



## 一、标的企业概况

标的企业经具评估资质的广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司评估，出具了以【2022】年【4】月【15】日为评估基准日的中信评报字[2022]第1006号《资产评估报告》。标的企业名下项目地块现状概括：地块位于中山市小榄镇联丰乐丰南路138号之1，用地面积20000 m<sup>2</sup>，房屋面积35305.03 m<sup>2</sup>，国有建设用地使用权至2048年止（剩余使用年限为26年），土地用途为工业。

## 二、开发建设与使用的指标要求

项目用地应按下述指标要求进行开发建设和使用：

1. **建设期**：自乙方取得项目地块使用权之日起182日内开工，自取得项目地块使用权之日起547日内竣工，自取得项目地块使用权之日起730日内投产。

2. **投资额**考核期及考核指标：乙方的投资额自取得项目地块使用权之日起730日内达到人民币1.8亿元；投资额包括土地价款、基建投资、设备投资等固定资产投资。

3. **产值**考核期及考核指标：自取得项目地块使用权之日第730日起至取得项目地块使用权之日起第2个完整会计年度12月31日止，月均产值不低于5700万元；自取得项目地块使用权之日起第3个完整会计年度至第7个完整会计年度，每年年产值不低于人民币7.74亿元。

4. **税收**考核期及考核指标：自取得项目地块使用权之日第730日起至取得项目地块使用权之日起第2个完整会计年度12月31日止，月均税收不低于390万元；自取得项目地块使用权之日起第3个完整会计年度至第7个完整会计年度，每年年税收不低于人民币5000万元。

5. 乙方承诺自项目整体投产之日起十年内乙方及本项目不迁离小榄镇。

6. 乙方承诺项目符合国家、省、市、镇各项安全生产、环

保等政策要求，做到合法合规经营。

### 三、甲方权利与义务

1. 甲方应根据有关法律和政策，为项目的开发建设、顺利投产提供指导性服务。

2. 甲方有权利及义务审查及核验乙方项目开发建设相关要求和指标履约情况。经核验乙方未能达到本协议所约定要求的，甲方将按本协议约定追究乙方的违约责任。

3. 甲方将在法律、政策允许的范围内，协调政府相关职能部门满足乙方项目落户所需工业用地及开展实施过程中涉及地方有关方面的协调以及包括但不限于《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等相关手续办理，努力推动双方开展全面战略合作。

4. 甲方协助乙方按照相关法律法规及政策规定申报国家、省、市各级奖励或获得相应的扶持。

5. 甲方有义务确保为乙方办理项目落户所需的工业用地符合国家和地方相关法律、法规的规定，产权权属清晰。

### 四、乙方权利与义务

1. 乙方应按照本协议约定的指标要求，对项目用地进行开发建设和使用（包括按时开工建设、投产、完成产值税收等）。

2. 乙方应在签订本协议后，应每月向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产；

3. 对于甲方核验乙方开发建设相关要求和指标落实情况，乙方应主动配合，在甲方要求的期限内提供相关资料；

### 五、特别约定

1. 丙方与乙方共同承担本协议项下乙方（中标方）的合同义务。



2、关于本协议第二条“开发建设与使用的指标要求”中所约定的产值、税收的特别说明：

(1) 若乙方为小榄镇企业的，本合同约定的项目地块税收指标为乙方及其全资子公司在小榄镇合计产生的税收。

(2) 若乙方为非小榄镇企业的，乙方应以丙方或在小榄镇另行设立全资独立法人企业（下称：项目公司）运营本项目。本合同约定的项目地块产值、税收指标为丙方和该项目公司和小榄镇合计产生的产值、税收。

若丙方或项目公司日后因股权转让不再是乙方全资子公司时，丙方或项目公司产生的产值和税收不纳入上述合计数。

乙方必须保证，项目公司设立后，必须签订补充协议，承诺：(1) 与乙方共同承担本协议项下乙方（中标方）的合同义务；(2) 对乙方和丙方在本协议项下的义务承担连带保证责任，保证期限为2年。否则，项目公司产生的产值和税收不纳入上述合计数。

3. “乙方取得项目地块使用权”是指完成标的企业100%股权转让的交割手续（即完成工商变更登记手续）；若因乙方原因，导致有关股权的转让交割手续未在《产权交易合同》签订后15日内完成的，第16日视作“乙方取得项目地块使用权日”。

## 六、违约条款

1. 乙方在本协议第二条约定的考核期时间内未达到约定的产值标准，在未达到产值标准当年须向甲方缴纳违约金60万元/年度，直至达到产值标准当年止。

2. 乙方在本协议第二条约定的考核期时间内未达到约定的税收标准，在未达到税收标准当年须按对应税收标准和当年实际税收总额的差额向甲方缴纳违约金，直至达到税收标准当年止。

3. 乙方在本协议上述第二条约定的考核期时间内未达到

约定的投资额，自未达到投资额当年须向甲方缴纳违约金 60 万元/年度，直至达到投资额标准当年止。

## 七、免责条款

如出现下列情形之一，导致无法如期供地或乙方项目用地闲置，或乙方无法按本协议约定时间开竣工的，建设期及投资额、年产值、年税收等经济指标达标考核时间要求相应顺延，在顺延期限内各方均不承担违约责任，各方应友好协商并签订补充协议：

1. 因土地利用总体规划、城乡规划依法修改；
2. 因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改、调整的；
3. 因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发建设的；
4. 因文物保护、自然灾害、战争、经国家或甲方认可的经济危机等不可抗力导致无法动工开发建设或无法正常生产的；
5. 因甲方原因，导致项目有关审批时限超过法定办结时限的；
6. 法律规定的其它免责情形。

## 八、违约金支付

若乙方存在第六条约定的违约情形，应按约定向甲方支付违约金，乙方须在甲方发出告知通知书之日起 15 个工作日内缴足违约金额。

## 九、通知条款

1. 根据本协议需要发出的全部通知，均需采用书面形式，以 (A) 专人递送，(B) 特快专递，(C) 传真方式发出。特快专递或挂号信件的交寄日以邮戳为准。上述书面通知收件人应明确为协议的各方当事人。

总  
申

甲方邮递信息：\_\_\_\_\_

乙方邮递信息：\_\_\_\_\_

丙方邮递信息：\_\_\_\_\_

2. 上述书面通知按本条款所列地址发出，下列情况应视为已送达：

- (1) 若采用专人递送或邮寄方式，在送寄至上述地址时；
- (2) 若采用传真形式，在准确发送至本协议所列传真号码，并收到对方确认函时。

3. 如任何一方的地址有变更时，需在变更前十日内以书面形式通知对方，否则应仍以原地址和收件人作为准。若因迟延通知造成损失的，由过错方自行承担责任。

## 十、争议解决方式

若各方在履行本协议过程中发生争议，应协商解决，协商不成的，任何一方均可依法向中山市有管辖权的法院起诉。

## 十一、其他约定

1、各方均对本协议项下事宜及所有商务文件、技术文件、协议等负有妥善保管和保密义务，不得将所涉资料随意丢失或遗失或向第三方泄密。

2、本协议一式陆份，甲、乙、丙三方各执贰份。本协议自甲、乙、丙方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，至本协议约定的其他终止情形出现时失效。其它未尽事宜，可由双方另行协商并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：中山市小榄镇人民政府  
授权代表：

签署日期：            年    月    日

乙方：  
授权代表：

签署日期：            年    月    日

丙方：中山市睿实科技有限公司  
授权代表：

签署日期：            年    月    日



