

(仅供参考，以最终签订的合同为准)

合同编号：_____

新材料研发及生产基地联营合同

二〇二六年 月 日

鉴于：甲乙双方联营合作“陵水县椰林镇桃园村新材料研发及生产基地”，项目使用甲方集体土地约 58.8 亩土地为建设用地，乙方全额投资预计13590万元，新材料研发设备、含实验室分析仪器、中试设备；自动化生产设备、新材料生产线，修建实验楼、中试车间及综合配套建筑等（具体合作项目内容以合作方案为准）。

根据《中华人民共和国民法典》《土地管理法》《土地管理法实施条例》《海南自由贸易港土地管理条例》等相关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，经甲乙双方协商一致，就集体土地使用权联营事宜，达成如下约定：

一、当事人

甲方：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人（负责人/农户代表人）：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

经营主体类型：_____。

乙方：_____

社会信用代码：_____

法定代表人（负责人/农户代表人）：_____

联系地址：_____；

联系电话：_____；

经营主体类型：公司

二、联营合作土地标的物

（一）经自愿协商，甲方将以名下约 58.8 亩集体建设用地使用权（具体见下表及附图）与乙方联营合作“新材料研发及生产基地”项目。

序号	村（组）	地块编号	坐落（四至）				面积（亩）	备注
			东	南	西	北		
1	椰林镇桃园村		大路	槟榔加工厂	芒果园	芒果园	<u>约 58.8 亩</u>	

(二) 联营土地上的附属建筑和资产情况现状描述:

现状土地存在地上附着物: 地上附着物、构筑物。

联营土地上的附属建筑和资产的处置方式描述:

为保障合作的顺利开展,乙方需在完成合作项目的报批、报建手续前对地上附作物、构筑物进行清表,所产生的费用由乙方自行承担。

三、联营合作土地性质及评估金额

1. 联营土地性质为: 二类工业/一类物流仓储混合用地; 土地用途: 建设“新材料研发及生产基地”。

2. 联营土地评估金额为: 193900 元/亩, 总价值 11654243 元 (60.1044 亩土地的 20 年土地使用权)。

四、联营合作期限

双方合作期限: 合作期限自 2028 年 XX 月 XX 日起至 2048 年 XX 月 XX 日止 (合同签订时间可在合作期开始前, 21 个月报批报建和施工期间不用支付保底收益, 为保障村集体收益, 保底收益支付可以提前)。

五、合作土地交付时间及建设周期

1. 202__年__月__日前甲方将土地交付乙方使用, 交付标准为: 土地四至清晰、无权属争议、地上附着物已清理完毕, 双方签署《土地交付确认》作为交付凭证。

2. 合同签订后, 乙方应按如下约定完成投入: (1) 乙方应当协助甲方在合同签订后三个月内完成联营合作项目备案报建、报批及施工许可手续; (2) 手续完成后, 乙方应在三个月内完成主体建设工程的投入达 25%; (3) 手续完成后, 乙方应在十二个月内完成主体建设工程的投入达 65%以上; (4) 手续完成后, 乙方应在十八个月内完成主体建设工程的投入达 100%以上。

3. 如乙方未能在上述约定期限内完成投入, 经甲方书面通知要求乙方 30 日内继续履约投入, 乙方仍未能继续投入, 甲方可要求乙方按本合同约定支付保底收益, 如乙方不支付保底收益甲方可选择解除合同, 解除后乙方已建成的全部地上附属物归甲方所有, 甲方不对乙方承担任何补偿, 并且甲方不再退还乙方已支付的全部款项。

六、联营合作保底收益方式及支付方式

(一) 联营合作保底收益方式

保底收益(币种均为人民币): 甲方提供本合同下集体建设用地, 乙方负责运营并按照每年 500000.00 元(大写: 伍拾万元整)为基准每

五年递增 15%的方式向甲方支付联营合作保底收益。具体支付时间及递增金额如下：

保底收益支付时间和方式：本合同签订后三个月内该项目完成报批报建开始的 15 个工作日内支付 2 年的保底收益金额(需支付 10 次)，下一次的保底收益支付时间以该支付时间为准，每次支付 2 年的保底收益，以此类推，具体的支付金额以下列的金额为准：

1.1 第一个 5 年保底收益：2028 年 XX 月 XX 日至 2033 年 XX 月 XX 日保底收益额 2500000.00 元（大写：贰佰伍拾万元整）；

1.2 第二个 5 年保底收益：2033 年 XX 月 XX 日至 2038 年 XX 月 XX 日保底收益额 2875000.00 元（大写：贰佰捌拾柒万伍仟元整）；

1.3 第三个 5 年保底收益：2038 年 XX 月 XX 日至 2043 年 XX 月 XX 日保底收益额为 3306250 元（大写：叁佰叁拾万元陆仟贰佰伍拾元整）；

1.4 第四个 5 年保底收益：2043 年 XX 月 XX 日至 2048 年 XX 月 XX 日保底收益额为 3802188 元（大写：叁佰捌拾万元贰仟壹佰捌拾捌元整）；

（二）付款方式

双方当事人选择第____种付款方式。

1. 现金

2. 银行汇款

甲方账户名称：_____

银行账号：_____

开户行：_____

七、甲方的权利和义务

（一）甲方的权利

1. 要求乙方按合同约定支付保底收益；
2. 甲方享有联营合作保底收益，但不参与及干预乙方的任何经营管理活动，不承担任何运营连带风险责任；
3. 监督乙方按合同约定的用途依法合理利用和保护合作土地；
4. 制止乙方损害合作土地的行为；
5. 合作期限届满后收回土地；

（二）甲方的义务

1. 合同签订后，甲方负责协助乙方按照程序依法、依规开展后续报批、报建等手续；

2. 甲方不得干涉和妨碍乙方依法开展的生产经营活动；

3. 甲方在本合同的约定使用年限届满前，除非有下列情况，甲方不得收回集体土地：

（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）乙方不按照约定用途使用土地的，且未依法办理改变土地用途手续的；

（三）因乙方经营不善导致共同联营合作项目破产、倒闭的；

第（一）种情形收回集体土地的，甲方应当依法对乙方进行合理补偿，**其余情况不予补偿。**

4. 合作期间内，在符合法律、法规及政策规定并经乙方同意情况下，合作土地可通过征收等方式后开展“招、拍、挂”的，甲方应积极配合推动。

5. 甲方应按期交付合作土地。

八、乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

1. 在合同约定的期限内使用土地，依法自主开展生产经营并取得收益，乙方可依法按照符合当前该宗地土地性质合法使用土地；

2. 合作期限届满，如乙方需要继续使用本合同项下宗地经营，合同期届满前一年内向甲方提交合同续签申请书，除因公共利益需要收回土地或征收土地的，经甲乙双方再次协商保底收益金额等事项后，双方应续签二十年的联营合同。在同等条件下，乙方具有优先合作权。

（二）乙方的义务

1. 按照合同约定乙方应办理完报批报建手续的 18 个月内完成项目全部建设并投入经营生产，报批、报建期间所产生的一切费用由乙方自行承担（含基础设施配套费用等各类费用），并按照约定时间向甲方支付保底收益；

2. 在法律、法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用合作土地，不得擅自改变土地用途；

3. 依据有关法律法规保护合作土地。

九、其他约定

1. 完成新增建设用地手续后,甲方持县人民政府批复用地文件和联营合作协议办理不动产权登记手续,不动产权应登记在海南省陵水黎族自治县椰林镇桃园村集体经济组织名下。

2. 为确保合作的正常履行,甲乙双方不得随意转让自己公司的股份,如需转让股份需提前 30 日书面通知甲方,且受让方需书面承诺继续履行本合同义务,受让方资质需经甲方审核同意,否则转让无效,并且乙方需向甲方支付 500000.00 元(伍拾万元整)违约金。

3. 因公共利益需要,国家征收集体土地,涉及本合同项下宗地的,甲乙双方同意按照土地补偿费归甲方所有,本合同项下宗地范围内由乙方建设的附着物的补偿费(以国家补偿政策规定为准)归乙方所有。

4. 合作项目建成后,如合作土地被政府征收、征用,甲方应退还乙方已提前支付未实际履行联营合作的保底款项。

5. 如合作土地被政府征收、征用,本合同自动终止。

十、合同变更、解除和终止

1. 合同有效期间,因不可抗力因素致使合同全部不能履行时,本合同自动终止,甲方应将合同终止时预收的乙方保底收益退还给乙方;如合同部分不能履行的,其他部分继续履行,甲方预收的部分不能履行合同内的保底收益应退还乙方,地上附着物由乙方自行清理,所产生的费用由乙方承担。

