

合作开发合同

甲方：惠州大亚湾区澳头街妈庙三村股份合作经济社

统一社会信用代码：N1441391MF34916555

法定代表人：李远秋

地址：广东省惠州市大亚湾区澳头街道妈庙村三村小组

乙方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

为了积极推进农村城市化进程，加快新农村建设步伐，进一步提高村集体经济，高效、集约、合理地开发利用村的土地资源，根据我国的相关法律法规及双方发展的需要，在事先征得甲方股东户代表大会表决通过前提下，甲、乙双方经过友好协商，双方本着平等互利、真诚合作的原则，拟就甲方出地、乙方出资共同合作开发建设产业园区项目事宜，自愿达成如下条款，供双方共同遵照执行：

第一条 项目用地概况

一、项目用地位于惠州大亚湾区坪山河西部片区，龙山三路以东、樟湾路以北、西邻坪山河，面积18695m²（具体面积、位置以权属证件为准），项目用地由1宗地块组成。

二、项目用地的权属证书情况：土地性质为工业用地，

国土证编号：惠湾国用(2007)第13210100554号；建设用地规划许可证编号：惠湾规地许[2007]0279号（以下简称为“项目用地”）。

第二条 双方合作条件

一、甲方提供上述18695m²地块按现状挂牌转让，不承担任何开发相关费用，需负责协调相关部门（即主管村企合作项目有关权限部门，下同）完成本项目及其用地现状的摸查测量、提供相关文件资料和其他所需的统计数据、依法组织村民依据法律法规政策规定对村企合作事项进行表决。

二、乙方负责提供整个合作项目的开发资金及办理相关手续的费用，并以全权负责组织设计、开发建设、经营管理为条件与甲方合作。

三、本项目具体的合作方式、合作细节等由双方按本合同原则执行。

第三条 双方合作项目规模

一、根据双方商定，上述项目用地的建筑容积率及可计容建筑面积以及建筑层高以当地政府主管部门审批为准。

二、建设标准均按政府相关部门最终批准的方案执行并根据政府主管部门审批的设计图纸严格施工。

第四条 合作方案

一、合作模式

1. 甲方和乙方一致同意采取村企合作方式开发项目用地，甲方将项目用地使用权委托交易机构挂牌转让，乙方负责提供整个项目的开发建设资金，在项目建设完成后，

甲方和乙方按本合同约定的比例分配项目物业。

2. 甲方不承担项目开发的资金，只负责供地以及依法办理政府网上挂牌转让、配合乙方完善办证手续，积极推进现有承租方清场；规划条件告知书申请、土地评估、土地测绘、租赁解除赔偿评估、登报、办证等与项目用地开发有关的费用最终均由乙方承担，包括土地现状承租方的退场偿付、规划条件告知书申请、土地评估工作、依法缴纳的交易契税、土地增值税等相关费用。

3. 甲方负责提供目标地块进行项目合作，仅享有本合同项下可分得的约定物业份额，不得另行向乙方收取任何费用及地价等。除甲方分得的约定物业份额以外的其他物业项目全部归乙方所有。

4. 乙方向甲方交付物业后，甲方将其持有的全部物业返租给乙方运营管理。返租采用“固定租金”模式执行，返租年限为20年；返租租金为第1-3年为13元/m²·月，第4-6年为14元/m²·月，第7-9年为15元/m²·月，自第10年起每3年租金以上一个租金周期（每三年为一个租金周期）的租金标准为基础上涨5%；以上租金均为含税价。具体租赁细节在物业交付前由甲乙双方另行签订返租协议约定。

二、分配方式

1. 甲乙双方同意按照“项目用地面积：返还厂房建筑面积=1:0.5”的比例进行返还物业，即甲方分得工业厂房物业建筑面积9347.50m²（最终面积以不动产权证面积为准），物业类型为分层厂房。

2. 甲方优先在设计阶段选择物业，必须遵循集中成片、垂直分配的原则选择，优先选择整栋物业。具体分配物业在完成设计图纸后签订补充协议明确。

3. 以上甲方分得物业面积为含分摊面积，以不动产权证面积为准。由于厂房分割办证需以层为单位进行分割，若分得物业不动产权证载明面积与本合同约定的甲方分得面积有差异，则甲乙双方按照甲方分得的该栋物业交付时的市场评估价格的平均单价（评估机构由乙方负责委托）进行现金补齐或退还。若甲方需向乙方退还差额，则可通过乙方应付甲方的返租租金抵销。具体在甲乙双方物业交付时签订补充协议明确。

