

目 录

第一节 项目合同概述	5
1.1 声明与保证.....	5
1.1.1 甲方的声明与保证.....	5
1.1.2 乙方的声明与保证.....	5
1.2 法律适用.....	5
1.3 本合同的组成和解释顺序.....	5
第二节 引言、定义和解释	7
2.1 引言.....	7
2.1.1 签署时间及主要信息.....	7
2.2 定义.....	8
2.3 解释.....	11
第三节 项目的范围和期限	13
3.1 项目的合作范围.....	13
3.1.1 甲方负责的工作内容.....	13
3.1.2 乙方负责的工作内容.....	13
3.2 项目的合作期限.....	14
3.3 期限的结束.....	14
3.3.1 导致项目合作期限结束的情形:.....	14
第四节 项目的投资合作	16
4.1 成立投资合作公司.....	16
(1) 股东会.....	16
(2) 董事会.....	16
(3) 监事会.....	17
(4) 管理机构.....	17
4.2 合作范围.....	17
4.3 股东出资.....	18
4.4 股权变更.....	18
4.5 股权回购.....	18
4.5.3 股权回购价款计算方式.....	20
4.6 共同承诺和保证.....	21
第五节 项目的建设	22
5.1 项目的建设.....	22
(1) 有权检查工程进度及工程质量履行情况。.....	22
第六节 项目的招商服务	23
6.1 项目的招商.....	23
6.2 招商服务期.....	23
6.3 招商指标要求.....	23
6.4.2 招商指标的完成情况由甲方进行审核确定。.....	23
6.4 招商服务费.....	23
6.5 权利及义务.....	24
第七节 项目的产业策划及合作运营	26
7.1 项目的产业策划.....	26
7.2 项目的合作运营.....	26
第八节 不可抗力	27

8.1 不可抗力的定义和种类	27
8.1.1 不可抗力的定义	27
8.1.2 不可抗力的分类	27
8.2 通知	27
8.3 损失承担原则	28
8.4 减少损失的责任和协商	28
8.5 不可抗力造成的终止	28
第九节 违约处理	29
9.1 甲方违约及责任承担	29
9.2 乙方违约及责任承担	29
9.3 投资合作公司违约及责任承担	30
9.4 不减免和影响的事项	30
9.5 减轻损失的措施	30
9.6 部分由于受损害方造成的损失	30
第十节 合同终止及终止后处理机制	31
12.1 提前终止	31
12.2 协商一致股权转让退出	31
12.3 合作终止处理	31
第十一节 适用法律及争议解决	32
11.1 适用法律	32
11.2 争议解决	32
11.2.1 协商	32
11.2.2 争议解决	32
11.2.3 争议解决期间的继续履行	32
11.2.4 继续有效	32
本节约定的争议解决条款在本合同终止后继续有效。	32
第十二节 其他	33
12.1 通知与送达	33
12.2 其他	33
12.2.1 合同的签署	33
12.2.2 加入协议	33
12.2.3 生效日期	34
第十三节 签署页	35
附件一：《投资合作公司加入协议》	36
附件二：《联合体协议》	37

前言

海丝先行区泉港枢纽中心示范区开发项目（以下简称“项目”或“本项目”）已由泉港区发展和改革局以【】批准建设，泉州市泉港区城建置业有限公司（即本合同“甲方”）为项目业主，统筹推进项目的投资、建设及招商等工作。

甲方遵循公开、公平、公正的原则，就海丝先行区泉港枢纽中心示范区开发项目的投资、建设及招商事项进行公开招标，经过法定程序确定_____为本项目中标人（即本合同“乙方”）。

甲、乙双方于____年____月____日达成一致并签订《海丝先行区泉港枢纽中心示范区开发项目一体化项目合同》（下简称“本合同”或“合同”或“一体化项目合同”）如下：

为此，各方达成如下合同：

第一节 项目合同概述

1.1 声明与保证

1.1.1 甲方的声明与保证

(1) 甲方具有充分的权利和能力签署、履行《一体化项目合同》。

(2) 本合同一经签订，即对甲方具有完全的法律约束力，签订和履行本合同的条款、条件、义务不会导致甲方违反适用法律、行政决定、生效判决和仲裁裁决的强制性规定，违反其与第三方合同的条款、条件和承诺，也不会引致任何利益冲突。

(3) 如果甲方在本合同第 1.1.1 条款下所作的声明被证明在作出之时在实质方面不属实，乙方有权解除本合同。

1.1.2 乙方的声明与保证

(1) 乙方是依法正式成立的合法机构，具有签署和履行本合同条款和条件的法人资格、权利和能力。

(2) 签署本合同之前，乙方已为自身的利益进行了必要的调查及检查，包括但不限于对项目及场地进行细致而全面的检查、评估，已充分知悉、了解和预见项目的现状和存在或可能存在的所有风险。

(3) 本合同一经签订，即对乙方具有完全的法律约束力，签订和履行本合同的条款、条件、义务不会导致乙方违反适用法律、行政决定、生效判决和仲裁裁决的强制性规定，违反其与第三方合同的条款、条件和承诺，也不会引致任何利益冲突。

(4) 如果乙方在本合同第 1.1.2 条款下所作的声明被证明在作出之时在实质方面不属实，甲方有权解除本合同。

1.2 法律适用

本合同条款的分析和解释均以中华人民共和国现行法律法规作为适用依据。

1.3 本合同的组成和解释顺序

1.3.1 构成本合同的文件应是相互说明和相互补充的，如果本合同文件之间出现歧义、矛盾或明显错误时，其优先解释顺序如下：

- (1) 在项目实施过程中双方签订的补充合同书；
- (2) 本合同、附属合同及其附件；
- (3) 中标通知书；
- (4) 招标文件；
- (5) 投标文件；
- (6) 现行标准、规范及有关技术文件；
- (7) 双方有关工程的承诺书及其他按规定应作为本合同组成部分的附件。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

