

东莞市招商引资项目投资效益协议

协议编号: CAM22024XY002

项目投资效益协议

甲方: 东莞市长安镇人民政府

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: 专用设备制造业。

第三条 项目(内资)投资总额: 叁亿伍仟 万元人民币(小写: ¥ 350000000 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, 但不包括流动资金) 叁亿伍仟 万元人民币(小写: ¥ 350000000 元人民币)。总体投资强度不低于每亩 2088 万元人民币, 其中固定资产投资强度不低于每

亩 2088 万元人民币。乙方应于项目约定的投产之日起第二个完整会计年度内完成前述投资总额的投资。

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（详细地址）东莞市长安镇新民社区同荣路旁，总用地面积11174.04 平方米，约折合16.76 亩。

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M2，权属性质：（国有），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 土地交易方式：国有出让招拍挂。

第七条 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：国有出让。

第三章 项目效益

第九条 乙方自签署土地出让合同之日起6个月内开工建设，项目建设工期为24 个月。并在 年 月前通过有关部门的验收并投产。（动工时间和竣工时间以《国有建设用地使用权出让合同》为准，对分期建设的项目，须列明

每期的具体动工、竣工日期和投产日期)。

第十条 项目竣工结算完成之日起计3个月内乙方须向甲方提供项目建设的建设施工图、竣工结算报告、设备及发生的所有成本发票复印件。

第十一条 产出比：自约定的投产期限次年起每年工业总产值不低于每亩 1200 万元人民币。

第十二条 财政贡献：乙方承诺项目在约定投产时间起计的第二个完整会计年度起，每年财政贡献不低于每亩 150 万元人民币，对于分期建设的项目按每期供地面积计算。项目履约财政贡献考核时间从项目约定投产时间起计的第二个完整会计年度起至土地使用权出让年限届满之日止。（乙方实现的具体财政贡献金额以税务部门及相关部门出具证明为准）

第十三条 科技指标：乙方承诺项目在约定的投产期限届满后第二个完整会计年度起，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80件。

第十四条 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 400 名员工在东莞缴纳社保和纳税，其中引进人才不低于 150 名（包括本科人员 40 名，硕士及以上人员 8 名）。

第十五条 能耗要求：乙方承诺项目自约定的投产之年
起，其能源消耗总量和强度需符合东莞市长安镇的相关控
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。

第四章 其他条件

第十六条 乙方确认乙方目前的控股股东：_____；
实际控制人是：_____，身份证号：_____，
持股比例：_____

。乙方承诺，如乙方或乙方针对本项目成立的全资子公司变
更控股股东或实际控制人的，应事先报甲方审批，获得批准
后，方可按审批的内容进行变更。

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）。

第十七条 工商注册地及税收征管关系要求

（一）乙方清楚知悉本项目地块日后登记的土地使用权
属人须为广东省东莞市长安镇注册成立具有独立法人资格
的公司，若乙方目前不符合该条件的，乙方需成立项目全资
子公司或将乙方目前登记地址迁移变更登记到广东省东莞

市长安镇，并且在登记的土地使用权年限内不得迁离东莞市长安镇，不得改变在东莞市长安镇纳税的义务。

（二）乙方或关联单位设立总部机构，乙方承诺总部机构设立在东莞市长安镇或迁移至东莞市长安镇。登记的土地使用权年限内，乙方承诺不会以任何理由将乙方企业总部（包括乙方工商注册地址）及办公地或项目公司注册经营地迁离长安镇。

（三）上市事项：乙方计划后续将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长安镇之外的区域。

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直接持股的关联公司自用，未经甲方书面同意，不得对外出租或以其他方式提供给第三方使用。

第十九条 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长安镇的招商引资、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权利义务。

第五章 违约责任

第二十条 如乙方在项目约定的投产后第二个完整会计年度结束之日内，实际固定投资金额不足第三条约定的80%的，乙方需按土地出让款的5%标准向甲方支付违约金。

第二十一条 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。

第二十二条 如乙方违反第十六条的约定，则甲方有权按照土地出让款的 20% 向乙方追索违约金。

第二十三条 如乙方违反第十八条约定擅自转租或以其他方式提供给第三方使用的，乙方需按照土地出让款的 10% 标准向甲方支付违约金，同时乙方应在甲方通知的期限内向第三方收回场地；如乙方在甲方通知的期限内未收回场地的，每逾期一日，乙方需按土地出让款的 0.5% 向甲方额外加付违约金，直至乙方收回场地之日止。

第二十四条 如乙方违反第十九条约定擅自转让的，如整体转让或分割转让的，无论是否取得科技企业孵化器、产业转型升级基地等国家省市有关资格的，乙方都必须按照土地出让款的 100% 向甲方缴纳违约金。如分割转让涉及违法的，由乙方承担一切法律责任。

第二十五条 乙方必须依法纳税，如在任一考核年度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%], 缴纳违约金后, 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 (在整改期内免除因财政贡献违约所产生的违约金)。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。

第二十六条 项目回购

1、如乙方在项目开发建设过程中出现以下任何一种情况, 甲方有权在出现该情况后, 启动回购 (分期建设项目另行协商)。项目回购前, 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:

(一) 违反第十七条约定的;

(二) 乙方在项目约定投产后第二个完整会计核算年度起, 财政贡献连续 3 年未达本协议要求 50% 的; 且拖欠违约金 2 年以上的;

(三) 乙方擅自改变本项目用地的土地用途的, 且双方未能协商一致的。

2、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]。

3、地上建筑物回购款。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;如甲方有异议的,由甲方委托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。

4、启动回购时,乙方未经甲方同意,不得擅自转让土地;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。

5、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。

第二十七条 闲置土地处理

乙方存在以下行为之一的,认定属于闲置地情形,乙方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。

第二十八条 未经甲方书面同意，擅自变更地块产业准入类别的，乙方应在收到甲方书面通知书之日起 30 日内按地块土地出让金的 20%向甲方缴纳违约金。

第六章 附 则

第二十九条 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。

第三十条 本协议中财政贡献指的是签约主体及其参股公司（参股公司根据参股比例进行纳统）在甲方辖区范围内的约定税收，具体税种包括：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。

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 根据本协议的约定，乙方发生应向甲方计付违约金时，甲方可提前书面通知乙方并要求乙方通过银行转账方式将违约金缴纳至甲方指定的银行账号，乙方应予遵照执行。甲方指定的银行账号收到乙方缴纳的违约金之日起15日内应向乙方开具相应的收款收据，此外甲方无须再向乙方提供其他任何收款凭证。

第三十三条 因乙方违反本协议约定导致甲方采取维护自身合法权益措施所支出的全部费用(包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、担保费、鉴定费、公证费、评估费、执行费等)由乙方承担。

第三十四条 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，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 本协议一式_____份，甲方执三份，乙方执一份，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

)

