

交易规则

项目编号：BYJ20230169

本中心受委托方广州市萧岗实业有限公司委托，以公开市场方式对广州市白云区云城街萧岗荔科技园地块留用地（AB2907007 地块）（以下称交易标的物）合作开发招商项目进行交易。为确保交易活动的公开、公平、公正，现本中心根据相关法律、法规和规章制度的规定制定本《交易规则》。

意向方在参与本次交易活动前，必须认真阅读本《交易规则》及其附件，并依此对自己在交易活动中的行为负责。意向方一旦参与本次交易活动，即表明意向方已完全理解并接受本《交易规则》及其附件的一切约定，并愿意按照本《交易规则》及其附件的一切约定承担履行义务的责任，同时享有相应权利。

一、项目基本信息

交易标的物基本信息、意向方资格条件、交易条件、交易底价等信息详见委托方提供的《招商方案》（附件 1）和《合作开发协议》样本（附件 2），其他事项由意向方自行向委托方了解，本中心不对上述信息承担任何责任。

二、报名事项

意向方须于公告期截止日 16:00 前在广州白云产权经纪有限公司竞价交易平台（以下称“交易平台”，网址：<http://www.bycqjy.com/>）完成网上报名登记手续及上传报名所需资料，并于公告期内的工作时间（上午 9:00-12:00，下午 14:00-17:00）到白云区集体资产交易中心（广州市白云区鹤龙街广云路白云投资大厦 6 楼）现场提交报名所需纸质版资料以便资格审查（须于工作日及工作时间提交，逾期不再受理）。意向方可登陆交易平台“个人中心”“我报名的项目”栏目查看报名受理情况。

三、交易保证金

（一）交易保证金金额：¥1000 万元（人民币大写：壹仟万元整）。

（二）交易保证金指定收款账户：

公告期内，白云区集体资产交易中心对意向方的报名资料进行齐备性初审，初审通过后，交易平台将向通过初审的意向方发送交易保证金指定收款账户信息（每个意向方获取一个对应的交易保证金收款账户信息且仅限本次报名有效），意向方可

通过注册时填写的手机号码查看短信或登陆交易平台“个人中心”“待缴纳保证金”栏目查看交易保证金指定收款账户信息。

(三) 公告期满后，白云区集体资产交易中心将通知委托方对意向方提交的报名资料进行资格审查。通过资格审查的意向方须在关于确认意向方资格审查结果通知的规定时间内使用其名下账户向本中心交易保证金指定收款账户以银行转账方式一次性足额汇缴交易保证金，方可获得竞投活动参与资格成为竞投人，意向方应在汇缴交易保证金时注明项目编号，交易保证金的缴纳时间以银行到账时间为准；本项目暂不支持支付宝、微信等不能显示汇款账户信息的第三方平台转账，多缴、少缴、非一次性缴、别人代缴、现金缴、微信、支付宝等第三方平台转账均视为无效，如意向方未按规定方式缴纳交易保证金导致不能获得竞投参与资格的，由意向方自行承担由此产生的全部风险和责任。意向方可到本中心处领取到账通知，本中心不另行对该款项开具收据。

(三) 竞投人被确认为竞得人（合作方）后3个工作日内向本中心支付交易服务费。竞得人未在规定时间内缴纳交易服务费的，本中心在其签订《合作开发协议》后，将其缴纳的交易保证金由本中心扣除竞得人应向本中心支付的交易服务费后，余款由本中心根据委托方及竞得人出具的划转函件以及已签订的《合作开发协议》无息划转至委托方指定账户作为竞得人的合同履约金等其他费用（详见《招商方案》），不足部分由竞得人自行向委托方补足；若划扣完毕上述所有款项后仍有剩余的，余款按原款汇入路径无息退回给竞得人。若委托方或竞得人未能及时出具相关函件导致相关方利益受损的，由委托方或竞得人承担由此产生的一切经济与法律责任。

(四) 若意向方于竞投会前放弃竞投资格，或未被确认为合作方的，其缴纳的交易保证金于交易结果公示期满（公示期为5个工作日，自签订《成交确认书》次日起开始计算）后5个工作日内按原款汇入路径无息退回。

(五) 若竞投人被确认为竞得人后，未在规定的时限内签订《成交确认书》或《合作开发协议》（含逾期签订或放弃签订等情况），或未在规定时限内足额支付交易服务等款项的，本中心或委托方有权取消其竞得资格，委托方有权不再签订《合

作开发协议》，竞投人已缴纳的交易保证金将不予退回，并由本中心扣除由此遭受的费用损失（包括但不限于本中心应收取的交易服务费损失及其他成本费用损失，下同）后，将交易保证金余款划归委托方作违约金处理，委托方有权将交易标的物重新交易。如该交易保证金不足以补偿因竞得人前述行为而导致委托方和本中心遭受的损失时，竞得人还应就该损失差额承担赔偿责任。

（六）若意向方有弄虚作假、威胁恐吓、欺诈、串通压价/抬价、商业贿赂等违法行为的，一经发现，将取消其竞投活动参与资格以及竞得标的资格，其交易保证金不作返还，由本中心扣除由此遭受的费用损失后，将余款划归委托方处理，并依法对其追究法律责任。

四、交易方式

本次交易活动采取“竞经营使用费”、“竞税收”和“摇号”的方式确定合作方：

（一）“竞经营使用费”阶段：该阶段交易底价为项目经营期首年物业经营使用费和管理费¥35元/平方米/月（含税价，按照不少于计容建筑面积85558平方米计算）；竞投阶梯¥1元；竞投价格设定最高限制价为¥38.5元/平方米/月。交易活动按照现场举牌竞投方式进行，竞投人的最高报价不低于交易底价且未达到最高限制价的，按照价高者得原则确定竞得人。当任一竞投人的最高报价达到最高限制价后，主持人将暂停竞投，并询问所有竞投人是否接受最高限制价。凡接受最高限制价的竞投人须当场提交《经营使用费确认函》，不提交者视为放弃竞得资格。如仅有1家竞投人提交《经营使用费确认函》则确认该竞投人为竞得人，如有2家或2家以上的竞投人提交《经营使用费确认函》，则所有提交《经营使用费确认函》的竞投人进入“竞税收”阶段。

（二）“竞税收”阶段：该阶段交易底价为达产年纳税额¥17100万元，竞投阶梯¥10万元，竞投价格设定最高限制价为¥18810万元。交易活动按照现场举牌竞投方式进行，竞投人的最高报价不低于交易底价且未达到最高限制价的，按照价高者得原则确定竞得人。当任一竞投人的最高报价达到最高限制价后，主持人将暂停竞投，并询问所有竞投人是否接受最高限制价。凡接受最高限制价的竞投人须当场提交《税收确认函》，不提交者视为放弃竞得资格。

（三）“摇号”阶段：如在“竞税收”阶段仅有 1 家竞投人提交《税收确认函》则确认该竞投人为竞得人，如有 2 家或 2 家以上的竞投人提交《税收确认函》，则在所有提交《税收确认函》的竞投人中通过现场摇号方式确定竞得人。

五、交易程序

（一）交易活动开始时间以交易平台发出的通知为准，竞投人须在交易活动开始时前 30 分钟内到场签到及参与竞投。

（二）交易地点：广州市白云区鹤龙街广云路白云投资大厦 6 楼（黄边地铁站 A 出口）。

（三）交易活动流程安排：

1. 竞投人签到、出示资料并领取竞投号牌。签到时须提交或出示以下资料：

竞投人身份证原件（竞投人为企业法人/其他组织的，须出示法定代表人/负责人身份证原件）。若委托代理人参与交易活动的，须提交由委托人出具的授权委托书原件和代理人身份证复印件，并提供原件核对。

竞投人须按时到场签到及参与交易活动。本中心核对资料无误后，对该竞投人发给竞投号牌。如竞投人未能按本《交易规则》的要求出示或提交资料的，该竞投人不得参与本次竞投。

2. 主持人主持交易活动，确定竞得人。

3. 竞投人被确认为竞得人后应根据本中心要求，于竞投会当日与委托方及本中心签署《成交确认书》（附件 3）。

六、成交签约

本中心将于签订《成交确认书》当日发布《白云区集体资产交易竞投结果公示》，公示期为 5 个工作日。竞得人须在公示期结束后 5 个工作日内至交易管理机构（广州市白云区人民政府云城街道办事处，何先生 13609032088）与委托方签订《合作开发协议》，如竞得人无法联系委托方的，应在签约时间内联系本中心协调签约事宜。

七、交易服务费

竞投人被确认为竞得人后 3 个工作日内，须按项目经营期内首年（按 12 个月计算）物业经营使用费和管理费总额的 3% 的标准（按四舍五入保留到元整计算）向本

中心支付交易服务费（收款单位：广州白云产权经纪有限公司；账号：44001491101053008649；开户行：中国建设银行广州白云支行），交易服务费最高不超过 20 万元（超过 20 万元的按 20 万元计算），若竞得人未在规定时间内缴纳交易服务费的，交易服务费由本中心在竞得人所缴纳的交易保证金中直接扣付，发票由广州白云产权经纪有限公司开具。

八、关于瑕疵的说明

（一）本次交易活动对交易标的物按照现有质量、权属情况、消防/规划/报建现状、现有的房屋结构、交付使用现状、依附于房屋的装修装饰状况和指定用途交易。本中心及委托方声明对交易标的物不承担瑕疵担保责任。竞投人须仔细阅读本《交易规则》中的规定及要求，如对交易标的物基本情况有任何疑问均可自行向有关政府部门查档或向委托方询问了解，竞投人一旦参与报价即视为其已经知晓该交易标的物的历史情况、认同交易标的物现状和权属状况，遵守项目公告、本《交易规则》的有关内容和规定并承担相应的责任和享有相应的权利。

（二）意向方须仔细阅读项目的相关资料，自行对交易标的物进行必要和适当的独立调查和分析，对交易标的物作出充分的了解，并对竞得该交易标的后可能发生的费用和存在的风险进行充分的评估；不依赖于委托方及本中心提供的信息和解释，同意本中心对交易标的物不承担任何瑕疵担保责任，并愿意自行承担参与竞投所带来的所有风险。

九、附则

（一）在交易活动中，为维护集体资产权益，反对和抵制任何欺诈、串通压价、商业贿赂等行为，确保交易活动的公正、公开、公平。参与本次交易活动的各方当事人在交易活动中有欺诈、串通压价、商业贿赂行为的，有关单位和人员将被依法追究法律责任。

（二）本中心依法对交易保证金进行监管，对交易保证金的安全监管承担法律责任，不承担监管过程产生的除交易保证金安全监管责任以外的其他法律责任。

（三）竞得人应按照本《交易规则》所附的《合作开发协议》样本与委托方签订《合作开发协议》，如最终签订的《合作开发协议》与本《交易规则》所附的《合

作开发协议》样本相比有实质性修改的，本中心将不予备案并办理相关后续手续，由此产生的一切责任由委托方与竞得人承担。委托方与竞得人在履行《合作开发协议》中产生的法律责任，由合同各方依法解决。本中心不与任何一方承担连带责任。

（四）因委托方、交易监管部门提出延期、撤销或中止交易，或因不可抗力等非本中心原因而延期、撤销或中止交易活动的，本中心不就竞投人的交易保证金利息、资金占用损失或其他损失承担赔偿责任。

（五）本中心仅根据委托方委托的服务内容及范围提供交易平台服务，因交易保证金处置方式或其他委托方提出的涉及意向方等利害关系人的交易要求或行为导致的利益纠纷，意向方应依法自行向委托方提出利益诉求，本中心不承担任何形式的赔偿责任及其他连带责任。

（六）竞投活动参与人员不得携带易燃、易爆、有毒化学危险品进入竞投会场，一经发现本中心将视情况作出要求立即改正、警告、没收处理；拒不接受的，本中心将予以取消竞投活动参与资格或移交公安机关处理。

（七）本中心对本《交易规则》具有最终解释权。

- 附件：**
- 1.招商方案
 - 2.合作开发合同（样本）
 - 3.成交确认书
 - 4.情况说明-监管协议

白云区集体资产交易中心
广州白云产权经纪有限公司
2023年11月22日

附件 1：招商方案

广州市白云区萧岗荔枝园地块留用地

(AB2907007 地块) 合作开发

招商方案



广州市萧岗实业有限公司
年 月 日

广州市白云区萧岗荔枝园地块留用地 (AB2907007 地块) 合作开发招商方案

广州市白云区云城街萧岗经济联合社全权委托广州市萧岗实业有限公司（以下称：招商方）对白云区萧岗荔枝园地块留用地（AB2907007 地块）（以下简称“项目土地”）进行合作开发招商，项目土地性质为村庄建设用地 H14、商业商务用地（B1、B2）。具体招商方案如下：

一、合作的目的是和方式

通过公开、公平、公正的方式，选择确定一家优秀的经济实力雄厚的合作开发单位（以下称：合作方），开发建设广州市白云区萧岗荔枝园地块留用地（AB2907007 地块）项目，全方位带动云城街新能源汽车产业、美丽健康产业发展，将本项目打造为符合白云区“6+6”现代产业集群要求的新能源汽车及美丽健康产业园区，由合作方统一协调规划投资建设运营。合作模式为招商方土地使用权出让，合作方出资开发建设，即招商方向合作方移交净地（包括但不限于地块已经完成拆除平整，地面上不存在需要拆除的建筑物、构筑物等设施，不存在任何产权纠纷的土地，以下称“净地交付”），合作方在合作期限内投入资金负责开发建设和运营管理。项目范围内项目土地及在建工程、地上和地下建筑物、以及水、电、电梯、消防等附属设施设备等的所有权全部归招商方所有，建筑物整体经营权（包括使用权、管理权及收益权）在合作期限内有偿归合作方所有。合作方按月向招商方缴纳经营使用费和管理费，招商方不参与管理，合作方自负盈亏。合作期满后项目范围内项目土地、地上和地下建筑物、以及水、电、电梯、消防等附属设施设备全部无偿交还给招商方。

二、招商地块基本信息摘要

1、合作开发建设的地块系地块编码为 36-38-14 的一个留用地块，宗地号为 AB2907007；规划总用地面积 19066 平方米，计容建筑面积 85558 平方米，建筑限高 60 米，地块须按照规划指标要求配建公共地下社会停车库（用地面积 10000 平方米），详细地块规划指标如下（具体以政府最新批复的规划文件为准）：

地块编码	用地性质代码	性质名称	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	配套公建
36-38-14	H14(B1、B2)	村庄建设 用地 H14、商业用地兼 容商务用地 B1、B2	4.48 75	60	15	60	19066	85558	公共地下社会停车 库（用地面积 10000 平方米）

2、虽然地块现拟整体招商，但地块尚有部分租约未到期，广州市白云区人民政府已于 2023 年 6 月 16 日发布《征地补偿安置公告》明确征收整个地块，权属人已依据相关的拆迁文件与承租人协商清退事宜，竞价结束后若因原租户或者第三方侵占租赁场地而导致不能如期交付整体地块的，由权属人和竞得人就未能交付部分另行协商，竞价人已清楚知悉该情况及相关风险。

三、意向合作方的资格要求

1、意向合作方须是广州市白云区行政区域内注册并合法存续的具备独立履约能力的国有全资或国有控股企业。

2、意向合作方或其关联公司（包括意向合作方的控股子公司、意向合作方的控股股东、意向合作方控股股东的控股子公司）需持有或经营建筑面积合计不低于 100 万平方米的建成和在建产业载体（提供包括但不限于国有建设用地使用权出让合同或留用地项目合作开发协议书或建设用地规划条件等可证明面积的材料，同一地块的土地用途不可包括住宅）。

3、意向合作方或其关联公司（包括意向合作方的控股子公司、意向合作方的控股股东、意向合作方控股股东的控股子公司）具有良好的财务状况和支付能力，实收资本不低于（含）人民币 5 亿元。资产总额不低于人民币 100 亿元，净资产不低于人民币 30 亿元，资产负债率不高于 70%（以 2022 年 12 月 31 日经审计的财务数据为准）。

4、意向合作方应没有处于被行政或司法机关责令停业或停止承接工程任务或停止竞价资格的状态、没有出现严重的信用和信誉危机、没有处于财产被接管或冻结或破产的状态、2019 年 1 月 1 日至今没有发生过重大建设项目责任事故，意向合作方须在报名时书面作出以上承诺。

5、本次招商活动不接受自然人、境外单位或联合体报名。

四、招商合作条件

1、建设项目产业定位须符合白云区产业转型升级的要求，基于白云区及项目周边的产业基础和资源禀赋、市场需求，本项目拟规划新能源汽车总部、美丽健康产业总部等集一体的商业商务综合体。

2、合作方负责办理该项目工程建设的报批报建、验收、产权登记、运营所需的各项文件，包括但不限于：立项、规划、消防、人防、环保、卫生防疫、地铁轨道交通、水土保持、初步设计审查、施工图审查等报建、施工许可等手续和证件并由合作方承担并支付全部费用【包括但不限

于基建费、测绘费、评估费等项目建设所需的一切相关手续相关费用】，招商方在必要时负责无偿予以配合提供招商方现有资料，对报建办理过程及结果均不负任何责任。

3、合作方负责按照政府批复的建设方案建造主体建筑、附属工程、装修及配套设施设备，承担建设所需的全部费用，并保证建筑工程、装修及配套设施设备的质量符合国家规定标准。

4、本项目合作期限为《合作开发合同》签订之日起 40 年（含报建期、建设期和经营期在内）。从招商方净地交付之日起 30 个月为项目报建期和建设期，合作方应当于招商方净地交付之日起 30 个工作日内、招商方净地交付之日起 15 个月内、招商方净地交付之日起 30 个月内分别向招商方支付村土地使用费 43.2 万元、86.4 万元、86.4 万元，合计 216 万元（含税），具体支付时间点以招商方向合作方在当年度发出的付款通知书载明的付款节点为准。无论物业竣工与否，从招商方净地交付之日起第 31 个月开始为项目经营期，合作方应当开始按竞投成交价按建筑物项目的计容建筑面积（以规划部门最终批复为准，但如规划批复计容建筑面积少于 85558 平方米的，则按 85558 平方米计）计算并向招商方支付经营使用费和管理费（其中，经营使用费占 60%，管理费占 40%）；经营使用费和管理费按 3 押 1 缴原则，在招商方净地交付之日起 1 个月内，合作方向招商方支付 3 个月的经营使用费和管理费作为押金（押金的退还按《合作开发合同》的相应条款执行），在招商方净地交付之日起计第 31 个月内，合作方逐月将经营使用费和管理费支付到招商方指定的账号。经营期内，合作方缴纳的经营使用费和管理费前 3 年不作递增，第 4 至第 18 年每 3 年在上一期价格的基础上递增 6%，第 19 年至经营期最后一年按每 3 年在上一期价格的基础上递增 8%（每三年为一期，在上一期的价格基础上计算经营使用费和管理费，递增直至经营期结束）。

5、从签订《合作开发合同》之日第 31 年起（按 360 个自然月后），招商方与合作方可以根据届时的市场环境，在相关行政主管部门的指导下，本着共享收益和共担风险相统一的精神，启动利润分成机制。招商方与合作方双方共同聘请第三方会计师事务所对项目公司的收益情况进行核定，合作方（包含项目公司）同意在保证按期缴纳经营使用费和管理费的基础上，给予招商方相应的利润分成，具体的分成比例及方式为：如项目公司自签订本合同之日第 31 年起，当年的净利润超过经相关行政主管部门最终审定的净利润标准值的 5 倍，则就超出部分由合作方给予招商方 10% 的净利润分成；在合作期限届满前，如项目公司其中一个年度的净利润低于经相关行政主管部门最终审定的净利润标准值的 5 倍，则合作方停止利润分成机制，双方合作期限内不再进行利润分成。具体按《合作开发合同》的相应条款执行。

6、招商方声明同意由合作方统一规划投资建设运营萧岗荔枝园留用地项目。

7、合作方不得收取租户超过经营期的租金，否则招商方有权单方面解除合同，并要求合作方按照《合作开发合同》的约定承担违约责任。

8、本项目《合作开发合同》签订之日起 15 个工作日内，合作方应向招商方缴纳人民币 3000 万元作为本合同的履约保证金。履约保证金不计利息，如合作方无违约行为且达到以下条件的，履约保证金分阶段无息退回给合作方，具体如下：

（1）项目（如项目分期开发的，则指项目全部分期，下同）取得开工许可证，由合作方提供相关证明文件并经招商方书面签收后 7 个工作日内，招商方不计息退回合作方人民币 1000 万元；

（2）本项目全部完成地下室结构施工并回填至±0.00，由合作方提供相关证明文件并经招商方书面签收后 7 个工作日内，招商方不计息退回合作方人民币 1700 万元；

(3) 本项目全部完成结构封顶，由合作方提供相关证明文件并经招商方书面签收后 7 个工作日内，招商方不计息退回合作方人民币 300 万元。

9、建设期间因合作方原因致使项目无法实施的，招商方有权解除《合作开发合同》，并要求合作方按照《合作开发合同》约定承担违约责任。

10、项目经营过程中所涉及税费按照法律法规的相关规定由合作双方各自依法承担；市容环境卫生清洁服务费、管理费、垃圾保洁清运费及水电费等所有费用由合作方另行承担，不包含在成交价内。

