

# 南安市仑苍镇阀门城片区综合开发 项目（一期）

招标编号：南建标[2024]037号

## 招 标 文 件

（第二册）

### 投资合作协议

招标人：南安市西部产城投资有限公司

招标代理机构：中国投资咨询有限责任公司

二〇二四年四月

# 南安市仑苍镇阀门城片区综合开发 项目（一期）

## 投资合作协议

甲 方：南安市西部产城投资有限公司

乙 方：\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 目 录

第 1 条 定义及解释 .....	2
第 2 条 合作关系建立 .....	3
第 3 条 项目公司组建 .....	5
第 4 条 股权变更 .....	6
第 5 条 权利和义务及承诺 .....	6
第 6 条 违约条款 .....	7
第 7 条 不可抗力 .....	9
第 8 条 争议解决 .....	10
第 9 条 本协议的生效及终止 .....	10
第 10 条 其他事项 .....	10

本协议由以下双方于【       】年【   】月【   】日在【南安市】签订：

甲方：南安市西部产城投资有限公司

和

乙方：（若乙方为联合体，指负责投融资合作的联合体成员）

鉴于：

- （1） 南安市人民政府已授权南安市园区开发建设集团有限责任公司为南安市仑苍镇阀门城片区的开发建设实施主体，统筹推进南安市仑苍镇阀门城片区的投融资、项目建设及招商运营等工作。南安市园区开发建设集团有限责任公司指定其全资子公司南安市西部产城投资有限公司（以下简称“甲方”）具体负责南安市仑苍镇阀门城片区综合开发项目（一期）的开发建设等相关事宜。
- （2） 甲方作为招标人，于 \_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日对该招标项目遵循公开、公平、公正和公共利益优先的原则，经过公开招标，确定\_\_\_\_\_为本项目中标人；
- （3） 乙方同意并认可本项目招标文件的全部内容，甲乙双方共同确认并同意签订本《投资合作协议》。

甲乙双方遵循平等、合作、守信的原则，就本项目实施相关事项协商一致，并根据《中华人民共和国民法典》及有关适用法律规定，共同达成协议如下：

## 第1条 定义及解释

### 1.1 定义

除非本协议另有约定，下述术语具有下列含义：

**1.1.1 “项目公司”**：指乙方为实施本项目而按照适用法律规定及招标文件要求与甲方共同组建的特殊目的公司。

**1.1.2 “本项目”**：指南安市仑苍镇阀门城片区综合开发项目（一期）。

**1.1.3 “项目合同”**：指甲方、乙方及项目公司就本项目共同签署的《一体化项目合同》。

**1.1.4“本协议”**：指甲方与乙方就本项目中企业投资项目的投融资合作而签订的《投资合作协议》。

**1.1.5“前期工作”**：包括本项目投资建设所涉及的各项行政许可办理、勘察、设计、监理、环境评估、预算审核等方面工作。

**1.1.6 “建设期”**：自总监理工程师下发子项目开工令之日起算至项目竣（完）工验收合格之日止。

**1.1.7“工期”**：指本项目从开工日起计算的施工期限。

**1.1.8“开工日”**：指在本协议中约定，乙方开始施工的绝对或相对日期。

**1.1.9“交付日”**：指本项目各专项验收合格、竣（完）工验收合格且工程实体已交付给甲方之日视为自动交付日。

**1.1.10“融资方”**：指融资文件中的贷款人或项目融资资金的提供者。

**1.1.11 “生效日”**：指本协议签约各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日。

**1.1.12 “项目设施”**：指与本项目建设和运营管理相关的设施，包括全部构筑物、建筑物、设施、设备等。

**1.1.13“批准”**：指为了使乙方能够履行其在本协议项下的义务和行使其在本协议项下的权利，乙方必须或希望从政府机关依法获得的所需要的任何许可、执照、同意、授权、批准、免除或相同及类似的文件。

**1.1.14“适用法律”**：指所有适用的中华人民共和国法律、法规、规章、地方性法规、司法解释、政府部门颁布的标准、规范或其他适用的强制性要求、有法律约束力的规范性文件等。为本协议目的，任何政府主管部门签发的对双方履行本协议有实质性影响的

