

协议编号：NO.

项目投资效益协议书

甲方：东莞市桥头镇人民政府

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，就乙方拟在东莞市桥头镇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：伍仟万元人民币（小写：¥5000 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）伍仟万元人民币（小写：¥5000 万元）。总体投资强度不低于每亩 600 万元人民币，其中固定资产投资强度不低于每亩 600 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 土地出让方：东莞市自然资源局。

位置和面积：项目位于东莞市桥头镇山和村，总用地面积 4761.01 平方米，折合约 7.14 亩。（具体面积以不动产登记部门核发的《不动产权证》核定土地使用面积为准）。

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 M1（一类工业用地），权属性质：国有，容积率为 $2.0 \leq R \leq 3.0$ ，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壹仟贰佰元人民币/平方米（小写：¥1200 元/平方米），即即总额约伍佰柒拾贰万元人民币（小写：¥572 万元）。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：一次性支付。

第三章 项目效益

第九条 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 12 个月内达产。“投产”是指项目竣工验收合格，已进行设备安装并实施生产。“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。

第十条 产出：乙方承诺项目投产后第一至第三个完整会计年度，为达产达效爬坡期（共 3 年），年均工业总产值不低于每亩 800 万元人民币。投产后第四个完整会计年度起，每年工业总产值不低于每亩 1200 万元人民币。产出考核年限为 10 年（含爬坡期）。

第十一条 财政贡献：乙方承诺项目投产后第一至第三个完整会计年度为达产达效爬坡期，年均财政贡献不低于每亩 64 万元人民币。投产后第四个完整会计年度起，每年财政贡献不低于每亩 80 万元人民币。财政贡献考核年限为 10 年（含爬坡期）。

第十二条 科技指标：乙方承诺自投产后每年度研发投入（R&D）占销售收入比重不低于 3%。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。

第十三条 人才引进：乙方承诺考核年限内每年不少于____/____名员工在东莞缴纳社保和纳税，其中引进人才不少于____/____名（包括本科人员不少于____/____名，硕士及以上人员不少于____/____名）。

第十四条 能耗要求：乙方承诺项目自投产后第一完整

会计年度，其能源消耗总量和强度需符合东莞市桥头镇的相关控制目标，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 49%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）。

第十六条 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桥头镇之外的区域。

第十七条 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）迁入到东莞市桥头镇。

第十八条 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。

第十九条 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桥头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。

第五章 违约责任

第二十条 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，由属地镇街（园区）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。

第二十一条 如乙方违反第十五条约定，则甲方有权按照土地出让款的 30% 向乙方追索违约金。如乙方违反第十六条、第十七条的任一约定，则甲方有权按照土地出让款的 30% 向乙方追索违约金。

第二十二条 如乙方违反第十八条或第十九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 30%】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。

第二十三条 乙方必须依法纳税，如单个考核周期内，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=（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十二条约定的每个考核周期的次年7月1日前。

第二十四条 项目回购

乙方在约定考核年度起，如财政贡献累计3年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3年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。

第二十五条 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

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 工业用地项目的固定资产投资需及时纳入工业投资统计。

第二十九条 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。

第三十条 本协议未尽事宜，由双方另行协商签订补充协议。

第三十一条 本协议解除权行使期限为三年，自双方就解除事由首次书面沟通之日起算。

第三十二条 本协议自双方签字盖章之日起生效，本协议一式贰份，每方执壹份，具有同等法律效力。

(以下无正文，为协议签字页)

甲方：东莞市桥头镇人民政府

乙方：

代表签字：

代表签字：

住所地：

住所地：

年 月 日

年 月 日