1.3.2 本合同与附属合同约定不一致的，以附属合同的约定为准，附属合同未约定事宜，仍按照本合同约定执行。

第二节 引言、定义和解释

2.1 引言

2.1.1 签署时间及主要信息

本合同于____年__月__日在福建省泉港区签订。

项目名称：海丝先行区泉港枢纽中心示范区开发项目。

项目地点：福建省泉港区。

合同价款：

- (1) 勘察费下浮率为_____%（保留小数点后两位）；
- (2) 设计费下浮率为_____%（保留小数点后两位）；
- (3) 招商信息技术服务费用____万元；
- (4) 产业策划咨询服务费____万元；
- (5) 建筑安装工程费下浮率为_____%（保留小数点后两位）；
- (6) 投资收益年化率为_____%（保留小数点后两位）；

本合同以中文书写。正本一式__份，各方各执__份，每份合同具有同等法律效力。

本合同由各方法定代表人或书面授权的代表在其签名下注明的日期签署。各方愿受本合同的条款与中华人民共和国法律法规约束。

本合同自各方法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章后正式生效。

甲方：泉州市泉港区城建置业有限公司

地址：

法定代表人：

乙方：

地址：

法定代表人：

2.2 定义

以下定义适用于本合同：

本合同	<p>指由甲方和乙方签署的《一体化项目合同》及附属合同，《一体化项目合同》全部附件，以及日后可能签署的任何补充协议和附件，均视为本合同的一部分。</p>
本项目、子项目	<p>项目名称：海丝先行区泉港枢纽中心示范区开发项目。</p> <p>项目建设规模及内容：拟新建总建筑面积约 712334.3 m²，其中地上建筑面积 616865.1 m²，地下建筑面积 95469.2 m²，主要包括大型农贸市场（含农贸市场建筑、冷链物流用房、办公生活配套建筑等）、安保服务中心、综合能源站、标准化园区、安商房、综合运营服务中心、研发孵化中心、文教园、幸福家园服务中心、电商交易中心、酒店、商超等。新建园区配套道路 19 条，道路总长约 10.183km。新建公共停车场两处，共设置机动车停车位 460 个。绿化景观提升面积约 249700 m²。对片区范围内建设工程涉及地块进行场地平整，共涉及土石方量约 3096614m³。并对片区范围为内的电力线缆进行落地迁改，共涉及迁改电力线缆长度约 5149m。站南一路及部分绿化区域位于铁路线路安全保护区范围内。建设内容主要包括建筑工程、道路工程、停车场工程、绿化工程、场地平整工程、电力管线缆化下地改造工程、铁路安全范围内防护工程等。</p> <p>本项目拟采用“城镇边界范围内一次性开发，分阶段实施”。其中，一阶段为泉港区农产品批发市场及配套基础设施建设项目，二阶段为海丝先行区泉港枢纽中心示范区城中村改造及配套基础设施建设项目、三阶段为海丝先行区泉港枢纽中心示范区综合配套建设项目。</p> <p>项目投资规模：本项目估算总投资为 580286.6 万元，其中，工程费用为 431286.9 万元，工程建设其他费为 81192.1 万元，基本预备费为 40998.3 万元，建设期利息 26809.2 万元。一阶段预计总投资 236109.4 万元，其中工程费用 162610.2 万元，工程建设其他费用 45909.4 万元，基</p>

	<p>本预备费 16681.6 万元，建设期利息 10908.3 万元；二阶段预计总投资 111270.3 万元，其中工程费用 80010.8 万元，工程建设其他费用 18257.3 万元，基本预备费 7861.4 万元，建设期利息 5140.6 万元；三阶段预计总投资 232906.9 万元，其中工程费用 188665.9 万元，工程建设其他费用 17025.4 万元，基本预备费 16455.3 万元，建设期利息 10760.3 万元。</p> <p>特别说明：根据项目实施的具体情况，甲方可能在总量控制（指上限控制，但不排除减少规模）的前提下与乙方协商，调整各阶段的建设规模和建设内容。项目建设规模和建设内容最终以本项目审查通过的各类设计文件、施工图纸及相关技术标准和要求为准。建安工程费以甲方或其委托单位最终审核确认的工程结算金额为准。</p> <p>招商服务内容：引入总投资达到 50 亿元的项目落地本项目。落地的方式包括购买本项目的标准厂房和租赁。上述 50 亿元的总投资中，固定资产投资（固定资产投资指不动产、装修、设备投资的总和）不低于 30 亿元，且引入项目方的亩均投入强度不低于 270 万元/亩、亩均税收不低于 20 万元/亩。</p> <p>产业策划咨询内容：产业策划及控规调整建议（包括但不限于产业园区发展规划、产业园区发展环境分析、产业园区需求分析、产业园区战略定位、产业园区的功能与空间布局、产业园区建设经营模式、产业园区建设发展措施等），并向发包人提供正式的产业策划报告。</p> <p>项目运营管理内容：对园区入驻企业提供科学、合理的管理及服务，提供园区物业管理服务、企业经营与管理咨询、固定资产及设备设施维护维修等。</p>
甲方	指泉州市泉港区城建置业有限公司。
乙方	指甲方通过公开招标方式选定的中标人，就本合同而言，指（中标人，若为联合体，填写联合体所有成员）。若乙方为联合体中标的，联合体各方应当共同与甲方签订合同，就本项目向甲方共同承担连带责任。

