

# 广 进 国 际 商 业 中 心

# 合 作 经 营 协 议

甲方：佛山市顺德区汇利源实业投资有限公司  
身份证/统一社会信用代码：91440606058551593A  
通讯地址：佛山市顺德区陈村镇永兴社区居民委员会白陈路广隆区 61 号商铺  
联系方式：13923281013

乙方：佛山市广进创富企业资产管理有限公司  
统一社会信用代码：91440606337937931J  
通讯地址：佛山市顺德区伦教街道办事处荔村裕成南路 3 号广进商业中心 2 座 6 层 602 号  
联系方式：0757-22277777

为提高甲方物业的效益和整体综合竞争力，乙方作为广进国际商业中心的物业管理者和专业的商业运营管理公司，甲乙双方对位于佛山市顺德区伦教街道办事处荔村村委员会裕成南路 3 号广进国际商业中心项目的物业展开深度的合作经营，实现互利共赢。为此，双方在平等、自愿的基础上经友好协商达成如下合作协议：

### 第一条 合作物业及概况

1.1 甲方坐落于佛山市顺德区伦教街道办事处荔村村委员会裕成南路 3 号广进国际商业中心 13 座 3 层 (以下简称“该物业”)，该物业建筑面积为 详情见附件 平方米，该物业已由甲方购买所得，本协议签署时该物业已取得不动产权证书，不动产权证号为：详情见附件。

1.2 乙方作为广进国际商业中心的物业管理者和专业的商业运营管理公司，甲方同意将该物业作为与乙方合作的条件交由乙方进行全面经营管理，并按照本协议的约定分配合作收益。因此在本协议合作期限内，乙方对该物业有排他的占有、使用、收益等用益物权。

### 第二条 合作经营期限

2.1 甲乙双方约定，该物业的合作经营期限为 拾 年，自 2026 年 04 月 01 日 起至 2036 年 03 月 31 日 止。

### 第三条 物业的交付和合作收益的起始时间

3.1 自签订本协议之日起，甲方物业即交视为付乙方，甲乙双方无需另行签订物业交付的文件资料。物业交付乙方后该物业已由乙方实际控制，甲方不得违反本协议约定将该物业交付、指令给第三人使用或者自行实际使用。

3.2 本协议的合作收益计付的起始时间与合作经营期限一致。

3.3 由于甲乙双方此前签订《合作经营协议书》的合同终止期限为 2026 年 03 月 31 日，本协议签订之日起至 2026 年 04 月 01 日 之前按原《合作经营协议书》中的合作收益分配模式支付合作收益。

### 第四条 合作经营收益的分配

4.1 在合作期限内，该物业所在楼层（即 3 至 14 栋对应的整层）因经营产生的租金、物业管理费和商业运营综合管理费（“租金”、“物业管理费”和“商业运营综合管理费”，以下合并简称“该物业所在楼层总收入”）均属于甲乙双方的合作经营收益，甲乙双方同意该合作经营收益按照如下约定进行分配：

4.1.1 乙方合作收益：乙方按照每月该物业所在楼层实际出租的总建筑面积按照 10 元/平方米的标准收取合作收益款（已签订合作经营协议但没有实际出租的物业，乙方不收取 10 元/平方米的合作收益款）。

4.1.2 甲方合作收益：该物业所在楼层总收入减去乙方合作收益款以及应纳税费后剩余的款项为“该物业所在楼层总分配款”，由甲方和其他与乙方签署了《合作经营协议》的同层的业主按照如下方式进行分配：具体甲方收益 = (该物业所在楼层总收入 - 乙方合作收益 - 乙方代扣代缴的税费) × (甲方该物业的建筑面积 ÷ 该物业所在的楼层与乙方签署了《合作经营协议》的物业的总建筑面积)。

4.1.3 本协议的合作收益按月结算，乙方于每月 30 日前向甲方支付上个月的合作收益，不足一个月的按日结算（以 30 天为计算基数）。

上述计算公式中的定义：

A、“该物业所在楼层”：整个广进商业中心 3 至 14 栋，每栋分三层，如 3 栋 1 层 01 号铺所在楼层，是指整个广进商业中心 3 至 14 栋的第 1 层）；

B、“该物业所在楼层总收入”：是指乙方统一收取甲方商铺所在楼层的合作经营商铺所对应的经营商户的租金、物业管理费和商业运营综合管理费；

C、“该物业所在楼层总分配款”：是指该物业所在楼层总收入减去乙方合作收益款，以及减去所在楼层物业因出租收入而应缴纳的增值税、城市维护建设税、教育附加及地方教育附加后的剩余的款项；

D、“甲方该物业的建筑面积”：是指甲方商铺房产证上的建筑面积；

E、“乙方代扣代缴的税费”：是指3至14栋对应的整层应纳税款。

#### **第五条 合作期间物业管理费、水电费、税费的承担**

5.1 该物业所在的广进国际商业中心目前由乙方进行物业管理，甲方应当向乙方支付物业管理费。由于甲乙双方签署了本合作经营协议，因此在合作期限内，甲方无需向乙方支付物业管理费。因本协议期限届满后甲方不再与乙方续签或者本协议被提前解除的，从本协议终止解除之日起，甲方应当向乙方支付物业管理费，物业管理费参照该楼层或该物业租赁合同中的金额标准予以计算。

