

协议编号：YL-201207-GC-0001



酷派信息港城市更新项目二、三期 合作开发建设、运营协议

项目名称：酷派信息港城市更新项目二、三期

项目地点：深圳市南山区科技园北区

甲 方：宇龙计算机通信科技（深圳）有限公司

乙 方：深圳市星华安房地产开发有限公司

签订日期：2021 年 / 月 / 2 日

酷派信息港城市更新项目二、三期

合作开发建设、运营协议

甲方：宇龙计算机通信科技（深圳）有限公司

法定代表人： 陈家俊

住址： 深圳市南山区西丽街道松坪山社区南山高新北区科苑大道与宝深路交汇处酷派大厦 A 座 21 层

乙方：深圳市星华安房地产开发有限公司

法定代表人： 宋海艳

住址： 深圳市福田区福田街道星河发展中心大厦办公 2107

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律的规定，甲乙双方本着平等自愿、互惠互利、诚实信用的原则，就合作开发建设、运营及销售“酷派信息港城市更新项目”（以下简称：本项目）二期、三期事宜，双方经协商一致达成如下协议，以供遵守执行。

第一条 本项目基本情况

1.1 本项目总体情况

(1) 名称：酷派信息港

(2) 位置：宝深路以南，高新北一道以北，科技北三路以东，科苑北路以西。

(3) 本项目建成后总建筑面积为 187159.40 平方米，可支配的计容总建筑面积 124549.00 平方米，不计容建筑面积 49349.40 平方米（其中对应可支配停车位 795 个）。上述面积最终以竣工查丈报告确认的面积为准。

1.2 酷派信息港城市更新项目二期（以下简称：本项目二期）基本情况

1.2.1 本项目二期宗地号为 T401-0114，土地使用年限 50 年，从 2020 年 4 月 13 日至 2070 年 4 月 12 日，用途为新型产业用地，土地性质为非商品房，宗地面积 15313.55 平方米，规划建筑容积率 ≤ 6.88 ，计容建筑面积 105320 平方米【其中：产业研发用房 89772 平方米（含贡献的创新型产业用房 8750 平方米），小型商业服务设施 11137 平方米，社区健康服务中心 400 平方米，公共厕所 100 平方米，公交场站 3000 平方米，电动车公共充电站 700 平方米，物业服务用房 211 平方米】，规划停车位 632 个。

1.2.2 甲方于 2020 年 4 月取得本项目二期《深圳市建设用地规划许可证》（深规划资源许 NG-2020-0006 号）。

1.2.3 目前,本项目二期原有建筑物已拆除,场地已完成平整,地上临时建筑物于本项目开工前由甲方负责拆除。

1.3 酷派信息港城市更新项目三期(以下简称:本项目三期)基本情况

1.3.1 本项目三期宗地号为 T401-0107,不动产权证号为粤(2016)深圳市不动产权第 0146971 号,用途为工业用地(新型产业用地),土地性质为商品房,使用期限 30 年,从 2015 年 5 月 27 日至 2045 年 5 月 26 日,宗地面积 4333.02 平方米,规划建筑容积率 ≤ 7.5 ,计容建筑面积 32490 平方米(其中:研发用房 32390 平方米,物业管理用房 100 平方米);不计容建筑面积 9636.54 平方米(其中:共用停车库 8236.54 平方米,公用设备用房 1400 平方米),规划停车位 163 个。

1.3.2 甲方于 2018 年 3 月取得本项目三期《深圳市建设用地规划许可证》(深规土许 NS-2018-0014 号);2018 年 12 月,本项目三期已取得《深圳市建设工程规划许可证》(深规土建许字 NS-2018-0090 号);2019 年 12 月,本项目三期已取得《建筑工程施工许可证》。

1.3.3 本项目三期土石方及基础工程已开始施工,目前处于停工状态。

第二条 双方合作的整体安排

2.1 合作基础

2.1.1 甲方作为非房地产开发企业,并不具备开发建设、运营、

销售的完整经验和专业团队。为了保证本项目二期及三期的开发建设、运营、销售符合法律法规规章规范性文件的相关规定以及土地出让合同、监管协议的相关约定，甲方需委托具备符合条件的房地产开发企业提供专业服务。

