**合作协议书**

 甲方：

 乙方：

根据《中华人民共和国合同法》及有关土地管理的法律、法规规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上就合作建设综合市场并共同运营管理的事宜，达成如下协议：

**一、合作方式**

甲方提供7365.7平方米土地，乙方提供建设资金并负责工程建设，在甲方土地上建成4层约11200平方米（建筑面积以报批通过的为准）综合市场。综合市场竣工后，双方按投资比例成立项目公司，对综合市场进行经营和管理，共担风险、共享收益。

二、合作期限

 双方确定合作期限为15年，自本合同签订之日起算。

**三、建设用地**

甲方提供的土地位于中山市 ，土地证号： ，土地性质：国有，用途：商业，土使用权面积：7365.7平方米，终止日期：二〇四四年三月二日。

**四、项目投资**

 综合市场项目总投资预计为3500万元。甲方提供的前述土地固定作价2000万元，乙方负责综合市场建设过程中所需要的全部资金投入1500万元，工程预算超过部分由乙方自行承担。乙方保证资金能够及时到位，不影响市场建设进度。

**五、市场建设**

 1、自本合同签订之日起乙方即开始办理本建设项目设计和施工以及全部报建手续，甲方提供必要的协助。

 2、项目设计方案、施工方及监理公司的选定应当征得甲方同意，甲方有权监督项目建设的全过程。

 3、乙方在建设过程中的资金投入应根据建设项目进展制定投入计划并接受甲方审核同意，乙方投入资金应先划拨进甲方指定账户，在甲方监管下投入项目建设。

 4、项目建设工期核定为365个日历天数，从乙方取得施工许可证之日起算。

**六、项目公司**

1**、**市场建设完成后，甲方出资57万元、乙方出资43万元成立项目公司，甲乙双方按出资比例占有项目公司的股权。

 2、项目公司的法定代表人由乙方指定，项目的管理和运营由公司的董事会决定，项目公司设立的其他事项，届时由双方另行约定。

 3、项目公司负责综合市场的运营和管理，收取市场运营的租金收入。项目公司在合作期限内，无需向甲方支付土地和市场租赁费，也无需向乙方支付任何费用。租金收入在支付项目公司运营成本、市场维护等费用后的剩余利润先由乙方予以提取，直至乙方收回项目建设的投入资金。待乙方收回投入资金后，项目公司的利润按甲乙双方持股比例进行分配，直至合作期限结束。

**七、甲方的权利和义务**

 1、甲方需保证对提供的土地具有完全的产权，手续合法、齐全，能过办理市场建设所需的各项手续。

 2、甲方保证在合作期间内该土地上不会增加任何权利负担，包括抵押、查封等影响合同履行的情形。

 3、甲方应协助乙方办理项目建设所需手续，需用由双方各分担一半。

 4、项目建成后，土地和房屋的产权均归甲方所有，乙方无权处分。

**八、乙方的权利和义务**

 1、乙方应及时提供项目建设所需资金，保证项目建设进度。

 2、乙方负责组织工程施工、验收以及办理工程备案等手续。

 3、乙方对土地和房屋不享有产权，按本合同约定享有相关权益。

**九、违约责任**

1、甲方需确保提供的土地权属干净、资料真实，无抵押、无查封、无出租等情况，可以用于市场建设和经营。如果因为甲方提供的土地问题导致本合同无法履行，甲方应向乙方支付500万违约金。

2、在合作期间，甲方不得将土地转让给第三方，未经过乙方同意不得用于抵押贷款，不得被司法机关查封，不受其他第三方占用或干涉。如甲方的土地增加上述权利负担，甲方应及时消除。但自权利负担出现之日起，甲方应按照第三条约定的项目总投资额的万分之五每日向乙方支付违约金，直至权利负担消除。

3、乙方应保证及时提供项目建设资金。如因乙方建设资金不到位导致市场建设延迟，乙方应按照第三条约定的项目总投资额的万分之五每日向甲方支付违约金。

4、如甲方在合作期限内中途解除本合同，甲方应按照尚未履行的合作期与全部合作期的比例补偿乙方投入的建设资金，并向乙方支付500万违约金。

**十、其他**

 1、本合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

 2、本合同履行过程中如发生争议，双方应及时协商解决，协商不成的，任何一方可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

 3、本合同一式两份，经甲乙双方签字后生效，自合作期满日终止。

甲方： 乙方：

2012年 11月7日 2012年11 月7 日