

高端食(药)材加工标准化厂房项目

产业运营服务协议

甲方：海口综合保税区管理委员会

乙方：深圳市欣华鑫咨询管理有限公司

合同签订时间：2025年9月28日

甲方（委托方）：海口综合保税区管理委员会

住所地：海南省澄迈县老城科技新城南一环路 69 号

乙方（受托方）：深圳市欣华鑫咨询管理有限公司

住所地：深圳市罗湖区桂园街道红村社区深南东路 5002 号

信兴广场主楼 3412-1

鉴于：

1. 甲方为位于海南省澄迈县老城科技新城南一环路南侧，属海口综合保税区 A-01 地块内、用地面积约【49720.93】平方米、总建筑面积【107292.68】平方米（建筑物序号：1-7#）、可出租面积【96651】平方米的高端食（药）材加工标准化厂房项目（以下简称“本项目”）之产权人或运营方；

2. 为发挥双方优势、实现互利共赢，甲方委托乙方为本项目提供产业运营服务，乙方亦同意接受委托。

因此，经双方协商，达成如下协议，以资共同遵守。

第一部分 总 则

第一条 甲乙双方一致认为，建立融洽、紧密、全面合作伙伴关系，有利于实现优势互补、互利共赢，为海口综合保税区经济发展贡献力量。

第二条 甲方在符合国家法律法规规定的前提下积极支持、配合乙方开展产业运营服务工作。

乙方根据国家产业政策、海南自贸港建设相关政策和甲方的主体战略定位、发展规划等，利用自身平台资源优势和

系统优势，为甲方提供专业高效的产业运营相关服务，助力海口综合保税区经济高质量发展。

第二部分 合作内容

第三条 双方将就产业运营服务开展深入合作。经公平、公正、公开的招投标流程，甲方选择乙方为高端食（药）材加工标准化厂房的产业运营服务执行单位，主要负责工作包括：输出企业联络名单及招商意见、精准拜访企业或邀约考察、举办招商活动及参加大型行业展会、招引企业租赁厂房、完成固定资产投资等。

第四条 服务内容及完成目标

（一）制定招商方案

乙方为甲方制定本项目的具体招商方案（包括目标产业、目标企业及预估签约时间），吸引符合海口综合保税区产业发展方向的头部企业入驻并为入驻企业提供优质的服务和

（二）组建专业团队

乙方指派专业人员组成团队来履行其在本协议项下的产业运营义务，乙方团队须有能力以专业的方式提供本协议约定的服务事宜。

（三）输出企业联络名单及招商意见

乙方为甲方按月输出企业联络名单及招商意见（联络名单及招商意见以盖章版文件提交至甲方的材料为准）

（四）精准拜访企业或邀约考察

乙方为甲方对接（包括上门拜访或在园区接待）或者考察高值食品产业重点企业。

（五）协助举办招商活动及参加大型行业展会

乙方联合甲方举办高值食品产业推介会并负责邀请符合招商方向的企业。

（六）厂房租赁面积

乙方招引企业承租高端食（药）材加工标准化厂房，乙方招引的企业需与甲方进行书面确定，租赁面积以实际签订的租赁合同为准。

（七）固定资产投资

乙方招引企业开展固定资产投资，乙方招引的企业需与甲方进行书面确定，产生的固定资产投资额以甲方实际纳入统计的数据为准。

第五条 费用支付与考核标准

产业运营服务费用由运营派驻人员服务费用以及落地项目服务费用两部分组成：

（一）运营派驻人员服务费用

1) 费用金额

服务人员服务费用 108 万元人民币，主要包括为园区提供产业运营服务人员的工资、差旅费。

2) 支付方式

- ①本服务协议签订之日起 10 个工作日内甲方应支付第一笔费用，即 54 万元人民币；
- ②本服务协议签订之日起 6 个自然月后，乙方应向甲方提交考核内容完成情况报告及相关证明材料供甲方审核。甲方收到上述材料后需在 15 个工作日内完成审核并书面反馈；若未反馈的，考核结果视为默认通过。甲方应于完成审核后 15 个工作日内根据乙方半年度考核评分向乙方支付剩余费用：

