

国际可持续发展研究院 农田和水资源投资合同 谈判指南

第一部分：谈判准备
第二部分：合同范本

【瑞】卡林·斯莫勒 (*Carin Smaller*) 著

参与编写工作的还有 Howard Mann, Nathalie Bernasconi-Osterwalder, Laszlo Pinter, Matthew McCandless 和 Jo-Ellen Parry

2016年1月



国际可持续发展研究院

国际可持续发展研究院（IISD）是世界领先的研究和创新中心之一。我们提供切实可行的方案，来解决环境、社会和经济协调发展中的重大挑战和机遇。我们通过报道国际谈判和知识分享，开展更为缜密的研究，并强化全球网络，使研究者、公民、企业家和决策者能够更好地参与。

国际可持续发展研究院是一家在加拿大注册的慈善机构，本院同时在美国享有税法501(c)(3)款规定的非营利组织待遇。加拿大政府通过国际发展研究中心（IDRC）以及马尼托巴省，为国际可持续发展研究院提供基本运营支持。本院的研究项目经费来自加拿大境内外许多政府部门、联合国机构、基金会、私营部门及个人的资助。

总部办公室

111 Lombard Avenue, Suite 325, Winnipeg, Manitoba, Canada R3B 0T4
电话: +1 (204) 958-7700 | 传真: +1 (204) 958-7710 | 网站: www.iisd.org

日内瓦办公室

International Environment House 2, 9 chemin de Balexert, 1219 Châtelaine, Geneva, Switzerland
电话: +41 22 917-8373 | 传真: +41 22 917-8054 | 网站: www.iisd.org

国际可持续发展研究院农田和水资源投资合同谈判指南

2016年1月

本报告由Carin Smaller撰写，参与编写工作的还有Howard Mann, Nathalie Bernasconi-Osterwalder, Laszlo Pinter, Matthew McCandless 和 Jo-Ellen Parry。

致谢

国际可持续发展研究院（IISD）感谢乐施会（Oxfam Hong Kong）在本指南中文版的翻译及推广上提供的支持。本指南的立场和观点，不代表乐施会的立场。作者非常感谢同事张欣、余晓文和程路佳在中文译文上的审校及付出。

特别感谢瑞士发展合作署（SDC）对IISD的农业及水资源投资工作的大力支持。作者对以下人士提供的宝贵建议和意见不胜感激：Hon. Ciata A. Bishop, Marieclaire Colaiacomo, Grahame Dixie, Jonathan Lindsay, Hafiz Mirza, Bezuallem Bekele Mogessie, Richard Newfarmer, Marina Ruete, Bernd Schanzenbaecher, William Speller and Damon Vis-Dunbar。

目录

决策者摘要	1
引言	3
第一部分：谈判准备	4
1.0 投资合同法律框架	5
1.1 国内法	5
1.2 投资合同	5
1.3 国际投资条约	6
1.4 法律渊源间的关系	7
1.5 借鉴《矿业开发示范协议》的经验	8
1.6 涉及境外农田投资的全球和地区性倡议	8
2.0 改变谈判动力	11
2.1 满足主要利益相关者的利益	11
2.2 资源价值	11
2.3 理解投资者需求	11
2.4 合同文本只是起点	12
3.0 谈判前的环境	13
3.1 农村发展与食品安全的侧重点	13
3.2 投资者筛选	13
3.3 土地权益制度	14
3.4 水资源管理	14
3.5 社区参与	15
3.6 明确作为投资目标的土地和水资源	15
3.6.1 土地供应与适宜性	15
3.6.2 水资源供应	16
3.6.3 该区域的生态系统服务	17
3.6.4 改变土地用途的潜在影响	17
3.6.5 对本地食品安全的潜在影响	17
3.6.6 气候变化造成的潜在影响	17
第二部分：合同范本	19
4.0 法律定义	22
5.0 土地权益与所有权	24
5.1 期限与权利	24
5.2 排除矿权	26
5.3 对项目地点、簿记、记录及其他信息的检查	26
5.4 安保	27
6.0 可行性研究与影响评估——开工前阶段	28
6.1 可行性研究与商业规划	28
6.2 影响评估与管理规划	30
7.0 财务问题	33
7.1 租金（与权益金）	33
7.2 税收激励与关税	34

7.3 账目与记录.....	35
7.4 审计.....	35
7.5 负债权益比.....	36
7.6 转移定价.....	36
8.0 经济与社会发展义务.....	37
8.1 就业.....	37
8.1.1 雇佣标准.....	38
8.1.2 培训与技能发展.....	38
8.1.3 劳动标准.....	39
8.1.4 健康与安全.....	39
8.1.5 清洁用水.....	40
8.1.6 住房.....	40
8.1.7 教育.....	41
8.1.8 医疗设施.....	41
8.2 外包种植计划.....	42
8.3 加工设施的建造.....	43
8.4 当地工商发展规划.....	44
8.5 社区发展协议.....	45
9.0 环保义务.....	46
9.1 国内环境法规.....	46
9.2 承诺持续改进生产方法.....	47
9.3 用水许可与费用.....	48
9.4 土壤管理.....	49
9.5 污染与化学品管理.....	50
10.0 稳定条款.....	51
11.0 申诉机制与争端解决.....	52
11.1 申诉机制.....	52
11.2 争端解决.....	53
12.0 披露.....	54
13.0 定期评审.....	55
14.0 受让.....	56
15.0 合同终止.....	57
16.0 监督与执行.....	58
16.1 透明度与公众信息.....	58
16.2 报告、监督与实施.....	58
结语.....	59
参考资料.....	60

决策者摘要

《国际可持续发展研究院农田和水资源投资合同谈判指南》旨在为东道国政府和社区提供法律和政策工具以助其与外国投资者进行投资合同谈判。本《指南》中所指的农田和水资源投资合同主要是涉及农田长期租赁的一类特定合同。本《指南》的第一部分题为“谈判准备”，旨在为谈判准备阶段提供协助。第二部分题为“合同范本”，其结构安排类似于一份农田租赁投资合同，本《指南》推荐了一些示范条款。

这类投资合同是广义上的外国投资法律框架的一部分，外国投资的运作受制于以下三个法律：国内法、投资合同及国际投资条约。国内法作为任何潜在投资的基础，应广泛适用于大多数问题，包括应采用的法律文书，如租约、执照或许可；投资合同则在较窄范围内针对特定投资的一些问题进行规定，如规模、期限和租金率；国际投资条约发挥的作用理论上应为最小，主要涉及严重违规行为，譬如不予补偿的征收。

但是，许多国家的国内法并不完善，导致在合同谈判中不得不涵盖各种各样的经济、社会和环境问题，而这些问题在正常情况下本应由国内法管辖。考虑到该现实，本《指南》提供了多种方案，以确保合同有利于所有利益相关方的长期利益并促进其可持续发展。

第一部分，准备阶段。在此阶段中确保宽裕的时间和资源是在谈判中取得成功的前提。该阶段包括如下步骤：

- (1) 确定该国的农业开发和食品安全需求；
- (2) 了解并查明拟选地点的土地权益和水权制度；
- (3) 了解与拟建项目有关的经济情况，包括自然资源价值；
- (4) 对投资者进行周密的筛选，此过程包括评估投资者的财务实力、商业规划、技术专长、农业方面的经验、与本地社区打交道的经验以及开展影响评估的能力；
- (5) 同生活于拟选地点及其周围的社区进行接洽；
- (6) 对潜在经济、社会和环境影响开展大局层面的筛查，并对更为严格的评估中将会涉及的问题范围进行界定。

第二部分，合同范本。其结构安排类似于一份投资合同。每节均以评述开头，随后提出一条示范条款。评述部分对相关问题进行介绍并解释将其纳入合同中的重要性。示范条款参照了国际律师协会编纂出版的《矿业开发示范协议》以及为了起草本《指南》而审阅的近80份农业合同。这些合同绝大部分来自非洲（71份），6份来自亚洲，有1份来自拉丁美洲。

第二部分的目录是本《指南》的主要工具之一。该目录为谈判代表提供了可能出现的各种问题点的“一览表”。谈判代表在决定其合同内容时，可利用此表。如果东道国就一览表上的某一特定问题已经制定了全面的国内法，则无需将该问题纳入合同中。合同可直接说明国内法的适用性。倘若国内法比较薄弱或者尚未全面制定，则合同可就此进行填补。

本《指南》第二部分论及如下问题：

(1) **权利和所有制**。本节涵盖合同的日期和期限，界定了投资者使用和出入项目地点的权利，包括对项目地点地理边界的示意图作出了规定。以适当的筛选和评估为依据清楚说明提供的土地数量和项目目的。该国有权根据需要出入项目地点并进行检查。

(2) **可行性研究与影响评估**。投资者需在占有土地并获准启动施工和运营之前实施这一步骤。其中包括投资者的可行性研究和商业规划，还包括环境与社会影响评估以及控制此类潜在影响的规划。此类文件应由投资者编写，经独立第三方核查并在合同签订前经过政府批准。

(3) **财务问题**。如地租、税收、关税、账目、审计、负债权益比以及转移定价等问题。

(4) **投资者对于促进经济与社会发展而做出的承诺**。从可持续发展角度看，列明投资者的发展义务是投资合同的一个重要因素，而且也是常忽略的问题。合同中这部分的规定可以将投资者的诺言转化为具有法律约束力的承诺。包括雇佣、培训劳动力、通过外包种植计划整合本地农民劳动力、建立加工行业、转移适当技术、采购本地货物和服务，以及将部分产品销售到本地市场。还包括通过订立有法律约束力的社区发展协议和本地商业发展计划对本地社区做出的承诺。采取的具体办法对于每项投资均不相同，而且对于投资者的要求应当是始终切实可行。给投资者施加过重的期望或义务是十分危险的。

(5) **环境义务**。尤其是适用现行环境法律法规的义务；持续改进生产方法的承诺；用水许可和费用；维持土壤数量和质量；治理污染，尤其是由于使用化学品和肥料而产生的污染。

(6) **稳定条款**。投资合同中有些条款将适用的国内法律冻结在合同签订的那一刻。本《指南》不建议采用稳定条款，但是了解到某些政府可能决定引入有限的财政稳定条款，因此提供了一条示范条款供选用。

(7) **申诉机制与争端解决**。申诉机制能使投资者收到并解决由当地社区和雇员提出的关注事项和申诉。此类机制应与社区协商制定，而且应容易理解、容易使用、透明且具有文化适宜性。争端解决涉及东道国和投资者之间发生的争端。从东道国的角度来看，对于合同项下引起的纠纷，宜将国内法院作为选定法院，而非进行国际仲裁。在无法避免国际仲裁的情形中，在进行仲裁之前应首先尽力友好地解决争端。

(8) **终止合同或将权利转让给第三方（转让）**。农业项目的失败率较高。许多新手投资者损失资金，而且许多新兴项目均以失败告终。通常需要经过两三轮所有权的变更和新资金注入，项目才会实现盈利。考虑到这一现实，涉及合同终止和向第三方进行权利转让的章节十分关键。这些条款保证，无论国家还是投资者均在必要时享有适当的退出策略。

《指南》还强调了透明度的重要性。至少，所有投资合同及其相关文件均应公开（可以对机密的商业信息进行相应的处理）。如果政府主导设定国家透明度标准，则投资者披露信息时对标准的接受几率较高，因为同等标准适用于每个人。如果合同已公开，则交易条件更加公平和均衡的几率要高得多。透明度还会降低腐败和贿赂的风险，并可能获得更多的社区支持。

设计正确的合同只是起点。无法保证投资者一定履行承诺，也无法保证政府会对此加以执行。对于国内法的执行乏力，实施合同中所含的各项承诺和义务是一个更加艰巨和长期的挑战，尤其在能力有限的情况下，这是发展中国家的常态。政府不应低估在监督农业投资和履行承诺方面所需的时间和成本。社区和民间组织在监督和公布政府和投资者活动方面发挥着重要作用，而且应在信息的获取和沟通渠道的公开方面获得帮助。

改善投资的法律和政策框架会帮助政府在农业用地和水资源投资获得相关的利益最大化的同时确保风险最小化。政府会为加强食品安全并实现农村可持续发展方面的努力提供支持。本《指南》是一个有助于实现上述目标的工具。

引言

《国际可持续发展研究院农田和水资源投资合同谈判指南》旨在为东道国政府和社区提供法律和政策工具以助其与外国投资者进行投资合同谈判。本《指南》中所指的农田和水资源投资合同主要是涉及农田长期租赁的一类特定合同。为了拟定本《指南》，我们审阅了将近80份合同。绝大部分合同来自非洲（71份），6份来自亚洲，有1份来自拉丁美洲。

本《指南》第一部分旨在协助为谈判做好准备工作。此部分说明了合同在广义的投资框架内的作用；政府、投资者和社区在谈判开始之前必须应付的主要问题；并对一些有助于提高谈判效率的程序做了介绍。

本《指南》确保外国投资积极影响的最重要措施是持续完善国内法律规范。这是确保国家利益得到最大体现的法律机制。但是就当下的现实来看，国家与投资者之间议定的合同对于管理政府—投资者—社区关系方面仍发挥重要作用。

第二部分——“合同范本”——推荐了一些示范条款，其结构类似于一份农田租赁投资合同。不是所有情形在范本中都能找到相应的蓝本，根据项目的性质和地点、国内法律体系和国家的需求和现实，每份合同必定有所不同。合同范本中采取的原则是尽可能详尽并涵盖可能出现的问题范围，但是在实践中，每个国家可按照本国法律确定在其合同中纳入何种内容。同时，本部分所涵盖问题的范围和细节还可能无法适用于所有规模的投资。就此而言，第二部分的目录可作为谈判代表的一份重要“一览表”。无论在谈判前还是谈判期间，确定每份合同中应包括的内容是各方的工作。

重要的是，租赁农地并非农业投资的唯一方式，还有其他替代性的农事和投资模式，这些模式已被证明在经济上是有利可图的，而且在社会和政治层面比大规模土地投资更容易被接受。在进行大规模土地交易之前，应充分探索这些替代模式，并纳入农业方面的政府投资战略中。合营企业、农民自有合作社或企业、管理合同、承包耕作或“外包种植计划”^①，尽管各有缺点，但是已成为许多农业企业和超市零售商的首选农业模式。此类模式为农民提供了稳定的收入，并使其能够保留土地和水资源的所有权（Veurmeulen 和 Cotula, 2010; Cotula 和 Leonard, 2010）。

尽管如此，现阶段许多国家（或者当地领导人）与投资者之间仍会选择签订合同。本《指南》提供了多种方案，目的是为确保此类合同能够促进所有利益相关方的长期利益。

^① 外包种植计划是指“种植户或土地所有者与公司之间为了生产商品而结成的合同伙伴关系”（Mead, 2001, 第5页）。

国际可持续发展研究院 农田和水资源投资合同谈判指南

第一部分 谈判准备

【瑞】卡林·斯莫勒 (*Carin Smaller*) 著

参与编写工作的还有 Howard Mann, Nathalie Bernasconi-Osterwalder,
Laszlo Pinter, Matthew McCandless 和 Jo-Ellen Parry

2016年1月



1.0 投资合同法律框架

投资合同是广义的外国投资法律框架的一部分，外国投资的运作受制于以下三种主要的法律渊源：

- (1) 投资所在国（东道国）的国内法；
- (2) 投资者与东道国订立的投资合同（也称为东道国政府合同）；以及
- (3) 东道国与投资者母国之间签署的国际投资条约（包括双边投资条约以及贸易协定中的投资章节）。

本《指南》主要讨论投资合同。关于其他两个法律领域的详细说明，请参见 Smaller 和 Mann 2009 年的相关著作。

1.1 国内法

国内法是适用于外国投资的主要法律渊源，也是最重要的法律渊源。国内法应明确外国和本国投资者的投资行为准则，以及他们的经营方式。国内法一般包括外国投资者准入、外国直接投资（FDI）激励、征税、土地法、水权和费用、社区协商要求等方面的法律法规以及关于投资对环境和周边社区潜在影响的一系列法律。

国内法可确保投资为经济发展做出积极贡献的同时也会考虑到环境问题。例如，土地法规可以通过对土地权益作出明晰的规定而确保当地社区不会在得不到补偿的情况下被迫搬迁。水资源法规可以通过确保将符合质量的水公平地分配给不同的使用者，而避免水源枯竭。规范环境法规可以通过对化学品、农药和肥料的使用作出规范而确保水资源不受集约农业生产的污染，且土壤不会变得贫瘠。此类环境法规还可保证化学品得以安全储存、使用和处置。劳动法规可以确保工作中获得必要防护装备。

发达国家的法律法规对促进外国直接投资有积极影响，并可抵消消极影响。但是往往对土地、水资源、化学品使用和污染所做的规范通常较为薄弱。在一些国家，国内法最完善的领域往往是规定投资者权

利保护的。即使必要的法律体系已经存在，监督和执法通常也较为受限。例如，多数国家制定了环境和社会影响评估方面的国内法，但是要么不适用于农业项目（Deininger, Byerlee 等, 2011），要么执行不力（Mirza, Speller, Dixie 和 Goodman, 2014）。

1.2 投资合同

在大多数对农业用地和水资源进行投资的地方，合同的作用至关重要。合同并非仅仅列明租赁土地的价格、数量以及期限。在多数情况中，合同还涉及一系列其他问题。这些问题包括征税和投资者的投资激励、产品出口权、设备和人员进口权、任何相关基础设施或物流需求（如公路、铁路、海运）、水资源获取和使用以及其他运营事项。总之，投资合同将明确涉及投资的财务和经济交易的要素。投资合同还应规定主要的可持续发展要素：经济、环境、社会和人权。

在理想状态下，国内法将演化发展，最终考虑到所有上述问题，从而使得国家政府无需再商定投资合同。不过现阶段看来，投资合同仍在许多国家发挥着重要作用。若立法机关将某些投资合同确立为国内法的一部分，则该合同的效力可能优先于现有的国内法。鉴于取代现行有效地国内法的可能是某些劣质的合同条款，这样做可能会对国内法造成一定程度上的削弱。另外，采取了稳定条款（详见下文说明）的合同也会阻碍法律的改善或新法的制定。如果存在投资条约，投资者还可依赖该条约来执行与国内法相悖的合同，尤其当该合同对某些国内法未能清楚规范的特定问题作出明确规定的时候。

投资合同还能决定当出现争端时解释合同应适用的法律，以及负责解决该合同项下产生争端的管辖法院或机构。三个常见选择包括：东道国的法院、在东道国根据国内法进行仲裁、国际仲裁程序。在许多情形中，投资者选择国际仲裁，以避免国内法院和机构的潜在偏袒。

许多投资合同中，尤其是在发展中国家的合同中常见的极具争议的条款被称为“稳定”条款。合同中的这些条款将适用的国内法律冻结在合同签订的那一刻。这意味着，投资者要么可免于适用新的或修订后的法律法规，要么可请求国家就影响其投资的新法律法规或其修订本作出补偿。稳定条款可适用于某一特定期限，或者适用于合同的整个周期以及任何续展期间。

关于稳定条款最重要的一份独立研究是2008年为联合国秘书长企业与人权特别代表以及世界银行的国际金融公司准备的。研究发现，非洲是稳定条款最为盛行的地区。该研究还注意到，此类条款在涵盖范围（从狭义的财政问题到所有法律法规）以及影响程度（要么排除新的或修改后法律的适用，要么要求就此提供补偿）（Shemberg, 2008）上均有所不同。

稳定条款可采取的形式有冻结条款（即冻结进行投资之时适用于投资的法律）或平衡条款（要求政府补偿由于遵守新立法而产生的费用，或者要求免于遵守此类法律）。在实践中，两类条款造成的影响是相同的，因为多数发展中国家政府无力补偿外国投资者以促使其遵守适用于投资的国内法的变动。两类条款均严重影响了政府为追求可持续发展而颁布新立法的能力，譬如颁布新的环保措施以防止农药和肥料流失、颁布化学品禁令或提高最低工资的法令等。稳定条款还对意欲颁布新立法的政府产生“寒蝉效应”，因为新立法的颁布可能意味着该政府会面临国际仲裁。不遵守稳定条款不但会导致合同的违约，还可能引发投资条约的违约。一些知名的投资者—东道国仲裁已涉及环境法律、规划法律、权益金水平等方面的变化。该问题在下文第1.3条以及第二部分第10条中做进一步讨论。

1.3 国际投资条约

国家间的投资条约旨在为来自一国而在另一国境内投资的投资者提供国际法下的特殊保护（Bernasconi-Osterwalder, Cosbey, Johnson和Vis-Dunbar,

2011）。其呈现形式有双边投资条约（BIT）或贸易协定中的投资章节。据联合国贸易与发展会议（UNCTAD，日期不详）称，目前已签署的双边投资条约和投资章节已超过3000份。考虑到投资条约和章节的激增，农业领域的很大一部分外商项目很可能属于投资条约范围内。当发生此情形时，条约可为投资者规定一系列的权利和救济，作为国内法或合同中权利和救济的补充。此类权利位阶高于国内法，后者必须遵守条约的条款。投资者可就与条约不符的任何法律或其他政府活动提出抗诉（Smaller和Mann, 2010）。

投资条约目的在于保护投资者不受一系列政府措施的影响。其理论依据是投资条约能让投资更加安全，从而有助于增加流向发展中国家的投资额。目前尚未确定此目标是否已达到，尽管此类条约已实行50多年，仍未能在投资条约和投资流向之间清晰确立任何实证联系（Bernasconi-Osterwalder等, 2011; Poulson, 2010; Sauvant和Sachs, 2009）。但是有一点是明确的：由于投资条约通常为外国投资者规定了较广泛的权利，尤其是在发展中国家，它们确实会带来一系列其他潜在影响，如限制政府颁布新法律法规的政策空间（Bernasconi-Osterwalder, Cosbey, Johnson和Vis-Dunbar, 2011）。虽然条约一般并未为投资者设定或者仅设定十分有限的义务，但是它们通常会规定仲裁程序，据此强制执行投资者的权利。截至目前，公司已对各自的东道国援用该程序大约600次。

在农业部门，投资条约可为外国投资者提供额外的权利，这些权利不仅针对土地产权的获取，还涵盖为其经营活动提供的保障。投资条约中常见的一条典型条款是“公平公正待遇”。这一条款已成为一个十分宽泛的标准，该标准包括了政府决策过程中的透明度要素，以及针对专断或歧视行为的禁止性规定。在许多情形中，法庭将投资者的“合法预期”视作该标准的一部分。合法预期可源自于投资合同或者政府官员对投资者所做的其他形式的承诺。在农业领域，这意味着，一旦接受一笔外国投资，东道国政府承诺将为投资者提供经营所需的物资，例如，农业生产所需抽水，即使这与现有或将来的本地饮用水需求、小

型农业、小型产业或生活用途冲突（Smaller和Mann, 2010）。

投资条约通常要求在征用投资者权益的同时应向投资者提供补偿。国际通行的补偿义务还可能适用于某些对投资项目的运作造成显著削弱效果的政府措施，即使该措施本身未对土地进行征用。这样可能造成比发展中国家国内法规定大得多的财政补偿义务。当企业运营的重要权利只是减损而未被全部剥夺时，这个问题就变得更加不明朗。对于农业投资而言，一种可预见的情况是，所有投资都依赖水资源供应，而且许多投资项目的租赁期限可达50~99年。如果东道国的水资源总量降至投资项目需求水平以下，东道国将无可奈何，也不太会有任何补偿。然而，如果有足够的水源，但是若为了满足其他使用者需求而减少分配给投资者的水量，则可能被仲裁庭界定为对企业经营权的一种征用。由于使投资者的合法预期受挫，该行为还可能违反公平公正待遇标准（Smaller 和 Mann, 2010）。

征用问题之所以如此难以预测，是因为在国际仲裁案例中，为了达到合理的公共政策目标，包括为公众健康、安全和环境而制定的监管措施是否可被视为间接征用并因此需提供补偿，或视作对公平公正待遇义务的违反，有着两种截然不同的观点。这是由于裁决案件的仲裁员之间的意识形态差异，而且缺乏可调和此类相互抵触论点的程序。因此，无法提前判定

如果根据某条约对一条规定提出质疑，该规定是否仍被判定为征用。在一定程度上，问题的关键演变为：谁在案件中担任仲裁员以及他们对于国家所起作用以及在进行投资后采取新监管措施的“常态”的看法（Smaller 和 Mann, 2010）。

这方面的一个因素似乎是监管措施对外国投资者的财务影响程度。如果影响较大，则仲裁庭将赔偿金判予外国投资者的风险就更高。例如，某些化学品或农药的禁令可能要求投资者多付数百万元来改变农业生产方法或者承担由于产量降低而导致的经济损失。虽然较新的条约通常会作出说明以澄清仅经济影响程度不应作为此问题的决定性因素，但是大多数现有投资条约对此问题并未明确规定（Smaller 和 Mann, 2010）。政府和社区在订立合同时向外国投资者租赁土地时应认识到这些现实。

1.4 法律渊源间的关系

三种法律渊源之间的关系至关重要（见图1）。如无任何投资或条约，外国投资者享受的待遇将与国内投资者在相关国内法下的待遇相同。然而，当国家与投资者订有合同时，根据合同的条款，投资者可获得国内法中未规定的附加权利，如涉及水资源利用、土地权益以及投资项目产品的出口权等方面。合同权利还可取代广泛适用的国内法的相关部分。

此外，倘若合同中订有稳定条款，则投资者能

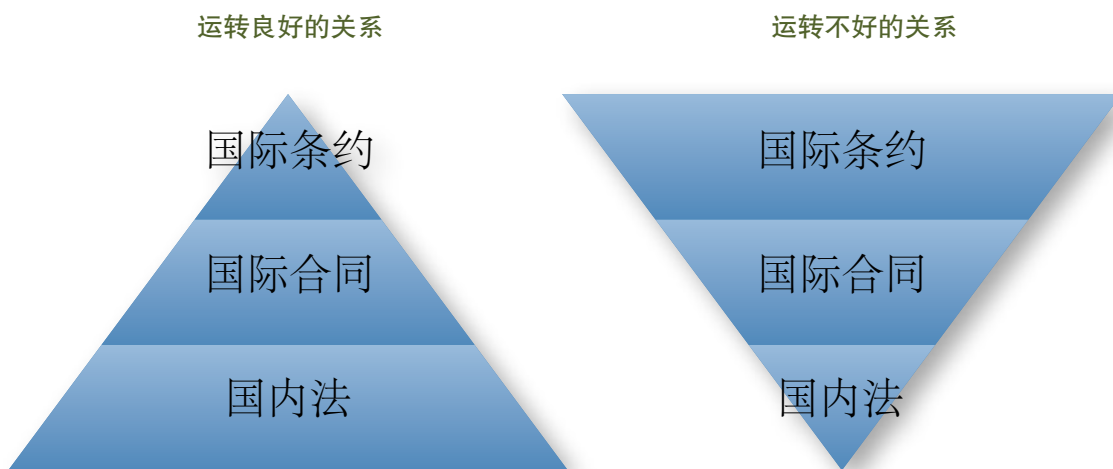


图1 以金字塔表示的三种法律渊源间的关系

够免于遵守合同订立日期之后生效的国内法。投资条约可为投资者提供更多权利，不仅针对投资产权的获取，还涵盖为其经营活动提供的保障，例如，为了农业用途的取水权。外国投资者还可从投资条约中获取额外的保障（Smaller 和 Mann, 2009）。

理想情况下，国内法适用于由于投资而引起的大多数问题。合同将确定针对特定投资项目的一些具体问题，如投资规模、租金、环境评估或者管理和社区相关问题。合同不应回避或破坏现有法律。稳定条款不应阻碍新法的适用。投资条约发挥的作用应为最小，应主要处理严重违规行为，如不予补偿的征收行为。

但是，在国内法薄弱或者未充分得以执行的情况下，合同和条约的法律触角要比国内法涉及的更广泛，并足以取代或削弱相关现有法律。另外，通常也正是在此类情形中，我们可以发现合同中的稳定条款范围达到最大，从而约束政府，使其无法扩充国内法基础，使其适用于投资者。

鉴于这些状况，发展中国家要确保其国内法的持续发展，在当今显得愈加重要，因为这是确保国家在农业投资方面利益得到强力体现的法律机制。合同在此方面并非最佳选择。然而，他们也是一种重要的选择，且将继续在管理政府—投资者—社区关系方面发挥重要作用。就此而言，本指南遵循《矿业开发示范协议》（MMDA）的处理方式，即以做到无所不包作为纲要的出发点，但若国内法在某些问题上已经做了规定，则应遵循参照国内法的规定。

1.5 借鉴《矿业开发示范协议》（MMDA）的经验

2011年4月，国际律师协会下属的矿业法委员会公布了MMDA 1.0版，旨在帮助发展中国家政府官员和投资者起草可促进可持续发展的矿业合同（国际律师协会，2011年）。此版本听取了来自民间团体、行业和政府的意见，经过数次协商会议和草案的两轮网络征

求意见而制定。

《矿业开发示范协议》对于为农业投资起草合同的人士而言，是一份十分重要的参考资料。矿业部门投资者及为了农业生产而寻租土地者签订的合同中拥有一些惊人的相似之处。这两类合同均涉及将土地转让给投资者，同时存在关于本地土地使用者权利的相应关注。二者均涉及对水资源的大量利用和对水路的潜在污染。二者均包括一些财务上的考量，包括租金、权益金、关税的缴纳、征税、融资和会计。二者还包括一些贸易考量，包括适用的关税、机械和人力进口的补贴以及货物出口。本指南以《矿业开发示范协议》经验为基础展开。

《矿业开发示范协议》一个最重要的特点在于其目录。并非目录中的每一点都应纳入实际签署的合同；但是，目录为谈判代表提供了一份“一览表”，可对照检查合同中应纳入以及不应纳入哪些内容。如果相关问题已在国内法中有详细论述，则这些国内法的规定应适用于投资者。如果国内法有空白，则可以以合同形式或通过相关的社区发展协议来填补空白。还有一些其他问题可能根本不适合该国的特定情况。换言之，目录可在准备阶段用于界定谈判的范围。

1.6 涉及境外农田投资的全球和地区性倡议

在过去几年间，兴起了许多全球和地区性的倡议，目的在于帮助政府应对投资者在土地和水资源领域的巨大投资热情。无论对于投资者还是政府而言，这些倡议均为自愿性的。一些倡议要求有年度报告，但是多数倡议并未涉及管理或监督职能。尽管如此，这些倡议确立了重要的原则，有助于决策者确保负责的农业投资，此类投资是透明的，涉及众多社区发展，尊重地权，为食品安全做出贡献，促进就业并可持续地利用土地、水及其他自然资源。它们提供了许多重要的基准，用以检验投资合同并监督土地上兴建的项目。表1提供了此类倡议及主要原则的概览（Smaller, 2014）。

表1 全球及地区性土地与外国投资倡议

倡议名称	倡议发起者	主要原则
农业和粮食系统负责任投资原则 (2014)	世界粮食安全委员会(CFS) , CFS是审议和落实世界粮食安全政策的联合国顶级论坛	促进有利于食品安全与营养的农业投资并支持逐步实现充足食物权的原则
非洲大规模土地投资指导原则 (2014)	非洲联盟、联合国非洲经济委员会和非洲开发银行	关于非洲农业部门大规模土地投资为非洲国家元首制定的指导准则
农业投资政策框架 (2013)	经济合作与发展组织	在10个政策领域提出问题帮助东道国评估并设计政策, 以调动农业领域的私人投资。这10个政策领域为: 1. 投资政策; 2. 投资促进与便利化; 3. 基础设施开发; 4. 贸易政策; 5. 金融业发展; 6. 人力资源、研究与创新; 7. 税收政策; 8. 风险管理; 9. 负责任商业行为; 10. 自然资源的可持续利用与环境治理
国家粮食安全范围内土地、渔业及森林权属负责任治理自愿准则 (2012)	世界粮食安全委员会 (CFS)	包括如下目标: 1. 通过提供国际公认权属制度的指导和信息, 改进权属治理; 2. 促进调整使用权范围的政策及法律组织框架的改进与发展; 3. 提高透明度并改进权属制度的运行; 4. 增强执行机构的能力和运营: 包括法院; 地方政府; 农民和小规模生产者、渔民、森林使用者、原住民组织; 私营部门; 民间团体; 学术等
负责任的原则 (2011)	约翰·鲁格教授, 联合国人权与跨国公司和其他工商企业问题秘书长的特别代表	政府及投资者议定合同时遵循的10大原则: 1. 各方应做好充分准备并有能力在谈判期间应对项目的人权影响; 2. 在最终敲定合同之前, 应明确预防和缓解项目相关人权风险的责任; 3. 适用于项目的各项法律、法规和标准应能够促进任何人权负面影响的预防、缓解和补救; 4. 如采用“稳定”条款的话, 应谨慎拟订, 以确保为投资者提供的抵御将来法律变化的任何保护措施不会妨碍该国为了履行自身的人权义务而做出的努力; 5. 倘若合同预料, 投资者将提供项目范围以外的附加服务, 则应按照符合国家人权义务以及投资者人权责任的方式来实施; 6. 项目设施、装置或人员的实体安全应按照符合人权原则和标准的方式进行保障; 7. 在项目的整个生命周期内, 应制定一个行之有效的社区参与规划, 尽量在最早期实施; 8. 国家应能够监督项目遵守相关标准的情况, 为投资者提供防御专断干涉必要保证的同时保护人权; 9. 受项目活动影响的个人和社区应能够获取有效的非司法申诉机制; 10. 合同条款应予以披露, 且例外情况的有关范围和期限应以令人信服的正当事由作为依据

