

东莞市沙田镇人民政府

_____公司

_____项目投资效益协议书



甲方：东莞市沙田镇人民政府

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，就乙方拟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：供应链管理、其他专用化学产品制造、化学品产品代理销售等。

第三条 项目（内资）投资总额：贰亿肆仟万元人民币（小写：¥24000万元），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）贰亿元人民币（小写：¥20000万元）。总体投资强度不低于每亩670万元人民币，其中固定资产投资强度不低于每亩558万元人民币。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。

第四条 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镇街（园区）范围内。由乙方确保运营的全资子公司签署效益协议。乙方全资子公司签署效益协议的，乙方应对乙方全资子公司效益协议中的所有义务承担连带保证责任，每项义务的保证时间为履行时间届满后三年。

第二章 用地及建设

第五条 位置和面积：项目位于（详细地址）沙田镇和安村、大流村，总用地面积23865.33平方米，折合约35.8亩。（实际面积以不动产登记部门核发的《不动产权证》核定为准）

第六条 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三类工业用地（M3），权属性质：国有，容积率为2.0，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）。

第七条 土地交易方式：国有用地公开出让。

第八条 土地价格：项目用地使用权净价约____元人民币/平方米（小写：¥____元/平方米），即总额约____万元人民币（小写：¥____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。

第九条 土地价款支付方式：一次性支付。

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 个月内开工建设，开工建设之日起 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 个月内投产，“投产”是指项目竣工验收合格，已进行设备安装并实施生产。

第十一条 考核期限、考核周期：1、考核期限，该项目的考核期限为项目投产后的第二个完整会计年度起至地块不动产权使用期限届满止；2、考核周期，该项目以1年为一个考核周期，即每年进行一次考核。

第十二条 产出（营收）：乙方承诺项目考核期限内，乙方年度产出（营收）总额不低于每亩 1410 万元人民币。

乙方承诺项目用地供地手续完成后三个月内在立沙岛设立化工品网络交易平台，并在平台内专门设立“立沙岛商城”。项目投产后第三个完整会计年度起至本项目地块不动产权证使用权期限届满止，“立沙岛商城”板块业务规模（销售额）应不低于 100 亿元人民币/年。其中 2024 年销售额不低于 10 亿元；2025 年销售额不低于 20 亿元；2026 年销售额不低于 30 亿元。

第十三条 财政贡献：乙方承诺项目考核期限内，每个考核周期年度财政贡献总额不低于每亩 100 万元人民币。

第十四条 科技指标：乙方承诺考核年限内每年度研发

投入（R&D）占销售收入比重不低于3.6%。考核年限内，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。

第十五条 人才引进：乙方承诺考核年限内每年不少于40名员工在东莞缴纳社保和纳税，其中引进人才不少于35名（包括本科人员不少于14名，硕士及以上人员不少于10名）。

第十六条 能耗要求：乙方承诺项目自投产后第2年起，其能源消耗总量和强度需符合东莞市沙田镇的相关控制目标，单位工业增加值能耗需符合国家、省、东莞市相应行业的工业能耗控制标准，达到或接近东莞市相应行业的先进水平。

第四章 其他条件

第十七条 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20%股权或变更乙方实际控制人的，应书面征得甲方同意。

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）。

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。

第十八条 上市事项：乙方计划后续将乙方或关联公司通过股票交易市场上市；如上市成功的，则乙方承诺上市主体在上市后不得将经营地址变更至东莞市沙田镇之外的区域。

第十九条 总部约定：乙方承诺项目建成后将乙方及乙方关联公司发生的投资、研发、生产、销售等主体业务（包括但不限于经营收入、生产总值、纳税贡献、知识产权等）迁入到东莞市沙田镇。乙方承诺将本项目定位为集团华南区域总部，华南区域内所有业务都必须以乙方名义进行结算，并由乙方在统计联网直报平台上申报相关数据。

第二十条 乙方在项目用地上建设的物业仅限于乙方或乙方关联公司自用，未经甲方书面同意，不得对外出租。

第二十一条 如乙方转让本项目土地或地上建筑物，应征得甲方书面同意，且受让方应书面承诺遵守东莞市和沙田镇的招商引资等有关政策规定，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。