2.1.2 乙方作为房地产开发企业，具备房地产开发资质、拥有雄厚的资金实力、具有丰富的房地产开发经验以及专业的管理团队。

2.1.3 甲方就取得本项目二期、三期的国有土地使用权已实际支付土地使用权出让金、土地开发金以及市政配套设施金合计¥39,900,907.00（大写：人民币叁仟玖佰玖拾万零玖佰零柒元整）。

（1）甲方以协议方式取得本项目二期地块（宗地号 T401-0114）的国有土地使用权并与政府相关主管部门分别签订了《深圳市土地使用权出让合同》、《深圳市南山区酷派信息港更新单元监管协议》以及《南山区高新区“工改工”项目产业发展监管协议（试行）》，并已支付了土地使用权出让金、土地开发金以及市政配套设施金合计¥21,100,907.00（大写：人民币贰仟壹佰壹拾万零玖佰零柒元整）。

（2）甲方以公开竞标方式取得本项目三期地块（宗地号 T401-0107）的国有土地使用权并与政府相关主管部门分别签订了《深圳市土地使用权出让合同》，并已支付了土地使用权出让金、土地开发金以及市政配套设施金合计¥18,800,000.00（大写：壹仟捌佰捌拾万元整）。

2.1.4 乙方同意并确认,除本协议第 2.1.3 条约定的甲方已支付的费用外,乙方承担本项目二期开发建设、运营(委托运营物业),以及三期开发建设、运营或销售过程中产生的所有资金、税金、费用等。

2.1.5 乙方同意并确认,对本项目二期及三期的开发建设总投资额不低于¥1,371,800,000.00(大写:人民币壹拾叁亿柒仟壹佰捌拾万元整)。

2.2 合作安排

2.2.1 在酷派集团有限公司(一家于香港联合交易所有限公司主板上市的公司;股份代号为 2369)按照香港联合交易所有限公司证券上市规则(“**上市规则**”)规定获得其股东通过决议(“**股东批准**”)以批准本协议项下拟进行之交易的前提下,甲方依法委托乙方全权负责本项目二期、三期的开发建设,乙方同意接受甲方的委托并承担全部开发建设资金及承担相应的风险。为免存疑,本协议及其项下拟进行之交易在获得股东批准后方可生效。

2.2.2 在满足本协议第 2.2.1 条取得股东批准的前提下,甲方依法委托乙方提供本项目二期建成后的 56070 平方米研发用房、11137 平方米小型商业的运营服务,乙方同意接受甲方的委托并承担全部运营服务所涉及的税金、费用及承担相应的风险。同时,乙方享有运营以上建成物业所得的收益。

2.2.3 在满足本协议第 2.2.1 条取得股东批准的前提下,甲方依法委托乙方提供本项目三期建成后的 32390 平方米研发用房的

运营、销售服务，乙方同意接受甲方的委托并承担全部运营和销售所涉及的税金、费用及承担相应的风险。同时，乙方享有运营和销售以上建成物业所得的收益。

2.2.4 本项目二期建成后的 24950 平方米研发用房由甲方自用（下称“甲方自用物业”）。

2.2.5 （1）本项目二期贡献的物业面积共 12950 平方米（其中：贡献的创新型产业用房 8750 平方米，社区健康服务中心 400 平方米，公共厕所 100 平方米，公交场站 3000 平方米，电动车公共充电站 700 平方米）。

（2）本项目二期及三期的物业服务用房共 311 平方米（其中：二期物业服务用房 211 平方米，三期物业服务用房 100 平方米）。

乙方同意并确认，上述（1）、（2）均由乙方建成后移交给甲方，再由甲方与相关单位办理移交手续。

第三条 本项目开发建设

3.1 开发建设的工作内容

乙方根据法律法规规章规范性文件的相关规定以及土地出让合同、监管协议等相关约定负责本项目二期、三期的总体开发建设工作，包括但不限于项目市场调研及产品定位、城市更新申报立项、规划审批、实施主体确认、勘察设计管理、工程管理协调、合同管理、招标及采购管理、造价管理、档案管理、现场管理、施工质量及安全管理、竣工验收、竣工备案、工程保修管理、房地产证办理等开发建设工作，甲方按照法律法规的要求予以配合。