工程总承包单位	指乙方在其投标文件中载明的负责本项目工程总承包的单位。
中标投资公司	指乙方在其投标文件中载明的负责与甲方共同成立投资合作公司的单位。
中标招商公司	指乙方在其投标文件中载明的负责提供招商服务的单位。
投资合作公司	指为达成投资合作意愿，中标投资公司与甲方依据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定，在项目所在地按照 70%：30%的股权比例共同出资组建的具有法人资格的有限责任公司。
合作期	本项目合作期共 13 年。其中，建设期为 3 年，自总监理工程师下发第一个开工令之日或甲方确认的开工之日起（以在前的日期为准）至 3 年届满之日止，须在建设期内完成项目竣工验收；合作运营期为 7 年，自第一个子项目竣工验收合格次日至第七年后该自然日前一天止；独立运营期为 3 年，自合作运营期结束之次日至第三年后该自然日前一天止。
附属合同	指本合同的附属合同，包括各阶段的工程总承包合同。
项目设施	指与本项目建设 and 运营管理相关的设施，包括全部构筑物、建筑物、设施、设备等。
项目资产	项目及其附属设施，附属于施工的机械、设备、库存、植被、在建工程等固定资产以及土地使用权等无形资产。
中国	指中华人民共和国。本合同所列明中国仅为本合同目的服务，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
法律	适用于合同的法律包括中华人民共和国法律、行政法规、部门规章、规范性文件，以及工程所在地的地方性法规、自治条例、单行条例和地方政府规章。
法律变更	指在生效日后颁布、修订、废止或重新解释等任何适用法律导致合同各方在本合同项下权利义务发生实质性变化的行为。
标准和规范	指对基本建设中各类工程的勘察、设计、施工、安装、验收、维护

	等需要协调统一的事项所制定的标准。
政府行为	指项目所在地本级人民政府及其任何上级政府部门的国有化、征收及征用等行为。
批准	指为了使乙方或投资合作公司能够履行其在本合同项下的义务和行使其在本合同项下的权利，乙方或投资合作公司必须或以推进项目良性发展目的而从政府机关依法获得的为乙方或投资合作公司的投资、建设及招商所需要的任何许可、执照、同意、授权、免除或批准。
争议解决程序	指本合同第 11.2 条中提及的解决争议的程序。
政府部门	指依照国家法律效力设立的行政实体，负有在职能范围内行使国家权力和义务的国家、省、市、区、县各级地方政府及其职能部门。
紧急情况	指将会导致人员伤亡、严重财产损失或造成环境污染等不可预见的或突发的情况。
工作日	指除中国法定休息日和法定节日或假日以外的、各机构普遍工作的任何日期。
提前终止日	指本合同提前终止的日期。

2.3 解释

本合同中的标题仅为阅读方便所设，不影响条文的解释。以下的约定同样适用于对本合同进行解释，除非其上下文明确显示其不适用。

在本合同中：

- (1) 合同或文件包括经修订、更新、补充或替代后的该合同或文件；
- (2) “元”指人民币单位元；
- (3) 条款或附件：指本合同的条款或附件；
- (4) 一方、各方：指本合同的一方或各方，并且包括经允许的替代该方的人或该方的受让人；
- (5) 除非本合同另有明确约定，“包括”指包括但不限于；除本合同另有明确约定，“以上”“以下”“以内”或“内”均含本数，“超过”“以外”不含本数；

(6) 本合同并不限制或以其他方式影响甲方及其他政府部门行使其法定行政职权。在本合同有效期内，如果本合同项下的有关约定届时被纳入相关法律规范属于甲方或其他政府部门的行政职权，适用该等法律规定；

(7) 要求在某一非工作日付款：指该付款应在该日后的第一个工作日支付；

(8) 本合同中的标题不应视为对本合同的当然解释，本合同的各个组成部分都具有同样的法律效力及同等的重要性；

(9) 除非本合同另有明确约定，合同中的“天”指“日历日”，合同中按天计算的，开始当天不计入，从次日开始计算，期限最后一天的截止时间为 24:00 时。

第三节 项目的范围和期限

3.1 项目的合作范围

在合作期内，本项目的合作范围包括投资合作、施工总承包、招商，主要合作内容具体如下：

3.1.1 甲方负责的工作内容

- (1) 依法取得项目用地，并负责办理相关用地手续；
- (2) 牵头负责实施项目各项前期工作和配套服务，包括但不限于项目的各项行政许可办理、项目勘察、监理、检测、环境评估、方案设计、初步设计及概算、施工图设计及预算等项目前期工作；
- (3) 协助乙方或投资合作公司依约、及时取得投资合作、施工总承包、招商等全过程涉及的相关审批（含后续变更等）手续；
- (4) 对乙方或投资合作公司履约情况实施管理与监督，以及有权对乙方或投资合作公司的履约全过程进行抽查、检查、了解、监督、追究责任等，包括但不限于投融资资金到位情况及资金管理、相关单位人员构成及变更、承建单位的选择和专业分包商和材料设备供应商的选择、本合同的签订和管理、工程的质量、安全、进度、资金到位与使用、竣工验收、项目接收、项目结算编制、缺陷责任期内的维修、招商情况等方面；
- (5) 协调组织项目管理团队、项目设计、监理单位控制工程建设的规模、标准和投资，对工程设计变更进行审核认定；
- (6) 组织项目工程竣工验收，完成其结算审定工作。

3.1.2 乙方负责的工作内容

- (1) 按合同的约定，与甲方合资成立投资合作公司，履行出资义务；
- (2) 合作期内，乙方应积极配合甲方及政府相关部门的迎检、审计等工作；
- (3) 协助甲方办理工程建设等全过程涉及的相关审批（含后续变更等）手续；
- (4) 负责完成本合同约定的建设内容的施工总承包工作，确保项目进度、质量、安全与文明施工符合相应标准和规范要求，承担与此有关的相应风险和责任；