4. 园区内除属于城镇公共道路、城镇公共绿地或者明示属于个人的部分，建筑区划内的道路、绿地、车位等，按照法律规定属于全体业主共有。

第五条 开发建设期限及交付期限

1. 自原承租方完成退场并清表，且该地块不动产权证办至乙方名下之日起算项目建设期两年，乙方应在两年建设期内完成竣工验收，并将约定的物业交付甲方。

建设期届满之日起，不论乙方是否完成项目竣工验收，若甲方选择返租给乙方的，乙方都承诺向甲方按上述租金标准支付返租租金。但因土地权属争议、地上附着物补偿纠纷、政策变化、不可抗力以及其他非乙方因素影响的，乙方可书面通知甲方相关延期事项，开发建设期限及交付期限相应顺延。

2. 建设期间，乙方需向甲方支付建设期补偿，补偿金额按甲方与惠州市聚德实业有限公司签订的《土地租赁合同（补充协议）》约定的租赁价格标准执行，即：建设期起算之日起至2026年6月1日期间补偿单价为3.8元/m²·月；2026年6月2日至2029年6月1日期间补偿单价为4.18元/m²·月，按照项目用地面积*补偿单价*建设期时长计算建设期补偿。

第六条 甲方分得物业的交付

一、待移交物业交付标准

交付标准：交付物业通过建设工程竣工验收合格，且物业的建筑面积需符合国家现行的建筑工程质量验收标准。

二、交付方式

乙方将甲方分得物业按上述交付标准向甲方交付，满足交付条件时由乙方通知甲方办理交付，甲方应在乙方通知期限内共同完成交付手续办理、签署书面交付文件即为完成交付，交付后即视为甲方物业分配权得到全部实现。甲方不再享有该项目的其他利益或权益，甲方保证其村民不得以任何形式主张本合同约定外的任何权利。甲方如何处分、使用物业应按照国家法律法规、政策规定执行，乙方不进行任何干涉，如因甲方在处分、使用过程中产生的任何争议，由甲方自行解决，与乙方无关。

三、确权及费用承担

甲方分得物业可委托乙方确权到甲方名下，双方共同负责按照政府政策的规定对甲方分得物业进行登记备案，在满足政策要求的前提下将甲方分得的物业确权登记至甲

方名下，上述物业确权办证至甲方名下所发生的相关手续费用由乙方承担。

第七条 物业管理

一、双方同意合作项目的物业管理，统一由乙方负责组建或聘请物管公司管理，甲方不参与管理也不得以任何理由拒绝乙方负责管理，甲方有权监督物业管理质量并向乙方提出建议。

二、双方所分得的物业无论出售、出租、出让、自用等，都必须按照规定各自缴纳管理费、水电费、煤气费、卫生费等一切实际发生的费用。（甲方分得物业由乙方返租期间，上述所有费用均由乙方承担）

三、园区的设备用房、配套用房、公共设施、停车场及园区日常维护全部由乙方或乙方聘请的物业管理公司管理和运营。

第八条 履约保证金

一、本合同签订后15个工作日内，乙方向甲方支付履约保证金人民币100.00万元（大写：壹佰万元整），甲方在收到乙方支付的保证金当日应当向甲方出具收款收据。

二、本合同约定的履约保证金在甲方分得物业完成交付后30天内由甲方无息退还给乙方。

三、若乙方未能成功办理相关不动产产权变更登记手续，或经甲方与乙方协商一致，或符合本合同约定解除情形的，则在自上述任一情形发生之日起10天内由甲方无息将履约保证金退还给乙方。逾期退还的，按日万分之三向乙

方计付违约金直至付清之日止。

第九条 双方责任

一、甲方责任

1. 甲方负责在合同签订之日起5日内向乙方提供政府部门出具的项目土地红线图及应以甲方名义提供的所有相关资料（资料清单由乙方列出，非因甲方原因不能提供的除外），将本项目村企合作事宜报批相关政府部门。甲方负责协助乙方办理双方合作开发项目的相关政府批文及涉及双方合作开发的一切手续。

2. 甲方提供的合作开发用地必须为没有纠纷、没有村民异议、没有抵押、地上附着物征拆补偿无异议、不受第三方追诉、没有第三方占用的干净用地。

3. 甲方负责协调处理好当地政府和村民的关系，双方积极配合。项目开发建设过程中，所有与村民小组内部有关的其他问题甲方均应负责处理并自行承担费用。如因甲方及其村民无故阻碍或干扰乙方正常开发建设工作及生产经营的，甲方应负责在前述阻碍或干扰行为发生后5日内解决完毕，建设期和交付期限相应顺延，并承担由此给乙方造成的损失。

4. 甲方应在本合同签署前提供合法且经过90%以上村民户代表会议表决同意与乙方的合作开发并与本合作开发合同内容一致的决议书，并将相关证明文件提交给乙方。同时，甲方经过村民户代表会议表决所形成的决议、合同等文件，均对全体村民发生法律效力，甲方及甲方村民不可