第二十二条 乙方的有关工程建设及项目绿化必须符合经批准的规划并满足沙田镇建设项目规划设计要点及绿化的要求；必须符合生态环境、消防、应急管理、水利等有关部门的规定和要求，有关工程必须经相关职能部门同意。投

产后必须符合环保、消防、安全、水利等各项指标要求。如因城市规划的要求和公用事业需要，政府必须铺设的各种管道与管线进出、通过、穿越该地块的，在不影响乙方总体建设布局和安全生产的前提下，乙方应予以配合，如因此而影响该地块使用功能或者乙方的建设成本的，应按当时的政策法规给予适当补偿。

第二十三条 乙方在本协议项下土地范围内新建建筑物和设施（包括道路、绿化、围墙等），应符合沙田镇的规划要求和有关规定。在取得该地块的使用权之日起，乙方应自建围墙或采取其他措施，自行负责地块的水土保持、地面保护等管理工作。乙方须按有关部门的规范要求进行规划设计，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），由乙方负责。

第二十四条 乙方应依法履行安全生产管理责任，在项目设计、建设及生产过程中，积极落实以下工作：

（一）严格按照《中华人民共和国安全生产法》、《广东省安全生产管理条例》等法律法规的要求落实安全生产工作；

（二）项目设计、建设和投入使用应满足国家强制标准，乙方应以行业内的最高水平为目标，不断提升企业的本质安全水平；

(三) 配备专业的安全生产管理团队，公司管理层设置专职分管安全生产的副总经理或安全总监；

(四) 项目建成投产后，自行成立或联合周边企业设立专职的消防队伍，该专职消防队伍随时接受虎门港消防队和立沙岛应急队的训练、调配；

(五) 项目红线范围内预留足够的停车位，不得占用共用场所、公共管廊等管制范围停放车辆。

第五章 违约责任

第二十五条 如乙方未按约定完成项目的投资强度、产出等任何一项义务，由甲方和乙方进行协商，就投资强度、产出、外方出资进度的实现路径提出解决方案。协商不一致的，由属地镇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。

第二十六条 如乙方违反第十七条约定，则甲方有权按照土地出让款的 10% 向乙方追索违约金。如乙方违反第十八条、第十九条的任一约定，则甲方有权按照土地出让款的 30% 向乙方追索违约金。

第二十七条 如乙方违反第二十条或第二十一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 10% 要求乙方支付违约金，乙方应按甲方的标准向甲方支付违约金。

第二十八条 乙方必须依法纳税，项目考核期限内，每个考核周期项目财政贡献未能达到本协议约定标准的，则乙方应向甲方支付违约金〔违约金额=（约定财政贡献额-实际财政贡献额）×25%〕。违约金的支付时间为第十一条、第十三条约定的每个考核周期的次年7月1日前。

第二十九条 项目回购

乙方在约定考核年度起，如财政贡献累计一个考核周期内达不到本协议约定的50%且拖欠违约金1年的，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。

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，甲方有权启动回购整体项目土地和地上建筑物。

乙方擅自改变本项目用地土地用途的，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，甲方有权回购整体项目土地和地上建筑物。具体如下：

（一）土地回购。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〕。

（二）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。

（三）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。

（四）甲方通知乙方行使回购权的，乙方应在 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。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。

第三十条 闲置土地处理

乙方存在如下闲置土地情况的，除应按照本协议承担违约责任外，甲方有权报请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。

第六章 附 则

第三十一条 因不可抗力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责任不得因不可抗力而免除。迟延履行期间发生的不可抗力情形不具有免责效力。

第三十二条 本协议中财政贡献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、免抵税额等，

不含关税、出口退税。

第三十三条 工业用地项目的固定资产投资需及时纳入工业投资统计。

第三十四条 本协议在履行过程中如发生争议，由双方协商解决，协商不成的，由项目所在地人民法院处理。

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 本协议自双方签字盖章之日起生效，本协议一式陆份，每方执叁份，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：

住所地：

年 月 日

乙方：

代表签字：

住所地：

年 月 日