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:惠州仲恺高新技术产业开发区经济发展局

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LED背光显示、Mini&Micro LED显示、红外触控、汽车电子相关组件产品的研发、生产及销售。

第二条 项目使用土地的性质为 工业用地 ，土地使用权出让年限为 50 年，意向选址位于仲恺高新区内沥林镇山陂村ZKE-057-02-03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20105平方米（以市自然资源局实际挂牌出让面积为准），土地挂牌价格按照法定程序确定。

第三条 项目计划投资总额为2.68亿元，其中固定资产投资额为2.35亿元，总容积率为1.6-2.5。总建筑面积约32168-50263平方米，投资强度不低于 11689 元/平方米，总建设期不超过2年（自签署《“净地交付”联合验收登记表》之日起

计）。项目全部建成并达产后，预计实现年销售总额 9.38 亿元，实现年纳税总额 2010.5 万元（本协议书所指“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，不含土地使用税、进口环节的关税及增值税和各种政策性退税及规费，下同）。

第四条 乙方在仲恺高新区国土部门交付土地后（自签署《“净地交付”联合验收登记表》之日起计，下同）的 30 日内启动项目建设前期相关准备工作（包括方案设计、施工围挡、地质勘探、水电报装及按照防扬尘的要求做好施工场所布置等）;乙方在仲恺高新区国土部门交付土地后的 3 个月内实质性进场动工（动工是指已进场打桩或进行天然地基基础开挖，且乙方已与施工总承包单位签订主体工程的施工合同）），2 年内整体竣工、2.5 年内投产、2 年 9 个月内产值上规纳统、3.5 年内达产。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，如因除甲方原因以外的其他原因导致项目推进流程可能延误时，乙方须提前书面告知甲方并取得甲方的书面同意，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（一）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，容积率不小于__/_____，投资强度不低于__/_____元/平方米。自签署一期《“净地交付”联合验收登记表》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《“净地交付”联合验收登记表》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 仲恺高新区国土部门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“四通一平”（即道路、供水、供电、排水、场地平整）的净地标准 30 日内交付乙方使用，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至地块红线边并应能够满足乙方项目建设和生产经营用水需求,甲方协调帮助乙方报建，由乙方自行向供水企业提交用水申请。

（三）供电：甲方协助乙方报建，临时施工用电由乙方自行报装，从附近的接驳口接至地块红线边。企业生产所需的永久用电，若乙方所需电缆线路供电为中压（10 千伏），则乙方在规划用电区域红线内提供公用配电房及电缆通道，以主供线路接入公用配电房环网柜的连接点（电缆终端头）为投资分界点，分界点电源侧设施由供电企业投资建设，分界点负荷侧设施(含电缆终端头)由乙方投资建设。若乙方永久用电为报装容量小于 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）方式延伸至项目规划红线，投资分界点为乙方线路接入户外开关箱的连接点（即乙方线路电缆终端头），乙方主供线路接入户外开关箱的连接一侧由乙方投资建设，户外开关箱安装位置及电缆通道由乙方提供。如外线线路延伸政策发生变动或双回路以及不实施业扩投资界面延伸的条件，以乙方正式用电报装时，广东电网有限责任公司最新的延伸政策为准。

（四）排水：为妥善解决项目建设工程雨、污水排放接驳问题，对于已完善市政排水管网接驳的，由乙方根据需求申报临时排水许可，相关费用由乙方负责。对于未完善市政排水管网接驳，需建设临时排水管网或一体化污水处理设施的，建设 50 米以内临时排污管网的，费用由乙方负责，如建设长度大于 50 米范围以外的临时排污管网，费用由甲方负责。

（五）场地平整：甲方负责将乙方项目场地内附着物清理干净，场地平整至地块规划标高。

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 如乙方遇到项目的建设及经营涉及到甲方的业务时，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 甲方鼓励乙方积极开展科技创新，在乙方项目公司符合国家、省、市和仲恺高新区等的重点建设项目、科技创新项目等条件下，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 同等条件下，建议乙方建安工程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。