倡议名称	倡议发起者	主要原则
负责任农田投资原则 (2011)	养老基金及私募基金提出的私营部门倡议	该计划由5家养老基金机构发起。它随后也向私募基金开放。8家投资基金为金融业制定了5项原则： 1. 促进环境可持续性； 2. 尊重土地和人权； 3. 尊重现有土地和资源权； 4. 遵守较高商业道德准则； 5. 汇报活动和进度
非洲土地政策框架与指导方针 (2010)	非洲联盟、联合国非洲经济委员会和非洲开发银行	说明为何土地部门未在非洲发展进程中扮演主要角色，以及它能够发挥的潜在作用。该计划提出了主要的实施过程和措施，以便制定全面土地政策并追踪进度
负责任农业投资原则 (2009)	世界银行、联合国贸易与发展会议 (UNCTAD)、联合国粮农组织、国际农业发展基金	1. 承认并尊重现有的对于土地及相关自然资源的权利； 2. 投资不得危害食品安全，而应起到增强作用； 3. 获取土地及其他资源后进行相关投资的程序应透明并受到监督，并确保所有利益相关者在适当的商业、法律和监管环境中担负责任； 4. 征求所有受到重大影响者的意见，并对协商产生的协议进行记录和执行； 5. 投资者确保项目符合法治原则，反映行业最佳实践，而且在经济上是切实可行，并会带来持久的共享价值； 6. 投资产生理想的社会和分配影响，不增加脆弱性； 7. 对项目导致的环境影响进行量化评价，并采取鼓励可持续的资源利用，同时尽量降低风险/不利影响的程度并进行缓解
大规模土地购置和租赁：解决人权方面挑战的一套最低限度原则和措施 (2009)	奥利维尔·德舒特教授，联合国食物权问题特别报告员	为东道国和投资者制定11项核心原则和措施： 1. 应按照完全透明的方式开展谈判，并吸收当地社区参与； 2. 土地使用制度的任何转变只能在经过相关当地社区、事先和知情同意后实施； 3. 国家应制定立法保护当地社区，明确相关条件，以便据此实施土地使用制度的转变或者驱逐； 4. 当地人口应受益于投资协议所产生的效益； 5. 东道国及投资者应建立并施行足够劳动密集的耕作制度，以便促进创造就业； 6. 东道国及投资者应确保农业生产不会加速气候变化和土壤贫化或者耗尽淡水储备； 7. 投资者的义务应以明确条款规定并且可强制执行； 8. 与食品净进口国家达成的投资协议规定最低比例的作物需在当地市场出售； 9. 影响评估应在谈判完成之前开展； 10. 各国应与相关原住民诚意协商合作； 11. 领薪的农业工人应获得充分保护，需符合国际劳工组织的相关文件规定

2.0 改变谈判动力

2.1 满足主要利益相关者的利益

投资谈判应围绕如何让双方达成最佳可行的交易。当一方相比另一方拥有信息优势或者更好的谈判技巧和能力时，就会出现这个问题。当财力雄厚的外国投资者与发展中国家东道国政府进行谈判时，情况通常如此。尤其是涉及土地、水资源、矿产、石油和天然气等自然资源时。有许多因素能够影响谈判过程和结果，包括信息获取、谈判技巧、财力和时间压力。如果这种不平衡的后果意味着一方在交易的许多方面均处于劣势，这对于任何一方都不是最佳的结果。

谈判时也可能出现另外一种情况：所有各方的利益都得到充分考虑。这要求从租金为主的谈判（唯一的关注点就是利润最大化和成本最小化）向利益为主的谈判（各方的利益均得到体现，但未受到损害）转换。表2大致展现了不同的利益相关者及其各自的利益。

表2 利益相关者及各自利益

投资者	强劲的投资回报；稳定的经济、社会和政治环境，与社区和政府之间的良好长期关系
政府	农村就业，经济发展、民生改善、税收增加以及为后代保持一个可持续发展的环境
社区	参与并协商项目规划、社会 and 经济发展，包括社区成员人权的认可以及环境保护

我们试图确保所有这些利益都能在本书的第二部分“示范合同”中得到体现，并且对各方均具有约束力。通过将谈判方式从租金为主向利益为主的转换，可以开辟更多空间来取得建设性的谈判成果，从而促进所涉及全部利益的实现。这并不意味着经济利益不重要，相反，对于投资者而言，这绝对是底线。更确切地说，这意味着其他利益同样重要，而且若无法妥善处理这些利益，可能会威胁项目的可行性，因此需要切实注意。

2.2 资源价值

许多国家并不知道打算让他人开发的自然资源的真实价值。也有可能国家已经认识到其资源的价值，但是缺乏开发此类资源的资本或技术。与此同时，投资者通常花费时间和金钱评估他们希望投资的资源的经济价值，然而政府不能指望潜在投资者向其坦诚公开该资源的真实价值。公司与政府往往就回报率进行谈判，且通常会少报资源的真实价值，以便尽可能提高回报率和享受的激励政策。土地和水资源的真实价值也往往不易评估，尤其是当大家都认为资源十分丰富时。尽管如此，政府必须采取措施以尽量取得最佳评估结果，并在谈判中对其评估所得的基于事实的合理资源价值得以使用。真正具备评估自身自然资源价值机制的国家在谈判过程中往往处于更加有利的地位。

2.3 理解投资者需求

必须理解投资者的需求，方能应对谈判要求。这些需求有：

- (1) 投资回报；
- (2) 可预测的规范环境（法治）；
- (3) 对项目土地权益的保障；
- (4) 运转良好的基础设施（公路、铁路和港口设施、储藏、水、电设施）；
- (5) 政府服务的获取，如健康和教育；
- (6) 经营环境的保障；
- (7) 正常运转的生态系统

这些需求及其他需求在理论上是合法的。实践中，这些需求的满足必须与国家和其他利益相关者的利益和需求平衡。政府需意识到需求的合法性并不等同于满足这些需求必须使用某些特定手段。例如，若要满足法规可预测性的需求，无需在合同中包含法规稳定条款。

2.4 合同文本只是起点

许多谈判代表专注于完成谈判并将合同的签署视为终点,这是可以理解的。但实际上,这仅仅是在国家、投资者和社区之间建立长期关系的起点。谈判代

表应牢记这一事实。采取这一视角会使长期利益成为关键要素,也更容易设想出保护和培育长期利益的程序。相比仅仅将完成谈判作为目标而言,采取这一观点的谈判更加可能建立成功的长期关系。

3.0 谈判前的环境

投资合同谈判在复杂的政治、社会、经济和环境背景中进行。理解相关的谈判前情况以及它们如何涉及具体投资合同具有至关重要的意义。无论是短期还是长期而言，这会影响到东道国确认、表达并保护其利益的能力。

谈判前环境的一些方面是既定事实，如农业气候条件，其他方面，如土地的供应和适宜性必须由东道国政府和投资者在谈判开始前确定并核实。本节旨在对谈判前环境的相关问题进行讨论并指出其与谈判过程及合同本身的潜在联系。

3.1 农村发展与食品安全的侧重点

多数国家均制定有国家农村或农业开发战略。本《指南》概述了国家在保障食品安全和农业需求、发展农业部门和创造农村就业方面的战略。该战略通常与更广泛的发展目标相联系，包括扶贫、食品安全以及农村民生。该战略一般将促进地方生产和扩大出口融合在一起。农村或农业开发战略是投资过程中的一个关键因素。它能帮助谈判代表确定需要促进和重点发展的目标（区域、人群和作物），还能帮助确定需要吸引到农业部门的适当类型的投资：私人或公共、国内或国外、以土地为本或以生产为本的投资或者组合。

在谈判过程中，政府尤其应考虑如下问题：

- (1) 来自农业经营的租金（如土地、水及其他自然资源方面的租金）；
- (2) 本地人的就业和培训；
- (3) 为了更高技能就业而开展的培训；
- (4) 确保使用新技术并转让给本地人；
- (5) 公司采购商品和服务的经济联系；
- (6) 加工行业的创造及增值；
- (7) 性别平等问题和机会；
- (8) 社区内的健康考量；
- (9) 社区内的教育考量；

- (10) 用水管理、评审和分配；
- (11) 环保；
- (12) 其他社会和经济利益，包括改善员工和本地社区的住房设施和卫生条件

以务实的方式设定优先发展的侧重点十分重要。值得强调的是，谈判将在商业背景下进行，受投资相关的市场规则影响。要价过高将所有投资者挤出市场的要求可能都太短视。但同时，政府也不应忽视从该项目寻求务实水平的社会和经济利益。有些投资者在编写商业规划时会将社会和经济问题考虑在内，因此政府可以要求其他投资者也遵守这样的行为准则。列出谈判目的和目标，还需要仔细考虑哪些内容应由国内法进行规范，哪些内容应列于合同中。