(5) 严格按照合同约定及时支付工程费用和务工人员工资，承担所建工程的维稳、信访责任；

(6) 按照相应行业行政主管部门规定的工程竣工验收办法及程序，执行国家相关现行工程施工质量验收规范的合格标准，协助甲方、相关行业主管部门组织项目竣工验收工作；

(7) 项目竣工验收合格、具备正常使用条件后，书面告知甲方及相关行业主管部门，及时投入使用；

(8) 负责编制工程结算、及时报送工程结算报审资料；

(9) 根据工程总承包合同约定，应承担的其他工作内容；

(10) 应立足高规格、高质量的招商思路，完成本项目的招商工作；

(11) 充分发挥自身优势，在项目合作期内积极协助甲方推进各项招商工作，储备潜在客户、签约入驻企业，为甲方提供全方位的商业发展服务支持。

3.2 项目的合作期限

本项目合作期为 13 年，分为建设期、合作运营期和独立运营期，其中：

(1) 建设期：本项目的建设期为 3 年，自总监理工程师下发第一个开工令之日或甲方确认的开工之日起（以在前的日期为准）至 3 年届满之日止，须在建设期内完成项目竣工验收。

(2) 合作运营期：本项目的合作运营期为 7 年，自第一个子项目竣工验收合格次日至第七年后该自然日前一天止。

(3) 独立运营期：本项目的独立运营期为 3 年，自合作运营期结束之次日至第三年后该自然日前一天止。

(4) 甲方有权根据项目建设中的实际情况，对建设开工实际时间进行调整，甲方不承担因此导致的违约责任。

3.3 期限的结束

3.3.1 导致项目合作期限结束的情形：

(1) 项目合作目的无法实现，按合同约定提前终止合作；

- (2) 项目合作期限届满。
- (3) 合同约定的其他情形。

第四节 项目的投资合作

4.1 成立投资合作公司

4.1.1 乙方应当在中标通知书发出后 30 天内与甲方签订《一体化项目合同》，否则甲方有权无条件终止本合同及全部附属合同以终止所有合作事项，并有权全额没收乙方提交的投标保证金。

4.1.2 中标投资公司应当在《一体化项目合同》签署后与甲方共同成立投资合作公司，并领取营业执照。投资合作公司的注册资本、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) 投资合作公司注册资本不低于 10000 万元人民币，由中标投资公司与甲方按 70%：30%的股权比例合资成立；

(2) 以货币形式出资；

(3) 投资合作公司的注册地为泉港区，组织形式为有限责任公司。

4.1.3 投资合作公司为独立的法人机构，按照《中华人民共和国公司法》等有关法律规定而设立的有限责任公司。投资合作公司章程不得与《一体化项目合同》相背离，具体由双方另行约定。投资合作公司的组织机构应符合下列要求：

(1) 股东会

投资合作公司设立股东会，是公司的最高权力机构，其职权范围参照《公司法》相关规定，最终各股东责权利由公司章程确定。其中，投资合作公司的股东会作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议应当经全体股东一致同意。

(2) 董事会

投资合作公司设董事会，董事会对股东会负责。董事会由 5 名董事组成，甲方委派 1 名，中标投资公司委派 3 名，职工董事 1 名。其中董事会设董事长 1 人，由中标投资公司提名，董事长担任投资合作公司法定代表人。甲方所委派的董事对重大决议拥有一票否决权。

(3) 监事会

投资合作公司设立监事会，监事会是公司的常设监督机构，主要职责是对公司董事、总经理及其他高级管理人员行使监督职能。

监事会应当于公司成立之日成立，由 3 名监事组成（含职工监事 1 名），其中机房委派 1 名，中标投资公司委派 1 名，职工监事由投资合作公司职工民主选举产生。监事任期每届为三年。

监事会设主席一人，由甲方推荐。监事会主席召集和主持监事会会议。

(4) 管理机构

经理层由 1 名总经理和 3 名副总经理（含财务总监）组成。其中总经理 1 名，由中标投资公司提名，负责公司的日常经营管理工作。副总经理 3 名，中标投资公司委派 2 名，甲方委派 1 名。财务总监 1 名，由中标投资公司委派的副总经理兼任。

4.1.4 投资合作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泉港区缴交的情况除外。投资合作公司应建立健全财务管理制度，完善内部经营责任制，严格执行国家规定的各项财务开支范围和标准，如实反映企业财务状况和经营成果，依法缴纳税费，并接受有关机关的检查监督，确保投资合作公司权益不受侵犯。

4.1.5 投资合作公司仅能负责本项目的投资合作相关工作，不得参与其他项目的投资合作，也不得开展其他经营活动；投资合作公司在整个合作期限内，不得将公司注册地址迁出泉港区。投资合作公司应对自己的经营活动负责，并按有关法律法规的规定编制财务报表。

4.2 合作范围

本项目拟分一、二、三阶段进行实施，其中一阶段为泉港区农产品批发市场及配套基础设施建设项目，二阶段为海丝先行区泉港枢纽中心示范区城中村改造及配套设施建设项目、三阶段为海丝先行区泉港枢纽中心示范区综合配套建设项目。一阶段由甲方作为项目业主进行开发建设；二、三阶段由投资合作公司进行开发建设；本项目一、二、三阶段的招商服务由投资合作公司统一委托中标招商公司提供；一阶段的运营由甲方负责，运营收入归甲方所有；二、三阶段的运营由投资合作公司负责，运营收入

归投资合作公司所有。

4.3 股东出资

4.3.1 投资合作公司注册资本金不低于 10000 万元人民币，由中标投资公司与甲方按 70%：30%的股权比例合资成立。

4.3.2 投资合作公司的出资由股东双方按持股比例在投资合作公司设立后根据建设进度和资金需求计划另行协商确定。

4.3.3 乙方在投资过程中如需甲方配合提供资料完善相关手续的，甲方在能力范围内应予以协助，但不包括配合提供担保。

乙方对投资合作公司的资金支持不高于人民币捌（8）亿元（含乙方对投资合作公司的出资），具体数额及资金到位时间由甲方根据项目建设进度和资金需求确定，投资合作公司在收到甲方资金需求计划后，30 天内无偿将资金提供给甲方用于本项目建设，不得挪作他用。

4.4 股权变更

4.4.1 自本合同生效之日起至合作期满，未经甲方书面同意，乙方不得对外转让其在投资合作公司中的全部或部分股权，亦不得以其在投资合作公司中的全部或部分股权进行质押。

4.4.2 如果发生以下特殊情形，经甲方书面同意，可以允许发生股权变更：

- （1）基于融资目的，允许财务投资人以股权转让等方式进入项目投资公司；
- （2）如遇不可抗力，或在甲方书面同意的情况下发生股权变更。
- （3）投资合作公司全体股东协商一致同意的其他情形。

4.5 股权回购

4.5.1 在项目合作运营期间，触发以下情形时，中标投资公司有权要求甲方回购中标投资公司在投资合作公司中的股权：

（1）本项目进入合作运营期满 1 年后，且经甲方审核确认乙方累计完成招商指标要求（详见本协议 6.3 款约定，下同）的 10%及以上的，中标投资公司有权要求甲方回购中标投资公司所持有的投资合作公司 10%股权；

(2) 本项目进入合作运营期满 2 年后，且经甲方审核确认乙方累计完成招商指标要求的 20%及以上的，中标投资公司有权要求甲方回购中标投资公司所持有的投资合作公司 10%股权；

(3) 本项目进入合作运营期满 3 年后，且经甲方审核确认乙方累计完成招商指标要求的 30%及以上的，中标投资公司有权要求甲方回购中标投资公司所持有的投资合作公司 10%股权；

(4) 本项目进入合作运营期满 4 年后，且经甲方审核确认乙方累计完成招商指标要求的 40%及以上的，中标投资公司有权要求甲方回购中标投资公司所持有的投资合作公司 10%股权；

(5) 本项目进入合作运营期满 5 年后，且经甲方审核确认乙方累计完成招商指标要求的 50%及以上的，中标投资公司有权要求甲方回购中标投资公司所持有的投资合作公司 10%股权；

(6) 本项目进入合作运营期满 6 年后，且经甲方审核确认乙方累计完成招商指标要求的 60%及以上的，中标投资公司有权要求甲方回购中标投资公司所持有的投资合作公司 10%股权；

(6) 本项目进入合作运营期满 7 年后，且经甲方审核确认乙方累计完成招商指标要求的 70%及以上的，中标投资公司有权要求甲方回购中标投资公司所持有的投资合作公司 10%股权。

(7) 甲方在合作运营期每届满一年后对乙方累计完成的招商指标要求进行审核确认，并根据审核结果确定是否达到回购条件。

4.5.2 在满足以下条件时，经中标投资公司提出且经甲方同意的情况下，中标投资公司可以要求甲方加速回购中标投资公司在投资合作公司中的股权：

(1) 本项目合作运营期满 3 年时，如经甲方审核确认乙方累计完成招商指标要求的 80%及以上的，则中标投资公司在合作运营期满 3 年后可以要求甲方回购中标投资公司所持有的投资合作公司 65%股权（含合作运营期内甲方已回购的股权），中标投资公司所持有的投资合作公司 5%股权，待合作运营期满 7 年时，由甲方予以回购；

(2) 本项目合作运营期满 5 年时，如经甲方审核确认乙方累计完成招商指标要求的 90%及以上的，则中标投资公司在合作运营期满 5 年后可以要求甲方回购中标投资公司所持有的投资合作公司 65%股权（含合作运营期内甲方已回购的股权），中标投资公司所持有的投资合作公司 5%股权，待合作运营期满 7 年时，由甲方予以回购。

(3) 在上述两个加速回购时点届满前，即便乙方已经提前完成上述约定的招商指标要求的，也应在上述两个加速回购时点届满后且经甲方审核确认乙方累计完成招商指标要求符合上述要求后，中标投资公司才能要求甲方加速回购股权。

4.5.3 股权回购价款计算方式

中标投资公司根据本合同第 4.5.1 条或第 4.5.2 条约定要求甲方回购中标投资公司所持有的投资合作公司时，股权回购价按如下方式计算：

(1)首期应支付的股权回购价=中标投资公司累计通过注资方式投入到投资合作公司的资本金×拟回购股权比例/70%+回购当期应计取的预期投资收益，回购当期应计取的预期投资收益=中标投资公司累计通过注资方式投入到投资合作公司的资本金×实际收益计取天数（自资本金注入投资合作公司账户之日的次日起算至股权变更当日期间的天数）÷365×中标投资公司的预期投资收益率；若中标投资公司注入项目投资公司的资本金是分批次的，则预期投资收益也分批次计取。

(2)后续每期应支付的股权回购价=中标投资公司累计通过注资方式投入到项目投资公司中的资本金×拟回购股权比例/70%+回购当期应计取的预期投资收益，回购当期应计取的预期投资收益=中标投资公司累计通过注资方式投入到项目投资公司中的资本金×（1-此前已回购的股权比例/70%）×实际收益计取天数（自上一期回购股权时计取预期投资收益截止日期的次日起算至股权变更当日期间的天数）÷365×中标投资公司的预期投资收益率。

(3) 中标投资公司的预期投资收益率按年化率【】%计取（具体以中标投资收益率为准）。如退出时中标投资单位已经从投资合作公司中分得运营收入、利润或其他任何分配的，则投资收益应扣除中标投资单位已经从投资合作公司分回的款项。

4.5.4 顺延回购

如在合作运营期满 7 年时，乙方未能按本协议约定完成全部招商指标要求，合作运营期限相应顺延至完成全部招商指标要求之日。合作运营期顺延期间内，中标投资公司无权计收预期投资收益（指中标投资公司在投资合作公司中剩余股权对应投资金额的从到资之日起直至乙方完成全部招商指标要求之日止，按年化率【】%计取的预期投资收益），且中标投资公司不参与投资合作公司利润分配。待乙方完成招商指标要求后，甲方再履行回购中标投资公司在投资合作公司中剩余股权的义务（回购时，合作运营期顺延期间内的预期投资收益不予计收）。

