

# 容桂街道穗城纵一路以西、红旗路以北地块一 投资开发建设协议

协议编号：

甲方：-----

地址：（正式签订协议时请务必填写）

乙方：-----

地址：（正式签订协议时请务必填写）

丙方：-----

地址：（正式签订协议时请务必填写）

根据相关的法律法规和政策文件，协议各方本着平等、自愿、诚实信用的原则，订立本协议：

## 第一章 土地概况及建设要求

第一条 本协议项下宗地（以下简称“宗地”）位于容桂街道；宗地图号：092078-002，宗地座落：广东省佛山市顺德区容桂街道穗城纵一路以西、红旗路以北地块一，面积：33355.84 平方米（约折合 50.03 亩）；土地使用性质：一类工业用地（M1）。

**第二条** 宗地出让年限为 50 年。宗地项目<sup>1</sup>须实现总投资不少于 100,000 万元<sup>2</sup>。

**第三条** 宗地建筑工程须自宗地交付之日起 6 个月内开工<sup>3</sup>，自宗地交付之日起 42 个月内全部工程竣工（已建竣工面积达到规划条件容积率下限 2.0）。

## 第二章 土地使用要求

**第四条** 宗地不得用于开发商品厂房。自宗地交付之日起至宗地项目实现本协议第十一条约定的纳税额前，未经甲方书面同意，乙方不得将宗地范围的建筑物销售或转让给除乙方控股或全资子公司以外的任何个人或单位（以下统称“转让”）。

**第五条** 宗地项目经批准或登记备案（立项）的固定资产投资<sup>4</sup>额须不少于 50,000 万元；至本协议达产年<sup>5</sup>结束（即 2029 年 12 月 31 日前），宗地项目须实现固定资产投资额不少于 20,000 万元；至 2031 年 12 月 31 日，宗地项目须实现固定资产投资额不少于 50,000 万元。

**第六条** 未经甲方书面同意，在宗地建筑全部工程竣工并实现宗地项目投产前，乙方不得以宗地为乙方以外的任何个人或单位提供抵押或其他形式的担保。

**第七条** 若乙方注册地址不在顺德区的，乙方须自签订《佛山市国有建

<sup>1</sup> 本协议所述的“宗地项目”是指在宗地范围内由乙方及地块内注册的企业投入建设并从事生产经营的项目。

<sup>2</sup> 本协议所述的所有货币金额，除有特别说明外，均指“人民币”。

<sup>3</sup> 本协议所述的“开工”和“全部工程竣工”的认定标准以宗地签署的《佛山市国有建设用地使用权出让合同》相关规定为准，本协议第三条的违约责任由宗地签署的《佛山市国有建设用地使用权出让合同》另行约定。

<sup>4</sup> 本协议所述的“固定资产投资”包括：建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和宗地出让价款等。

<sup>5</sup> 本协议所述的“达产年”指 2029 年 1 月 1 日起当年。

设用地使用权出让合同》之日起 12 个月内将注册地址调整至容桂街道。

**第八条** 乙方须以《国民经济行业分类（GB/T4754-2017）》中 C3964 “服务消费机器人制造”、C3969 “其他智能消费设备制造”和 C3919 “其他计算机制造” 范围内的产业作为宗地项目的主导产业<sup>6</sup>。

**第九条** 于达产年后三年内，宗地项目三年内平均每年实现的销售收入不少于 50,000 万元。

**第十条** 于达产年当年，宗地项目“工业企业万元增加值综合能耗”须不高于 0.2 吨标煤/万元。

**第十一条** 于达产年当年及达产年后第 1-2 年共 3 年，宗地项目须在顺德区内累计实现的纳税额<sup>7</sup>不少于 7,504.50 万元。

**第十二条** 乙方承诺完成以下企业引入任务：

（一）在宗地范围内引入一家主营业务属于本协议第八条主导产业范围且在科创板上市企业。

（二）在宗地范围内引入一家主营业务属于本协议第八条所列主导产业方向且曾入选胡润研究院“全球独角兽榜”的企业。

（三）在宗地范围内引入一家主营业务属于本协议第八条主导产业范围内且拥有至少 150 项国家授权发明专利、100 项国家授权实用新型专利、50 项国家授权外观设计专利（授权的专利权人须为企业，不包含专利权人为个人的专利）的企业。

（四）在宗地范围内引入一家主营业务属于本协议第八条所列主导产业方向且技术团队曾入选广东省“珠江人才计划”创新创业团队的企业。

<sup>6</sup> 本协议所述的“主导产业”是指产值占宗地项目全部产业产值比例达 60%或以上的产

<sup>7</sup> 本协议所述的“纳税额”是指在宗地范围内所有注册的企业以及乙方同一母公司在顺德区范围内注册的控股子公司（如该子公司在当地有税收承诺的除外）所缴纳的增值税、企业所得税、出口免抵额、城建税、教育附加税及地方教育附加税等在顺德有留存的税额（不含代扣代缴个人所得税）。

上述各款引入的企业可以是同一家，也可以是分别满足不同条款条件的若干家企业。如乙方属于上述第(一)款、第(二)款、第(三)款及第(四)款引入企业或属于满足上述第(一)款、第(二)款、第(三)款及第(四)款引入要求的企业的控股子公司，则视为已满足条款约定无需再另行引入。

上述引入企业的相关要求如下：(1)须自宗地成交之日起30个自然日内向甲方提交该引入企业进驻宗地的意向协议及相关证明材料；(2)须自宗地成交之日起42个月内将注册地址迁移至宗地范围内。

**第十三条** 乙方承诺宗地项目还需满足以下约定：

(一)自达产之日(即2029年1月1日)起3年内，宗地项目内须实现的研发投入金额<sup>8</sup>累计不低于5000万元，研发投入金额具体以乙方项目公司向主管税务机关提交的年度汇算清缴后的纳税申报表中的研发费用加计扣除数额，以及以甲方委托第三方出具的审计报告核实乙方项目公司提交的相关研究费用金额为准。

(二)自达产之日(即2029年1月1日)起3年内，宗地项目内须完成新增符合本协议第八条所述主导产业的发明专利申请不少于15项。

**第十四条** 在宗地项目实现本协议第十一条约定的纳税额前，未经甲方书面同意，乙方不得变更股权结构或以股权设立第三方权利导致(填写乙方的最大股东)失去其控股地位。

### 第三章 违约责任

**第十五条** 若乙方违反本协议第四条约定，转让宗地范围内建筑物的，乙方需向甲方支付违约金，违约金金额按转让总金额的1.5倍计算，如转让

<sup>8</sup>本协议所述的“研发投入金额”是指发生在顺德本地的研发费用才纳入补贴范围(指研发人员、研发成果等要素都要在顺德)。

价格低于征税时的计税价格的，则违约金金额依违约转让面积并按转让发票价格或征税时的计税价格（以价高者为准）的 1.5 倍计算。

**第十六条** 若乙方违反本协议第五条固定资产投资约定的，相关违约责任如下：

（一）宗地项目经批准或登记备案（立项）的固定资产投资额少于 50,000 万元的，自违约责任发生之日起 1 个月内，乙方须向甲方支付违约金，违约金金额按照宗地面积并依 100 元/平方米的标准计算；

（二）至本协议达产年结束节点，宗地固定资产投资额少于 20,000 万元，或至 2031 年 12 月 31 日，宗地项目固定资产投资少于 50,000 万元的，均视为违约，自违约责任发生之日起 1 个月内，乙方须就各时限节点的违约责任向甲方支付违约金，各时限节点的违约金金额均按如下公式计算：违约金金额=200 元/平方米×宗地面积（平方米）×（1-实际完成的固定资产投资额/约定的固定资产投资额）。

**第十七条** 若乙方违反本协议第六条约定的，自违约责任发生之日起 1 个月内，乙方须向甲方支付违约金，违约金金额按照宗地面积并依 200 元/平方米的标准计算，且乙方须在收到甲方书面通知之日起 3 个月内自行纠正违约行为。若乙方未能在限期内纠正其违约行为的，乙方须向甲方追加支付违约金，违约金金额按照宗地面积和逾期日数并依每日 1 元/平方米的标准计算，直至整改完毕或全部工程竣工并实现宗地项目投产为止。

**第十八条** 若乙方违反本协议第七条约定的，乙方须向甲方支付违约金，违约金金额按照宗地面积和逾期日数并依每日 1 元/平方米的标准计算，直至注册地址迁改完成为止。此外，甲方有权提请政府相关部门不予办理宗地的相关手续，由此引起的损失和责任由乙方负责。

