

项目投资效益协议书

项目投资协议

甲方：东莞水乡特色发展经济区管理委员会

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，就乙方在东莞市水乡河西数字产业区投资_____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 项目开发运营及定位：_____

第三条 项目投资总额：项目用地面积 87 亩，总投资金额为壹拾壹亿伍仟叁佰万元人民币（小写：¥1,153,000,000.00 元人民币），其中固定资产投资为伍亿陆仟陆佰万元人民币（小写：¥566,000,000.00 元人民币）。包括：建筑物、构筑物及其附属设施、其它设备投入和土地价款等为伍亿陆仟陆佰万元人民币（小写：¥566,000,000.00 元人民币），引入园区企业相关设备投入约为肆亿柒仟贰佰万元人民币（小写：¥472,000,000.00 元人民币）。

第二章 用地及建设

第四条 位置和面积：项目位于东莞水乡河西数字产业区范围内，项目总用地面积 57,971.88 平方米，约折合 87 亩。（本项目位置参考附件：土地红线图，届时以《国有建设用地使用权出让合同》及相关交易文件为准）。

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（工改 M1），容积率不超过 3.0，处于工业红线范围内，出让期限 50 年（项目地块使用年限以自然资源管理部门核发的《不动产权证》核定土地使用年限为准）。

第六条 供地及出让价格：通过招拍挂的方式出让地块，用地面积 57,971.88 平方米，约折合 87 亩。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）。（土地价格最终以招拍挂成交价以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）。在用地招拍挂出让时，甲方在符合公开、公平、公正的前提下，依法依规对竞买人资格设定相关条件。如乙方有正当理由未能参与公开出让竞价，或参加但最终未能取得土地使用权的，或甲方在签订本协议后六个月内无法组织招拍挂的，本协议终止，双方互不承担违约责任。

第七条 土地交付：按“招拍挂”现状交地。甲方应于该地块出让公示前提供“三通”的用地条件，即通水、通电、通

路。甲方需协调属地镇配合做好“三通一平”等项目建设前期准备工作，以及在项目竣工验收前，项目必须的相关道路、用电、供水、供气、通讯等基础设施。

第八条 规划指标：为了进一步提升土地利用率，甲方拟将地块容积率设置不低于 2.5，不超过 3.0，具体以核发《建设用地规划条件》为准。乙方取得土地使用权后，必须按照《国有建设用地使用权出让合同》约定的指标进行开发建设。

第三章 项目效益

第九条 乙方承诺：项目建设的工期不超过___个月。下述各期限自乙方签署土地出让合同后起算，其中乙方应在___个月内动工建设，___个月内竣工并通过有关部门的验收，取得竣工验收备案证之日起___个月内投产，___个月内达产。乙方必须在项目投产前完成上规入库。

第十条 纳税贡献：乙方承诺项目投产后第二个完整会计年度起，5 年为一个考核周期（超过平均值平移到下阶段考核期计算），年均财政贡献不低于每亩 48 万元人民币，财政考核年限为 10 年。考核期结束后，乙方须确保其入园企业应继续在洪梅镇依法纳税，产值、税收等不得转移。项目建成投产后第四个会计年度，如乙方及入园企业累计年均财政贡献额低于承诺财政贡献要求的 80%，乙方需按照年税收承诺的 10% 提交履约保证金或提交由本土银行机构出具的金额相同的履约保函作为替代。

乙方在项目筹建和建设期间，争取让施工总承包单位、监理单位勘探单位、桩基础施工单位、其他分包单位提供的建筑安装及其他服务（包括预收工程款）按税法规定在工程所在地税务机关预缴纳税（即国家税务总局东莞市税务局洪梅分局），该部分的税收入入对乙方的财政贡献考核中。由此项目生成产值同步纳入属地镇统计。

对于入驻本项目的企业须为东莞市洪梅镇独立法人台资企业，实行独立核算，并将其工商、税务注册地登记在东莞市洪梅镇辖内，实行属地纳税。

第十一条 金融指标：为支持洪梅镇的金融工作，乙方须确保在洪梅镇设立独立法人公司的基本户和一般户，存、贷款业务均优先在洪梅镇体现。

第十二条 科技指标：乙方须确保项目自投产之年起，每年度研发投入（R&D）占销售收入比重不低于 4.2%。

第十三条 人才引进：项目建成投入运营后，乙方须确保项目整体运营投产后，乙方及导入企业 5 年内引进人才不低于 110 名，其中引进本科及以上人员占员工总数不低于 20%，硕士及以上人员占员工总数不低于 4%。

甲方需保证在乙方及入园企业正式投产后，提供一定数量的员工宿舍，租金应符合市场价格。项目投产后，甲方应协助乙方和入园企业招聘员工和人才引进。

第十四条 能耗要求：乙方须确保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洪梅镇的相关控制目标，

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。如违反有关规定，乙方须确保入园企业按有关规定整改处置。

