

经营合作合同

合同编号：T18(LY)0516JY

甲方： 某某公司
联系地址：上海市虹口区
联系人：
联系方式：

乙方：上 某2公司
联系地址：上海市普陀区
联系人：
联系方式：

鉴于，乙方希望所持有产证(沪房地普字(2013)第009825号)的土地及房屋(房屋现状共36间)能够得到充分的利用，双方基于各自的资源和专业，甲方对合同中约定的场地进行投资，发挥各自优势，合作共赢，在不改变乙方土地权属的情况下，由甲方对场地进行独立运营。

甲乙双方经友好协商，本着平等和互利的原则，根据国家相关法律法规的规定，在上海市签订本经营合作合同，乙方提供给甲方经营合作合同中所约定的场地(下称“场地”或“合作场地”)，甲方于每年定期按本合同第一条中1.3的约定进行分红(下称“场地使用费”或“合作使用费”)。

甲方作为投资并运营的一方，与乙方签订该合作合同，由甲方排他性地全权负责合作场地的一切经营管理事务，按照本合同的约定履行相关义务。

本合同旨在就合作场地的投资及经营管理达成一致，并不涉及任何有关土地产权处置的事宜。

一、标的及合作方式

1.1 合作场地坐落于中山北路3751弄1-4号，总面积为2507.06平方米，幢号为1、2、3、4号，室号部位全幢，层数6，房屋类型为公寓。实际的合作场地以乙方的房地产权证(沪房地普字(2013)第009825号)中登载的内容为准。

1.2 合作的空间、时间范围

1.2.1 甲乙双方的合作及于乙方产权证所登载的整个场地的运营包括但不限于土地及建筑物的装修、使用、经营、维护、管理、物业。乙方同意将现有房屋(现状36间)由甲方经营用于出租式公寓(甲方自行改造为约100间)、配套的健身房、自助厨房、餐厅、洗衣房、宠物之家、花园。

1.2.2 双方合作的期限为2018年7月1日-2029年6月30日。合作期限内甲方应按本合同第一条中1.3和1.5的约定向乙方支付合作使用费，合作使用费自装修期结束后，应从正式运营起开始计算。

1.2.3 甲方对合作场地进行全面地重新装修，以适应运营的需求。乙方同意给予甲方一定的装修期，装修期期限为12个月，自合同签订生效之日起算，装修期期限内乙方应免除甲方的一切费用，包括但不限于合作使用费，并应给予装修必要的协助。

1.3 合作使用费的计算及支付方式

1.3.1 正式营业起开始，第一年至第五年(含第五年)

营业额小于等于四百万元(本合同中的全部金额以人民币为计算)的，四百万以内的营业额，以营业额的15%计算，营业额中大于四百万元的溢出部分，溢出部分按35%计算。

即，

当甲方的实际营业额小于等于四百万元时，

合作使用费(单位：万元) = 实际营业额*15%;

当甲方的实际营业额大于四百万元时，

合作使用费(单位：万元) = 400*15% + (实际营业额-400)*35%。

1.3.2 正式营业起开始，第六年至第十年(含第六年)

营业额小于等于五百万元的，五百万以内的营业额，以营业额的20%计算，营业额大于五百万元

的溢出部分，溢出部分按 45% 计算。

即，

当甲方的实际营业额小于等于五百万元时，

合作使用费（单位：万元）= 实际营业额*20%；

当甲方的实际营业额大于五百万元时，

合作使用费（单位：万元）= 500*20% + (实际营业额-500) *45%。

1.4 实际营业额以甲方提供的财务数据为准，甲方应保证其提供的数据的真实性。乙方同意除查阅权外不干涉任何相关财务工作，在必要时可聘请第三方机构进行审计，但须经甲乙双方一致同意且审计工作不得影响日常经营活动。

1.5 费用结算周期

以年为单位，每年的 7 月 1 日作为上一年度实际营业额的结算日，甲方在合作期限内于每年 7 月 1 日（包括 7 月 1 日当日）之前向乙方支付（自正式运营起开始）按本合同第一条中 1.3.1 和 1.3.2 的约定进行计算的合作使用费。因支付合作使用费而产生的相关税费由乙方承担。

二、合同期限

合同期限为：合同生效之日起至 2029 年 6 月 30 日，合同到期后除一方或双方提出相反的意见外，本合同自动续期 10 年。依此类推每届合同期满前凡符合本条约定的，则本合同自动续期 10 年，续期后的合作使用费除甲乙双方另行约定外，应按照本合同第一条中 1.3.2 约定的方式计算。

