

富顶精密组件（深圳）有限公司

与

深圳市富泰通国际物流有限公司

关于

宝源科技园 C 区西侧地块

之

《合作框架协议》之补充协议

2022 年【6】月【17】日



本《合作框架协议》之补充协议（以下简称“本补充协议”）于2022年【6】月【17】日由以下双方签署：

富顶精密组件（深圳）有限公司（“甲方”），一家依据中国法律设立并有效存续的有限责任公司，其注册地址为深圳市龙华区观澜街道大水坑社区观光路以南宝源科技园B区厂房4、厂房5、A区A2栋、A3栋（第1-2层）。和

深圳市富泰通国际物流有限公司（“乙方”），一家根据中华人民共和国法律成立并有效存续的公司，其注册地址：深圳市龙华区龙华街道民清路北深超光电科技园K3区厂房1栋1层及夹层；

（基于本补充协议之目的，甲方与乙方合称为“双方”，单独称为“一方”。）

鉴于：

- (A) 双方于2022年【6】月【17】日就宝源科技园C区西侧地块合作开发事宜（以下简称“项目”）签署了《合作框架协议》（以下简称“原协议”）。
- (B) 经双方平等自愿、协商一致，双方同意根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，本着诚实信用、平等、自愿、互利等原则，签订本补充协议，以资共同遵守。

一、 土地使用费调整

- 1.1 根据《合作框架协议》第3.2条、4.5条及4.7条，土地使用费按照人民币200万元/亩计算并在双方拟签署的《不动产租赁协议》项下以预付租金（“租金”）的形式支付，乙方另补偿甲方1000万元税费。双方确认项目地块面积为114.34亩，因此，双方同意将《合作框架协议》中的土地使用费由人民币2.5亿元统一调整为人民币2.3868亿元（大写：贰亿叁仟捌佰陆拾捌万元），计算方式为200万元/亩*114.34亩+1000万元。相应地，如因甲方原因导致乙方土地使用年限减少的，每减少1年，乙方减少支付的土地使用费由人民币715万元调整为682万元。
- 1.2 上述租金的支付方式及支付期限保持不变，即在甲方按约定时间取得不动产权证书后，乙方应采用五年等额分期支付的方式向甲方支付租金，第一笔租金应于甲方按约定时间取得不动产权证书后的次月20日前由乙方方向甲方支付，后续四笔租金于其后连续四年的同期支付。

二、 项目合同责任和费用承担

- 2.1 在项目开发建设及后续租赁使用过程中，由乙方选定承包商，并由乙方与承包商起草、确认合同内容，而后由甲方与该指定承包商签署合同，包括但不限于设计、监理、采购、建设施工、物业管理等合同，以下统称“项目合同”。项目合同项



下的资金和费用由乙方依据项目进度支付给甲方后，再由甲方依据具体合约的约定支付给相关第三方。

- 2.2 如原协议第 4.1 条、第 4.3 条约定的费用合计超过人民币 6.3 亿元，超出部分的费用及相关税费也应由乙方单独承担，不得从乙方应支付给甲方的租金中扣除，因甲方过错导致的费用增加除外。
- 2.3 如因可归责于一方的原因导致项目合同发生任何争议或纠纷，从而使对方承担任何违约或赔偿责任的，相关责任及损失应由该责任方承担且该责任方保证使对方免于任何形式之损害。
- 2.4 如甲方作为项目合同签约方收到任何因项目合同的签署和履行引发的索赔要求，应当立即通知乙方，相关索赔要求乙方应负责妥善处理和承担相应的法律和经济责任；若甲方依据法律、主管机关或索赔方要求，必须先行垫付赔偿或有关费用的，甲方有权向乙方主张且乙方有义务应甲方的要求和主张全额补偿甲方先行垫付的赔偿或有关费用并赔偿甲方因此遭受的实际损失。
- 2.5 为免歧义，前述条款项下的甲方对外赔偿费用及乙方对甲方的损失补偿，应由乙方单独承担并支付给甲方，不得从乙方应支付给甲方的租金中扣除。

三、 工程建设费监管账户的安排

- 3.1 为确保资金安全和工程顺利开展，双方同意在甲方名下设立监管账户，乙方将按照项目进度及时以预付租金的方式向甲方名下的监管账户支付相应的工程款，确保该等工程款能依据《合作框架协议》的约定及时支付至承包商和/或供应商指定账户。监管账户的资金支出由双方配合，确保按照相关承包商合约按时足额支付至承包商指定账户，双方事前书面确认相关费用金额及付款程序。同时，甲方也有权督促承包商按照政府有关规定设立工程建设领域农民工工资专用账户，确保农民工工资“有钱发”和专款专用，切实维护农民工合法权益，避免引发拖欠薪资导致的负面影响。
- 3.2 就本项相关账目内容资料，甲方应按照乙方的合理要求披露给乙方以备其核了解用途及使用情况。