11、本项目自取得竣工验收合格文件之日起 36 个月内达产，合作方承诺对本项目总投资额不低于人民币 5.53 亿元且投资强度不低于人民币 6460 元/平方米，达产后在白云区入统的年产值（年度营业收入）不低于人民币 34.22 亿元（4 万元/平方米），年度纳税总额不低于人民币 17100 万元（2000 元/平方米），且产值（即营业收入）、纳税额的年均增长率不低于白云区同期行业总产值（即营业收入）、纳税额年均增长率。达产年引入“四上”企业 15 个及以上。自取得竣工验收合格文件之日起三年承诺经济数据见下表。

年份	累计引入或孵化“四上企业”（个）	年营业收入/年产值总额（亿元）	年纳税金额（万元）
第一年	2	3.42	1700
第二年	5	10.27	5100
第三年	15	34.22	17100

12、合作方须在《合作开发合同》签订之日起2个月（按60个自然日计）内于广州市白云区注册设立1家独立核算且具备独立法人资格的子公司或迁移现有公司到项目所在地（即广州市白云区）作为本项目的项目公司，从事本项目的开发建设运营，项目统计关系及纳税关系均在白云区。

13、本项目用于产业招商物业建筑面积不低于59890.6平方米（不低于总计容建筑面积的70%），合作方须承诺项目不得用于商品房地产开发建设、住宅、公寓及“小产权房”建设，不得销售或通过以租代售等方式变相出售；项目未竣工联合验收前不得出租；项目建成后出租经营的，出租合同期限不得违反法律规定（不得超过20年）且不得超过招商方及合作方剩余的合作经营期限；合作方收取承租人租金周期与支付村集体合作款周期对等并报村集体经济组织备案；合作方在签订房屋租赁合同之日起三十日内办理房屋租赁登记备案。否则招商方有权单方面解除《合作开发合同》，要求合作方按照《合作开发合同》约定承担违约责任。

14、其它要求详见招商方所提供的《合作开发合同》（合同具体名称以最终签订为准，合作方报名参与本项目竞投即视为合作方无条件认可并接受《合作开发合同》的全部内容）。

五、合作方的确定

1、合作确认方式

项目以“竞经营使用费和管理费”“竞税收”和“摇号”的方式确定合作方。

2、项目竞投经营使用费和管理费底价为¥35元/平方米/月（含税价，按照计容建筑面积85558平方米，约3593万元/年，但如规划批复计容建筑面积少于85558平米的，则按85558平方米计），竞投阶梯为¥1

元，竞拍溢价到底价的110%（即¥38.5元/平方米/月）时转竞投税收，竞税收达到招商方案要求达产年税收（¥17100万元/年，竞投阶梯为¥10万元/年）的110%（即¥18810万元/年）时改为摇号确定合作方。

3、本项目所涉及各方均应遵守《交易规则》，交易保证金为¥1000万元（大写：人民币壹仟万元整）。竞投方须按《交易规则》规定向区交易中心支付交易服务费。

4、竞投方一经报价，不得撤回。竞投方须于成交结果公示之日与招商方现场签署《成交确认书》，并于成交结果公示期（公示期5个工作日）满后5个工作日内与招商方签订《合作开发合同》。

本招商方案的最终解释权归招商方所有。

广州市萧岗实业有限公司

年 月 日

交易管理机构盖章



附件 1:

承 诺 书

广州市萧岗实业有限公司:

我方自愿参与广州市白云区云城街萧岗荔科技园地块留用地合作开发招商项目竞价活动，已认真阅读并完全理解招商文件中所列各项内容，并承诺如下：

1、严格遵守竞价活动中各项规定，不参与恶意竞价、串通竞价等扰乱秩序的活动，否则，我方同意贵方没收我方缴纳的交易保证金，并愿意赔偿贵方的全部经济损失。

2、我方承诺完全响应招商文件中的全部条款。

3、如出现以下情形之一，我方同意贵方没收我方缴纳的交易保证金，并愿意赔偿贵方的全部经济损失：

(1) 在本项目竞价会后撤回报价，或者放弃竞得资格，或者竞得后未在规定时间内签订《合作开发合同》；

(2) 将竞得项目转让给他人的。

4、如果我方竞得，我方将严格按照招商文件的规定按时与贵方签订《合作开发合同》，并严格履行与贵方签订的《合作开发合同》中的各项条款。

5、我方提供的一切资料均真实及有效，所有内容均是我方的真实意思表示，并愿意为此承担相应的法律责任。如提供虚假材料或作出虚假承诺导致竞得的，我方同意贵方无条件取消我方的竞得资格，并没收交易保证金。

6、我方没有处于被行政或司法机关责令停业或停止承接工程任务或停止竞价资格的状态、没有出现任何信用和信誉危机、没有处于财产被接管或冻结或破产的状态、2019年1月1日至今没有发生过建设项目责任事故。

7、我方承诺项目不用于商品房地产开发建设、住宅、公寓及“小产权房”建设，不得销售或通过以租代售等方式变相出售；项目未竣工联合验收前不得出租；项目建成后出租经营的，出租合同期限不得违反法律规定（不得超过20年）且不得超过招商方及我方剩余的合作经营期限；我方收取承租人租金周期与支付村集体合作款周期对等并报村集体经济组织备案；我方在签订房屋租赁合同之日起三十日内办理房屋租赁登记备案。否则招商方有权单方面解除合同，要求我方按照《合作开发合同》约定承担违约责任。

8、我方已充分了解项目涉及的相关事宜（包括但不限于预留地理位置及现状、用地规划指标、建设标准、合同条款等），同时愿承担参加竞价所产生的一切风险及责任。

竞价人（公章）：

法定代表人（或授权代表）签字：

日期： 年 月 日

附件 2：合作开发合同（样本）

广州市白云区萧岗荔枝园地块留用地（AB2907007 地块）合作开发合同

广州市白云区萧岗荔枝园地块留用
地（AB2907007 地块）

合作开发合同

合同编号：

甲方： 广州市萧岗实业有限公司

乙方：



二〇二三年月

广州市白云区萧岗荔枝园地块留用地（AB2907007 地块）
合作开发合同

甲方： 广州市萧岗实业有限公司

统一社会信用代码：91440101749916950L

法定代表人：汤国彬

乙方： _____

统一社会信用代码：

法定代表人：

广州市萧岗实业有限公司为广州市白云区云城街萧岗经济联合社全资设立的下属公司，广州市白云区云城街萧岗经济联合社全权委托广州市萧岗实业有限公司签订《广州市白云区萧岗荔枝园地块留用地（AB2907007 地块）合作开发合同》（以下称：本合同）。

为确保双方合作项目开发建设工作的顺利进行，依据国家有关法律、法规的相关规定，经双方友好协商，本着平等自愿、互惠互利的原则，双方就广州市白云区云城街萧岗经济联合社拥有的土地使用权进行合作开发（以下称：本项目或项目），达成如下条款，供双方遵守执行。

第一条 合作开发项目概况

一、广州市白云区云城街萧岗经济联合社留用地 36-38-14 一个地块（宗地号为 AB2907007，以下称：该地块），位于白云区白云山西门西侧



荔枝园地块。

本次建设项目系地块编码为 36-38-14 的一个留用地块，宗地号为 AB2907007；净用地面积 19066 平方米，计容建筑面积 85558 平方米，建筑限高 60 米，地块须按照规划指标要求配建公共地下社会停车库（用地面积 10000 平方米），详细地块规划指标如下（具体以政府最新批复的规划文件为准）：

地块编码	用地性质代码	性质名称	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	净用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	配套公建
36-38-14	H14(B1、	村庄建设	4.48	60	15	60	19066	85558	公共地下社会停车

广州市白云区萧岗荔校园地块留用地（AB2907007 地块）合作开发合同

	B2)	用地 H14、 商业用地 兼容商务 用地 B1、 B2	75						库（用地面积 10000 平方米）
--	-----	---	----	--	--	--	--	--	----------------------

地块现状：宝马店上盖建筑物。（补上集体转国有的手续跟进情况）

产业方向：拟规划新能源汽车总部、美丽健康产业总部等集一体的商业商务综合体。

功能配比：办公物业（占约 70%），即建筑面积约 6 万平方米，不能用作居住、住宅等功能；配套设施建筑面积约 2.59 万平方米（含生活配套和商业配套，占约 30%）。

乙方在签订本合同前，已就本项目进行了充分的评估、论证与实地考察，已经获悉本项目有关的全部信息，对甲方做出的上述说明以及甲方对本项目地块现有的有关资料及情况、披露的信息已充分了解，并对相关的可能会影响本项目开发建设的事项作了客观评估，且知晓政府相关部门就本项目出具的相关文件批复及政策规定。

本项目用于产业招商物业建筑面积不低于 59890.6 平方米（不低于总计容建筑面积的 70%），乙方须承诺项目不得用于商品房地产开发建设、住宅、公寓及“小产权房”建设，不得销售或通过以租代售等方式变相出售，否则甲方有权单方面解除合同，要求乙方按照本合同第二十六条约定承担违约责任。

乙方负责按照政府批复的规划条件开发建设该地块建筑及附属工程，乙方应承担并支付本项目开发建设及运营管理等全过程所需的全部费用。

基于该地块的权属人系“广州市白云区云城街萧岗经济联合社”，若本项目开发建设及运营管理过程中需要以“广州市白云区云城街萧岗经济联合社”名义办理相关证件或支付相关费用的，应由乙方负责实际缴纳并最终承担。若本项目开发建设及运营管理过程中系由乙方名义代甲方缴纳的，乙方承诺不向甲方追回款项；若需甲方或者“广州市白云区云城街萧岗经济联合社”先行支付/缴纳的，甲方有权凭借相关真实有效的票据向乙方报销，乙方应在甲方提交报销申请及票据后 30 个工作日内向甲方支付完毕报销款项，否则，甲方有权从尚未向乙方退还的任意一笔费用中扣除，不足抵扣的部分有权向乙方全额追偿。

二、本项目开发建设用地的宗地号为 **AB2907007** 号。甲方保证广州市白云区云城街萧岗经济联合社对该宗地有合法的土地使用权。

三、乙方应当按照本合同第三十条第二款第（一）项约定的时间将本项目全部建成经竣工验收合格并投入使用。

四、本项目用地性质：村庄建设用地（H14）、商业商务用地（B1、B2）。

五、从甲方净地交付之日起 30 个月为项目报建期和建设期，在此期间内，乙方应当于甲方净地交付之日起 30 个工作日内、甲方净地交付之日起 15 个月内、甲方净地交付之日起 30 个月内分别向甲方支付村土地使用费 43.2 万元、86.4 万元、86.4 万元，合计 216 万元（含税），具体支付时间点以甲方向乙方在当年度发出的付款通知书载明的付款期限为准。

