

合作开发合同

开发方（以下简称“甲方”）：中山市横栏镇新丰股份合作经济联合社

住所地：中山市横栏镇新丰村东路 18 号

法定代表人：卢桂标



合作方（以下简称“乙方”）：中山市极成光学有限公司

住所地：中山市横栏镇新丰村沥边路 4 号世林工业园五幢首层第 8 卡之一、二楼之一、三楼之一

法定代表人：王超军

合作方（以下简称“乙方”）：王超军，身份证号码：_____；

联系电话：_____

鉴于：

甲方和乙方经协商一致，为以下目的订立本合同：为推进乡村振兴，提升用地效率，促进产业转型，甲方将其名下位于中山市横栏镇新丰村永谊二路的土地（产权证号：粤（2024）中山市不动产权第 0608500 号），经甲、乙双方确认，乙方选取该土地中面积约 9 亩（具体位置及四至以用地图为准，详见附件 3）作为双方合作开发的项目用地（以下简称“项目用地”），甲方按时足额收取合作收益及依法收回质量合格的地上建筑物以便提高集体收入；乙方按期按质建成地上建筑物及运营该建筑物获取经营所得。

并根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规之规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，就项目用地的合作开发事宜达成如下合同：

一、项目及项目用地的基本情况

1、项目名称：新丰村工改项目一期合作开发项目。

2、项目用地位于中山市横栏镇新丰村永谊二路，经甲、乙双方确认，乙方选取该土地中面积约9亩（具体位置及四至以用地图为准，详见附件3），用地性质为一类工业用地，产权证号：粤（2024）中山市不动产权第0608500号。

3、签订本合同前，乙方已经实地视察过上述项目用地，确认土地现状是地上没有建筑物以及青苗等，不存在第三人使用项目用地的情况，乙方对土地现状及合作开发面积及实际使用面积无异议，土地具备使用条件。乙方确认交付的土地符合其使用要求。

4、乙方确认在签订合同前，已经到相关政府部门全面核实当下最新的规划情况及日后建设、办证所需的审批条件、时间、手续、资料等。项目用地的规划情况满足乙方的使用要求，乙方必须按照相关政府部门批准的有效规划情况使用项目用地等，而且乙方保证按本合同约定的时间完成竣工验收，非乙方原因、不可抗力或政府政策、审批导致的延误除外。

5、项目用地范围内的地下矿产资源、无主埋藏物和市政公用设施均不属于本合同项下的合作开发范围。

6、合作模式

（1）由乙方自筹资金在项目用地上进行地上建筑物的建设并承担所有的建设费用，甲方配合乙方将计划所建地上建筑物以甲方名义向有关部门办理报建等

手续，并将建成地上建筑物登记在甲方名下。地上建筑物建成后，甲方对地上建筑物享有所有权，乙方享有对地上建筑物一定期限内的合作使用权，并按照约定支付使用期限内土地的合作收益，本合同约定合作期限届满或双方合同解除或合同终止的，乙方所建地上建筑物及合作期限内新增建筑、附合的固定装饰装修等返还甲方，归甲方所有，甲方无需向乙方支付任何费用，无需补偿乙方。

(2) 乙方投资建设项目需承诺接受甲方的监管，乙方承诺项目竣工验收前须达到投资强度指标要求，即满足单位土地面积固定资产投资额不低于 300 万元/亩。乙方承诺项目须在投产当年起至少连续三个自然年度，或投产后五年内至少有三个自然年度达到产出强度要求，即满足单位土地面积年度产出不低于 600 万元/亩。该规定属于乙方根本性义务，必须遵守，否则，视为乙方根本性违约，乙方因此导致甲方产生损失的，一切损失由乙方承担，同时，甲方可以根据本合同第十六违约责任规定，以及第十七条规定执行。

二、合作期限

自本合同签订之日起至 2052 年 9 月 30 日止，合作期限包含乙方建设地上建筑物所需的建设周期。

三、合作收益及支付方式

1、自本合同签订之日起一年六个月为乙方建设期，建设期内合作收益标准为 180000 元/年（优惠政策），即乙方建设期内向甲方支付的合作收益为 180000 元/年；建设期结束后首个五年期内剩余合作期限的合作收益标准为 360000 元/年，且按照五年递增一次，递增幅度为 5%，首个五年期起算时间自本合同签订之日起算。