三、其它费用的承担及支付

3.1 其它费用指合作使用费以外，本合同第三条中 3.3 约定的各项费用。

3.2 其它费用的结算，可参照本合同第一条中 1.5 约定的结算日，按年来结算或由甲乙双方另行约定。

3.3 合作期间，在装修或运营合作场地而产生的包括不限于水费、电费、网费等，均由甲方承担。

3.4 乙方开户信息：

户名：_____公司

开户银行：_____

账号：_____

3.5 乙方开户信息发生变更的，乙方应在发生变更后 5 个工作日内通知甲方，因通知不及时而造成的延误或损失，甲方不承担任何责任。

四、甲方权利义务

4.1 应向乙方支付合作使用费，合作使用费按照本合同第一条中 1.3 约定的方式支付。

4.2 负责对合作场地进行全面的重新装修和运营，因重新装修和运营而投入的资产，包括但不限于设备、家具、办公用品、添置物、附着物等有形资产，以及品牌、知识产权等无形资产在内的一切财产权利，全部归甲方所有。

4.3 负责重新装修后的合作场地内的安全防范和经营设施的建设及维护，包括：建筑物的管理及维护保养，对装修的审查和监督，水、电、气、空调、电梯、扶梯等设备、管道、线路、设施及系统的管理、维修及保养，清洁管理，保安管理，消防管理，内外各种通道、道路、停车场的管理。

4.4 合作场地的格局、logo 墙的布置及在使用合作场地进行经营管理时的其它各种物理变动无需得到乙方的同意。合作场地重新装修前已有的设备、家具、办公用品、添置物、附着物等资产应被无偿地随同合作场地一同移交给甲方。

4.5 应按照约定及相关法律法规规定的用途开展经营活动，并且有权按照本合同第一条中 1.2.1 约定的用途对外出租、转租、转借或外包给第三人。

4.6 应具备合法的主体资质。

4.7 应按照各级行政管理部门的规定，本着公平合理、诚实信用的原则合法经营，不损害国家利益及其他经营者和消费者的合法权益。

4.8 负责合作经营中的全部财务工作，每年的6月20日（包括6月20日当日）之前提供年度财务数据或报表给乙方查阅。

4.9 甲方负责通过各级行政管理机关就场地的，包括不限于审批、备案、登记、监督、检查、整顿等，一切内部及外部行政程序，使自己能够顺利、合法地对合作场地进行运营。

4.10 甲方承诺能够顺利地取得一切合法经营所需的相关手续及资质。

五、乙方权利义务

5.1 应配合甲方并向甲方提供在重新装修之前的合法的有关治安、消防、卫生、用电等资料的各项规章制度及主体资质证明。

5.2 应按约定给甲方提供合作场地及相关配套设施和已有的经营条件，尽最大努力保障场地正常经营可用。

5.3 甲方拥有排他性的支配合作场地的经营权、管理权，除经甲方的书面同意外，乙方无权干涉甲方对合作场地的一切经营管理活动。

5.4 有权基于本合同第一条中1.3的约定获得以甲方每年实际营业额为计算的合作使用费，但除此之外乙方不享有任何与甲方公司法人的股权或其它任何甲方公司的权益。

5.5 不得将场地擅自出租、转租、转借给第三人。

六、保险

甲方负责投保的范围由甲方决定，包括不限于公共职责险，火灾险等财产保险险种。

七、解除、变更事宜

7.1 除拆迁或规划等政府行为外，甲乙双方均不得以任何理由解除、变更合同，否则应按本合同第九条中的约定承担各自的违约责任，但本合同另有约定的除外。因拆迁或规划而支付的补偿金，乙方应在政府补偿金到账之日起10日内向甲方支付合作场地重新装修和运营的实际投入的全额对价。

7.2 甲方因自身原因需提前解除合同的，应提前通知乙方，经协商一致办理相关手续，甲方应以本合同第一条中1.3约定的标准结清场地使用费。

7.3 若甲、乙任何一方因特殊原因不能继续履行本合作合同，应提前30天通知对方，双方协商并达成解除事宜。乙方同意，若由于乙方原因造成土地和建筑物的相关手续不能达到本合同目的或运营要求而造成提前解约的，甲方无需向乙方支付合作使用费及任何其他费用，但本合同另有约定的除外。

7.4 仅因合同期限届满而正常终止合同的，甲方无需对场地恢复原状但应返还整个场地的运营权，且乙方无需向甲方支付任何因运营和重新装修而留下的场地附着物、添置物等财产的对价。

