

合作开发合同

甲方：惠州大亚湾区西区街大岭股份合作经济社

法定代表人：卢振辉

乙方：

为合理开发利用土地资源，发展壮大集体经济，就合作开发惠州市大亚湾西区上田横岭地段 15352 平方米国有建设用地有关事宜，经甲、乙双方平等友好协商，自愿达成如下协议并签署本合同，以资共同信守：

第一条 合作项目土地基本概况

双方合作开发的土地为甲方名下位于大亚湾西区上田横岭地段的 15352 平方米国有建设用地，土地性质为划拨、用途为工业用地，现领取有号码为粤(2024)惠州市不动产权第 4008946 号的《不动产权证书》和号码为地字第 441303202320213 号的《建设用地规划许可证》(以下简称“项目用地”)。

第二条 合作方式和程序

1、双方一致同意采取村企合作方式开发项目用地，甲方负责提供项目用地，乙方负责提供整个项目的开发建设资金，在项目开发建设完成后，甲乙双方按本合同约定的比例分配项目产权。

2、本合同签订后，双方按以下程序进行合作并推进项目建设：



(1) 本合同签订后，乙方应当设立项目公司（公司名称以公司设立登记为准，项目公司的注册资本不低于 3500 万元）用于竞得土地并专门负责本项目的开发与建设；乙方摘得土地后，将项目公司 25%的股权以 0 元的价格转让给甲方。在项目合作开发期间甲方占项目公司 25%的股权，乙方占项目公司 75%的股权。实缴注册资本必须用于本项目的开发与建设。

(2) 乙方全面负责开展项目的方案设计、规划报建、工程招标、施工建设等全部工作并投入资金。

(3) 整个开发项目竣工验收以后，双方按照本合同第四条约定进行物业分配。

(4) 甲方分得物业后，乙方按本合同约定回租甲方分得的物业。

第三条 项目建设及运营

1、项目的规划与建设标准均按政府相关部门最终批准的方案执行及根据政府主管部门审查的设计图纸计量并按要求严格施工。

2、甲乙双方约定，该合作地块的开发建设事宜由乙方全权负责、独立操作、自主决策经营、自负盈亏；甲方委派代表监督项目运作，甲方及甲方代表享有项目开发、建设、资金使用、规划调整等重大事项及项目公司财务状况的知情权，有权查阅项目公司的财务报表、会计报告、审计报告、工程进度报告等相关文件，乙方应予以配合；但甲方不参与乙方及项目公司的日常管理

及经营业务。

3、在项目运作和经营管理过程中，除甲方委派的项目代表外，其他人员未经乙方允许不得干涉或干扰项目运作和项目公司经营，未经允许不得进入现场。

第四条 效益分配

1、甲乙双方同意整个项目产权（效益）按甲方占 25%、乙方占 75%的比例进行分配，即政府部门最终批准的整个项目计容建筑面积的 25%分配给甲方，若容积率低于 2.5 的仍按 2.5 计算应分配给甲方的产权并分配给甲方；厂房、办公楼、宿舍和地下室面积及地上停车位等公摊面积和对应比例的物业配套等设施亦按照上述比例分配。

2、除上述甲方应分得物业以外，甲方还有权享有按其所分得物业面积比例的其他配套设施(如车位及其他配套设施)，除此之外其它建设的产权及收益全部归乙方所有。

3、甲方所分得的物业以独立建设为主(规划建设方案双方代表签字并盖章生效)最终以政府审批通过的项目建设规划为准。

4、在规划设计时，甲方拥有优先选择厂房、宿舍、办公楼区域的权利，乙方需按甲方的要求进行规划设计。

5、乙方将甲方应分物业或物业租金交付给甲方后，甲方自行负责内部分配事宜，内部分配产生的一切争议与乙方无关。

6、乙方将甲方应得物业办理出甲方名下不动产权证且与甲方签署租赁合同后（无论与乙方还是与其他方），视为甲方已经

实现了全部合作权益，甲方应当无条件无偿协助将甲方占有的25%项目公司股权在转让给乙方或者乙方指定第三人，办理股权转让的税费以及其他各项费用全部由乙方承担。

第五条 甲方物业回租

1、为保障甲方分得的物业产生经济效益，乙方承诺项目建成后，若无其他方承租甲方分得的物业，则由乙方以不低于11元/m²/月的不含税价格承租（即回租），且租赁期限为20年。