合作收益缴交时间按下表履行（合作收益每一年缴交一次，在每个支付周期

到期前 30 天支付)：

	第一个五年之一（建设期）	第一个五年之二
合作时间	年 月 日至 年 月 日	年 月 日至 年 月 日
合作收益	180000 元/年	360000 元/年
合作收益 时间		
	第二个五年	第三个五年
合作时间	年 月 日至 年 月 日	年 月 日至 年 月 日
合作收益	378000 元/年	396900 元/年
合作收益 时间		
	第四个五年	第五个五年
合作时间	年 月 日至 年 月 日	年 月 日至 年 月 日
合作收益	416745 元/年	437582.25 元/年
合作收益 支付时间		
	第六个五年	
合作时间	年 月 日至 年 月 日	
合作收益	459461.34 元/年	
合作收益 支付时间		

备注：（1）合作收益的核算以人民币为准；（2）先支付合作收益后使用原则；（3）合作收益是以整块土地核算，乙方不得以实际使用土地面积有异议而要求甲方调整合作收益。（4）乙方不得以甲方未发缴费通知或未收到缴费通知作为延迟交纳费用的理由。

2、双方协商同意：乙方按照以下方式向甲方支付合作收益：银行转账形式支付：账号：_____，账户名：中山市横栏镇新丰股份合作经济联社，开户行：_____。如收款账户有变动的，甲方可以书面通知乙方新的收款账户信息，乙方应按照新的收款账户进行转账。

3、本合同的合作收益不因市场商业风险的变动而增加或减少或缓交。

四、合同押金及其他费用

1、在本合同签订前,双方已经就合作开发项目于2024年12月23日签订《合作意向书》,乙方按照《合作意向书》的约定向甲方支付了合作意向金300000元,该合作意向金可根据乙方选择,转化为合同押金或合作收益。

2、本合同签订当日,乙方须缴交人民币35万元作为押金(上述合作意向金转化后不足的,乙方应在本合同签订当日补足)。押金不能用作最后一年的合作收益,乙方对土地、地上建筑物无损害及乙方无违约的情况下,在合同到期后全额无息退还。

3、双方一致确认,合作期限内,乙方使用地上建筑物产生的税费用由乙方承担:(1)乙方在项目用地范围内建设、办证产生的税费(包括但不限于乙方将土地或地上建筑物合作权转让给第三方产生的税费);(2)乙方因经营而产生的水费、电费、管理费、通信费、燃气费、保险费、营业税、附加税、所得税、房产税等;(3)由于乙方的项目用地以及地上建筑物在甲方辖区范围内,故此,甲方基于管理原因需要对辖区范围内的合作单位或经营主体收取的如垃圾费等管理费用,乙方同意与其他用户或经营主体一同缴纳。

4、水电费计算标准:水电表(包括但不限于变压器等)以甲方名义安装,相关费用由乙方负责,对应的水电费缴交由乙方按照实际使用情况每月向供电供水部门缴交。

五、项目用地的交付

1、双方签订本合同,且乙方付清押金后三个工作日内,甲方将项目用地按现状交付给乙方。交付当日,由双方办理项目用地的交付手续,签署《项目用地交接确认书》等相关文件。乙方未按甲方通知的时间办理土地交付手续或签署《项

目用地交接确认书》等相关文件的，在乙方收到甲方通知之日视为乙方已接收了土地。

2、项目用地交付后，乙方应当立即对项目用地进行四至围蔽，以备施工之用，做好安全工作，避免第三人进入项目用地范围，乙方需承担相关的管理义务。如项目用地范围内出现的安全事故，相关责任由乙方全部承担。