5.2 合作经营期间，因该物业实际出租期间所产生的水电费由实际承租人向乙方缴纳。

5.3 本协议项下产生的所有税费均由甲乙双方各自依法承担，其中甲方应缴税费（包括但不限于增值税、城市维护建设税、教育附加及地方教育附加、房产税、个人所得税等）由乙方代扣代缴，该税费在乙方当月支付给甲方的合作经营收益中扣减。

#### **第六条 合作经营的内容、方式及权限**

6.1 甲方全权就该物业与乙方展开独家合作经营，将该物业交由乙方全面经营管理，乙方有权对该物业进行招商、招租、宣传、运营及管理等工作，具体事项包括但不限于：

6.1.1 合作期限内，乙方有权以自身名义独家全权负责该物业的业态规划、商户租赁引进、品牌遴选、决定和调整物业租赁价格等，并决定与商户签订或者解除合同；

6.1.2 合作期限内，乙方有权以乙方的名义与实际承租方签订包括但不限于《租赁合同》、《物业管理合同》、《水电费结算协议》等与招商、管理及经营相关的法律文书。

6.1.3 合作期限内，甲方将该物业交给乙方排他性的进行商业的经营管理，该物业在合作经营期间所有收益由乙方统一收取（包括但不限于该物业的租金、物业管理费、商业运营综合管理费、水电费、垃圾费、停车费等一切相关费用）。

6.1.4 合作期限内，乙方有权以自身名义就该物业向实际承租方或者第三人追讨一切拖欠的费用或者主张相应的权利，甲方无条件同意乙方对于行使权利的决定并表示不存在异议。

6.1.5 合作期限内，乙方有权对该物业的实际承租的商户进行租赁、企划、运营及物业管理等行为。

6.1.6 合作期限内，甲方同意因经营、使用该物业乙方有权批准商户对该物业进行重新分割、打通及调整布局、装修、改变实际使用功能，有权变更铺位之间的尺寸，合并、分割出租、经营或按乙方要求进行装修、改建等，由此所发生的费用由乙方承担，同时乙方或商户不得有破坏该物业主体结构的侵权行为。

6.1.7 其他乙方在实际招商、管理及经营过程中产生的事务。

6.2 未经乙方书面同意甲方不得单方变更、撤销、解除6.1的的经营的内容、方式及权限。除甲乙双方另有约定外，本协议的合作经营不可解除，但甲方有权对在合同期间因乙方故意损毁该物业产权的行为向乙方主张权利。

6.3 乙方排他地享有该物业所涉及的使用权、经营权、出租权、招商权、管理权、广告实施发布权等与乙方经营有关的相关权利；有权对该物业采取包括但不限于转租、联营、合作、承包、开设商场、转委托经营管理等方式进行经营管理。

6.4 合作经营期间内，甲方不得就该物业与任何第三人订立租赁合同或者另行委托第三人就该物业签订、实施与本协议内容相似或相同的合同、行为。

6.5 合作期间，甲方不得将该物业另行招商、管理及经营，不得自行出租、占有、使用或自营该物业。

6.6 甲方通过出售或合同转让或司法拍卖等方式转让该物业给第三方（指该物业的受让人）的，应如实告知该物业的受让人本协议的内容及相关的权利和义务，本协议对该物业的受让人具有同等的法律约束力。甲方应当要求该物业的受让人出具同意执行本协议的《承诺函》，或要求该物业的受让人与乙方重新签署与本协议内容相同的《合作经营协议》。

#### **第七条 甲乙双方的权利义务**

7.1 因实际承租人的需要，甲方应及时提供身份证、营业执照副本、不动产权证书等资料协助办理营业执照、卫生许可证、装修报建等相关手续。

7.2 甲方同意乙方使用该物业所在广进国际商业中心全体业主共有的区域（包括但不限于公共过道、外墙、楼道、天台及其他公共设施等，以下简称“公共区域”），使用该共有区域产生的权利义务由乙方享有和承担，并由乙方进行统一的经营管理和保养维护，所得收益归乙方所有。

7.3 若乙方故意行为造成甲方物业主体结构损毁的，甲方可单方解除本协议，收回对乙方代为招商、管理及经营的委托。

7.4 合作期间，甲方同意乙方有权指定具有相应经营资质或能力的第三方部分或全部受让乙方在本协议中的债权债务，取代乙方在本协议中的地位履行本协议，但乙方应提前5日以书面形式通知甲方。

