由甲乙双方协商解决；协商不成的，依法向项目物业所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十九条 其他约定

19.1 乙方 1、乙方 2 在本合同及《租赁合同》项下的责任及义务向甲方承担共同责任，乙方 1 或乙方 2 不履行本合同或《租赁合同》项下的责任及义务的，甲方有权要求另一方连带地承担相应的责任及义务。

19.2 乙方不得将本合同项下的权利、义务转让给第三方，否则甲方有权解除本合同，并且按本合同 10.5 的约定处理。

19.3 合作期限内，如甲方因合并或分立、转让、置换等导致租赁的土地使用权人变更的，甲方在本合同项下的权利与义务由变更后的土地使用权的主体享有及承担，前述变更不影响乙方在合同项下的权利的，乙方不得以此为由向甲方主张违约责任或其他责任。

19.4 本合同关于甲方、乙方 1 与乙方 2 关于租赁事项的权利义务条款，以本合同为基础另行签订《租赁合同》。

19.5 本合同的补充协议、附件作为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

19.6 本合同自各方签字盖章且乙方 1 向甲方交付本合同约定的建设履约保证金 1000 万元且乙方股东、实际控制人与甲方签署连带责任保证担保的保证合同之日起生效。本合同一式陆份，各方各执贰份。

19.7附件:

1. 合作范围界限图;
2. 《租赁合同》文本;
3. 保证合同文本。

(以下无正文)

(本页无正文，系如下甲乙双方之间《合作合同书》之签署页)

甲方：肇庆市高新区建设投资开发有限公司

法定代表人：



乙方1：

法定代表人：

乙方2：

法定代表人：

签订日期：2025年 月 日