六、项目用地的合作权转让

地上建筑物建成，经甲方验收合格并将相应权属登记于甲方名下完毕后，在乙方无违约情况下，乙方可以将土地连同地上建筑物一同进行合作权全部或部分转让，并将合作权全部或部分转让的受让方主体信息、转让合同复印件等向甲方进行备案，同时签署三方协议，新受让方同时受本合同内容约束，承担本合同的合作收益支付义务、投资及税收义务以及相关违约责任法律风险等，甲方需配合因乙方对合作权全部或部分转让后的受让方办理相关经营所需证照，办理证照产生的费用由受让方承担。除此之外，在地上建筑物建成并办理权属证书前乙方不得对项目用地进行合作权全部转让或部分转让。

乙方在出现意外或其他不可抗力因素时，可以将项目用地的合作权转让给其近亲属或子女，并由各方签署相关的书面文件。

七、地上建筑物的建设要求

1、乙方在项目用地范围内建设的地上建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合如下条件，其中：

(1) 主体建筑物性质：工业建筑；

(2) 建筑总面积：63005.49 平方米（该建筑总面积为整个工改项目总占地面积 18001.57 平方米所对应的建筑总面积，乙方应按照不高于如下公式所计算

的建筑面积规模进行开发及建设（公式为甲、乙双方所确认合作的面积（约9亩）占总占地面积18001.57平方米的比例×建筑总面积63005.49平方米=开发及建设的建筑面积规模）；

（3）建筑容积率不高于3.50不低于2.50；

（4）建筑限高不高于50.00不低于 / ；

（5）建筑密度不高于60.00%不低于35.00%；

（6）绿化率不高于15.00%不低于10.00%；

（7）其他土地利用要求：其他规划指标及要求按《建设用地规划条件》（业务编号：X17-2024-0022）执行。

2、乙方在项目用地范围内建设配套按照如下内容执行：本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，整个工改项目宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过整个工改项目宗地面积的7.00%，即不超过1260.11平方米，建筑面积不超过9450.8200平方米（该标准对乙方的要求，按照甲、乙双方所确认合作的面积按比例进行计算，即占地面积不超过甲、乙双方所确认合作的面积（约9亩）占总占地面积18001.57平方米的比例×1260.11平方米，建筑面积不超过乙方所确认合作的面积占总占地面积18001.57平方米的比例×9450.8200平方米）。乙方同意不在确认合作项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施。

3、乙方在项目用地范围内的地上建筑物建设在2025年11月4日之前动工，在2027年11月4日之前竣工。

4、整个工改项目在项目用地内进行工业项目建设，项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币壹万贰仟捌佰捌拾点壹伍万元（小写：

12880.15 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写柒仟壹佰伍拾元（小写 7155 元）。该项目固定资产总投资及投资强度对乙方的要求，按照甲、乙双方所确认合作的面积按比例进行计算，即乙方项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案金额：甲、乙双方所确认合作的面积（约 9 亩）占总占地面积 18001.57 平方米的比例 $\times$ 12880.15 万元；乙方投资强度不低于每平方米：甲、乙双方所确认合作的面积（约 9 亩）占总占地面积 18001.57 平方米的比例 $\times$ 7155 元。建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

5、乙方造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，甲方有权无偿收回乙方所确认合作面积的建设用地使用权，造成甲方损失（包括因施工量不足导致被政府责令收回土地或者收取闲置费用或其他行政处罚等的）的，甲方有权向乙方进行追偿。

6、乙方进行进场施工前，须向甲方提交地上建筑物的设计图纸和施工图纸进行备案，甲方有权对设计图纸和施工图纸提出修改建议（甲乙双方在双方认可的备案资料上签章确认，并作为合同附件），并经甲方书面确认和同意后才能开始动工。乙方应当严格按照设计图纸和施工图纸进行施工，未经甲方同意，不得修改设计图纸和施工图纸。

7、乙方委托有资质的单位进行勘察、设计等，对地上建筑物的建设所需投入的资金、产生的税费、费用（包括但不限于环评、勘察、设计、施工、验收、办证等的费用）及安全生产责任全部由乙方承担。

8、合作期间，乙方使用项目用地及地上建筑物过程中发生的财产损害和人身损害责任全部由乙方承担。如果甲方垫付了施工人员工资或采购款或其他费用

的，乙方应在两天内向甲方清偿，否则，视为乙方拖欠甲方其他费用。

9、乙方提交的规划、报建资料和竣工验收资料等需符合办理房产证等权属登记的要求且必须经市镇有关建设部门及相关行政部门核定和审批。

八、地上建筑物的动工与竣工

1、乙方在项目用地范围内的地上建筑物建设在 2025 年 11 月 4 日之前动工，在 2027 年 11 月 4 日之前竣工。

2、施工前，甲方必须与政府部门申请相关的批准文件，乙方予以协助。乙方必须与政府部门申请相关的批准文件，如规划许可证、施工许可证等，甲方予以协助。同时，乙方做好相关的用水、用电申请，甲方予以协助。如需要用到甲方水表、电表的，则需要向甲方另行缴纳水电费保证金，具体金额由双方另行协商。水费电费按月度结算，当月水电费，次月 5 日前结算完毕，否则，甲方可以采取停水停电措施。

3、施工前，乙方应保障好施工工人的工资保障，且将劳务工资保证金存款证明留存甲方处备案（加盖公章），且相关工人工资问题由乙方负责。

4、在施工期间，不得有停工、窝工等行为影响施工进度。

5、乙方签订合同前，已全面了解与本合同相关的审批手续、建设手续、验收手续及办证手续等，相关手续由乙方负责办理，甲方予以配合。属应甲方以业主身份主导办理的相关手续，由甲方负责办理，乙方予以配合，相关费用由乙方承担。

6、地上建筑物的建设由乙方与施工单位签署工程建设施工合同，由乙方向施工单位支付工程款项，因乙方开发及建设产生的费用与甲方无关。

7、竣工验收后五个工作日内，乙方应该将相关图纸、隐蔽工程施工情况及

验收情况等全部建设及竣工验收资料交一份给甲方作留底。

九、地上建筑物的权属登记

1、乙方按照建设要求建成地上建筑物后，项目用地范围内建成的地上建筑物所有权归甲方所有，但合作期间内在项目用地范围内建成的不动产的使用权归乙方享有。

2、乙方应当及时通知甲方并向不动产登记部门办理地上建筑物的权属登记（项目用地范围内建成的地上建筑物登记在甲方名下），对办理权属登记过程中所需的材料、双方应予以相互协助。权属登记完毕后，权属登记证书等材料的原件由甲方进行保管。

3、乙方未办理权属登记及为不动产购买保险的，除非经甲方同意，否则，乙方不得在地上建筑物上运营使用，无法运营的损失由乙方自行承担，不影响乙方按照约定支付合作收益。

4、出现以下情况之一，地上建筑物仍未竣工的，属于在建工程（非乙方原因、不可抗力或政府政策、审批导致的延误除外）：

（1）乙方无故停工或窝工时间累计超过十天；

（2）因乙方原因导致本合同被解除的；

5、对在建工程，产生以下法律后果：

（1）在建工程全部权利无偿归甲方所有（乙方之前的投入全部归甲方），甲方无需向乙方补偿。

（2）甲方有权委托第三人对地上建筑物进行后续兴建行为，乙方不得阻止，乙方应将图纸等相关建设资料全部移交给甲方，并配合甲方办理相关交接手续，但是兴建好的地上建筑物与乙方无关，乙方不再享有使用权；如非乙方原因、不

可抗力或政府政策、审批导致延误属于在建工程的，甲方不得委托第三人对地上建筑物进行后续兴建，乙方享有使用权。

(3) 甲方有权根据本合同约定追究乙方违约责任及解除合同。

(4) 若乙方拖欠的前期建设工程款以及相关工程款，与甲方无关，由乙方自行支付给施工方等。

十、地上建筑物的使用要求

1、乙方对地上建筑物的使用仅限于工业用途。不得用作商业等其他用途。

2、乙方对地上建筑物进行合作权全部或部分转让应合法合规。与合作权转让相关的合同应当抄送甲方，给甲方备案保留一份。

3、乙方保证地上建筑物投入使用时，应配备好消防设施、水电设施等附属设施设备，并应根据使用需要做好环保排污等设施，以及负责管理相关消防、环保、食药监、安全生产事故等。上述消防设施（每年消防都需要维保单位进行维护，以及由乙方承担维保费用责任，同理适用于电梯等相关设施）以及相关保证地上建筑物正常使用的设施费用，全部由乙方自行承担。

4、在地上建筑物符合相关法律法规要求及合同约定建设要求的，及乙方按期支付合作收益且没有违约行为的情况下，乙方方能对外经营地上建筑物。

5、乙方不得擅自改变地上建筑物的主体结构、承重墙、原有消防设施、电梯等。乙方如确需对地上建筑物结构、设施设备进行改造的，必须以书面方式将改造方案、装修图纸、管线分布图等资料提交甲方审批同意以及备案，取得甲方书面同意后方可施工。

十一、地上建筑物的维修义务以及保险义务

1、乙方对合作期间内所建成的地上建筑物完整性和结构安全性承担责任。

在使用期内，乙方负责对所建成的地上建筑物履行一切维修义务。

2、合作期间，乙方应当正常、合理地使用地上建筑物及其附属设施，安全用水、用电，严格按照安全生产规范进行经营。

3、合作期间，乙方发现地上建筑物及其附属设施有损坏或故障时，应当及时进行维修并通知甲方，乙方应当在发现损坏或故障之日起5日内进行维修（甲方对维修完成时间有特殊要求的，以甲方要求为准）。

4、若乙方逾期不维修，或因情况紧急必须立即进行维修的，甲方有权代为维修，费用由乙方承担，甲方有权在押金中先行予以扣除。押金经先行扣除后不足合同约定数额的，乙方应当在5日内向甲方补足维修保证金的数额，逾期补足的，视为拖欠甲方其他费用，构成违约。

5、发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入地上建筑物进行紧急维修施工作业，造成的损失，由乙方承担。

6、因乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的，乙方应当承担赔偿责任。

7、地上建筑物投入使用后，乙方应负责委托有资质的物业服务公司提供物业服务并承担物业管理费。乙方选择自行管理的，自行管理所达到的标准应当与同等厂区物业服务公司所提供服务标准相等，不得损害地上建筑物或有其他影响地上建筑物内合作方经营、使用的情况出现，否则视为乙方违反合同约定。甲方有权对乙方自行管理进行监管和建议。

8、地上建筑物投入使用后，乙方应负责每年为地上建筑物购置全额商业财产保险，发生保险事故后，相关保险费用由甲方支配，并用于地上建筑物修复，

不足部分，由乙方继续承担。

十二、地上建筑物的扩建、改建与重建

1、在不影响房屋结构的前提下，甲方同意乙方对地上建筑物进行装饰装修；按规定需报有关部门审批的，还应由甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。

2、合作期间，在征得甲方同意的情况下，以及经过相关政府职能部门同意后，乙方有权对地上建筑物进行扩建、改建与重建（没有损坏主体结构的扩建除外）。进行扩建、改建与重建前，乙方须提交建设计划、施工图纸等供甲方审核，并在建设过程中严格按照建设计划、施工图纸等执行。涉及扩建、改建、重建的，需要由双方另行签署补充协议后方能进行（相关内容参照本合同其他条款）。

3、进行扩建、改建与重建前，乙方应当向建设部门及相关行政部门办理报建和审批手续，确保扩建、改建与重建的行为合法合规。

4、因扩建、改建与重建产生的税费、费用、安全生产责任全部由乙方进行承担。乙方未经甲方或相关部门同意，建设违法建筑的，因此产生的一切后果由乙方自行承担。

5、扩建、改建与重建后，地上建筑物所有权仍归甲方所有，乙方应当及时通知甲方并向不动产登记部门办理地上建筑物的权属登记（项目用地范围内建成的地上建筑物登记在甲方名下），对办理权属登记过程中所需的材料、双方应予以相互协助。权属登记完毕后，权属登记证书等材料的原件由甲方进行保管。扩建、改建与重建的建筑物，没有领取权属证书及办理保险等手续之前，除经甲方同意外，乙方不得运营使用新的地上建筑物。

十三、项目用地及地上建筑物的抵押融资

1、合作期间，乙方不得将项目用地和所建地上建筑物用于抵押贷款用途以

筹备资金。

2、在确保不影响乙方对项目用地和地上建筑物的使用权利情况下，甲方可以将项目用地或地上建筑物用于抵押贷款等融资用途，融资金额由甲方自行支配使用。

十四、项目用地及地上建筑物的返还

1、合同被解除或终止的，项目用地及地上建筑物（或在建工程）的所有权、使用权、收益权等无偿归甲方所有。

2、乙方应在合同期满之日或合同解除终止之日起一个月内向甲方完好返还项目用地及地上建筑物（含附属设施设备），乙方返还的项目用地及地上建筑物必须符合以下全部条件，否则，视为乙方逾期返还：

（1）清理项目用地及地上建筑物范围的归乙方所有的财产；

（2）项目用地及地上建筑物（仅限于永久附属设施设备）完好且符合国家安全标准；

（3）清理项目用地及地上建筑物范围内所有垃圾，保证项目用地及地上建筑物可以正常使用；

（4）通知甲方验收，并获得甲方同意接收的书面文件。

3、地上建筑物返还时，建筑物应达到安全使用标准。如因乙方原因损坏造成不能达到安全使用标准而的修导致逾期返还的，乙方应按本合同约定支付占用费。

如因乙方原因损坏的，乙方未及时进行维修的，甲方有权代为维修的，维修的费用由乙方承担，且甲方有权没收乙方的押金，不足以支付维修费的，不足部分甲方仍可向乙方追偿。

4、如因乙方原因乙方逾期返还的，每逾期一天按当年总合作收益标准的两倍向甲方支付占用费，如逾期 10 天仍未返还的，项目用地及地上建筑物内的任何财产，均视为乙方放弃所有权，甲方有权以任何方式处理前述财产，并有权自行收回项目用地及地上建筑物，而且，甲方有权进行清理遗留物、锁门或换锁、停水停电等自力救济措施，乙方不得提出异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿，若甲方处理前述财产时产生费用的，甲方有权向乙方追索。

5、合作期限届满或合同解除后，装饰装修物按如下规则处理：（1）对于未形成附合的，归乙方所有，由乙方进行拆卸，拆卸过程中不得损害地上建筑物结构或造成其他损坏，造成损坏的应恢复原状；（2）对已形成附合的，由甲方决定是否保留，甲方要求保留的无偿归甲方所有，甲方不予保留的由乙方进行拆卸并恢复原状。（3）如乙方原因导致合同解除的，装饰装修物按照原状不得拆除，全部无偿归属甲方所有。

已形成附合装饰装修物仅限于以下属永久的设施设备（归甲方所有）：

- （1）电梯；
- （2）中央空调；
- （3）变压器；
- （4）已经建成的临时建筑物；
- （5）电机房；
- （6）已经建成的钢结构建筑物、玻璃房等；
- （7）消防设备、环保设备等可保证地上建筑物正常使用的设备；
- （8）不得拆除电线、水管等，并将电线图、水管图纸等交付甲方保管；
- （9）其他已形成附合装饰装修物。

十五、国家机关收回合同项下土地时的处理

1、合作期间，如因国家政策等因素导致在合作期间国家征收收回项目用地及地上建筑物的，任何一方可要求终止本合同，在乙方无违约的情况下，甲方须无息退还押金，并按以下方式向乙方给付经济补偿：（1）因国家征收产生的征地款归甲方所有；（2）由于征地而引起乙方的实际经济损失，与甲方无关，由征地部门根据有关征地政策，规定给予适当的补偿，补偿标准由征地部门与乙方协商解决，甲方予以协助；（3）甲方按“地上建筑物市场价值（由双方协商委托有资质的造价评估机构，评估时间节点按地上建筑物领取不动产权属证书的日期为准）÷合作期____年（根据需要折换成天数）×剩余合作期限（根据需要折换成天数）”的标准向乙方进行补偿【但最高金额不超过政府就地上建筑物补偿给甲方的费用】，补偿的时间是甲方收到政府全部征地补偿款项后3个月内；（4）按当年实际使用时间缴交（退还）合作收益。

