

中山（潮州）产业转移工业园径南分园 JN06-22A 地块 现代产业项目发展监管协议

甲方：潮州凤泉湖高新技术产业开发区管理委员会

地址：潮州市饶平县径南工业园火炬路中潮科技产业园

法定代表人：陈锦辉 职务： 管委会主任

联系电话：0768-2800028 传真： 0768-2803440

电子邮箱： xmj2800028@163.com

乙方：中科分子生物（广东）股份有限公司

地址：潮州市中山（潮州）产业转移工业园径南分园 JN06-13-1

中山火炬园中园二期（E幢）研发楼四楼

法定代表人：周粤生 职务： 董事长

联系电话：18666640922 传真：

电子邮箱： Wx.zheng@authentea.xn

为进一步加强现代产业项目发展监管，保障产业项目用地发展要求，助推园区高质量发展，根据《潮州市现代产业用地供应办法》规定，经甲、乙双方同意，签订本协议。

第一章 地块基本情况

第1条 根据国有建设用地使用权网上公开出让公告，地块基本情况如下：

1.1 宗地编号： JN06-22A

1.2 土地位置： 中山（潮州）产业转移工业园径南分园

1.3 土地用途： 工业用地

1.4 土地使用年限： 50年

1.5 宗地面积： 78848.57 平方米

第二章 产业定位

第2条 双方确认，该宗地应专项用于《潮州市现代产业目录（2020年本）》第二类先进制造业（十一）项“《潮州市优先发展产业目录（2018）》所有项目”中的第五类生物医药健康（四）项“中药有效成份的提取、纯化、质量控制新技术开发和应用”类项目的建设、生产、经营。

第3条 乙方保证该宗地上的投资、建设、经营符合国家、省、市各项规定及国有建设用地使用权公开出让文件的有关要求。

第三章 投资强度

第4条 乙方应确保该宗地上建设项目投资总额不少于

75000 万元，单位面积投资强度不低于每亩 603 万元。

第四章 建设规模

第 5 条 乙方该宗地上所有建设内容应严格按照潮州凤泉湖高新技术产业开发区管理委员会规划建设局出具的《建设用地规划条件》（编号：2021 年第 006 号）和经批准的许可内容实施建设。

第 6 条 乙方应当严格按照有关规定、规范，组织开展建设施工，确保工程质量和施工安全。

第五章 建设期限

第 7 条 乙方应在签订《国有建设用地交地确认书》后 6 个月内开工建设，在开工之日起 18 个月内全部完成建设，竣工验收并投产。

第 8 条 乙方应在本协议生效后 1 个月内，编制《项目建设投资进度计划》，并提交甲方相关职能部门备案。

第 9 条 乙方应保证按《项目建设投资进度计划》，完成相关的投资义务，并按季度向甲方书面报告项目进展情况，直至项目全部建成，竣工验收并投产。

第 10 条 甲方及相关职能部门有权对该宗地上项目实际投资强度、建设内容、建设进度进行监督，自用地交付使用之日起至项目全部建成验收通过前，每半年进行一次核查，乙方应积极予以配合并提供相关材料。

第六章 股权变更约束

第 11 条 乙方公司股权结构不得擅自变更。确需变更的，需经甲方书面同意。

第七章 项目建设履约保证金

第 12 条 乙方应在该宗地交付使用前向甲方缴纳或者提交项目建设履约保证金。

12.1 履约保证金方式：现金或者出具银行保函。

12.2 履约保证金金额：按照该宗地出让成交价款的 20% 计算：人民币 413.9555 万元（大写：人民币肆佰壹拾叁万玖仟伍佰伍拾伍元）

第 13 条 乙方项目通过甲方组织的潮州市现代产业目录项目验收后一个月内，履约保证金由甲方一次性退回（不计利息）。

第八章 项目投产要求

第 14 条 项目开工和投产前，乙方应按有关法律法规办理各项相关的审批和许可手续。

第 15 条 项目建成投产后 6 个月内，乙方应主动将项目的产业定位、投资强度、建设内容及规模等指标落实情况书面报告甲方并申请验收，甲方组织相关专家或委托专业机构对项目进行核验，乙方应主动配合。

第 16 条 项目建成投产后次年起单位面积纳税额不低于每年每亩 15 万元，未经甲方同意企业法定住所及税务关系不得迁出凤泉湖高新区。

第九章 项目用地退出机制

第 17 条 乙方在取得土地使用权后出现以下情况的,经甲方及市相关职能部门确认,启动项目用地退出机制,收回土地使用权:

17.1 未按基本建设程序相关规定及本协议约定进行投资、建设、运营的,经甲方或相关职能部门通知后拒不整改,或整改后仍未符合相关规定或约定。

17.2 乙方违反相关规定,采取虚假方式骗取项目用地。

17.3 因乙方原因确无法继续执行本协议相关约定,申请退出本项目,且经过甲方及市相关职能部门同意退出。

17.4 本协议所依附的《国有建设用地使用权出让合同》依法解除。

因上述原因收回土地使用权的,属本协议 17.1、17.2 条约约定的,土地出让款不予退回,用地上盖物按重置成本结合成新率确定后予以适当评估补偿。属 17.3 条约约定的,由甲方报市人民政府同意后,按剩余年期用地出让价款回购用地,用地上盖物按重置成本结合成新率确定后予以适当评估补偿。属 17.4 条约约定的,按《国有建设用地使用权出让合同》相关约定执行。

第十章 双方的权利义务

第 18 条 甲方的权利义务

18.1 甲方按照国家、省、市和管委会相关政策给予乙方扶持。

18.2 甲方在本协议签署之日起,督促乙方尽快办理入园项

目的相关手续，协助、指导乙方开展项目环评、节能、安监、消防等涉及项目开工建设及投产所需的相关行政审批手续。

18.3 组织相关职能部门对乙方执行本协议约定的项目建设事项进行监督。

第 19 条 乙方的权利义务

19.1 严格按照国家、省、市相关政策、法律、法规的要求和本协议约定的产业定位、投资强度、建设规模及内容等指标进行该宗地上项目投资建设。

19.2 在按相关法律规定及本协议约定的投资条件下，享受相应的现代产业政策扶持优惠。

19.3 自觉接受和配合甲方及相关职能部门对本协议约定的项目建设事项执行情况的监督。

第十一章 违约责任

第 20 条 甲方的违约责任

甲方应积极协助落实乙方项目的优惠政策，为乙方的投资经营提供良好的外部环境。如甲方落实不到位，乙方有权要求甲方在合理时间内落实。

第 21 条 乙方的违约责任

21.1 乙方未按本协议第 5 条的约定进行项目投资建设，经甲方或相关职能部门责令整改超过 6 个月仍不改正的，按相关法律法规处理直至启动项目用地退出机制，项目已缴纳的履约保证金不予退还。

21.2 乙方通过提供虚假文件、隐瞒事实、操纵、恶意串通等违法行为取得的土地使用权无效。

21.3 由于乙方原因，项目未按本协议第 7 条的约定时间建成投产，项目已缴纳的履约保证金不予退还。

21.4 项目建成投产后次年起，任意连续五年内累计两年未按本协议第 16 条约定的税收强度缴纳税收的，乙方应按该宗地拟出让时第三方机构评估价 3445.68 万元（29.13 万/亩）与土地出让实际成交价的差额，以违约金的形式一次性向甲方支付人民币 1375.9025 万元（大写：壹仟叁佰柒拾伍万玖仟零贰拾伍元）。

21.5 乙方未按本协议第 15 条约定申报验收或各项指标核验不达标的，甲方有权责令乙方限期整改，乙方逾期 6 个月仍不改正，或改正后仍未达标的，由有关职能部门按相关规定处理。

第十二章 保密义务

第 22 条 双方在签订、履行本协议过程中，共同形成以及从对方处所获取的文件、资料、信息等，除依法需公开或办理本协议约定事项需合理使用外，未经对方书面同意，不得擅自向任何第三方透露、扩散或转让。

第 23 条 本协议终止、解除的，不影响双方关于保密义务约定的效力。

第十三章 适用法律及争议解决

第 24 条 适用法律

本协议效力、解释、履行及争议的解决等，适用中华人民共和国法律。

第 25 条 争议解决

25.1 因履行本协议发生争议、分歧或索赔的，双方应协商解决。若协商不成，双方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

25.2 在争议、分歧或索赔依法解决前，协议双方应继续履行其在本协议项下的所有义务并继续享有其在本协议项下的所有权利，在依法解决后按相关结果进行最终调整。

第十四章 协议生效、解除和终止

第 26 条 协议生效

本协议自甲乙双方签章之日起生效。

第 27 条 协议解除和终止

27.1 有下列情形之一的，协议双方可以解除本协议：

27.1.1 依照法律相关规定应予解除的。

27.1.2 依照本协议第九章约定退出项目用地的。

27.2 协议解除后，甲乙双方的权利义务即告终止。

27.3 协议双方履行完本协议全部义务，本协议即告终止。

第十五章 附则

第 28 条 甲乙任意一方因不可抗力全部或部分不能履行本协议，双方应依据不可抗力对履行本协议的影响程度，协商变更或终止本协议。

第 29 条 本协议未尽事宜，可由双方协商一致后另行签订补

充协议。本协议的附件及补充协议与本协议具有同等法律效力。

第 30 条 本协议一式六份，甲乙双方各执三份，均具有同等法律效力。

协议签订日期： 2021 年 7 月 27 日