

江利源

合作经营协议书

甲方(业主): 佛山市顺德区汇利源小额贷款有限公司
证件类型: 营业执照 证件号码: 91440606058551593A
住址: 顺德区陈村镇南涌居委会南边路10号顺明轩11、12号商铺
联系电话: 13923281013

乙方(运营商): 佛山市广进创富企业资产管理有限公司 法定代表人: 何满忠
联系地址: 佛山市顺德区大良街道新滘石湖路8号 联系电话: 0757-22277777

丙方(保证人): 佛山市广进创富物业管理有限公司 法定代表人: 何满忠
联系地址: 佛山市顺德区大良街道新滘石湖路8号 联系电话: 0757-22277777

甲方为确保其购买的商铺成功经营,降低经营风险,提高运营效益与整体综合竞争力和商铺产权的持续增值能力,需引进规范化、制度化、整体化和现代化经营管理模式。乙方作为一家专业化、国际化商业运营管理公司,同意与甲方开展深度合作经营,实现共创共赢。为此,双方在平等、自愿、互惠互利的基础上,经充分友好协商,自愿达成本协议,以资双方共同遵守。

第一条 合作内容与期限

1、甲方同意乙方以其专业化商业运营管理优势为甲方商铺提供专业投资经营管理服务以实现商铺保值增值,获得收益,因此,在本协议合作期内,乙方对该商铺享有排他地占有、使用、收益等用益物权,但甲方享有商铺处分权。

乙方同意甲方将其所购买的位于佛山市顺德区伦教

(1) 11座2层10号, 建筑面积为 44.00 平方米;

商铺购房款为人民币 ¥547227 元 (大写: 伍拾肆万柒仟贰佰贰拾柒元整)

(2) 11座2层11号, 建筑面积为 29.38 平方米;

商铺购房款为人民币 ¥376377 元 (大写: 叁拾柒万陆仟叁佰柒拾柒元整)

(3) 11座2层12号, 建筑面积为 31.65 平方米;

商铺购房款为人民币 ¥403632 元 (大写: 肆拾零万叁仟陆佰叁拾贰元整)

(4) 11座2层13号, 建筑面积为 31.65 平方米;

商铺购房款为人民币 ¥403632 元 (大写: 肆拾零万叁仟陆佰叁拾贰元整)



- (5) 11座2层14号, 建筑面积为 31.65 平方米;
商铺购房款为人民币¥400281元 (大写: 肆拾零万零仟贰佰捌拾壹元整)
- (6) 11座2层15号, 建筑面积为 31.65 平方米;
商铺购房款为人民币¥393555元 (大写: 叁拾玖万叁仟伍佰伍拾伍元整)
- (7) 11座2层16号, 建筑面积为 31.65 平方米;
商铺购房款为人民币¥393555元 (大写: 叁拾玖万叁仟伍佰伍拾伍元整)
- (8) 11座2层17号, 建筑面积为 31.65 平方米;
商铺购房款为人民币¥393555元 (大写: 叁拾玖万叁仟伍佰伍拾伍元整)
- (9) 11座2层18号, 建筑面积为 27.80 平方米;
商铺购房款为人民币¥348559元 (大写: 叁拾肆万捌仟伍佰伍拾玖元整)
- (10) 11座2层19号, 建筑面积为 27.80 平方米;
商铺购房款为人民币¥348559元 (大写: 叁拾肆万捌仟伍佰伍拾玖元整)
- (11) 11座2层20号, 建筑面积为 28.04 平方米;
商铺购房款为人民币¥351369元 (大写: 叁拾伍万壹仟叁佰陆拾玖元整)
- (12) 11座2层21号, 建筑面积为 31.65 平方米;
商铺购房款为人民币¥420459元 (大写: 肆拾贰万零仟肆佰伍拾玖元整)
- (13) 11座2层22号, 建筑面积为 31.65 平方米;
商铺购房款为人民币¥443987元 (大写: 肆拾肆万叁仟玖佰捌拾柒元整)
- (14) 11座2层23号, 建筑面积为 31.65 平方米;
商铺购房款为人民币¥460815元 (大写: 肆拾陆万零仟捌佰壹拾伍元整)
- (15) 11座2层24号, 建筑面积为 31.65 平方米;
商铺购房款为人民币¥460815元 (大写: 肆拾陆万零仟捌佰壹拾伍元整)
- (16) 11座2层25号, 建筑面积为 31.65 平方米;
商铺购房款为人民币¥443987元 (大写: 肆拾肆万叁仟玖佰捌拾柒元整)
- (17) 11座2层26号, 建筑面积为 31.65 平方米;
商铺购房款为人民币¥410357元 (大写: 肆拾壹万零仟叁佰伍拾柒元整)
- (18) 11座2层27号, 建筑面积为 62.08 平方米;
商铺购房款为人民币¥749184元 (大写: 柒拾肆万玖仟壹佰捌拾肆元整)
- (19) 11座2层28号, 建筑面积为 31.65 平方米;
商铺购房款为人民币¥393555元 (大写: 叁拾玖万叁仟伍佰伍拾伍元整)
- (20) 11座2层29号, 建筑面积为 31.65 平方米;

