

项目投资效益协议书

甲方：东莞市中堂镇人民政府

法定代表人：曾庆云

地址：东莞市中堂镇新兴路 98 号

电话：0769-88111266

乙方：

法定代表人：

地址：

电话：

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，就乙方在东莞市中堂镇取得相应地块后的投资和效益事项达成如下协议：

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：自动化焊接生产、施工升降机生产和小型零部件及研发设备检测。

第三条 项目（内资）投资总额：壹亿贰仟万元人民币（小

写：¥120,000,000 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）玖仟万元人民币（小写：¥90,000,000 元人民币）。总体投资强度不低于每亩 645 万元人民币，其中固定资产投资强度不低于每亩 484 万元人民币。乙方应于签署土地出让合同后 24 个月内完成前述固定资产投资总额的投资。

第二章 用地及建设

第四条 位置和面积：项目位于东莞市中堂镇凤冲村，总用地面积 12395.09 平方米，约折合 18.59 亩，具体位置见项目用地平面界址四至坐标图。

第五条 土地用途、权属性质及使用年限（以项目地块实际出让条件为准）：本项目土地用途类别为一类工业用地(M1)，权属性质：国有用地，容积率为 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不动产登记部门核发的《不动产权证》核定土地使用年限为准）。

第六条 土地交易方式：国有用地公开出让。

第七条 土地价格：项目用地使用权净价约柒佰伍拾元人民币/平方米（小写：¥750 元/平方米），即总额约玖佰贰拾玖万陆仟叁佰壹拾捌元人民币（小写：¥9,296,318 元）。土地价

格最终以招标挂牌拍卖成交价和乙方与土地出让方签订的《国有建设用地使用权出让合同》（以下统称“土地出让合同”）及相关交易文件的约定为准。

第八条 土地价款支付方式：土地成交后地价付款期为 30 日，即签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 30 日内付清所有地价款，同时须缴齐契税（按成交价的 3%计征）、印花税（按成交价的 0.5%计征）和交易服务费等，具体以市相关部门收费通知单为准。

（本协议第四至第八条约定的内容若与土地出让合同约定不一致的，以实际签订的土地出让合同为准）

第九条 乙方须为在东莞市中堂镇注册成立的具有独立法人资格的公司。如乙方尚未在东莞市中堂镇注册成立具有独立法人资格的公司，则必须在成功取得项目用地之日起 30 日内在东莞市中堂镇注册成立具有独立法人资格的全资子公司（下称新公司）。新公司设立后，乙方在本协议项下的权利义务全部转移由新公司承接，并由甲方、乙方与该新公司共同签订相应的补充协议，但乙方仍须对新公司违反本协议条款的行为承担连带责任。乙方及新公司保证依法经营，遵守政府各项规定和要求，新公司不得将注册地迁出中堂镇，保证在中堂镇纳税。

第三章 项目效益

第十条 乙方承诺：签署土地出让合同之日起算，乙方应在 12 个月内开工建设，开工建设之日起 24 个月内竣工并取得项目工程竣工验收备案证，取得备案证之日起 6 个月内投产，投产后 6 个月内达产。“动工”日期为施工许可证发证日期或提前介入办结时间（以二者中较早者为准）。“投产”是指项目竣工验收合格，已进行设备安装并实施生产。“达产”是指项目达到设计生产能力，即达到本协议约定的产出和财政贡献指标（包括爬坡期指标）。若项目分期建设且无列明每期的具体动工、竣工日期和投产、达产日期的，则项目动工、竣工日期以出让土地范围内任一栋建筑物动工、竣工并取得竣工验收备案证时间为准；并以出让土地范围内实际开展生产经营活动视为投产，而不论投产规模的大小。