四、 税费处理

- 4.1 甲方收取工程建设费开立的增值税票与预收租金开立的增值税票，如税率相同的，相关税费自行抵扣；如税率不同造成的甲方税费盈余，甲方应退回乙方，如税率不同造成的甲方税费损失，乙方应向甲方进行补偿，相关差额由甲方于每次开立预收租金发票时结算。
- 4.2 甲方从乙方收取原协议项下所约定的土地闲置费产生的税费，乙方应向甲方进行补偿，以使甲方最终收到的土地闲置费与其实际支付的土地闲置费相同。



- 4.3 因本项目开发和租赁期限内产生的其他税费，按照法律规定由各责任方依法自行承担。其中租金及不动产租赁增值税若因国家机关执行调涨，相应增加之税费承担由双方另行商定。

五、续租约定

- 5.1 甲方承诺并保证在租赁期限届满前，按照《合作框架协议》及双方认可的有关交易文件的约定协助乙方安排后续续租事宜，以满足乙方的续租要求。
- 5.2 双方认可并同意，《合作框架协议》第 3.2 条约定的土地使用费的计算系以第 3.2 条所述的预估可租赁的最长期间为依据。如因甲方原因（含法令或上市地交易所规则的限制）造成乙方无法按照《不动产租赁协议》或续租的相关协议继续使用的，对于上述期限中未使用年限对应的前期投资费用（含《合作框架协议》第三条所列“土地闲置费”、“土地使用费”、“工程费用”的总和），甲方应按照乙方未使用年限比例及交易文件相关约定向乙方补偿；如因政府征收原因造成乙方无法继续使用租期的，甲方以政府征收补偿款为基础按照乙方未使用年限比例向乙方补偿。

六、用印协助及款项支付时效要求

- 6.1 根据双方主管核准的《联络单》（观澜宝源物流中心项目工程费用代收代付核决权限表-签核版）约定，由乙方与供应商确定合约条款，合同经乙方审核后，提交甲方经办窗口，合约条款符合相关法律法规的，甲方应自收到乙方权限主管核准之合约之日起 10 个工作日内尽快完成与供应商合约签署事宜，需经甲方控股股东董事会或股东大会批准的合约应于获得相关批准后签署。
- 6.2 在项目报审/报建/报验等过程中，若需甲方提供其营业执照/法人授权书/法定代表人有效身份复印件等资料并加盖公章或签字时，甲方应在收到乙方此类需求后 10 个工作日内尽快以合理方式配合乙方办理。
- 6.3 关于工程款项支付应依照《合作框架协议》4.3 条约定执行。若甲乙双方未按期足额支付给承包商造成工程延误等损失，由各责任方负责赔偿。
- 6.4 若因甲方原因无故在上述时限内未能提供用印、签字、付款等协助义务，给乙方造成损失或被其他第三方要求索赔追责的，由甲方承担实际赔偿责任。

七、其他约定

- 7.1 如按照香港联交所证券上市规则或相关法律法规的要求，《合作框架协议》、本补充协议、《不动产租赁协议》及其他由甲方签署的项目相关合约文件需要经过甲方控股股东的董事会和/或股东大会批准，则该等合约应在取得该等批准后生效。甲方应尽最大努力促使项目合同在最短时间内经其内部有权机构批准。



- 7.2 如政府、相关法律、法规、政策允许甲方将原协议项下不动产（即原协议所述及的深圳市观澜街道办宝源科技园 C 区西侧地块连同地上建筑物整体）按市场上一般土地使用权的转让资格和条件进行转让，则在符合适用的上市规则的情况下，经乙方书面通知甲方后，甲方应在一百二十（120）日内向乙方完成上述不动产之转让并办妥相关过户登记手续，转让价格为乙方根据原协议和本补充协议应当支付的土地使用费、土地闲置费及工程建设费金额总额减去届时甲方向乙方已开发票的票面金额总额（以上金额均为含税金额）。双方应提前与税务机关确认上述不动产转让相关的税费金额、税基、税率及计税方法，届时如经税务机关审阅认定甲方因上述不动产转让所应承担的税费金额高于其按双方既有合作模式计算后所应承担的税费，就该多出部分的税费承担，由甲乙双方友好协商，如友好协商不成的，应及时提交甲乙双方控股股东协调解决。
- 7.3 原协议、本补充协议在履行过程中发生的争议，应当由双方当事人友好协商解决；协商不成的，可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解；调解不成的，任何一方可将争议提交深圳国际仲裁院进行仲裁。
- 7.4 本补充协议的术语与原协议定义之术语具有相同含义。本补充协议构成原协议不可分割的一部分，本补充协议与原协议不一致的地方，以本补充协议为准；本补充协议未做约定和特别说明的事项，以原协议为准。
- 7.5 本补充协议一式两份，双方各执一份，自双方有权代表签字并加盖企业公章之日起生效，均具有同等法律效力。

（以下为签字页）



017
...有限公司

(以下无正文，为《<合作框架协议>之补充协议》双方签署页)

富顶精密组件(深圳)有限公司



(盖章)

授权代表(签字):

深圳市富泰通国际物流有限公司



(盖章)

授权代表(签字):



CN) GO