商铺购房款为人民币¥393555元(大写:叁拾玖万叁仟伍佰伍拾伍元整)

(21) 11座2层30号, 建筑面积为31.65平方米;

商铺购房款为人民币¥393555元(大写:叁拾玖万叁仟伍佰伍拾伍元整)

(22) 11座2层31号, 建筑面积为31.65平方米;

商铺购房款为人民币¥393555元(大写:叁拾玖万叁仟伍佰伍拾伍元整)

(23) 11座2层32号, 建筑面积为31.65平方米;

商铺购房款为人民币¥400281元(大写:肆拾零万零仟贰佰捌拾壹元整)

(24) 11座2层33号, 建筑面积为31.65平方米;

商铺购房款为人民币¥400281元(大写:肆拾零万零仟贰佰捌拾壹元整)

(25) 11座2层34号, 建筑面积为31.65平方米;

商铺购房款为人民币¥403632元(大写:肆拾零万叁仟陆佰叁拾贰元整)

(26) 11座2层35号, 建筑面积为31.65平方米;

商铺购房款为人民币¥403632元(大写:肆拾零万叁仟陆佰叁拾贰元整)

(27) 11座2层36号, 建筑面积为31.65平方米;

商铺购房款为人民币¥403632元(大写:肆拾零万叁仟陆佰叁拾贰元整)

(28) 11座2层37号, 建筑面积为31.65平方米;

商铺购房款为人民币¥400281元(大写:肆拾零万零仟贰佰捌拾壹元整)

(29) 11座2层38号, 建筑面积为31.65平方米;

商铺购房款为人民币¥400281元(大写:肆拾零万零仟贰佰捌拾壹元整)

(30) 11座2层39号, 建筑面积为31.65平方米;

商铺购房款为人民币¥400281元(大写:肆拾零万零仟贰佰捌拾壹元整)

(31) 12座2层01号, 建筑面积为47.66平方米;

商铺购房款为人民币¥671814元(大写:陆拾柒万壹仟捌佰壹拾肆元整)

(32) 12座2层02号, 建筑面积为47.66平方米;

商铺购房款为人民币¥651557元(大写:陆拾伍万壹仟伍佰伍拾柒元整)

(33) 12座2层05号, 建筑面积为47.66平方米;

商铺购房款为人民币¥600916元(大写:陆拾零万零仟玖佰壹拾陆元整)

(34) 12座2层07号, 建筑面积为47.66平方米;

商铺购房款为人民币¥600916元(大写:陆拾零万零仟玖佰壹拾陆元整)

(35) 12座2层09号, 建筑面积为73.68平方米;

商铺购房款为人民币¥892607元(大写:捌拾玖万贰仟陆佰零拾柒元整)

(36) 12座2层10号, 建筑面积为47.66平方米;

商铺购房款为人民币¥611044元(大写: 陆拾壹万壹仟零佰肆拾肆元整)

(37) 12座2层11号, 建筑面积为47.66平方米;

商铺购房款为人民币¥636384元(大写: 陆拾叁万陆仟叁佰捌拾肆元整)

(38) 12座2层14号, 建筑面积为47.66平方米;

商铺购房款为人民币¥702199元(大写: 柒拾零万贰仟壹佰玖拾玖元整)

