

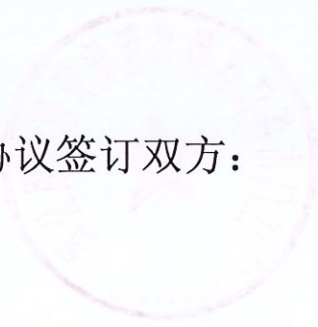
协议编号：蓬桥兴集团合（2026） 号



滨江盛悦 8 栋公寓 合作运营协议

二〇二六年 月 日





本协议签订双方：

甲方：江门市蓬江区侨兴租赁管理有限公司

法定代表人：刘振家

地址：

联系电话：

邮政编码：

乙方：

法定代表人：

地址：

联系电话：

邮政编码：

甲、乙双方本着平等互利的原则，经过友好协商，就合作运营物业事宜达成一致意见，订立本协议如下：

一、运营模式

1、甲方负责提供位于江门市蓬江区棠下镇华盛路 289 号滨江盛悦华府 8 栋共计 253 套精装公寓（下称“物业”）用于经营：物业出租及配套商业服务等，建筑面积合计 10922.47 平方米（物业范围详见附件 1，最终以不动产测量报告面积为准）。乙方负责按照约定的项目业态进行自主投资和运营管理，甲乙双方按照本协议第四条的约定进行收入分成。

2、停车场配套使用：甲方在项目地下车库持有的停车位可配套给予乙方使用，按停车场公示对外收费标准的八折给予优惠支持，具体车位数量和位置由双方另行协商确定。

二、合作期限

1、合作期限共 10 年，合作期起始日以双方签署《接收物业确认书》之日为准。

2、乙方为实现经营目的将物业出租给第三方的，所设租期原则上不得超出本协议约定的剩余合作期限，超出部分对甲方不具有法律约束力，甲方有权要求乙方返还物业。乙方对外出租时需在协议明确限制第三方转租权（未经其书面同意，第三方不得向外再转租）。乙方确因经营需要，与第三方签订的租期需超过本协议约定剩余合作期限的，应当事先取得甲方书面同意。

三、项目业态约定

本协议项下 253 套精装公寓全部用于公寓出租经营。未经甲方书面同意，乙方不得将本合作项目部分或整体分包给第三方。经营过程中禁止利用合作物业开展一切违法犯罪以及不利于青少年健康成长、违反公序良俗的活动，不得扰民、不得对周边环境造成污染。禁止存放易燃、易爆、有毒、有害等危险品。

四、项目收益分成约定

采用“固定收益+营业额比例分成”的方式，具体约定如下：

本协议项下甲方的合作月度收益由“月度固定收益”与“月度营业额提成收益”两部分构成，两者之和为乙方每月应付给甲方的费用总额。

本协议中所称“年度”是指，自合作期起始日起算，每满十二个月为一个合作年度。以后各合作年度依次类推，协议期内最后一个合作年度至合作期限届满之日止。

本协议中所称“月度”一般是指自然月，首月为自合作期起始日起算至该自然月最后一天止，协议期内最后一个月为自该自然月首日起算至合作期限届满之日止。

1、月度固定收益：

(1) 乙方每月应向甲方(物业提供方)支付的固定收益为人民币 141,992.11 元(大写：人民币壹拾肆万壹仟玖佰玖拾贰元壹角壹分，含税)，该金额为含税价。不足一个月的按以下方式计算和支付：实际合作天数*(固定收益 141,992.11 元÷当月自然日天数)。

(2) 经营培育期固定收益减免：

①协议期内第 1-6 个月(自合作期起始日起算)，固定收益减免 100%，即乙方无需支付固定收益；

②协议期内第 7-18 个月(自合作期起始日起算)，固定收益减免 50%，即乙方按固定收益的 50%支付，每月固定收益为人民币 70,996.06 元(大写：人民币柒万零玖佰玖拾陆元零陆分)；

③自协议期内第 19 个月起，乙方按本条第 1 款(1)项约定的全额固定收益支付给甲方。

(3) 首期固定收益应于本协议签订之日起【7】个工作日内支付。固定收益减免 100%的期间届满后，乙方应按本协议约定支付每月固定收益。

2、月度营业额提成收益：

(1) 乙方承诺，除支付上述第四条第 1 点规定的固定收益外，在本协议约定的合作期间内，乙方每月在合作物业内所经营实现的租金、管理费中，对于超出人民币 253,000 元(大写：人民币贰拾伍万叁仟元整)的部分，甲方享有计提 40%收益(含税)的权利；营业额未超过 253,000 元的，不计提收益。不足一个月的，当月营业额提成金额按实际合作天数*(253,000 元÷当月自然日天数)计算，甲方对超出上述营业额的部分享有计提 40%收益(含税)的权利。

(2) “营业额”定义：指在本协议约定的合作项目内，乙方通过公寓经营、出租所实际收取的租金，以及乙方基于租赁关系向承租人收取的管理费的总额，上述收入包括但不限于乙方线下和线上收入（美团、携程、飞猪、、抖音、小红书、等网上平台收取的租金、管理费），具体收入金额以乙方与承租人签订的租赁、管理等协议约定金额及收银系统、各网上平台订单实际结算数据（以金额最高者为准）为准。

