

合同编号：\_\_\_\_\_号

## 项目投资建设监管协议

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 本协议所称的项目，是指乙方拟在惠州仲恺高新区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新能源汽车及关键零部件项目（以下简称：项目），项目建成后生产以新能源汽车零部件制造、先进制造业为主导的产业园。

第二条 项目使用土地的性质为 M1（工业用地），意向选址位于仲恺高新区沥林镇山陂村片区英山路西侧 ZKE-02-15 号（地块面积约 120000 平方米，具体面积以挂牌面积为准） 地块。乙方拟在上述片区内建设本项目，具体价格以土地挂牌程序的最终土地成交价为准。

第三条 项目计划投资额为 15 亿元，其中固定资产投资不低于 12 亿元，总建筑面积约 300000 平方米，总容积率不小于 2.5，投资强度按用地面积不低于 12500 元/平方米。项目全部建成并达产

后，可实现年产值19.8亿元，可实现年纳税总额8400万元。

第四条 在甲方交付土地后的30日内启动项目建设前期相关准备工作，在甲方交付土地后的2个月内实质性进场开工建设，在取得土地（自不动产权证证载日期起计）后的3年内建成，建成之日起6个月内正式投产，正式投产之日起3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，如有特殊情况时，乙方须提前书面告知甲方并取得甲方的谅解，否则视为违约。

第五条 项目原则上一次性建设完成，建设期原则上不超过3年。

## 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 项目建设用地按照“三通一平”（即通路、通水、通电，场地平整）的标准净地交付使用。

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》和《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等相关手续。

第九条 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 甲方同意，为推动项目产业资源集聚和产业集群打造，

按照合法合规的原则，甲方支持乙方的具有资质的产业合作方在仲恺高新区发起设立“惠州仲恺新能源汽车产业基金”，产业基金设立事宜按照基金发起协议另行确定为准。

### 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用地使用权。按照《土地成交确认书》及缴费通知要求支付土地价款、交易服务费用及相关税费，与惠州市自然资源局签订《国有土地使用权出让合同》。《国有土地使用权出让合同》中的有关条款应与本协议一致。

第十二条 乙方在取得《土地成交确认书》后，应立即启动项目建设规划设计等工作，在2个月内申请办理建筑工程投资建设的相关法定审批手续，办理《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》等。

第十三条 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。

第十四条 乙方承诺，严格遵守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第一章所载明的项目建设内容、投资强度及产出效益等要求，并承诺项目达产后的产值和税收不低于行业平均水平。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。

第十五条 在项目的建设及经营过程中，乙方遇到涉及甲方的问题困难，有权向甲方提出诉求并要求得到妥善解决。

第十六条 乙方在建设和生产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，乙方应承担相应的责任。

第十七条 乙方在符合园区整体定位前提下，拥有招商的自主权，乙方引进的项目，应按照“批量审核、整体控制”的原则向甲方报批，不针对单个项目实施准入，整体控制项目批次，双方形成共同招商标准和审核机制，杜绝低质、低效、高能耗、有污染的企业入驻园区且引进项目符合《惠州仲恺高新技术产业开发区工业项目入区指导意见》。乙方承诺按我区要求自主招商，自带产业项目及企业资源，自行建设及专业运营产业园区。

第十八条 乙方承诺拟导入的国家高新技术企业和外资企业项目合计不低于10家，并拟导入以下项目：

(1) 无线充电研发制造基地、燃料电池电控研发制造基地、半导体器件研发制造中心，或与以上三个项目同等量级的高端制造企业项目；

(2) 引进上下游产业链合作项目；

(3) 新能源产业创新加速器、国际技术合作中心等产业公共服务平台；

(4) 仲恺新能源产业投资基金等。

#### 第四章 项目效益考核办法

第十九条 自乙方项目整体竣工验收后的第四个年度（以项目整体竣工验收当年为第一个年度）起计，如项目整体年纳税总额连续两年达到本协议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，后续不再进行考核。如当年项目整体年纳税总额未达到本协议第三条约定的项目年纳税总额的80%以上（不含80%），则乙方项目经甲方考核为不达标，即视为乙方已违约。

