

仲恺高新区产业项目投资建设协议书

项目名称：_____项目

签订日期：_____年_____月_____日

签订地点：广东·惠州仲恺（国家级）高新区



甲方：惠州仲恺高新区惠南高新科技产业园管理委员会

乙方：

根据国家和地方有关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、诚信、互利的原则，经友好协商，就乙方在惠州仲恺（国家级）高新技术产业开发区（以下简称：仲恺高新区）辖区范围内建设投资项目事宜，达成了共识，形成协议如下：

第一章 项目概况

第一条 本协议书所称的项目，是指乙方在惠州仲恺高新区辖区内注册设立独立企业法人（以下简称：项目公司），并由该企业法人投资建设的_____项目（以下简称：项目），项目建成后主要生产经营电子开发产品和电容式触摸屏等产品。

第二条 项目使用土地的性质为M1+B1（一类工业用地+商业用地），土地使用权出让年限工业部分为50年、商服部分为40年，意向选址位于仲恺高新区惠南高新科技产业园二期 B 片 SM-11-1-2地块。乙方拟在上述地块建设及经营本项目。项目建设用地面积约57172平方米（以市自然资源局实际挂牌出让面积为准），土地挂牌价格以实际评估价为准。

第三条 项目计划投资总额为12亿元，其中固定资产投资不低于10亿元，容积率 ≥ 3.0 ，容积率建筑面积 ≥ 171516 平方米（其中商业建筑面积 ≤ 17152 平方米，公寓建筑面积不超过商业总建筑面积的 40%），建筑系数/密度 $\geq 30\%$ ，绿地率为 15%-20%，自持物业商业

物业面积不得少于商业总建筑面积的 20%(自持不少于 3 年)、工业物业自持面积不得少于工业总建筑面积的 40%。(具体按照《关于印发工业物业产权分割及分割转让不动产登记操作指引的通知》(惠市自然资<2020>46 号)文件执行),投资强度不低于 10000 元/平方米,总建设期不超过 3 年(自签署无障碍施工场地移交文件之日起计)。项目全部建成并满产达效后(含分割出让部分),预计可实现年销售总额 21 亿元,可实现年纳税总额 5100 万元(本协议所指“年纳税总额”为会计年度内企业在仲恺高新区税务机关缴纳的实际入库税收,含出口免抵税额,含进口环节的关税及增值税、剔除各种政策性退税及 4 规费,下同)。

第四条 乙方在甲方交付土地后(自签署无障碍施工场地移交文件之日起计)的 30 日内启动项目建设前期相关准备工作,在甲方交付土地后(自签署无障碍施工场地移交文件之日起计)的 2 个月内实质性进场动工开展桩基工程建设,在取得土地(自签署无障碍施工场地移交文件之日起计)后的 24 个月内(一期建设)整体竣工、30 个月内投产、3.5 年内达产,取得土地使用权和不动产权证书 3 年内将公司总部(公司住所)迁入园区。乙方须按照上述约定时间及投资计划进行项目的投资建设及投产运营。对于以上约定,如有特殊情况可能延误时,乙方须提前书面告知甲方并取得甲方的谅解,否则不论何种原因造成延误都视为乙方违约。

第五条 甲方同意乙方按以下第 (二) 项方式进行开发建设:

(一) 项目一次性供地、一次性统一开发建设。

(二)项目一次性供地、分两期建设。对一期建设工程的要求为：一期固定资产投资不得少于5.4亿元，一期建筑面积不低于总建筑面积的70%，一期投资强度不低于项目的总投资强度，一期建设期不超过2年（自签署无障碍施工场地移交文件之日起计），并在建成的半年内投产。二期须在取得土地（自签署无障碍施工场地移交文件之日起计）之日起3年内建成，在建成的半年内投产。项目一期和二期建设的累计建设周期不超过3年，乙方在签署项目无障碍施工场地移交文件之日起计的4.5年内达到上述第三条约定的经济效益。

(三)项目分期供地、分期建设。一期计划投资额为__亿元，其中固定资产投资不低于__亿元，一期占地面积____平方米，建筑面积____平方米，容积率约__，投资强度不低于____元/平方米。自签署一期无障碍施工场地移交文件之日起计的____年内建成、__个月内投产、____年达产。预计达产后可实现年销售总额____亿元，可实现年纳税总额__万元。二期计划投资额为____亿元，其中固定资产投资不低于____亿元，二期占地面积____平方米，建筑面积____平方米，容积率不小于____，投资强度不低于__元/平方米。自签署二期无障碍施工场地移交文件之日起计的____年内建成、__个月内投产、____年达产。预计可实现年销售总额____亿元，可实现年纳税总额____万元。