文件（包括批文、执照、许可、授权等）视为适用法律的一部分。

## 1.2 解释

本协议中的标题仅为参考所设，不应影响条文的解释。以下规定同样适用于对本协议进行解释，除非其上下文明确显示其不适用。在本协议中：

协议或文件，指包括经修订、更新、补充或替代后的该协议或文件；

“元”，指中国的法定货币单位“人民币”；

条款或附件，指本协议的条款或附件；

一方、双方，指本协议中的一方或双方，并且包括经允许的替代该方的主体或该方的受让人；

“包括”，指包括但不限于；

“以上”、“以下”、“以内”或“内”均含本数，“超过”、“以外”均不含本数；

日、月、季、年，指公历的日、月、季、年；

本协议并不限制或以其他方式影响甲方及其他政府主管部门行使其法定行政职权。

## 第2条 合作关系建立

### 2.1 本项目的建设内容及规模

本项目位于仑苍镇阀门城片区，共分为三个子项目，分别为仑苍镇阀门城建设项目、配套教育设施项目、配套道路建设项目，其中：

子项目一仑苍镇阀门城建设项目主要建设内容包括：专业市场、阀门超市、商务酒店、餐饮娱乐、办公楼、企业小总部、仓储中心、公寓、住宅、配套道路等。项目总占地面积 180 亩，包含 140 亩阀门城商业项目以及 40 亩住宅开发项目。阀门城商业项目容积率 3.3，建筑密度 40%，总建筑面积 407578m<sup>2</sup>（计容建筑面积 308015m<sup>2</sup>，不计容建筑面积 99563m<sup>2</sup>），采用装配式建造。住宅开发项目容积率 2.60，建筑密度 25%，总建筑面积 88687m<sup>2</sup>（计容建筑面积 69333m<sup>2</sup>，不计容建筑面积 19354m<sup>2</sup>）；周边配套道路总长度 851m，按城市支路标准建设。

子项目二配套教育设施项目主要建设内容包括：项目用地面积 56678.70 m<sup>2</sup>，总建筑面积 40662.43 m<sup>2</sup>，其中：计容建筑面积 35881.83 m<sup>2</sup>，不计容建筑面积 4780.60 m<sup>2</sup>。主要建设内容包括：1~3#综合楼、4#教学楼、5#教学楼、8#看台、9#风雨操场、10#食堂、12#教师宿舍、17#门卫、18#门卫、综合区架空通道，并配套建设绿化、室外场地、

道路及给排水、电气、消防、边坡支护等工程。

子项目三配套道路项目道路总长度约 3875m，包含仑苍村学府一路道路项目、环镇路项目。仑苍村学府一路道路项目位于南安市仑苍镇仑苍村内，共包含 3 条道路，包括改造支路、学府一路、停车场支路，长度分别为 255m、605m、236m，总长度合计 1096m，建设内容包括道路工程、交通工程、桥涵工程、管线工程、照明工程、绿化工程等；环镇路项目位于南安市仑苍镇中心镇区南侧，道路全长 2779.121 米，路基宽度为 24 米，按城市次干路标准进行设计，设计时速为 40Km/h，采用双向四车道，路面结构为水泥混凝土路面，建设内容包括路基工程、路面工程、桥涵工程、交叉工程、交通工程、排水工程、照明工程等。

说明：具体合作投资范围详见项目合同约定，工程建设内容及规模最终以项目业主单位或其指定单位确认的经审查通过的施工图纸为准。

## 2.2 项目的投资额

本项目总投资估算约 282267.84 万元，其中建安工程费约 158906.86 万元，设备购置费约 46910.2 万元，工程建设其他费约 52054.6 万元，建设期利息约 14398 万元，预备费约 9998.18 万元，其中：

子项目一项目总投资估算约 226004 万元，其中建安工程费约 117628 万元，设备购置费约 44111 万元，工程建设其他费约 44099 万元，建设期利息约 12770 万元，预备费约 7396 万元。

子项目二项目总投资估算约 27450.84 万元，其中建安工程费约 20331.86 万元，设备购置费约 2799.2 万元，工程建设其他费约 3012.6 万元，预备费约 1307.18 万元。

子项目三项目总投资估算约 28813 万元，其中建安工程费约 20947 万元，工程建设其他费约 4943 万元，建设期利息约 1628 万元，预备费约 1295 万元。