7.5 若合作场地因经营用途的原因而发生无法顺利通过外部行政程序的情况，导致合作场地无法合法运营的，甲方有权解除本合同，且双方均无需承担违约责任。合作场地的用途指出租式公寓（约100间）、配套的健身房、自助厨房、餐厅、洗衣房、宠物之家、花园。

7.6 合作场地的年营业额连续三年（装修期除外）不足贰佰万元，则乙方有权终止本合同、收回合作场地且不需承担任何违约责任，包括因拆迁或政府行为而导致的。

八、继期

本合同续期适用以下方式：

8.1 若甲方在本合同期届满后继续使用场地，可以于合同期限届满前30日书面通知乙方；乙方在收到甲方书面通知之日起10日内对是否同意甲方继续使用进行书面答复。乙方对甲方继续使用场地的通知无异议或沉默的，视为乙方同意甲方继续使用场地且合同自动续期10年，使用费的标准按照本合同第一条中1.3.2的约定进行计算。乙方同意甲方继续合作使用的，双方可重新签订合作合同。

8.2 本合同期限届满且甲方无违约行为的，甲方在同等条件下对场地的继续合作使用享有优先权。如甲方无意继续合作使用的，应在本合同期限届满前15日书面通知乙方。

九、违约责任

9.1 甲方有下列行为的，视为甲方违约，乙方有权终止本合同，甲方及其团队人员不能继续使用场地，并赔偿乙方由此遭受的损失：

9.1.1 无正当理由拖欠合作使用费；

9.1.2 由于不正当经营、违反经营给合作场地造成不必要的名誉损害及物质损失的。

9.2 乙方有下列行为的，视为乙方违约，甲方有权终止本合同，乙方应支付违约金 1000.00 万元人民币（壹仟万元人民币）给甲方，乙方的违约金的计算方式=甲方固定资产投资（装修的费用）+可期待利益损失（参照合同约定的 100 个单间的 5 年的营业额）：

9.2.1 在本合同期限内，由于乙方的原因，包括因干涉甲方对场地的运营权力，而造成甲方无法正常经营管理合作场地的；

9.2.2 乙方不经甲方同意，擅自就合作场地与其他第三方签订合同。

十、不可抗力因素

由于火灾、地震、战争等不可抗力事故的发生而造成合作场地不能正常使用时，本合同自然终止，且双方都无需承担违约责任。

十一、争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方协商解决或申请有关部门调解解决，协商或调解解决不成的，应
按照下列方式解决：

提交上海仲裁委员会仲裁，一裁终局，仲裁结果对双方具有约束力。

十二、特别约定

在本合同期限内，合作场地所有权或使用权权属发生变动的，不影响本合同的效力。

十三、附则

13.1 本合同其他未尽事宜，由双方友好协商，协商一致后可订立补充合同。

13.2 本合同一式四份，双方各执两份，自甲、乙双方代表签字且 / 或盖章之日生效。

13.4 根据本合同要求发出的通知都必须是书面的，书面的形式包括不限于电子邮件、移动端通讯设备的通信方式、邮政挂号信等，所有书面通知自对方收到或发出三天后正式生效。

13.5 合同期间，一方可能得到另一方的保密资料，双方同意除非为了履行本合同而需要使用保密资料，双方将保护保密资料，只在履行本合同时对同样明白该等资料是保密资料并同意保密的人等披露保密资料。披露以所需明白的范围为限，保密职责不包括非经一方违反保密职责而已被公众所知或根据法律要求披露的资料，本合同终止之后保密职责继续有效。

13.6 本合同未经双方同意并指明是对本合同的修改，以书面形式经双方授权代表签署，不得修改。

13.7 一方未对另一方违反本合同条款行为或之后的违约行为做出反对或采取行动不得视为弃权。本合同中的权利和补救方式是累积性的，任一方行使一项权利或补救不排除其对其它权利和补救方式的行使。

13.8 本合同和其中所有条款对双方有效，也对双方各自的继承和批准的转让人及受让人有效。在任何状况下，允许的转让或转让人都不能免除出让人的责任。

某某公司
甲方： [Redacted] 代表人及签章

某某公司
乙方： [Redacted] 有限公司 代表人及签章

某某公司
[Redacted] 代表人及签章

签署日期： 2018年7月1日 [Redacted]