否定、撤销。甲方换届选举或者变更负责人的，不影响之前村民表决的结果以及前负责人所签署文件的效力。如出现上述情形的，则视为甲方违约，甲方需承担赔偿责任乙方的所有投入损失及预期利润损失。

5. 若因甲方或甲方村民对合作项目实施干扰或阻止等原因致使项目未按本合同约定的期限完成建设的，由此造成的损失由甲方负责，相应的建设期和交付期限顺延。

6. 如乙方需要以项目地块开展融资贷款用于项目开发建设时，甲方同意乙方全权办理，但甲方不承担融资贷款带来的任何经济责任。

7. 甲方有义务向乙方提供相关资料以便于申请税费减免等政府的优惠条件。

二、乙方责任

1. 乙方负责提供合作项目的全部开发资金及本合同约定的其他应承担费用。

2. 乙方负责整个合作项目的规划、设计、开发、建设、管理，严格按照相关法律法规及规范执行，甲方拥有知情权。

3. 乙方负责处理合作项目开工后与当地政府等部门的工作关系，甲方积极配合。

4. 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。

5. 乙方不负责、不参与甲方村民内部的具体分配方案。

6. 乙方确保以项目地块开展的融资贷款全部用于项目

开发建设。

第十条 违约责任、合同解除及不可抗力

一、甲乙双方必须严格按照本合同的约定履行各自的义务，未经双方协商同意，任何一方不得单方面解除本合同（符合单方解除的法定条件及约定条件除外），任何一方违约应赔偿守约方的全部经济损失。

二、甲方保证提供的合作项目用地产权清晰、不存在抵押、查封和第三方占用等权利限制情形、无债权债务、不受第三方追诉、无村民或第三方干扰建设的，若甲方违反约定或因甲方原因导致合作项目搁置、进度受阻的，项目建设期及交付期相应顺延，且乙方不予支付该期间的建设期补偿；若导致合作项目搁置、进度受阻长达3个月或本项目无法继续履行的，乙方还有权解除合同并要求甲方赔偿乙方的全部损失。

三、若项目开工建设后，因乙方原因导致甲方不能依照本合同约定按时向乙方出租待返还物业并收取租金，甲方有权要求乙方赔偿甲方的全部损失。

四、本合同履行过程中，如遇有地震、台风、洪水等自然灾害或战争、政府政策变化等不可预见、不可避免并不能克服的客观情况，致使本合同不能履行或不能按照约定履行的，双方均不承担违约责任。但遭受上述因素影响的一方应将遭受不可抗力的详情书面报告对方，并提供有关的证明文件。

第十一条 其他约定

一、甲方于2018年4月9日通过大亚湾区三资平台出租了项目用地给惠州市聚德实业有限公司（以下简称“聚德实业”）使用，甲方须保证在项目用地挂牌前与聚德实业因原协议履行及终止等所产生的全部权利义务、债权债务及相关法律责任等已全部结清，不存在任何纠纷，若甲方违反此条保证的，乙方有权解除合同并要求甲方赔偿乙方的全部损失。

二、因甲方与聚德实业提前解除租赁协议，根据甲方与聚德实业签署的《〈土地租赁合同〉解除协议》，涉及需支付给聚德实业补偿费用1500万元（此笔款项由乙方自行承担），该补偿费用支付方式如下：

（1）第一期：项目用地已腾空清表且聚德实业将项目用地移交甲方后，且本合同签订后10个工作日内，乙方支付¥14250000.00元补偿费用（95%）；

（2）第二期：项目用地完成不动产权证办理至乙方名下后180天，乙方支付¥750000.00元补偿费用（5%）；

（3）上述补偿费用支付至甲方或聚德实业（收款主体届时以双方协商为准）。

三、除本合同约定的甲方享有的租金、分配物业之外，甲方不得向乙方主张其他利益或权益。

四、本合同签订后，任何一方毁约，应赔偿给对方造成的损失。

五、本合同签订后，如有未尽事宜，双方可另行协商解决并签订补充合同或签署相应合同文件。

六、因履行本合同发生争议双方应协商解决，协商不成，双方可向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。由此产生的包括但不限于诉讼费用、律师代理费、差旅费、评估费、保全费、保函手续费、执行费用等一切费用均由败诉方承担。

七、本合作开发合同经双方签章后生效，本合同一式柒份，甲方壹份，乙方贰份，街道办备案贰份，其他相关部门备案贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

(签字页，本页无正文)

甲方：
负责人或授权代表：



乙方：
法定代表人或授权代表：

签约时间： 年 月 日