

产业导入协议

甲方：广州南沙经济技术开发区投资促进局

乙方：_____

为更好地服务国家“一带一路”的重大战略部署，发挥南沙国家新区、自贸试验区、粤港澳全面合作示范区和承载门户枢纽功能的广州城市副中心“三区一中心”的作用，甲方与乙方在平等、自愿、诚实互信的基础上，经充分协商，就乙方在广州市南沙区投资落户_____项目有关事项达成一致意见，签订本协议书。

一、用地基本情况

宗地编号：DZ0203042、DZ0203043

土地位置：珠江街万新大道西南侧，五涌北路西北侧

土地性质：教育科研用地（A3）、商务用地（B2）

总用地面积：91721 m²

净用地面积：91721 m²

建筑面积：计算容积率建筑面积 ≤ 183217 m²，其中
DZ0203042 地块 ≤ 155506 m²（包含教职工宿舍，须 ≤ 61000 m²），
DZ0203043 地块 ≤ 27711 m²

准入产业类型：教育、现代服务业

供地方式：公开出让

供地时间：以土地出让合同为准

供地年限：50 年

项目名称: (以下简称“本项目”)。

投资规模：乙方对本项目的总投资额不低于 32 亿元（人民币，下同），其中固定资产投资不低于 25 亿元。

项目内容:

(一)乙方承诺乙方及本项目涉及到的运营主体在广州南沙区设立基本存款账户,税收、统计关系等应在广州市南沙区发生。乙方在持有土地期间不迁出南沙区、不改变在南沙区的纳税义务及统计关系、不撤资、不减少注册资本,若违反承诺,甲方有权提请南沙区规划和自然资源行政主管部门解除土地出让合同,情节严重的,甲方将依法追究法律责任。

(二) 乙方承诺, 本项目启动运营时间不晚于 2025 年 9 月 1 日。在项目启动运营前, 项目在南沙区入统固定资产投资额不低于 25 亿元, 投资强度不低于 13600 元/平方米 (投资强度=固定资产投资额/计容建筑面积)。

(三)乙方承诺将本宗地用于建设一所外籍人员子女学校和

一栋总部大楼。学校建设内容包括教学楼、科技馆、运动馆、艺术表演中心、师生综合宿舍、教职工宿舍及相关配套设施，学校部分计算容积率建筑面积占本项目总计容建筑面积的比率不低于 84%，学校建成后可承载招生人数不少于 2700 人。

（四）乙方承诺，受让项目用地后，立即办理项目施工相关手续，并按以下建设时序开发，达到南沙产业规划和建设要求，按时开工、竣工和运营。如出现项目未如期开发等情况，由土地所在地的区规划和自然资源行政主管部门按闲置土地的程序处置，同时本协议解除。具体开发建设进度如下：（1）自收到南沙区政府相关职能部门出具《土地移交确认书》之日起 3 个月内启动项目开发建设。（2）自收到南沙区政府相关职能部门出具《土地移交确认书》之日起 24 个月内项目建成，并于建成后 3 个月内运营。

（五）乙方承诺，本项目商务用地部分：建成后由乙方负责商务用地部分的运营和管理工作的，须围绕学校建设、文化交流活动导入相关业态，包括但不限于教育服务、科技创新、科创成果转化、国际交流等，不得引入可能会影响学校正常运营和日常办学活动开展业态；

（六）乙方承诺，项目建成后将自行持有本项目建设物业，持有年限与土地年限一致。根据土地用地性质分为：商务用地自持不低于 30%，教育科研用地自持不低于 100%（按计容面积计算），建成后教育科研用地范围内建筑（包括地下建筑、地上建筑及附属设施）应当整体确权，未经广州南沙经济技术开发区管

委会同意，不得分割登记转让。

（七）乙方承诺本协议项下标的项目的所有权或运营权由乙方及其合作运营方享有，若乙方认为确需引入第三方投资、运营，或用标的项目与第三方开展合作经营的，应在事前征得甲方书面同意。

（八）乙方承诺，项目建成后最晚不迟于 2025 年 9 月 1 日前启动运营，运营方须向乙方承诺导入国际一流办学品牌开展办学，并根据地方相关法律法规、监管要求开展运营。

（九）乙方承诺，乙方所取得的项目建设用地只能用于本协议约定的项目建设，除非经甲、乙双方协商一致并经过国土部门批准，否则乙方不得以任何方式转让自持部分土地使用权（包括通过土地使用权出资、项目公司股权转让等方式间接进行转让）。

四、违约责任

（一）如乙方未按本协议履行关投资额承诺的，视为乙方违约，在保留全额追偿项目公司已享受的扶持奖励资金的权利的前提下（如有），甲方有权依据以下规则调整、取消或中止乙方享受的优惠政策或扶持政策，并有权根据违约程度对甲方造成的损失程度要求乙方或项目公司赔偿损失：

1.项目启动运营时，乙方在南沙入统固定资产投资未达到承诺值但不低于承诺值的 80%的，甲方有权向乙方出具催告通知书并要求进行整改；自甲方出具整改通知书之日起满 12 个月内，如乙方仍未达到固定资产投资额承诺值，甲方有权要求乙方支付违约金，违约金计算方式为固定资产投资承诺值与实际固定资产

投资值的差额，乙方应自甲方出具整改不合格通知书之日起 90 个自然日内缴纳违约金。

2.项目启动运营时，乙方在南沙入统固定资产投资额低于承诺值的 80%的，或自甲方出具整改通知书之日起满 24 个月内，乙方仍未达到需整改年度固定资产投资额承诺值，或未能足额支付违约金的；甲方有权通报全区相关职能部门，有权停发相关优惠政策，并有权提请规划和自然资源行政主管部门解除土地出让合同，收回土地使用权。

（二）乙方未按照本协议履行关于项目建设期限承诺且未经区规划和自然资源审批部门同意延期的，视为乙方违约，每逾期一日，乙方应向甲方支付国有建设用地使用权出让价款总额的 0.5%作为违约金。如乙方已因逾期开工或竣工被《国有建设用地使用权出让合同》的出让人计收相关违约金，则甲方不重复计收。

（三）在下列情形下，乙方构成根本违约，甲方可单方面解除协议，有权调整、取消或中止乙方享受的优惠政策或扶持政策，追回乙方已享受的奖励扶持资金，并要求乙方承担违约责任，及提请区规划和自然资源行政主管部门解除土地出让合同：

1.乙方违反本协议约定，在持有土地期间减资、撤资，将乙方的工商、税收、统计关系迁离南沙的。

2.乙方违反本协议约定，未按协议约定在规定年限内按约定比例持有项目资产，或未经甲、乙双方协商一致并经过国土部门批准直接或间接转让土地使用权、未经甲方书面同意调整自行物

业自持比例及承诺年限的，或未经甲方书面同意私自引入第三方投资、运营，或用标的项目与第三方开展合作经营的。

3.乙方未能按本协议承诺完成国际教育品牌导入、运营举办、导入教育及文创相关业态的；

4.乙方故意隐瞒真实情况，或存在以虚报信息、材料骗取优惠政策等情形；

5.乙方存在其他不符合国家法律、法规、政策的情形。

（五）解除土地出让合同及收回土地使用权的处理方式：甲方协调区规划和自然资源行政主管部门依法解除土地出让合同后，项目用地满足土地未涉嫌闲置被收回及涉案建设不属于违法建设的情况，并按以下方式处理：按乙方原已支付的土地出让金扣除已使用土地年限，退回乙方部分土地出让金（退回土地出让金=总出让金-违约金（土地出让金的20%，参考宗地定金计算标准）-总出让金÷总使用年限×已使用年限），乙方契税、印花税等费用不予退回。解除土地出让合同，甲方（或其他政府部门）无需对乙方进行上述约定外的其他赔偿、补偿等。如解除土地出让合同过程中发生土地污染，乙方应依法承担土地污染修复的责任并承担由此产生的相关费用。

五、其他条款

（一）本协议的订立、效力、解释、履行及其争议的解决等，均适用中华人民共和国法律。因履行本协议或与本协议有关的争议，双方应协商解决；协商不成，可选择向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（二）本协议未尽事宜，由双方另行协商，签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

（三）本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。本协议一式肆份，具有同等法律效力。

（四）本协议签订地为广州市南沙区。

(本页无正文，为签署页)

甲方：广州南沙经济技术开发区投资促进局
法定代表人或授权代表：

签订日期： 年 月 日

乙方：
法定代表人或授权代表：

签订日期： 年 月 日