

北京通州马驹桥大美田园项目 合作协议书 (2)

甲方：北京宏仁瑞农运营管理有限公司

地址：

联系人：

电话：

乙方：北京宏仁瑞禾运营管理有限公司

地址：

联系人：

电话：

丙方：

地址：

联系人：

电话：

一、鉴于

1. 为落实马驹桥镇“乡村振兴战略”，解决好辖区内“三农”问题，实现城乡居民共同富裕，立足科技服务小镇的规划定位，以壮大集体经济为目标，利用空间聚合和双向拉动方式，优化镇域规划空间布局，提升土地利用效率，增加村集体收益。甲乙双方经友好协商，本着自愿、平等、公平和诚实守信原则，根据国家相关法律法规和项目所在地相关政策规定，

就北京通州马驹桥大美田园合作建设运营项目（暂定项目名称，最终项目名称以政府部门批复为准）（以下简称“项目”），达成如下合作协议。

二、释义

2. 除非本协议文意另有所指，下列词语具有以下含义：

（1）各方或协议各方：指甲方、乙方、丙方。

（2）本项目：指北京通州马驹桥大美田园项目。

（3）本协议：指三方签订的《北京通州马驹桥大美田园项目合作协议书》及三方就本协议约定事项共同签订的补充协议和相关文件。

（4）工作日：指除星期六、星期日及中华人民共和国政府规定的法定节假日以外的时间。

（5）中国：指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区。

（6）元：指中华人民共和国法定货币人民币的基础单位。

3. 本协议的条款标题仅为了方便阅读，不应影响对本协议条款的理解。

三、合作宗旨

4. 甲乙丙三方根据相关政策指示精神及协议约定，在规定期限内完成本项目建设事宜，同时进一步促进该地区蓬勃发展，改善该地区居住环境，繁荣该地区的经济和文化生活，在友好合作的基础上为甲乙丙三方共同带来社会效益和经济效益。

四、合作项目概况

5. 项目地点：本项目位于北京市通州区马驹桥镇大杜社村。项目占地

面积约【19.977】亩。（上述项目用地具体范围详见“附件2：通州区#大美田园项目地块位置图”）

6. 项目内容：精品酒店、商业及配套（最终以政府批复为准）

五、合作内容及方式

7. 甲、乙、丙三方同意，甲方乙方提供本项目涉及的土地，丙方提供本项目所需的资金，以乙方为建设主体，丙方负责项目投资及建设，项目建成后地上物所有权归属乙方。项目竣工验收后由丙方全面负责项目建成后的运营和管理工作。

六、项目资金投入

8. 本项目总投资金额预估为【21000】万元（大写：贰亿壹仟万元整），实际投资金额以最终项目实需资金为准。甲方和乙方承担项目占地费用及相应税费及本合同约定的其他费用，其余资金均由丙方承担。

9. 丙方应按照如下安排支付款项：

（1）本协议签订后【15】个工作日内，丙方向甲方指定的账户一次性支付人民币 500,000 元（大写：伍拾万元整），作为本项目的履约保证金，该履约保证金于本运营合作协议到期后，且丙方无违约行为的前提下，由甲方在协议到期【15】个工作日内无息返还丙方。若再续期，则返还时间相应延后。

（2）丙方根据项目进展支付相关费用。

七、项目资金管理

10. 三方同意，丙方承担用于项目相关的资金往来，以及项目建设中资金相关的法律义务及法律风险。

八、项目人员安排

11. 自本协议签订之日起【5】日内，甲乙丙三方指派专人组成项目部，负责本项目建设期间的相关管理工作，全权统筹协调及处理各方工作。项目部设3名主要管理人员。甲、乙、丙三方各指派【1】人管理项目部日常工作。如发生争议且三方无法协商时，以丙方意见为准。