六、从甲方净地交付之日起第 31 个月开始为项目经营期，项目经营期首年（即甲方净地交付后的第 31 个月）乙方应当向甲方支付的经营使用费和管理费为 35 元/平方米/月（含税），按项目计容建筑面积计算，计容建筑面积以规划部门最终批复为准，但如规划批复计容建筑面积少于 85558 平方米的，则按 85558 平方米计），具体按本合同第十一条、第十二条约定执行。

第二条 本项目为甲方提供土地、乙方提供资金合作开发的商业项目。甲乙双方确认，广州市白云区云城街萧岗经济联社拥有本项目土地的所有权，以及该地块内建成后项目范围内所有建筑物（包括但不限于地上、地下）及构筑物、附属物等的所有权；乙方负责投入所有建设资金、技术、劳资等，乙方享有合作期限内的有偿使用权、经营和收益权，乙方自行承担经营的风险并自负盈亏。

第三条 乙方承诺园区总投资额不低于人民币 5.53 亿元且投资强度不低于人民币 6460 元/平方米，乙方应保证资金到位，确保项目资金按约定用途使用。

第四条 乙方须在本合同签订之日起 2 个月（按 60 个自然日计）内指定在广州市白云区设立的 1 家独立核算且具备独立法人资格的子公司或迁移现有公司到项目所在地（即广州市白云区）作为本项目的项目公司，并在前述期限内向甲方出具由乙方和项目公司共同加盖公章的通知函（告知甲方项目公司的相关信息，项目公司承诺无条件受本合同所有条款约束等）。乙方以项目公司名义履行本合同，负责项目开发、建设和运营等，本合同项下所有约束乙方的条款均同样约束项目公司，且乙

方对项目公司所有行为承担连带责任。在合同履行过程中，项目公司的行为视为乙方的履约行为，乙方不因项目公司的设立免除本合同及其他法律文件项下的任何法律责任，并对项目公司违约时应承担的违约责任以及甲方为实现权利支出的律师费、诉讼费、鉴定费、保全费、公证费等全部费用承担连带责任。

第五条 甲方应向乙方净地交付，包括但不限于地块上已经完成拆除平整，地面上不存在需要拆除的建筑物、构筑物等设施，不存在任何产权纠纷的土地（以下称“净地交付”）。

第六条 本合同签订之日起 15 个工作日内，乙方应向甲方缴纳人民币 3000 万元作为本合同的履约保证金。履约保证金不计利息，如乙方无违约行为且达到以下条件的，履约保证金分阶段无息退回给乙方，具体如下：

一、项目（如项目分期开发的，则指项目全部分期，下同）取得开工许可证，由乙方提供相关证明文件并经甲方签收后 7 个工作日内，甲方不计息退回乙方人民币 1000 万元；

二、本项目全部完成地下室结构施工并回填至±0.00，由乙方提供相关证明文件并经甲方签收后 7 个工作日内，甲方不计息退回乙方人民币 1700 万元；

三、本项目全部完成结构封顶，由乙方提供相关证明文件并经甲方签收后 7 个工作日内，甲方不计息退回乙方人民币 300 万元。

第七条 甲方承诺在签订本合同之日起 10 个工作日内，将该地块按净地状态移交乙方开发建设。甲方承诺在交地后将积极配合乙方开展项

目报建及施工前的入场准备、辅助性作业、办理各项开发建设手续等相关工作。

第八条 甲方按净地状态把该地块移交给乙方，乙方应当于收到甲方交付项目用地书面通知书 3 个工作日办理该项目用地交接手续，甲、乙双方现场确认共同签署交接确认书，乙方无正当理由不在前述期限内接收该地块的，视为甲方已经于当日按照合同约定交付乙方，完成交付义务。乙方负责办理该项目工程建设的报批报建、验收、产权登记、运营所需的各项文件，包括但不限于：立项、规划、消防、人防、环保、卫生防疫、地铁轨道交通、水土保持、初步设计审查、施工图审查等报建、施工许可等手续和证件并由乙方承担并支付全部费用【包括但不限于基建费、测绘费、评估费等项目建设所需的一切相关手续相关费用】，甲方在必要时负责无偿予以配合提供甲方现有资料，对报建办理过程及结果均不负任何责任。

第九条 项目合作期限为本合同签订之日起 40 年（包含报建期、建设期和经营期在内），其中，从甲方净地交付之日起 30 个月为报建期和建设期，从甲方净地交付之日起第 31 个月至合作期限届满之日为经营期。乙方须从在甲方净地交付之日起第 31 个月开始向甲方支付经营使用费和管理费（《经营使用费和管理费计算一览表》详见合同附件 1）。合作期限届满后 30 个工作日内，乙方应将本项目范围内该地块、所有建筑物、构筑物及全部配套设施等（须保持合作期满前 6 个月的正常经营使用状态）无偿交还甲方。

第十条 工作任务及时间安排：

一、土地整理期：甲方应当在本合同第七条约定的日期前完成项目用地内所有租户的清退工作，完成地上建筑物拆除、土地表面平整后交地给乙方，自甲方将土地移交给乙方之日起关于项目土地的经营管理权限与责任均移交给乙方，乙方应完成项目报建及项目建设运营工作。清退工作费用包括但不限于清退租户、腾空土地、房屋，与清退相关的一切费用由甲方负责。

二、项目报建及建设：乙方设立的项目公司按本合同约定进行建设。

三、经营期：乙方及乙方设立的项目公司应在按照本合同约定按时完成本合同项下的招商和经营管理。

四、合作期：自签订本合同之日起 40 年为本项目的合作期。（包含报建期、建设期和经营期）

第十一条 乙方按竞投成交价按建筑物项目的计容建筑面积（以规划部门最终批复为准，但如规划批复计容建筑面积少于 85558 平方米的，则按 85558 平方米计）计算并向甲方支付经营使用费和管理费（其中，经营使用费占 60%，管理费占的 40%）。经营使用费和管理费按 3 押 1 缴原则，在甲方净地交付之日起 1 个月内，乙方向甲方支付 3 个月的经营使用费和管理费作为押金，在甲方净地交付之日起计第 31 个月内，乙方逐月将经营使用费和管理费支付到甲方指定的账号。本合同项下押金待本合同合作期限届满乙方已依约履行本合同项下义务，无违约责任及欠付费用后，经乙方申请之日起____个工作日内由甲方确认无误后无息退还。

在甲方净地交付之日起第 31 个月开始，每个月的 10 日前，乙方缴纳当月的经营使用费和管理费。

本合同约定的经营使用费和管理费为含税价，甲方应在收到乙方支付的经营使用费和管理费之日起 7 个工作日内向乙方出具等额增值税专用发票（如遇国家税率调整或税收优惠的，按当时适用税率开具发票），其中 60% 金额为经营使用费，40% 金额为管理费。甲方银行、账号如有变更，应在变更后__个工作日内以书面形式通知乙方。由于甲方未及时通知此类变更而造成误期付款所引起的任何延迟收费，乙方均不承担违约责任。

开户银行： 广州农村商业银行股份有限公司白云支行

账户名称： 广州市萧岗实业有限公司

账户号码： 05821184000000136

第十二条 经营使用费和管理费计收方案：

一、计收方案

从甲方净地交付后第 31 个月起计算经营期支付经营使用费和管理费。乙方开始缴纳经营使用费和管理费的前 3 年不作递增，缴纳经营使用费和管理费的第 4 年开始到第 18 年按每三年在前一期的价格基础上递增 6%，第 19 年至经营期最后一年按每三年在前一期的价格基础上递增 8%（每三年为一期，在前一期的价格基础上计算经营使用费和管理费，递增直至经营期满）。《经营使用费和管理费计算一览表》详见附件 1。

另，甲乙双方一致同意，从签订本合同之日第 31 年起（按 360 个自然月后计），甲乙双方可以根据届时的市场环境，在相关行政主管部门

的指导下，本着共享收益和共担风险相统一的精神，启动利润分成机制。双方共同聘请第三方会计师事务所对项目公司的收益情况进行核定，乙方（包含项目公司）同意在保证按期缴纳经营使用费和管理费的基础上，给予甲方相应的利润分成，具体的分成比例及方式为：如项目公司自签订本合同之日第 31 年起，当年的净利润超过经相关行政主管部门最终审定的净利润标准值的 5 倍，则就超出部分由乙方给予甲方 10% 的净利润分成；在合作期限届满前，如项目公司其中一个年度的净利润低于经相关行政主管部门最终审定的净利润标准值的 5 倍，则乙方停止利润分成机制，双方合作期限内不再进行利润分成。

二、税费承担

（一）除本协议另有约定外，项目经营过程中涉及税费由甲乙双方依法承担。未免歧义，双方明确，乙方支付给甲方的经营使用费和管理费 35 元/平方米/月为含税价。甲方应自行承担：经营使用费和管理费等甲方向乙方收取款项产生的增值税及其附加税，房产税，土地使用税，甲方应自行承担的印花税，以及其它一切甲方作为纳税义务人应当依法承担的税费。乙方应自行承担：乙方取得项目经营收益产生的增值税及其附加税，乙方应自行承担的印花税，以及其它一切乙方作为纳税义务人应当依法承担的税费。

（二）在经营期内，乙方应按时足额向水电主管部门缴交水电费，不包含在经营使用费内。

（三）在经营期内，乙方应合法经营，并依法承担经营管理费用和成本（包括但不限于人员成本、办公费用、维护保养费用等）、市容环

境卫生清洁服务费、垃圾保洁清运费及政府依法收取的各项税费，不包含在经营使用费内。

第十三条 优惠政策实施方案： 无 。

第十四条 甲方保证截至本合同签署之日，与本项目建设用地有关的所有情况和必要的合同、文件，甲方均已向乙方进行了真实、必要和全部的披露，甲方所披露的本项目地块的各种信息在所有实质性方面均完整和准确，不存在任何重大虚假陈述和重大隐瞒。

第十五条 甲方保证截至本合同签署之日，除本合同披露的情形外，没有以本项目地块设定任何形式的担保，包括但不限于保证、抵押、质押或任何第三者权益，亦不受任何司法强制性的限制。

第十六条 甲方保证此项目的交易方案按照层级民主决策制度进行。

第十七条 甲方集体经济组织内成员（城中村转制居民），不管以何种理由干涉项目建设和经营的，甲方必须全力协调解决。

第十八条 甲方保证乙方是本项目的唯一合作开发方，除因乙方违约导致甲方解除合同或双方协商一致解除合同外，保证不再与第三方就本项目合作事宜另行谈判和签订合同。

第十九条 双方应当遵循诚实信用原则，根据合同履行进展、项目进度、情势的变化等情况履行通知、协助等义务。

第二十条 甲乙双方应当按时全面地履行本合同规定的义务，如一方未按约定履行本合同约定的义务，该方应承担违约责任。

第二十一条 双方协商一致解除合同时，双方结合合同解除的原因及过错自行协商约定违约责任承担事宜。

第二十二条 甲方的违约责任：

一、若甲方在本合同签订后 10 个自然日内，未将该地块按净地状态交付乙方开发建设的，本合同第九条、第十条约定的项目合作期限起算时间变更为从完成净地交付之日开始计算。甲方收取本合同项下经营使用费和管理费的起算时间及对应阶段相应顺延。