第二十条 当乙方认为因不可抗力因素（包括但不限于自然灾害、战争、贸易纠纷、政府政策调整等）对项目效益造成了影响，导致乙方未能达到第三条承诺的项目整体投资额、项目年产值、项目年纳税总额，则乙方须在当年12月31日前以书面形式向甲方做出正式说明，并提供不可抗力因素及其造成影响的证据。如乙方所述不可抗力因素对乙方项目的影响取得甲方的认可或部分认可，则甲方可认定乙方不必承担违约责任或者由甲乙双方重新协商制定项目考核新的办法。如乙方未及时以书面形式告知甲方，或者乙方所述不可抗力因素对乙方项目的影响未获得甲方认可，则乙方须继续承担违约责任，按照本协议第二十一条、第二十二条之约定执行。

#### 第五章 违约责任

第二十一条 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第三条约定的单位土地面积年纳税额乘以实际

供地面积的总额，减去当年项目整体实际年纳税总额后所得的差额。

第二十二条 在乙方项目最终被甲方考核为合格之前，则以考核不达标年度的次年再作为第一个考核年度重新开始进行新一轮年度考核，直至项目按照本协议第四章要求经甲方考核认定为合格为止。在所有考核不达标年度，乙方均属违约，均需向甲方支付本协议第二十一条所指的违约金。

第二十三条 签订本协议后，若乙方公司股权结构发生变动，或因股权转让导致公司实际控制人发生变更的，乙方须履行对甲方的提前书面告知义务，且乙方项目公司股权变更不影响本协议的履行。

第二十四条 如乙方未履行本协议第十四条所约定的承诺，未达到本协议第三条、第四条和第五条所载明的项目固定资产投资额和建设进度，未履行第二十三条提前告知义务，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%。

第二十五条 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：

(1) 如乙方曾享受过甲方给予的相关优惠扶持政策的，视情况予以收回。

(2) 延后或终止供应项目二期或后续建设用地。

(3) 自不动产权证证载之日起计，如乙方在取得土地使用权超

过1年仍未实质性开工建设,或超过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,乙方同意由甲方盘整收回尚未开发建设的土地,土地盘整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。

(4) 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。

## 第六章 相关约定

第二十六条 在签定本协议书后,乙方应按照惠州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,本协议书即自动终止。

第二十七条 乙方应将其营业执照、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,由甲方或甲方协调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。

第三十一条 在具备条件情况下，乙方应积极申请知识产权、设立工程研究中心，尽快协助入园企业获批高新技术企业认定。

第三十二条 本项目 M1 用地物业产权分割出售事宜根据广东省自然资源厅下发的粤自然资规字【2019】3 号文件政策执行。

### 第七章 其它事项

第三十三条 在本协议生效期间，如一方因故不能履行本协议的部分或全部，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：[zkinvestment@163.com](mailto:zkinvestment@163.com)，乙方联系方式：  
\_\_\_\_\_。

第三十四条 如对本协议出现争议，双方应协商解决，协商不成的，提交惠州仲裁委员会申请仲裁。因解决争议产生的仲裁费、律师费等费用由败诉方承担。

第三十五条 本协议签订时，如乙方尚未完成本协议第一条中企业法人的工商注册，甲方同意以乙方名义先订立本协议，待乙方惠州项目公司（简称：新公司）注册成立后，本协议的主体即变更为新公司，甲方对此予以认可。新公司必须为乙方在仲恺高新区范围内注册的控股子公司，注册资本不少于 5,000 万元。乙方新公司注册成立后，本协议中乙方的权利和义务由其成立的新公司独立全部继受。

第三十六条 本协议一式六份，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，补充协议与本协议具有同等法律效力。



甲方 (盖章):

代表 (签字):

签字时间:

乙方 (盖章):

代表 (签字):

签字时间: