密级： 秘密

委托运营协议

签订时间： 2025 年 11 月 14 日

签订地点：镇江高新技术创业服务中心

委托运营协议

甲　方：镇江高新技术创业服务中心

注册地：镇江高新园区丁卯经十二路

乙　方：苏州红海星创业孵化管理有限公司

注册地：江苏省苏州市相城区元和街道聚茂街185号活力商务广场D幢706-32工位（集群登记）

为响应国家强化企业科技创新的主体地位政策号召，落实江苏省相关政策，推进科技金融融合，构建多元化金融服务体系。立足镇江主导产业，导入创新创业要素，加快人才科创项目集聚。提升甲方园区综合服务能力，组建专业化团队，全方位赋能，进一步优化服务体系，构建“孵化+加速+投资”三位一体的服务生态。经协商，甲乙双方达成如下协议：

第一条 项目公司成立

自本协议正式生效之日起30个工作日内，乙方在镇江国家大学科技园内成立独立法人企业（名称以登记核准名称为准）作为项目公司（以下简称“项目公司”），负责本项目的实施，承继本协议项下的权利义务。

第二条　委托运营内容

1.运营载体

镇江经开区四平山路34号科技孵化器产业园土地、房屋资产为甲方及所属公司所有（以下简称“科技孵化器”），总占地面积30118㎡，总建筑面积为49621.03㎡，镇房权证字第0401022885100110号、苏（2018）镇江市不动产权第0103761号；镇江经开区丁卯经十五路99号中心研发区39#土地、房屋资产为甲方所有，占地面积1312.8㎡，建筑面积3689.44㎡，苏（2020）镇江市不动产权第0038216号。

序号	载体名称	产权方	建筑面积（㎡）
1	科技孵化器1#	瀚瑞资产	12025.92
2	科技孵化器2#	大学园发展	12025.92
3	科技孵化器3#	瀚瑞资产	12123.96
4	科技孵化器4#	瀚瑞资产	12123.96
5	科技孵化器综合楼		1321.27
6	中心研发区39#	瀚瑞资产	3689.44
合 计			**53310.47**

甲方保证上述运营载体产权清晰，能够满足乙方开展委托运营工作的正常使用需求。

2.运营期限

委托经营期限自2025年11月14日起至2026年12月31日止。委托期满后，经双方友好协商，同等条件下乙

方优先续签，双方应另行签订新的委托运营协议。若甲方不同意续签，应配合乙方完成运营期间相关资料、项目、资产的交接工作，交接期限不超过15个工作日。

3.运营内容

（1）孵化器运营：乙方组建专业运营团队，负责镇江高新技术创业服务中心孵化器（以下简称高创中心）的运营和管理，协助建立完善的运营管理体系，并按孵化器运营要求配足配齐专业化的孵化人员和创业导师（每10家在孵企业至少配备1名创业导师）。运营团队主要负责孵化器内载体的布局、使用、调配，孵化项目的招引、推进，企业的孵化、培育、服务以及品牌维护等工作，按照工信部及省市科技部门等最新要求，完成高创中心及相关品牌的日常维护和国家工信部孵化器分级认定和绩效考核等。

（2）品牌维护：乙方负责按照工信部及省市科技部门等最新要求，做好镇江高新技术创业服务中心（国家级孵化器）运营维护和统计报表，完成国家工信部孵化器分级认定和绩效考核工作。

（3）举办活动：乙方在合作期内主要围绕“生物医药和大健康、新一代信息技术、智能制造”等新兴产业领域，举办各类创新创业及产业对接、市场对接活动不少于10场。包括但不限于政策入企、创业培育、技术创新、育才引才、金融对接及市场对接服务等，构建“

平台+孵化器”一站式服务，打造“政、企、学、研、金”相协同的创新平台体系。

（4）项目招引：乙方在合作期内结合高创中心自身产业方向和主导产业定位，招引具有自主知识产权，技术水平领先，工艺条件成熟，具有产业化能力、风险承担能力，商业化前景明确、符合环境保护、安全生产、能源消耗等各项要求的科技项目。招引的科技孵化项目应通过镇江国家大学科技园管理办公室科技项目准入评估，并落户在高创中心运营载体内且实际运营，每年新招引科技孵化项目不少于15个，其中生物医药及大健康类项目不少于5个，且新增注册企业数占当年度在孵企业总数20%以上。

（5）项目投融资：乙方在合作期内应促成在孵/招商项目获得外部投融资（包括运营主体通过单独或出资合作设立孵化资金、股权投资基金等完成股权投资或帮助企业吸纳个人投资、机构投资、企业投资和贷款融资等）。通过搭建投融资对接平台，邀请投资机构、投资人、项目负责人等多方参与，进行项目展示和投融资洽谈，推动项目与资本的精准对接，力争促成在孵企业获得外部投融资占比不低于20%。同时，为项目提供融资咨询、商业计划书撰写等增值服务，提升项目的融资能力和吸引力，助力项目快速成长。

（6）人才招引：乙方负责招引并协助申报高层次人才。通过与高校、科研机构等建立合作关系，吸引高

层次人才来高创中心创新创业。同时，为引进的人才提供全方位的申报服务，包括政策解读、材料准备、申报流程指导等，助力人才项目申报。

（7）企业服务：乙方负责每年组织有效申报国家高新技术企业、并协助进行科技型（创新型）中小企业等的认定，保持在孵企业中科技型中小企业、创新型中小企业占比不低于30%；为企业提供各类政策辅导咨询、科技项目申报等全方位服务；同时按照省、部级孵化器相关认定标准，积极探索开展各类增值服务，不断提高非房租服务收入占比和高创中心盈利能力，促进企业健康快速发展，提升高创中心企业的整体发展质态；力争除房租及物业之外的收入占总收入的比例不低于30%；每年毕业企业占在孵企业总数的比例不低于10%。

（8）知识产权、技术交易等申请登记：乙方为入驻企业提供全面的知识产权、技术交易等申请登记的培训辅导服务。帮助企业熟悉各类技术交易登记、知识产权等政策法规及操作流程，能够为企业提供高效、便捷的申请登记服务。同时与相关部门保持紧密合作，确保相关申请登记工作的顺利进行，助力企业科技成果转化与应用。

第三条　甲方权利及义务

1、甲方根据上述委托运营内容，安排专人配合乙方协调政府各部门相关事务。

2、合作期内，甲方向乙方提供面积不少于100㎡的免费办公场地，办公场地应配备基本的办公设施（包括但不限于桌椅、空调、网络接口等），并保证办公场地的正常供水、供电。

3、甲方须协助乙方对接园内企业，收集企业相关需求和项目信息资料。

4、甲方提供的载体应做到公共配套设施基本完善，符合孵化器运营的基本要求。

5、甲方积极协助乙方引进的优质项目申请镇江市人才科创政策，并按照相关规定协助申请购房补贴、生活津贴等政策。

6、甲方须按照本协议约定向乙方支付运营费和绩效奖励。

第四条　乙方权利及义务

1.乙方在甲方园区固定驻点专业运营服务人员应不少于5人（其中企业孵化服务人员不少于3人，招商人员不少于2人）。团队成员能力符合专业化、职业化和市场化要求，团队薪酬和日常开支由乙方承担，运营团队（目标公司）承继乙方的合同权利义务。

2.乙方需协助甲方完善孵化器管理制度和孵化器服务体系建设，逐步构建完整的孵化服务体系。

3.乙方为入驻企业提供各类创业服务，包括但不限于项目申报、创业咨询、投融资对接、培训讲座、路演答辩、大赛辅导、宣传推介等服务。

4.针对载体的基础改造及装修，乙方积极参与并提供相关建议。

5.委托期内，乙方根据实际情况与目标客户商定租金、技术服务费等费用，并做好新招引企业的租金等各项费用的催缴，如超出甲方制定的价格区间范围需与甲方另行商定。

6.甲方将在本协议签订后一周内将空置载体的钥匙移交给乙方，退租企业移交物业钥匙一周内将钥匙移交给乙方。乙方确保租赁企业在未签订租赁协议下，不能无故占用载体，因占用载体导致甲方损失的，乙方需进行补足。

