

惠州仲恺高新区东江高新科技产业园管委会

与_____

东江科技园绿色智慧制造建设项目

投资和运营协议书

年 月 日



目录

第一章	定义、陈述与保证.....	3-5
第二章	项目概况.....	5-7
第三章	双方权责	7-11
第四章	项目投资和运营效益考核.....	11-12
第五章	违约及违约责任.....	12-14
第六章	其他事项.....	14-18

甲方：惠州仲恺高新区东江高新科技产业园管委会

乙方：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿、诚信、互利的原则，经友好协商，就乙方在惠州仲恺高新区东江高新科技产业园（以下简称：东江科技园）内投资建设运营项目事宜，达成如下共识，以资双方共同信守：

第一章 定义、陈述与保证

第1条 定义

1.1 “项目”指乙方拟通过项目公司在东江科技园投资建设运营的东江科技园绿色智慧制造建设项目。

1.2 “项目公司”指乙方拟在东江科技园登记设立的独立的企业法人，项目公司是乙方的全资子公司，负责本项目的投资、建设和运营。

1.3 “项目用地”指由项目公司通过公开出让程序依法取得的用于项目建设的土地。

1.4 “交付”指东江科技园项目建设专班、项目用地专班、规划建设办、开发公司、相关部门以及项目公司进行“净地交付”联合验收后共同签署《“净地交付”联合验收登记表》。

1.5 “中国”指中华人民共和国大陆地区（仅为本协议之目的，不包括属于中华人民共和国不可分割的香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）。

1.6 “中国法律”指中国（国家或地方）任何主管机关公开

颁布的法律、法规、规章及其他立法或司法解释或规范性文件。凡上下文允许之处，“中国法律”应包括中国强制性标准。本协议适用中国法律并据其解释。

1.7 “仲恺区”指惠州仲恺高新技术产业开发区。

1.8 “东江科技园”指惠州仲恺高新区东江高新科技产业园。

1.9 “自然资源局”指项目用地所在地的土地行政管理主管部门。

1.10 “土地”指项目用地的土地使用权。

1.11 “开工”是指已进场打桩（或进行天然地基基础开挖）且建设方已与施工总承包单位签订主体工程的施工合同，以打桩时间和签订施工总承包合同时间两者靠后的为准。

1.12 “竣工”指项目机械完工后通过国家标准检验获得验收合格的认定。

1.13 “投产”指项目竣工验收合格后，经过负荷试运转，开始全面生产项目产品。

1.14 “达产”指项目达到设计生产能力的产量及目标产值、销售额、税收考核指标。

1.15 “元”指中国法定货币人民币的计量单位。

1.16 “年纳税总额”指会计年度内，项目公司在仲恺区税务机关缴纳的实际入库税收，含出口免抵税额，不含进口环节的关税及增值税、剔除各种政策性退税及规费。

第2条 陈述与保证

2.1 甲方陈述并保证如下：

2.1.1 根据中国法律和中国投资政策，依法为本项目提供必要、合理的协助及优惠政策信息；

2.1.2 依照中国法律规定签署本协议并履行其在本协议项下所有义务；

2.1.3 签署本协议的代表具有签署本协议的权力，本协议一经该代表签署即对甲方产生约束力；

2.1.4 签署本协议并履行其在本协议项下的义务并不违反其内部规则、中国法律或任何政府机关批准或约束该方的任何合同义务；

2.2 乙方陈述并保证如下：

2.2.1 将通过项目公司在东江科技园辖区内投资、建设和运营项目；

2.2.2 如有从甲方获得的政策性优惠，将仅用于项目；

2.2.3 签署本协议并履行其在本协议项下的义务并不违反投资方内部规定、法律及法规规则或任何政府机关批准的或对乙方具备约束力的任何合同义务；

2.2.4 乙方的代表已获正式授权签署本协议及乙方将在代表签署后受本协议约束；

2.2.5 乙方作为市场主体，对本项目的相关政策风险、投资风险、经营风险等具有足够的理解和分析能力。乙方对本协议全部条款已经充分理解，且进行了必要的预测和评估，确认自身具有履行本协议的各项实力，因此同意接受本协议全部条款。

第二章 项目概况

第 3 条 相关指标

3.1 项目计划投资总额为 5.3 亿元，投资强度不低于 10264 元/m²，其中固定资产投资不低于 4.7 亿元，固定资产投资强度不低于 9102 元/m²；项目全部建成并达产后，预计可实现年产值约 11 亿元，单位产值不低于 21304 元/m²；年销售总额 11 亿元，单位销售强度不低于 21304 元/m²，可实现年纳税总额 0.4 亿元，单位纳税强度不低于 774 元/m²。