(39) 12座2层15号, 建筑面积为47.66平方米;

商铺购房款为人民币¥722455元(大写: 柒拾贰万贰仟肆佰伍拾伍元整)

39间商铺(具体内容详见《商品房买卖合同》)作为合作条件交由乙方全面经营管理, 双方开展深度合作经营, 并按本协议之约定分配合作收益。

2、合作期限为: 自本协议签订之日起至2026年3月31日止。

第二条 合作收益分配模式

1、由于乙方运营的前三年需要投入大量资金, 为保障甲方后续投资收益, 实现共赢, 甲方同意免收自合作收益实际计付之日起三年内的合作收益。

2、合作收益实际计付之日起的第4、5年, 甲方的年合作固定收益率为:

- (1) 号商铺以¥692692元(大写: 陆拾玖万贰仟陆佰玖拾贰元整);
- (2) 号商铺以¥476426元(大写: 肆拾柒万陆仟肆佰贰拾陆元整);
- (3) 号商铺以¥510926元(大写: 伍拾壹万零仟玖佰贰拾陆元整);
- (4) 号商铺以¥510926元(大写: 伍拾壹万零仟玖佰贰拾陆元整);
- (5) 号商铺以¥506685元(大写: 伍拾零万陆仟陆佰捌拾伍元整);
- (6) 号商铺以¥498171元(大写: 肆拾玖万捌仟壹佰柒拾壹元整);
- (7) 号商铺以¥498171元(大写: 肆拾玖万捌仟壹佰柒拾壹元整);
- (8) 号商铺以¥498171元(大写: 肆拾玖万捌仟壹佰柒拾壹元整);
- (9) 号商铺以¥441214元(大写: 肆拾肆万壹仟贰佰壹拾肆元整);
- (10) 号商铺以¥441214元(大写: 肆拾肆万壹仟贰佰壹拾肆元整);
- (11) 号商铺以¥444770元(大写: 肆拾肆万肆仟柒佰柒拾零元整);
- (12) 号商铺以¥532226元(大写: 伍拾叁万贰仟贰佰贰拾陆元整);
- (13) 号商铺以¥562009元(大写: 伍拾陆万贰仟零佰零拾玖元整);
- (14) 号商铺以¥583310元(大写: 伍拾捌万叁仟叁佰壹拾零元整);
- (15) 号商铺以¥583310元(大写: 伍拾捌万叁仟叁佰壹拾零元整);
- (16) 号商铺以¥562009元(大写: 伍拾陆万贰仟零佰零拾玖元整);

- (17) 号商铺以¥519440元(大写:伍拾壹万玖仟肆佰肆拾零元整);
- (18) 号商铺以¥948334元(大写:玖拾肆万捌仟叁佰叁拾肆元整);
- (19) 号商铺以¥498171元(大写:肆拾玖万捌仟壹佰柒拾壹元整);
- (20) 号商铺以¥498171元(大写:肆拾玖万捌仟壹佰柒拾壹元整);
- (21) 号商铺以¥498171元(大写:肆拾玖万捌仟壹佰柒拾壹元整);
- (22) 号商铺以¥498171元(大写:肆拾玖万捌仟壹佰柒拾壹元整);
- (23) 号商铺以¥506685元(大写:伍拾零万陆仟陆佰捌拾伍元整);
- (24) 号商铺以¥506685元(大写:伍拾零万陆仟陆佰捌拾伍元整);
- (25) 号商铺以¥510926元(大写:伍拾壹万零仟玖佰贰拾陆元整);
- (26) 号商铺以¥510926元(大写:伍拾壹万零仟玖佰贰拾陆元整);
- (27) 号商铺以¥510926元(大写:伍拾壹万零仟玖佰贰拾陆元整);
- (28) 号商铺以¥506685元(大写:伍拾零万陆仟陆佰捌拾伍元整);
- (29) 号商铺以¥506685元(大写:伍拾零万陆仟陆佰捌拾伍元整);
- (30) 号商铺以¥506685元(大写:伍拾零万陆仟陆佰捌拾伍元整);
- (31) 号商铺以¥850397元(大写:捌拾伍万零仟叁佰玖拾柒元整);
- (32) 号商铺以¥824756元(大写:捌拾贰万肆仟柒佰伍拾陆元整);
- (33) 号商铺以¥760654元(大写:柒拾陆万零仟陆佰伍拾肆元整);
- (34) 号商铺以¥760654元(大写:柒拾陆万零仟陆佰伍拾肆元整);
- (35) 号商铺以¥1129883元(大写:壹佰壹拾贰万玖仟捌佰捌拾叁元整);
- (36) 号商铺以¥773474元(大写:柒拾柒万叁仟肆佰柒拾肆元整);
- (37) 号商铺以¥805549元(大写:捌拾零万伍仟伍佰肆拾玖元整);
- (38) 号商铺以¥888859元(大写:捌拾捌万捌仟捌佰伍拾玖元整);
- (39) 号商铺以¥914500元(大写:玖拾壹万肆仟伍佰零拾零元整);