3、收益结算与划转：

(1) 双方同意共用一套由双方共同确认的收银及结算系统（以下简称“系统”），乙方在合作项目内经营产生的租金、管理费、水电费等收入须统一通过该系统进行结算。承租人支付的所有款项，将统一由甲方负责提现至甲方指定的银行账户，提现手续费根据“谁收益、谁承担”的原则，各自承担，甲方有权在支付给乙方的费用中直接扣减。

(2) 系统后台自动生成每月营业额数据，乙方应于每月 5 日前将上月营业数据导出，制作《月度营业款结算表》（须列明租金收入、管理费收入、水电费款项等明细以及双方各自应分成收益金额、手续费、乙方需补差金额等相关内容）、加盖公章并发送甲方核对确认。

(3) 双方应于每月 15 日前完成对账，并由双方盖章确认《月度营业款结算表》，该结算表作为本期结算的唯一依据。甲方应于每月 20 日前，将系统内上月累计收到的全部款项一次性提现至甲方结算账户，并凭双方盖章确认的结算表，由甲方将乙方应收益的金额返还给乙方。如当月提现金额不足以全额支付甲方当月应得的总收益（包括固定收益及月度营业额提成收益），乙方应于每月 25 日前将差额部分直接支付至甲方指定银行账户。若乙方未能在当月将差额部分支付给甲方的，甲方有权在下月应付乙方的收益中直接扣除，未予扣除的，不免除乙方的补缴责任。

双方确认，本协议项下的固定收益及月度营业额提成收益，均按自然月度进行结算，即次月结算并支付上月收益。

(4) 甲方保留对收银系统数据、销售记录、退单情况等进行检查、核实的权利，甲方有权委托第三方审计机构对乙方经营数据进行年度审计，乙方应予以配合并提供相关凭证，审计费用由双方各承担 50%；如经审计发现乙方瞒报、漏报、少报营业额达到实际营业额 3%（含）以上的，审计费用全部由乙方承担。

如经核查发现系统数据与实际经营情况不符，双方应共同查明原因，并据此对计提收益进行调整；如因乙方原因导致数据不实的，按以下约定处理：

①要求乙方按实际核实的营业额情况补足应付收益差额；

②要求乙方支付相当于前述应付收益差额 30%的违约金；

③要求乙方自甲方发出通知之日起 7 日内支付应付收益差额及违约金，每逾期一日，按应付收益差额及违约金总额的 0.05%收取逾期违约金；

④如瞒报、漏报、少报销售额达到实际销售额的 3%（含）以上，甲方有权要求乙方赔偿各项损失及为主张权利所支付的相关费用（包括但不限于聘请会计师的费用、律师费等）。

⑤如瞒报、漏报、少报销售额达到实际销售额的 10%（含）以上，或协议期内累计发生三次以上瞒报、漏报、少报行为的，乙方除须按本条上述约定补足差额、支付违约金之外，甲方还有权单方解除本协议，乙方缴纳的履约保证金不予退还，已出租的物业按第十条第 3 款约定处理。

五、保证金的相关约定

1、履约保证金为人民币 425,976.33 元（大写：人民币肆拾贰万伍仟玖佰柒拾陆元叁角叁分），水电费保证金为人民币 10,000.00 元（大写：人民币壹万元整），乙方应当在签订本协议后【 7 】个工作日内支付，甲方收到履约保证金、水电费保证金后向乙方提供对应金额的收据。乙方足额支付履约保证金、水电费保证金作为甲方交付物业的前提条件，乙方迟延支付或未足额支付的，甲方有权相应延后交付物业且不构成违约。待协议期满或者协议解除后，如乙方不存在违约行为的，甲方将上述履约保证金、水电费保证金无息返还乙方。

2、因合作期限届满或本协议提前解除、终止的，乙方同时满足以下条件，甲方向乙方无息返还履约保证金、水电费保证金余额：

（1）在乙方结清项目全部收益费用；

（2）乙方办妥工商注册地址变更（如有）及合作备案注销手续（如有）；

（3）乙方交回的物业及附属设施无损坏，或损坏但乙方已修复；

（4）乙方将物业内一切自有设施设备、物品（本协议约定归甲方所有的除外）搬离，完成物业的清理；

（5）向甲方返还履约保证金、水电费保证金的收据；

(6) 非因乙方原因导致本协议提前解除;

(7) 本协议另有约定的条件。

3、本协议履行期间,甲方有权自行从履约保证金中扣除应由乙方支付而未支付的固定收益、月度营业额提成收益、违约金、赔偿金及其他应由乙方承担的费用。乙方履约保证金被甲方扣除部分或全部后,乙方应在甲方发出书面通知后10个工作日内补足,否则应按本协议相关规定承担履约保证金逾期支付的违约责任。

六、乙方承担的项目费用约定

乙方负责该物业的日常运营、市场推广、人员管理及设备维护等前期投入及后续运营全部费用及相关事宜,甲方负责提供物业以及与物业管理方沟通对接公共区域的物业管理(不含物业内部)。乙方在符合项目协议约定前提下自主经营,其所有经营行为引致的政策和经营风险由乙方自行承担,甲方概不负责,具体按乙方相应权利义务约定执行。