第二章 甲方权责

第六条 甲方在土地具备出让条件时，依法挂牌出让项目建设用地使用权。

第七条 如乙方依法取得土地使用权，项目建设用地按照“三通一平”（即通路、通水、通电，通气，场地平整）的标准净地交付乙方使用，其中：

（一）道路：甲方保障乙方项目建设过程所需的施工便道及出行通道，并在乙方项目竣工前将市政道路接通至项目地块主要出入口位置。

（二）供水：甲方向乙方提供宗地的给水管道接入点应能够满足乙方项目建设和生产经营用水需要。甲方协调帮助乙方报建，由乙方自行报装从最近的接驳口接至地块红线边。

（三）供电：若乙方所需电缆线路供电为中压（10-20kV），则在乙方规划用电区域红线范围内提供公用配电房，线路接入公用环网柜的连接点负荷侧设施（含电缆终端头）由乙方投资建设。若乙方为报装容量小于 800 千伏安的专变用电，可采用户外开关箱（即带开关的电缆分接箱）方式延伸至乙方红线，乙方线路接入户外开关箱的连接一侧由乙方投资，户外开关箱安装位置由乙方协助提供。

（四）场地平整：甲方负责将乙方项目场地内附属物清理干净，场地平整至周边道路标高。

第八条 如乙方依法取得土地使用权，甲方应积极协助乙方办理《不动产权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》等相关手续。

第九条 在项目的建设及经营过程中，如乙方遇到涉及甲方的问题困难，在乙方向甲方提出诉求后，甲方应积极协调并妥善解决。甲

方提供相关的投资服务和公共管理，指导和协助乙方开展相关工作，协调解决乙方在项目建设及经营过程中遇到涉及甲方的问题困难。

第十条 甲方鼓励乙方科技创新，在乙方项目公司符合国家、省、市和仲恺高新区等涉及重点项目、科技创新等条件下，可协助乙方项目公司申报“高新技术企业”、“创新型企业”和“重点项目”等认定。甲方协助乙方项目公司申请国家、省、市优惠政策支持。

第三章 乙方权责

第十一条 乙方按照国家规定的土地出让挂牌竞标程序合法取得项目建设用地使用权。按照《土地成交确认书》及缴费通知要求足额支付土地价款及相关税费，与惠州市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

第十二条 根据《中华人民共和国环境影响评价法》第二十五条的规定（建设项目的环境影响评价文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的，建设单位不得开工建设），乙方在开工建设前必须取得环保主管部门对该投资项目的环境影响评价文件的审批，以及提交水土保持方案。

第十三条 乙方在建设和生产经营期间内应当遵守国家法律法规和甲方的相关规定，保证文明施工和安全生产。乙方有义务按照惠州市住建局《关于切实加强建设工程施工现场密目式安全立网和施工围挡使用管理的通知》（惠市住建函[2019]1135号）文件精神加强建筑工地施工围挡使用管理。

第十四条 乙方在甲方区域内的一切活动不得损害或破坏周边

设施及环境，不得恶意超标排放或违规偷排污染物，如造成国家或他人损失的，乙方须承担相应的责任。

第十五条 关心支持仲恺高新区发展，推动完善上下游产业链，乙方承诺积极引导、协助土地摘牌后（两年内）引进2家以上符合仲恺高新区产业发展方向的优质企业落户仲恺高新区。

第十六条 乙方同意将项目建设过程纳入“仲恺高新区工业用地项目全生命周期跟进服务系统”管理，并积极配合提供相关经济运行数据，以方便甲方做好项目全过程管理和服务工作。根据甲方需求，经协商，乙方积极配合涉及到设备进口和外贸进出口事宜优先考虑以在仲恺高新区本地注册的具有进出口经营权的公司为申报主体办理或委托仲恺高新区本地注册的供应链企业办理。

第十七条 乙方承诺，严格遵守国家、广东省、惠州市及仲恺高新区的有关各项管理规定，合法合规建设及经营本项目，在约定时间内达成本协议书第一章所载明的项目建设内容、投资强度、产值和税收等要求。若未能按照约定的固定资产投资和建设期限建设且未履行提前书面告知取得甲方谅解的，乙方同意甲方公布乙方的违约失信行为，纳入政府征信系统记录。

