

项目投资效益协议

甲方：东莞市塘厦镇人民政府

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，就乙方在东莞市塘厦镇投资_____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 项目投资总额：捌亿元人民币（小写：¥800,000,000 元人民币），全部为固定资产投资，包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地价款等。总体投资强度不低于每亩壹仟捌佰玖拾柒万贰仟零壹拾伍元人民币（小写：¥18,972,015 元人民币/亩），其中固定资产投资不低于每亩壹仟捌佰玖拾柒万贰仟零壹拾伍元人民币（小写：¥18,972,015 元人民币/亩）。

第二章 用地及建设

第四条 位置和面积：项目位于东莞市塘厦镇沙湖社区沙

新路南侧，沙苑二路西侧，总用地面积约 42.167 亩（具体以土地管理部门核发的《不动产权证书》核定的面积为准，下称该宗地或该地块）。

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（M1），限于工业用途，容积率为 3.4，出让期限以土地管理部门核发的《不动产权证书》核定的土地使用年限为准，容积率以土地管理部门核定的规划条件为准。

第六条 取得方式：国有用地公开出让。

第七条 土地价格：最终以招标挂牌拍卖成交价和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。

第八条 土地价款支付方式：该宗地成交地价款付款时间为 30 日，即在签订《国有建设用地使用权出让合同》后 30 日内付清所有地价款。竞得方除须缴纳地价款外，还须同时支付相关税费。

第三章 项目效益

第九条 乙方须在项目地块交付之日起 6 个月内开工建设（具体以住建部门认定为准），开工建设之日起 24 个月内竣工（具体以住建部门验收为准），竣工之日起 6 个月内投产，投

产之日起 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 产出比：乙方承诺项目每年工业总产值不低于每亩柒仟柒佰肆拾叁万元人民币(小写:¥77,430,000 元人民币/亩)。

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起，每年缴纳财政贡献总额不低于每亩壹佰贰拾肆万元人民币（小写:¥1,240,000 元人民币/亩）。

第十二条 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3.6%，专利申请量不低于贰件。

第十三条 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 2000 名员工在东莞缴纳社保和纳税，其中引进人才不低于 700 名（包括本科人员 600 名，硕士及以上人员 100 名）。

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塘厦镇的相关控制目标，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。

第十五条 乙方必须在东莞市塘厦镇申请成立一家职能型

或综合型总部企业（具体以政府相关部门核实为准），并设置在项目地块内。总部企业应具有独立法人资格、在东莞汇总纳税、符合产业发展导向，并对一定区域内的企业行使投资控股、运营决策、集中销售、财务结算等总管理和服务职能。乙方承诺在项目正式运营后 10 年内不会将职能型或综合型总部企业迁离塘厦镇。

第十六条 乙方承诺如申报上市必须以在塘厦镇设立的经营实体作为上市主体，且上市成功后，公司总部和上市注册地不得迁出塘厦镇。

第四章 违约责任

第十七条 乙方违反第三章第十四条、第十五条、第十六条，甲方有权向乙方收取原土地出让价款等额的违约金。且甲方有权全部购回项目地块的土地使用权及地上建筑物、附着物。购买价格计算方式如下：

购买价格 = （原土地价款+地上建筑物附着物决算造价）
÷ 《不动产权证书》所载的土地使用年限 ×（《不动产权证书》
所载的土地使用年限-项目用地已出让年限）

甲方按本条约定提出回购要求的，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，移交地上建筑物、附着物的全部相关资料。

第十八条 乙方必须依法纳税，乙方自项目建成投产后第二个完整会计核算年度起并且连续五年，每年财政贡献必须达到本协议第十一条约定标准，否则视为乙方违约，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%〕，乙方并应继续履约，直到乙方连续五年缴纳财政贡献达到本协议第十一条约定为止。在财政贡献考核期内，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。

第十九条 项目回购

如乙方在项目投产后第二个完整会计核算年度起，累计三年（在考核期内），财政贡献未达本协议要求50%的，或拖欠违约金2年以上的，甲方有权在出现该情况后，启动项目回购。回购前，乙方需清理项目土地使用权及地上建筑物所有权对外抵押、担保所产生的债权债务。

（一）项目土地回购。甲方按原土地价款（以《国有建设用地使用权出让合同》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〕。甲方按

本条约定提出购回项目土地使用权的，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。该宗地范围内已建的建筑物及形成附和的装饰装修物，甲方按照建造成本价向乙方进行回购。回购价格由乙方提供地上建筑物建造成本相关支出证明材料；或由甲乙双方协商；协商不一致的，由双方聘请有资质的鉴定机构，对地上建筑物的建造成本进行评估。

（三）启动回购时，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。

第二十条 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。

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。

第二十一条 如乙方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、能耗要求等指标未能达到本协议约定评价标准的, 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, 乙方应在一年的整改期内达到指标评价标准。整改期间并不免除乙方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, 甲方有权停止或追索收回乙方因项目投资行为所获取的一切优惠和奖励。

第二十二条 如乙方转让本项目土地或变更公司控制权的, 应征得甲方书面同意, 且该第三方应书面承诺遵守东莞市和塘厦镇的招商引资、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》(东投促〔2022〕38号)的规定, 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乙方违约责任以及由此给甲方造成的损失。

第五章 附 则

第二十三条 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不具有免责效力。

第二十四条 本协议中财政贡献指完整会计年度企业在所属镇街（园区）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、免抵税额等，不

含关税、出口退税。

第二十五条 工业用地项目的固定资产投资需及时纳入工业投资统计。

第二十六条 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。

第二十七条 本协议未尽事宜，由双方另行协商签订补充协议。

第二十八条 本协议自双方签字盖章之日起生效，本协议一式肆份，双方执贰份，具有同等法律效力。



(本页为协议签字页，无正文)



甲 方：东莞市塘厦镇人民政府
代表签字：

乙 方：
代表签字：

签约时间： 年 月 日

签约地点：东莞市塘厦镇