七、其他费用的约定

1、甲方提供该物业的基础电容量,如需增加电容量的,所产生的费用由乙方支付,由甲方负责安排人员到物业内进行施工。

2、合作期间,物业每月的公摊水电费(实际产生的公摊费按物业管理方公布为准)、电话费、水电费、燃气费、网络费、有线电视费、电损等费用由乙方负责支付,乙方应按下列约定向相关部门、甲方或甲方指定的物业管理方缴纳:

(1) 水电费(按其独立安装的水、电表度数及政府主管部门核定的价格标准,水电费单价随政府收费标准浮动)、公摊水电费由乙方负责按照上月使用量在次月15日内向物业管理方支付。

(2) 乙方因经营需要,使用由甲方管理的配电间专用变压器供应电能,由此产生的电损(乙方当月用电度数÷专用变压器各用户总用电度数×专用变压器电损总度数)由乙方承担,由乙方负责按照上月电损量在次月15日内向物业管理方支付。

(3) 通讯费(包括但不限于电话费、网络费、有线电视费)、燃气费等相关费用由乙方按规定及时向相关部门缴纳。

3、合作期间乙方经营产生的租金、管理费、水电费等款项，均应统一支付至甲方指定账户。甲方变更收款账户的，应当提前 7 个工作日书面通知乙方，否则由此导致的不利后果由甲方承担。

甲方收款账号及信息如下：

账户名称：

银行账户：

开 户 行：

八、物业服务管理

1、本协议项下物业的公共区域物业管理费为 3 元/平方米/月（含税）（具体收费标准以物业管理方公示物业价格为准），由甲方承担。物业管理服务由甲方指定的物业管理公司统一提供，具体服务内容以物业单位公示的物业管理手册为准。

2、乙方负责物业内部的日常维修、保养及更换责任，包括但不限于天花、地面、墙面、门窗、乙方自行添置的家电、家具、灯具、智能化设备、窗帘，以及乙方进行的二次装修、软装装饰等，所涉费用由乙方承担。因乙方或承租人使用不当、人为损坏或违规装修改造导致物业任何设施损坏的，相关维修、更换及整改费用亦由乙方承担。

3、甲方负责物业主体结构的维修维护，主要包括：墙体、结构柱、楼板。因房屋主体结构质量问题，由甲方负责维修。甲方或物业管理公司因履行维修义务或进行设备检查、维护等需要进入物业的，应提前通知乙方并采取必要措施减少对乙方经营的影响及保护乙方财产，但因紧急情况（如消防、管道爆裂等）无法提前通知的除外。

九、甲方的权利和义务

1、甲方有权收取固定收益和依据本协议约定月度营业额提成收益。乙方拖欠款项超过【50,000】元的，甲方有权立即切断物业的水、电，由此造成的一切后果由乙方自行承担，甲方无需向乙方承担任何责任。

2、合作期届满或协议解除时，甲方有权收回合作的物业。

3、甲方保证对本合作协议项下的物业拥有所有权及使用权，乙方在合作期间的正常使用不受第三方的非法干扰和破坏；保证在合作期间物业处于良好的可正常使用状态，但正常损耗除外。

4、在本协议约定的合作期限未届满前，若甲方需提前解除协议，应提前1个月书面告知乙方，届期乙方办理该物业返还手续，结清本协议项下已产生费用后，甲方返还乙方预付的履约保证金、水电费保证金等相关费用，且甲方无需承担任何违约责任。**对于已出租的物业，按第十条第3款约定处理。**

5、若在本协议合作期间政府或行政部门提出收回该物业的，甲方有权提前1个月通知乙方解除本协议，且无需就提前解约事宜承担任何违约或赔偿责任。届期乙方办理该物业返还手续，结清本协议项下已产生费用后，甲方返还乙方预付的履约保证金、水电费保证金等相关费用。

十、乙方的权利义务约定

1、乙方有权合理使用合作物业，如因乙方原因造成物业及甲方设施、物品损坏或乙方自行装修的部分及自行添置的设施、物品出现损坏或故障的，乙方负责维修并自行承担费用，或向甲方赔偿经济损失。乙方不按甲方要求期限内维修的，甲方有权代为维修，所发生的维修费用由乙方承担，甲方有权直接从乙方的履约保证金中扣除，履约保证金不足以扣除的，甲方有权向乙方追偿，且乙方应在收到甲方通知之日起10日内补齐履约保证金。

2、乙方仅因合作运营而对物业享有使用权及其附带收益权。合作期间，不得擅自改变物业结构和用途，不得储存任何违禁品；未经甲方书面同意不得以转让、出借、赠与、抵押、作价出资等方式处置合作物业，或将物业部分或全部转让给第三方运营；除实现经营目的外，无论有偿还是无偿，均不能将合作物业全部或部分提供给第三方使用。否则，甲方有权立即解除本协议，已收取的履约保证金不退还，同时乙方应结清本协议项下的相关费用。如因此造成甲方损失的，乙方还应承担相应的赔偿责任。

若甲方书面同意乙方转让运营使用权的，乙方的转让行为不免除甲、乙双方依本协议应享有和承担的权利义务，同时乙方需要对接受转让的第三方的一切行为负责，并确保该第三方遵守和承担本协议的约定的乙方义务及责任。乙方转让给第三方的运营使用期限不得超出乙方按本协议约定剩余的合作期限。

