

合同编号：_____号

项目投资建设协议书

(样本)



项目名称：儿童智能教育产品研发生产基地项目

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:惠州仲恺高新区东江高新科技产业园管委会

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)辖区范围内投资建设项目事宜,达成了共识,形成协议如下,双方共同遵守:

第一章 项目概况

第一条 本协议所称乙方是指乙方自身或其在惠州仲恺高新区投资设立的全资或控股企业法人;本协议所称的项目,是指乙方投资建设的儿童智能教育产品研发生产基地项目(以下简称:项目),项目将从事儿童智能教育产品的研发、生产、销售、配送及商务办公。

第二条 项目使用土地的性质为工业用地,土地出让年限50年,意向选址位于仲恺高新区东江科技园东兴片区DX-31-03地块内。乙方拟在上述地块建设本项目。用地面积约19605平方米(以国土部门实际挂牌面积为准)。

第二章 甲方权责

第三条 甲方在土地具备出让条件时,依法委托国土部门挂牌出让项目建设用地使用权。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。

第四条 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》《建筑工程施工许可证》等相关手续。

第五条 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。

第六条 甲方依规对第七条约定的指标和期限进行检查考核。

第三章 乙方权责

第七条 乙方承诺：项目投资总额不低于 2 亿元，其中固定资产投资不低于 1.6 亿元，总建筑面积约 4-6.6 万平方米，总容积率不低于 2.0、不高于 3.5；在取得土地（自与惠州市自然资源局签订《国有土地使用权出让合同》之日起计）后的 2 个月内实质性进场开工建设，在取得土地后的 2 年内建成投产，在取得土地后的 3 年内取得国家高新技术企业认定；2022 年实现工业产值不低于 2.4 亿元、纳税总额不低于 400 万元，2023 年实现工业产值不低于 4 亿元、纳税总额不低于 1500 万元，2024 年实现工业产值不低于 4 亿元、纳税总额不低于 1500 万元，2025 年实现工业产值不低于 4 亿元、纳税总额不低于 1500 万元。乙方须按照上述投资承诺及约定时间进行项目的投资建设及投产运营。

第八条 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，且乙方股权变更不得影响本协议的履行。

第九条 项目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。

第十条 乙方在取得《土地成交确认书》后，应在2个月内办理完项目工程建设的相关法定审批手续，取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》等。

第十一条 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。

第十二条 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。

第十三条 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

第十四条 如乙方未达到本协议约定要求且未履行提前书面告知义务，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 若乙方未完全履行第七条其承诺的内容，乙方同意甲方采取以下措施予以处置：1、如乙方曾享受过甲方给予的优惠扶持政策的，乙方同意甲方收回曾给予的优惠扶持政策。2、如乙方自与惠州市自然资源局签订《国有土地使用权出让合同》之日起计，超过2个月仍未实质

性动工建设，或超过2年仍未按第一条约定的内容建成投产，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。3、经甲方核查，乙方项目的投资强度达不到第七条约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起20日内，乙方应向甲方缴纳投资强度不足部分的5%作为违约金，即违约金额为 $\{(\text{约定投资强度}-\text{实际投资强度}) \times \text{总用地面积} \times 5\%$ 。4、经甲方核查，乙方当年纳税额度达不到第七条约定要求的，在下一年度的第一个月内，甲方将以书面形式向乙方确认当年未达标的税额数。在第七条约定要求的最后一个年度末综合累计各年未达标的税额数，作为经营不达标违约金，即违约金额为第七条约定中的全部年度纳税总额减去全部年度实际缴税额。5、乙方同意甲方公布其违约失信行为，纳入政府征信系统记录。

第五章 相关约定

第十六条 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的，或未能依法取得项目土地使用权的，本协议书即自动解除，双方无需向对方承担违约责任。

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，乙方应同意并予以配合。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，由施工方恢复原状或按市场价进行补偿。

第十九条 若乙方计划转让第一条所述项目资产，资产承接方要具备保持不低于第七条约定指标的能力并承诺履行第七条约定指标，经甲方备案同意后方可转让，否则甲方有权追究乙方的违约责任并要求乙方补缴约定经济指标差额。

第二十条 乙方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和数据。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、设立研发机构、加大研发投入等，提升自主创新能力和市场竞争力。

第六章 其它事项

第二十二条 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。

第二十三条 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，待乙方惠州总部公司（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东江科技园范围内注册的全资或控股子公司，注册资本不少于 1000 万元。乙方新公司注册成立后，本协议中乙方的权利和义务可由其成立的新公司独立全部继受；若

乙方新公司不具备履约能力，仍由乙方继续履约。

第二十四条 本协议书一式四份，甲乙双方各执两份，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）：

乙方（盖章）：

代表（签字）：

代表（签字）：

签字时间：

签字时间：