如评分为 100 分，则支付 $54 \times 100\% = 54$ 万元；如评分为 80 分，则支付 $54 \times 80\% = 43.2$ 万元）；

③本服务协议签订之日起 12 个自然月后，乙方应向甲方提交年度考核内容完成情况报告及相关证明材料供甲方审核，甲方收到上述材料后需在 15 个工作日内完成审核并书面反馈；若未反馈的，考核结果视为默认通过。甲方应于完成审核 15 个工作日内根据乙方年度考核评分核算应向乙方补足的费用或乙方应向甲方退回的费用，（如年度评分高于半年度评分（如高 20 分），则甲方还应向乙方支付 $54 \times 20\% = 10.8$ 万元；如年度评分低于半年度评分（如低 10 分），则乙方应向甲方退回 $54 \times 10\% = 5.4$ 万元；如年度考核评分和半年度考核评分相同，则无需补足和退回。）

3) 具体考核标准见下表：

考核方案					
序号	考核方向	考核项目	考核内容	考核标准	最高分数
1	招商日常考核	月度招商及潜在客户联络考评	按月输出企业联络名单及输出招商意见，每月联络企业不低于 5 家，半年度联系企业不低于 30 家，年度联络企业不低于 60 家。	得分计算公式：（实际联络数量 / 要求联络数量） $\times 10\% \times 100$ ，最高 10 分（每月需出具盖章版的联络企业名单及招商意见）	10

2		精准拜访企业或邀约考察	每半年对接企业不少于16家，每年对接或者考察高值食品产业重点企业不少于32家。（包括上门拜访或在园区接待）	得分计算公式：（实际对接数量/要求对接数量）*30%*100，最高30分（乙方应提前将拟对接或考察企业名单发给甲方确认，甲方应在收到名单之日起3个工作日内完成确认，若因甲方原因未完成确认的视为甲方认可该名单，经甲方认可的名单内企业计入对接或考察企业数量，乙方输出会议方案、活动照片、企业名单等视为完成该企业对接或考察。）	30
3		举办招商活动及参加大型行业展会	每半年协同甲方举办2次中等规模的高值食品产业推介会（20人~50人），每年不少于4次。	得分计算公式：（实际举办次数/要求举办数量）*10%*100，最高10分（以实际举办的高值食品产业招商推介会，乙方输出活动方案、参会企业名单、活动照片等视为完成该推介会。）	10
4		厂房租赁面积	每半年出租高端食（药）材加工标准化厂房面积不低于3000 m ² ，年度出租高端食（药）材加工标准化厂房面积不低于6000 m ² 。	得分计算公式：（实际租赁面积/要求租赁面积）*30%*100，最高30分 以甲方与企业实际签订的租赁合同中约定的租赁面积为准。	30

5	固 定 资 产 投 资	每半年招引高端食(药)材加工标准化厂房的项目所纳统的固定资产投资金额不低于500万元人民币,年度招引高端食(药)材加工标准化厂房的项目所纳统的固定资产投资金额不低于1000万元人民币。	得分计算公式:(实际纳统金额/要求纳统金额)*20%*100,最高20分 以甲方与企业实际签订的租赁合同中约定的租赁面积为准。	20
注: 1. 以上考核内容按年度进行最终统计,其中运营派驻人员服务费用的50%与考核结果关联,在年终按考核分数等比例增减核算。 2. 因客观原因无法完成上述约定内容的,经双方协商可另行调整考核方案。 3. 协同举办招商活动若产生会务费用包括场地费、物料费、支持人、礼仪等,由甲方据实支付。				