2、本合作项目建设期满后，甲方通过三资平台将分得的物业按照评估价挂牌招租，若有其他竞拍人竞得，则乙方无需承担回租义务，若无其他竞拍人参与竞拍，则乙方必须以不低于11元/m²/月（不含税）的价格摘牌，以承担其合作的回租义务。上述价格为首租期5年内的租金价格，5年期满后，双方再根据当时的市场行情对租金进行合理调整，但不得低于11元/m²/月（不含税）的价格。乙方回租的，甲方应按乙方要求开具相应的增值税发票，因开发票产生的需由甲方缴纳的全部税费均由乙方承担，乙方应自行向税务机关缴纳，否则甲方不予协助开具发票，由此引发的责任由乙方承担。租赁期内，涉及的物业管理、水电费、网络费等全部费用由乙方承担。具体回租事宜由甲乙双方另行协商约定。

3、建设项目验收合格后，双方应立即起启动回租的招拍挂工作，自验收合格之日起六个月内签署正式的租赁合同，并起算租金（租赁合同约定的装修免租期除外），回租期间由乙方自行

负责内外部装修并承担装修、装饰费用。如乙方提前使用甲方物业的，应自实际使用之日起支付租金给甲方。

4、乙方按甲方实际应分配的实体物业面积（计算公式为：容积率（不低于 2.5，低于 2.5 按 2.5 计算）×地块面积×分配占比=甲方实际应分配的实体物业面积）回租并支付租金。

第六条 费用承担

1、项目用地开发建设过程中，涉及土地摘牌前的权属及清表清场问题引发的纠纷由甲方负责处理。

2、乙方负责承担甲方所分得物业办理产权证件所需缴纳的契税、维修基金及其它相关办证税费。

3、乙方负责投入项目用地开发建设所需的全部资金，包括方案设计、规划报建、工程施工、基础设施配套等一切与项目工程建设有关的费用。

4、项目用地上平台前发生的所有前期费用(包括但不限于服务期间发生的费用和垫付的费用)由乙方承担。

5、项目用地摘牌后过户至项目公司名下过程中应缴纳的各项税费(包括但不限于补交土地出让金、契税、增值税、土地增值税、印花税、附加税、房产税、企业所得税、办证费用等)由乙方承担。

6、乙方应按规定及时缴纳本次合作中甲方应缴税费，迟缴或少缴税费的责任由乙方承担。

7、项目用地地上构筑物、建筑物拆迁所需的费用由乙方承

担。

第七条 开发保证金

1、自本合同签订之日起三日内，乙方应当向甲方支付履约保证金人民币壹佰万元整（¥1000000.00）。

2、乙方将甲方应分得的物业办理完毕不动产权证书并且签订回租协议后，甲方将上述履约保证金无息退还给乙方。

第八条 甲方责任

1、保证该项目用地摘牌前产权清晰，不存在抵押、查封等任何经济纠纷或权利瑕疵。

2、甲方应配合将项目用地过户至项目公司名下。

3、甲方负责协调处理好当地政府和村民的关系协调，并确保项目建设顺利进行，使之具备无障碍施工条件。

4、项目开发建设过程中，所有因村民或村集体引起的土地有关问题均由甲方负责处理并承担费用。如出现甲方土地争议原因导致任何人(村民和其他人)向乙方主张债权和支付，无论何时均由甲方承担完全偿付责任；因此造成乙方财产损失的，由甲方向乙方及时足额赔偿。