2、由此产生的项目用地及地上建筑物的返还处理按照本合同第十四条的约定执行。

十六、违约责任

1、乙方应按照合同规定时间足额向甲方支付合作收益及其他费用，逾期未能支付的，从逾期之日起每日应向甲方支付应付合作收益及其他费用的万分之五为违约金。在合作期限内，在乙方拖欠费用的情况下，甲方有权根据实际情况单方面制止或限制乙方将物品（含货物）搬出地上建筑物的行为，以避免乙方转移财产变相逃避其应承担的责任，如上述物品（货物）已经出让给第三方，则出让转化的现金收益应用于向甲方支付费用。

2、签订合同后，乙方逾期支付首年合作收益或押金超过3天的，乙方须向

甲方支付违约金 30 万元（甲方有权从合作意向金中直接扣除），同时甲方有权单方解除本合同，收回项目用地，另行开发。

3、若乙方在 2027 年 11 月 4 日前未竣工验收完毕，或因乙方原因逾期开工或逾期竣工的，乙方须向甲方支付违约金 30 万元（甲方有权从合作意向金中直接扣除）。

4、未经甲方同意，如乙方原因停工/窝工的，每停工/窝工一天，乙方应向甲方支付违约金即年合作收益的万分之五。

5、建成地上建筑物后，乙方应在地上建筑物验收合格后 90 日内办理权属征收并登记在甲方名下，乙方逾期办理权属证书的，每逾期一天，乙方应向甲方支付违约金即年合作收益的万分之五。

6、乙方违规经营，导致重大安全生产事故或重大火灾事故，有重大财产或人员伤亡；或其他重大违规行为，被行政机关处罚、责令停业整顿等，甲方有权单方解除本合同，收回项目用地以及地上建筑物，没收押金。

7、乙方逾期履行本合同约定的其他义务的，每逾期一天，乙方应向甲方支付违约金即年合作收益的万分之五。甲方逾期履行本合同约定的其他义务的，每逾期一天，甲方应向乙方支付违约金即年合作收益的万分之五。特别约定：合作期间，甲方给予乙方的任何优惠政策均以乙方守约为前提，在乙方出现违约情形时，甲方均有权单方取消已经享受的优惠政策，并追偿乙方因享受优惠政策所减免的费用。

8、因乙方违约或违反本合同目的，甲方为维权（因乙方原因导致甲方提起诉讼或甲方牵涉到相关诉讼之中的）而支出的诉讼费、仲裁费、律师费、诉讼财产保全责任保险、调查取证费、差旅费等一切相关的维权费用由乙方承担。因甲

方违约或违反本合同目的，乙方为维权而支出的诉讼费、仲裁费、律师费、诉讼财产保全责任保险、调查取证费、差旅费等一切相关的维权费用由甲方承担。

9、甲方因乙方违约产生的损失大于本合同约定的违约金的，乙方应按甲方实际损失赔偿给乙方。乙方因甲方违约产生的损失大于本合同约定的违约金的，甲方应按乙方实际损失赔偿给乙方。

10、本条违约责任中的“年合作收益”均指违约行为发生时约定的当年合作收益金额。

十七、合同的解除与终止

1、乙方发生下列违约情形之一的，甲方有权追收应缴费用，没收押金，而且有权单方解除合同，无偿收回项目用地及地上建筑物（含在建工程），同时乙方亦应当消除违约造成的损害状态：