为计算基数,第4年按9%,第5年按10%计付。

合作收益实际计付之日起的第4、5年,甲方的年合作固定收益分四个自然季度给付,于每个自然季度期满后的第十五日前支付,不足一个自然季度的,按月结算(按12个月为计算基数),不足一个月的按日结算(以365天为计算基数)。

3、合作收益实际计付之日起的第6年至本协议期满之日以特定分成方式计付合作收益

双方特别约定在合作收益实际计付之日起的第6年至本协议期满之日,甲、乙方的合作收益按商铺实收租金9:1的比例进行分成,即甲方得到90%的租金收入,乙方得到10%的租金收入。甲方合作收益按以下公式计算和分配:【甲方商铺所在楼层的租金实收总收入×(甲

方商铺购房款÷商铺所在楼层的商铺购房款总额)×90%】。除此之外的剩余租金收入和其他收益均归乙方所有。

第6年至本协议期满之日的合作收益按月结算,乙方于每月30日前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、“甲方商铺所在楼层的租金实收总收入”: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后,扣除甲方应缴的各项税费、银行手续费等费用后的剩余租金收入;

B、“甲方商铺购房款”:是指甲方与开发商在《商品房买卖合同》约定的购房款;

C、“商铺所在楼层”:是指该项目中第3-14栋的全部对应楼层(示例:如3栋3层01号铺所在楼层,是指第3栋-14栋全部的第3层);

D、“商铺所在楼层的购房款总额”:是指该项目中第3-14栋商铺所在楼层合作经营商铺的购房款总额。

第三条 合作收益计付起始时间

合作收益计付的起始时间以“广进商业中心”的实际正式开业时间为准,开业时间定于2016年6月1日,如乙方开业时间超过2016年6月1日,则以该日作为合作收益计算起点。

第四条 商铺交付

1、甲方于商铺收楼的当日,即刻视为其向乙方完成交铺。即日起,商铺的维护与管理由乙方负责。双方以《商品房买卖合同》约定的交楼条件(正常损害除外)作为交付标准。

2、商铺交付后,乙方或实际经营商户有权对商铺进行装修、装饰或添置新物。本协议期满或解除的,如甲方选择保留商铺装修、装饰等添附物,则甲方对乙方折价补偿后归甲方所有,否则乙方须按交付标准恢复原状。

第五条 物业管理费、水电费

1、在合作经营管理期内,因使用该商铺产生的物业管理费用、水电、公摊费、通讯等费用由乙方承担。

2、如物业管理公司确需对该商铺及其附属公共设施进行大型修缮,需要动用专项商铺维修基金时,乙方代表甲方对维修基金使用事宜进行投票或行使表决权。

第六条 税费负担

本协议项下产生的所有税费均由甲乙双方各自依法承担,其中甲方应缴税费由乙方代扣代缴。

第七条 商业运营费

乙方有权向该项目商铺的经营商户收取与商业运营有关的费用,该费用的收费办法由乙方根据经营管理需要自行决定,以乙方公布的为准。

第八条 甲方声明与保证

1、甲方不得干扰乙方正常的经营管理活动,商铺在使用上必须符合乙方的业态规划,不得擅自改变经营业态。

2、甲方保证在开发商发出“办理房产证办证通知”之日起30日内提交办理产权证所需的全部资料,并交纳办证所需的相关费用。同时协助、配合乙方办理经营管理中涉及的其它证照和许可。