第十四条 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。

第十五条 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，不得超标排放或偷排污染物，如造成国家或他人损失的，乙方须承担相应的责任。

第十六条 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。

第十七条 乙方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。

第十八条 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及本章第二十条所载明的项目建设内容、投资强度、工业增加值率、销售额和税收等要求。若未能按照约定的固定资产投入和建设期限完成投资建设且未履行提前书面告知义务并取得甲方谅解的，由甲方依法依规认定失信信息，并通过“信用中国（广东）”网站、国家企业信用信息公示系统（广东）、仲恺高新区门户网站等渠道向社会公开，依法依规实施信用惩戒。

第十九条 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。乙方从外市整体搬迁的项目，投产后 3 年内仲恺项目公司的专利授权数不得少于搬迁前专利授权数；若总部不搬迁到仲恺高新区且经甲方同意的，投产 3 年后仲恺项目公司专利授权数的每年增速不得低于总部同一年度专利授权数的增速。乙方承诺自正式投产之日起 4 年内建成并申报成功省级工程技术研究中心（或企业研发中心）及省级实验室或省级新型研发机构，并争取申报国家级工程技术研究中心。项目技术研发及人员经费开支须在仲恺高新区进行结算。项目公司及其子公司如有上市计划，承诺在仲恺高新区范围内申报 IPO。

第二十条 若乙方或项目公司有融资需求或因上市寻求股权合作的，同等条件下，仲恺高新区管委会下属产业基金有优

先投资权。

第二十一条 乙方承诺，项目投产后，项目公司每年工业增加值率不低于全市上一年度标准。项目公司单位工业增加值能耗（等价值能耗）不高于全区上一年度单位工业增加值能耗。项目每年的研发投入比例（R&D）不能低于上一年度全区水平。

第二十二条 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开具销售发票，乙方须按相关规定向甲方所在地相关主管部门提供统计资料、申报纳税等。

第二十三条 乙方承诺，在仲恺高新区内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，承诺优先选择仲恺高新区辖区内银行进行贷款。若乙方将仲恺高新区内资产作为募投资产的，需在仲恺高新区辖区内银行设置募投监管账户。

第四章 违约责任

第二十四条 签订本协议书后，若乙方发生股权结构变更但乙方控股股东不发生变更的，或乙方项目公司股权结构变更但乙方仍为控股股东（股权比例不低于51%）的，乙方须履行对甲方的提前书面告知义务；若乙方因股权变更导致乙方控股股东变更为非控股股东的，或项目公司名称变更的，或乙方项目公司股权变更导致乙方变更为非控股股东的，则乙方须履行对甲方的提前书面告知并且经甲方书面同意后方可转让或变更。乙方若未按上述约定履行相应告知义务视为违约，但乙方

及项目公司的股权变更不影响本协议书的履行除外。

第二十五条 未经甲方同意，乙方项目厂房产权不可分割，但可向产业上下游企业出租，出租比例原则上不得超过 30%。园区租赁企业的投资额、销售额、税收等经济指标和科技创新指标可纳入项目整体数据指标，甲方予以认可。

第二十六条 如乙方未履行本协议书第十七条、第十八条、第十九条、第二十一条、第二十二条、第二十三条、第二十四条、第三十五条所约定的承诺，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、工业增加值率、销售额和税收等约定，未履行本协议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%。

第二十七条 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）如土地未达到闲置，但乙方自签署《“净地交付”联合验收登记表》之日起计超过 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，由甲方按原摘牌价收回土地，不具有价值的地上附着物由乙方自行拆除，如乙方不拆除则由甲方依照相关规定拆除，拆除费用由乙方负责，具有价值的建筑物、构

筑物和地上附着物由甲方按照不超过收回时点评估价的 70%收回，如确因不可抗力因素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。