本合同签订后 6 个月（按 180 个自然日计算）后，甲方仍未依约将该地块按净地交付乙方开发建设的，乙方有权解除合同，并请求甲方依法承担相应违约责任。

第二十三条 乙方的违约责任：

一、除本合同另有约定外，乙方未按照本合同约定，擅自进行项目的设计、建设的，甲方有权责令乙方限期无条件免费整改，乙方应在甲方要求的合理期限内整改完毕并经甲方书面确认合格，否则，每逾期一天，乙方应向甲方支付人民币 1 万元作为违约金，累计逾期达 90 天，甲方有权单方面解除合同，要求乙方按照本合同第二十六条约定承担违约责任。

二、若乙方在项目建设期间不按本合同约定的时间开工；或者不按与施工单位、监理单位、设计单位等签订的合同支付施工、监理、设计、检测等工程款项，导致项目停工、窝工；或因乙方规划、设计、建设、资金或乙方其他原因导致项目建设逾期完成竣工验收、竣工验收备案的，每逾期开工、停工或逾期完工、竣工（包括节点工期逾期）一天按第一季度经营使用费和管理费总额的 1‰向甲方支付滞纳金，逾期开工、停工、

窝工或逾期完成竣工验收备案超过 6 个月，甲方有权单方面解除合同，并要求乙方按照本合同第二十六条的约定承担违约责任，另不影响甲方按期收取经营使用费和管理费。如因甲方未及时处理本项目地块的历史遗留问题、搬迁及安置补偿问题，而与集体经济组织内成员、被拆迁单位、相邻方产生矛盾及纠纷，导致项目建设逾期完工、竣工的，乙方不承担违约责任。如遇不可抗力，按照本合同第二十七条约定执行或由双方友好协商确定具体处理方式。

三、工程建设期间乙方应当依法投保的相关工程保险，包括但不限于建筑工程一切险、安装工程一切险、建筑施工人员团体意外伤害保险等，并将购买凭证复印件提供给甲方备存，如乙方未提交保险凭证即开工，甲方有权立即封闭场地并清退乙方施工队伍，直至乙方整改，因此导致工程项目延期的责任由乙方承担。由于乙方不投保或不足额投保，导致甲方遭受任何权利主张或索赔的，甲方有权从尚未向乙方支付的任何一笔费用中扣除，不足扣除的部分，甲方有权向乙方全额追偿。

四、乙方在双方合作期间应依约按时缴纳押金、履约保证金、村土地使用费、经营使用费和管理费等应支付给甲方的费用，乙方逾期缴纳任一费用的，每逾期 1 天按应缴未缴费用的 1%向甲方支付滞纳金，拖欠任一费用累计超过 6 个月的，甲方有权单方面解除合同，要求乙方按照本合同第二十六条的约定承担违约责任。

五、乙方不得将乙方或项目公司股权整体或分割转让，不得变更乙方或项目公司的实际控制人，如因战略发展需要转让乙方、项目公司股

权或变更项目公司实际控制人或做其他变更，乙方应书面呈报甲方和云城街道办事处，由甲方按程序报区招商例会讨论同意后，由乙方及/或项目公司依法办理合同变更、行政登记手续，且乙方保证转让/变更后不会变更本项目及本合同项下所有承诺事项，不会影响本项目的建设和运营并且相关主体（包括乙方/项目公司股权的受让方）按照本合同核心条款重新签订协议书，否则，甲方有权单方面解除合同，要求乙方按照本合同第二十六条的约定承担违约责任。

六、乙方不得收取租户超过经营期的租金，否则甲方有权单方面解除合同，要求乙方按照本合同第二十六条约定承担违约责任。若导致甲方因此遭受权利主张或索赔的，有权向乙方全额追偿。

七、乙方有义务向租户告知乙方与甲方具体经营合作期。双方签订《合作开发合同》第 20 年开始，乙方应在每年 1 月 31 日前将所有承租人的租赁信息汇总成表，汇总表需包括以下内容：承租人名称、地址、电话、租期、押金/保证金、承租方式，并加盖出租方和承租人的公章或签名，递交甲方签收。乙方未按上述要求提供汇总表的，甲方有权拒绝签收，乙方未按期提供汇总表的（包括上述拒签的情形），每逾期一天按当月经营使用费和管理费的 1% 向甲方支付滞纳金，该滞纳金应在乙方当月缴纳经营使用费和管理费时一并交予甲方。乙方在合作期内需依法依规进行经营，乙方承诺：（1）项目未竣工联合验收前不得出租；（2）出租合同期限不得违反法律规定（不得超过 20 年）且不得超过甲方及乙方剩余的合作经营期限；（3）乙方收取承租人租金周期与支付村集体合作款

周期对等并报村集体经济组织备案；（4）乙方应在签订房屋租赁合同之日起三十日内办理房屋租赁登记备案，否则甲方有权单方面解除合同，要求乙方按照本合同第二十六条约定承担违约责任。甲方在合作期内有权在该地块物业内张贴双方剩余合作期限的告知书，或将该告知书交给租户签收；甲方亦有权根据乙方提交的汇总表，不定期对乙方的承租人情 况进行抽查，核实双方的租期、租赁押金或保证金及出租方式，如发现跟乙方提交的汇总表不一致，有权要求乙方进行整改并说明情况，乙方拒绝整改或说明情况的，视为乙方违约，甲方视违约情形要求乙方支付违约金，违约金的标准按该核对不一致的承租人物业建筑面积乘以甲方收取的每平方米经营使用费和管理费的三倍计算，该违约金应在乙方下一月缴纳经营使用费和管理费时一并交予甲方。

八、乙方在建设期间或经营期间单方退出的，即为乙方单方解除本合同，双方按照本合同第二十六条约定处理。

九、由乙方负责办理的甲方证件（甲方派人参与办理过程），乙方应当在取得证件后 15 个工作日内把证件原件交甲方存档。如乙方逾期未交回证件，乙方须按每天 1 万元的标准向甲方支付违约金，如乙方累计超过 30 天未交回证件或未支付违约金的，甲方有权单方面解除合同，要求乙方按照本合同第二十六条约定承担违约责任。

十、如乙方未按期运营或运营后税收未能兑现承诺的税收，企业违约行为将通过公开信息平台向社会公示，如存在严重的失信行为将由相关部门纳入信用体系，并且，除行政主管部门要求乙方承担的责任之外，

自属地镇街出具未履约通知书之日起 1 个月内，乙方应当将实际纳税额与考核要求纳税额的差额的一半以违约金形式缴付给甲方。

十一、乙方须承诺项目不得用于商品房地产开发建设、住宅建设及“长租公寓”建设，不得销售或通过以租代售等方式变相出售。如有违规销售行为甲方有权提请相关部门实施处罚、处分或处理，如因此导致甲方遭受任何处罚、处分或其他不利影响的，由乙方负责处理并承担责任，甲方先行偿付的有权向乙方追偿，并有权从尚未向乙方支付的任意一笔款项中扣除所遭受的行政处罚等款项（若有）。

十二、因乙方原因（包括但不限于乙方未按其与第三方的合同约定付款等）导致甲方垫付费用、赔偿损失或涉诉需对外承担责任的，或乙方违约应支付违约金或滞纳金的，甲方有权从乙方已支付的履约保证金、3 个月经营使用费和管理费押金中予以扣除，如因此导致履约保证金或 3 个月经营使用费和管理费押金减少的，若本合同继续履行的，乙方应于甲方书面通知之日起 15 日内将履约保证金、押金等补足，否则，每逾期一天，甲方有权就应补未补金额按照 1% 的标准收取违约金，累计逾期达 1 个月，甲方有权解除合同，除乙方前述按约定应承担的违约责任外，甲方还有权要求乙方按照本合同第二十六条约定承担违约责任。

第二十四条 如乙方在经营过程中需加建使用面积的，需向甲方提出书面申请，并依法向行政主管部门办理审批等手续（由此所产生的费用由乙方负责承担），获得行政主管部门的批准，加建物业产权归甲方所有，加建物业的建筑面积纳入经营使用费和管理费的计算面积。

第二十五条 违约行为致使合同目的不能实现的，守约方有权解除本合同。守约方因追究违约方违约责任所支付的一切费用（包括但不限于律师费，诉讼费，交通费，差旅费，食宿费，行政、司法、鉴定、公证、翻译费、调查费，评估费等）均由违约方承担。

第二十六条 合同解除/终止

一、违约方单方解除本合同或本合同因违约方违约导致解除的，守约方有权没收已收取的履约保证金及押金（如有），违约方还应当按照本合同项下整个经营期内经营使用费和管理费总额 20%的标准向守约方支付违约金。

二、无论因何原因导致本合同解除或终止（包括本合同因本合同项下合作期限届满导致终止），按以下方式处理：

（一）若系在项目建设期间或项目全部竣工验收合格之前解除的，已完成的及未完成的工程全部无偿归于甲方所有，乙方应无条件在甲方限定的时间按合同约定将所有工程移交给甲方，否则，按照第一年经营管理费和使用费标准向甲方支付场地占有使用费，乙方并应负责妥善处理与设计方、施工方、勘察方等第三方的关系，负责在甲方限定的期限内与相关第三方结清勘察费、设计费、工程款等全部款项，按照甲方限定的时间协调施工单位等完成场地清退或继续完成项目工程，若甲方要求继续完成项目工程的，乙方应按照甲方要求在甲方指定的合理时间内配合甲方完成与该项目的的设计方、施工方、勘察方等第三方的签约，使得相关第三方与甲方或甲方合作的第三方签约完成本合同项下的工程。

自本合同解除之日起，甲方有权自行或与第三方合作开发经营本项目而无须另行通知乙方。

（二）若系在经营期间或经营期限届满解除的：

1. 乙方负责无条件在 30 个工作日内按合同约定完成项目地上、地下所有不动产及设施的移交，否则按照最后一年经营管理费和使用费的标准向甲方支付场地占有使用费，并且应当经过甲方验收，经甲方验收不合格的，甲方有权要求乙方按照本合同约定限期整改完毕并承担费用和责任。

2. 乙方应在 30 个工作日内将已向第三方收取租金中未经过年限的租金及全部押金及保证金退还给该甲方或甲方指定的相应承租人，完成物业内现有租户/使用人的清租、腾退、更换租赁合同签约主体事宜，就乙方自有物品，由乙方自行清退。乙方未依约按时完成清租、腾退、更换租赁合同签约主体的，乙方应当按照第二十九条第九款第（二）项约定承担责任，此外，自乙方逾期之日起三十日，视为乙方放弃乙方原自有物品的所有权，甲方有权进场全面接管并有权自行处置而无须另行通知乙方。自本合同解除之日起，甲方有权自行或与第三方合作开发经营本项目而无须另行通知乙方。

