

投资服务评估协议

甲方：广州市花都区花东镇人民政府

乙方：

根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知》(穗府办规〔2022〕5号)《广州市人民政府办公厅关于加强土地供应及供后监管的实施意见》(穗府办规〔2023〕3号)、《广州市进一步促进企业投资发展的若干措施(第一批)》(穗府办函〔2025〕18号)等规定,为进一步提高工业用地利用质量和效益,促进土地节约集约利用,甲乙双方订立本协议。

一、用地基本情况

宗地编号：G09-KGW04 分地块二 B

出让合同编号：

土地位置：广州市花都区金谷南路以东、大广高速以南

土地用途：一类工业用地兼容一类物流仓储用地

总用地面积(平方米)：14665.60(22亩)

净用地面积(平方米)：14665.60(22亩)

建筑面积(平方米)29332-58662

准入产业类型：包装装潢及其他印刷、纸制品制造业

二、用地准入指标

乙方应严格按照用地对应的《广州市产业用地指南(2018

年版)》《广州市花都区工业用地准入指标控制表》对投资强度、土地产出率等指标的要求开发建设地块;产业准入符合《广州市产业用地指南(2018年版)》、《产业结构调整指导目录(2024年本)》和《市场准入负面清单(2025年版)》有关规定。

三、用地对应投资项目

项目名称: _____项目(以下简称“本项目”)。

项目主要内容: _____等。

投资规模: 总投资额不低于 30000 万元(人民币,下同)。

预计年产值: 不低于 4 亿元。

预计年税收: 不低于 1200 万元。

特别明确: 本协议所述年产值/销售额/营收、年税收,包含乙方以及乙方新设立在花东镇的纳统的全资或控股子公司自本协议签订后的新增(以下简称为“乙方下属企业”)的数据(以纳入花东的数据为准,且纳入产值、税收统计的乙方全资或控股子公司由乙方向甲方提供,如全资或控股子公司涉及在花东镇新注册或新迁出,乙方需及时向甲方指定部门提供相关情况)。如属于关联公司,需经甲方指定部门认可,且不重复计算。

四、乙方承诺:

(一)乙方按照项目用地准入指标要求以及本协议第一条项目概括约定,在花东镇投资、建设、经营本项目,并确保本项目符合环保、安全生产等各方面法律、法规、规章、行政规范性文件、政策和有关约定要求。

(二) 乙方应按以下建设时序开发，达到花都产业规划和建设要求：

1.自土地交付之日起 3 个月内取得《建筑工程施工许可证》并正式开工建设。若乙方同意项目开展“五证联办”，土地交付之日起开工建设，原则上不超过 30 个工作日。

2.开工之日起 6 个月内完成本项目地基基础工程；

3.开工之日起 15 个月内完成本项目主体结构封顶；

4.开工之日起 18 个月内完成土地出让合同项下整个地块竣工验收并投产。

(注释：以上为用地面积100亩以下用地需求，用地面积为100亩以上可适当延长)

5.除不可抗力影响外，以上开工、竣工时限不因任何理由（如设计变更、资金问题等）调整或顺延。因重大政府政策变动且对该项目推进产生重大影响，经甲方书面同意延期的，以上时间相应顺延。

(三) 乙方在本项目的投资强度不低于 400 万元/亩：

1.投产后第 1 个完整会计年（以下简称：年，下同）起年产值/营收不低于 5000 万元，累计固定资产投资总额不低于 15000 万元（其中设备投资额不低于 5000 万元），年纳税额不低于 400 万元；

2.投产第 3 年视为达产年，达产年产值/营收不低于 万元，累计固定资产投资总额不低于 40000 万元（其中设备投资额不低于 10000 万元），年纳税额不低于 1200

万元；

3.达产年之后 5 年内，平均年产值/营收不低于 40000 万元，平均年纳税额不低于 1200 万元。

（注释：其中投产年至达产年的爬坡期时间根据项目情况洽谈缩减。项目考核期为达产后5年）

4.如乙方提前完成以上合计固定资产投资总额、产值/营收及税收总额，视同乙方提前完成该条义务，以上承诺期自乙方完成义务之日起终止。

5.乙方须在每个评估节点6个月前，向甲方指定部门提交项目财务报表、审计报告等经营数据材料，该材料将作为甲方指定部门监管查验的佐证材料，乙方所提供的材料应真实、准确、完整。

（四）非经甲方书面同意，乙方不得转让项目用地土地使用权，并不得通过**产权分割、股权转让、质押及其他导致实际控制权变更等方式**变相转让项目用地土地使用权。因公司融资、上市、集团重组并购、引入战略投资人、发行 REITs 等投融资经营活动而导致项目公司的股权变更的，甲方依法依规推进相关流程。

（五）项目建设中，地下工程涉及矿产资源的，应主动与花都区规资部门对接，依法依规进行处置。

五、投资服务评估机制

（一）项目土地交付之日次年第1个完整会计年度起，乙方须在每个评估节点6个月前，向甲方指定部门提交项目财务报表、审计报告等经营数据材料，该材料将作为甲方指

定部门进行投资服务评估的佐证材料，乙方所提供的材料应真实、准确、完整。

（二）若乙方未兑现或违反本协议第四条第（三）项，即乙方任一评估节点入统花东镇的产值/营收/销售额、或在花东镇缴纳的税收、或累计总投资额、或累计实际使用外资总额低于本协议承诺约定的，甲方给予乙方6个月的宽限期，并可通过座谈、走访等方式为乙方提供履约指导服务。乙方应在宽限期内积极采取措施改善经营情况，以新增投资形式或加强招商引资等方式补足相关经济数据。

（三）若乙方在宽限期内未能补足相关经济数据，甲方有权不批准乙方申请和享受花都区的政策支持，乙方对此无异议。

六、违约责任

（一）若乙方未兑现或违反本协议第四条规定，乙方应承担违约责任。甲方有权要求其承担甲方的相应损失，通报其违约行为，且其不再享有花都区有关政策支持。乙方对项目公司的违约责任向甲方承担连带保证责任。

（二）若乙方未兑现或违反本协议第四条第（一）项，或者未经同意改变项目所有权、经营权、转让项目用地使用权；隐瞒真实情况、虚报信息等；奖励、扶持资金用于违法、违规、非正常要求的；以上**视为乙方根本性违约**，甲方有权单方解除本协议，并无需向乙方承担任何责任；乙方已取得项目用地土地使用权的，乙方应向甲方支付项目用地土地出让金总金额1倍的违约金和赔偿金。

七、不可抗力

(一) 任何一方因不可抗力不能履行本协议的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律法规规章另有规定的除外。任何一方迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

(二) 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

八、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；协商不成的，任何一方可依法向甲方所在地法院提起诉讼。

(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，协议有效期 10 年，本协议一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

(四) 各方确认本协议记载地址为接受函件地址。如地址变更，须在变更之日起 15 日内书面通知对方，且该地址自变更通知到达对方之日起生效。否则，按照约定地址邮寄的文件自发出之日起 3 日视为送达，未通知的一方承担不利后果。

附件：《广州市花都区工业用地准入指标控制表》
(以下无正文)

甲方：广州市花都区花东镇人民政府
法定代表人或授权代表：

乙方：
法定代表人或授权代表：

签订日期： 年 月 日