第十五条 投资强度：乙方承诺项目投资强度不低于 1325 万元人民币/亩，固定资产投资强度不低于 650 万元人民币/亩（不含入园企业设备投资）。

第十六条 产出比：乙方承诺项目用地每年工业总产值不低于 1200 万元人民币/亩。

第十七条 产业用途：乙方不得随意改变本协议中的产业类型或本协议中的投资项目内容。如由于客观原因确需改变的，必须征得甲方书面同意，并按有关规定办理改变用途手续。

第十八条 入园企业准入。项目建成后由水乡管委会产业部门与洪梅镇招商部门会同项目方制定入园标准，项目方负责企业的招引，向水乡管委会产业部门与洪梅镇招商部门报备后方可进驻。

（一）甲方对入园企业的产业类型、投资强度、产值、承诺财政贡献、研发投入比例、知识产权数量、引进人才数量、违约责任等进行审核，拟入驻企业经向甲方报备同意后方可引进；

（二）入驻的规模以上企业、“专精特新”企业及具有“专精特新”特点的优质中小企业数量比例或使用面积比例不低于 80%；

（三）高新技术企业（以国家认定为准）数量比例或使用

面积比例不低于 60%;

(四) 所有入驻项目的企业必须是台资企业, 且需在项目地块上设立注册地位于东莞市洪梅镇的独立法人公司;

(五) 乙方应结合台湾产业优势及水乡主导产业需求, 明确入驻企业的产业方向为 70%以上战略新兴产业 (主要是新一代电子信息、高端装备和生物医药、新能源、数字经济产业), 传统优势产业不超过 30%, 需保证园区入驻市外台资企业 (即目前未在莞投资的台资企业) 占比不少于 20%, 分割转让对象只能为台资企业。(台资企业定义: 入园企业的实控人须为台湾籍人士)

第四章 其他条件

第十九条 股权变动: 乙方承诺, 如乙方变更控股股东或实际控制人的, 应事先报甲方审批, 获得书面批准后, 方可按审批的内容进行变更, 股权变动后企业仍应符合本协议中关于台资企业的定义。

第二十条 乙方保证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)。如转让本项目土地 (含地上建筑物) 或通过股权转让出售的, 应征得甲方书面同意, 甲方可同等条件下优先回购。若转让或出售给其他第三方的, 该第三方应书面承诺遵守东莞市和水乡经济区的招商引资、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》等规定，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及相关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违约责任以及由此给甲方造成的损失。

（三）同等条件下，甲方下属的资产公司享有优先购买权。

第二十一条 在符合条件的情况下，甲方支持乙方以及入园企业申请国家、省、市、镇街相关扶持政策优先核准（包括但不限于外商投资、固定资产投资奖励、设备奖励、人才补贴、研发补贴、技术革新等相关政策）。

第二十二条 本项目享有 100%产业物业分割政策，只能分割至入园企业名下。按照《东莞市自然资源局关于印发<东莞市“工改 M1”项目工业生产用房产权分割及分割转让不动产登记实施细则（试行）>的通知》（东自然资〔2023〕460 号）有关规定执行。

第二十三条 项目入园企业所属物业五年内不能转让，五年后如需转让，转让企业须经甲方书面同意方可转让，受让企业须为实控人是台籍人士的企业，入园企业入园后，不得将实控人转变为非台籍人士。

第五章 违约责任

第二十四条 为确保市、镇财政收益，乙方及入园企业必须依法纳税。项目履约财政贡献考核时间从项目投产后第二个会计核算年度起 10 年，考核周期如下：

以 5 年为一个考核周期（超过平均值平移到下阶段考核期计算），如违约，乙方应向洪梅镇或洪梅镇指定第三方支付违约金〔违约金计算方式：违约金额=（约定一年度财政贡献标准×5－该考核期内实际纳税总额）×25%〕；

在税收考核期内，乙方应于财政贡献未达到要求的次年 3 月 1 日前，通过银行转账方式将违约金缴纳至洪梅镇或洪梅镇指定第三方指定的账户，并应继续履约，乙方对此承担连带责任。

如遇地震、火灾、水灾等不可抗力因素或重大事故严重影响生产和销售导致当年纳税总和未能达到前述约定的当年的纳税总额的，则由乙方向洪梅镇提出书面申请，经洪梅镇认定后，不追究当年项目未达到最低纳税额的违约责任，项目履约财政贡献考核时间顺延至下一年。

第二十五条 如乙方累计固定资产投资强度达不到本协议第十六条约定 650 万元/亩标准的，则必须在甲方限定期限内进行整改，以最终达到本协议约定标准。如违反本协议第二条，未按约定完成固定资产投资（入园企业设备相关固投不纳入考核），完成率达不到 80%的，则甲方有权按照土地出让金的 5% 要求乙方向甲方缴纳违约金。

