

投资协议书

编号：2019022

甲方：长春经济技术开发区管理委员会

法定代表人：何泉秀

职务：主任

委托代理人：吕东

职务：副主任

地址：长春市吉林大路 6188 号经开政务中心

邮编：130031

电话：84809581

传真：84809581

乙方：长春光华荣昌汽车部件有限公司

法定代表人：严春来

职务：运营副总监

地址：长春市绿园区富奥大路 1288 号

邮编：130000

电话：18518709001

传真：01089774856

甲方为吸引乙方在长春经济技术开发区投资，乙方为利用长春经济技术开发区的优越条件和优惠政策投资兴业，现甲、乙双方经友好协商，就乙方拟在长春经济技术开发区进



行项目投资等相关事宜，达成如下条款，以供遵守。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方同意将位于长春经济技术开发区专用车园区9-3#厂房及办公室（以下简称“租赁物”）租赁给乙方使用。租赁物面积经甲乙双方认可确定为 7391.63 平方米，其中厂房面积 5282.37 平方米，办公室 2109.326 平方米（详见附件 1：租赁物位置图）。

1.2 租赁物的用途为汽车座椅项目及东三省生产和销售基地，项目总投资 1 亿元人民币，其中固定资产投资 1600 万元，达产后年产值可达 1 亿元人民币，并将成都工厂及青岛工厂的产值和税收入入此生产和销售基地，年产值可达 2 亿元，税收 2000 万元。在后续使用过程中乙方根据实际生产需要，在书面征得甲方同意，并在不影响建筑物结构安全、防火等前提下，可对租赁物进行必要改造，并承担由此产生的一切费用和质量后果。

1.3 乙方需按照双方约定的项目进行生产，如乙方需转变使用功能，须经甲方书面同意，因转变功能所需办理的全部手续由乙方按甲方的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

第二条 租赁期限、租赁物装修期、租赁物租金

2.1 甲乙双方约定，租赁期限为 5 年。

2.2 租金标准按 24 元/平方米/月（含税）计算；租

金的交付时间、方式及其他费用以乙方与租赁物产权所属单位签订的正式租赁合同为准。

2.3 甲乙双方约定，乙方进驻租赁物之日起开始装修、购置、安装及调试设备，自2020年1月1日作为起租日，开始计算租金。

2.4 租金减免政策：参照《长春经济技术开发区加快转型升级促进经济高质量发展若干政策措施》，如乙方自起租日起第一年产值达到2亿元人民币，给予免第1年租金；如第二年产值不低于2亿元人民币，则免第2年租金；如第三年产值不低于2亿元人民币，第3年租金减半。免除乙方在租赁期2020年1月1日至2025年1月1日期间租赁物的土地使用税和房产税。

2.5 免租期内，如乙方未达到以上指标的，乙方应向甲方支付租金，租金标准按24元/平方米/月标准计算（不含物业、供热、消防设施维护等费用）。乙方应在上年度免租期截止之日起1年内将租金交付给甲方房屋产权所属单位。

2.6 租赁期满后，乙方如需要续租，应在租赁期届满前60日书面提出，经甲方同意后续签租赁合同。续租期间租赁费用由双方在续签合同中根据实际情况确定。

第三条 双方责任

3.1 甲方责任：

3.1.1 甲方负责督促租赁物产权所属单位于2019年10

月 15 日之前将厂房、办公室及附属设施交付乙方使用，并保证水、电、供热等配套设施达到乙方使用条件。租赁物交付时，乙方应与租赁物产权所属单位签订书面交接手续。

3.1.2 甲方协助乙方办理相关登记、注册报批手续，费用由乙方承担。

3.2 乙方责任：

3.2.1 乙方保证在 2019 年 10 月 15 日 之前将乙方公司注册或变更登记至长春经济技术开发区，并在经开区办理纳税登记，将相关税收全部缴至经开区。

3.2.2 租赁物交付乙方使用前 30 日内，乙方按本合同约定与租赁物产权所属单位签订正式租赁合同。

3.2.3 乙方自取得租赁物钥匙之日开始，对租赁物安全管理负有法律责任，并承担由此产生的相关费用（包括水、电、通讯等费用）。

3.2.4 乙方需在本协议签订前 10 日内向甲方指定账户存入租赁保证金 10 万元。待乙方与租赁物产权所属单位签订正式租赁合同后，由租赁物产权所属单位确认收款后将租赁物交付乙方，在退租时，乙方将租赁物保持原状并相关费用结算完毕后返回保证金。若因乙方过错，致使双方未能签订正式租赁合同，以上保证金甲方不予退还，同时乙方须赔偿甲方因改造、装修、配套租赁物所发生的所有费用及其他损失，具体数额以甲方委托的第三方评估机构出具的评估报告

为准。

3.2.5 乙方在享受优惠政策后，保证在五年内不得迁出经开区，并将企业税收全部缴至长春经济技术开发区。否则乙方应向甲方支付免租期内租金，租金标准按 24 元/平方米/月计算。

3.2.6 乙方在享受优惠政策后，保证未来在长春购地建厂时将落户经开区

第四条 违约责任

4.1 甲方未按本协议约定完全履行义务，乙方有权要求甲方继续履行，逾期 30 日仍不能履行的，乙方有权解除本协议，甲方应返还乙方已提前支付的款项，并赔偿由此给乙方造成的经济损失。

4.2 乙方未按本协议约定完全履行义务，甲方有权要求乙方继续履行，逾期 30 日仍不履行的，甲方有权解除本协议，乙方已付的相关费用及保证金不予退还，同时乙方应赔偿甲方对租赁物改造、装修、配套发生的所有费用及其他损失。

第五条 免责条款

凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同

不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证机关出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。本协议履行过程中，如遇国家及省、市地方法律、法规及政策调整，导致本协议无法继续履行，甲方不承担任何责任。

第六条 通知

根据本协议需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本协议有关的通知和要求等，应以书面形式进行；甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或传真一经发出，挂号邮件以本合同第一页所述的地址并以对方为收件人付邮5日后或以专人送至前述地址，均视为已经送达。任何一方变更上述地址，应提前通知另一方。否则，由此产生的一切责任均由变更一方承担。

第七条 争议解决

本协议在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，双方同意向租赁物所在地人民法院诉讼解决。

第八条 其它条款

8.1 本协议未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

8.2 本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。本协议附件是本协议组成部分，与本协议具有

同等法律效力。

第九条 合同效力

本协议经甲、乙双方法定代表人或代理人签字加盖单位公章后生效。

(签署页)

甲方(印章):



法定代表人(委托代理人):

[Handwritten signature]

乙方(印章):



法定代表人(委托代理人):

[Handwritten signature] 年 月 日