3.2 投资者筛选

第3.1节对明确需要哪种类型的投资进行了讨论。本节则是关于选择谁作为投资者进行讨论。在开始谈判前筛选投资者有助于东道国政府找到优质投资者，并确定投资者是否拥有运营该项目的必要技术经验和财力。不计条件地接纳任何投资者对东道国政府不利。大型农业投资项目的失败率较高，因此在开展谈判之前，值得耗费一定资源对投资者的商业模式及实施规划开展透彻的尽职调查。需要对如下问题进行评估：

- (1) 投资者的经济能力（包括现金流和可用资金）；
 - (2) 投资者的农业经验和专长（是否首次进军农业，是否在类似作物和类似规模经营方面拥有一定经验？）；
 - (3) 投资者在与当地社区打交道并开展影响评估方面的经验（包括为此类活动提供资金的预算）；
 - (4) 商业规划的适当性及商业可行性（商业规划是否符合政府的农村开发和食品安全目标？在就业、生产和价格方面预期会带来何种效益？）
- (Mirza 等，2014)

至关重要的一点是要确定哪些部委和政府代表可能参与投资者的筛选，如果政府内部缺乏筛选的能力，建议聘用一家独立第三方。

3.3 土地权益制度

对于每项基于土地的投资，土地权益制度是确定合同条款和条件的起点。地权问题是农业投资方面最令人烦恼的问题之一。在开始合同谈判之前，必须确定当地土地所有者和使用者的权利。若土地权益制度完善且权利明晰并归属于当地所有者或使用者的情况下，这些所有者或使用者在确定土地和水资源如何分配给投资者时应拥有发言权。他们应参与合同的议定，无论是直接与投资者签订合同还是作为投资者—国家谈判中的一方。如果政府在当地土地所有者或使用者的反对的情况下仍决定开展投资，则可能会导致征收情况的发生，须依据相关法律和补偿要求进行。但是，还必须注意的是，在一些国家，征收法律存在争议，尤其是在从当地农民征收土地用于促进私人农业投资的情况下。

更大的问题在于许多国家土地使用权通常并未正式确认、模糊不清、以当地习惯为依据或者压根不存在，而产权通常归政府、地方领导人或其他社区机构所有。这样可能导致投资者得到牢靠的地权，而当地社区只剩下薄弱或不存在的权利。

目前此案例发生得越来越频繁，当地社区被逐出自己的土地并重新安置，以便为投资者让路，而未经过必要协商并提供补偿（Deininger, Byerlee 等，2011；人权观察，2012；Zagema，2011）。造成这一问题的部分原因在于某些国家的相关征收法律尚未承认与土地权益及使用权相应的索赔权，尽管这些权益对当地社区而言至关重要。

为了应对此类情况，国际上已经出现了多项全球性倡议。这些倡议为避免对当地土地使用者和所有者的地权产生负面影响的谈判代表提供了有用的指导。例如，《国家粮食安全范围内土地、渔业及森林

权属负责任治理自愿准则》建议：

各国应确保所有现有合法权属权利，包括习惯权属及非正式权属，都能得到系统而公正的考虑，同时还需考虑投资可能影响到其它民众的权利和生计，如小规模生产者（粮安委，2012，第12.10款）。

另外，《非洲土地政策框架与指引》（非洲联盟、联合国非洲经济委员会以及非洲开发银行，2010）也提出“将非正式土地权利制度书面化和法典化”（第3.1.3条）。

3.4 水资源管理

农田投资的动机通常由资本输出国的用水需求和东道国的水资源供应所推动。健全的国内水资源管理政策以及清晰的用水和配置权利，对于有意吸引外贸对农业领域进行引投资的国家确保其水资源负责任和可持续地利用而言至关重要。

重要的是，当前的全球投资条约和合同机制为外国投资者提供了投资保护所需的法律保障（如果国家不遵守这些协定，还可对其诉诸国际仲裁）。一旦接受一笔外国投资，东道国政府一般都会承诺为投资者提供经营所需的物资，如汲取足够的水资源用于农业用途。除非国内法明确规定对水资源配置权进行定期审查，否则即使在与其它使用者发生冲突的情况下，获取必要生产资料的权利可成为外国投资者一项有保障的权利（Smaller 和 Mann，2009）。

管理水资源通常需要遵照一定的流域管理方法，据此将不同行为主体的权利和责任进行界定，并考虑不同的水资源用途。用水者群体可能是多样化的，可能不仅包括国内用水者，而且在共用流域的情况下还包括国际合作伙伴。此群体包括拥有正式法定权利者和拥有传统或习惯性本地水权者。必须早在投资可行性研究阶段就仔细划定可能受影响当事方的范围并考虑各自的观点，从而避免引起令人不快的意外和冲突。

3.5 社区参与

投资项目的长期成功取决于当地社区是否接受交易条件。就这一点而言取得成功与合同的谈判以及在此过程中有否认真对待社区的利益密切相关。

很明显，投资者与当地社区之间的关系对于项目的长期成败具有最重要的意义。从财务和社会角度分析，与社区开展适当的协商是很有必要的，特别是在项目涉及土地转让的情况下（Mirza 等，2014）。因此，在谈判开始之前和整个谈判期间都让社区真正参与是很重要的。其必要条件之一就是交易及达成交易的过程透明化。没有信息知情权的社区参与是不可能的。

投资者和东道国政府应意识到社区参与的重要性，并与当地社区举行相关会议，以确保得到社区支持。此类会议还有助于理解许多重要的社会、环境和经济发展问题方面的侧重点。主要责任应在于投资者，同时地方和中央政府，以及其他利益相关者，如律师或民间团体代表应提供适当支持和监督（Mirza 等，2014）。许多社区可能缺乏有效地参与协商的能力，因此确保社区有能力参与协商程序并适当地了解和捍卫自己的利益，无论对投资者还是国家而言都是有利的。

确定哪些人应参与协商也十分重要。仅仅与将要搬迁或对土地拥有法定产权的人进行协商可能是一种短视行为。协商必须包括所有受影响的人，包括并未永久居住于该区域的人，如牧民或流动的耕种者，以及虽然对于土地的法定权利并未获得认可但是可能对土地拥有习惯权利或传统诉求的人（Mirza 等，2014）。

参与并不仅仅是一个与当地社区协商的概念，还需要可强制执行的以社区为本的协议。为了确保协议的可强制执行性，该协议可以作为主合同的一部分，或与主合同挂钩（更多详情请参见第2部分第8.5节）。投资者应在合同谈判之前制定一份规划，详述他们打算如何，或者已经如何与当地社区进行协商。此规划

应提交给政府进行核查和批准。

在《负责任的原则》中，联合国秘书长的工商企业与人权特别代表建议在项目的整个生命周期内保持一份有效的社区参与规划，包括从最早的阶段开始（原则7）（Ruggie, 2011）。具体内容有：

- （1）一份全面的规划，划定清晰的责任和问责界限；
- （2）在合同最终敲定前与受影响的社区和个人进行协商；
- （3）将披露关于项目及其影响的信息作为有效社区参与的一项举措；
- （4）了解协议方与地方社区曾经就投资项目与其开展过的任何前期参与工作；
- （5）至少与国内和国际标准的要求保持一致的社区参与规划。例如，可能就自由、优先和知情同意或者与可能受影响者进行磋商作出规定。

特别代表提出了如下内容，对谈判代表也很有用（Ruggie, 2011）：

- （1）在合同最终敲定前明确可能受影响的社区及个人；
- （2）商定不同当事方的社区参与范围，包括此类活动的相应角色、职责和问责；
- （3）商定向受影响社区传达人权相关信息的方法，同时对专有信息作出充分保护；
- （4）在可行程度内，在缔约阶段适当地估算成本并为编制社区参与规划提供资源。

3.6 明确作为投资目标的土地和水资源

3.6.1 土地供应与适宜性

确定适当、可用的土地进行投资需要相关和可靠的数据。数据可能以许多不同形式存在于统计数据库、地图或定性证据，而且可能分散在许多不同的部委和机构中。在无法获得全国性政府数据或者数据质量较差的情况下，仍可从国际组织、在线资源，及通过与当地专家和利益相关者（包括社区、学术界、政府研究员、土地

拥有者和农民) 进行讨论, 来获取关于土地适宜性的信息。收集评估相关数据, 并将数据用于投资战略并设计相关论据支持(或反对) 特定投资项目, 这些都是必不可少的。

确定适当的农业用地最重要的国际化工具是农业生态分区(AEZ) 法(见方框1)。此方法由联合国粮农组织和国际应用系统分析研究所开发, 目的在于评估农作物和土地的适宜性。可通过此链接访问其在线数据门户: <http://gaez.fao.org/Main.html>。