九、项目建设

12. 本项目建设周期为【30】个月，于本协议签订后且取得项目施工许可证之日起算。

13. 乙方负责办理该项目各项审批手续等相关工作，丙方应予以配合。

14. 本项目在建设过程中，除非三方另有约定，所有与项目开发建设有关的合同均以丙方名义对外签订。

15. 甲方乙方委托丙方承担项目所涉及的工程建设全过程的组织、协调和管理工作，具体事项包括但不限于以下内容：

15.1 乙方负责项目水、电、路、气、通讯等与现有基础设施的接驳。丙方予以配合并支付相关费用。

15.2 丙方负责项目预算、勘察、方案设计、初步设计、施工图设计等编制管理。

15.3 丙方负责项目所有合同签订及管理工作（具体操作实施按照建设单位相关制度执行）。

15.4 丙方负责配合项目前期阶段和建设实施阶段所需的各项审批事项办理。

15.5 丙方负责开展项目的方案设计、可研报批、初步设计及报批、

施工图设计及审查等管理工作。

15.6 丙方负责项目施工过程中投资、进度、质量、安全生产、文明施工等全过程工作。

15.7 丙方负责项目的各类专项验收、工程竣工验收、移交管理。

15.8 丙方负责开展项目的工程结算审核及竣工财务决算资料编制及管理工作。

15.9 丙方负责配合乙方办理产权登记。

15.10 丙方应组建能够满足本项目管理服务需要的项目管理部,按照工作范围和内容完成工作,并按期向甲方乙方汇报项目工作进展。

15.11 丙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。

15.12 丙方应严格执行国家有关基本建设财务管理制度,并接受甲方乙方监督。

15.13 丙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乙方及有关部门移交。未征得有关方面同意,不得泄露与本工程有关的保密资料。

15.14 丙方负责项目其他所需的相关工作。

16. 本项目建设过程中,涉及到确保项目正常运营的所有责任均由丙方承担。甲方乙方仅承担监督和审核的责任,但不应因甲方乙方的监督和审核责任而免除丙方的责任。同时甲方乙方予以积极配合,且尽最大可能协调相应关系。

十、项目运营管理

17. 三方确认，项目建设完成后，全权由丙方进行运营和管理，丙方应配合乙方办理相关手续。丙方负责本项目的整体运营管理，独享项目收益，承担项目所有亏损及负债等相关责任。

18. 甲方乙方不实际参与具体项目运营管理，但有权监督检查丙方的日常经营管理情况，保障项目依法合规运营。

十一、收益分配

19. 三方确认合作期限内，丙方向甲方缴纳保底收益，保底收益采用上付制，丙方应按年向甲方支付保底收益，保底收益计算周期从本协议签订之日起开始计算，甲方确保项目在本协议签订之日起十个月内取得施工许可证。（如未取得，保底收益按照手续办理延迟日期进行相应扣减，因丙方原因导致延迟的，保底收益计算周期不变）。首年每亩保底收益为每亩每年【40000】元（大写人民币肆万元整每年每亩），每3年递增10%，年限为40年，每个年度土地保底收益金额以“附件1：年度土地保底收益”中金额为准。每年保底收入支付方式如下：

20. 首次保底收益由丙方于乙方取得建设工程施工许可证后【15】日内向甲方支付；首次保底收益为本协议签订之日起至乙方取得建设工程施工许可证所在年度12月31日止的实际履行天数所计算的应付保底收益，计算方式按照本协议约定方式计算。

21. 首次保底收益缴纳后的每年保底收益丙方应于每年1月1日前向甲方缴纳（详见附件1：年度土地保底收益）；

22. 若本协议提前终止，则按实际履行天数计算应付保底收益，甲方将已收取未履行的保底收益无息退还丙方。举例如下：第n年的保底收益已

经预先缴纳，但协议于第 $n+1$ 年前提前终止，则第 n 年到第 $n+1$ 年未履行的天数为 x 天，则保底收益退还计算公式为每年应付保底收益 $800,000.00$ 元/ 365 天*未履行天数 x 天，上述举例无实际意义，一切以实际发生为准。

23. 若所支付保底收益不足一年，则按实际履行天数计算应付保底收益。举例如下：2027 年 6 月 30 日支付保底收益，本协议于 2027 年 12 月 31 日终止，则实际履行天数为 184 天，则保底收益计算公式为每年应付保底收益 $800,000.00$ 元/ 365 天*实际履行天数 184 天，上述举例无实际意义，一切以实际发生为准。

24. 项目合作运营期内，本项目如遇征地拆迁的按照国家相应政策执行地上物及其附属物的补偿款按照剩余年限所占租金年限百分比进行分配。其中提前搬家奖励费、停产停业补偿费、搬迁费等其他类目的补偿费用由丙方单独所有。如遇拆迁政策调整，甲乙丙三方另行协商。若政策发放的全部补偿款归乙方所有，则由乙方直接向丙方支付上述补偿款，则由丙方向乙方提供相应补偿费的增值税专用发票。举例如下：以合作 10 年期间遇征占为例占合作期限 40 年的 25%，乙方丙方的补偿款，扣除提前搬家奖励费、停产停业补偿费、搬迁费等其他类目的补偿费用后，剩余补偿款分配为乙方占补偿款 25%，丙方占补偿款的 75%。上述举例无实际意义，一切以实际发生为准。

25. 每个经营年度甲方乙方和丙方根据经营情况核算项目合作之日起至该经营年度结束时的纯利润，若丙方收回全部投资款且纯利润大于零，按照纯利润的 15% 作为浮动收益支付给甲方。

十二、合作期限

26. 本项目合作期限自本协议签订之日起，合作期限为40年，合作期届满，本项目地上物无偿归乙方所有。如合作有效期到期，在同等条件下丙方可依据国家相关政策以及合法合规的流程优先继续签订合作经营协议。

十三、三方权利义务

27. 甲方、乙方权利和义务

- (1) 甲方享有收取本协议约定保底收益和浮动收益的权利。
- (2) 甲方、乙方对丙方土地使用有监督管理的权利。
- (3) 乙方应按照本协议约定将项目用地交付丙方建设及运营管理。
- (4) 甲方、乙方应积极办理项目建设相关的各种证照，在丙方进行项目建设、经营、管理工作的过程中，甲方、乙方应及时协助，如相关工作必须以甲方、乙方名义进行的，甲方、乙方应予以认可且无条件配合。甲、乙方仅配合丙方，如产生任何争议的，甲、乙方不承担任何责任。
- (5) 甲方、乙方应积极协助丙方享有国家相关产业优惠政策，按照本协议约定及时向丙方支付相关部门发放的国家补贴。
- (6) 甲方、乙方应协调解决丙方在本项目建设、经营期限内与当地居民或有关部门可能产生的矛盾纠纷。
- (7) 甲方、乙方不负责水、电、消防、卫生、相关配套设施及合法经营条件等服务，由丙方自行解决，如需进行相关审批的，甲方、乙方给予配合，并积极协调。
- (8) 项目建设过程中，甲方、乙方仅承担监督和审核的责任，但不应因甲方、乙方的监督和审核责任而免除丙方的责任。

(9) 乙方应保证提供本项目涉及的土地权属明确，不应存在任何争议或纠纷；若因土地权属造成丙方不能使用该土地或无法继续经营该项目的，造成的损失均由甲方、乙方承担赔偿责任。

28. 丙方权利和义务

- (1) 丙方有权决定本项目的名称，并自主决定项目经营管理模式。
- (2) 经营期限内，丙方应保证项目严格依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国农村土地承包法》等国家现行有效的法律法规开展经营，土地利用必须符合城乡规划及用途管制，严禁非法使用标的物。在合作期限内因丙方原因造成损害或处罚的，由丙方承担赔偿责任。
- (3) 丙方应保证合理使用土地，负责标的物的环保和看护工作，若发现丙方有违法占用土地事宜的，丙方应按照甲方、乙方要求清除违法占地的障碍物且恢复标的物原貌，并承担相应费用及风险。
- (4) 丙方应保证按本协议约定，按时支付本协议约定的项目建设资金、保底收益及浮动收益。
- (5) 丙方应保证本项目合法、合规、顺利的完成建设，并实现项目完善的运营条件。丙方承担包括项目的设计方案、图纸的确认、建设质量、建设进度、建设成本的控制、资金拨付及竣工验收交付等涉及到项目正常运营的所有责任，及建设过程中所发生一切法律责任和第三方纠纷。
- (6) 丙方应保证所经营的场所及场地的安全，经营过程中如因丙方管理不善发生意外，造成人员伤亡、事故、经济损失等由丙方承担。