投资合作公司全部股权完成退出后，乙方中的工程总承包单位不再承担项目招商及运营连带责任。

4.6 共同承诺和保证

4.6.1 甲方及乙方共同承诺：截至本合同生效日止，不存在可能会构成违反有关法律或可能妨碍其履行在本合同项下义务的情况；不存在未披露的对其签署本合同或履行其在本合同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；

4.6.2 无论是本合同的签署还是对本合同项下义务的履行，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；

4.6.3 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，乙方和投资合作公司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）。

第五节 项目的建设

5.1 项目的建设

5.1.1 本项目应当严格按照项目设计文件的要求进行建设，严格遵守建筑法、环境保护法、产品质量法等相关法律法规的规定以及国家、地方及行业强制性标准的要求。

5.1.2 乙方应当在中标通知书发出后 30 天内与甲方签订《一体化项目合同》。乙方应当在中标通知书发出后 30 天内与甲方签订一阶段的《工程总承包合同》。乙方应当在投资合作公司成立后 30 日内与投资合作公司签订二、三阶段的《工程总承包合同》。承担本项目工程总承包任务的单位，不得转包或违法分包。

5.1.3 根据项目实施的具体情况，甲方可能在总量控制（指上限控制）的前提下，调整各阶段的建设规模和建设内容。项目建设规模和建设内容最终以本项目审查通过的各类设计文件、施工图纸及相关技术标准和要求为准。

5.1.4 甲方若需根据招商企业入驻等实际情况合理调整子项目的关键节点工期要求，由双方协商解决。

5.1.5 建设期间，甲方有权对项目所涉工程、乙方及其他相关单位进行监督管理，包括但不限于：

（1）有权检查工程进度及工程质量履行情况。

（2）发现因乙方原因导致的工程质量缺陷，有权要求乙方整改，直至符合标准，由此造成建设进度延误的，延误期限和造成的损失由乙方承担。

（3）有权委托第三方机构对乙方的建设费用进行审核。政府审计机构依法对本项目进行审计的，乙方应给予必要的配合。

5.1.6 其他与项目建设相关的、本合同未尽事宜在《工程总承包合同》中具体约定。

第六节 项目的招商服务

6.1 项目的招商

6.1.1 投资合作公司设立后，由投资合作公司委托中标招商公司通过其平台优势资源和自身商务团队招商能力，及全国的商会资源、企业家群体、国际机构、欧美及日韩等国家战略合作项目资源，运用中标招商公司自身平台优势为本项目提供优质专业的招商服务。

6.1.2 本项目的招商方向为【 】。投资合作公司须以书面方式向中标招商公司提供政府招商需求、相关招商支持政策、入驻行政区域、园区、招商产业、相关宣传片、资质介绍等招商资料。投资合作公司有权根据项目实施的具体情况调整本项目产业定位和招商方向。

6.2 招商服务期

招商服务期为3年，自本合同签订之日起至【】年【】月【】日止。招商服务期满后，如中标招商公司经甲方审核确认未能完成本协议约定的招商指标要求的，则招商服务期顺延至完成招商指标为止。

6.3 招商指标要求

6.3.1 中标招商公司承诺在招商服务期内引入总投资达到50亿元的项目落地本项目。落地的方式包括购买本项目的标准厂房和租赁。上述50亿元的总投资中，固定资产投资（固定资产投资指不动产、装修、设备投资的总和）不低于30亿元，且引入项目方的亩均投入强度不低于270万元/亩、亩均税收不低于20万元/亩。

6.4.2 招商指标的完成情况由甲方进行审核确定。

6.4 招商服务费

6.4.1 招商服务期的招商服务费总额为人民币_____元。上述费用包括了中标招商公司完成本合同约定服务内容的全部开支。中标招商公司为本项目服务产生的会议、差旅、考察、参加会议、人员工资等所涉及的费用由中标招商公司自行承担。

上述招商服务费为含税价。投资合作公司向中标招商公司支付招商服务费的过程

中，中标招商公司应按服务费款项性质及其所适用税种承担应缴纳的税费。在投资合作公司付款前 10 个工作日内，中标招商公司应开具符合规定的正式税务发票，否则投资合作公司有权延迟付款且不承担违约责任。

6.4.2 招商服务费由投资合作公司在本项目建设期开始后一次性支付给中标招商公司。如中标招商公司未能在招商服务期内完成招商指标的，则招商服务费由联合体中的工程总承包单位承担，联合体中的工程总承包单位应在收到甲方通知后 30 日内将招商服务费支付给投资合作公司。

6.5 权利及义务

6.5.1 投资合作公司权利及义务

(1) 投资合作公司有权按照本合同要求获取乙方所提供的专业化招商服务，投资合作公司保证招商服务期间，对中标招商公司工作给予支持，提供招商服务必要的基础工作条件；

(2) 投资合作公司应按本合同约定向中标招商公司支付招商服务费。

(3) 投资合作公司通过前期与中标招商公司深度交流（包括微信、电话、短信、邮件等其他方式）确认需要对接的项目后，中标招商公司立即预约项目方具体时间，在项目方基地与投资合作公司面对面对接，或云（视频）与项目方屏对屏对接，视为精准项目对接。

(4) 投资合作公司对中标招商公司引荐的企业项目，未经中标招商公司许可，投资合作公司不得向除投资合作公司区域以外的第三方透露有关企业信息；同理，未经投资合作公司许可，中标招商公司不得向除中标招商公司区域以外的第三方透露有关企业信息（包括企业介绍、投资情况、企业联系人及联系方式）。

(5) 3 年招商服务期满后，如中标招商公司经甲方审核确认未能完成本协议 6.3 款约定的招商指标要求的，投资合作公司有权单方终止对中标招商公司委托，另外委托其他招商服务公司履行本协议 6.3 款约定的招商义务。