**第十九条** 若乙方违反本协议第八条约定，未经甲方书面同意擅自变更主导产业的，视为重大违约，自甲方发出书面通知之日起1个月内，乙方须按照宗地面积并依400元/平方米的标准向甲方支付违约金，此外，甲方有权要求乙方在限定时间内进行整改，乙方拒不整改或未按时支付违约金的，甲方有权向政府提请无偿收回宗地的使用权，自政府批准收回宗地之日起3个月内，宗地上所有已建或在建的上盖建（构）筑物由乙方自行迁走，逾期未迁走的，地上建（构）筑物即归属甲方所有，甲方可自行处理。

**第二十条** 若乙方违反本协议第九条约定的，自违约责任发生之日起1个月内，乙方须向甲方支付违约金，违约金金额按如下公式计算：违约金金额=200元/平方米×宗地面积（平方米）×（1-实际实现的平均销售收入金额/约定的平均销售收入金额）。

**第二十一条** 若乙方违反本协议第十条约定的，自违约责任发生之日起1个月内，乙方须向甲方支付违约金，违约金金额按如下公式计算：违约金金额=100元/平方米×宗地面积（平方米）×（宗地项目实际的“工业企业万元增加值综合能耗”/约定的“工业企业万元增加值综合能耗”上限-1）。若乙方不配合提供“工业企业万元增加值综合能耗”证明材料或不配合核查的，乙方须按照宗地面积并依200元/平方米的标准向甲方支付违约金。

**第二十二条** 若乙方违反本协议第十一条约定的，自违约责任发生之日起1个月内，乙方须向甲方支付违约金，违约金金额按照约定的纳税金额下限与实际纳税金额的差额计算。

**第二十三条** 若乙方违反本协议第十二条约定的，甲方要求乙方在60日内作出整改。若乙方在整改时间内未完成整改且无合理理由，视为违约，自违约责任发生之日起1个月内，乙方须向甲方支付违约金，具体执行如



下:

(一) 违反第(一)款约定的, 乙方需向甲方支付违约金 5,000 万元。

(二) 违反第(二)款约定的, 乙方需向甲方支付违约金 5,000 万元。

(三) 违反第(三)款约定的, 每少一个发明专利授权, 乙方需向甲方支付 100 万元违约金, 每少一个国家授权实用新型专利, 乙方需向甲方支付 50 万元违约金, 每少一个国家授权外观设计专利, 乙方需向甲方支付 50 万元违约金。

(四) 违反第(四)款约定的, 乙方需向甲方支付违约金 3,000 万元。

此外, 上述引入工作如若未能按时完成, 除支付违约金外, 乙方须按照甲方的要求在 1 个月内进行整改, 若乙方未能在限期内完成整改的, 视为重大违约, 甲方有权提请政府无偿收回宗地使用权。自政府批准收回该用地之日起 3 个月内, 宗地范围已建或在建的建(构)筑物由乙方自行迁走, 逾期未迁走的, 地上建(构)筑物即归甲方所有, 甲方可自行处理。

**第二十四条** 若乙方违反本协议第十三条约定的, 相关违约责任如下:

(一) 自达产之日起 3 年内, 宗地项目内投入研发费用金额累计低于 5,000 万元的, 自违约责任发生之日起 1 个月内, 乙方须向甲方支付违约金, 违约金金额=500 万元×(1-实际完成的研发费用金额/5,000 万元)。

(二) 自达产之日起 3 年内, 宗地项目内新增符合本协议第八条所述主导产业的发明专利申请少于 15 项的, 自违约责任发生之日起 1 个月内, 乙方须向甲方支付违约金, 违约金按每少一个发明专利按 100 万元计算。

**第二十五条** 若乙方违反本协议第十四条约定的, 视为重大违约, 自违约责任发生之日起 1 个月内, 乙方须向甲方支付违约金, 违约金金额按照宗地面积并依 200 元/平方米的标准计算, 且乙方须在收到甲方书面通知之日起 3 个月内自行纠正违约行为, 如乙方未能在限期内纠正其违约行为的,

甲方有权向政府提请无偿收回宗地的使用权,自政府批准收回宗地之日起3个月内,宗地上所有已建或在建的上盖建(构)筑物由乙方自行迁走,逾期未迁走的,地上建(构)筑物即归属甲方所有,甲方可自行处理。

**第二十六条** 项目竣工并换发不动产登记证(红本)前(本协议第四条除外),未经甲方书面同意,乙方擅自转让宗地(包括分宗转让)的,视为重大违约,自违约责任发生之日起1个月内,乙方须向甲方支付违约金,违约金金额按照宗地面积并依200元/平方米的标准计算。此外,甲方有权向政府提请无偿收回宗地的使用权,自政府批准收回宗地之日起3个月内,宗地上所有已建或在建的上盖建(构)筑物由乙方自行迁走,逾期未迁走的,地上建(构)筑物即归属甲方所有,甲方可自行处理。

**第二十七条** 若宗地建筑工程开工、竣工因非自身原因导致延误,并已由区相关部门认定了非自身原因所影响的时间的,经乙方主张,本协议第五条、第九条、第十条、第十一条、第十二条以及第十三条的考核时限节点可按照认定的影响时间相应顺延。

#### **第四章 重要说明事项**

**第二十八条** 宗地不得引入现行的《产业结构调整指导目录》中淘汰及限制类项目、《外商投资准入特别管理措施(负面清单)》中禁止类项目,以及《限制用地项目目录(2012年本)》和《禁止用地项目目录(2012年本)》所列项目。

**第二十九条** 乙方须严格按照相关法律法规做好安全生产和职业卫生“三同时”,须严格落实环保法律法规的有关规定;须履行和落实安全生产和环保管理的主体责任,建立相关的工作制度,切实做好安全生产、职业卫生和环保管理等各项工作。宗地范围内各项目应符合区域“三线一单”



生态环境分区管控相关要求。

**第三十条** 乙方应制定宗地项目专项经济财税配套管理措施,并为各项指标考核提供足够的数据和证明材料,因乙方未能提供充分、有效证明材料以致乙方承诺的事项难以核定的,视为考核不合格,乙方须承担相应的违约责任。核定内容涉及违约金金额计算的,实际履约情况只按可核定部分计算。

**第三十一条** 若宗地项目企业在宗地成交前已经在顺德区注册成立,则本协议第九条和第十一条约定的销售收入及纳税额只以增量部分计算,增量的基数为签订宗地《佛山市国有建设用地使用权出让合同》时间上一个会计年度的相应数据(如签订宗地《佛山市国有建设用地使用权出让合同》时间为2020年某月,上一个会计年度是指2019年1-12月),但若宗地项目企业将注册地址及生产经营场所整体搬迁至宗地范围内,且搬迁后原生产经营场地不再作为其生产经营场地的,则上述指标可按实际实现的数据计算。

**第三十二条** 甲方可根据需要委托其他部门或单位对乙方履行本协议的情况进行监管和核查,乙方(及丙方)应予以配合。

## 第五章 协议的变更

**第三十三条** 在本协议履行中,若发生不可抗力事件,经协议各方协商一致,本协议约定义务在不可抗力影响范围及其持续期间将中止履行,协议各方互不承担违约责任。

**第三十四条** 本协议签署后,协议各方不得擅自修改或终止本协议,如需要修改或终止本协议,应经各方书面同意,协议的部分修改或部分无效

并不影响其他部分的效力。未尽事宜由各方共同协商解决并作出书面补充协议，补充协议为本协议之有效组成。

**第三十五条** 当本协议的全部或部分条款与国家最新法律法规或政策发生冲突时，则按照国家公布实施的最新的法律法规或政策执行，并由协议各方另行签订补充协议。

## **第六章 争议的解决**

**第三十六条** 因执行本协议发生争议的，由协议各方友好协商解决；协商不成的，提交宗地所在地人民法院诉讼解决。

## **第七章 签署方的约定**

**第三十七条** 若宗地竞得人在竞买宗地前申报成立新公司或按竞买文件规定必须成立新公司开发建设宗地的，本协议的乙方为上述新公司，本协议的丙方为竞得人。丙方须就本协议乙方承担的所有责任条款和违约责任承担不可撤销的连带责任。

若竞得人没有成立新公司开发建设宗地的，本协议的乙方为竞得人，本协议只须甲、乙双方签署。

## **第八章 协议文本及生效**

**第三十八条** 协议各方确认，在签订本协议前已经详细阅读过本协议，并确认对本协议中各条款的理解无异议。

**第三十九条** 本协议经协议各方（授权）代表签字及盖章后生效。协议书一式肆份，协议各方各贰份，均具有同等法律效力。

## 第九章 通知方式及送达地址

第四十条 凡涉及协议各方权利、义务的相关事宜，均应以书面形式通知协议各方。本协议所列各方地址如有变更，须书面通知各方；如无书面的变更通知，则按原地址发出的通知视为有效送达。

(以下无正文)

签署各方：

甲方：

(签章)

代表人：

(签章)

日期： 年 月 日

乙方：

(签章)

代表人：

(签章)

日期： 年 月 日

丙方：

(签章)

代表人：

(签章)

日期： 年 月 日



