

海曙区产业项目“标准地”投资建设合同

本合同双方当事人：

甲方（做地主体）：宁波望春工业园区管理委员会；

法定代表人： ，联系电话： ；

联系人： ，联系电话： ；

通讯地址：宁波望春工业园区科创北路 2 号。

乙方（受让人）：杉杉品牌运营股份有限公司；

法定代表人：骆叶飞，联系电话：18681821833；

联系人：严静芬，联系电话：13958226415；

通讯地址：宁波市海曙区望春工业园区云林中路 238 号。

根据《民法典》、《土地管理法》、《浙江省人民政府办公厅关于加快推进“标准地”改革的实施意见》（浙政办发〔2018〕73 号）等有关法律、法规、规章的规定，本着平等、自愿、诚实、信用的原则，经双方协商一致，订立本合同。

第一章 基本情况

第一条 本合同项下宗地（以下简称本宗地）编号：海曙区 WCH-06-e1 地块，宗地总面积大写贰万捌仟陆佰伍拾陆平方米（小写 28656 平方米）。

本宗地坐落：望春工业园区，东至布政河沿河绿地，南至科茂路，西至丰成路，北至横一河沿河绿地；

本宗地的土地用途为：工业用地；

本宗地建设项目准入行业为：服饰制造。

第二条 本宗地建设项目须在签订《国有建设用地使用权出让合同》后 6 个月内开工建设、30 个月内竣工投产。

第三条 本宗地建设项目须在签订《国有建设用地使用权出让合同》后

54个月内申请进行首次达产复核。首次达产复核时亩均税收不低于本合同约定的30%，其余指标值按本合同约定值。

首次达产复核程序完成后，自首次达产复核程序完成之日起每年监测一次，每两年进行达产复核并对税收予以结算，每次达产复核亩均税收按两年平均值计算。含首次达产复核，一共组织4次达产复核，每次达产复核税收不到约定税收的须以违约金形式补缴差额予做地主体。每次达产复核税收超过约定税收的部分，仅可计入下一轮达产复核亩均税收额度。

第四条 本宗地建设项目必须按《国有建设用地使用权出让合同》约定的时间开工。不能按时开工的，乙方应及时通知甲方，并提前30个自然日向海曙资规分局提出书面延期申请，须经区土地管理（土地招拍挂）工作领导小组同意后方可延期，延期期限不得超过1年，经同意延期的，其项目竣工、达产时间按延期期限相应顺延。因政府及有关部门等客观原因导致未按期开竣工的，各属地政府或有关部门应及时消除原因。

第二章 控制性指标要求

第五条 本宗地建设项目应当符合下列要求：

（一）固定资产投资强度不低于每亩（667 m²）人民币大写伍佰伍拾万元（小写550万元）；

（二）建筑容积率不高于2.6不低于2.3；

（三）亩均税收不少于人民币大写玖拾万元/亩（小写90万元/亩）；

（四）单位能耗增加值8.8（万元/吨煤）；

（五）单位排放增加值2644（万元/吨）；

（六）R&D投入强度2.3（%）；

（七）其他：亩均产值不低于2000万元/亩（首次达产复核时不低于本约定值的30%），争取4000万元/亩。

项目开工标准：取得建筑工程施工许可证且实际打桩破土动工。

项目竣工标准：竣工验收合格并完成竣工备案。

达产复核标准：本合同中约定的全部控制性指标值达到要求。

同一企业在海曙区拥有的所有产业用地（含存量产业用地）均须达到本合同中约定的亩均税收标准。

第三章 甲方权利和义务

第六条 就甲方义务做如下约定：

- （一）严格执行“净地”出让规定；
- （二）协调相关部门，对照本合同第五条各项控制性指标值对乙方实施的建设项目在约定期限内完成竣工验收、达产复核；
- （三）协调各职能部门为乙方办理建设、规划、环保、土地、税务、市场监管等相关手续；
- （四）其他：_____ / _____。

第七条 竣工验收未通过的，海曙资规分局不予办理不动产权证变更登记，并按照本合同第十八条执行。甲方有权将相关企业及人员名单报送至有关部门，取消乙方及其法定代表人、控股股东、实际控制人申请各类政府性奖励和荣誉的资格。

第八条 新增产业用地首次登记时，甲方有权要求海曙资规分局在《不动产权证》上注明以下内容：

- （一）在4次达产复核程序全部完成前，不得出租、转让或通过股权转让、股权质押等形式变相转让本宗地的土地使用权和所属建筑物（具体见标准地合同）；
- （二）办理抵押融资须经甲方书面同意，且土地抵押融资金额不超过国有建设用地使用权出让价款；
- （三）竣工时间、首次达产复核时间、土地价款和“标准地”等限制条件；
- （四）办理转移登记时，须提供甲方和区经信局出具的书面审核意见；

（普通）

(五) 其他未尽事宜详见土地出让合同和标准地合同。

第四章 乙方权利和义务

以下条款涉及乙方权利和义务的重大影响，请乙方仔细阅读，本合同签署表示乙方对本章以下条款的充分理解并同意。

第九条 就乙方义务做如下约定：

(一) 承担并落实工程主体责任，确保工程符合相关规定，严格按照本合同约定的计划实施；

(二) 自觉接受甲方及相关政府部门的监督和指导，对检查提出的整改通知，须及时整改；

(三) 乙方以受让地块的国有建设用地使用权进行融资的，须经甲方书面同意。乙方承诺土地抵押融资金额不超过国有建设用地使用权出让价款；

(四) 在4次达产复核程序全部完成前，乙方不得向第三方转让、出租受让地块的建设用地使用权及所属建筑物；

(五) 在4次达产复核程序全部完成前，乙方及其股东不得向第三方以通过股权转让（包括不得将股权转让给配偶、父母、子女等对转让人承担直接抚养或赡养义务以外的单位或个人，且累计转让份额在25%以上）、股权质押等形式变相转让土地使用权和所属建筑物。若企业上市需相关股权变更的，乙方须报经区土地管理（土地招拍挂）工作领导小组同意并签订补充协议后方可进行变更；

(六) 4次达产复核时，如税收没有达到约定标准，乙方按约定标准自达产复核之日起30个自然日内以违约金形式将差额部分缴纳至甲方指定账户，逾期未缴足差额的视为违约，按照本合同第十八条执行；

(七) 其他：公司香港H股部分流通交易不受第八条（五）的限制，若杉杉股份需进行相关股权变更的，我公司将报经区土地管理（土地招拍

挂) 工作领导小组同意并签订补充协议后再进行变更。

第十条 在 4 次达产复核程序全部完成后且通过 2 次及以上, 并按约定标准在规定时间内向甲方缴纳违约金补足税收差额后, 乙方出租、转让本宗地的土地使用权及所属建筑物或进行项目转让(含股权)的, 须经甲方和区经信局书面审核(转让的还需提供新受让人与甲方签订的标准地合同), 报区土地管理(土地招拍挂)工作领导小组同意后, 方可向相关部门申请办理手续。全部或部分土地使用权和所属建筑物转让或通过股权转让、股权质押等形式变相转让的, 本合同的权利、义务随之转移。向第三方出租后, 本合同中载明的权利、义务仍由乙方承担。

第十一条 若本合同中约定的指标值未达到, 乙方除按本合同承担违约责任外, 还需按规定接受政府相关部门监管或处罚。

第五章 综合验收

第十二条 项目竣工后, 经乙方提出书面竣工验收申请, 由海曙资规分局牵头会同甲方和住建、环保等部门进行竣工验收。竣工验收通过的, 海曙资规分局办理不动产权证变更登记, 并注明达产复核的期限。

第十三条 项目首次达产后, 经乙方提出书面达产复核申请, 甲方初审后报区招商中心。由区招商中心牵头, 会同甲方和发改、资规、经信、环保、科技、税务等部门根据本合同第五条各项控制性指标值进行达产复核。通过复核的, 海曙资规分局办理不动产权证分阶段备注。

首次达产复核程序完成后, 由区招商中心牵头对各项指标值进行监测和达产复核。自首次达产复核程序完成之日起每年监测一次, 区招商中心将监测结果书面告知乙方。每两年进行达产复核, 含首次达产复核, 一共组织 4 次达产复核。

第十四条 约定竣工验收期满, 乙方未提出书面竣工验收申请的, 视同竣工验收未通过; 约定首次达产复核期满, 乙方未提出书面达产复核申请

股



33020

的，视同达产复核未通过。未通过竣工验收或4次达产复核有3次及以上未通过的，按照本合同第十八条执行。

第十五条 乙方不得擅自调整或变更投资内容。原则上不允许在达产复核之前进行跨国民经济行业分类大类的调整，确因客观条件限制需要调整的，必须由甲方组织相关部门重新进行准入评估会审，调整后项目的所有“标准地”控制指标按照新项目标准地控制指标或原项目控制标准中“孰高”原则执行，甲方与乙方签订补充《履约合同》，原约定的竣工投产、达产期限原则上不予调整。未经批准，乙方擅自调整或变更投资内容的，按照本合同第十八条执行。

第六章 违约责任

第十六条 甲方未按本合同约定履行应尽义务，造成乙方经济损失的，应予以一定补偿；因相关政府部门原因导致项目开工、竣工验收、达产复核延期的，企业承诺的时间期限可依申请相应顺延。

第十七条 本宗地建设项目应按照约定的或按本合同第四条经同意延期的开工日期建设。未按时开工的，按照《国有建设用地使用权出让合同》约定追究开工违约责任，并纳入闲置土地管理，由海曙资规分局严格按照《闲置土地处置办法》进行处置。

第十八条 有以下情形的，甲方有权单方终止本合同并函告乙方和海曙资规分局，要求终止《国有建设用地使用权出让合同》，并办理土地使用权收回手续。土地按原土地出让价款（不计利息）收回，所属建筑物按市场评估价补偿等方式处置，其余设备、技术、生产等损失由受让人自行承担。

（一）本宗地建设项目应按照约定的或按本合同第四条经同意延期的竣工日期建设，未按时竣工的；

（二）本宗地建设项目应按照约定的或按本合同第四条经同意延期的

时间进行达产复核，4次达产复核有3次及以上达产复核未通过的；

（三）4次达产复核时，如税收未达到约定标准，且乙方未按约定标准在规定时间内将违约金足额缴纳至甲方指定账户；

（四）乙方擅自出租、转让本宗地的土地使用权及所属建筑物或进行项目转让（含股权）或擅自调整或变更投资内容。

第七章 不可抗力

第十九条 发生不可抗力的，如不可抗力事件造成一方不能全部或部分履行本合同，根据不可抗力的影响，可部分或全部免除该方在本合同项下的相应义务。如不可抗力事件造成一方在本合同项下的有关义务不得不迟延履行，则其义务在不可抗力造成的延期内可暂停履行，并应自动延长至暂停的时间结束后再履行。

“不可抗力”是指各方不能控制、不能防止和预见、不可避免或不可克服的且造成任何一方不能全部或部分履行本合同的所有事件。

这些事件包括但不限于：地震、台风、洪水、火灾、战争、中央政府的行为、罢工及其它不能预见并且对其发生和后果不能预防或避免的不可抗力事件。

第二十条 主张不可抗力的一方应立即书面通知他方，应在不可抗力发生十五日内提供当地公证机构就该不可抗力发生和持续出具的证明。主张不可抗力的一方应尽最大努力减轻不可抗力的影响。

第八章 争议解决

第二十一条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。甲乙双方因履行本合同而发生纠纷的，向本宗地所在地人民法院提起诉讼。涉及产业用地使用权的司法处置由本宗地所在地人民法院执行，原则上不进行司法拍卖，由甲方或区政府指定单位按土地出让

价优先回购。

第九章 附 则

第二十二条 乙方签订本合同前需告知全体股东，未告知造成的后果由乙方承担。

第二十三条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、联系人、联系电话等内容真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。同时，一方按照本合同中填写的通讯地址、通知方式送达的，无论另一方是否收到皆视为有效送达。

第二十四条 本合同的金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第二十五条 乙方及其股东向甲方、相关职能部门出具的产业项目“标准地”相关承诺书是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十六条 《国有建设用地使用权出让合同》另有规定的，从其规定；本合同与《国有建设用地使用权出让合同》均未规定的事项，双方可以另行协商签订补充合同。

第二十七条 本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同正本壹式陆份，甲方肆份，乙方贰份。

附件：《控制性指标值相关要求》

甲方（盖章）：



法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

乙方（盖章）：



法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

附件

控制性指标值相关要求

一、固定资产投资强度

定义：本项目用地红线范围内单位土地面积上的固定资产投资额。

计算公式：固定资产投资强度=本项目固定资产投资÷项目总用地面积。

二、容积率

定义：本项目用地红线范围内单位土地面积上的计容建筑面积。

计算公式：容积率=本项目计容总建筑面积÷本项目总用地面积。

三、亩均税收

定义：本项目用地红线范围内每亩土地平均上缴税金数量。

计算公式：亩均税收=本项目上缴税金总额（含出口退税部分、含乙方的全资子公司税收）÷本项目总用地面积。

四、单位能耗增加值

定义：本项目消耗每吨标准煤所产生的工业增加值。

计算公式：单位能耗增加值=工业增加值÷综合能耗。

五、单位排放增加值

定义：本项目工业增加值与核定的排污量的比值。

计算公式：单位排放增加值=工业增加值÷核定的排污量。

六、R&D 投入强度

定义：项目 R&D 经费投入与主营业务的比值。

计算公式：R&D 投入强度=R&D 投入经费÷主营业务收入×100%。

第一项由乙方提供有资质的造价咨询机构编制的本项目总投资报告书，第二项由资规部门认定，第三项由税务部门认定，第四～六项以统计部门数据为准。