3.2 项目总建筑面积约 130000 m²，总容积率不小于 2.0。

3.3 本协议中的固定资产投资金额按《中华人民共和国会计法》要求确定，设备投资金额以付款方为项目公司的原始税务发票金额为准、建设工程款金额以付款方为项目公司的仲恺区税务局建筑安装增值税税务发票金额为准、首期到位资金以付款方为项目公司的原始税务发票金额为准、年销售总额以项目公司在一年一个自然年度开具的原始发票金额为准、年产值以项目公司上报国家统计局联网直报平台数据为准、年纳税总额以项目公司在一年一个自然年度的实际纳税金额为准。

3.4 甲乙双方明确，乙方除遵守本协议约定的开工、竣工期限外，本项目最终的开工、竣工时间不得违反《国有建设用地使用权出让合同》的约定。

第 4 条 项目用地及建设运营目标

4.1 项目用地位于东江科技园内 DX-02-07-01 地块（意向），项目用地面积约 51633 m²（以自然资源局实际挂牌出让面积为准）。

4.2 项目用地的性质为工业用地，土地使用权出让年限为 50

年。

4.3 项目公司在项目用地内除建设厂房外，仅可建设生产办公楼、行政办公楼、研发技术中心等工业附属设施，本项目行政办公及生活服务设施的占地面积不得超过项目用地总面积的 7%，且上述行政办公及生活服务设施的建筑面积不得超过本项目总建筑面积的 20%。

4.4 项目建成后乙方主要研发、制造太阳能光伏逆变器、储能设备、充电桩等。

4.5 项目用地挂牌价格以实际评估价为准，成交价以成交确认书确认的成交价格为准。

4.6 关于项目用地建设时限的约定。

4.6.1 乙方在甲方将项目用地交付给乙方之日起 30 日内启动项目建设前期相关准备工作。

4.6.2 乙方在甲方交付土地之日起 2 个月内实质性进场动工开展桩基工程建设。

4.6.3 乙方在甲方交付土地之日起 20 个月内项目整体竣工、24 个月内项目投产、36 个月内项目达产。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。

4.7 关于供地和开发问题，甲乙双方同意：甲方一次性供地、乙方一次性统一开发建设。

第三章 甲乙双方权责

第 5 条 甲方权责

5.1 甲方在项目用地具备出让条件时，依法挂牌出让项目用

地使用权并通知乙方或项目公司参与竞拍。

5.2 如乙方依法竞得项目用地使用权，甲方应在乙方竞得项目用地 30 日内，按照“四通一平”（即道路、供水、供电、排水、场地平整）的标准将项目用地净地交付乙方使用，其中：

5.2.1 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。

5.2.2 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，原则上由乙方负责相关报装费用。

5.2.3 供电：甲方协调供电公司向乙方提供项目建设和生产经营用电的合理需要及供电线路接入点，乙方负责将线路从最近的接驳口接至项目用地红线边，原则上由乙方负责相关报装费用。

5.2.4 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，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，相关费用由乙方负责。

5.2.5 场地平整：甲方负责将乙方项目场地内附属物清理干净，场地平整至地块约定标高。

5.3 如乙方依法竞得土地使用权，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。

5.4 如乙方遇到项目的建设及经营涉及到甲方的权利义务时，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。

5.5 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、市和仲恺区等的重点建设项目、科技创新项目等条件下，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6条 乙方权责

6.1 乙方按照国家规定的土地出让挂牌竞标程序依法竞拍项目用地使用权。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，与自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

6.2 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。

6.3 同等条件下，乙方建安工程建议优先考虑选择仲恺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区税务局全额缴纳项目工程相关税款。

6.4 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。

6.5 乙方在项目用地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、集体或他人损失的，乙方须承担相应的责任。

6.6 乙方同意将项目建设过程纳入“仲恺高新区（东江科技园）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在东江科技园或仲恺区注册的具有进出口经营权的公司为申报主体办理或委托在东江科技园、仲恺区注册的供应链企业办理。

6.7 乙方承诺，严格遵守国家、广东省、惠州市和仲恺区及东江科技园的有关管理规定，合法合规建设及运营本项目，在约定时间内达成本协议书第二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，乙方同意甲方向征信机构提供项目公司的违约失信信息并录入相关征信系统。