如甲方逾期提交办理产权证或许可所需资料或延迟支付办证费用的,则乙方有权要求甲方按照购房款的千分之一每日计付违约金直至义务履行完毕;如逾期60日仍未提交资料或延迟支付办证费用,导致乙方或商户无法办理相关证照的,而乙方选择解除本协议的,甲方须赔偿乙方可预期利益损失金额相当于商铺购房款的30%,并赔偿乙方因此须赔偿该商铺经营商户而产生的违约金与损失。

3、甲方将商铺交由乙方排他地进行商业经营管理,所有合作经营收益由乙方统一收取。

4、未经乙方书面同意,甲方不得占有、使用或自营合作商铺,不得另行委托或出租,不得变更合作经营,不得直接向实际承租经营商户直接收取与商铺相关的任何费用(含租金)。

5、如商铺所有权发生变化,甲方应于所有权变更前三十日书面通知乙方。甲方保证在商铺所有权发生变更前如实告知新的所有权人其物权权利的行使受本协议的限制,并于商铺产权变更登记前到乙方处就本协议签署三方协议。如甲方未签署三方协议擅自转让商铺的,则乙方有权要求甲方按商铺购房款的30%赔偿乙方可预期利益损失。

6、本协议有效期内,甲方需转让该商铺所有权,乙方在同等条件下享有优先购买权,转让时甲方须提前三十日书面通知乙方商铺具体转让价格与付款方式,乙方应在接到甲方书面通知后十五日内予以书面答复。如逾期回复,视为乙方放弃优先购买权,甲方可将商铺转让给第三方。如甲方违反本条规定,则应按照甲方与第三方转让商铺的价格的30%赔偿乙方可预期利益损失。

双方确认上述“同等条件”仅以商铺具体的转让价格与付款方式作为唯一衡量标准,商铺具体的转让价格与付款方式以税务机关备案的房屋买卖合同约定的商铺价格与付款方式为准。

第九条 乙方权利与义务

1、乙方应按照国家相关规定代扣代缴甲方应缴纳各项税费。

2、乙方应妥善管理甲方商铺，依法进行保养和维护，由于乙方原因直接造成损害的，由乙方负责修复原状，不能恢复的，由乙方负责赔偿损失。

3、乙方排他地享有商铺所涉及的使用权、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；有权对商铺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。同时，乙方有权取得除支付给甲方所约定合作收益外的一切经营收益。

4、根据广进商业中心运营管理的“五大统一”原则和各种品牌形象的要求，乙方享有整个项目场地范围内统一设计、统一招商，统一安排品牌等自主经营管理权，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，所发生的费用与甲方无关。

5、乙方享有该项目范围内的公共过道、外墙、楼道、天台及其他公共设施的使用权、收益权。

6、乙方行使包括但不限于签订租赁合同、联营协议、代收租金、代为追收租金等相关业主权利，但乙方不得行使变卖、转让、抵押等商铺处分权。

7、如甲方原因（如逾期支付房款导致开发商顺延交楼、甲方支付购房款后拒不收楼等）导致商铺不能交付乙方的，或因不可抗力因素（如暴风雨天气导致工程延误，政府政策、规划调整等）导致工程延误延期交楼的，则合作收益计付的起始时间相应顺延。

8、本协议期内，乙方独立核算，自负盈亏，乙方在经营过程中产生的债务均由乙方承担，与甲方无关。

第十条 协议解除与终止

1、本协议期内，除乙方逾期支付甲方的合作收益达到本协议第十一条第三款约定解除的情形或达到法定解除条件的情形外，甲方未经协商不得单方解除本协议。

2、本协议期内，如乙方不能继续履行协议而需终止本协议的，则应提前90日书面通知甲方，协议终止自甲方收到乙方书面通知之日满90日生效。

3、本协议签订后至甲方商铺交付给乙方前，不论甲方原因或是开发商原因，甲方与开发商解除《商品房买卖合同》的，本协议自动解除。

第十一条 违约责任

除本协议另有约定外，任何一方违约需向对方承担下列违约责任：

1、因乙方是以多个商铺联合出租，整体装修、转租的经营模式，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经营商户的实际损失（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)。