第五条　运营费支付方式及绩效奖励指标

1.运营服务费

运营服务费为97.5万元，运营服务费分为基础运营费和绩效奖励。合作期内，甲方给予乙方基础运营费和绩效奖励，支付方式如下：

（1）第一笔款项（基础运营费）：委托运营协议正式签署且乙方服务团队经甲方确认配备到位后一个月内，甲方支付运营服务费的20%。

（2）第二笔款项（基础运营费）：委托运营协议签署满三个月后，甲方支付运营服务费的30%。

（3）第三笔款项（绩效奖励费）：考核期结束次月，由大学园管办组建考核专班，依据本合同约定的绩效考核指标、权重及实际完成率进行绩效考核评分。根据考核结果，甲方支付考核期剩余50%的运营服务费，该款项为绩效奖励费。

2.绩效考核指标

指标名称	具体要求	第一年	第二年	权重分
运营团队建设	建立完善的运营管理体系，并按孵化器运营要求配足配齐专业化的孵化人员和创业导师（持证上岗），常驻运营团队不少于5人（其中企业孵化服务人员不少于3人，招商人员不少于2人）。	5人	5人	20

品牌维护	按最新申报文件要求，做好部级孵化器评价复核申报和年报统计工作，完成部级孵化器分级认定、绩效考核和品牌重塑工作，首年通过省科技部门正式推荐上报和部级孵化器重新认定；第二年通过部级孵化器重新认定或绩效评价良好以上。	正式推荐上报和认定	认定或评价良好	20
孵化项目招引	招引通过大学园管办科技孵化项目准入评估的科技孵化项目15个，其中生物医药及大健康类项目不少于5个，且均应落户在高创中心指定运营载体内。	15个（5个）	15个（5个）	30
高端人才集聚	推荐引进的创新创业人才（团队）年度有效申报市级及以上重点人才计划项目（包括省双创人才、镇江金山英才、HJ计划、QM计划）6个。	6个	6个	15
创新创业服务	开展各类创业辅导培训、创新活动、市场服务等活动不少于10场；	10场	10场	15

计算方式：绩效奖励金额=最终考核评分结果/100*运营服务费*50%

3.以上运营服务费不与《镇江经开区国家大学科技园转型升级若干措施》（镇经开管规发〔2025〕4号文）文

件第1条相应条款重复享受，实际支付给乙方的运营服务费按本协议约定执行。

4.对于乙方受甲方委托或以甲方名义申报的相关项目资金或品牌资质，并实际获得政府资金支持的（包括但不限于省、市、区、街道等各级政府部门发布的科技发展类、总部经济类等专项政策资金资质），乙方应将实际到账资金总额退还至甲方指定账户内；如甲乙双方有其他约定或补充服务协议，按相关服务协议内容执行。

第六条 协议终止

有下列情况之一者，本协议终止：

1.本协议约定的委托期满，乙方未申请延期或申请延期而未获甲方同意。

2.经甲、乙双方共同确定，出现了致使本协议无法继续执行的情况，双方友好协商后可终止本协议。

3.由于国家政策的调整导致协议无法在原来的基础上履行，甲乙双方可以协商变更或解除协议。

第七条 保密条款

本协议（包括签约方、内容）以及与本协议有关的任何数据、信息均属于商业秘密信息，除用于本协议目的及约定事项外，任何一方未经对方事前书面同意，不得以任何方式泄漏、提供给任何第三方，亦不得以任何方式公开。

第八条 其他事项

1.本协议自双方签字盖章之日起生效，有效期至委托期结束。

2.协议期满，经甲、乙双方研究同意，可续签协议。

3.本协议未尽事宜，由双方再次商榷后签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

4.本协议未尽事宜，甲乙双方另行协商。甲乙双方如因本协议履行过程中发生争议，应通过友好协商解决。协商未能的，任何一方均有权向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼予以解决。

5.本协议正本一式肆份，甲、乙双方各执贰份，每份正本具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

（本页为盖章页面，无正文）

甲方：镇江高新技术创业服务中心

法人代表签字：

日期：2025年11月14日

乙方：苏州红海星创业孵化管理有限公司

法人代表签字：

日期：2025年11月14日