6.8 乙方承诺，在东江科技园生产的产品均在东江科技园内进行开票，项目投产后须按属地原则向仲恺区、东江科技园相关

主管部门提供统计资料、申报纳税等。

6.9 乙方承诺，在仲恺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）。如涉及东江科技园项目需融资的，原则上优先选择仲恺区或东江科技园辖区内银行进行贷款。对在外地的上市公司主体，如在东江科技园拿地作为募投项目的，需将募投监管账户留存在仲恺区或东江科技园辖区银行范围内。

第四章 项目投资和运营效益考核

第7条 乙方同意由甲方委托的第三方审计机构对项目公司的投资和运营效益进行审计考核并按第三方审计机构的要求提供审计考核所必须的资料。项目投资和运营效益审计考核按以下原则进行：

7.1 自甲方将项目用地交付给乙方之日起并按本协议书约定的达产时间界满之日止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二章约定的项目合计三年纳税总额，则视乙方或项目公司对本项目的投资建设和运营符合本协议书约定，考核结论为达标。如因乙方原因导致考核可能不达标时，乙方应及时书面告知甲方，取得甲方的谅解并延长考核期，否则按乙方考核不达标并按构成违约处理，乙方需依本协议向甲方承担违约责任。

7.2 如项目年度效益经甲方委托第三方机构审计考核为不达标，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二章约定的项目三年应纳税总额减去项目三年实际纳税总额后所得的差额。

7.3 若第一个考核期不达标，则乙方可要求甲方增加一个考

考核期并按本条约定的考核办法继续考核（如甲方同意增加一个考核期，则视为甲方放弃追究乙方或项目公司在第一个考核期内考核不达标的违约责任）；若经第三方审计机构审计考核，项目在第二个考核期内考核结论被确定为不达标，则乙方须按本协议的约定向甲方支付违约金，后续不再考核。

7.4 本项目投资及运营效益经第三方机构审计考核达标后，如甲方发现乙方有故意转移产值、税收到异地的行为，则乙方应同意甲方委托第三方审计机构对此进行审计鉴证并按第三方审计机构的要求提供审计鉴证所必须的资料；如鉴证结论证实乙方存在故意转移产值、税收到异地的行为的情形，则甲方有权向征信机构提供项目公司的违约失信信息并录入相关征信系统，并对乙方增加一个考核期，考核办法仍按照本协议的约定进行。

第五章 违约及违约责任

第8条 本协议生效后，任何违反本协议约定的行为或事实，或当事方的陈述不实或承诺未兑现的，均构成违约。

第9条 本协议生效后，若项目公司发生股权结构变更，或因股权转让导致项目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，经甲方确认后方可变更，且乙方及项目公司的股权变更不影响本协议书的履行。

第10条 如乙方未履行本协议第6条等条款的约定或承诺，或未达到本协议第二章所载明的项目投资总额、建设进度、产值和税收等约定，或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，甲方有权追究乙方的违约责任，并视情况决定是否给予乙方相应的整改时间。

10.1 如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，由甲方自行确定，但最长不超过约定建设期的30%。

10.2 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本协议约定，甲方有权单方采取下列措施而不被视为违约：

10.2.1 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，同时延后或终止供应项目二期或后续建设用地。

10.2.2 乙方如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项目用地，或在收到甲方的书面通知后按原摘牌价将项目用地在1个月内向甲方指定的企业转让土地，或向甲方支付违约金（违约金为应收回项目用地时项目用地的市场评估价）。

10.2.3 如乙方自签署《“净地交付”联合验收登记表》之日起计超过2个月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。违约金自未动工2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。

10.2.4 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，乙方同

意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出让原始价格执行。如乙方自签署《“净地交付”联合验收登记表》之日起计超过30个月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。

10.2.5 按本协议的约定并经由自然资源局按程序收回项目用地及其地上建/构筑物及其附属设施（本协议中关于收回项目用地的路径均按本款约定执行；项目用地上的建/构筑物及其附属设施由甲方依照相关规定聘请第三方机构作出的评估结论进行处置，由此产生的费用由乙方承担）。

10.2.6 若项目建成后因项目公司经营不善等原因，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。乙方同意，甲方或其指定单位在同等条件下有优先承购权。

10.2.7 乙方如在受让项目用地土地使用权时享受政府用地优惠出让政策，乙方须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）方可办理转让手续，估价期日为申请办理转让之日。

10.2.8 向征信机构提供项目公司的违约失信信息并录入相关征信系统。

第六章 其它事项

第 11 条 本协议生效后，乙方应按照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项目用地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，或未能竞得项目土地使用权的，则本协议书自动终止。

第 12 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/基本存款账户信息、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 13 条 政府或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 14 条 乙方或项目公司正式投产后，在具备条件的情况下，应积极支持在本项目公司依法成立工会等组织并开展正常活动。