5、甲方指定卢振辉作为履行本合同的联系人。

6、甲方经过成员大会或成员代表会议表决所形成的决议、文件和经过授权由甲方负责人签署并加盖甲方公章的合同、文件，对甲方全体成员发生法律效力，成员个人不能推翻或否定。甲方换届选举或变更负责人不影响之前表决的结果及前期负责

人所签署文件的效力。

7、对于本项目符合国家现有政策及政府的相关优惠政策的，甲方应负责争取最大的优惠，为合作项目积极争取各项税费减免等优惠政策。

第九条 乙方责任

1、乙方保证具有工业厂房的开发经营资质，负责提供项目建设所需投入的全部开发资金。

2、乙方负责项目的全权运作和经营管理。

3、乙方负责将甲方分得的房产、停车位等办理好产权证件。

4、乙方交付给甲方的物业不得拖欠工程款及其它任何费用。

5、乙方在开发建设过程中所产生的安全事故、一切债务、劳资纠纷、经济等争议纠纷由乙方自行承担法律责任。

6、乙方自本合同签订之日起，30个月内建设完成并移交前述相应比例物业给予甲方，因甲方原因造成的耽搁以及政府禁令、法律规定的不可抗力原因致使耽误的时间不计算在内，予以顺延。

7、乙方确保在项目完成验收合格之日回租甲方分得的所有物业(租赁期限20年)。

8、乙方负责待移交物业用地的规划、设计、开发、建设、管理，严格按照相关法律法规及规范执行，保证待移交物业在交付时无抵押等情形。

9、乙方不得以项目用地为抵押物办理各类贷款。乙方如需

以本项目进行贷款需征求甲方意见,并得到甲方书面同意以及成员代表大会表决通过,并保证所贷款项全部投资到本项目开发建设中,不能挪作他用。

10、乙方必须按国家税法规定缴交相关税费,按相关规定缴交相应税、费(含甲、乙双方应缴的税、费),甲方可配合乙方开具相关发票,但甲方不负任何责任及一切费用。

11、按本合同约定支付履约保证金 100 万元。

12、乙方必须依法依规建设本项目,若违规建设,因此产生的损失以及相应的刑事、行政、民事责任均由乙方承担。

13、乙方必须自行开发建设本项目,不得转让本合同的权利与义务。

14、若乙方分期开发建设,则须在第一期建设应分配给甲方的物业。

15、乙方负责项目的报建等相关工作,应确保项目报建容积率不低于 2.5。若实际报建容积率低于 2.5,甲方实际应分配的实体物业面积按照容积率 2.5 计算,乙方按此标准向甲方交付物业。

第十条 交付及办证

1、甲方分得的物业,应符合国家相应标准及规范,其设计和施工的质量标准应和项目其他建筑一致,交付标准为外立面统一装修、内部毛坯、水电到外墙一处接口,具体交付标准另行在设计方案予以确认。

2、甲方分得的物业必须经过政府相关部门的综合竣工验收

合格，符合交付标准，并于交付物业后 90 日内将甲方分得的物业办证登记至甲方名下(不能办理不动产权证的物业由双方办理书面移交手续),即视为甲方 25%的物业分配权得到全部实现。

第十一条 物业管理

1、本合作项目建成、交付并办证后，由乙方负责组建或聘请物业管理公司进行管理，甲方不参与管理，物业管理费用以及公摊水电费用均由乙方承担。

2、设备用房、配套用房、公共设施、停车场及园区日常维护全部交由乙方或乙方聘请的物业管理公司管理和运营，费用由乙方承担。

第十二条 违约责任

1、甲、乙双方均应严格履行合同的约定，任何一方违反合同相关条款的规定，均视为违约并应承担赔偿责任。违约方赔偿守约方损失的范围，包括但不限于守约方的直接经济损失、本合同履行以后可以获得的预期利益以及守约方为实现债权而支付的合理费用（包括且不限于律师费、诉讼费、保全费、保险费、公证费、鉴定费、复印费、交通费等）。