2、乙方为了提高甲方商铺的整体综合竞争力和商铺产权的持续增值能力，在运营该项目期间投入大量资金成本，如甲方违反本协议约定提前解除的，甲方应向乙方承担如下违约责任：

A、合作收益实际计付之日起的三年内(含本数)，甲方违反本协议约定提前解除的，按甲方所购商铺在解除之时的市场评估价的30%向乙方承担违约责任；

B、合作收益实际计付之日起至第三年后，甲方违反本协议约定提前解除的，须按照甲方商铺在解除之时的市场评估价与其此前累计已收取的收益款的总和(即商铺市场评估价+累计已收取的收益款)的30%向乙方支付违约金。

3、乙方逾期向甲方支付合作收益的，乙方按逾期未付合作收益款的万分之二/日向甲方支付违约金；乙方逾期支付合作收益款超过九十日，经甲方书面催告后三十日内仍没有支付的，甲方有权单方面解除协议，收回商铺。

4、如甲方有其他违约行为，经乙方通知限期改正或敦促履行而未改正或履行的，则乙方有权要求甲方支付违约金5000元/次。

第十二条 不可抗力和情势变更

如出现地震、台风、水灾等自然灾害及人为不可预见、不可克服并不可避免的事情等不可抗力，影响本协议的履行，则双方免责。

因双方无法控制的法律法规、政府政策、司法措施、某项具体行政行为导致本协议无法继续履行的，双方免责。

第十三条 保证条款

丙方同意为乙方向甲方支付合作收益实际计付之日起的第4-5年的合作收益承担连带责任保证，保证担保范围为合作收益款，保证期限自乙方逾期支付合作收益之日起2年。

第十四条 协议期满后的特别约定

双方确认本条款单独有效，于协议期满或解除后对甲、乙方仍有法律约束力。

1、合作期限届满，如甲方选择继续与乙方合作的，则应于合作期满前六十日内书面通知乙方。

2、合作期满前12个月内，乙方向全体业主公示新的合作经营条件后，经广进商业中心业主按公约表决同意由乙方继续运营管理本项目的，由双方另行签订新的合作经营协议书，业主议事规则及表决程序另行以公约形式规定。

3、甲方对外租赁，乙方在同等条件下享有优先承租权，甲方须提前九十日书面通知乙

方，乙方应在接到甲方书面通知后三十日予以书面答复。如乙方在规定时间内未书面回复，视为乙方放弃优先承租权，甲方可将商铺出租给第三方。如甲方未尽通知义务损害乙方优先承租权的，则甲方须赔偿乙方可预期利益损失相当于期满前一个月合作收益款的三倍。

第十五条 争议解决

本协议在履行过程中发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，依法向商铺所在地人民法院起诉。

第十六条 通知送达

甲方保证本协议所填写的联系方式、通讯地址真实有效，如变更通讯地址或联系方式须在变更前3日内以书面形式通知乙方，否则乙方向本协议地址送达甲方视为有效送达，由此产生后果由甲方承担。

乙方以邮寄形式向甲方送达通知的，在书面通知寄出之日起7日后，即可视为送达甲方。

第十七条 生效时间

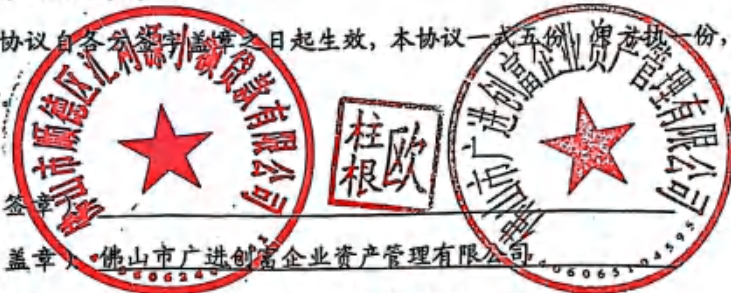
本协议自各方签字盖章之日起生效，本协议一式五份，甲方执一份，乙方执三份，丙方执一份。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

丙方（盖章）

三方签署日期：2016年4月



佛山市广进创富企业资产管理有限公司

佛山市广进创富物业管理有限公司