第 15 条 不可抗力

15.1 任何一方对于因发生不可抗力事件造成不能按时履行义务、部分或完全不能履行义务时，不承担违约责任。遇到不可抗力事件的一方，应在事件发生之日起 48 小时内书面通知另一方并须采取一切必要的补救措施以减少造成的损失。不可抗力包括但不限于地震、台风、山洪、暴雨及国家法律法规变化等公认的事件。

15.2 如因不可抗力导致投资项目误工，致使项目公司未能按照本协议约定的期限开工建设、竣工和投产的，应扣除因不可抗

力导致的误工时间，具体误工时间由双方另行协商确定。

第 16 条 保密条款

16.1 任何一方应对基于签订或履行本协议而取得对方的所有信息作为保密信息处理，这些信息包括但不限于：

16.1.1 本协议的条款；

16.1.2 本协议的谈判内容；

16.1.3 双方往来函件、信息等通讯内容；

16.2 在下列情况下，假如披露方无法采取切实可行的法律措施避免进行披露的，披露方可披露本应作为保密信息处理的信息，但此前其必须将披露要求通知另一方，并合理配合另一方所采取的任何行动以保持上述保密信息的保密性，并应在尽可能小的范围内披露保密信息：

16.2.1 中国法律要求进行披露的；

16.2.2 根据政府机关的要求进行披露；

16.2.3 在严格保密的基础上向披露方的专业顾问或现有的或潜在的为其提供金融服务的财经机构进行披露的；

16.2.4 非因披露方的过错，披露时对方已知悉信息内容的；

16.2.5 非因披露方的过错，信息已被公众所知的；

16.2.6 由未曾接触披露方提供的保密信息的接收方或其关联方股东、员工、咨询机构、供应商或董事独立开发的信息。

16.2.7 另一方事先书面许可此项披露的。

16.3 本保密条款在本协议履行完毕或本协议效力终止之日起 10 年内继续有效。

第 17 条 通知与送达

17.1 任何向或由本协议一方发的通知或其它通信，包括但不限于任何请求、要求、同意或批准，必须使用中文版本，经发出通知的一方的授权代表签字，并通过由手递、电子邮件（作为此类电子邮件的附件）送达传输。双方确认其有效送达方式为：

甲方：惠州仲恺高新区东江高新科技产业园管委会送达地址：_____，联系方式：_____，电子邮箱：_____。

乙方：_____，收件人：_____，送达地址：_____，电子邮箱：_____。

17.2 上述送达方式适用范围包括但不限于各类告知书、通知书、工作联系单、协议文件、诉讼或仲裁文书。送达主体可以是本协议缔约方、人民法院、及相关行政机关/部门。

17.3 上述送达地址、联系人、联系方式发生变更的，变更一方应履行书面通知义务，未履行书面通知义务的，上述送达方式仍视为有效。履行变更通知义务的，以变更后的送达方式为有效送达方式。因当事人提供或者确认的送达方式不准确，送达地址、联系人、联系方式变更后未及时依约告知相对方，联系人不签收等原因，导致本条第 2 项有关书面文件未能被对方实际接收的，邮寄送达的，以邮件退回之日视为送达之日；以电子邮件方式送达的，电子邮件到达对方邮箱之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

17.4 本条款为独立条款，不受协议整体或其他条款效力的影

响。

第 18 条 本协议书签订时，因/如乙方尚未完成项目公司的工商注册登记或不具备签署本协议的条件，甲方同意乙方以自己的名义先订立本协议书，待项目公司注册登记成立或具备履约能力后，本协议书的履约主体即自动变更为项目公司，本协议书中乙方的权利和义务由项目公司全部继受，甲乙双方对此均予确认。但本协议已确定属于乙方单独责任的除外。

乙方对项目公司履行本协议的义务向甲方方承担连带责任。

乙方承诺自项目公司工商注册登记之日起 10 年内不改变在东江科技园的纳税义务、不减少注册资本、不变更统计关系。

第 19 条 本协议在履行过程中如有争议，甲乙双方或甲方与项目公司应协商解决；协商不成的，任何一方均可向甲方所在地有管辖权的法院提起诉讼。因解决争议产生的诉讼费、律师费等费用由败诉方承担。

第 20 条 本协议自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。本协议书一式肆份，甲乙双方各执两份，均具有同等法律效力。

第 21 条 本协议未尽事宜，甲乙双方可另行协商；经协商一致达成的补充协议或条款，与本协议具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方（盖章）：

代表（签字）：

签字时间：

乙方（盖章）：

代表（签字）：

签字时间：