2、如因乙方资金不足等自身原因导致项目中途停工，未能按约定时间向甲方交付厂房物业的，甲方给予乙方 6 个月的宽限期，若乙方在宽限期内仍未能完成竣工验收及交付使用的，则自乙方逾期交付之日起，按甲方应分得而未交付总面积 10 元/m²/月向甲方支付逾期交付违约金，直至达到交付条件且实际交付之日止。如逾期超过 12 个月，甲方有权根据自身需要选择以下方

式进行处理：①甲方有权要求乙方继续行本合同，但乙方应按前述约定按日向甲方支付违约金直至交付物业之日止；②甲方有权单方要求乙方回购未交付部分物业(回购单价：按回购时大亚湾地区工业厂房市场评估价格计算)；③甲方有权单方解除与乙方签订的全部合同或协议，双方合作关系终止，乙方无条件退出，建设在土地上的工程、建筑物、构筑物、设备设施全部归甲方所有，且甲方有权选择是否以0元对价受让乙方持有的项目公司股权。若甲方选择受让，乙方应无条件配合办理股权变更登记，项目公司在本协议解除前的一切债务及责任均由乙方承担，与甲方无关。乙方应负责清除项目用地及地上建筑物上的所有抵押权、查封等权利限制，确保甲方取得无任何权利瑕疵的项目及项目公司股权。

3、如乙方在项目竣工验收后未按本合同约定回租甲方分得物业，应按本合同第五条第二款约定的租金标准一次性赔偿甲方三年租金损失。

4、乙方未按本合同约定的期限为甲方办理分得物业不动产权证书的，按10000元/日的标准向甲方支付逾期办证违约金，直至办出不动产权证书之日止。

5、若甲方违反本合同第六条第1款约定，未经乙方书面同意将项目用地进行抵押贷款的，乙方有权要求甲方立即解除抵押，并按项目用地评估价值的20%向乙方支付违约金。若因此给乙方造成损失的，甲方应负责赔偿。

第十三条 合同解除

如因政府不批准本项目或不可抗力导致合同不能履行或完成，经双方协商，合同予以解除，双方互不承担违约责任，退还保证金（无息）。

如因乙方或项目公司自身原因导致本合同解除，乙方须将项目用地归还甲方，由此产生的过户等费用由乙方承担，已收取的款项全部不予退还，由此给甲方造成其他损失，还应就其他损失承担赔偿责任。

第十四条 其它

1、在本合同履行过程中，双方可根据实际行情况对合同内容进行修改或补充，由此形成的补充协议，与本合同具有相同的法律效力。

2、本合同经甲、乙双方代表签字并盖章后生效，具有法律效力，除本合同另有约定外，任何一方不得单方面解除本合同，任何一方违约应赔偿守约方的全部经济损失(含守约方预期可得利润损失)。

4、双方合作期间如发生纠纷，应通过友好协商解决，若协商不成，均可在项目所在地的人民法院诉讼解决。

5、双方在履行合同中获得的项目信息、合同价格、文档资料涉及商业秘密应严格保密，并采取有效的管控措施，不得与任何第三方泄露或用于其它用途，为执行合同之目的而必须向项目相关方披露时，乙方应确保项目相关方承担同样的保密义务。

6、双方所出具之有关项目的批文、报告均作为本合同附件，并视为本合同不可分割的组成部分。

7、本合作合同是甲乙双方就合作事宜协商达成的一致意见，除就本合同签署的补充协议外，在项目用地摘牌、办证过程中甲乙双方就本项目向政府有关部门提交的相关合同文本、资料与本合同约定不一致的，以本合同约定为准。

8、本合同一式【陆】份，甲方执【肆】份，乙方执【贰】份，贰份用于上报主管部门备案，具有同等法律效力。

(本页无正文，供甲乙双方签署)

甲方 (盖章):

法定代表人:



乙方 (盖章):

法定代表人:

合同签订日期: 年 月 日

合同签订地点:

