

宣威市移民后扶产业示范项目 (板桥街道)

投 资 协 议

甲方：宣威市人民政府

乙方：云南移民产业投融资有限公司(联合体牵头人)

云南省建设投资控股集团有限公司(联合体成员1)

云南工程建设总承包股份有限公司(联合体成员2)

云南建投第四建设有限公司(联合体成员3)

二〇二三年12月

目 录

第一条 项目概况	- 1 -
第二条 合作方式	- 2 -
第三条 项目公司组建	- 3 -
第四条 项目资金来源	- 4 -
第五条 收益回报方式	- 5 -
第六条 资金拨付与保障措施	- 5 -
第七条 项目建设要求	- 7 -
第八条 项目运营	- 8 -
第九条 退出安排	- 8 -
第十条 甲方的权利和义务	- 8 -
第十一条 乙方的权利和义务	- 10 -
第十二条 违约条款	- 11 -
第十三条 免责条款	- 12 -
第十四条 争议解决	- 12 -
第十五条 其他事项	- 13 -

宣威市移民后扶产业示范项目（板桥街道） 投资协议（草案）

甲方：宣威市人民政府

乙方：云南移民产业投融资有限公司（联合体牵头人）

云南省建设投资控股集团有限公司（联合体成员 1）

云南工程建设总承包股份有限公司（联合体成员 2）

云南建投第四建设有限公司（联合体成员 3）

鉴于宣威市人民政府即本合同甲方，授权宣威市搬迁安置办公室（以下简称：宣威搬迁办）经过公开招标程序确定【云南移民产业投融资有限公司（联合体牵头人）、云南省建设投资控股集团有限公司（联合体成员 1）、云南工程建设总承包股份有限公司（联合体成员 2）、云南建投第四建设有限公司（联合体成员 3）】作为宣威市移民后扶产业示范项目（板桥街道）（以下简称：本项目）的中标社会投资人，即本合同的乙方。

经甲、乙双方友好协商，本着平等、互利、发展、共赢的原则，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》等法律法规，现就投资合作相关事宜达成如下共识，并订立本协议，由甲乙双方共同遵守。

第一条 项目概况

（一）项目名称：宣威市移民后扶产业示范项目（板桥街道）。

（二）项目地点：云南省宣威市板桥街道。

（三）项目主要内容：项目总用地面积 274.57 亩，总建筑面积 23517 m²。规划建设 4 类项目，具体项目建设内容如下：1. 综合发展服务区（含会议培训中心、附楼及配套、活动中心、游客服务中心、水上乐园、产业服务中心、亲子滨水乐园、活动广场等）；2. 道路交通；3. 旅游基础设施建设；4. 市政设施配套。

最终以设计方案为准。

（四）投资规模：项目估算总投资 22,090.59 万元，其中：建安工程费 17,961.63 万元，工程建设其他费 1,966.57 万元，基本预备费 996.41 万元，流动资金 115.12 万元，生产准备开办费 550.00 万元，建设期贷款利息 500.86 万元。

第二条 合作方式

（一）合作方式：本项目采用“投融资+建设+运营+移交”的模式实施，由甲方授权宣威搬迁办为项目实施机构，通过公开招标的方式选定乙方，由政府方出资代表宣威市发展投资集团有限公司（以下简称：宣威市发投集团）与乙方共同出资组建项目公司，项目公司负责本项目的投融资、建设、移交等工作。项目建设完成后，项目公司将所建成的本项目全部建筑物、构筑物及安装的设备委托甲方指定的相关运营机构运营（具体以签订的委托运营协议为准）。

（二）合作期限：合作期 9 年，其中：建设期 2 年，运营期 7 年。

（三）项目收入作为项目公司质押增信措施，以保障项目获得金融机构贷款支持。乙方收回投入资金及合理收益、

项目公司贷款本息偿还完成后，项目公司将项目资产及权属移交至甲方指定主体（具体按照本协议“第九条 退出安排”执行）。

第三条 项目公司组建

甲方出资代表宣威市发投集团与乙方共同出资组建项目公司，该公司是依据相关法律规定注册并合法存续的公司制企业法人。

（一）公司名称：暂定为【宣威市移民开发建设有限公司】，具体名称以市场监督管理机构登记注册为准。

（二）注册地：宣威市

（三）注册资本：项目公司的注册资本为人民币 500.00 万元（暂定），其中，宣威市发投集团出资人民币 150.00 万元，持股比例 30%；乙方出资人民币 350.00 万元，持股比例 70%（联合体牵头人持股比例 67%，其他各联合体成员分别持股比例 1%）。注册资本金由项目公司股东各方按照《公司章程》约定以及同股同权同责的要求实缴到位。

股东各方在项目公司成立之后按照《公司章程》约定的时限内依法实缴注册资本金。股东各方持股比例不因出资额、投资额调整而变化，项目公司注册资本金的增加、减少、股东变更、股权转让等事宜，按照《公司法》、《公司章程》及《股东协议》规定执行。

（四）股权结构：宣威市发投集团持股比例 30%；乙方持股比例 70%。

(五) 项目公司的组织形式：有限责任公司。

(六) 股东各方按照同股同权同责原则承担担保责任。

第四条 项目资金来源

(一) 项目资本金：本项目的项目资本金暂定为估算总投资的 30%，为人民币 6,627.18 万元，其中：宣威市发投集团出资 1,988.15 万元(由甲方负责筹措)，乙方出资 4,639.02 万元。

(二) 移民后期扶持资金：建设期内由甲方整合投入移民后期扶持资金 7,400.00 万元，分别为：

1. 移民后期扶持资金：本项目建设期 2 年内按照 2,200.00 万元/年逐年拨付移民后期扶持资金，合计 4,400.00 万元，作为项目建设资金投入。

2. 移民后扶省级竞争性立项资金 3,000.00 万元，作为项目建设资金投入。

(三) 项目融资：在建设期内，除项目资本金、移民后期扶持资金外剩余所需资金 8,063.41 万元，由项目公司向金融机构申请融资，项目公司股东各方按照同股同权同责的原则承担担保责任。最终实际融资金额、期限、利率、增信措施等以金融机构审批为准。

若金融机构要求由乙方或乙方上级股东公司为本项目贷款提供全额担保，须甲方出资代表宣威市发投集团向乙方提供包括但不限于资产抵押等反担保措施，将其所属经营性资产和收益办理抵（质）押至乙方，且经评估的资产及收益价值不低于宣威市发投集团所持股权对应的担保额度。

第五条 收益回报方式

运营期（7 年），甲方通过移民后期扶持资金每年对项目公司进行补贴。

补贴=年乙方投入项目资本金及合理收益+年项目金融机构贷款本息+年运营成本+年相关税费-年运营收入

（一）乙方投入项目资本金及合理收益：

$$\text{年乙方投入项目资本金及合理收益} = A \times \frac{i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

其中：

A=4,639.02 万元，为乙方投入项目资本金（具体根据乙方实际投入数额计算）

i=8%，乙方投入项目资本金的合理收益率按照 8%/年计算

n:运营期第 n 年

（二）项目金融机构贷款本息：以项目公司与金融机构签订的《借款合同》为准。

（三）相关税费：按照国家税费规定据实列支。

（四）运营成本、运营收入：以实际发生金额据实列支。

第六条 资金拨付与保障措施

（一）资金拨付

1. 项目资本金

项目资本金双方应按照年度投资计划及时、足额、同比例到位。

2. 移民后期扶持资金

2.1 建设期内,甲方负责统筹落实移民后期扶持资金(本协议“第四条“项目资金来源”第(二)款“移民后期扶持资金”合计7400万元)。

资金在2年建设期内于每年第一季度未结束前15日内将移民后期扶持资金拨入甲乙双方共管账户或甲方授权指定主体与乙方成立的双方共管账户。

2.2 运营期内,甲方按照每年不少于2300万元统筹移民后期扶持资金对项目进行补贴。

资金在每个运营年度分2次拨付,具体拨付时间按项目公司与金融机构签订的《借款合同》约定还款日前20个工作日拨付到位。每年首次拨付金额为当年应拨付移民后期扶持资金的60%;第二次拨付金额按本协议“第五条 收益回报方式”据实计算。

(二) 资金保障措施

1. 甲方将本项目纳入宣威市大中型水利水电工程移民搬迁安置和后期扶持“十四五”及后期规划内,确保移民后期扶持资金到位,并以取得移民后扶省级竞争性立项批复文件为本项目的实施前提。

2. 由项目公司开设资金共管账户,对本项目移民后期扶持资金纳入共管账户进行管理,甲、乙双方对共管账户进行监管,确保资金专款专用。以设立甲、乙双方资金共管账户作为本项目的实施前提。

3. 项目建设过程中优先使用本协议“第四条第(二)款”所述移民后期扶持资金7,400.00万元。

4. 若非乙方原因导致建设期延长及因项目未整体启动

导致建设期延长，因而导致项目金融机构贷款还款期早于项目竣工日时，由甲方在金融机构还款日前 20 个工作日内将项目贷款本息资金拨付至项目公司，保障项目公司按期偿还项目贷款本息。

第七条 项目建设要求

（一）投资控制：本项目严格按照 22,090.59 万元进行总投控制。

1. 甲方主导本项目初步设计，乙方按照初步设计批准的投资概算进行投资控制和组织建设。

2. 由于甲方的原因造成投资超过总投的费用由甲方承担。

3. 由于乙方的原因造成投资超过总投的费用由乙方承担。

4. 由不可抗力等其它原因造成投资超过总投的费用由双方协商解决。

5. 如总投发生调整，经调整的总投由甲方负责按照规定的程序报原主管部门核定确认。

（二）工期要求：按项目批复工期执行，以项目签发开工令后 2 年内完成建设，若因部分子项目不能同步签发开工令时，按子项目取得开工令次日起 2 年内完成建设。

（三）工程质量：竣工验收符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》（建质〔2013〕171 号）、《建设工程质量管理条例》（国务院令第 279 号）等国家有关法律、标

准、规定、规范要求，一次性验收合格。

（四）验收及审计：项目完工后，项目公司应及时组织项目参建单位进行竣工验收，并报建设行政主管部门备案。验收合格并收到完整的竣工结算及财务决算资料后，在6个月内完成政府审计工作。

第八条 项目运营

（一）项目运营期为7年，项目竣工验收合格次日即为项目运营起始日；子项目验收时，按子项目验收合格次日为子项目运营起始日。

（二）运营期内，项目运营收入进入项目公司专户，优先用于支出项目运营成本及相关税费，不足部分由甲方补足，超额时作为本项目金融机构贷款本息还款来源。

第九条 退出安排

合作期届满，甲方拨付的移民后期扶持资金、项目运营收入总额覆盖金融机构贷款本息、乙方投入项目资本金及合理收益、项目运营成本、税费后，按照国有资产交易相关规定，通过公开进场交易的方式，将所持有的全部股权进行挂牌转让，由甲方指定主体按照产权交易机构的规定全程参与竞买（竞拍）和报价（举牌），股权转让完成后，乙方实现完全退出。

第十条 甲方的权利和义务

（一）按本协议约定按期按比例拨付项目资本金1,988.15万元至政府方出资代表；负责对政府方出资代表的出资履行情况进行考核、监督；对项目公司出资情况、资金

使用、项目建设进行监督。

（二）保证本项目列入宣威市大中型水利水电工程移民搬迁安置和后期扶持“十四五”及后期规划内，负责整合宣威市“十四五”及后期移民后期扶持资金用于本项目；负责申报本项目省级竞争性立项资金；负责落实其他各类补助资金等。确保项目获得的其他各级政府补助资金用于本项目建设，不得挪作他用。

（三）负责办理项目审批手续，完成项目土地、前期审批事项，提供项目相关合规性文件（包括但不限于项目可研报告、相关专题报告及相应的批复文件等），所需费用经审计后列入项目总投资，及时协调相关部门出具土地审批及工程规划、建设相关的许可。

（四）负责完成本项目建设用地全部征地拆迁、安置补偿、规划报批等工作。征地拆迁、安置补偿费用由甲方负责。

（五）负责以合法方式提供本项目建设用地。由项目公司按照《农村土地经营权流转管理办法》规定，通过签订集体土地经营权合同取得项目用地的经营使用权。负责按照《中华人民共和国城乡规划法》等相关规定，保障本项目所涉及集体土地建设及地上所建房产合法合规。

（六）按照金融机构要求配合办理融资要件。出现无法按合规要求整体启动项目建设时，协助项目公司按子项目完成合规性审批。

（六）按本协议第五条、第六条约定，按期足额支付资金，不得挪作他用，若该部分资金未到位，承担相应违约责任。

(七) 本协议约定的其他权利与义务。

第十一条 乙方的权利和义务

(一) 积极与甲方出资代表宣威市发投集团协商股东协议，完成项目公司设立。项目公司根据金融机构要求开展融资工作，并依法依规协助甲方、乙方争取本项目移民后期扶持资金等。

(二) 配合甲方相关部门共同推进项目前期工作，积极协助完成报建报批等相关手续，取得项目所需批准文件。

(三) 按照本协议约定比例筹集项目资本金，在本项目建设期内不得抽回、侵占和挪用项目资本金及其他建设资金。

(四) 如因征地拆迁、建设程序、国家经济政策影响等非乙方原因使得融资或开工无法顺利进行，可按子项办理合规建设程序，对子项目进行建设，各子项目建设期及运营期分开计算。