三、合作期限届满，甲乙双方履行完毕合同全部义务，乙方按照合同约定将本项目该地块及项目地上、地下所有不动产及设备设施无偿移交给甲方并经甲方书面确认后，本合同即告终止。

四、合同的权利义务终止后，甲乙双方应当遵循诚实信用原则，继续履行通知、协助、保密等义务。

第二十七条 合作开发期间，如遇国家征收等不可抗力所导致合同无法履行的：遇到不可抗力事件的一方，应立即书面通知对方，合同双方可根据实际情况选择协商一致解除本合同，或经双方协商同意并签订书面补充合同后，合同可以延期履行或部分延期履行。如遇以下情况，按相应约定处理：

一、合作期内，因不可抗力（包括但不限于战争、台风、地震、洪水等自然灾害）而遭受建筑物损害的，由乙方负责出资维修，并承担一切责任，经双方书面协商一致后，合作期可予以相应延长。

二、经营期间，因不可抗力（包括但不限于战争、台风、地震、洪水等自然灾害）导致本项目无法经营的，经双方书面协商一致后，合作期可予以相应延长。

三、合作期限内，如遇国家建设、政府改造或国家重大政策调整需要征用土地、拆迁物业的，合同于甲方书面通知乙方之日根据甲方的通知全部或部分终止，双方互不承担违约责任。双方在全部分提前解除合同时，政府因征用拆迁而支付的补偿款按以下方式分配：

1. 土地补偿归甲方所有；

2. 物业补偿（含建构筑物、地上附着物补偿、青苗补助等）按下列方式进行分配：本合同签订之日起第1年发生前述情形的，甲方占比2.5%，乙方占比97.5%；第2年，甲方占比5%，乙方占比95%；第3年，甲方占比7.5%，乙方占比92.5%；以此按照每增加一年甲方分得的补偿占比增加2.5%（乙方相应减少2.5%）的标准类推。

3. 停产停业补偿、搬迁补偿、设施设备补偿、临时安置补偿归乙方所有。实际经营人就此部分补偿款提出主张的，与甲方无关，乙方应自行负责处理并解决争议，根据乙方与实际经营人的合同约定进行分配；没有约定的，由乙方与实际经营人协商分配。

第二十八条 甲乙双方在履行本合同过程中形成的下列文件均为本合同的附件，与本合同具有相同的效力：

- 一、经甲乙双方书面确认的设计、规划、建设等图纸和相关标准；
- 二、任一方授权代表签署的《通知函》、《承诺函》、《确认书》、《备忘录》、《催告函》等；
- 三、甲乙双方签订的补充合同；
- 四、其他经甲乙双方确认的法律文件。

除第一、二、四项外，上述附件有关内容与本合同不一致的，视为对本合同的修改或补充。

第二十九条 其它约定

一、本合同使用中文（普通话）书写、解释和说明。文字采用简体中文。合同涉及到的费用货币为人民币。

二、合同期内，乙方因建设施工、经营管理等发生的安全责任事故或人身损害、财产损害事件，均由乙方自行负责处理并承担全部赔偿责任，导致甲方承担责任的，乙方应向甲方赔偿，赔偿范围包括但不限于因诉讼或仲裁导致的争议解决成本、甲方对外承担责任所支出的费用和遭受的损失、律师费、鉴定费、保全费、行政罚款、垫付费用、临迁费

和预期收益（包括但不限于经营使用费和管理费）等全部费用，其中《经营使用费和管理费一览表》详见附件 1。

三、未事先经本合同相对方书面同意，甲方、乙方或项目公司不得转让本项目投资开发权，不得将本项目用地、所有建筑物、双方在本项目的权益作为出资、抵押物、质押物提供抵押、质押或其他担保，也不得将本项目用地、建筑物或双方在本项目的权益全部或部分转让、出售，否则，违约方应向守约方支付违约金【1000 万】元，守约方有权单方解除本合同，并要求违约方按照本合同第二十六条约定承担违约责任。

四、因土地或不动产登记在甲方名下，在合同期内，该项目因乙方原因导致甲方涉及诉讼或者仲裁遭受经济损失的，包括但不限于勘探设计纠纷、工程建设合同纠纷、货物买卖纠纷、工伤赔偿纠纷、劳动（劳务）纠纷、行政处罚、运营纠纷等，乙方应当负责积极处理并承担全部费用；如导致甲方损失，则赔偿甲方全部损失（包括但不限于诉讼或仲裁导致的争议解决成本、甲方对外承担责任所支出的费用和遭受的损失、垫付费用、临迁费和预期收益（包括但不限于经营使用费和管理费）等，其中《经营使用费和管理费一览表》详见附件 1）。

五、乙方不得冒用甲方名义出具任何文件，需甲方配合出具的文件（包括但不限于合同、申请书、函件），甲方有权进行审核，如违反法律、法规、政策的规定或本合同的约定，甲方有权拒绝提供。

六、乙方保证在完成本项目竣工验收后 30 日内，按城市档案馆的要求向甲方移交两套工程竣工归档原件资料（含竣工图纸及其电子版），

否则，每逾期一天按首年度月经营使用费和管理费的 1%向甲方支付滞纳金。

七、项目建成后的物业管理：本合同约定的经营期限内，项目建成并投入使用后，由乙方或乙方指定的公司担任本项目的物业管理，与物业管理相关的一切费用由乙方或乙方指定的公司自行承担。本项目经营期满或提前解除合同的，乙方应当将全部物管资料原件移交给甲方。

八、项目建成使用后，本合同有效期限内，相关建筑物、附着物、项目内道路、设备设施等修缮义务和费用均由乙方承担。乙方未在本合同约定或者甲方指定的合理修缮期间内修缮完毕的，甲方有权自行聘请第三方修缮，由此产生的费用由乙方承担。

九、经营期满双方移交的约定：

（一）在经营期满前两年（每年按 365 个自然日计取），乙方须向甲方报送详细的移交清单，经过甲方现场清点和验收同意后予以盖章确认，否则，每逾期一天按当月经营使用费和管理费的 1%向甲方支付滞纳金。验收不合格的，乙方须按照甲方要求无条件免费进行整改后（乙方应当于甲方的整改通知书发出之日起 15 个自然日内开启整改工作，并在甲方限定的合理期限内整改完毕）重新报甲方验收。若乙方怠于或拒绝整改，甲方有权聘请第三方进行整改，由此产生的费用由乙方承担，甲方先行偿付的有权向乙方追偿，此外，甲方有权没收乙方履约保证金（若有）和 3 个月押金，给甲方造成损失的，乙方应全额赔偿甲方损失。

（二）在经营期满前六个月，乙方须向甲方报送当期所有租户的出租合同复印件，并提供租户的联系人姓名及联系电话，并配合甲方与该

第三方协商签订三方协议，约定乙方经营期限届满后的租户腾退、续租以及未依约按时腾退导致的场地占有使用费计取事宜。租户逾期不腾退的应由其支付场地占有使用费（按乙方与该租户租金标准的 1.5 倍计取，无法提供该租户的租赁合同的，则参照该租户临近物业的同等租赁物业的租金标准的 1.5 倍计取）。

（三）乙方应将所有水费、电费、燃气费、通信费等费用结清。经营期满之日起 30 个工作日内，项目地上、地下所有不动产及设备设施（包括但不限于建筑物及建筑内的不动产配套、消防设施设备、电梯、高低压配电设备、水电设备设施、空调、发电机、擦窗机、电线电缆等设备设施、室内外装修和人防工程等）无偿交还甲方。

（四）经营期满时，乙方必须保证与租户签订的出租合同无任何经济及其它纠纷。

（五）乙方向甲方无偿移交的清单包括但不限于以下内容：

1. 乙方对项目设施的所有权利和利益，包括：项目设施的建筑物和构筑物；与项目设施使用相关的所有机械和设施设备；运营和维护项目设施所要求的所有技术和技术诀窍、知识产权等无形资产（包括以许可方式取得的）；

2. 在用的各类管理章程和运营手册包括专属于项目的技术、生产档案、技术档案、文秘档案、图书资料、设计图纸、文件和其它资料，以使项目能平稳地正常地继续运营；

3. 生产经营项目设施、设备所需全部备品、备件的厂商名单；

4. 其他有关保证本项目正常经营的资料；

5. 上述资产在向甲方移交时应不存在任何留置权、债权、抵押、质押、担保物权或任何种类的其它请求权。项目场地在移交日应不存在任何环境问题和环境遗留问题。

6. 若乙方无出现重大违约情形，经营期满后甲方在同等条件下优先选择与乙方续约。如乙方未能续约，乙方应在经营期满后 30 个工作日内按上述移交清单将场地、建筑物等（须保持经营期满前 6 个月的正常经营使用状态）全部移交给甲方。经营期满 30 个工作日后乙方未搬迁的一切物品视为乙方放弃，甲方可自行或委托第三方清理，由此所产生的费用，由乙方承担，甲方有权从乙方已经支付的尚未向乙方退还/支付的任意一笔费用中扣除。

十、乙方须充分评估及考虑场地的一切不利因素[包括但不限于溶洞地质、地下管线、地下障碍物（如旧基础、孤石等）、地下文物、土壤修复等]，乙方签订本合同的视为乙方对本项目一切不利因素充分知悉并予以接受，乙方须自行承担费用增加、工期延误等一切相应风险。

十一、乙方承诺在本合同第三十条第二款第（一）项约定的时间开工，开工后按照本合同第三十条第二款第（一）项的时间完工竣工验收合格，启动招商，自取得竣工验收合格文件之日起 36 个月内达产（即达到本合同约定的产值及年度纳税金额），并承诺乙方对本项目总投资额不低于人民币 5.53 亿元且投资强度不低于人民币 6460 元/平方米。达产后实现园区内企业在白云区入统的年度营业收入总额不低于人民币 34.22 亿元（4 万元/平方米），年度纳税总额不低于人民币 17100 万元（2000 元/平方米），且产值（即营业收入）、纳税额的年均增长率不低

于白云区同期行业总产值（即营业收入）、纳税额年均增长率。达产年引进 15 家“四上”企业及以上。自取得竣工验收合格文件之日起三年承诺经济数据见下表：

年份	累计引入或孵化四上企业（个）	年营业收入/年 产值总额（亿元）	年纳税金额 （万元）
第一年	2	3.42	1700
第二年	5	10.27	5100
第三年	15	34.22	17100

（备注：以上数据以政府批复文件为准）

十二、乙方须按照本合同第四条约定在广州市白云区注册设立 1 家独立核算且具备独立法人资格的子公司或迁移现有公司到项目所在地镇街作为项目公司，从事本项目的开发建设运营，项目统计关系及纳税关系均在白云区。