第十一条 财政贡献：乙方承诺项目投产后第二个完整会计年度至第四个完整会计年度为达产达效爬坡期，其中第二个完整会计年度的财政贡献不低于每亩 32 万元人民币，第三个完整会计年度的财政贡献不低于每亩 48 万元人民币，第四个完整会计年度的财政贡献不低于每亩 64 万元人民币。项目投产后第五个完整会计年度至第十一个完整会计年度，每年财政贡献不低于每亩 64 万元人民币。财政贡献考核年限为项目投产后第二个完整会计年度起 10 年（含爬坡期）。

第十二条 产出：乙方承诺项目投产后第二个完整会计年度至第四个完整会计年度为达产达效爬坡期，其中第二个完整会计年度的工业总产值不低于每亩 600 万元人民币，第三个完整会计年度的工业总产值不低于每亩 900 万元人民币，第四个完整会计年度的工业总产值不低于每亩 1200 万元人民币。项目投产后第五个完整会计年度至第十一个完整会计年度，每年工业总产值不低于每亩 1200 万元人民币，增加值率不低于全市该行业平均水平。

第十三条 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。

第十四条 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中堂镇的相关控制目标，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价值。

第四章 其他条件

第十五条 股权变动：乙方承诺，若乙方向并表范围外第

三人累计转让项目公司 34%股权或变更乙方实际控制人的，应书面征得甲方同意（如项目是以乙方全资子公司运营的，乙方承诺，如乙方转让项目公司股权的，应事先获得甲方书面同意后，方可进行转让）。

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）。

第十六条 乙方在项目用地上建设的物业仅限于乙方或乙方全资子公司自用，未经甲方书面同意，不得对外出租或以租代售。

第十七条 如乙方转让本项目土地或地上建筑物或变更公司控制权给其他第三方的，应征得甲方书面同意，且受让方应书面承诺遵守东莞市和中堂镇的招商引资、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》等规定，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。

（一）乙方负责组织受让方与甲方签订协议，约定由受让方承接本协议约定的乙方的全部权利义务。

（二）若乙方没有组织受让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。

第五章 违约责任

第十八条 如乙方未按约定完成项目的投资强度、产出、科技指标、能耗要求等任何一项义务，由甲方和乙方进行协商，就投资强度、产出等的实现路径提出解决方案。协商不一致的，由甲方要求乙方进行为期一年的整改。整改期满，仍未达到协议约定标准的，甲方有权停止、追索收回乙方因项目投资行为所获取的优惠和奖励，如无法追索，乙方应折价赔偿甲方。如存在其他条款约定的违约责任，甲方仍有权根据其他条款要求乙方承担违约责任。

第十九条 如乙方违反第十五条约定，则甲方有权按照土地出让款的 100%向乙方追索违约金。

第二十条 如乙方违反第十六条或第十七条约定擅自转租或转让的，甲方有权选择按照【土地出让款的 100%】或【实际使用人（买受人或承租人）持有及使用物业期间对应物业的市场租金标准】要求乙方支付违约金，乙方应按甲方最终选择的标准向甲方支付违约金。市场租金标准以甲方委托评估公司评定为准。

第二十一条 乙方必须依法纳税，如考核周期内，项目年

财政贡献未能达到本协议约定标准的，视为乙方违约，乙方应每年向甲方支付违约金[违约金计算方式：年度违约金额=(约定财政贡献标准-年实际财政贡献额)×25%]。乙方应于财政贡献未达到要求的次年7月1日前，通过银行转账方式将违约金缴纳至甲方指定的账户，违约金不设上限；如乙方拖欠违约金超过3个月，乙方需向甲方支付由此产生的滞纳金，滞纳金计算方法按拖欠违约金金额每日加收万分之五执行。同时，甲方有权追究乙方的违约责任。