方框1 利用AEZ工具

世界银行利用AEZ法对可用的旱作土地资源开展了一项全球和国家级评估, 以便帮助寻找最需要投资并将产生最佳成果的国家。他们确定了适于种植5种主要作物(小麦、甘蔗、油棕、玉米和大豆) 的土地并将其与当前土地用途、人口密度、基础设施使用以及其他变量联系起来, 考虑到目前的气候。研究发现:

- (1) 可能适于旱作农业的最大数量的土地位于撒哈拉以南非洲, 其次是拉丁美洲和加勒比海地区;
- (2) 无需扩张森林用地来应对农产品和农用地需求的预期增长;
- (3) 许多适宜的土地远离基础设施或者位于缺乏技术的环境中, 从而为大规模投资提出了挑战;
- (4) 在目前耕作的土地上(而非在新土地上生产) 增加产量大有潜力, 尤其是在撒哈拉以南非洲。

世界银行告诫, 如要让它的调查结果具有针对性并用于实际决策, 必须与其他类型的土地用途, 如生物多样性方面的数据一同进行评估, 而此类数据可在国家层面上获取。此外, 评估并未包括不同气候条件下的预测。

来源: Deininger 和 Byerlee, 2011。

但是, 仅仅因为已确定土地适于投资, 并不意味着就能取得土地。只通过技术途径寻找土地通常会引发一些问题。从航拍照片或卫星上看起来“空置”的土地几乎从未真正空置, 实际上这些土地对当地民生具有根本性的重要意义。例如, AEZ法并未充分考虑特定国家或地区土地的实际用途; 比方说, 该方法对于轮耕土地和休耕制度如何计入到测量结果中并未作出详细说明。良田的获取不应视为理所当然。不太可能有良田闲置而无人认领(Cotula, Vermeulen, Leonard, 和 Keeley (2009))。

3.6.2 水资源供应

最重要且最简便的一项措施是追踪项目规划区域内的水资源使用情况。这一步相对简单直接。可在水泵或水渠上放置一个简易水表来计算流量。稍微高级一点的做法是雇用一名独立的顾问建立一个水文模型, 以便估算流量(如当前使用以及将来使用的水量)。需要一些当地数据来调整顾问的模型。研究和模型不需要太过复杂, 只需测量总体可用供应量以及主要使用者的影响即可。此模型可确定投资者能够持续地抽取的水量, 同时对其他使用者产生最小的影响。此信息对相关的部委十分有用, 因为由此而制定与水资源相关的具体政策并考虑定价。

从卫星获取信息技术的进步使得在较为贫穷的国家开展此项工作更为容易、成本更低。例如, 在2011年, 国际可持续发展研究院与一队来自尼亚美大学的水文学者签约, 由后者以4万美元的费用为尼日尔中部的一处湿地综合体开发一个流域模型。这项工作花费了大约4个月时间。在多米尼加共和国, 由国际可持续发展研究院委托斯德哥尔摩环境研究所和多米尼加水力资源研究所以3万5千美元的费用将他们的水资源评价和规划系统应用于一个流域。各国水利部的能力大不相同, 但是顾问和研究人员应随处可以找到。还有一些地区性研究机构能够承担或推动这一类工作。完成这些步骤后, 就能设定一个水资源利用的基准线, 有助于建立一套收费系统。

在水资源紧张时期，为水资源配置优先级制定明确的协议十分重要，以确保能够满足当地人口的最低安全供水标准。同样，可能需要为处理过剩水量制定相关规定，出现水量过多的原因可能是洪泛。

3.6.3 该区域的生态系统服务

生态系统是指由生物（动植物）和非生物（空气、水和土壤）相互作用而形成的群落。生态系统服务是指人们从健康运行的生态系统中获取的益处^②。例如，农田是生态系统的组成部分并提供大量的服务：它能捕获二氧化碳和水流，生产食物等。集约化农业生产可优先进行粮食生产，但是可减弱其他生态系统服务（Foley 等，2005）。

知道谈判中的土地上会产生哪些生态系统服务以及如何改变这些服务，这点至关重要。生活在这一区域的其他人们或该区域的其他投资者可能依赖于谈判中的土地提供的生态系统服务。了解新的投资将如何改变该地区利益相关者的条件，有助于谈判代表评估潜在责任。

3.6.4 改变土地用途的潜在影响

将土地用途从自然状态转换为集约耕作，或者甚至从一种耕作类型转换为另一种，将产生近期和长期影响。找到量化此类影响的方式十分重要，尽管这对于许多发展中国家政府而言是一项颇具挑战性的任务。目前已有一些工具可以帮助政府预测土地和水资源利用情况，并预测这种利用情况如何与潜在的气候变化情景相互作用。可变下渗能力水文模型是一种适用于大规模农业的模型是，该模型主要用于模拟大河流域水流（Deininger, Byerlee 等，2011；Richey 和 Fernandes, 2007）。另外一个广泛使用的模型是土壤和水评估工具（Douglas- Mankin, Srinivasan, 和 Arnold, 2010）。

^② 生态系统分为4类：（1）支持服务包括元素通过岩石圈、生物圈和大气圈的循环，包括碳、氮和水循环；（2）供应服务产生人类使用的物品，包括食物、淡水、木材、纤维和燃料；（3）调节服务涉及环境如何调节气候、洪水、疾病和水净化；（4）人文服务是指生态系统产生的社会影响，包括美学、精神服务、教育服务和娱乐服务（千年生态系统评估，2005）。

3.6.5 对本地食品安全的潜在影响

在某一地区引进新的投资项目可能会对当地食品安全产生负面影响。直接影响可来自于新作物、生产方法或者特定规模生产（专注于一种或两种作物的生产）的引进，从而使得该地区更容易受病虫害以及商品价格下滑的影响（Mirza等，2014）。负面影响还可源自于投资者对土地的通行权加以限制，而牧民、流动耕种者或当地社区可能需要这些土地以便取水或拾柴。

东道国政府和投资者应开展一项初步评估，以查明项目对于当地食品安全的潜在负面影响。环境和社会影响评估可帮助投资者和东道国政府就当地食品安全所受的潜在影响开展更深入调查并制定计划应对此类影响。如果对当地食品安全的影响过大，各方不得排除放弃项目的可能性。

3.6.6 气候变化造成的潜在影响

从另一角度来看，环境问题还包括对农业如何易受环境变化影响的理解。特别是气候可变性和极端天气（Rosenzweig 和 Parry, 1994；Smith 等，2007）。气候变化影响包括平均温度和降水的变化、季节性改变以及极端事件，如洪水和干旱的频率和严重程度的变化。这将以不同形式影响不同地区，其中一些地方降水增加，而其他地方降水减少而且温度升高（Trenberth 等，2007）。

了解气候变化对规划项目所在地的潜在影响，对于项目的中长期成功具有至关重要的意义。气候风险评估将有助于政府和投资者了解相关的气候危害、危害的风险、对于气候影响的敏感度以及发生此类事件时的适应能力。

气候变化对农业生产的影响可通过作物模型来估

量 (White 和 Hoogenboom, 2010) , 广泛使用的一个模型是农业技术转移决策支持系统 (DSSAT) (Jones 等, 2003) 。DSSAT利用气候信息与不同作物的生产模式相结合, 将获取气温和降水历史及预测变化方面的信息, 估算在一年不同时间作物的水资源供应, 然后利用作物的生长需求来估算一定时间内的生产变化。该模型设计为针对特定地点 (也就是说, 使用者

需要为所调查的地区输入气候和作物生产数据) 。使用者选择适于所述地点的气候信息, 然后将此信息输入DSSAT建模工具中。因此, 能否将DSSAT用于不同地点将取决于以下因素: (1) 气候数据的可得性 (历史及将来预测数据) ; (2) 已建模的作物种类。

国际可持续发展研究院 农田和水资源投资合同谈判指南

第二部分 合同范本

【瑞】卡林·斯莫勒 (*Carin Smaller*) 著

参与编写工作的还有 Howard Mann, Nathalie Bernasconi-Osterwalder,
Laszlo Pinter, Matthew McCandless 和 Jo-Ellen Parry