说明：具体合作投资范围详见项目合同约定，项目的建设投资最终以项目业主单位或其指定单位审核确认的金额为准。

## 2.3 合作范围

乙方作为本项目中标人，按照招标文件要求与甲方共同出资组建项目公司，按照《投资合作协议》等合同文件约定，在合作期内的合作范围包括本项目内企业投资项目的投融资合作。

## 2.4 合作期限

(1) 项目建设期：各子项目的建设时序及建设工期以项目业主单位确定的为准。

(2) 投资合作期：签署《投资合作协议》之日起至项目公司清算或甲方全部回购乙方在项目公司的股权之日止。

### 第3条 项目公司组建

3.1 乙方应于本协议签署后 30 日内与甲方完成项目公司的设立，并领取营业执照。项目公司的注册资本、注册地点、股东的出资额、出资方式 and 出资时间必须同时满足下列每一项条件：

(1) 项目公司注册资本不少于 5000 万元人民币（增加、减少注册资本需要全体股东表决同意），由甲方与乙方按 5%：95%的股权比例合资成立。

(2) 以货币形式出资，在满足资金需求的条件下及时足额到位；项目公司资本金由甲乙双方按股权比例进行出资，甲乙双方在项目实施过程中不得抽回、侵占和挪用项目资本金（含项目注册资本金），其余资金由项目公司通过市场化融资等方式进行筹措（若无法实现足额融资，则乙方应通过注资或股东借款方式补足资金需求；若以股东借款方式出资，利率不高于      （填竞争确定的预期投资收益率）      ，乙方提供资金的时间、金额及期限应能满足项目建设的资金需求）。

(3) 由乙方向项目公司提供项目公司需提供给甲方的不超过 2.5 亿元的支持资金（甲方不出资），乙方提供资金的时间、期限、金额及利率（若有，应不高于      （填报竞争确定的预期投资收益率）      ，不计复利）应以甲方确认为准，须在甲方要求的期限内将资金及时足额进入项目公司，资金须能满足项目的建设需求。

(4) 项目公司注册地为福建省泉州市南安市，组织形式为有限责任公司。

(5) 项目公司在弥补亏损和提取公积金后所余税后利润由甲方与乙方按 100%：0%的比例进行分配。

3.2 项目公司章程不得与本协议和《项目合同》的实质性内容相背离，其中审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案、对公司增加或者减少注册资本作出决议、制定和修改公司章程、对外投资、为他人提供担保、对外融资（借款）、公司关联交易等事项须经过代表 100%表决权的股东同意，具体可由双方另行约定。

3.3 项目公司的税收必须按现行税法规定在项目所在地缴纳，按现行税法规定无法在南安市缴交的情况除外。

3.4 项目公司在整个合作期限内，不得将公司注册地址迁出南安市。

## 第4条 股权变更

在合作期内，除全体股东一致表决同意外，乙方不得变更或转让其在项目公司的全部或部分股权。

## 第5条 权利和义务及承诺

### 5.1 甲方的权利和义务

5.1.1 具体负责南安市仑苍镇阀门城片区综合开发项目（一期）的开发建设等相关事宜；

5.1.2 与乙方共同成立项目公司，共同完成本项目中企业投资项目的投融资合作等工作；

5.1.3 对乙方在本项目的投融资合作等履约情况进行监督管理；

5.1.4 对乙方履约情况实施管理与监督，有权对乙方的履约全过程进行抽查、检查、了解、监督等，包括但不限于项目相关责任人员构成及变更、本协议的签订和管理、资金到位与使用等方面；

5.1.5 其他按规定应由甲方承担的工作。

### 5.2 乙方的权利和义务

5.2.1 乙方有权根据合同文件约定享有合理的投资收益；

5.2.2 乙方确认并同意在项目公司成立前，按照《投资合作协议》等合同文件的约定，享有合同权利，履行合同义务；

5.2.3 乙方应当确保项目公司机构设置和委派至项目公司的技术、管理、财务人员、运营团队素质符合约定的条件和要求并应满足投融资合作、项目开发建设及经营的需要，符合国家规定的市场准入条件；

5.2.4 乙方应按相关协议的约定，与甲方合资成立项目公司，履行认缴（实缴）注册资本的义务，以项目公司作为合作平台与甲方共同参与项目的投融资合作等工作；

5.2.5 乙方应确保项目公司在成立之日起 30 个日历日内与甲方及项目公司签订《项目合同》；

5.2.6 合作期内，乙方应配合甲方及政府相关部门的迎检、审计等工作；

5.2.7 协助甲方完成合同约定的其他工作。

### 5.3 共同承诺

5.3.1 甲方及乙方共同承诺：截至本协议生效日止，不存在可能会构成违反有关法律或可能妨碍其履行在本协议项下义务的情况；不存在未披露的对其签署本协议或履行其在本协议项下义务可能产生严重不利影响的事件，包括但不限于可能要提起的诉讼、仲裁、已经或将要进行的政府调查或行政处罚程序及其他法律程序；