(二) 落地项目服务费用

落地项目服务费用预计为211.5万元人民币,包括乙方招引企业与甲方或甲方授权主体签署租赁合同的服务费用,以及招引企业完成固定资产投资的服务费用,甲方在签订租赁合同、收到保证金及首期租金后,向乙方支付租赁对应落地服务费用;在企业完成固定资产纳统后,向乙方支付固定资产投资规模对应落地服务费用。甲方或甲方授权主体签署租赁合同后48小时内,应将合同副本发送给乙方。服务费用计算公式如下:

落地项目服务费用=租赁合同约定的租赁单价(不含免租期)×签约计费面积(即已签署租赁合同企业的实际租赁面积)×对应奖励时长。

奖励时长=客户租赁时长对应奖励时长+固定资产投资规模对应奖励时长。（服务费用计提时长计提规则见下表）

服务费用计提时长规则见下表：

1) 已签署租赁合同企业租赁时长

序号	租赁时长	奖励时长
1	1 年 $\leq$ X<3 年	25 天
2	3 年 $\leq$ X<5 年	35 天
3	X $\geq$ 5 年	40 天

2) 已签署租赁合同企业固定资产投资规模

序号	固定资产投资规模（固定资产投资总额 ¹ 除以实际租赁面积）	奖励时长
1	Y<1500 元/m ²	10 天
2	1500 元/m ² $\leq$ Y<5000 元/m ²	20 天
3	Y $\geq$ 5000 元/m ²	25 天

2. 支付方式及时间

1) 甲方应按月结算并支付落地项目服务费用，每月 5 日前乙方将上月（自然月，即第一天到最后一天）的相关费用账单、发票及已签署租赁合同企业证明资料提供给甲方，甲方应在收到乙方的发票后 30 日内将对应金额支付至发票对应的乙方账户。甲方对账单部分金额有争议的，应在 5 日内与乙方进行协商，待双方确认无误后，再结算有争议的金额，争议部分金额的协商不影响其余无争议部分金额的当期正常结算。

¹ 固定资产的定义参考《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知 财税〔2020〕31 号》中关于固定资产的描述

4. 其他需要明确的事项

1) “租赁时长”是指租赁合同项下所约定起租日起至到期日止的期间，不包括免租期。

2) 由于甲方的租赁单价按照“元/m²/月”为单位，奖励时长中不满一个月的部分按照租约所应在租赁期内支付甲方的租金总额（含税、含物业管理费）分摊至约定租赁期（不含免租期）的“日平均值”乘以“对应天数”。

3) 租金总额不包括企业实际支出的水电费、空调费、专项维修基金等其他费用，亦不包括滞纳金、违约赔偿金、押金、财务费用、利息或其他同类款项、一次性付清的物业改造费以及在租约签署时未实质性确定的由企业支付给出租人的任何非租金费用。

4) 甲方付款账户信息如下：

开户名称：海口综合保税区管理委员会
账 号：265039088731

开 户 行：中国银行海口秀英支行

5) 乙方收款账户信息如下：

开户名称：深圳市欣华鑫咨询管理有限公司
账 号：443066010013004490522

开 户 行：交通银行深圳罗湖支行

第六条 服务期限

（一）本项目服务期限为【1】年，自本协议签订之日起算。

第七条 产业运营服务要求

（一）本项目的租赁底价由甲方提供专业第三方的评估价格并另行签署书面补充协议，若后续当地实际市场租赁价格产生波动，甲方应于5个工作日内书面告知乙方。

（二）为有针对性的进行本项目的产业运营服务，双方可根据当地同类型园区市场租赁情况协商并书面确定本项目物业招商的其他租赁条件、租赁意向书、租赁合同版本。

第三部分 双方权利与义务

第八条 甲方权利与义务

（一）根据本协议约定及时向乙方支付相关费用。

（二）向乙方提供本项目所需要的详细资料（包括但不限于地块红线图、规划文件、产权材料、设计文件、服务物业的带标度平面图和规格、以及其他本项目招商所必需的参考资料及信息）