本协议按“固定收益+月度营业额提成收益”的模式执行，乙方应提前向运营使用权承接人明示合作物业的收益模式并协商形成不低于本协议综合收益水平（以转让前的月平均收益为标准）的收费标准，在提交申请时一并告知甲方，经甲方书面同意后，另行签订补充协议。

3、本协议提前解除或到期终止时，对于乙方出租给第三方租户的租赁期限未届满的物业，按以下方式处理：

（1）自本协议到期终止之日起，仍在租的第三方租户由甲方按原租赁条件继续承接，乙方配合办理权利义务转移手续；

（2）乙方仍应按本协议第十二条的约定返还其余未出租物业；

（3）无论乙方或第三方租户是否配合办理权利义务转移手续，自本协议提前解除或到期终止之日起，合作物业产生的全部经营收入及收益由甲方享有。

4、合作升级改造

（1）乙方如需对合作物业进行装修等升级改造，升级改造方案由乙方负责制订和委托设计，升级改造方案或设计图纸交甲方及物业管理公司备案，由乙方办理相关装修报建事项经行业主管部门报批、审核，办妥一切报建手续后乙方方可施工。乙方施工完成后，应保证不得改变物业主体结构，且能通过消防等行政主管部门的验收（如需）。乙方装修应遵守甲方及物业管理公司的有关规定或要求，接受甲方和物业管理公司的监管。装修工程竣工后【5】天内，乙方需将竣工图纸（如有）副本一份交甲方备存。**乙方实施升级改造所产生的一切费用均由乙方自行承担。**

特别提醒：如乙方确需施工且属于非小型工程（具体小型工程的标准以《广东省住房和城乡建设厅关于调整物业建筑和市政基础设施工程许可证办理限额的通知》为准），乙方必须办理施工许可证后方可施工。如施工涉及消防设计的，应符合《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》的验收标准。

（2）乙方对物业的升级改造须符合消防安全管理条例。如乙方需要对物业进行二次消防（即装修消防）设施安装改造的，由乙方负责消防改造、消防报审、消防验收相关手续及承担相关费用。乙方安装的消防设施应与整个物业的消防系统保持正常联动。乙方须将物业的消防竣工图及消防验收证明复印件一套交予甲方存档备案。

(3) 乙方保证物业内部装修、分隔、修建、安装设备或改进等升级改造(如有)不得影响物业整体的结构安全、消防安全、外立面效果及其他租户的正常经营活动。

(4) 升级改造期间,乙方应做好一切安全、卫生及防护措施,确保其升级改造不影响其他租户的正常经营。如果乙方或为其提供升级改造的第三方公司给甲方或任何人等造成财产损失或人身伤害,乙方必须承担相关赔偿责任。

(5) 乙方应及时结清第三方公司的费用,妥善处理与第三方公司的关系,若因乙方或第三方公司原因影响甲方物业正常办公及管理秩序,甲方有权追究乙方赔偿责任。

(6) 乙方知悉并承诺,将配合保持物业的完好、同意接受抵押权人对物业的检查,并承诺不妨碍抵押权人实现抵押权(如涉),如因该等抵押权的行使对乙方造成损失的,由乙方自行承担,甲方无需承担任何责任;并且在合作期间甲方处分合作物业时,乙方同意甲方无需通知乙方,并放弃就甲方转让、抵押和以其他方式处分物业而可能获得的任何权利,包括但不限于优先购买权等,且日后不以任何权利被侵害为由向甲方主张赔偿责任。

(7) 乙方知悉并承诺,乙方对物业进行装修、升级改造等工程的,该等添附物在本协议终止后归甲方所有,乙方应配合甲方办理相关不动产权登记(如需),且甲方无需就此对乙方进行任何赔偿或补偿。

(8) 乙方不得将物业以转让、出借、赠与、抵押等方式处置。

(9) 如乙方因经营活动涉及办理消防、卫生、环保等行政许可及营业执照的,由乙方以自身名义自行办理,乙方不得在未取得相关行政许可证以及营业执照前进场营业。如果协议签订后,乙方未能成功申办上述依法应当取得的行政许可审批或证照的,视为乙方违约,甲方有权单方面解约,乙方所交的履约保证金及已支付的预付收益甲方不予退还,甲方无需对乙方作出任何补偿或赔偿。若乙方上述行为给甲方造成损失的,还应承担赔偿责任。

5、乙方应及时足额支付固定收益、月度营业额提成收益及本协议约定的其他任意一种应付费用,每逾期一日,甲方有权按拖欠部分的 0.5% (万分之五) 的标准向乙方收取违约金。

6、合作有效期间，乙方未经甲方同意单方提前解除本协议的，乙方已支付的预付收益、履约保证金归甲方所有，还应赔偿甲方因此遭受的实际损失，包括但不限于空置期损失及重新招商的合理费用，且乙方应结清本协议项下的相关费用。

7、经营宣传

(1) 乙方未经甲方允许，不得在物业外部或公共区域张贴任何海报、广告；亦不得分发各种宣传性的小册子及广告资料。若乙方需在物业的立面玻璃（窗户）、外墙、屋面或周边加建广告、设立广告牌，需经甲方、物业管理方或相关权利人书面同意并按政府有关规定执行。本协议终止之日起5日内，乙方需自行拆除广告牌。否则，甲方有权委托第三方拆除广告或广告牌，由此产生的相关费用由乙方承担，甲方有权从履约保证金里扣除上述费用，履约保证金不足抵扣的，乙方还应补足。

(2) 广告的报建、施工安全等一切事项及费用由乙方承担，乙方应及时对广告设施进行维护保养，并承担广告内容及广告设施所产生的相关法律责任，该责任包括但不限于广告内容违法，或者广告设施倒塌、坠落或其他原因造成的任何人身损害和财产损失所引起的相关责任。

另外，乙方应对广告、宣传内容严格把关，不得出现欺诈、虚假宣传等情况；未经甲方书面同意，乙方不允许擅自使用甲方品牌（含LOGO及名称等）进行相关宣传推广。因广告宣传问题造成的后果及损失均由乙方承担。

8、因乙方对合作及设施设备、物品使用、管理、维护不当以及其他非甲方原因导致第三方人身或财产损害时，乙方应自行解决有关纠纷并承担由此引起的相关责任和损失。若因此给甲方造成损失，乙方应向甲方承担赔偿责任。如有任何第三方因此向甲方提出索赔要求、诉讼及其他法律程序，乙方应赔偿甲方因此造成的相关损失（包括但不限于律师费、诉讼费等）。

9、乙方应确保第三方不得利用物业从事违法犯罪活动，并履行租户信息审查、管理义务。第三方在物业内从事违法犯罪活动的，乙方发现后未及时向甲方或公安机关报告，或造成负面舆论、不良社会影响的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本协议，履约保证金不予退还，造成甲方损失的，乙方应全额赔偿。

10 乙方必须对本协议所有内容保密，不得透露合作协议条款内容，如乙方有透露协议相关内容，甲方有权单方面解除协议且不予退还履约保证金。

11、未经甲方书面同意，乙方不得将物品摆放在物业公共区域，否则由此造成的后果及损失均由乙方承担。

12、为便于甲方核对经营收入，乙方应按月提交每月新签租赁或管理等合同至甲方处备案，并在每月提交对账资料时附对应月份的新增租赁/退租情况。

十一、提前终止协议相关约定

1、出现以下任何情形之一的，甲方提前 30 日书面通知乙方即可提前终止本协议，届期乙方办理该物业返还手续，结清本协议项下已产生费用后，甲方返还乙方预付的收益、履约保证金等相关费用，甲方无需对乙方给予任何补偿或赔偿：

(1) 如因国家、广东省或江门市政府征收、征用物业；

(2) 政府有关部门的文件要求或公益性项目使用需要，甲方必须提前终止本协议的；

(3) 物业被江门市政府及有关政府部门纳入“三旧改造”规划范围并决定实施改造的；

2、在合作期限内，乙方有下列情形之一的，经甲方书面催告后 3 日内乙方仍拒不改正的，甲方有权单方解除本协议、不予退还履约保证金及已收的预付收益、履约保证金归甲方所有且乙方应结清本协议项下的相关费用，甲方还有权向乙方追偿损失：

(1) 不按照约定支付固定收益或月度营业额提成收益等本协议约定的任何一种应付费用达 30 日的或逾期支付次数累计达 3 次（含）以上，除非双方另行作书面约定，否则，违约金不因乙方后期支付固定收益或月度营业额提成收益而免除或者变更免除；

(2) 擅自改变物业用途；

(3) 擅自拆改变动或损坏物业主体结构的，未按行政主管部门或相关法律法规要求对物业进行装修、加建、改建或扩建；

(4) 未经甲方书面同意，擅自转让运营使用权或将物业出借、赠与给他人使用的或设置抵押的；

(5) 乙方违反本协议约定，不承担应承担的维修责任，致使物业或物业内的设备设施严重损坏的；

(6) 不履行消防或其他安全责任，拒不履行甲方或上级主管机关的消防及其他安全整改通知与建议。是否履行以乙方书面答复和通知人的验收签字为准，否则视为乙方拒不履行消防或其他安全责任；

(7) 堆放易燃易爆及危险物品或利用物业从事违法活动、损害公共利益的；

(8) 发生重大安全责任事故的；

(9) 其他严重违约行为。

3、出现以下任何情形之一的，甲方可提前单方终止本协议，且甲方无须对乙方补偿或赔偿：

(1) 乙方出现破产、解散、资不抵债、被列入失信被执行人等情形的；

(2) 乙方对甲方实施诋毁、侵权等行为的。

4、经甲方同意乙方在物业上新增加的不动产及装修装饰，如果在国家征用时，对物业内的装修、改造、添附物给予专项补偿的，该部分补偿归实际投资方（即乙方）所有。除上述补偿外，对土地使用权及建筑物本身的补偿归甲方所有。如不能分开支付补偿金的，由甲方统一收取后再向乙方支付。

十二、物业的返还

1、合作期届满或因其他事由导致协议终止的，乙方应在合作期届满或协议终止后 5 天内完成以下义务（以下简称协议结束义务）：

(1) 返还物业；

(2) 返还甲方享有所有权的设施设备、物品。

(3) 搬离乙方所有的设备设施、物品。

乙方逾期履行前述协议结束义务超过 5 天的，则视为乙方放弃设备设施、物品的所有权，甲方有权自行或委托第三方处理（包括但不限于将物品搬离物业，拍卖或变卖物品等方式），并有权向乙方追讨由此支出的清理费用（包括但不限于拆除、搬运、仓储、保管费等）。此外，乙方缴纳的履约保证金归甲方所有，乙方自行承担逾期履行前述协议结束义务引起的相关不利后果，由此产生的相关损失由乙方自行承担，甲方无须为此向乙方承担任何责任。

2、合作期届满或因其他事由导致协议终止的，乙方在物业上所有装修、消防设施、水电设备、不可拆卸的装饰（移动会损坏物业或移动会损坏被移动物）均无偿归甲方所有，乙方均不得拆卸并保持完好，否则甲方有权要求乙方在指定时间内修复完毕并承担相关费用，无法修复或已经灭失的由乙方按照返还时甲方重新购置同规格、同成新率的设施设备及装饰所需的市场价格（可以评估价或实际发生费用为准）进行赔偿。此外，甲方无需向乙方作任何返还、补偿或赔偿。乙方投入的动产（即移动不会损害其价值的财物）除外。

若甲方要求乙方对固定的装修装饰或设施恢复原状的，乙方应在甲方规定的时间内对物业恢复原状，费用由乙方承担。否则，甲方有权自行或委托第三方对物业恢复原状，所产生的费用由乙方承担，甲方有权从履约保证金里扣除，不足部分乙方应另行向甲方支付，且甲方无需对上述拆除行为和后果向乙方作任何补偿或赔偿。

（三）乙方向甲方返还物业及设施设备、物品时，应保证物业及设施设备、物品处于完好状态，否则甲方有权要求乙方在指定时间内修复完毕并承担相关费用，无法修复或已经灭失的由乙方按照返还时，其同期市场价格进行赔偿。

（四）物业返还后，经甲方对物业及设施设备、物品查验、清点无误后，双方联系人应予以书面确认，方视为乙方履行完毕返还物业及设施设备、物品的义务。

（五）乙方应在协议同解除或终止之日起 30 日内将其以物业为注册地址或营业地址的各类证书执照（如有）予以注销或变更，并将上述注销或变更之证明提交甲方备案。如因乙方未如期完成上述事项，每逾期一天，按照届时上一年度的固定收益和年度营业额提成收益合计总额的万分之五向甲方支付违约金。若因此造成物业后续的其他合作方无法以合作场地作为各类证照的登记地址的，由此造成的所有损失由乙方承担。

（六）其他：【 / 】。

十三、争议解决

本协议是经甲乙双方友好协商而定，双方必须共同遵守，如途中出现争议或纠纷，应本着友好协商解决；协商不成，双方均可向物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十四、送达约定

一方按另一方明确的联系方式发出通知或提交资料。当面交付的，自交付时视为送达；以电邮方式发出的，自电邮发出之时视为送达；以邮件或快递方式发出的，自邮件或快递签收之日或自邮件或快递揽收【五】个工作日（以时间在前者为准）视为送达。甲方将函件或通知贴示于土地上的建筑物、构筑物等日常进出处等显著位置之日起五个工作日，视为通知到达乙方。司法机关按上述方式发送通知或资料的，均按上述约定视为送达。

双方确认以下联系人信息，如有联系人或联系方式发生变更的，应及时书面通知对方，否则就承担联系人或联系方式变更导致通知无法送达或送达延误的责任。

甲方联系信息如下：

联系人：_____

邮寄地址：_____

联系电话：_____

电子邮箱： /

乙方联系信息如下：

联系人：_____

邮寄地址：_____

联系电话：_____

电子邮箱：_____

十五、其他约定

1、监管权限：

（1）为保障双方合作权益，乙方同意向甲方提供经营数据的查询权限。双方应共同协商确定一套房源管理系统，系统采购及维护费用由乙方负责，乙方需完整、实时、准确录入所有物业房源的出租状态、租赁订单、营收明细、租客信息等全部经营数据。

（2）为保障双方合作权益，乙方同意向甲方提供经营数据的查询权限。甲方有权随时登录系统查询、调取、核对项目所有出租经营数据，乙方不得隐瞒、

篡改、虚报数据，不得设置查询权限壁垒，乙方需无条件配合甲方监管核查工作。甲方对获取的乙方经营数据、客户信息等负有严格保密义务，不得用于本协议约定之外的任何用途。甲方行使核查权时不得干扰乙方的正常经营秩序。

(3) 经营数据保存期限不得少于本协议终止后 3 年。

2、本协议未尽事宜，双方可另行协商一致后作出修订或补充，补充协议与本协议具有同等法律效力；本协议没有约定或双方没有达成补充协议的，依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的有关规定处理。本协议书或补充协议中部分条款（或内容）的无效不影响其他部分的效力。

3、本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。本协议经甲、乙双方签字盖章之日起生效。

附件：

1. 《物业规划图》及物业清单
2. 《接收物业确认书》
 - 2-1. 《现场图片》
3. 营业执照
4. 《安全生产、消防管理协议书》

(本页无正文，为《XX 合作运营协议》（协议编号：蓬侨兴集团合〔2026〕XX 号）的签署页)

甲 方：

法定代表人或授权代表人：

签订日期： 年 月 日

乙 方：

法定代表人或授权代表人：

签订日期： 年 月 日

签订地点：江门市蓬江区

附件 2:

接收物业确认书

一、根据甲方和乙方于 2026 年____月____日签订的《合作运营协议》（以下简称“《协议》”）的有关约定，双方已于 2026 年____月____日以《协议》中约定的物业现状办理了移交手续。对此双方确认如下：

甲方已按《协议》约定将物业于 2026 年____月____日 9:00 时按现状移交给乙方，详见附件《现场图片》。

二、自 2026 年____月____日起，物业的责任和风险均由乙方承担。

本确认书经甲方和乙方法定代表人或授权代表签署并盖章后生效，本确认书一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，具有同等法律效力。

甲方：

乙方：

经办人：

经办人：

甲乙双方于 年 月 日在江门市蓬江区签订本确认书

附件 2-1：现场图片

江门市蓬江区侨兴租赁管理有限公司

附件 3：营业执照：

江门市蓬江区侨兴租赁管理有限公司

附件 4:

安全生产、消防管理协议书

甲方：江门市蓬江区侨兴租赁管理有限公司（以下简称为“甲方”）

法定代表人：

联系方式：

地址：

乙方：（以下简称为“乙方”）

法定代表人：

联系方式：

地址：

因甲乙双方共同合作运营位于：江门市蓬江区棠下镇华盛路 289 号滨江盛悦华府 8 栋共计 253 套精装公寓（下称“物业”），物业用途为：公寓出租及配套设施商业服务等，经甲乙双方平等协商一致，现就乙方在使用期间的有关安全生产、消防管理及责任问题，达成如下协议：

第一条 总则

1、乙方必须具备安全生产条件或相应的经营资质，守法经营，按照物业用途进行生产经营，遵守国家有关安全生产、消防的法律、法规和劳动安全卫生、职业病防治等管理规定及甲方的各项安全管理规章制度。乙方是其生产经营活动中安全生产责任的主体，依法对其安全生产承担全面责任。

2、乙方必须服从甲方安全生产和消防工作的协调、管理，落实主体责任，加强安全生产、消防的安全管理。乙方须建立、健全安全生产（消防）责任制、组织制定安全生产、消防规章制度和安全操作规程，落实安全生产、消防责任制，保证安全生产投入，及时完成对物业的水、电、消防设施、设备的安装、维修、更新、保养等各项工作（所需费用全部由乙方承担），并应当经政府相关部门验收合格或按甲方要求提供相关备案资料，完善安全生产条件，在确保安全的的前提下组织实施生产经营。

3、未经甲方书面同意，乙方不得对物业的运营使用权进行分包或转让。如果经甲方同意的，乙方应当与权利承接人签订书面安全生产、消防管理协议书，明确各自安全生产、消防管理责任，并声明本协议对于运营使用权人具有同等约束力。乙方分包或转让物业运营使用权的，乙方于本协议项下的义务并不因此减损，如权利承接人未能落实本协议约定的安全生产、消防管理或其他责任的，乙方应承担由此产生的相关责任。

4、乙方必须按《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《广东省安全生产条例》和《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》等有关法律法规的规定做好安全生产、消防管理工作，保证安全生产及消防的资金投入，确保各项生产设备、设施等符合安全生产的要求及完好有效。

5、在发生安全事故时，乙方必须按国家和地方政府管理部门的规定报告事故和进行事故处理。除不可抗拒的自然灾害外，因乙方违反安全生产、消防管理规定，或安全生产、消防管理不到位、安全生产、消防管理措施未能及时落实而

造成的安全生产或火灾等事故的，相关责任和损失均由乙方承担，如因此导致甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

第二条 乙方的权利和责任

1、乙方对物业在合作期限内的安全生产、消防工作有管理的权利和责任。乙方应建立健全安全生产、消防管理机构并配备安全生产管理人员，督促检查本单位的安全生产、消防工作，把安全生产、消防责任制落实到班组及员工岗位。

2、乙方应根据安全生产和经营活动特点，制定相关的安全生产、消防管理制度（如职工安全教育、消防知识培训、安全生产及消防检查、事故隐患整改、事故应急救援和事故处理、安全操作规程等），并做好安全生产、消防档案的建档和管理工作。乙方应将其制定的相关安全生产、消防管理制度提交甲方予以备案。

3、乙方必须保障从业人员在生产、经营活动中的安全与健康。乙方有改善作业环境和劳动条件，防暑降温、搞好通风除尘等的管理权利。乙方应按国家《劳动防护用品监督管理规定》等有关法律法规和规范性文件的要求，为从业人员提供劳动防护用品，防止职业危害的发生。

4、乙方在物业或甲方资产进行生产活动或起重、高空作业，应指定专职人员进行安全检查与协调，采取安全措施，以确保作业安全。

5、乙方对物业内作业场所、仓库的设备和电器安装、照明、物品堆放、通道及消防设施等的设置，必须符合安全要求，并按规定设置安全及防火警示标志。

6、乙方对特种设备的设计、制造、安装、使用管理等必须符合国家或行业标准和安全使用要求，应定期对特种设备及其安全防护或装置进行检测、检验、维护及保养，该等检测、检验、维护及保养费用由乙方自行承担。特种设备的安全防护或装置出现严重锈蚀、缺损、失效等不能起到防护作用情形的，乙方必须负责维护、更换，并保证特种设备的安全防护和安全装置齐全、灵敏、可靠和正常运行、使用。

7、乙方应于物业内配备消防器材，并应对物业内的消防器材进行定期检查，发现过期、损坏的要及时更换，保证消防器材完好、有效。乙方同时要保证物业的消防安全、并保证消防标志的张贴符合相关法律法规或甲方规定的需要且完好、有效。

8、乙方必须经常地召开安全生产会议，传达贯彻相关政府部门及甲方有关安全生产文件、会议精神，贯彻和落实有关的工作，并及时解决安全生产存在问题。

9、乙方必须对从业人员进行安全生产和消防安全教育、培训，未经安全生产和消防安全教育和培训合格的从业人员，不得安排上岗作业。乙方应督促从业人员严格执行各项安全生产、消防安全相关规章制度和安全操作规程，并向从业人员如实告知物业和工作岗位存在的危险因素、防范措施和事故应急措施。乙方的特种（设备）作业人员必须经专门安全作业培训、考核，并取得特种作业资格证，才能安排上岗作业。

10、乙方必须根据安全生产及消防安全的要求，结合物业的生产经营活动

特点，配备义务消防员。乙方同时应组织安全生产、消防检查，落实“安全第一，预防为主”和“预防为主，防消结合”的安全、消防方针，做到“安全自查，隐患自改，责任自负”，发现隐患要及时采取有效的防范措施，并负责组织落实整改。如出现乙方无能力整改的隐患，需要甲方协助的，乙方应及时向甲方提出书面要求协助。

11、乙方若调整、修改有关安全生产、消防管理的规章制度内容，必须符合国家和上级部门相关文件精神以及甲方的有关规定，并需将调整或修改后的相关规章制度提交甲方审查备案。

12、乙方在物业内发生的安全事故，应及时、如实报告甲方及公安、消防等政府部门，须按事故“四不放过”原则（即“事故原因未查清不放过、责任人员未处理不放过、整改措施未落实不放过、有关人员未受到教育不放过”）进行处理并做好善后工作，对相关安全事故乙方应承担相应法律责任。

13、乙方必须以积极的态度搞好安全生产工作，并接受相关政府部门及甲方的安全检查。

14、未经甲方书面同意，乙方不得于物业内生产、储存、运输、销售、使用、销毁易燃易爆危险品。如经甲方书面同意，乙方生产、储存、运输、销售、使用、销毁易燃易爆危险品的，乙方必须执行政府相关部门发布的、行业适用的或甲方要求的消防技术标准和管理规定。

15、乙方不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出

口、消防车通道，人员密集场所的门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

16、乙方与聘用人员订立的劳动协议、劳务协议或聘用协议等，应当载明有关保障聘用人员劳动安全、防止职业危害的事项，以及依法为聘用人员办理工伤社会保险的事项。

第三条 甲方的权利和责任

1、甲方有权按国家有关安全生产、消防的法律、法规和劳动安全卫生、职业病防治等管理规定，监督乙方的生产经营活动。

2、甲方有权及时向乙方传达政府相关部门及上级主管部门有关安全生产及消防管理文件和会议精神，并检查、督促具体工作的贯彻落实情况，对发现存在的问题，甲方有权提出整改意见。

3、应乙方书面要求，甲方在其职责范围内对乙方使用物业期间的安全生产、消防管理工作提供必要的协助。

4、甲方对在安全生产、消防检查中发现的安全及消防隐患、“三违”等现象，要及时通知乙方进行整改，乙方应及时将其隐患整改的落实情况或整改措施书面报告甲方。甲方有权对乙方的事故隐患或者安全生产的违法行为向上级安全生产监督管理部门报告。对乙方重大的危害事故隐患，甲方有权采取停止供电、供水、供气或责令停机处理等措施。

5、乙方若在生产经营活动中，违反本协议其中任一项条款，甲方有权指出乙方违章、违规的危害性和可能产生的严重后果，并要求乙方承担相应法律责任

及损害赔偿。

6、合作期间物业存在或可能存在安全、消防隐患时，甲方或政府有关部门责令乙方限期整改的，乙方必须在规定期限内按照有关规定和要求进行整改，乙方不作整改或整改后仍无法消除安全、消防隐患的，甲方有权立即终止与乙方的合作关系，且无需向乙方支付任何的补偿或向乙方承担任何终止协议或协议的责任。如因乙方行为给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方承担相关赔偿责任。

第四条 如政府相关部门要求甲方对物业签署任何安全生产、消防管理协议或协议的，乙方应当无条件与甲方签署同样的协议或协议。若政府相关部门要求乙方签署安全生产、消防管理协议、保证书或责任书的，乙方必须同意签署。

第五条 任何一方违反本协议之任何条款的均构成违约，违约方应当承担相应的违约责任、法律责任，如给另一方造成损失的，还应赔偿损失。

第六条 乙方的安全生产、消防管理负责人是：____，该负责人若有变动的，乙方应当提前书面通知甲方，若乙方不通知的，不影响本协议对乙方的约束力。

第七条 本协议经甲乙双方法定代表人或授权代表签字、盖章后生效，本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

甲 方：

法定代表人或授权代表人：

签订日期： 年 月 日

乙 方：

法定代表人或授权代表人：

签订日期： 年 月 日

签订地点：江门市蓬江区