5.3.2 无论是本协议的签署还是对本协议项下义务的履行，均不会抵触、违反或违背其营业执照、公司章程或任何适用法律，或其为签约一方的任何协议；

5.3.3 如发生国家、省、市相关政策调整，或相关主管部门要求对本项目进行调整、修改、变更，乙方将以顺利推进项目为原则积极与甲方协商，配合整改、变更（此种情形，不视为任何一方违约）。

## 第6条 违约条款

### 6.1 甲方的违约情形与责任

6.1.1 由于甲方的原因，致使本协议无法继续履行或协议目的无法实现的，乙方有权通过向甲方发出通知的方式终止或解除本协议，甲方应对乙方的损失承担赔偿责任；

6.1.2 因甲方原因导致未能在本协议签署后 30 日内注册成立项目公司，项目公司注册每延期一日，乙方有权要求甲方支付 3 万元的违约金。

6.1.3 若甲方未能按本协议约定及时足额向项目公司进行出资或提供资金，乙方将向甲方发出书面通知要求其履行义务，甲方在收到催告通知书三十（30）个日历日内或约定的期限内未予以履行义务的，超过三十（30）个日历日的时间甲方应按照每日未足额到位的资金的万分之三（0.03%）向乙方支付违约金，若甲方未在乙方发出书面催告通知之日起六十（60）个日历日予以全面履行义务的，乙方有权要求甲方给予合理补偿，若甲方给予的合理补偿无法弥补乙方因此造成的损失则乙方有权按本协议约定终止协议。

### 6.2 乙方的违约情形及责任

乙方发生本款所述行为，致使本协议无法继续履行或协议目的无法实现的，甲方有权通过向乙方发出通知的方式终止或解除本协议，乙方应对甲方的损失承担赔偿责任。

6.2.1 因乙方原因导致未能在本协议签署后 30 日内注册成立项目公司。项目公司注册每延期一日，甲方有权要求乙方支付 3 万元的违约金。如因乙方原因致使在本协议签

署后 90 日项目公司仍未能注册的，则甲方有权单方面发出解除本协议通知，与乙方解除本协议，乙方应向甲方支付违约金 500 万元，并赔偿甲方损失。

6.2.2 若乙方未能按本协议约定及时足额向项目公司进行出资或提供资金，甲方将向乙方发出书面通知要求其履行义务，乙方在收到催告通知书三十（30）个日历日内或约定的期限内未予以履行义务的，超过三十（30）个日历日的时间乙方应按照每日未足额到位的资金的万分之三（0.03%）向甲方支付违约金，若乙方未在甲方发出书面催告通知之日起六十（60）个日历日予以全面履行义务的，甲方有权要求乙方给予合理补偿，若乙方给予的合理补偿无法弥补甲方因此造成的损失则甲方有权按本协议约定终止协议，且乙方应向甲方支付违约金 500 万元，并赔偿甲方损失。

6.2.3 乙方在合作期内抽回、挪用项目资本金或其他建设资金，甲方向乙方发出书面通知要求其限期整改，乙方未能在期限内整改完成的，甲方有权要求乙方向甲方支付相应数额（该数额指乙方抽回、侵占或挪用的数额，下同）的违约金；乙方在 30 日内仍未整改或仍未整改完成的，甲方有权向乙方主张相应金额的 2 倍作为违约金，并有权提出终止项目解除相关协议，乙方应对甲方的损失承担赔偿责任。

6.2.4 因乙方原因导致项目公司未能按照本协议约定期限与甲方签订《项目合同》的，每延期一日，甲方有权要求乙方支付 3 万元的违约金；如延期超过 90 日，则甲方有权单方解除本协议，乙方应向甲方支付违约金 500 万元，并赔偿甲方损失。

6.2.5 乙方违反本协议关于股权变更限制的要求，经甲方责令限期改正后仍未改正的，则甲方有权单方解除本协议，乙方应向甲方支付违约金 500 万元，并赔偿甲方损失。

6.2.6 因乙方原因致使本协议无法履行，且乙方未能在收到甲方要求乙方纠正其违约行为的书面通知后 30 日内改正此行为的，甲方有权通过向乙方发出有效通知的方式，终止或解除本协议，乙方应向甲方支付违约金 500 万元，并赔偿甲方损失。