（以下无正文为签字页）

经营合作合同补充协议

甲方：[] 某某公司

乙方：[] 某2公司

双方经协商达成一致意见，将原合同编号：T18 (LY) 0516JY《经营合作合同》（以下简称“原合同”）做相应调整，特签订补充协议。

1、原合同 1.2.1 条约定，调整为：

合作场地的用途包括出租式公寓、配套的健身房、自助厨房、餐厅、洗衣房、宠物之家、花园。在上述约定的用途内合法经营，乙方不参与甲方的租赁运营管理，不干涉甲方租赁经营方式；甲方变更用途的，需取得乙方书面意见。

2、原合同 1.2 条中合作期限约定，调整为：

根据甲方实际经营情况，合作期限起算日调整为2019年4月1日（即正式运营日），双方的合作期限为2019年4月1日-2029年6月30日。

3、原合同 1.3 条的合作使用费的计算及支付方式，调整为：

首年以及次年的合作使用费调整为158万/年，每两年递增5%。

4、原合同 1.4 条的甲方需提供实际营业额财务数据，调整为：

甲方无需向乙方提供任何关于营运的经营数据，乙方无权审计及查阅甲方的所有经营数据及财务报表。

5、原合同 1.5 费用结算周期每年的7月1日支付上一年度费用，调整为：

每年的11月前支付上半年的合作使用费，即支付4月份至9月份的合作使用费，每年5月前支付下半年的合作使用费，即支付10月份至3月份的合作使用费。

6、原合同 9.2 条违约金 1000 万，调整为：

9.2 乙方由下列行为的，视为乙方违约，甲方有权终止本合同。甲方应在发出终止本合同书面通知后3个工作日内向乙方付清本合同项下已发生的全部合作使用费以及其他甲方应付款项。在付清全部甲方应付的全部费用后，乙方应支付违约金给甲方，其中合同履行期限2019年4月1日-2024年3月31日，因乙方单方面原因导致合同终止的，乙方支付的违约金316万元；合同履行期限2024年4月1日-2029年6月30日，因乙方单方面原因导致合同终止的，乙方支付的违约金158万元；

9.2.2 乙方未经甲方事先同意，擅自就合作场地与其他第三方签订合同，但因甲方拖欠合作使用费及其他应付费用导致乙方行使合同解除权的情况除外。

7、原合同第 9.1 条调整如下：

9.1 条 甲方有下列行为的，视为甲方违约，乙方有权终止本合同，甲方及其团队人员在收到乙方终止合同书面通知之日起不能继续使用场地，并于收到通知之日起3个



工作日内付清全部应付款项以及赔偿乙方由此遭受的损失：

9.1.1 拖欠合作使用费及其他应付费用。甲方拖欠合作使用费或其他应付费用的，甲方应支付贰个月的合作场地使用费，即 28.8 万元作为违约金。

9.1.2 由于不正当经营、违法经营给乙方或合作场地造成不必要的名誉损失及物质损失的。

8、原合同第二条合同期限调整为：

合同期限为：原合同生效之日起至 2029 年 6 月 30 日，合同到期后除一方或双方提出相反的意见外，本合同自动续期 10 年。续期后的合作使用费除双方另行约定外，按照本补充协议约定的方式计算。

9、其他约定：

9.1 由于甲方原因发生安全事故（包含火灾等事故）造成人员伤亡和财产损失的，其责任由甲方自行承担，乙方有权终止原合同并不承担违约责任，给乙方造成经济损失的，由甲方承担。

9.2 本补充协议生效后，即成为《经营合作合同》不可分割的组成部分，与《经营合作合同》具有同等的法律效力。

9.3 除本补充协议中明确所作修改的条款之外，原合同的其余部分应完全继续有效。

9.4 本补充协议一式肆份，甲方执贰份，乙方贰份，具有同等法律效力，自
日起生效

甲方：上海某某有限公司

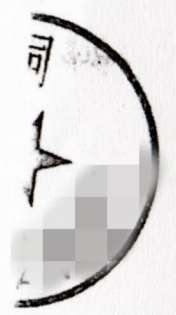
乙方：上海某某有限公司

代表人及签章：

代表人及签章：

签署日期：2019年12月20日

签署日期：



复函

上海市青浦区人民法院：

贵院（2022）沪0118执2481号公函我中心于2024年9月25日收悉，经研究，现答复如下：

上海市普陀区中山北路3751弄1、2号全幢、中山北路3751弄3、4号全幢为两个单独的不动产单元，房屋类型为职工宿舍，可分别拍卖处置。拍卖成交后，在符合上海市不动产限购政策的条件下，可各自单独完成过户手续并单独办理不动产权证。

特此函复。

上海市普陀区自然资源确权登记事务中心

二〇二四年九月二十七日