6.5.2 中标招商公司的权利及义务

(1) 中标招商公司提供的服务应保质、保量的完成本合同合作内容条款中的要求，

中标招商公司有权按照本合同约定收取招商服务费。

(2) 中标招商公司负责投资合作公司园区在中标招商公司网站的推广及知名新媒体“识局”公众微信号等自媒体的定期推送。

(3) 本合同签订后 3 日内，中标招商公司需组建一个不少于 6 人的招商团队，专门负责本项目的招商服务工作。招商团队由 1 名招商运营部总监带队。在招商服务期内，招商团队中需有 1 人长期在泉州市泉港区现场派驻。在本合同签订后 3 日内，中标招商公司应将招商团队成员名单报送投资合作公司；中标招商公司招商团队成员如有更换或变动的，中标招商公司需指派同等级资历的人员予以顶替；如中标招商公司招商团队成员无法胜任工作的，投资合作公司有权要求中标招商公司更换。

第七节 项目的产业策划及合作运营

7.1 项目的产业策划

投资合作公司设立后，由投资合作公司负责委托有资质的产业策划咨询服务公司提供本项目的产业策划咨询，内容包括：产业策划及控规调整建议（包括但不限于产业园区发展规划、产业园区发展环境分析、产业园区需求分析、产业园区战略定位、产业园区的功能与空间布局、产业园区建设经营模式、产业园区建设发展措施等），并在本合同签订后【90】天内向甲方提供经甲方认可的正式的产业策划报告一式【5】份。

产业策划咨询服务费 98 万元，由投资合作公司承担。

7.2 项目的合作运营

本项目拟分一、二、三阶段进行实施，其中一阶段为泉港区农产品批发市场及配套基础设施建设项目，二阶段为海丝先行区泉港枢纽中心示范区城中村改造及配套基础设施建设项目、三阶段为海丝先行区泉港枢纽中心示范区综合配套建设项目。在项目的合作运营期，一阶段由甲方作为项目业主进行开发建设；二、三阶段由投资合作公司进行开发建设；本项目一、二、三阶段的招商服务由投资合作公司统一委托中标招商公司提供；一阶段的运营由甲方负责，运营收入归甲方所有；二、三阶段的运营由投资合作公司负责，运营收入归投资合作公司所有。

第八节 不可抗力

8.1 不可抗力的定义和种类

8.1.1 不可抗力的定义

本合同所称的不可抗力，是指合同一方无法预见、控制、且经合理努力仍无法避免且不能克服的、导致其无法履行合同项下义务的情形，包括但不限于：台风、地震、洪水等自然灾害；战争、罢工、骚乱等社会异常现象；征收征用等政府行为；符合条件的传染病突然传播以及各方不能合理预见和控制的任何其他情形。

8.1.2 不可抗力的分类

不可抗力事件分为政治不可抗力和自然不可抗力。

(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，但纯属乙方或投资合作公司原因所致者除外；

(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) 因政府政策变化、决策等客观原因导致合同无法继续履行的。

8.2 通知

声称受到不可抗力影响的一方应在知道不可抗力和不可抗力影响消除后十（10）个工作日内书面通知另一方，详细描述不可抗力的发生情况、可能导致的后果以及采取减

少项目损失的积极措施，并根据对方要求提供证明。

8.3 损失承担原则

发生不可抗力时，相应损失应先由保险予以赔偿，不足部分由各方应按照以下原则各自承担由于不可抗力对其造成的损失。

(1) 永久工程、已运至施工现场的材料和工程设备的损坏，以及因工程损坏造成的第三人人员伤亡和财产损失由该项目建设单位承担；

(2) 乙方施工设备的损坏、人员伤亡由乙方承担；

(3) 甲方、乙方、投资合作公司承担各自人员伤亡和财产的损失；

(4) 因不可抗力影响乙方履行合同约定的义务，已经引起或将引起工期延误的，应当顺延工期，由此导致乙方停工的费用损失由甲方和乙方合理分担；

8.4 减少损失的责任和协商

受到不可抗力影响的一方应努力减少不可抗力的影响。各方应协商采取合理的补救措施尽量减少不可抗力给各方带来的损失。

声称不可抗力的一方在不可抗力消除之后应尽快恢复履行本合同项下的义务。

8.5 不可抗力造成的终止

当不可抗力事件阻止一方履行其义务的时间持续一百八十（180）天以上时，合同各方应协商决定继续履行本合同的条件或者终止本合同。

第九节 违约处理

甲方、乙方、投资合作公司未履行本合同约定义务的，应承担相应违约责任，包括停止侵害、消除影响、支付违约金、赔偿损失以及解除合作合同等。除本合同已有约定外，合同各方的违约及责任承担按以下约定执行：

9.1 甲方违约及责任承担

除合同另有约定外，甲方违反本合同约定的其他主要义务，乙方或投资合作公司有权向甲方发出书面通知要求其履行义务，甲方在收到通知之日起九十（90）天内或约定的期限内未予以改正的，乙方或投资合作公司有权向甲方要求支付违约金以弥补因此造成的损失。

9.2 乙方违约及责任承担

9.2.1 如中标投资公司未能依约与甲方设立投资合作公司的，甲方有权向中标投资公司发出书面通知要求其履行义务。若中标投资公司在催告通知收到后的六十（60）天内仍未能履约的，则甲方有权提前终止本合同且要求乙方支付违约金以弥补因此造成的损失。

9.2.2 如乙方未能依约提供第 4.3.3 条的捌（8）亿元资金，甲方有权向乙方发出书面通知要求其履行义务，并暂停支付及要求投资合作公司暂停支付附属合同《工程总承包合同》项下的进度款等款项。若乙方在催告通知收到后的六十（60）天内仍未能履约的，则甲方有权提前终止本合同且要求乙方支付违约金以弥补因此造成的损失。