第十八条 乙方承诺入区企业在项目建成之前先行布局专利到仲恺高新区。乙方承诺在项目公司成立之日起的5年内认定为国家高新技术企业、省级工程研究中心。乙方承诺从外市整体搬迁的项目，投产后三年内项目公司的专利授权不得少于搬迁前专利授权数；总部不搬迁到仲恺高新区经甲方同意的，投产后三年内仲恺公司专

利授权数不得少于总部专利授权数的 50%；乙方承诺每年在仲恺高新区的发明专利申请不少于 2 件。

第十九条 乙方承诺，乙方在仲恺高新区生产的产品均在仲恺高新区区域内进行开票，项目投产后乙方须向甲方所在地相关主管部门提供统计资料、申报纳税等。

第二十条 同等条件下，乙方建安工程建议优先考虑选择仲恺高新区内符合资质的建筑工程公司施工。同时乙方应督促其项目施工单位在仲恺税务局全额缴纳项目工程相关税款。

第二十一条 乙方承诺，在仲恺高新区辖区内银行开设银行基本账户并进行企业运营资金的结算（包括代发工资）。如涉及仲恺项目需融资的，原则上优先选择仲恺高新区辖区内银行进行贷款。对在外地的上市公司主体，如在仲恺高新区拿地作为募投项目的，需将募投监管账户留存在仲恺高新区辖区银行范围内。

第四章 违约责任

第二十二条 签订本协议后，若乙方公司发生股权结构变更，或因股权转让导致公司实际控制人发生变更的，或项目公司名称需要调整的，乙方须履行对甲方的提前书面告知义务，且乙方及项目公司的股权变更不影响本协议书的履行。

第二十三条 如乙方未履行前述第十二条、第十三条、第十八条、第二十条所约定的承诺，未达到前述第三条、第四条、第五条所载明的项目固定资产投资总额、建设进度、产值税收和公司总部（“公司住所”）整体迁入园区等约定，未履行第二十二条所述的提前告知义

务，以及存在其它违约行为的，甲方有权追究乙方违约责任，视情况决定是否给予乙方相应的整改时间。若甲方同意给予乙方整改时间的，整改时间将根据项目的建设期确定，但最长不超过相应建设期的50%。

第二十四条 如甲方不同意给予乙方整改时间或乙方的整改行动及整改成效未能达到有关约定要求，甲方有权采取以下措施予以处置：

（一）如乙方曾享受过甲方给予的相关优惠扶持政策的，予以收回。

（二）延后或终止供应项目二期或后续建设用地。如乙方未在约定的时间内完成项目建设内容及达到相应经济指标，乙方同意由甲方按原摘牌价收回土地，或按原摘牌价一个月内向甲方指定的企业转让土地，或向甲方支付违约金（违约金为应收回土地时的市场评估价），地上原有附着物由甲方依照相关规定聘请第三方机构处置，因此所产生的费用由乙方承担。

（三）自签署无障碍施工场地移交文件之日起计，如乙方在取得土地使用权超过半年仍未实质性进场动工开展桩基工程建设的，乙方同意甲方收取未按时动工的违约金，每日的违约金标准为乙方取得土地使用权时的土地出让价格总额的0.1%，直至项目用地正式动工或进入盘整收回程序。如确因不可抗力因素、政府政策调整或甲方本身原因造成乙方项目用地开发建设时间延迟的，以上时限顺延。

（四）自签署无障碍施工场地移交文件之日起计，如乙方在取得

土地使用权超过 1 年仍未实质性进场动工开展桩基工程建设,乙方同意由甲方收回全部项目用地,如乙方在取得土地使用权超过 3 年仍未完成项目全部投资建设计划并达到约定的建筑容积率的,乙方同意由甲方收回尚未开发建设的土地,土地回收价格按乙方取得土地使用权时的土地出让原始价格执行。如确因不可抗力因素、政府政策调整或甲方本身原因造成乙方项目用地开发建设时间延迟的,以上时限顺延。

(五) 如乙方取得土地使用权和不动产权证超过三年仍未将公司总部(公司住所)迁入园区,从第 4 年起每日收取土地出让价格总额 0.1%作为违约金直到公司总部(公司住所)迁入园区。

(六) 若因企业经营不善等原因,乙方确实需要出售转让该项目用地及其物业时,承购方使用该地块建设经营的项目需符合甲方产业发展方向。同等条件下,甲方或其指定单位有优先承购权。

(七) 甲方有权公布乙方的违约失信行为,纳入政府征信系统记录。

第五章 项目效益考核

第二十五条 甲方对乙方项目效益进行考核,乙方同意由甲方委托的第三方审计机构进行审计考核。

(一) 若为一次性供地、一次性建设的项目:

1、自乙方取得土地(自签署《国有建设用地交地确认书》之日起计)后的第四个年度(以项目达产当年为第一个年度)起计,如项目年纳税总额累计两年达到本协议书第三条约定的项目年纳税总额

的 80%以上（不含 80%），则视乙方项目经甲方考核为合格。

2、如项目在未实现累计两年考核达标前，其中任何一年项目年纳税总额未达到本协议书第三条约定的项目年纳税总额的 80%以上（不含 80%），在考核不达标的所有年度，乙方均属违约，均需向甲方支付本条所指的违约金。

3、如项目年度效益经甲方考核为不达标，则乙方须于该考核不达标年度的次年 6 月 30 日之前一次性向甲方支付违约金，违约金数额为本协议书第三条约定的项目年纳税总额减去项目当年整体实际年纳税总额后所得差额的 50%。

4、考核合格后，如甲方发现乙方出现故意转移产值、税收到异地的行为，甲方有权继续审核乙方的财务状况，有权公布乙方的违约失信行为，并对乙方增加考核期，考核办法按照本条约定的方法进行。

（二）若为一次性供地、分期建设的项目，则按分期的厂房建筑面积比例计算对应的年纳税总额，并按以上方法考核。

（三）若为分期供地、分期建设的项目，则按协议第五条第三项约定的分期达产后年纳税总额计算并按以上方法考核。

（四）针对外贸进出口企业：

1、对于考核期内年度外贸进出口总额在 1 亿元人民币以上（含 1 亿元）、5 亿元人民币以下的企业，项目实际年纳税总额达到本协议约定的年纳税总额的 75%以上（不含 75%），即视为考核合格；

2、对于考核期内年度外贸进出口总额在 5 亿元人民币以上（含 5 亿元）的企业，项目实际年纳税总额达到本协议约定的年纳税总额

的 70%以上（不含 70%），即视为考核合格。

第六章 相关约定

第二十六条 在签定本协议书后，乙方应按照市自然资源局的要求准备及提交相关资料，在规定的时间内参与土地使用权出让竞标活动，如乙方逾期提交资料或放弃参与土地竞拍，或未能依法取得项目土地使用权，则本协议书即自动终止。

第二十七条 乙方及项目公司须将其营业执照、资质证书、银行基本账户开户证明、法定代表人和授权签字代表的身份证明文件等复印件和授权委托书提供给甲方留存。

第二十八条 政府及甲方因公共事业需要而铺设的各种管道与管线进出、通过、穿越乙方所属地块，乙方应予以配合，如因此对乙方生产经营产生影响而出现的合理损失由甲方协调施工方给付。如施工破坏了乙方的附着物、绿化等，由甲方协调使用方恢复原状或按市场价进行赔偿。

第二十九条 乙方在生产经营期间内，需依法缴纳政府规定的各项税费及依法向甲方相关部门提供统计资料。

第三十条 乙方正式投产后，在具备条件情况下，应积极支持在本企业依法成立党群、工会等组织并开展正常活动。

第七章 其它事项

第三十一条 在本协议书生效期间，如一方因故不能履行本协议书的部分或全部，必须及时以书面形式通知对方并说明理由，经对方书面同意方可免除其违约责任。双方认可通过电子邮件发送资料的形

式为书面形式。甲方联系方式：jfjtck@hzzk.gov.cn，乙方联系方式：_____。

第三十二条 本协议书签订时，如乙方尚未完成本协议书第一条所指企业法人的工商注册，甲方同意以乙方名义先订立本协议书，待乙方项目公司注册成立后，本协议书的履约主体即变更为项目公司，甲方对此予以认可。项目公司必须为乙方投资在仲恺高新区范围内注册的全资子公司，注册资本金不少于2800万元。乙方项目公司注册成立后，本协议书中乙方的权利和义务由其成立的项目公司全部独立继受。项目公司须有健全的财务制度、具有独立法人资格、实行独立核算，承诺10年内不改变在本区的纳税义务、不减少注册资本、不变更统计关系。

第三十三条 如对本协议书出现争议，双方应协商解决，协商不成的，提交惠州地区有管辖权的法院申请诉讼。因解决争议产生的诉讼费、律师费等费用由败诉方承担。

第三十四条 本协议书一式六份，甲乙双方各执三份，自双方代表签字并加盖公章之日起生效，对双方具有同等约束力。其它未尽事宜，可由双方另行协商并签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等法律效力。

(本页无正文，为协议签署页)

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表（签字）：

代表（签字）：

签字时间：

签字时间：