（三）甲方有权利询问乙方工作进度，对乙方工作提出意见。

（四）甲方应全力配合乙方产业运营服务工作。

（五）如甲方私下（即未通过乙方）与乙方对接的企业（包括关联公司或关联人）签订租赁合同，甲方仍需按本协议第五条第（二）项的约定向乙方支付服务费。

第九条 乙方权利与义务

（一）乙方有权要求甲方按照本协议约定，及时足额向乙方支付所有应付款项。

（二）乙方有权向所有目标客户直接介绍本项目，并进行一切必要的洽商和谈判。

（三）乙方联络对项目有兴趣的客户实地视察本项目，有权要求甲方进行相关工作配合。

（四）为提升甲方收益尽快完成对本项目的租赁，乙方应真诚地尽最大努力在委托期限内向甲方介绍可能有兴趣租赁本项目物业的客户，并尽力促成意向客户按与甲方订立物业租赁相关协议。

（五）乙方应发挥自身优势，利用其网络资源和客户资料，充分调动招商人员的积极性推介本项目。

（六）乙方须按照甲方确定的租赁条件（物业交付条件、租金标准、付款方式及合同条款等；原则上租赁价格不得低于双方书面确认的租赁底价，除非甲方另行书面同意更低的租赁价格）进行推介，不得私下给客户任何优于甲方确认范围的优惠条件承诺。

（七）乙方有权代表甲方进行客户招租，租赁相关法律文件由甲方或甲方授权主体与客户签署，乙方无权就本项目决定修改任何租赁法律文件及/或以任何名义与客户签署任何租赁法律文件（不包含乙方接受客户委托，代表客户签署相关法律文件）。

（八）乙方应协助甲方与客户之间的沟通，如甲方要求，乙方还应为甲方与客户的租约谈判提供建议和意见，配合甲方做好客户的接待工作。

（九）乙方完成租售客户的签约准备工作（包括但不限于合同准备、合同解释及合同填写等），并应协助甲方或甲方授权主体与客户签订租赁意向书、租赁合同及其他相关文件。

（十）乙方负责本项目的宣传、客户转介，在推介过程中不得误导客户。未经甲方同意，不得私下与客户进行相关的租赁成交确认行为，不得收取客户定金或任何其他形式的款项。

第四部分 其他

第十条 陈述和保证

（一）为本协议之目的，甲方向乙方陈述和保证如下：

1. 甲方为本项目产权人或授权运营方，并且甲方保证在合同期间有效存续；甲方具备签订和履行本协议的完全、独立的能力；

2. 甲方或其关联方拥有本项目合法的土地使用权及建筑物所有权，不会有任何政府机关或其他实体或个人启动或可能启动任何程序、主张、诉讼，并导致本项目的运营招商存在障碍；

3. 本协议签署时，甲方不存在未披露的债务、或有债务，也不存在任何诉讼、潜在的诉讼或者任何影响其业务以及主体存在的任何政府处罚。

（二）为本协议之目的，乙方向甲方陈述和保证如下：

1. 乙方系依据中国法律合法设立的有限责任公司，拥有与本项目受托服务相适应的营业许可和专业技术能力，并且乙方保证在合同期间有效存续；

2. 乙方具备签订和履行本协议的完全、独立的能力，并已就本协议的签订和履行取得其股东会充分、有效的授权和许可，并且本协议不违背乙方的公司章程、董事会、股东会决议，以及其他的协议、承诺，不会引发任何利益冲突；

3. 乙方作为本项目的受托服务单位，应按照有利于项目整体利益的原则履行合同约定义务，不得损害甲方利益。

第十一条 保密条款

（一）任何一方就本项目自另一方获得的非公开的、保密的或私有的信息均为保密信息，包括书面、口头或者其它

合理方式表达的信息，无论是否明确标示为保密，但以下信息除外：

1. 该保密信息已经为公众可以通过公共媒体获取的资料；
2. 能书面证明接收方从披露方收到资料之前已经合法拥有或熟知的资料；
3. 由非与披露方相关的第三方合法提供给接收方的资料。