十三、乙方承诺在签订本合同时没有处于被行政或司法机关责令停业或停止承接工程任务或停止竞价资格的状态、没有出现任何信用和信誉危机、没有处于财产被接管或冻结或破产的状态、近 3 年内无不良诚信记录；2013 年 1 月 1 日至今没有发生过建设项目责任事故，在广州市不存在工程烂尾或其它违法情况。

第三十条 项目工程建设的约定

一、前期工作

（一）乙方应根据法律法规规定自行或委托有相应资质的第三方开展项目可行性研究(或项目申请)、勘察、设计、环境影响评估、施工、监理等项目建设工作，自行与该等第三方签订合同，并自行承担项目建设所需的所有费用（含支付给该等第三方的工程款等费用）。

（二）乙方应当依照相关法律、法规和项目所在地主管部门的要求开展上述可行性研究、勘察、设计等前期工作，按照规定需要进行招标投标的，乙方应当组织招投标。

（三）乙方应按照工程的有关要求自行或委托有相应资质的第三方对项目用地进行勘察，并将勘察结果书面告知甲方、设计单位等有关部门。

（四）乙方应当保证勘察人按国家规范、标准、规程及技术要求进行工程勘察，按规定的时间提交质量合格的勘察成果资料，并对其负责。

（五）乙方应以本项目工程可行性研究报告(或项目申请报告)中的推荐方案以及政府有关要求为依据，按照规定的技术规范和要求以及适用的法律法规、审批程序，自行承担或依法选择确定有相应资质的设计单位进行本项目初步设计和施工图设计(包括装修设计)，并承担相应费用。

（六）乙方应根据政府批准的初步设计委托进行施工图设计(包括装修设计)，施工图应提供给具有审查资质的专门机构进行施工前审查。如果在施工图设计中需要对初步设计进行重大变更则应提出变更理由。

（七）乙方应保证设计人按国家技术规范、标准、规程的设计要求，进行工程设计，按合同规定的进度要求提交质量合格的设计并对其正确性、及时性、经济性、优化性负责，设计人提交的设计文件，应当符合国家规定的设计深度要求。

（八）乙方应当根据法律法规规定自行或委托有资质的第三方负责组织工程监理、施工、设备材料采购招标。

（九）乙方负责办理建设工程规划许可、建设工程施工许可等有关手续。

（十）甲方有权对本项目的方案设计、初步设计以及施工图设计(包括装修设计)等提出意见并进行书面确认，乙方应及时征得甲方的书面同意；如需政府有关部门确定的，乙方应及时取得政府有关部门的批准或同意，并按照有关的批准或同意进行施工。

（十一）乙方应保证设计人不得将设计工作转包；未经发包人及甲方书面同意，不得将设计工作分包给其它单位或个人完成。

二、项目进度、质量

（一）项目进度计划：

项目绝对工期总月数:30个月。乙方应于：1.本合同签订后6个月内取得本项目的《建筑工程施工许可证》；2.本项目开工后8个月内完成全部地下室结构施工并回填至±0.00经甲方书面确认合格；3.于本项目取得《建筑工程施工许可证》后30个月内全部完成全部结构封顶并取得竣工验收备案，经甲方书面确认合格；4.于本项目取得竣工验收备案后【5】个自然日内将本项目投入使用（投入使用的标准为【验收合格】）。

（二）项目质量标准：合格（符合国家标准、行业规范以及甲方要求，若多项标准、要求不一致的则采用较高标准）。

三、项目工程实施及管理要求

（一）乙方应当严格按批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期组织建设。（如有设计变更比例大于等于原定设计建筑面积的 15% 为重大设计变更，报甲方审批同意后方可执行。）

（二）乙方对建设工程全权负责。乙方在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规维护甲方的合法权益。

（三）乙方应严格按照协议约定完成项目工程建设工作。并于次月 5 日前（如遇法定节假日则相应顺延）向甲方汇报上一月度的工作进展，接受甲方的监督。该月报应反映已完成的和在建的建设工程进度和质量、预计完成工程的时间，如果进度和质量发生问题，应提出补救措施和计划。

（四）乙方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制项目投资、确保工程质量，按期交付使用。

（五）乙方应保证施工承包人自行实施、完成项目工程的主体结构。施工承包人不得将其承包的全部工程或将其肢解后以分包的名义转包给第三方，也不得将合同工程主体结构、关键性工作分包给第三方。

（六）在工程建设开始之前，乙方应建立健全质量保证体系、安全保证体系，制定和执行工程质量保证和质量控制计划，并在工程建设进度月报表中同时反映工程质量监控情况。

（七）乙方应保证设计人/施工人/监理人严格依照法律、法规、行业规范规定以及设计合同/施工合同/监理合同约定履行合同义务。甲方有权对设计人/施工人/监理人履行合同义务的行为进行监督检查，如发现设计人/施工人/监理人未履行职责或未完全履行合同义务，甲方有权

要求乙方更换设计人/施工人/监理人，乙方应遵照执行，若乙方怠于或拒绝更换的，甲方有权按照 50 万元/次的标准扣除履约保证金/押金作为违约金，累计逾期达到 2 次，甲方有权解除本合同。

（八）乙方应保证施工承包人按照标准与规范、设计要求以及监理工程师依据合同约定发出的指令施工，确保工程质量，随时接受监理工程师的检查，并为监理工程师的检查(包括监理工程师到施工场地或合同约定的其他地方察看和查阅施工原始记录等)提供便利和协助。

（九）乙方应保证其供应的材料和工程设备符合标准与规范、设计要求和合同约定的要求；同时乙方保证施工承包人采购的材料和工程设备符合标准与规范、设计要求和合同约定的要求，并提供产品质量合格证明文件，对材料和工程设备质量负责。施工承包人采购招标工程的材料和工程设备，应与其提交的投标文件相应内容一致。

（十）乙方及施工承包人应依照法律、法规和相关文件规定做好安全、文明施工工作，项目建设过程中若发生重大伤亡及其他安全事故，乙方应负全部责任，做好善后工作，并应及时通知甲方。

（十一）未经甲方书面同意，乙方不得对协议工程工期、质量标准等实质性内容进行变更。

（十二）甲方有权在不影响工程施工的前提下，检查乙方进度和项目的质量控制检验方法及结果，以确认工程建设符合本协议规定的进度和质量要求。乙方应派代表陪同检查，提供检查工作的必要条件，若检查工作中涉及专有资料的保密问题，应按保密条款执行。如果工程建设不符合本协议的质量或安全要求，甲方可以就此向乙方提出警告。如果

乙方在甲方通知后的合理时间内不能或拒绝修正缺陷，甲方有权责令停止施工，责成乙方进行整改，直到安全得到保证、缺陷得到修补、质量得到控制方可恢复施工。停工造成的损失由乙方承担。

四、项目验收及工程保修

（一）项目完工后，乙方应按有关规定向政府有关部门申请进行项目的竣工验收。乙方应至少提前 10 个工作日向甲方发出竣工验收的书面通知。

（二）甲方在接到通知后 10 个工作日内派代表参加由乙方组织有关方面联合进行的竣工验收投入使用。如果甲方在收到通知后未参加竣工验收，则竣工验收可在甲方缺席的情况下按预定的时间进行，并将验收结果及时通报甲方。如果竣工验收部分或全部不合格，乙方应采取所有必要的改正措施补救不合格情况（工期不予顺延），并再次组织一次竣工验收但应至少提前 10 个工作日向甲方发出书面通知。乙方应对因不合格而导致的费用增加和工期延误承担全部责任。再次竣工验收不合格或部分不合格，乙方承担项目建设不合格的责任。

（三）乙方应建立完整的项目建设档案，在项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向甲方和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

（四）项目工程竣工验收合格以后，乙方应保证施工承包人按照《建设工程质量管理条例》规定对项目工程承包保修责任和义务。质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间、外墙面的防渗漏工程、电气管线工程、给排水管道工程、

设备安装工程、供热、供冷系统工程、装饰装修工程以及双方约定其他项目。

第三十一条 通知与送达

1. 本合同项下任何一方向其他方发出的通知，应通过专人递送、快递方式发送，所有通知均应以书面形式发送至本合同签署页所载各方的送达地址。

通知方以专人递送方式通知的，自被通知方签收之日视为送达被通知方；被通知方拒绝签收的，自通知方实际递送当日视为送达至被通知方；通知方以快递方式通知的，自快递按约定地址送达之日视为送达至被通知方；按照约定地址寄出的快递由于拒绝签收、无人签收、查无此人等任何原因无法送达的，则自通知方寄出快递之日起的第3日视为送达至被通知方。

2. 一方变更本合同签署页所载的送达地址或收件人时，须及时以书面形式通知对方，否则由此而导致的不能及时送达或无法送达的责任和后果均由该方自行承担。

第三十二条 本合同未尽事宜或合同相关条款需变更的，经甲乙双方友好协商后签订《补充合同》，但必须按照白云区农村集体资产交易规定进行民主表决同意并公示后才能生效。《补充合同》是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力，《补充合同》与本合同约定不一致的，按照《补充合同》约定执行，《补充合同》未尽事宜仍按照本合同约定执行。

第三十三条 本合同履行过程中如发生纠纷，由街道按程序提请区有关会议协调解决，如无法达成一致意见，任一方应依法向广州市白云区人民法院提起诉讼。

第三十四条 本合同自双方签字、盖章（法定代表人或授权代表人签字、加盖单位公章）之日起生效。本合同书一式 壹拾叁 份，甲方执 陆 份，乙方执 陆 份，白云区集体资产交易中心执 壹 份，每份合同具有同等法律效力。

【本页为《广州市白云区萧岗荔枝园地块留用地（AB2907007 地块）
合作开发合同》之签署页，无正文】

合 同 签 署 人	
甲 方	乙 方
单位名称（盖章）： 广州市萧岗实业有限公司	单位名称（盖章）：
地址：广州市白云区云城街萧岗大 马路 28 号	地址：
法定代表人 或授权代表人（签名）：	法定代表人 或授权代表人（签名）：
法定代表人或授权代表人身份证号 码：440111197310180018	法定代表人或授权代表人身份证号 码：
联系电话： 13808864110	联系电话：
签订日期： 2023 年 月 日	签订日期： 2023 年 月 日
签署地点：广东省广州市【白云】区	

附件 1:

经营使用费和管理费一览表

(单位: 万元)

年数	合计	报建期	建设期第 1 年	建设期第 2 年
第 n 月	—	1-6	7-18	19-30
总费用额 (万元)				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31-42	43-54	55-66	67-78	79-90	91-102	103-114	115-126	127-138	139-150

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
151-162	163-174	175-186	187-198	199-210	211-222	223-234	235-246	247-258	259-270