（二）如乙方曾享受过甲方给予的相关优惠扶持资金的，予以收回，同时延后或终止供应项目二期或后续建设用地。

（三）如乙方自签署《“净地交付”联合验收登记表》之日起计超过 3 个月仍未实质性进场动工开展桩基工程建设的，由甲方收取未按时动工的违约金。违约金自未动工 3 个月起，按日计收，每日的违约金额为乙方取得土地使用权时的土地出让价格总额的 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）如乙方自签署《“净地交付”联合验收登记表》之日起计超过 6 个月仍未实质性进场动工开展桩基工程建设，由甲方收回全部项目用地，土地回收价格按乙方取得土地使用权时的土地摘牌价格执行。

（五）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。甲方或其指定单位在同等条件下有优先承购权。乙方如在受让项目用地土地使用权时已享受政府用地优惠出让政策，乙方承诺按原优惠比例补足优惠部分土地出让金后（土地出让金由自然资源局委托评估机构进行评估确定）再行办理转

让手续。

（六）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

第二十八条 甲方对乙方项目效益进行考核，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《“净地交付”联合验收登记表》之日起计）并按本协议书约定时间达产后的第一个完整年度起计，连续三年为一个考核期。如在考核期内项目三年纳税总额达到本协议书第三条约定的项目合计三年纳税总额，则视乙方项目该考核期经甲方考核为合格。如因乙方原因导致考核不达标时，需向甲方承担违约责任。

2、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三年纳税总额减去项目实际三年纳税总额后所得的差额。

3、若第一个考核期不合格，乙方根据本协议约定支付违约金，并按本条约定的考核办法对乙方增加一个考核期；若第二个考核期考核不达标，则乙方须按本条约定的考核办法向甲方支付违约金，后续不再考核。

4、考核合格后，如甲方发现乙方出现故意转移销售额或税

收到异地的行为，由双方认可的第三方审计机构出具报告核定以上行为，在乙方存在以上行为的情形下，甲方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）若为分期供地、分期建设的项目，则按本协议书第五条第二项约定的分期达产后年纳税总额计算并按本条约定的方法对每一期分别进行考核。

（三）针对外贸进出口企业，按本条约定的方法进行考核。

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书约定的年纳税总额的90%以上（不含90%），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书约定的年纳税总额的80%以上（不含80%），即视为考核合格。

（四）若乙方项目公司自签订本协议书之日起5年内以仲恺公司为主体上市，则项目实际年纳税总额达到本协议书约定的年纳税总额的80%以上（含80%），即视为考核合格。

第六章　相关约定

第二十九条 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。

第三十条 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。

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第三十三条 乙方投产后，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

第三十四条 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：_____。

第三十五条 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2500万元。乙方项目公司企业银行基本帐户在仲恺开设。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，乙方对该项目公司的债务承担连带责任。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，乙方承诺自项目公司工商注册之日起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。

第三十六条 如对本协议书出现争议，双方应协商解决，协商不成的，向惠州地区有管辖权的法院提起诉讼。

第三十七条 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。

第三十八条 本协议生效后，甲乙双方严格按约定执行，不得利用本协议从事违法活动，否则后果自负。

第三十九条 本协议生效后，乙方应当按照本协议明确的产业方向经营，如确因市场产业结构变动，乙方需改变产业经营方向，须提前3个月向甲方报备。

（以下无正文）

名词解释：

投产：指建设项目竣工验收合格、移交给生产部门或管理部门、投入生产或交付使用。

达产：指企业投入生产后，在规定的时间节点达到协议规定的产值和税收。

上规纳统：是指企业应税销售额年内累计达到 2000 万元。

接入工程：从用户建筑区划红线连接至公共管网发生的入网工程建设。

场地平整：就是指通过挖高填低，将原始地面改造成满足企业生产需要并符合规划部门设定的指标要求。

建安工程：指建筑安装工程,建筑安装是指建筑、修缮、安装和其他工程作业的总称。

募投项目：是指企业通过 IPO 或再融资募集来的资金投产的项目。

工业增加值率：是指在一定时期内工业增加值占同期工业总产出的比重。

单位工业增加值能耗：指统计期内企业工业生产综合能源消费量与期内企业工业增加值的比重。

（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：