2. 如乙方被吊销核心运营资质及项目停滞超过三个月(不可抗力除外)的,甲方有权单方解除合同并要求乙方支付合同总保底收益 20%的违约金。

3. 如乙方在合同期满后需要继续经营该合作土地,必须在合同期满前一年内书面向甲方提出申请。如乙方不再继续经营的,必须在合同期满一年内书面通知甲方,并在合同期满后三个月内将原合作的土地交还给甲方。

4. 合同到期或未到期的合作土地地上附着物处置方式:(1) 双方合作未满 20 年,如甲方不愿与乙方继续合作,甲乙双方应共同指定第三方机构对合作土地地上附着物进行评估,由甲方按照评估价格支付乙方款项并赔偿乙方合理损失后,甲方解除与乙方的联营合作;

(2) 双方合作未满 20 年,如乙方不愿与甲方继续合作,甲乙双方应共同指定第三方机构对合作土地地上附着物进行评估,在不损害甲方合法权益及应得利益的情况下,由乙方寻找合作方继续与甲方合作,甲方解除与乙方的联营合作;若乙方找不到合作方继续与甲方合作,乙方应按照合同约定支付保底收益,继续和甲方合作;(3) 双方合作期满 20 年后,该合同自动解除,如甲方继续选择与乙方合作,需

重新签订合同；如甲方不选择继续跟乙方合作，乙方需在三个月内自行自行清理地上附着物后归还甲方土地，若乙方未在期限内归还土地，甲方可以选择自行清理，清理地上附着物所产生的费用由乙方承担；
(4) 双方合作期满 20 年后，该合同自动解除，甲方可选择与任意符合条件的第三方合作，在同等条件下乙方享有优先权。

十一、违约责任

1. 任何一方违约给对方造成损失的，违约方应承担赔偿责任。

2. 甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方的生产经营,致使乙方无法进行正常的生产经营活动的,乙方有权解除合同,甲方应当赔偿损失,每导致乙方无法经营一日应向乙方支付 10000 元(大写: 壹万元) 违约金。逾期超过 90 日,乙方有权解除合同,甲方应当赔偿乙方的全部损失。

3. 乙方应按照合同约定按时足额向甲方支付合同约定保底收益款项,逾期一日应向甲方支付 10000 元(大写: 壹万元) 违约金。逾期超过 90 日,甲方有权解除合同,乙方应支付合同总保底收益 20% 的违约金。

4. 乙方擅自改变土地用途的,甲方有权解除合同,乙方需支付合同总保底收益 20% 的违约金,并恢复土地原状,费用由乙方承担,若造成土地损毁的,按第三方评估的修复费用双倍赔偿。

5. 乙方擅自将合作项目对外抵押、担保、转让或与第三方签订合作协议的,甲方有权立即解除本合同,乙方应赔偿全部损失,且已建成地上附属物归甲方所有。

十二、合同争议解决方式

本合同发生争议的,甲乙双方可以协商解决,也可以请求乡(镇)一级人民政府调解。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的,可以直接向陵水黎族自治县人民法院起诉。

十三、合同条款的合法性及保密责任

1、本合同条款如与现行相关法律法规及政策存在冲突,以相关法律法规及政策为准。

2、对合作过程中形成的相关资料及合作伙伴有关联的国家秘密、商业秘密及其他不适合公开的资料及秘密,双方承诺保密,保密条款在本协议期满、解除、终止后仍然有效。

3、本合同约项目及开发建设均应在符合法律、法规、规章、行政规范和相关政策规定、在甲方职权范围内且符合双方的、审批条件和办理程序的前提下进行。

十四、附则

1、本合同未尽事宜，经甲方乙方协商一致后可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同自甲乙双方签字、盖章或者按指印之日起生效。本合同一式陆份，由甲方执贰份，乙方执贰份，椰林镇政府执贰份。

甲方：

乙方：

法定代表人签字：

法定代表人签字：

签订时间：_____年_____月_____日

签订地点：_____

附件清单：

序号	附件名称	是否具备	页数	备注
1	甲方、乙方的证件复印件			
2	合作土地的权属证明			
3	合作土地四至范围附图			
4	其他（村民会议决议书及公示材料、代办授权委托书和证件复印件等）			
共计份 页。				