(7) 因丙方经营形成的，丙方与第三方之间的权利义务关系，均与甲方、乙方无关，甲方、乙方不承担任何法律连带责任。

(8) 丙方应保证合法使用土地，因违法使用该土地造成的损失，包括相关行政执法部门处罚等，均由丙方自行承担。

(9) 在生产经营过程中所发生的水、电等费用由丙方承担。

十四、保密

29. 三方对在磋商、谈判、签署和履行本协议过程中获得的包括但不限于本协议的各项条款及本协议任何一方的商业秘密和经营机密等信息，应当严格保密。

30. 任何一方未经对方书面同意，不得向第三方披露上述保密信息，也不得为本协议以外任何目的使用该等信息，否则违约方应向守约方赔偿由此造成的实际损失。

31. 无论本协议是否生效、解除、终止或部分条款被认定为无效，都不影响该保密条款的有效性，三方应严格遵守。

十五、排他性

32. 甲乙丙三方同意，本协议签署后，在约定的合作期限内，互为本协议项下该项目的唯一合作伙伴。甲方、乙方不得就本协议项下合作事宜，与任何其它第三方进行合作并签订协议。如因此给丙方造成损失的，甲方、乙方应承担违约赔偿责任。

十六、违约责任

33. 本协议生效后，各方应按照本协议及全部附件的规定全面、适当、及时地履行其义务及约定，若本协议的任何一方违反本协议条款（包括全

部附件），均构成违约。

34. 本协议任何一方在本协议项下的任何声明、承诺、陈述或保证在实质性方面不真实或不准确或无效或误导的，违约方应对履约方由于违约方违反本协议而发生的全部损失承担赔偿责任。

35. 项目建设期内，如丙方原因导致项目无法正常建设，甲方、乙方有权解除协议，已发生的投资款不予退还，已建设的地上物无偿归甲方、乙方所有。如甲方、乙方原因导致项目无法正常建设，丙方有权解除协议，甲方、乙方应退还丙方已支付的已发生的项目建设款项并赔偿丙方因此造成的资金利息损失及因项目无法继续而向第三方支付违约赔偿损失。

36. 项目运营期内，若甲方、乙方原因导致本协议无法继续履行的，丙方有权解除本协议，甲乙丙三方聘请三方认可的第三方评估单位，针对项目资产价值及损失等（包括但不限于直接损失及间接损失、可期待利益、预期收益等）进行评估，依据合法有效的评估结果对丙方进行金额补偿。同时丙方向甲方、乙方提供相应价款的增值税专用发票。评估费用由违约方承担。

37. 若丙方违约导致本协议无法继续履行的，甲方、乙方有权解除本协议，已发生的投资款不予退还，已建设的地上物无偿归甲方、乙方所有，丙方应承担赔偿责任并赔偿由此给甲方、乙方造成的损失。

38. 合作期间内，如丙方未按本协议第十一款收益分配之约定向甲方支付保底收益的，则丙方应自欠付日起以应付未付的保底收益数额为基数按日万分之五的标准向甲方支付违约金，直至实际支付之日止。丙方未按约定支付保底收益连续超过一年的，甲方、乙方有权解除本协议，已发生的

投资款不予退还，已建设的地上物无偿归甲方、乙方所有。

39. 运营期间，因丙方原因导致的给第三方造成经济损失，如丙方未处理致使甲方、乙方遭到行政处罚、诉讼、仲裁或引起群众信访等事件的，甲方有权以履约保证金预先向第三方偿付，丙方须在收到甲方通知之日起10日内补全履约保证金，履约保证金不足以偿付的，丙方须在收到甲方通知起30日内偿付，否则甲方有权解除本协议。