第二十二条 项目回购

(一)如乙方在项目开发建设过程中出现以下任何一种情况，由甲、乙双方协商，寻求解决方案或签订补充协议，如未能达成一致的，甲方有权启动项目回购。

(1)乙方在项目投产后第二个完整会计核算年度起，财政贡献累计两年达不到本协议约定的50%且拖欠违约金1年的，甲方有权启动回购未利用的项目土地和地上建筑物。

(2)乙方在项目投产后第二个完整会计核算年度起，累计三年财政贡献未达本协议约定的50%且拖欠违约金2年以上的，甲方有权启动回购整体项目土地和地上建筑物。

(3)乙方不能按照本协议约定的项目功能进行地上建筑物、附着物建设，或未经甲方书面同意擅自更改本项目用地土地用途(如用于商业用途或房地产开发、未经审批变更产业类别等)

或地上建筑物、附着物用途的，甲方有权回购整体项目土地和地上建筑物。同时，若乙方出现上述行为被土地主管部门等单位认定违法并作出处罚的，由此产生的一切法律及经济责任均由乙方自行承担。

(4)乙方在未征得甲方书面同意的情况下擅自转让或出租地块及地上建筑物的使用权或变更该项目实际经营主体的，甲方有权回购整体项目土地和地上建筑物。

(5)乙方在项目开发建设过程中出现违反第十条至第十七条的任意一条约定，甲方按照第十八条至第二十一条、第二十三条至第二十七条约定追究乙方违约责任，乙方未按本协议约定承担违约责任的，甲方有权回购整体项目土地和地上建筑物。但甲方回购项目，并不免除乙方根据本协议约定所应承担的违约责任。

(二)项目土地回购。甲方按原土地价款（以土地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]。

(三)项目地上建筑物回购。甲方按已建的建筑物（含装饰装修物）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；如甲方有异议的，甲方有权委托具备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。

（四）启动回购时，乙方未经甲方书面同意，不得擅自处分土地的使用权和地上建筑物的所有权；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。

（五）甲方通知乙方行使回购权的，乙方应在收到甲方通知之日起 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。

（六）待回购土地及建筑物的权属变更登记手续完成之日起 60 日内，甲方将回购款支付给乙方。如届时存在乙方应支付给甲方的违约金等应付款的，甲方有权先行从回购款中扣除该费用，剩余部分再支付给乙方。

第二十三条 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）因乙方原因乙方在土地出让合同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。

第二十四条 如届时产业用地未按约定时间实现动工、竣工、投产的，每延期一天，乙方须向甲方支付相当于土地使用权出让金千分之一的违约金，甲方仍有权要求乙方继续履约。但因不可抗力等非乙方原因造成动工开发迟延的除外，且乙方应当在发生不可抗力情形之日起 5 个自然日内书面通知甲方，并提供相应的凭证。

第二十五条 如届时产业用地未经甲方书面同意，乙方擅自变更地块产业准入类别的，乙方应按该地块土地使用权出让金的 100% 向甲方缴纳违约金。

第二十六条 如乙方违反本协议第九条约定，须向甲方缴

纳相当于项目地块土地使用权出让金 10%的违约金，并在六个月内进行整改。若不能按期整改完毕，除缴纳前述违约金外，每延期一天，乙方须向甲方支付相当于项目地块土地使用权出让金千分之一的违约金。

第五章 附 则

第二十七条 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。除本协议另有约定外，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。

第二十八条 外资项目适用于中华人民共和国的法律、法规。

第二十九条 乙方承诺遵守东莞市和中堂镇的招商引资、产业指引等有关政策规定。

第三十条 本协议中财政贡献指完整会计年度企业在中堂

镇实际缴纳的税收总额，包括但不限于增值税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、免抵调库税额等，不含关税、出口退税。

第三十一条 工业用地项目的固定资产投资需及时纳入工业投资统计。

第三十二条 因乙方违约导致甲方解除本协议的，乙方对本项目投入的一切损失由其自行承担，与甲方无关。因乙方违约行为导致甲方损失的，乙方应当予以赔偿，本合同所称损失包括但不限于直接损失、预期可得利益损失以及诉讼费、仲裁费、律师费、保全保险费等维权费用。

第三十三条 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。

第三十四条 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。

第三十五条 本协议自双方签字盖章之日起生效，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：

年 月 日



乙方：

代表签字：

年 月 日