7.5 乙方有权对该物业行使包括但不限于签订租赁合同、联营协议、代收租金、代为追讨租金等相关的业主权利，但乙方不得对该物业行使变卖、转让、抵押等处分权。

7.6 乙方有权代表甲方对维修基金使用事宜进行投票或者表决。

7.7 乙方应妥善管理甲方物业及公共区域，依法进行保养和维护，合作期间该物业及公共区域的保养和维护费用由乙方承担。

#### 第八条 合作期限终结后的处理

8.1 合作期限届满前六个月，甲、乙双方应就是否继续合作进行协商，双方如有意继续合作的应重新签订《合作经营协议》。

8.2 如果本协议期限届满，或者本协议依法定及约定情形被解除的，乙方应在终止后5日内向甲方付清全部收益，甲方存在违约情况的除外。

8.3 委托招商、管理及经营期限届满或者终止的，甲方同意按该物业乙方最终交付的现状接收场地，乙方无需对该物业的返还标准承担任何责任。

#### 第九条 违约责任

9.1 乙方逾期向甲方支付收益的，乙方以逾期未付收益款为基数按年利率3.45%为标准向甲方支付违约金。

9.2 乙方为了该物业能成功招商，故在合作期间内投入大量人力物力资金成本，如甲方存在以下违约情形之一的，甲方应当赔偿乙方及关联经营商户由此产生的损失（包括但不限于乙方可预期收益、乙方向关联商户承担所有的装修损失、经营损失及解除租赁合同应承担的其它违约责任等），并从违约之日起向乙方支付物业管理费（参照该楼层或该物业租赁合同中的金额标准），并支付违约金（违约金计算标准：按照本协议剩余合同期限内该物业总租金收入的30%计算），其中包括：

9.2.1 本协议合同期限内，甲方单方解除本协议或因甲方的行为导致本协议不能履行的（如本协议之外私自将该物业出租或以其他方式使用该物业等）。

9.2.2 本协议合同期限内，甲方违反约定就该物业与任何第三人订立租赁合同或者另行委托第三人就该物业签订、实施与本协议内容相似或相同的合同、行为的。

9.2.3 本协议合同期限内，甲方单方变更合作经营的内容、方式及权限导致本协议无法履行的或者乙方不能实际控制该物业的。

9.2.4 甲方通过出售或合同转让或被司法拍卖等方式转让该物业给第三方的，非乙方原因导致该物业的受让人未能出具同意执行本协议的《承诺函》、未能与乙方重新签署《合作经营协议》的或者签订后拒不履行的。

9.2.5 甲方干扰乙方正常的经营管理招商活动、扰乱实际承租人的正常经营，对广进国际商业中心产生不良的影响的。

9.3 因甲方同意乙方以多个商铺联合出租，并整体装修、转租的模式经营，甲方行使商铺所有权时，不得妨碍乙方的正常经营管理，否则甲方应赔偿乙方及关联商户的全部损失（包括但不限于乙方可预期收益、乙方向关联商户承担所有的装修损失、经营损失及解除租赁合同应承担的其它违约责任等）。

#### 第十条 纠纷的解决方式

10.1 因履行本协议发生争议，双方应友好协商解决，不能协商解决的，双方同意由佛山市顺德区人民法院诉讼解决，因提起诉讼而发生的实现债权的相关费用（包括律师费、保全费、担保费、公证费、鉴定费、评估费等）由违约一方承担。

#### 第十一条 其他

11.1 本协议未尽事宜，由本协议双方另行协商并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

11.2 甲方保证本协议所填写的联系方式、通讯地址真实有效，如变更通讯地址或者联系方式需在变更前3天以书面形式告知乙方，否则乙方向本协议通讯地址送达甲方视为有效送达，由此产生的不利后果由甲方承担。

11.3 本协议一式叁份，甲方执壹份、乙方执贰份，本协议自甲、乙双方签字盖章之日起生效，均具有同等的法律效力。

甲方(签章): \_\_\_\_\_

乙方(盖章): 佛山市广进创富企业资产管理有限公司

时间: 2024年6月12日

签订地: 佛山市顺德区

附件：

序号	协议编号	单元号	面积	不动产权号
1	No. 0013304	13-304	20.07	粤（2023）佛顺不动产权第0048767号
2	No. 0013305	13-305	20.23	粤（2023）佛顺不动产权第0044967号
3	No. 0013306	13-306	22.84	粤（2023）佛顺不动产权第0044732号
4	No. 0013307	13-307	22.84	粤（2023）佛顺不动产权第0044718号
5	No. 0013308	13-308	22.84	粤（2023）佛顺不动产权第0048755号
6	No. 0013309	13-309	22.84	粤（2023）佛顺不动产权第0049127号
7	No. 0013310	13-310	22.84	粤（2023）佛顺不动产权第0049179号
8	No. 0013311	13-311	22.84	粤（2023）佛顺不动产权第0049168号
9	No. 0013312	13-312	21.21	粤（2023）佛顺不动产权第0044835号
10	No. 0013313	13-313	16.06	粤（2023）佛顺不动产权第0044832号
11	No. 0013314	13-314	22.84	粤（2023）佛顺不动产权第0044832号
12	No. 0013315	13-315	22.84	粤（2023）佛顺不动产权第0045507号
13	No. 0013316	13-316	22.76	粤（2023）佛顺不动产权第0045593号
14	No. 0013317	13-317	20.15	粤（2023）佛顺不动产权第0044666号
15	No. 0013318	13-318	20.07	粤（2023）佛顺不动产权第0044527号
合计：		15间	323.27m <sup>2</sup>	