40. 本协议守约方追究违约方的违约责任，应包括守约方为此支付的诉讼费、保全费、公告费、鉴定费、律师费、交通费等全部费用。

十七、协议的生效、变更和终止

41. 本协议自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。

42. 本协议的任何修改、变更应经协议各方另行协商，并就修改、变更事项共同签署书面协议后方可生效。

43. 本协议履行过程中，任何一方不得无故终止，否则应承担违约责任。

十八、争议解决

44. 本协议的效力、解释及履行均适用中华人民共和国法律。

45. 因履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，各方应积极友好协商解决。若协商未能解决的，任何一方有权向本项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十九、送达

46. 本合同履行过程中三方相互发送的函件、通知等及由人民法院、仲裁机构向一方发送的开庭传票、诉讼文书、仲裁文书等法律文书，应按照本合同文首所载地址进行送达。任何一方变更前述通讯信息均应及时书面

通知另一方，否则另一方仍有权视本合同通讯信息为有效，由此引发的法律后果由变更方承担。

二十、附则

47. 为了确保本协议所约定的合作项目顺利进行，甲方为项目前期工作已先行垫付了部分资金，该资金纳入合作项目成本并由丙方向甲方支付，同时就上述垫付资金支付详细内容甲方与丙方另行签订补充协议约定。

48. 除非本协议另有规定，三方应自行支付各自与本协议及本协议所述及文件的谈判、起草、签署和执行的有关成本和费用。

49. 如本协议部分条款被认定无效，并不影响本协议其它条款的效力。

50. 本协议未尽事宜，各方可另行签署补充协议，补充协议与本协议是一个不可分割的整体，与本协议具有同等法律效力。

51. 本协议正本一式陆份，甲方、乙方、丙方各执贰份，具有同等法律效力。

（本页空白处无合同正文）

附件 1：年度土地保底收益

马驹桥大美田园项目土地收益测算表

单 价	递 增	亩 数	年 限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
4 0 0 0 0 元 / 亩	每 三 年 涨 1 0 %	1 9 9 7 亩	4 0 年	79 .9 08 (万 元)	7 .9 09 8	7 .9 09 8	87 .8 98 8	87 .8 98 8	87 .8 98 8	96. 68 86 8	96. 68 86 8	96. 68 86 8	106. 357 548	106. 357 548	106. 357 548	116. 9933 028	116. 9933 028	116. 9933 028
				4 万元/亩			4.4 万元/亩			4.84 万元/亩			5.324 万元/亩			5.8564 万元/亩		

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
128. 691 834	128. 691 834	128. 6918 34	141. 561 017 4	141. 561 017 4	141.5 6101 74	155.7 18717 3	155. 7187 173	155. 7187 173	171. 290 788 8	171.2 9078 88	171.2 9078 88	188.419068 6
6.442 万元/亩			7.0862 万元/亩			7.7949 万元/亩			8.5744 万元/亩			9.4318 万元 /亩

29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	总计 (万 元)
188.4 1906 86	188. 4190 686	207.2 61375	207.2 6137 5	207. 2613 75	227.9 87512 5	227.9 8751 25	227 .98 751 25	250.7 8526 49	250. 7852 649	250. 785 264 9	275.8643 907	6154.5 501186
9.4318 万元/ 亩		10.375 万元/亩			11.4125 万元/亩			12.5537 万元/亩			13.8091 万元/亩	

附件 2：通州区大美田园项目地块位置图



（本页为协议签署页，以下无正文）

甲 方（盖章）：北京宏仁瑞农运营管理有限公司

签约代表：

签订日期：2025年 月 日

乙 方（盖章）：

签约代表：

签订日期：2025年 月 日

丙 方（盖章）：

签约代表：

签订日期：2025年 月 日