

项目投资效益协议书

甲方：东莞市谢岗镇人民政府

乙方：_____

甲、乙双方本着平等互利、共谋发展的原则，根据国家有关法律法规和政策规定，经友好协商，就乙方在东莞市投资_____项目达成如下协议：

第一章 项目概况

第一条 项目名称：_____

第二条 项目从事产业内容：_____

第三条 项目（内资）投资总额：叁亿元人民币（小写：¥300,000,000 元人民币），其中，固定资产投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地价款等）贰亿贰仟万元人民币（小写：¥220,000,000 元人民币），流动资金投资捌仟万元人民币（小写：¥80,000,000 元人民币）

第二章 用地及建设

第四条 位置和面积：项目位于谢岗镇稔子园村、赵林村，总用地面积 18479.60 平方米，约折合 27.72 亩（以实际出让为准）。

第五条 土地性质、权属性质及使用年限（以项目地块实际出让条件为准）：本项目土地性质为工业用地（M1），容积率 ≤ 3.5 ，处于工业红线范围内，出让期限 50 年（项目地块使用年限以土地管理部门核发的《不动产权证》核定土地使用年限为准）。

第六条 取得方式：通过“招拍挂”公开出让。

第七条 土地价格：项目用地使用权净价不低于_____元人民币/平方米（小写：¥_____元/平方米），即总额不低于_____元人民币（小写：¥_____元人民币）。（或土地价格最终以招标挂牌拍卖成交价和乙方与自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》及相关交易文件的约定为准。）

第八条 土地交付：“三通一平”及土地平整工作：即给水、通电、通路到用地红线边 50 米范围内以及土地平整。

第九条 付款方式：乙方在竞得项目用地使用权后，应按项目用地《国有建设用地使用权出让合同》相关规定以及本协议第七条的约定支付该地块的土地价款、契税、印花税、交易服务费、测量费、土地登记费和土地证书费等乙方应当缴纳的

税费及其他行政规费，并按相关规定完善用地手续。

第十条 乙方负责项目用地范围内的所有工程的设计与施工、设施建设等，要落实谢岗镇海绵城市专项规划有关要求。乙方在项目用地范围内新建建筑物和设施（包括道路、绿化、围墙等），须实施雨污分流，并符合东莞市及谢岗镇的规划要求和有关规定。

第十一条 乙方须按有关部门的规范要求进行规划设计和建设，切实做好施工和营运过程中的安全保障工作，若因乙方设计、施工及运营不当造成的损失（包括但不限于发生人身伤亡或造成甲方或第三人人身、财产损害、损失的），乙方须承担全部责任。

第十二条 因公共利益需要，市政公共设施需进入项目用地时，乙方应予以同意；但甲方要根据乙方的规划方案落实设施的具体位置，并与乙方充分沟通，保证乙方的合法权益。

第十三条

第三章 项目效益

第十三条 项目建设工期为 18 个月。项目在____年__月前动工建设，于____年__月前竣工，并通过有关部门的验收。项目在____年__月前投产，于____年__月前达产。如因甲方原因造成乙方无法开工或达产，则前述日期相应顺延。

第十四条 财政贡献：乙方承诺项目投产后第二个完整会

计年度起(2028年起),项目以2年为一个周期进行税收考核,年均财政贡献不低于每亩100万元人民币,考核期为项目投产后第二个完整会计年度起10年。甲方同意乙方将2024年-2027年在谢岗的财政贡献纳入第一个考核期。乙方须在每个考核周期结束后的次年4月10日前出具考核年度的相关纳税证明(由谢岗镇税务分局出具)。甲方根据相关纳税证明对乙方的实际纳税数额进行核算。

第十五条 科技指标:乙方承诺项目自投产之年起,每年度研发投入(R&D)占销售收入比重不低于3.5%,I类知识产权(包括发明专利、植物新品种、国家级农作物品种、国家新药、国家一级中药保护品种和集成电路布图设计专有权等)拥有量不低于1件。

第十六条 人才引进:乙方承诺项目在约定的投产期限届满后2年内不少于100名员工在东莞缴纳社保和纳税,其中引进人才不低于50名(包括本科及以上人员20名)。

第十七条 能耗要求:乙方承诺项目自建成投产之年起,其能源消耗总量和强度需符合东莞市谢岗镇的相关控制目标,单位工业增加值能耗需符合东莞市相应行业的工业能耗控制标准,并优于东莞市相应行业的增量准入评价值。