第二十六条 如乙方违反第十九条、第二十条约定事项，则甲方有权对该事项按照不超过土地价格的 30 %要求乙方向甲方缴纳违约金。就第十九条、第二十条约定之违反，乙方对于甲方应承担的违约责任最高累计不超过土地价格的 30%。

第二十七条 项目回购

项目在约定考核年度起，如财政贡献累计一个考核周期达不到本协议约定的 50%且拖欠违约金 1 年以上的，由双方协商，寻求解决方案或签订补充协议，如未能达成一致的，甲方有权启动回购未利用的项目土地和地上建筑物并有权单方解除本协议。

如财政贡献累计一个考核周期达不到本协议约定的 50%且拖欠违约金 2 年以上的，由双方协商，寻求解决方案或签订补充协议，如未能达成一致的，甲方有权通过启动回购整体项目土地和地上建筑物并有权单方解除本协议。部分或全部土地和地上建筑物符合通过行政、司法程序收回条件的，甲方可通过行政、司法程序收回项目部分或全部土地和地上建筑物。

乙方不得擅自改变本项目土地用途，在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，由甲方或甲方指定第三方有偿收回建设用地使用权和回购地上建筑物，依法完成规划调整手续后重新出让。

甲方启动回购整体项目土地和地上建筑物的方式具体如下：

（一）土地回购款。甲方按原土地价款（以土地出让合同约定的出让价为准，不包含依法应当由甲方承担的相关税费）

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回购土地〔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。甲方按已建的建筑物（含装饰装修物）的在剩余合理使用年限内的残值进行回购。回购价格由乙方提供地上建筑物建造成本材料作为依据；或由双方协商；协商不一致的，由双方共同委托有资质的鉴定机构对地上建筑物的建造成本进行评估，以评估结果为准。乙方不配合共同委托鉴定机构的，以甲方委托的有资质的鉴定机构的评估结果为准。

（三）启动回购时，乙方及入园企业未经甲方同意，不得擅自转让土地或地上建筑物；甲方可自行回购，也可指定适合的回购主体，乙方须确保入园企业予以配合。

（四）甲方行使回购权时，乙方须确保入园企业应在60日内自行出资清除完毕与该土地和地上建筑物有关的全部债权债务及担保，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。

（五）待回购土地及建筑物的权属变更登记手续完成后60日内，甲方将回购款支付给乙方。

（六）拒不缴纳违约金或不执行回购，或未经甲方书面同意，擅自转让项目土地、以及存在本协议中约定的违约情形，且违约情节严重，由甲方按照相关法律法规规定及协议约定向人民法院提起诉讼。

（七）项目回购后，如因乙方及入园企业未清理的项目土地使用权及地上建筑物所有权对外抵押、担保、租赁所产生的债权债务而导致的甲方的支出和损失（包括但不限于对第三方的补偿、赔偿、律师费、诉讼费、公证费等），由乙方承担。

第二十八条 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。

（一）因乙方原因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。

（三）乙方存在其他闲置土地的情形的。

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。

第二十九条 如项目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、环保指标、能耗要求等指标未能达到本协议约定评价标准，甲方有权要求乙方及入园企业整改，并给予从甲方通知整改之日起不超过一年的整改期，应在一年的整改期内达到指标评价标准。整改期间并不免除根据本协议第二十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、追索收回乙方及入园企业因项目投资行为所获取的市镇两级优惠和奖励。报请市政府同意后，列入不予资助对象进行管理。

第六章 附 则

第三十条 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另一方，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。

第三十一条 财政贡献指完整会计年度内项目入驻企业在洪梅镇实际缴纳的税收总额，包括但不限于国内增值税（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、增值税留抵部分，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。

第三十二条 工业用地项目的固定资产投资需及时纳入工业投资统计。

第三十三条 入园企业违反本协议及相关协议约定的，乙方根据前述有关条款承担连带责任。乙方及入园企业承担违约责任以本协议第五章所列为准。

第三十四条 本协议在履行过程中如发生争议，由甲乙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。因乙方违约，导致甲方为解决纠纷而产生的所有费用（包括但不限于律师费、诉讼费、诉讼担保费、保全费、执行费、公证费、鉴定费、差旅费等）均由违约方承担。

第三十五条 本协议未尽事宜，由双方另行协商签订补充协议。

第三十六条 本协议自双方签署之日起生效，共一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

(以下无正文，为协议签字页)

甲方：东莞水乡特色发展经济区管理委员会
负责人或授权代表人签字：



(盖章)

年 月 日

乙方：

法定代表人或授权代表人签字：

(盖章)

年 月 日