附件2

陈屋贝高端精密智造基地项目合作协议书

甲方：东莞市常平镇陈屋贝股份经济联合社（以下简称“甲方”）

法定代表人/负责人：

地址：

联系人：

联系电话：

乙方： （以下简称“乙方”）

法定代表人/负责人：

地址：

联系人：

联系电话：

为加快推进东莞市常平镇陈屋贝高端精密智造基地项目（以下简称“本项目”或“项目”）开发建设，甲方已通过公开方式选定乙方作为本项目的合作商，并按照本协议约定开展本项目合作开发事宜。甲乙双方在平等、自愿的基础上，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，经友好协商，就本项目合作开发相关事宜达成一致约定，特签订本协议，以资双方共同遵照执行。

**第一部分 项目概况**

（一）项目地块范围

本项目涉及两个地块，分别是：地块一（25亩）位于东莞市常平镇陈屋贝村，东至现状民居，南至宏达眼镜厂旧址，西至牛路吓路，北至常东路，项目地块面积17619平方米（26.43亩），经控规调整后地块面积为16503.55平方米（24.76亩，最终实际面积以重新办理的土地证为准），容积率为3.0。现在建有11847.9万平方米厂房（厂房7665平方米，宿舍3810平方米，配套设施面积368.9平方米）；地块二（13亩）位于东莞市常平镇陈屋贝村，东至旧围大街，南至辰昌厂，西至博龙厂，北至宏达眼镜厂旧址，该地块现状为空地，已有用地指标，未办理供地，地块已办理规划批准书，面积8701.03平方米（13.05亩），容积率3.0。地块具体位置详见附件1项目位置示意图，具体范围、面积、规划条件等以相关政府机构最终批复为准。

（二）项目地块权属

项目的两个地块的土地性质为集体土地，土地所有权人为本协议甲方。

**第二部分 地块一（25亩）合作开发约定**

（一）合作模式

甲乙双方采用合作开发的方式开展本地块合作；甲方负责提供合作开发所需地块，乙方负责提供合作开发所需全部资金并负责包括但不限于立项、环评、水保、勘探、测量、设计、建设等工程建设等工作。本地块合作开发建设的物业建成后，甲乙双方按照本协议约定的分配比例对建成物业使用权益实施分成，并由乙方按本协议约定的返租标准在建设期满后的20年内向甲方支付租金并对甲方分成物业实施占有、使用（具体起止时间等以届时签订的租赁合同为准）。

（二）合作期限

甲乙双方的合作期限为50年（含2年建设期），自本协议签署之日起至 年 月 日止；其中，物业建设期自本协议签署之日起至 年 月 日止。

（三）地块开发建设

1.甲方负责提供其享有权属的地块交由乙方实施开发建设，并负责注销地块现状土地及建筑物的资产、权属登记（如需）。项目地块不作集体土地流转或征转为国有土地后出让给乙方，地块及建成物业后续均办理不动产权登记至甲方名下。

2.乙方负责出资不低于人民币1.1亿建设地块范围内计容建筑面积不低于49510.65平方米的厂房及配套物业（建筑面积具体数据以地块容积率上限和地块办理的土地面积规定为准，此面积为计容面积，不含地下室面积，下同），负责本项目包括但不限于立项、环评、水保、勘探、测量、设计、建设等工程建设等工作并承担全部费用。本项目建筑设计方案由乙方在符合相关规划条件的前提下组织设计，其中宿舍、办公楼需按要求设置地下室且地下室建筑面积不低于人防主管部门要求设置的防空地下室的建筑面积，最终以获批准的建筑物设计方案为准。

4.甲方就地上旧建筑物作价100万元转让给乙方，相关拆除工作由乙方自行负责，拆除过程中有关废旧物品的收益归乙方，拆除过程中相关风险和责任也由乙方自行负责，乙方在签署合作协议之日起10天内一次性向甲方全额支付。旧建筑物处理期限包含在2年建设期内。

5.签订本协议之日起10天内,乙方需向甲方支付地块一的建设履约保证金9000000元（大写：玖佰万元整），可用银行履约保函、担保公司保函或履约保证金等三种方式提交。

（四）项目物业分成

1.项目范围内的建成物业按照《建设工程质量管理条例》等有关规定经竣工验收合格且通过政府主管部门备案后，物业整体竣工验收合格后由甲方和乙方按甲方30%：乙方70%的比例进行分成，移交的物业由厂房和宿舍组成，其中甲方分成物业按厂房占比为97%，宿舍占比为3%，移交的厂房部分必须要为独栋建筑物（若该物业面积超过甲方分成面积的，超出部分无偿移交甲方）。

2.甲方在该地块上的分成物业在物业竣工验收合格且通过政府主管部门备案后由甲方书面确认，经甲方书面确认后甲方分成物业由乙方根据双方签订的《物业租赁合同书》约定在租赁期内实施占有、使用，甲方分成物业的建筑面积作返租面积基数。

3.合作期限内，乙方有权按照本协议约定对乙方分成物业享有占有、使用和收益等权利。合作期限届满后，乙方不得擅自拆除或损坏项目范围内的物业及一切装修、附着物，项目范围内的土地及地上建（构）筑物（含乙方分成物业）、配套设施及相关固定装修、附着物（包括用电用水、消防设施设备等）均无偿归甲方所有，乙方对此予以认可。

（五）合作对价

1.甲方分成物业的具体位置由甲乙双方根据获批的《建设工程规划许可证》及相关附图协商确定且应当按统一规划条件、统一建设标准与项目范围内的其他物业同步设计、同步施工、同步验收及办理相关证书。物业建设期届满后，乙方根据双方签订的《物业租赁合同书》约定在租赁期内对甲方分成物业实施占有、使用。

2.自物业建设期届满之次日起，由乙方对甲方分成物业实施占有、使用，并以 元/平方米·月的起始价标准向甲方支付租金（含税），租赁期内，租金每4年递增10%。除双方另有约定外，乙方应在每月10日前向甲方支付当月的返租租金。

3.签订返还物业租赁合同书之日起10天内，地块一甲方物业分成部分出租给乙方使用期间，乙方需支付相当于3个月租金的金额给甲方作为租赁履约保证金，同时预付3个月的租金，履约保证金在赁期满后由甲方无息退还给乙方。每月租金以双方签订的物业租赁合同书约定为准。

4.乙方已充分考虑土地办证、工程建设、行政审批备案等全部因素，除本协议约定或另经甲方书面同意外，双方约定的物业建设期不予延长。物业建设期届满，即便工程尚未竣工或移交，合作期限不变，乙方仍须从两年建设期满之日起向甲方全额支付前述的预缴租金和履约保证金，以及按照返租物业每月租金总额的标准向甲方支付补偿。

（六）税费承担

合作期间，该地块范围内物业竣工验收合格且通过政府主管部门备案后，双方同意按照“谁收益谁纳税”的原则承担建成物业相关的税费（包括但不限于土地使用税、房产税等税费），即按照双方物业分成的比例各自承担。

（七）项目监管

1.该地块范围内的建成物业用途应当满足地块规划条件，并符合属地政府提出的产业发展方向，未经政府审批通过及甲方书面同意，乙方不得擅自改变物业用途。此外，乙方不得利用项目范围内的建成物业实施违法犯罪活动，不得开展任何威胁公共安全、损害环境卫生等活动。

2.乙方按照本协议约定对甲方分成物业实施占有、使用期间，未经甲方书面同意，乙方不得对物业进行分租使用。

3.乙方承诺在收到中标通知书后三个月内对项目进行开发建设，并承担本地块的开发建设和运营的全部成本。乙方在物业整体竣工验收后半年内将注册地址变更到该地块，或者在该地址上注册成立全资子公司；如乙方成立全资子公司，乙方承诺就其成立的全资子公司履行本协议项下全部义务向甲方承担连带责任。合作期内，未经甲方书面同意，乙方不得转让前述全资子公司股权或通过其他方式变相转让乙方在本项目的权利和义务。

4.合作期内，未经甲方书面同意，乙方不得对其所使用的土地及地上建筑物设定抵押或其他类型担保等权利限制。未经甲方书面同意，乙方不得以土地及建筑物进行融资或对外转让其分成物业或实施其他可能损害甲方享有对土地及地上建筑物所有者权益的行为。

（八）双方权利义务

1.甲方有权对该地块的开发建设及后续运营过程进行监督，如发现乙方有违反本协议约定相关行为的，甲方有权要求乙方限期整改。

2.甲方应确保该地块的权属清晰无争议，如地块涉及历史问题的，甲方应负责及时理顺并解决；甲方有义务配合乙方协调上级管理部门、辖区村民及相关利害关系人之间的关系。

3.在不减损甲方合法权益的前提下，甲方有义务协助乙方办理地块开发建设报批报建、竣工验收、办证、招商运营过程中的各种手续，协助项目地块开发建设；如按相关规定，相关工程报批报建、竣工验收和办理相关证书等手续需以甲方名义申报的，或地块建设过程中需甲方就相关事项组织集体民主决策的，甲方应予以配合办理，由此产生的费用全部由乙方承担。

4. 双方合作期内，乙方无论因何种原因转让、出租其名下的物业使用权，同等价格条件下，甲方享有优先购买和承租权。

5.除上述列举情形外，甲方还有权享有本协议约定的其他权利、承担本协议约定的其他义务。

6.乙方负责投入资金完成本项目的全部开发建设、办理相关证书工作，负责本地块开发建设、办证等各环节统筹落实。

7.合作期限内，乙方应当对乙方实施占有、使用的甲方分成物业和乙方分成物业及相关添附物履行保养修缮义务并承担相关费用。

8.合作期限届满后，乙方需及时腾空物业撤场，不得拆除或损坏资产、建（构）筑物及相关不可移动、不可拆除的各类装修、附着物，确保无偿移交甲方全部物业的完整性。

**第三部分 地块二（13亩）合作开发的约定**

1. 乙方必须要按照《东莞市招商引资项目管理办法》（东投促〔2022〕38号）和《常平镇招商引资项目管理办法》的有关规定，与镇政府及我村签订经济效益审查协议书，协助甲方向办理该地块的供地手续；乙方需要履行产出、营收、财政贡献（税收承诺）的有关要求和承担有关责任，其中年财政贡献（税收）不低于50万元/亩，具体以双方签订的经济效益审查协议书为准。
2. 该地块由甲方负责全额出资及负责物业的具体建设，待地上物业经有关部门的整体验收后，移交乙方，双方签订移交确认书（乙方无故不签订确认书的，甲方书面通知后则视作成功交付。），并在10天内签订物业租赁合同书。
3. 租金：该地块的物业租金金额为 元/平方米·月，租金含税，租金每4年递增10%（含装修免租金期）；具体租金计算日期以签订物业租赁合同书的日期为准。
4. 租期：该地块的地上物业租期为15年（含装修免租期为两个月）。
5. 履约保证金：双方签订租赁合同之日起10天内，乙方缴交相当于3个月租金的金额给甲方作为租赁物业的履约保证金，并提前预付3个月的租金给甲方，上述两项存入我社指定的银行账户，履约保证金在赁期满后由甲方无息退还给乙方。

**第四部分 合同解除**

1.合作期内，除本协议另有约定或发生法定解除情形外，甲乙双方任何一方均不得擅自解除本协议。

2.甲乙双方经协商一致可解除本协议，并就协议解除后的善后措施进行协商约定。

3.因乙方原因（包括但不限于乙方未及时足额投入或拒不投入资金完成地块一（25亩）物业建设、乙方自身债务纠纷、乙方组织开发的项目工程存在质量问题等）导致项目范围内物业无法在本协议签署之日起3年内（如因甲方原因或不可抗拒的因素外）全部竣工验收合格且通过政府主管部门备案的，甲方有权解除本协议，并没收已缴交的地块一的租赁物业履约保证金；甲方单方解除本协议的，乙方出资建设的本项目范围内的地上建筑物、附着物、设施以及设备均无偿归甲方所有，甲方有权自行处置（处置形式包括但不限于甲方自行组织完成开发或重新选择合作商完成开发等），且甲方无需向乙方分配任何物业或对乙方作出任何补偿、赔偿。

4.合作期内，如发现乙方有违反本协议约定相关行为的，经甲方通知整改后30天内仍不整改的，视乙方违约，甲方有权单方解除本协议。

5.合作期内，如地块一（25亩）物业发生政府征收、拆迁、“三旧”改造（城市更新）等情形的，甲方有权解除本协议，双方同意按照以下原则分配拆迁补偿权益，除此之外，甲方无需给予乙方其他任何补偿：

1. 项目范围内的土地所获补偿，全部归甲方所有；
2. 甲方分成物业所获得的地上建筑物补偿，全部归甲方所有；
3. 乙方分成物业所获得的地上建筑物补偿，按照使用期限为区分，甲方有权分配【已度过的合作期（包含两年建设期）/总合作期限】比例的权益，乙方有权分配【剩余合作期/总合作期限】比例的权益。

**第五部分 违约责任**

1.除本协议另有约定，如本协议任何一方违反本协议，或不履行本协议项下义务，或履行本协议项下义务不符合约定的，或明确表示或以其行为表明将不履行本协议项下的任一义务，或违反任一承诺或陈述保证事项，均属于违约行为，除应向守约方承担￥3,000,000元（大写：人民币叁佰万元整）违约金外，还需负责包括但不限于赔偿因该等违约行为而使守约方遭受或支付的全部损失（包括由此产生的债务、税费、损害赔偿等）及守约方为向违约方追偿而产生的律师费、公证费、诉讼费、保全费、担保费、鉴定费和开支等（以下合称“损失”）。

2.如乙方未按本协议约定向甲方支付有关费用的，除应继续支付外，每逾期一日，乙方应当以其应付未付金额为基础按每日万分之五的标准向甲方支付违约金，甲方有权从保证金中优先扣除前述费用。如甲乙双方对租金的违约责任另有约定的，从其约定。

3.如乙方向甲方移交地块一（25亩）的甲方分成物业存在工程质量问题的，乙方应负责整改、修缮，直至满足国家有关建设工程质量要求及与乙方分成物业质量标准保持统一，由此产生的费用全部由乙方承担。

4.乙方使用、运营本地块一（25亩）的建成物业（包括乙方分成物业和乙方实施占有、使用的甲方分成物业）期间对外产生的经济、法律责任均由乙方负责；如按照相关法律法规政策规定，甲方作为物业产权登记主体已对外承担责任或被处以行政处罚的，甲方有权向乙方追偿。

5.本协议守约方对违约方违约行为的弃权仅以书面形式作出方为有效，守约方未行使或者迟延行使其在本协议项下的任何权利或者救济不构成该方的弃权，部分行使权利或者救济亦不应阻碍其行使其他权利或者救济。本条违约责任条款不因本协议终止或被解除而无效。

**第六部分 其他**

1.本协议未尽事宜，双方可协商补充，补充协议作为本协议有效组成部分，与本协议具有同等法律效力。

2.双方确认，与本协议履行有关而发出的所有书面通知或其他通讯，或者因争议解决由司法裁判机关发出的法律文书，均以本协议确定的联系方式为准。送达有关文书时，如采用EMS邮寄送达的方式，发生收件人拒绝签收或其他无法送达情形的，则从发件人寄出文书之日起3日即视为已经送达。任何一方的联系方式发生变化的，应书面通知对方，否则，应自行承担由此造成的一切法律后果。

3.本协议履行过程中产生的任何争议，双方无法协议解决的，同意由项目地块所在地有管辖权的人民法院处理。

4.本协议书自双方代表签字并加盖各自的公章后生效。

5.本协议壹式【　　】份，双方各执【　】份，【　】份用于上报主管部门备案，具有相同法律效力。

（以下无正文）

**本页无正文，为《陈屋贝高端精密智造基地项目合作协议书》的附件清单及签署页**

**附件：**

1. 项目地块范围示意图

2.陈屋贝高端精密智造基地项目合作开发商公开招引方案

3.中标通知书

4.地块一（25亩）物业租赁合同书

5.地块二（13亩）物业租赁合同书

6.甲方身份证明文件

7.乙方身份证明文件

**甲方：东莞市常平镇陈屋贝股份经济联合社（盖章）**

法定代表人/负责人：

**乙方： （盖章）**

法定代表人/负责人：

签署日期： 年 月 日

签署地点：东莞市常平镇陈屋贝村