第十八条 投资强度:乙方承诺项目投资强度不低于每亩1082万元人民币(16234元/平方米),其中固定资产投资强度不低于每亩794万元人民币(11905元/平方米)。

第十九条 产出比:乙方承诺项目每年工业总产值不低于

每亩 2018.74 万元人民币。

第四章 其他条件

第二十条 项目运营主体：如项目是以乙方全资子公司运营的，则应经过甲方同意，且全资子公司工商登记住所应在项目所在谢岗镇范围内。由乙方确保运营的全资子公司签署效益协议。

第二十一条 股权变动：乙方承诺，如乙方股东对获得土地使用权的主体方发生持股变化，或通过乙方股东往上层级的股权结构变化而变更乙方实际控制人的，应事先获得甲方书面同意后，方可进行变更。

乙方保证，乙方及其关联方不会有任何实质违反本条约定的行为（包括但不限于私下签署违反本条约定的股转合同等任何变相违约变更股权的行为）。

第二十二条 乙方须在签订投资协议之日起，1 个月内在谢岗注册全资子公司且注册资本不低于 7500 万元，开展相关前期工作。

第二十三条 乙方在项目用地上建设的物业仅限于乙方及乙方子公司自用，未经甲方书面同意，不得对外出租。

第二十四条 如乙方转让本项目土地或房屋，应征得甲方书面同意，且受让方应书面承诺遵守东莞市和谢岗镇的招商引资、产业指引等有关政策规定，以及由甲方、乙方及受让方签署三方协议，约定由受让方承接乙方就本协议的全部权利义务。（经咨询法律顾问全部权利义务已包含协议约定的税收和

产值等指标。)

第五章 违约责任

第二十五条 为确保市、镇财政收益,乙方必须依法纳税,如项目在考核期内的财政贡献未能达到本协议约定标准的,视为乙方违约,乙方应于违约后向甲方支付违约金[违约金计算方式:每个考核周期违约金额=(每个考核周期约定财政贡献标准-实际考核周期财政贡献额)×25%]。项目履约财政贡献考核时间从项目投产后第二个完整会计核算年度起10年。在税收考核期内,乙方应于财政贡献未达到要求的次年4月30日前,通过银行转账方式将违约金缴纳至甲方指定的账户。乙方在支付违约金后,应继续履约。

如遇天灾、经济大风暴等不可抗力因素导致乙方经营不及预期,乙方可就当年度经济情况做书面申请,经甲方书面同意后,方可减免当年度的财政贡献考核违约金。

第二十六条 项目回购

如乙方在项目投产后第二个完整会计核算年度起,累计三年或连续两年,财政贡献未达本协议要求50%的,或拖欠违约金1年以上的,甲方有权在出现该情况后,启动项目回购。回购前,乙方需清理项目土地使用权及地上建筑物所有权对外抵押、担保所产生的债权债务。

(一) 项目土地回购。甲方按原土地价款(以《国有建设用地使用权出让合同》中的出让价为准,不包含依法应当由乙

方承担的相关税费)乘以剩余的土地使用年限占约定出让的土地使用年限的比例为回购价格收回项目土地[回购价格=原土地价款×(《不动产权证书》所载的土地使用年限-项目用地已出让年限)÷《不动产权证书》所载的土地使用年限]。甲方按本条约定提出购回项目用地使用权的,乙方不得拒绝,并应在 60 日内无条件地签署相关文件及提交相关资料、配合甲方办理相关产权过户手续。

(二)项目地上建筑物回购。该宗地范围内已建的建筑物及形成附和的装饰装修物,甲方按照建造成本价向乙方进行回购。回购价格由乙方提供地上建筑物建造成本相关支出证明材料;或由甲乙双方协商;协商不一致的,由双方聘请有资质的鉴定机构,对地上建筑物的建造成本进行评估。

(三)启动回购时,甲方可自行回购,也可指定适格的回购主体,乙方应当予以配合。

第二十七条 闲置土地处理

乙方存在闲置土地情况的,除应按照本协议承担违约责任外,甲方还有权报请市自然资源主管部门按照《闲置土地处置办法》(国土资源部令第 53 号)予以处置。

闲置土地包括以下两种情况:

(一)因乙方原因乙方在项目用地约定动工开发日期满一年未动工开发的。

(二)因乙方原因已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占投资

总额比例不足 25%，中止开发建设满一年的。

甲方有权在出现上述情况后报请市自然资源主管部门对闲置土地进行处理：

（一）对未动工开发满一年的项目土地，市自然资源主管部门执行有关程序后，按照土地出让或者划拨价款的 20%向乙方征缴土地闲置费，土地闲置费不得列入生产成本。

（二）对未动工开发满两年的项目土地，市自然资源主管部门执行有关程序后，无偿收回项目土地使用权。项目土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

第二十八条 如乙方在本协议约定时间内项目投资总额、投资强度、产出比、财政贡献、科技指标、能耗要求等指标未能达到本协议约定评价标准的，甲方有权要求乙方整改，并给予乙方从应达标之日起为期一年的整改期，乙方应在一年的整改期内达到指标评价标准。整改期间并不免除乙方根据本协议第二十五条应承担的违约责任。如经整改后仍达不到本协议约定评价标准，甲方有权停止或追索收回乙方因项目投资行为所获取的一切优惠和奖励。

第二十九条 如乙方转让本项目土地或变更公司控制权的，应征得甲方书面同意，且该第三方应书面承诺遵守东莞市和谢岗镇的招商引资、产业指引等有关政策规定，如《东莞市招商引资项目管理办法》的规定，并书面向甲方承诺财政贡献等指标达到本协议约定的标准。

（一）乙方负责组织该第三方与甲方签订协议，约定由该

第三方承接本协议约定的乙方的全部权利义务。

（二）若乙方没有组织该第三方与甲方签订上述协议，甲方有权要求乙方继续承担本协议约定的乙方义务，并有权向乙方追究本协议约定的乙方违约责任以及由此给甲方造成的损失。

第三十条 乙方出现下列违约情形之一的，甲方有权追究乙方的违约责任：

（1）如乙方未按时竣工且未申请延期并获得批准的，每延期一个月，甲方有权要求乙方支付相当于项目用地出让价款总额 1%的违约金，并要求乙方继续履约。

（2）若未经甲方书面同意，乙方擅自变更地块产业准入类别的，须按该地块土地出让金的 20%向甲方缴纳违约金。

（3）如乙方考核期内实际纳税总额未达到本协议约定考核标准的，乙方应按协议约定承担违约责任。

第三十一条 如乙方在本协议约定的投产时间前，固定资产投资金额完成率达不到 80%，乙方须按支付按地块土地出让金的 10%向甲方缴纳违约金。

第六章 附 则

第三十二条 因重大自然灾害、法律法规重大调整、重大社会事件，以及其它不可抗力事件的影响，导致甲乙双方不能正常或者完全履行协议中的权利与义务，双方应根据不可抗力

事件对本协议履行的影响程度，按照公平合理的原则协商解决办法，包括部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议等。并且应尽一切合理努力将不可抗力的影响减少到最低限度。主张发生不可抗力的一方应立即书面通知对方，并在 30 天内提供证明不可抗力发生及其持续时间的足够证据。金钱债务的迟延履行不得因不可抗力而免除。迟延履行期间发生的不可抗力不具有免责效力。

第三十三条 本协议中财政贡献指该项目地块注册的全部企业在谢岗镇实际缴纳的税收总额，在涉及项目考核时，国内增值税（含免抵调库收入）、企业所得税、个人所得税、土地增值税、城市维护建设税、契税、房产税、土地使用税、印花税、车船税、耕地占用税、环境保护税、资源税、消费税、车辆购置税、增值税留抵退税，含代扣代缴和代收代缴税款，不含委托代征税款、滞纳金和罚款等纳入税种考核范围。在计算财政补贴扶持项目的约定财政贡献时，国内增值税、企业所得税、个人所得税、土地增值税、城市维护建设税、契税、房产税、土地使用税、印花税、车船税、耕地占用税、环境保护税、资源税，含代扣代缴和代收代缴税款，不含免抵调库收入、委托代征税款、滞纳金和罚款等纳入税种考核范围”。

第三十四条 本协议项下“动工”的定义是：依法取得施工许可证（或建设部门批准的质量安全监督提前介入手续），并启动桩基础施工。“竣工”的定义是：项目用地全部开发完

毕，工程全部完工且已取得竣工验收备案。

第三十五条 工业用地项目的固定资产投资需及时纳入工业投资统计。

第三十六条 本协议在履行过程中如发生争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，向项目所在地人民法院起诉。

第三十七条 本协议未尽事宜，由双方另行协商签订补充协议。

第三十八条 本协议自双方签字之日起生效，一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文，为协议签字页）



甲 方：
代表签字：



乙 方：
代表签字：

年 月 日