

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 本协议所称的项目，是指乙方在惠州仲恺高新区注册设立的企业法人，并由该企业法人投资建设的_____项目（以下简称：项目），项目建成后将生产经营跨境电商、智能制造及物流金融等综合物流服务。

第二条 项目用地规模及供地时间

1、项目使用土地的性质为仓储物流用地，土地出让年限50年，选址为仲恺高新区内 ZKD-001-06地块，项目总用地面积约为 170亩。

2、项目用地范围：项目用地在联发大道以南，惠桥快线以北，规划道路以西，规划道路以东。具体用地的四至范围、用地面积以国土部门批准并取得土地权证确认的范围为准。

3、地块规划要求：容积率 ≥ 2.0 ；建筑密度 $\geq 30\%$ ；绿地率 $\geq 20\%$ ；其余规划条件根据地块具体确定。

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 8.5 亿元，总建筑面积约 13 万平方米，总容积率不小于 2.0，投资强度不低于 7000 元/平方米，总建设期不超过 2 年（在取得合法建设手续之日起计）。项目全部建成并达产后，预计可实现年销售总额约 18 亿元，可实现年纳税总额约 7200 万元。

第四条 乙方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，在甲方交付土地后并取得合法建设手续后的 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）并取得合法建设手续之日起的 2 年内建成，建成之日起 3 年内达到本协议第三条所约定的年销售额和年纳税总额。

第二章 甲方权责

第五条 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。

第六条 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。

第七条 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。

第三章 乙方权责

第八条 乙方在取得《土地成交确认书》后，在甲方的协助下应在 3 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。

第九条 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和投资强度等要求,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。

第十一条 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。

第十二条 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。

第四章 违约责任

第十三条 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,且项目公司(即第二十四条的“新公司”)股权变更不影响本协议的履行。

第十四条 如乙方未履行前述第十条所约定的承诺,未达到前述第一章所载明的项目固定资产投资额和建设进度,未履行第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。

第五章 相关约定

第十六条 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,本协议书即自动终止。

第十七条 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，由使用方恢复原状或按市场价进行赔偿。

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 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，尽快获批高新技术企业认定。

第六章 其它事项

第二十二条 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，乙方联系方式:

_____。

第二十三条 如对本协议出现争议，双方应协商解决，协商不成的，提交项目所在地有权管辖的人民法院提请诉讼。因解决争议产生

的诉讼费、律师费等费用由败诉方承担。

第二十四条 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全资子公司或乙方控股子公司（持股比例不低于40%并为第一大股东），注册资本不少于10000万元。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，乙方对本协议的履行以及项目公司对本协议的履行承担连带责任。

第二十五条 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。

（此页无正文）

惠州仲恺高新区
公司

(本页无正文，为协议签署页)

甲方(盖章):

代表(签字):

签字时间:



乙方(盖章):

代表(签字):

签字时间: