

太仓阿尔卑斯国际度假区二期项目 (沪通太仓南站片区) 28号地块收购协议书

甲方：太仓恒泽文化旅游发展有限公司

乙方：悦欧(太仓)旅游文化开发有限公司

根据《复星地中海欧洲风情小镇项目补充协议四》，关于收回乙方28号宗地国有建设用地使用权及地块基础设施（道路、绿化、驳岸、桥梁等）、硬件设施事宜，现经甲乙双方友好协商，达成协议如下：

一、宗地基本情况

1. 宗地位置：位于科教新城江申大道东、正夫路北；
2. 权利类型：国有建设用地使用权；
3. 权利性质：出让；
4. 土地用途：商业用地；
5. 土地面积：8,998.4平方米（折合13.4976亩）；
6. 使用期限：商业用地（不可分割销售）：2018-09-05起2058-09-04止；
7. 不动产权证号：苏(2018)太仓市不动产权第0027214号；
8. 宗地编码：320585002210GB00095；
8. 宗地权利人：悦欧(太仓)旅游文化开发有限公司。

二、宗地现状

乙方承诺，宗地现状如下：

1. 该宗地未对外出租；

2. 乙方未以该宗地国有土地使用权作为股权或出资额，与第三人合资、联营等；

3. 截止本协议签署之日，上述宗地的国有土地使用权未被查封、拍卖、变卖。

4. 乙方应确保不增加该宗地人防车位指标负担，因乙方或其关联公司未能合理调整其他地块人防车位指标，导致该宗地人防车位指标增加的，产生的成本由乙方及太仓复游投资集团有限公司承担。乙方应当在签署协议前提供太仓复游投资集团有限公司承诺书。

三、交付宗地条件

1. 乙方承诺，于本协议签署时，该宗地的国有土地使用权的抵押（若有）已解除，他项权证（若有）已注销。

2. 乙方保证该宗地的国有土地使用权不存在权利瑕疵的情形。

四、交付宗地时间

1. 在本协议签订后，甲乙双方应配合办理产权变更手续，包括但不限于提供产权交易、产权登记必要的资料、开具对应金额的增值税发票；

2. 在收到第一期收购款后 10 个工作日内，乙方应完成宗地交付。

3. 乙方及其关联公司应按原施工进度完成道路、绿化、驳岸、桥梁等基础设施的建设，基础设施项目竣工验收后，乙方及其关联公司须与甲方共同完成无偿移交至属地政府的工作。

五、收购方式、结算标准及金额

1. 收购宗地及相应设施的方式为货币收购。

2. 收购价格=（1）土地转让费+（2）增容费+（3）设施建设成本+（4）未开发的地下空间费用。收购总金额为人民币 34,516,755.52 元（含税）。

（1）土地转让费：土地单价为 108 万元/亩，土地面积为 13.4976 亩，金额为 14,577,408.00 元。

（2）增容费：指乙方及其关联公司实际支付的 28 号宗地增容费，金额为 7,945,669.52 元。

（3）设施建设成本：指按面积分摊的由乙方及其关联公司投入的基础设施（道路、绿化、驳岸、桥梁等）和相关设施成本，金额为 8,330,832.56 元（若最终竣工结算金额有变化，再进行调整）。

（4）未开发的地下空间费用：金额按成本价核定，收购面积为 26.94 亩，金额为 3,662,845.44 元。

上述金额为甲方收购乙方该宗地国有土地使用权分摊的地块代建基础设施（道路、绿化、驳岸、桥梁等）、硬件设施的全部款项。

3. 本次收购范围不包含宗地所涉地上物帐篷营地设施，前述地上物与甲方无涉。

六、收购款支付期限与方式

1. 收购款分两期支付：

（1）在完成 28 号宗地不动产权证变更手续后 3 个工作日内，甲方向乙方支付收购价格组成中“土地转让费”、“增容费”、“未开

发的地下空间费用”的 100%，以及“设施建设成本”的 80%，计人民币 32,850,589.00 元。

(2) “设施建设成本”全部项目竣工审计结束后，经双方核定后 5 个工作日内，按照核算结果支付“设施建设成本”的剩余部分。

2. 付款方式为转账支付，乙方确认，乙方指示甲方将各期收购款支付至泛悦（太仓）旅游文化发展有限公司如下银行账号（下称“指定银行账户”）：

户名：泛悦（太仓）旅游文化发展有限公司

开户行：农业银行太仓分行

账号：10534601040054751

乙方确认，甲方将本协议约定的收购款支付至上述指定银行账户，即视为完成了本协议约定的支付义务，因该支付事项而形成的乙方与泛悦（太仓）旅游文化发展有限公司之间的债权债务关系，由乙方与泛悦（太仓）旅游文化发展有限公司自行确认，与甲方无涉。

七、有关税费承担

甲方收购上述宗地及相应设施和乙方取得收购款所涉及的有关税费，由甲方和乙方依照国家法律法规的规定各自承担和缴纳。

八、资金共管使用

江苏省太仓高新区技术产业开发区管理委员会与甲乙双方共同监管该笔资金的使用，甲方指定关联公司享有上述指定银行账户的网银复核权并掌握网银复核盾，且已在指定银行账户的银行预留印鉴中增加甲方指定关联公司印鉴，所有资金使用发起前须经江苏省太仓高

新区技术产业开发区管理委员会审核确认。乙方应提前做好资金使用计划，提供的资料确保真实有效，确保共管资金专用于复星地中海欧洲风情小镇（沪通太仓南站片区）增值税、土增税等税费支出、项目相关款项支付和偿还项目贷款。

九、乙方承诺

1. 乙方保证向甲方提供的材料真实合法；
2. 乙方保证提供给甲方的情况符合客观事实；
3. 乙方保证按照本协议约定变更国有建设用地使用权证和及时交付宗地及相应设施；
4. 乙方保证土地收购款仅用于复星地中海欧洲风情小镇（沪通太仓南站片区）增值税、土增税等税费支出、项目相关款项支付和偿还项目贷款；
5. 乙方保证信守承诺，全面履行本协议。

十、违约责任

1. 乙方未按时变更国有建设用地使用权证或未按时交付宗地及相应设施的，每逾期一日，乙方应按本协议约定的土地收购款总额的万分之四向甲方偿付违约金；逾期超过三十日以上的，甲方有权解除本协议。因乙方违约造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失。若宗地上存在任何纠纷、权利限制或违反任何承诺，给甲方带来任何损失的，乙方应予以赔偿。甲方未按本协议约定付款的，每逾期一日，甲方应按应付未付金额的万分之四向乙方偿付违约金。

2. 如乙方将土地收购款挪作他用，乙方应向甲方偿付挪作他项资金金额 20%的违约金，同时乙方应及时将挪作他用的资金补足。

3. 因一方违约而发生诉讼的，违约方应承担守约方因维权而产生的诉讼费、律师费、保全费、保全保险费、交通费、鉴定费、评估费等相关费用。

十一、争议解决方式

因履行本协议发生争议的，甲乙双方应协商解决；协商不成的，甲乙双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十二、未尽事宜

本协议未尽事宜，甲乙双方应另行协商，并签订补充协议。

十三、协议生效条件

本协议经甲、乙双方法定代表人签字（或签章）并加盖公章后生效。

十四、协议份数

本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

(以下无正文)

甲方：太仓恒泽文化旅游发展有限公司

法定代表人（委托代理人）（签字或签章）：



乙方：悦欧(太仓)旅游文化开发有限公司

法定代表人（委托代理人）（签字或签章）：



签订日期：