(五) 有权按照协议约定及时按期收回投资及回报，接受甲方、乙方及相关职能部门的监督和检查。

(六) 如因甲方资金未按时到位导致乙方权益受损，乙方有权持有项目资产，项目所产生的运营收入归项目公司所有，在运营收入覆盖金融机构贷款本息、乙方投入项目资本金出资及合理收益、运营成本、相关税费、违约利息的情况下，乙方将所持有的项目公司股权转让至甲方或其指定机构实现退出。如因合作期内运营收入难以覆盖运营成本、金融机构贷款本息，乙方有权处置项目资产。

(七) 协议约定的其他权利与义务。

第十二条 违约条款

(一) 因甲方原因，影响项目投融资、建设、管理、移交的风险，由甲方承担；如果在一年内未能补救的，致使本协议无法继续履行或协议目的无法实现的，乙方有权通过对甲方发出书面通知的方式终止或解除本协议，甲方应返还乙方全部投资并对因此造成乙方的全部损失进行赔偿。

(二) 因乙方原因，影响项目投融资、建设的风险，由乙方承担；如果在一定期限内未能补救的，致使本协议无法继续履行或协议目的无法实现的，甲方有权通过对乙方发出有效通知的方式终止或解除本协议，乙方应对因此造成甲方的损失进行赔偿。

(三) 在合作期内，若因甲方原因、不可抗力等因素导致的建设期及运营期延误，合作期相应顺延。因甲方原因造成乙方损失的，甲方应就乙方损失金额进行赔偿按每日0.5‰计算违约利息。

(四) 若本项目移民后期扶持资金无法获取，或甲方无法以合法形式提供本项目建设用地，项目合作终止，终止时乙方已投入的资金及合理收益由甲方在协议终止后三个月内一次性支付。

(五) 合作期内，若因以下原因导致乙方权益受损，甲方应就乙方损失金额进行赔偿：

- 1 本项目移民后期扶持资金未按时到位；
2. 甲方无法以合法形式提供本项目建设用地；或在建设

期内无法保障乙方合法履行建设程序；或在运营期内无法保障乙方或项目公司对于本项目建设用地的排他性权利。

损失金额计算为：从到期应付之日起至收款方实际收到款项之日止，以未按时支付金额为基数，按每日 0.5‰ 计算违约利息。

第十三条 免责条款

（一）不可抗力事件是指战争、动乱、地震、飓风、台风、火山爆发或水灾、疫情等不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

（二）因不可抗力致使当事人方不能履行本协议的，应及时采取补救措施并通知对方，并在 7 天内提供有效证明。

（三）因不可抗力致使本协议无法按期履行或不能履行，所造成的损失由各方按照责任承担。但因不可抗力造成项目资产损失，按程序向保险公司理赔或按国家相关规定进行处理，一方未及时采取补救措施的，应就扩大的损失负赔偿责任。

（四）因政策变化，融资条件未落实等原因导致项目无法通过市场化融资方式完成缺口资金筹措工作，则乙方免责，因此导致合同不能继续履行的，终止本协议。

第十四条 争议解决

本协议在履行过程中发生争议，各方本着友好、互利的原则协商解决；也可由有关部门协调解决，协商或协调不成的，任何一方均有权向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十五条 其他事项

（一）若项目立项有重大调整，则双方另行协商。

（二）本协议未尽事宜，由双方另行约定。

（三）本协议由各方法定代表人或其授权的代理人签署、加盖单位公章后生效。

（四）今后未尽事宜，由双方签订补充协议，补充协议与本协议具有同样法律效力，若补充协议与本协议条款有对抗的，以补充协议为准。

（五）本协议一式壹拾贰份，甲方执肆份，乙方执捌份，经各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，每份均具有同等效力。

(此页无正文，为签署页)

甲方：宣威市人民政府

法定代表人或其授权代理人：

签署日期：

2023年12月

乙方：云南移民产业投融资有限公司

法定代表人或其授权代理人：

签署日期：

2023年12月

联合体成员 1：云南省建设投资控股集团有限公司

法定代表人或其授权代理人：

签署日期：2023年12月

联合体成员 2：云南工程建设总承包股份有限公司

法定代表人或其授权代理人：

签署日期：

2023年12月

联合体成员 3：云南建投第四建设有限公司

法定代表人或其授权代理人：

签署日期：

2023年12月

马利波