（1）逾期缴交合作收益及其他费用超过 30 日的；

（2）擅自改变项目用地及地上建筑物使用用途的；

（3）未按照约定建设地上建筑物；

（4）逾期开工或逾期竣工超过十天的，或停止施工超过十天的（非乙方原因、不可抗力或政府政策、审批导致的延误除外）；

（5）未按照约定对项目用地及地上建筑物范围内发生的相关事故承担全部经济责任及法律责任的（非乙方原因或不可抗力原因除外）；

（6）未就合作权转让或部分转让向甲方报备的；

（7）未按照约定履行维修义务的；

（8）未经同意改建、扩建或重建的；

（9）违反合同约定，将项目用地及地上建筑物办理融资抵押的；

(10) 违反合同约定，乙方没有将土地上的建筑物办理不动产登记至甲方名下的

(11) 建设期间，发生重大安全事故且乙方未及时妥善处理好（非乙方原因或不可抗力原因除外）；

(12) 甲方无根本违约情况下，乙方单方提出解除本合同；

(13) 乙方有其他违反合同约定或违反法律规定的行为，经甲方通知两次仍不改正。

2、因甲方违约，导致本合同无法履行的，乙方有权解除本合同，甲方应承担以下违约责任：（1）甲方须向乙方无息退还押金；（2）甲方按“地上建筑物市场价值（由双方协商委托有资质的造价评估机构，评估时间节点按地上建筑物领取不动产权属证书的日期或申请评估的日期为准，以评估价格最低者来认定地上建筑物的造价）÷合作期____年（根据需要转换成天数）×剩余合作期限（根据需要转换成天数）”的标准向乙方进行赔偿；（3）按当年实际使用时间将多收取的合作收益退还给乙方。

3、如甲方有下列情况发生，乙方有权终止本合约：

（1）无理擅自增加合作收益的且经乙方通知后仍不改正的；

（2）迟交地块超过5天的且经乙方通知后仍不改正的。

十八、通知与送达

1、自本合同生效后，甲乙双方有关履行本合同过程中的通知事项，按本条执行。任意一方发生通讯地址、联系电话、微信等联系方式变更的，应在事实发生后5日内书面通知对方，否则仍以本条确认的信息为准。甲乙双方确认的通讯

信息如下:

	甲方	乙方
通讯地址		
联系电话		
微信		
邮箱		
联系人		

2、本合同涉及的有关通知,以书面形式,由专人交付、电话短信、微信或快递邮件方式发出。专人交付的通知,在被通知人本人或其家属、员工签收之日视为送达;以电话短信、微信、传真等方式发出的,则以通知人发出通知日为送达日;以快递邮件方式发出的,应当按本条约定的地址或工商登记地址发送,在被通知人或其员工、家属签收之日视为送达,若被通知人拒绝签收或无法签收,在快递邮件发出之日起第三日(邮戳日为起算日)视为送达。

十九、其他约定

1、本合同所述的地上建筑物,除特别说明外,均指项目用地范围内的全部地上建筑物。

2、合作期间,如是甲方村民的第三方侵占项目用地或影响乙方使用项目用地及地上建筑物的,甲方必须协助乙方进行处理,如未处理妥当给乙方造成损失,乙方有权拒绝支付合作收益及履行其他合同义务并向造成乙方损失的第三方追讨赔偿。如是其他第三方的侵权行为,甲方可提供必要的协助,乙方按照本合同依约支付合作收益及履行其他合同义务。

二十、争议解决

1、发生合同纠纷，双方应协商解决；协商不成的，采取以下解决方式：向甲方所在地人民法院提起诉讼。

2、因国家政策等因素导致本合同无效的或被法院认定无效，甲乙双方确认按如下方式处理双方的缔约过失责任：（1）甲方须向乙方无息退还押金；（2）甲方按“地上建筑物市场价值（由双方协商委托有资质的造价评估机构，评估时间节点按地上建筑物领取不动产权属证书的日期或申请评估的日期为准，以评估价格平均价来认定地上建筑物的造价）÷合作期____年（根据需要转换成天数）×剩余合作期限（根据需要转换成天数）”的标准向乙方进行补偿；（3）按当年实际使用时间将多收取的合作收益退还给乙方；（4）地上建筑物归甲方所有，若是属于在建工程，在建工程无偿归甲方所有。

二十一、合同的生效

1、本合同如有未尽事宜，经双方平等协商后可另行签订补充协议完善合同内容，并与本合同具有同等法律效力。

2、本合同生效后，国家或广东省颁布的法律、法规、规章和政策中的强制性规定与本合同不一致的，依照有关规定执行。

3、本合同自各方签名或盖章之日起生效，本合同手写或手改无效，本合同一式三份，各方各执一份。

（以下无正文）

二十二、合同附件

- 1、《不动产登记证明》；
- 2、《建设用地规划条件》（业务编号：X17-2024-0022）；
- 3、项目用地四至坐标图；

- 4、《项目用地交付确认书》；
- 5、乙方营业执照及身份证信息；
- 6、设计图纸和施工图纸；

甲方（盖章）

乙方 中山市极成光学有限公司 （盖章）

代表：

乙方王超军（签字）

签署日期： 年 月 日