21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
271-282	283-294	295-306	307-318	319-330	331-342	343-354	355-366	367-378	379-390

31	32	33	34	35	36	37	半年
391-402	403-414	415-426	427-438	438-450	451-462	463-474	475-480

广州白云区萧岗荔枝园地块留用地

附件 2:

土地移交确认书

甲方（移交方）： 广州市萧岗实业有限公司

乙方（接收方）：

根据双方签订的《广州市白云区萧岗荔枝园地块留用地（AB2907007 地块）合作开发合同》（下称《合同》）有关约定，甲方已于 年 月 日将 广州市白云区萧岗荔枝园地块留用地（AB2907007 地块）按现状交付给乙方。

乙方在签署本确认书前，已前往该地现场进行检查，乙方对该地的权属四至范围、面积和土地现状没有异议，确认符合《合同》约定交付要求和标准，同意按现状条件接收土地，并承诺不再提出任何异议和权利主张。

本确认书自双方签字、盖章（法定代表人或委托代理人签字、加盖单位公章）之日起生效，生效后，即视为完成土地移交。本确认书一式两份，双方各执一份

甲方（盖章）：	乙方（盖章）：
法定代表人或 委托代理人（签名）：	法定代表人或 委托代理人（签名）：
移交日期： 年月日	接收日期： 年月日

附件 3：建设项目选址意见书

附件 4：建设用地规划许可证

附件 5：建设用地批准书

附件 6：规划条件

附件 3

附件 4

附件 3：成交确认书

成交确认书

项目编号：BYJ20230169

招商方：广州市萧岗实业有限公司

竞得人：

交易服务机构：白云区集体资产交易中心（承办机构：广州白云产权经纪有限公司）

兹白云区集体资产交易中心（承办机构：广州白云产权经纪有限公司）受招商方委托，通过公开市场方式对广州市白云区云城街萧岗荔科技园地块留用地（AB2907007 地块）（以下称该项目）进行合作招商，并于 2023 年__月__日组织了该项目的公开竞投活动。现三方签订成交确认书如下：

一、竞得人已认真审阅该项目相关资料（包括但不限于《交易规则》及其附件等），对该项目设定的《交易规则》和程序无异议。

二、三方共同确认，在本次竞投中竞得人确认以项目经营期首年物业经营使用费和管理费¥____元/平方米/月（人民币大写：_____元整）对该项目进行合作开发。

三、竞得人承诺在竞投结果公示期（公示期为 5 个工作日，自签订《成交确认书》次日起开始计算）结束后 5 个工作日内与招商方签订《合作开发协议》，并按该《合作开发协议》的约定支付合同履约金等相关费用，同时按《交易规则》的约定支付交易服务费。否则，愿意承担因违约而造成的一切经济 and 法律责任。

四、本成交确认书壹式叁份，招商方、竞得人、交易服务机构各执壹份，均具同等法律效力。本成交确认书自三方签字盖章之日起生效。

招商方：

法定代表人/负责人：

委托代理人：

联系电话：

竞得人：

法定代表人/负责人：

委托代理人：

联系电话：

交易服务机构：白云区集体资产交易中心（广州白云产权经纪有限公司）

2023 年 月 日

附件 4：情况说明-监管协议

情况说明

根据《广州市白云区投资促进局关于印发白云区村集体建设用地产业导入指引的通知》（云投促（2021）1号）等有关文件规定，在符合法律、法规、规章、行政规范性文件和相关政策规定以及在甲方职权范围内，为进一步提升广州市白云区村集体建设用地合作开发产业项目的质量和水平，促进土地节约集约利用，意向方在中标并签订合同后，需在 10 天内与广州市白云区人民政府云城街道办事处签订《村集体建设用地项目投入产出监管协议》。

特此说明。

广州市萧岗实业有限公司



广州市白云区云城街萧岗经济联合社

2023 年 8 月 1 日



附件 4

AB2907007 地块

广州市白云区萧岗荔枝园地块留用地 (AB2907007 地块)

合作开发项目

村集体建设用地项目

投入产出监管协议

甲方：广州市白云区人民政府云城街道办事处

乙方：_____（合作方）



中国·广州

____年____月



甲方：____广州市白云区人民政府云城街道办事处____

计容建筑面积（平方米）：85558

产业内容：拟规划新能源汽车总部、美丽健康产业总部等集一体的商业商务综合体。

二、项目概况

项目名称：广州市白云区萧岗荔科技园地块留用地（AB2907007 地块）合作开发项目（以下简称“本项目”）；

项目主要内容：该地块拟建成新能源汽车总部、美丽健康产业总部等集一体的商业商务综合体。

投资规模：总投资不低于 5.53 亿元（人民币，下同）；

达产年产值：34.22 亿元；

达产年税收：1.71 亿元。

三、项目阶段性承诺及监管评估

鉴于甲方是为支持乙方在广州市白云区投资建设而与乙方达成本协议，为此乙方承诺如下：

（一）项目开竣工及达产阶段

1. 乙方承诺在《项目合作开发合同》签订之日起 2 个月内于广州市白云区注册设立 1 家独立核算且具备独立法人资格的子公司或迁移现有公司到项目所在地（即广州市白云区）作为本项目的项目公司，从事本项目的开发建设运营，项目统计关系及纳税关系均在白云区。近三年无因重大环保、安全生产事故等方面的重大问题受到行政处罚，无严重失信记录，否则甲方有权建议相关部门停止及追回乙方已经取得或实际享受的优惠政策。

2. 在同等条件下，乙方优先选择在广州市白云区注册纳税的建筑业独立法人企业作为项目建设施工单位。承诺自取得合作开发权 6 个月内开工建设，自本项目取得《建筑工程施工许可证》后 30 个月内全部完成全部结构封顶并取得竣工验收备案，自取得竣工验收合格文件之日起 3 年内达产，建设内容达到广州市白云区村集体建设用地产业导入要求。

3. 本项目（商业商务）用于产业招商物业建筑面积 \geq 项目总计容建筑面积的 70%。

4. 乙方承诺本项目总投资 5.53 亿元（人民币，下同），达产年产值（营业收入）34.22 亿元，税收 1.71 亿元（以税收减免前 /税收减免后 的方式进行考核，考核期内均按此考核方式执行，下同），且产值（营业收入）、税收的年均增长率不低于广州市白云区同期行业总产值（营业收入）、税收年均增长率。达产年引入“四上”企业 15 个及以上。自取得竣工验收合格文件之日起三年承诺经济数据见下表。

年份	累计引入或孵化“四上企业”（个）	年营业收入/年产值总额（亿元）	年纳税金额（亿元）
第一年	2	3.42	0.17
第二年	5	10.27	0.51

第三年	15	34.22	1.71
-----	----	-------	------

5. 项目运营后，乙方须每月按要求向甲方报送物业招租和入驻企业情况，并确保所提供的材料真实、准确、完整。

6. 甲方在项目达产年次年（即 2030 年）首月对乙方承诺的 2026 年-2029 年（项目竣工年至达产年）营业收入/产值、纳税金额、项目建设情况进行首次监管评估，乙方承诺数据履约率须达 100%，建设项目主要内容需与本协议第二条承诺一致。

（二）达产以后阶段

1. 乙方承诺项目达产后第一年至第五年（即 2029 年-2033 年）年均营业收入/产值、纳税金额不低于达产年承诺数据，由甲方在项目达产后第六年（即 2034 年）首月进行监管评估。

2. 达产后第六年至后续经营期内，由甲方对项目营业收入/产值、纳税金额进行常态化运行监测。

四、违约责任

1. 若乙方未按期运营或运营后经济指标未达到协议约定要求，甲方有权出具未履约通知书，自出具未履约通知书之日起 1 个月内，乙方须一次性将违约金缴付给该合作项目村集体。村集体将所获得资金 $\geq 50\%$ 用于基础设施建设、民生、扶贫、教育、社会公益事业等工作。甲乙双方确认，违

约金按照实际经济贡献与承诺值差额的一半计算。

2. 如乙方未履行上述违约金，未缴纳部分的违约金按贷款市场报价利率（LPR）计算逾期利息，直至乙方缴清违约金及逾期利息为止；如乙方拖欠违约金，甲方有权建议相关部门停止乙方有关优惠政策，以及将乙方及其法定代表人等责任主体失信信息按照《广州市公共信用信息管理规定》（市政府令第166号）规定纳入公共信用信息管理系统，依法予以失信惩戒。

五、接管与退出机制

乙方在建设期内或在委托经营期间退出项目的，按照《项目合作开发协议书》相关规定执行，乙方应提前15日向甲方报备。

六、保密要求

乙方及其相关工作人员严格遵守保密义务。对本协议书与补充协议（如有）的内容，以及在合作过程中形成的或接触到的甲方相关资料和信息，在未取得甲方事先书面同意的前提下，乙方及其相关工作人员将不得以任何理由或者目的向第三方披露。否则，甲方有权追究乙方相应的法律责任。保密条款在本协议期满、解除或终止后仍然有效。

七、其他事宜

（一）乙方因不可抗力，国家法律法规或政策调整等特殊原因，不能按本协议履行承诺，应立即通知甲方，并在不可抗力事件发生后的30天内提供有关该事件的有效证明文

件和书面说明，书面说明中应包括对延迟履行或部分履行协议的原因说明；同时有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。自一方收到另一方不可抗力书面通知之日起，双方应于一个月内通过友好协商决定如何执行本协议。

（二）本协议项下任何一方向对方发出的通知、文件、资料等，应当以书面形式通过___（如：邮寄、邮箱等）送达至本协议约定的送达地址（邮寄址_____；邮箱地址_____；联系电话_____）。一方变更送达地址、联系方式的，应当及时书面通知另一方，未履行书面通知义务的、一方按原有地址邮寄相关材料或通知相关信息即视为已履行送达义务。协议送达条款为独立条款，不受协议整体或其他条款的效力的影响。

（三）如因国家法律法规、政府相关政策文件等调整或者变化，本协议条款须同步变更的，乙方需无条件配合甲方重新签订履约监管协议书，不得以任何理由拒绝。

（四）若竞拍或持有本协议项下地块或该地块的物业为乙方的关联方，则关联方需无条件接受本协议项下所有的内容并对本协议项下的承诺承担无限连带责任，若需追加该关联方为本协议一方，则乙方需无条件配合。

（五）因履行本协议或本协议有关的任何争议，双方应协商解决。协商不成的，任何一方有权向协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼，诉讼费、律师费等相关费用由违约

方承担。

(六) 本协议未尽事宜，按照《项目合作开发协议书》执行。本协议一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力，本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

(七) 本协议有效期与《项目合作开发协议书》一致。

(以下无正文)

甲方：(盖章)

乙方：(盖章)

法定代表人/授权代表
(签字):

法定代表人/授权代表
(签字):

年 月 日

年 月 日

合同签订地: _____