9.2.3 除合同另有约定外，乙方违反本合同约定的其他主要义务，甲方或投资合作公司有权向乙方发出书面通知要求其履行义务，乙方在收到通知之日起九十（90）天内或约定的期限内未予以改正的，甲方有权暂停支付及要求投资合作公司暂停支付附属合同《工程总承包合同》项下的进度款等款项，并向乙方或投资公司要求赔偿损失。如乙方在收到通知之日起一百八十（180）天内仍未予以改正的，且因此导致本项目开发进度拖延超过一百八十（180）天的，甲方有权提前终止本合同且要求乙方支付违约金以弥补因此造成的损失。

9.3 投资合作公司违约及责任承担

除合同另有约定外，投资合作公司违反本合同约定的其他主要义务，甲方有权向投资合作公司发出书面通知要求其履行义务，投资合作公司在收到通知之日起九十（90）天内或约定的期限内未予以改正的，甲方有权暂停支付及要求投资合作公司暂停支付附属合同《工程总承包合同》项下的进度款等款项，并向投资合作公司要求赔偿因此造成的损失。

9.4 不减免和影响的事项

9.4.1 违约方对违约责任的承担并不能减免其在本合同下的其他任何义务。

9.4.2 各方获得上述违约赔偿的权利不影响其在本合同项下的终止权。

9.5 减轻损失的措施

由于另一方违约而遭受损失或可能会遭受损失的一方应采取合理措施防止损失扩大。如果一方未能采取此类措施，违约方可以请求从赔偿金额中扣除应能减少的损失金额。受损害的一方有权从另一方获得因试图减轻或减少损失而发生的相应费用。

9.6 部分由于受损害方造成的损失

如果损失部分是由于受损害方的作为或不作为造成的，该部分损失应由受损害方承担的，可在赔偿的金额中扣除该部分损失。

第十节 合同终止及终止后处理机制

12.1 提前终止

有下列情形之一的，本合同可予以提前终止：

- (1) 各方协商一致提前终止；
- (2) 发生不可抗力事件，导致本合同不能继续履行；
- (3) 项目因社会公共利益需要被依法征收导致无法继续履行的；
- (4) 法律规定或本合同约定的其他事由。

12.2 协商一致股权转让退出

在符合下列全部条件的情况下，中标投资单位可提出申请，并报甲方书面同意后，可转让所持有的投资合作公司股权：

- (1) 中标投资单位提出股权转让给第三方的申请；
- (2) 股权转让受让方应满足本项目合同约定的技术能力、财务信用、工程经验等基本条件，并以书面形式明确承继原中标投资单位在本项目下的权利和义务。

12.3 合作终止处理

合作运营期届满，投资合作公司应将项目资产及与项目正常运营所需的系统、设施设备及资料等全部移交给甲方。如根据项目实际需要解散投资合作公司的，应根据《公司法》相关规定，履行必要的程序，清算投资合作公司的出资、财产、债务和债权。

第十一节 适用法律及争议解决

11.1 适用法律

本合同适用中华人民共和国法律。

11.2 争议解决

11.2.1 协商

因解释或履行本合同过程中产生的任何争议由各方进行协商解决。

11.2.2 争议解决

若协商不成，将通过项目所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。守约方为主张权利而支付的实现债权的费用由违约方承担，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。

11.2.3 争议解决期间的继续履行

在争议提交解决期间，各方应继续履行其在本合同项下的各项义务并继续享有其在本合同项下的所有权利，而不影响以后根据上述裁决进行最终调整。

11.2.4 继续有效

本节约定的争议解决条款在本合同终止后继续有效。

第十二节 其他

12.1 通知与送达

本合同项下的通知或法院等司法机关的文书，通过专人递交、快递、邮寄、传真或电子邮件送达下述地址，均视为送达。

甲方：

地址：

邮编：

收件人：

传真：

电子邮箱：

乙方：

地址：

邮编：

收件人：

传真：

电子邮箱：

任何一方的收件人地址、电传传真号码或电子邮箱若有变更应及时以书面形式通知其他方，否则应当自行承担后果。

12.2 其他

12.2.1 合同的签署

本合同正本一式【 】份，甲方执【 】份，乙方执【 】份。

12.2.2 加入协议

在投资合作公司成立后 5 个工作日内，乙方应促使并确保投资合作公司签署并向其

他各方交付与本合同附件一格式和内容相同的《加入协议》，同意自其设立之日起即成为本合同签约一方，享有本合同项下约定的权利并履行相关义务。

12.2.3 生效日期

本合同经各方盖章且法定代表人（授权代理人）签字或盖章后生效。

第十三节 签署页

甲、乙双方确认在签订本合同前，已仔细阅读本合同的所有条款，对本合同所有条款及内容已经阅悉，均无异议，并对双方各自的权利义务达成充分的了解和预期。双方接受因本合同所产生的全部收益及风险。

本合同由以下各方在中华人民共和国福建省泉州市泉港区共同签署，以兹证明。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

____年__月__日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

____年__月__日

附件一：《投资合作公司加入协议》

本《加入协议》（“加入协议”）由下述签署方（“加入方”）于下述日期根据【】年【】月【】日甲方泉州市泉港区城建置业有限公司和乙方（中标人，若为联合体，填写联合体所有成员）共同签署的《一体化项目合同》而签署。本加入协议中所使用但是未定义的术语应当具有其在《一体化项目合同》中的含义。

加入方兹此同意和确认，通过签署本加入协议，自其设立之日开始，加入方应当被视为《一体化项目合同》的一方当事人，并应当享有和承担作为《一体化项目合同》约定的投资合作公司的权利和义务，如同其自身签署了《一体化项目合同》。自其设立之日开始，加入方完全接受《一体化项目合同》的全部条款和条件，并且同意受其约束。有鉴于此，下列加入方于下述日期签署了本加入协议。

日期：_____年_____月_____日

签署方： []

法定代表人或授 _____

权代表签署：

通讯信息：

地址： [*]

收件人： [*]

电子邮箱： [*]

联系电话： [*]

附件二：《联合体协议》