（二）本协议履行期间，双方均须把保密信息的接触范围严格限制在因本协议规定目的而需要接触保密信息的各自负责责任的雇员或代表（包括律师、会计师、顾问和咨询人员等）的范围内，并确保该等雇员和代表遵守本协议约定的保密义务。一方的雇员或代表违反保密义务的，视为该方违约。

（三）未经披露方书面同意，接收方不得向任何第三方公开和披露任何保密信息，或将含保密信息复印或复制或者有意无意地提供给任何第三方或以其他方式使用保密信息，但根据适用的法律法规的要求向有关政府部门或者监管机构披露的除外。

（四）双方同意，应按照另一方要求对所持有或获得的另一方的所有保密信息及材料予以销毁并提供合理证明。

第十二条 违约责任

（一）甲方未能按约定向乙方支付任何费用的，每延迟一日，应按逾期金额的万分之一向乙方支付违约金。逾期超过 30 日的，乙方有权解除本协议，并要求甲方承担本合同约定的固定费用 30% 的违约金。如甲方私下（即未通过乙方）

与乙方按本合同约定推荐的客户签订合同，甲方仍需支付乙方服务费。

（二）甲方委托乙方服务期间，乙方存在违反本协议第九条乙方权利义务相关约定或第十一条保密条款的情形，应赔偿甲方损失。甲方有权责令乙方限期改正（改正期不少于30个工作日），若乙方未在限期内改正的，甲方有权扣减当期服务费的20%并有权解除本协议。

（三）除本协议另有约定外，本协议下任何一方向另一方的赔偿责任应包括另一方的直接损失与间接损失，且任何一方在本协议下的赔偿数额总和不应超过依据本协议已由甲方支付给乙方的服务费。

（四）除法律规定和本协议约定的情形外，本协议解除或终止的，甲方应根据乙方已完成的工作量向乙方支付相应费用。

第十三条 通知与送达

（一）任何与本协议有关的由本协议双方当事人发出的通知或其它通讯往来应当采取书面形式，并送达至本协议载明的双方地址或双方书面通知的其他地址。

（二）任何面呈之通知，以递交时视为送达；任何以信件方式发出的通知或其他通讯往来，在投邮后第3日视为送达日期；传真或电子邮件以发出方传真或邮件系统显示发出时视为送达；双方就特定事项专门做出约定的除外。

（三）双方均有义务就往来的通知相互签收或回函确认收到该通知。若一方拒绝签收通知的，视为已经收到该通知。若拟接受通知的一方的联络方式发生变更，则其应在1个工作日内通知另一方这一变更情况；若联络方式变更一方未及时通知另一方的，则另一方按上述联系方式向联络方式变更

的一方发送的通知均视为已经送达至该方，而无论联络方式变更一方是否实际收到该通知。

第十四条 争议解决

本协议履行过程中，如有争议和纠纷产生，双方应本着相互谅解的精神协商解决；对于需要书面明确的事项，双方应签订补充协议作为本合同的附件。补充协议与本合同具有同等法律效力。争议不能以协商方式解决的，双方均可向甲方所在地人民法院起诉；由此产生的律师费、调查取证费、公证费、差旅费、执行费等均由败诉方承担。

第十五条 本协议一式肆份，甲乙双方各持贰份，自双方盖章后生效，每份具有同等的法律效力。

（以下无正文，为协议签署页）

(本页为签署页)

甲方：(盖章)海口综合保税区管理委员会

法定代表人或授权代表：
(签章)

宋豪强

日期：2025 年 9 月 28 日

乙方：(盖章)深圳市欣华鑫咨询管理有限公司

法定代表人或授权代表：
(签章)

周庆

日期：2025 年 9 月 28 日