乙方负责前述事项时需要甲方配合的，甲方应依法并按照双方约定的期限予以办理或配合。

3.2 建筑物及配套设施设备

乙方负责本项目二期、三期的总体开发建设，建设包括建筑物主体、物业用房、社区健康服务中心、公共厕所、公交场站、电动车公共充电站、地下设备用房、首层电梯门厅及楼梯和管理用房、民防设施、公共通道等不能分割的配套设施设备和项目贡献用房。

3.3 费用承担

3.3.1 本项目二期、三期宗地的项目建设期间，工程、勘察、设计、施工、监理、管理等全部建设费用以及相关费用（二期、三期由于甲方原因导致工程未按《深圳市土地使用权出让合同》约定开工及完工造成的行政处罚由甲方自行承担）由乙方全额承担。甲方在本协议签署前因项目已支出的相关建设费用（截至2020年10月31日，甲方已付款10,429,550.83元，最终以甲方付款数据为准）应由乙方补偿给甲方（乙方应在本协议生效之日起三个月内一次性支付给甲方，不计利息）。

3.3.2 本项目中已完成的工程但未完成付款的，由甲方负责结算付款，乙方根据结算结果补偿给甲方。

3.4 甲方的配合

因政策法规及政府报批报建的相关规定，必须以甲方名义对外签署相关合同文件的，甲方应在乙方提出需求及相关文件版本

后按照双方约定的期限完成签署。

3.5 工期的安排

3.5.1 乙方向甲方提供本项目的开发建设服务,乙方就本项目二期之主要工期节点向甲方承诺如下:本项目二期工程自本协议生效之日起 1 年内应开工建设,自取得建筑工程施工许可证之日起 36 个月内完成全部建设工作,并取得竣工验收证明文件交付使用。

3.5.2 乙方向甲方提供本项目的开发建设服务,乙方就本项目三期之主要工期节点向甲方承诺如下:本项目三期工程应自本协议生效之日起 2 个月内复工建设,复工建设之日起 36 个月内完成全部建设工作,并取得竣工验收证明文件交付使用。

3.5.3 发生以下情形之一,对本项目工期造成影响的,工期顺延。乙方应在下列情形发生之日起 15 日内向甲方提出工期顺延申请,甲方应在收到乙方的工期顺延申请之日起 15 日内出具审核意见,甲方无正当理由不同意顺延或逾期出具审核意见的,工期自动顺延。如果乙方逾期提出申请的,视为对工期没有影响:

(1) 不可抗力;

(2) 因甲方原因导致项目暂时停工的;

(3) 非项目本身原因,当地政府部门通知停工;

(4) 甲方未按本协议约定时间配合办理相关事项,且确实影响工期的,由双方确定工期顺延时间;

(5) 政府对本项目的政策进行重大调整或对建设规划方案进行

重大功能性调整；

(6) 甲方书面要求进行设计、工程变更，且确实影响工期的，由双方确定工期顺延时间。

除本条款上述约定之外，本项目之工期节点不因任何原因而调整。

3.6 项目二期贡献用房

乙方根据法律法规的相关规定以及土地出让合同的相关约定代为建设本项目二期贡献用房，并承担全部开发建设资金、开发建设涉及的税金、费用及承担相应的风险，并有权收取相关政府成本价回购款（如有）。

3.7 工程质量

乙方就本项目的工程质量向甲方承诺如下：本项目按照国家、广东省、深圳市现行的施工验收规范和质量检验评定标准进行质量评定和资质验收且工程质量合格。

3.8 交付标准

乙方对本项目二期、三期建成物业的交付标准详见附件。

第四条 委托运营物业的运营及销售

4.1 运营及收益

乙方依法有权对委托运营物业开展运营活动并取得运营收益（乙方的运营权及收益权包括运营活动及权益，包括但不限于占有、使用、出租、收益本项目委托运营物业），委托运营期限自本项目物业建成交付之日起至本项目土地使用权期限届满之日止。

乙方如需甲方配合行使上述权益的，甲方应当配合。同时，乙方应按照相关法律法规规章规范性文件和甲方与政府主管部门签订的土地出让合同、监管协议决定上述物业的经营管理及使用用途。