6.2.7 乙方违约行为若有约定违约金，但该违约金不足以弥补甲方损失的，乙方仍应补足，甲方有权向乙方追偿。

6.2.8 除本协议另有约定外，乙方违反本协议第 5.2 款约定，经甲方责令限期改正后仍未改正的，甲方有权单方解除本协议，乙方应向甲方支付违约金 500 万元，并赔偿甲方损失。

6.3 一方违约，另一方的直接损失、预期利益损失、为主张权利而支付的实现债权的费用等均由违约方承担，实现债权的费用包括但不限于律师代理费、差旅费、案件受理费、财产保全费、鉴定费、评估费等。

6.4 按本协议约定甲方选择解除协议的，自甲方解除协议的书面通知送达乙方之日起协议解除，乙方应赔偿由此给甲方造成的全部损失，乙方应当在协议解除后 5 日内付清违约金、赔偿金。

6.5 乙方应当支付给甲方的违约金、赔偿金，甲方有权从应付未付的款项中扣除，不足以赔偿给甲方造成损失的，甲方仍有权向乙方进行追偿。

## 第7条 不可抗力

### 7.1 不可抗力事件

任何一方由于出现不可抗力事件使该方无法全部或部分履行其本协议项下的义务时，该方应有权中止履行本协议项下的义务。不可抗力应包括但不限于下列事件：

（1）战争、入侵、武装冲突或外敌行为、封锁或军事力量的使用、禁运、暴乱或民众骚乱、恐怖行为、军事演习或政变；

（2）核反应、辐射、放射性污染、空中飞行物体坠落；

（3）非任何一方责任造成的爆炸、火灾、水灾；

（4）罢工、暴乱、骚乱，但纯属乙方原因所致者除外；

（5）地震、海啸、台风等无法预见，并无法采取防范措施的自然灾害或自然力的破坏作用，包括烈度 7 级以上地震、风力 12 级（含 12 级）以上台风、持续降雨 24 小时且日降雨量达到 100 毫米的暴雨，按气象、地震部门公布为准，以及县市级以上政府公告不允许施工的日期。

（6）政府因社会公共利益需要对项目实行征收或征用。

（7）根据届时最高人民法院的指导意见、司法解释的规定或其他适用法律规定构成不可抗力的“疫情”情形。

（8）因政府或甲方主管部门决策、政策变动导致本项目无法继续实施的。

7.2 因不可抗力致使一方不能履行本协议的，根据不可抗力的影响可全部或部分免除该方在本协议项下的相应义务，但该方应及时采取补救措施并通知对方，并在 10 日内向对方提供不可抗力发生及持续期间的充分证据。一方未及时采取补救措施的，应就扩大的损失承担赔偿责任。

7.3 因不可抗力致使本协议无法按期履行或不能履行的，在不可抗力事件持续期间，受影响方无需为其中止履约或履约延误承担违约责任。

## 第8条 争议解决

本协议在履行过程中发生的争议，双方应本着友好、互利的原则协商解决或由有关部门调解解决；协商或调解不成的，双方应采取以下第（2）种争议解决方式：

- （1）提交泉州仲裁委员会申请仲裁；
- （2）向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 第9条 本协议的生效及终止

9.1 本协议经甲乙双方的法定代表人或其授权代表签字或盖法人章，并加盖公章之日起生效。

9.2 除本协议另有约定外，本协议应在项目合作期届满后终止。

## 第10条 其他事项

10.1 本协议一式      份，甲乙双方各执   份，均具有同等法律效力。

10.2 本协议未尽事宜，由甲方与乙方另行协商确定后签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

10.3 双方对本协议及合作过程中的所有商业机密资料承担保密义务，未经对方书面许可或依适用法律规定，不得对任何其他第三方泄露和传播。

10.4 甲、乙双方确认本协议记载联系地址和联系方式确认适用于双方往来联系、书面文件送达及争议解决时法律文书送达；通过电子邮件及其他电子方式送达时，发出之日即视为有效送达；通过快递等方式送达时，对方签收之日或者发出后第三日视为有效送达（以两者较前一个日前为准）；对方拒收或退回的，视为签收。如任何一方变更前述地址，该方应在变更后3日内书面通知对方，否则，该方将自行承担由此产生的不利后果。

（以下无正文，为本协议签署页）

签署页（本页无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

日期：

乙方（盖章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

日期：