4.2 项目二期的运营安排

4.2.1 本项目二期建成后，甲、乙双方应在符合相关法律法规规章规范性文件和甲方与政府主管部门签订的土地出让合同、监管协议的前提下，协商确定本项目二期委托运营物业之位置，委托运营物业尽可能地“集中、整体、成栋”。原则上，甲方有权优先选择甲方自用物业的位置；乙方委托运营物业以整栋安排为第一选择，整体楼层安排为第二选择，楼层集中分割为第三选择；因相关法律法规规章规范性文件和甲方与政府主管部门签订的土地出让合同、监管协议的规定及要求无法安排的，乙方同意以甲方名下拥有的其他物业等价值集中安排为补充；或者，乙方同意以甲方名下拥有的其他物业或权益等价值置换本项目二期委托运营物业，甲方尽可能地“集中、整体、成栋”安排。

4.2.2 本项目二期委托运营物业的委托运营期限自委托运营物业交付之日起至 2070 年 4 月 12 日止。

4.3 项目三期的运营、销售安排

4.3.1 本项目三期建成后，甲、乙双方应在符合相关法律法规规章规范性文件和甲方与政府主管部门签订的土地出让合同、监管协议的前提下，将本项目三期全部物业提供给乙方委托运营。并且，乙方根据法律法规规章规范性文件的相关规定以及土地出

让合同的相关约定全权主导本项目三期全部物业的销售，包括但不限于购房合同洽谈签约、催缴各类合同款项、办理房屋交付手续、办理房地产产权登记等，甲方按照法律法规、报批报建规定予以配合。

4.3.2 乙方负责本项目三期销售过程中与各合作单位签订的合同文件均由乙方或乙方指定主体签订，销售费用由乙方全额承担。其中，因政策法规及政府有关报批报建的相关规定，必须由甲方名义对外签署相关合同文件，甲方应在乙方提出需求及相关文件版本后按照双方约定的期限完成签署。同时，本项目三期物业的销售回款全部归属乙方所有。

4.3.3 本项目三期委托运营物业的委托运营期限自委托运营物业交付之日起至 2045 年 5 月 26 日止。

4.4 项目二期、三期土地使用年期届满的处理

在本项目二期、三期土地使用年期届满之前，如果甲方向政府相关主管部门申请续期的（乙方如要求申请续期，甲方应配合申请续期），在乙方承担委托运营物业对应的补缴地价款及相关税费的前提下，甲方同意乙方在新的土地使用权出让年限内继续享有委托运营物业的运营权及收益权且无需向甲方重新支付运营权对价。如本项目二期、三期土地使用年期届满，政府相关主管部门未收回土地使用权及委托运营物业的，乙方有权继续享有委托运营物业的运营权及收益权且无需向甲方重新支付运营权对价，但委托运营物业对应的应当补缴的地价款及相关税费均由乙方承

担。

4.5 委托运营的费用承担

委托运营期间，委托运营物业的城镇土地使用税及房产税、物业管理费、空调费、水电费、燃气费、维修费等因使用物业所产生的全部费用，均由乙方承担。

4.6 交付

甲乙双方确定，委托运营物业的交付时间为本项目竣工验收备案之日起 7 日内（以下简称“交付日”）甲方将委托运营物业交付给乙方之日，双方应当签署《委托运营物业交付确认书》，作为委托运营物业已交付的依据。甲方在项目竣工验收合格后发出《进场通知书》之后，乙方拒不办理接收手续的，视为甲方已按照《进场通知书》约定之交付日按约交付委托运营物业。

4.7 其他

4.7.1 自委托运营物业交付或视为交付给乙方之日起，委托运营物业的毁损、灭失风险均由乙方承担。在委托运营期限内，如果并非因为甲方原因，委托运营物业及其附属设施损坏或发生故障的，由乙方自行负责修缮并承担相关费用。

4.7.2 甲、乙双方应当共同协商选聘物业服务企业，为本项目二期、三期提供物业管理服务。

4.7.3 在委托运营期限内，乙方保证乙方及委托运营物业的实际使用人均应遵守法律法规规章规范性文件和甲方与政府主管部门签订的土地出让合同、监管协议及本项目物业管理的规章制度

等，合法合规的经营，并自行承担委托运营物业的消防、安全保障义务等全部责任，否则，由此给甲方及第三人造成损失的，均由乙方承担。

第五条 甲乙双方的其他权利义务

5.1 甲方的权利

5.1.1 甲方有权了解项目进度、开展协调工作或决定重大事项，乙方有义务积极配合和支持甲方对项目工程建设和管理过程的各个阶段的监督。

5.1.2 甲方有权对项目开发建设过程中出现的问题，向乙方提出意见和建议，对违规行为进行纠正。

5.1.3 甲方有权对乙方在负责本项目建设、运营和销售过程中选择的合作单位及与各合作单位签订的合同文件进行合法、合规性审核，乙方应在收到甲方书面同意后方可签署相关合同文件。

5.1.4 甲方有权对乙方负责处理的与项目有关的任何争议享有知情权及参与调处的权利。

5.2 甲方的义务

5.2.1 甲方未经乙方同意，不得将本项目 T401-0114、T401-0107 宗地转让、抵押、租赁给任何第三方或让第三方享有任何相关权益。

5.2.2 因甲方与任意第三方之间的争议导致项目被查封、影响项目建设造成损失，司法机关生效法律文书判定是甲方责任的，甲方应当赔偿乙方因此导致的损失。

5.2.3 本协议生效之日起，乙方为履行本协议项下开发建设、运营、销售之义务需要甲方配合签署相关合同、函件（包括但不限于勘察、设计、施工、监理合同、报批报建函件、房地产预售、现售合同、房地产租赁合同）等法律文件以及需要甲方配合办理按前述该等法律文件对外支付等事宜的，甲方应配合办理的时间如下：以下时间，自甲方收到相关文件之日起计算（乙方向甲方当面送达的，送达当日为甲方收到当日，乙方向甲方邮寄送达的，乙方向甲方邮寄第二天视为为甲方收到日）

- (1) 文件加盖公章或签字并加盖公章 2 个工作日；
- (2) 合同加盖公章 2 个工作日；
- (3) 供应商资格审核 2 个工作日；
- (4) 施工图审核 5 个工作日；
- (5) 其他需要甲方确认或配合办理的事项 2 个工作日。

5.3 乙方的义务

5.3.1 乙方应对建设工程项目的安全施工负责，落实安全生产责任制度、安全生产规章制度和操作规程，确保安全生产费用的有效使用，并根据工程的特点组织制定安全施工措施，消除安全事故隐患，及时、如实报告生产安全事故。

5.3.2 乙方应健全劳动安全生产教育培训制度，加强对施工人员安全生产的教育培训；未经安全生产教育培训的人员，不得上岗作业。乙方应在施工现场建立消防安全责任制度，确定消防安全责任人，制定用火、用电、使用易燃易爆材料等各项消防安全

管理制度和操作规程，设置消防通道、消防水源，配备消防设施和灭火器材，并在施工现场入口处设置明显标志。乙方承担在项目建设施工过程中的防火、防盗、防止意外事故发生等安全责任。在施工过程中因乙方责任造成的停工、返工，材料及器材、人工的损失等均由乙方承担。

5.3.3 乙方应严格按照国家和深圳市的相关法律法规规章规范性文件的规定选择本项目工程的合作单位。乙方选择第三方机构（包括勘察、设计、施工、监理等机构）承接项目的建设工程，应充分及时知会甲方。乙方应确保上述机构工程勘察资质达到【乙级以上】，工程设计资质达到【乙级以上】，施工承包资质达到【二级以上】，工程监理资质达到【乙级以上】。

5.3.4 乙方应当按照国家和广东省、深圳市颁布的法律、法规和规范标准，以及本项目建设标准要求，负责施工质量、材料设备质量及工程整体质量管理，建立质量保证体系，严格监督并确保工程质量达到要求。

5.3.5 乙方对工程的资料和档案管理，应当按国家、广东省及深圳市有关建设工程档案管理规定执行，并由专职人员负责管理，确保所有项目档案资料的真实性、准确性和完整性，不得对项目档案资料进行伪造、篡改和抽撤。档案发生任何遗失、涂改、破损、延误移交、不完全移交等，应由乙方承担全部责任。

5.3.6 乙方负责保证本项目的开发建设和销售的合法性，严格遵守商品房预售管理办法、深圳市房地产市场监督管理办法等相关法

律法规的规定。

5.3.7 乙方的策划、推广及销售行为应当符合相关法律法规的规定，广告、宣传手册、销售手册等文件均应符合相关法律法规（包括广告法）的规定。

5.3.8 乙方在利用甲方的名义对外宣传、推广本项目时，不得有损于甲方的利益及社会形象。

5.3.9 乙方应当负责处理本项目开发建设、销售过程中，与项目合作单位、购房人或者潜在客户、政府主管部门发生的任何争议、纠纷、诉讼、仲裁事项，并承担由此造成的全部费用。乙方应在发生或潜在发生上述事项的情况下提前告知甲方。

5.3.10 乙方应保证本工程建设中使用的知识和经验均不会侵犯任何第三方的权利。乙方应保障并保持甲方免受由于工程建设、乙方销售服务产生与之有关知识产权的任何侵权或索赔引起的损害。如发生损害，乙方应对由此而发生的索赔或诉讼承担全部责任，并赔偿甲方的损失，包括但不限于妥善处理索赔和诉讼事项并承担甲方处理索赔或参加诉讼的费用、承担的赔偿款项、诉讼费用、律师费用和其他法律责任。

第六条 违约责任

6.1 甲、乙双方应严格履行本协议项下义务，任何一方不履行本协议义务或者履行义务不符合约定的，应承担因此给守约方造成的全部损失（包括守约方支出的合理维权费用，如仲裁费、诉讼费、律师费、保全费、担保费、申请执行费用等），任何一方违

约导致本协议目的无法实现的，守约方有权单方解除本协议。

6.2 若乙方的建设工程质量达不到常规国家有关质量检验评定标准和双方约定的标准，或超出工期完成建设的，由乙方负责赔偿。

6.3 若因本项目工期延误、延迟交付房屋、延期办证、质量不合格等原因，致使需向本项目之购房人/受托经营方或承租人承担违约责任或赔偿责任的，相关的损失均由乙方承担。如果因此造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

第七条 不可抗力

7.1 本协议中的不可抗力是指不能预见、不可避免并不能克服的客观情况，包括：

(1) 恶劣天气（气象部门记录3小时内降雨量达到50mm、日高温达37度以上或者风力达八级以上）；

(2) 自然灾害（如地震、洪水、冰雹）、瘟疫、政府行为（如征收、征用）；

(3) 社会异常事件（如罢工、骚乱）。

7.2 因不可抗力导致履行合同义务受到阻碍时，觉察或发现不可抗力事件发生的一方，有义务立即通知另一方。乙方应当在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失；需暂停实施的施工或工作应立即停止。不可抗力事件结束后的48小时内，乙方须向甲方通报受害和损失情况。当不可抗力事件持续发生时，乙方应每周向甲方报告受害情况。双方确认因不可抗力情况发生，导致

本协议不能全部履行或部分不能履行，双方应在不可抗力结束之后7日内协商，提出处理意见。

第八条 声明及保证

8.1 甲乙双方均为依法设立并合法存续的企业法人，在中国境内具有独立的民事权利能力和民事行为能力，有权购置及拥有其资产，有权签署法律文件。

8.2 甲乙双方在签署本协议时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对各方履行本协议产生重大不利影响的判决、裁决或具体行政行为。

第九条 保密

9.1 甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密，但法律、法规、香港上市规则及相关监管机构要求披露的除外。

9.2 未经该资料 and 文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方（除必需的法律以及财税人员）泄露该商业秘密的全部或部分内容，亦不得将保密信息用于与本项目无关的用途。各方另有约定的除外。任何一方违反本条规定的，应赔偿其他方因此遭受的全部损失。

9.3 本保密条款不因各方合作的终止而无效。在各方合作终止后两年内，本保密条款对各方仍具有约束力。

第十条 协议变更解除

10.1 经甲乙双方协商同意，可以变更或者解除本协议。

10.2 若乙方负责的项目建设工程严重不符合国家及行业的质量、安全标准的，甲方有权单方解除本协议。

10.3 甲方不得以本项目土地使用权向银行及任何其它机构作抵押，否则乙方有权追偿直至解除本协议。

第十一条 争议解决

11.1 本协议适用中华人民共和国法律并受其解释。

11.2 各方因履行本协议引起的或与本协议有关的全部争议，应当友好协商解决。如协商不成，任何一方均有权将争议提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会），按照提交仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

第十二条 其他

12.1 本协议约定的委托乙方运营（或销售）的物业面积及甲方自用物业的面积均依据建设用地规划许可证确定。

（1）若本项目二期建成后的建筑面积与《深圳市建设用地规划许可证》（深规划资源许 NG-2020-0006 号）确定的建筑面积存在差异的，甲乙双方同意并确认按照本协议第 2.2.4 条的约定满足甲方自用的物业面积后，其余可支配的计容建筑面积由甲方委托乙方运营。同时，乙方同意甲方不因该面积差异构成违约，且乙方承诺不因该面积差异向甲方主张任何权利。

（2）若本项目三期建成后的建筑面积与《深圳市建设用地规

划许可证》（深规土许 NS-2018-0014 号）确定的建筑面积存在差异的，乙方同意甲方不因该面积差异构成违约，且乙方承诺不因该面积差异向甲方主张任何权利。

12.2 本协议正本共壹式陆份，甲乙双方各执叁份，本协议自甲乙双方法定代表人或授权代表签字、盖章且酷派集团有限公司就本协议及其项下拟进行之交易按照本协议第 2.2.1 条约定取得股东批准之后生效。

12.3 各方因履行本协议而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均以扉页所列明的地址、邮箱、传真送达。一方迁址或者变更联系方式，应当自变更之日起 7 日内，书面通知其他方，否则未通知方应承担因此产生的全部责任。除非有证据证明其已提前收到，否则：

（1）在通过邮资预付的挂号邮件或快递发出的情况下，通知于邮寄后 3 个工作日视为送达；

（2）在以传真发送的情况下，通知于发件人传真机记录传输确认时视为送达；

（3）在以电子邮件发送的情况下，通知于电子邮件发送之时视为送达。

（以下无协议正文内容）

附件：

酷派信息港城市更新项目二期、三期物业交付标准

(本页签署页)

甲方：宇龙计算机通信科技（深圳）有限公司

法定代表人或授权代表：



乙方：深圳市星华安房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表：



附件：

酷派信息港城市更新项目二期、三期物业交付标准

一、地上部分

1、首层大堂、电梯厅

地面：石材

墙面：石材/干挂铝板

天花：石膏天花/铝板

2、物业用房

地面：防滑地砖

墙面：白色乳胶漆

天花：白色乳胶漆

3、消防控制室

地面：防静电地板

墙面：白色乳胶漆

天花：白色穿孔铝扣板

4、楼梯间、前室、合用前室

地面：防滑地砖

墙面：白色乳胶漆

天花：白色乳胶漆

5、卫生间、茶水间

地面：防滑地砖

墙面：墙砖

天花：石膏天花

6、标准层电梯厅

地面：石材/地砖

墙面：石材/墙砖

天花：石膏天花

7、标准层走道

地面：地砖

墙面：白色乳胶漆

天花：原顶喷黑/喷白

8、标准层办公室

地面：混凝土结构面原浆找平压实，基层清理干净

墙面：混凝土面或砌块墙面

天花：基层清理干净

11、阳台

地面：防滑地砖

墙面：真石漆墙面

天花：白色乳胶漆

12、电梯机房、人防警报间、工具间、屋顶水泵房

地面：防滑地砖

墙面：白色乳胶漆

天花：白色乳胶漆

13、水井、电井

地面：地坪漆地面

墙面：白色乳胶漆

天花：白色乳胶漆

14、风井

墙面：水泥砂浆抹平

15、上人屋面：防滑地砖

16、非上人屋面：细石混凝土面层

17、种植屋面：种植土

二、地下部分

1、地下车库

地面：环氧树脂地坪漆

墙面：白色乳胶漆

- 天花：白色乳胶漆
- 2、地下电梯厅
- 地面：石材/地砖
- 墙面：石材/墙砖
- 天花：石膏天花
- 3、地下楼梯间、前室、合用前室
- 地面：防滑地砖
- 墙面：白色乳胶漆
- 天花：白色乳胶漆
- 4、弱电机房、公共开关用房、变压器室、高、低压配电室、补风机房、排风机房
- 地面：地坪漆
- 墙面：白色乳胶漆
- 天花：白色乳胶漆
- 5、柴油发电机房
- 地面：地坪漆
- 墙面：穿孔铝板，内衬吸音棉
- 天花：穿孔铝板，内衬吸音棉
- 6、发电机房储油间
- 地面：水泥砂浆抹平压光
- 墙面：穿孔铝板，内衬吸音棉
- 天花：穿孔铝板，内衬吸音棉
- 8、水泵房
- 地面：防滑地砖
- 墙面：白色乳胶漆
- 天花：白色乳胶漆
- 9、垃圾收集点
- 地面：防滑地砖
- 墙面：墙砖
- 天花：白色乳胶漆