2016年1月



目录

第二部分：合同范本	19
4.0 法律定义	22
5.0 土地权益与所有权	24
5.1 期限与权利.....	24
5.2 排除矿权.....	26
5.3 对项目地点、簿记、记录及其它信息的检查.....	26
5.4 安保.....	27
6.0 可行性研究与影响评估——开工前阶段	28
6.1 可行性研究与商业规划.....	28
6.2 影响评估与管理规划.....	30
7.0 财务问题	33
7.1 租金（与权益金）.....	33
7.2 税收激励与关税.....	34
7.3 账目与记录.....	35
7.4 审计.....	35
7.5 负债权益比.....	36
7.6 转移定价.....	36
8.0 经济与社会发展义务	37
8.1 就业.....	37
8.1.1 雇佣标准.....	38
8.1.2 培训与技能发展.....	38
8.1.3 劳动标准.....	39
8.1.4 健康与安全.....	39
8.1.5 清洁用水.....	40
8.1.6 住房.....	40
8.1.7 教育.....	41
8.1.8 医疗设施.....	41
8.2 外包种植计划.....	42
8.3 加工设施的建造.....	43
8.4 当地工商发展规划.....	44
8.5 社区发展协议.....	45
9.0 环保义务	46
9.1 国内环境法规.....	46
9.2 承诺持续改进生产方法.....	47
9.3 用水许可与费用.....	48
9.4 土壤管理.....	49
9.5 污染与化学品管理.....	50
10.0 稳定条款	51
11.0 申诉机制与争端解决	52
11.1 申诉机制.....	52
11.2 争端解决.....	53

12.0 披露.....	54
13.0 定期评审.....	55
14.0 受让.....	56
15.0 合同终止.....	57
16.0 监督与执行.....	58
16.1 透明度与公众信息.....	58
16.2 报告、监督与实施.....	58
结语.....	59
参考资料.....	60

4.0 法律定义

“行动规划” 系指根据本合同第6.2条，要求公司制作并提交给国家的规划。

“充足居住设施” 系指可靠、安全和适宜的住处，包括确定的权益、正常供应清洁且安全的饮用水、充足的卫生设施，以及为做饭、取暖、照明、食物储存和垃圾处置所需的能源。

“关联方” 系指直接或间接控制、受控于或者与公司处于共同控制下的任何实体。就本定义而言，“控制”系指拥有公司50%以上的股权和/或拥有指挥、管理公司或对公司行使表决权的权力。

“协议” 即本合同。

“适用法律” 系指所在国的法律规范。

“获批商业规划” 系指根据本合同第6.1条制定、经过独立第三方核实并经政府批准的商业规划。

“商业规划” 系指根据本合同第6.1条，要求公司制作并提交给国家的计划。

“公司” 为合同的一方，系一家依法授权成立并合法存续的公司，且有资格在国家境内开展业务。

“受赡养人” 系指公司员工的配偶或未婚未成年子女，或者根据员工与公司之间的有约束力协议被认定为受赡养人者。

“生效日期” 系指协议生效的日期，在合同中指明。

“环境影响评估” 系指明确、预测、评估和缓解拟建项目环境影响的过程，如本合同第6.2条所述。

“环境治理规划” 系指根据本合同第6.2条，要求公司制作并提交给国家的规划。

“可行性研究” 系指根据本合同第6.1条，要求公司制作并提交给国家的规划。

“良好农业规范” 系指处理了农场范围内各环节的环境、经济和社会可持续性的措施促使产出安全、优质食物和非食物农产品的作业规范。

“良好产业规范” 系指在开展农业项目过程中履行某种程度的技巧、勤勉、谨慎和远见，且达到可以一般地合理预期富有经验地熟练从事农业人员所能达到的程度。

“东道国” 系指项目开展的所在国家。

“通知” 系指一方以书面形式制作或发送并送达给另一方的通知。

“独立专家” 系指来自知名咨询企业或机构、在特定领域内拥有适当资质的个人。

“外包种植计划” 系指一个或多个农民与公司就农产品的生产和销售而达成的合约。

“各方” 系指公司及东道国的政府。

“人士” 系指任何个人或公司。

“项目区域” 系指按照本合同第5.1条所述划给公司的总面积，可根据环境影响评估、环境治理规划、社会影响评估和行动规划的结果进行修改。

“项目地图” 系指显示构成项目区域地理边界的总面积的地图，包括土地上需要保持完好的任何特征，或者对于靠近溪流与河流的项目活动的限制。

“项目运营” 系指就项目开展的一切活动。

“社会影响评估”系指明确、预测、评估并缓解拟建项目社会影响的过程。

“国家”是协议的一方，系投资开展的所在地政府的依法授权代表。

“税收”系指国家对所得、货物和服务征收的任何

税款。

“税法”系指国家关于任何税收的适用法律。

“用水许可”系指国家向公司颁发的、为了农业目的而用水的许可，如第9.3条所述。

5.0 土地权益与所有权

5.1 期限与权利

关于土地权益的一节列明了合同及任何续约的日期和期限。它界定了投资者使用和出入项目地点的权利。规定了出让土地的总面积以及扩大或缩减面积的选择权。划拨的土地数量具有至关重要的意义。非洲和亚洲一些国家过快地让出了太多土地。目前至少有一个东非国家和一个东南亚国家正在考虑对在最初合同中可分配给投资者的土地数量设定上限，如果投资者能够证明其成功经营，可再提供更多土地。投资者对这一方法持谨慎态度，因为害怕在再次申请更多土地时，遭遇公职人员的寻租行为。我们在第15条“合同终止”中提出了一个归还未使用土地的方案来应对这一情况。

另有一种情况，投资者仅仅从土地中获取木材，而非按照合同的要求生产农作物。为了解决此问题，我们在第15条“合同终止”中提出了一条规定，以

便在投资者未按照合同条款利用土地的情况下终止合同。

合同应附上一份地图。地图应包括项目区域清晰的地理边界、相关的河流或溪流，以及土地上需要保持原样的任何特殊地貌（如森林、湿地、气候敏感区域、水滨地区以及具有精神意义的地点）。本条还可包括对于实施项目所需的执照、许可或其他授权的任何要求。

所审阅的多数合同均包括分配给投资者的土地面积、项目日期和期限，包括任何展期等方面的信息。一些合同包还括划出地理边界的地图，尽管这并非标准。在一些情形中，对于投资者土地的位置仅给出了模糊的指示，如位于村庄A和村庄B之间。如需知道项目的完整范围及其与其他利益相关者的潜在关系，必须确保界定清晰的边界并在地图上指明所有必要特征。

示范条款

本协议的有效期

本协议于 [X] 日，即生效日期生效。本协议有效期在以下条件得以满足的情况下应持续 [X] 年：

- (i) 在该 [X] 年期限结束时仍然可耕种项目区域，且
- (ii) 本协议尚未根据其条款提前终止。

各方有权选择续签本协议不超过 [X] 次，每次期限不超过 [X] 年，依据各方届时商定的条款和条件，以反映续签时存在的情况，以及将来可预见的情况。本协议应在各方商定任何此等续签条件期间继续有效，前提是谈判在合理时间内进行，如双方在谈判期间开始时所确定。

权利的授予

国家特此向公司授予项目区域的使用权，需遵照适用法律以及本协议条款，包括如下权利：

- (a) 从事 [指明作物] 的生产；
- (b) 在国家境内和国际范围内营销、出售并出口此类作物，前提是公司每年应在当地市场销售 [X] % 的产品；
- (c) 在项目区域内自担费用建造、安装、维护和/或维修基础设施、建筑物、机械和其他设施，前提是：
 - (i) 遵守适用法律，

(ii) 该工程是原获批商业规划的一部分， [或者虽然并非原获批商业规划的一部分， 但是经过商业规划变更批准] ， 且

(iii) 公司事先已取得国家对任何建筑物的设计、 位置、 规模以及环境和社会影响的书面批准；

(d) 在项目区域外自担费用建造和安装基础设施， 前提是：

(i) 遵守适用法律，

(ii) 该工程是原获批商业规划的一部分， [或者虽然并非原获批商业规划的一部分， 但是经过商业规划变更批准] ， 且

(iii) 公司事先已取得国家对任何建筑物的设计、 位置、 规模以及环境和社会影响的书面批准。

此类基础设施在完工后以及特定期限内， 应成为公共财产， 而且公司有权使用此类基础设施。 [指明公司或国家] 应负责基础设施的所有维护和维修工作。

(e) 按照第9.3条“用水许可与费用”的规定从水路中提取和使用一定数量的水， 用于初级农业生产之目的；

(f) 建造和维护房屋、 建筑物、 便利设施及附属设施， 供公司、 其承包商、 代理商及员工和受赡养人使用， 前提是公司遵守适用法律并事先根据适用法律取得国家对于任何建筑物的设计、 地点、 规模以及环境和社会影响的书面批准。

国家保留在项目区域内建造基础设施的权利。 如果国家打算在项目区域内建造基础设施， 则应通过通知事先告知公司， 而且国家的权利不得无故或严重干涉公司的活动或权利。

地理边界

公司应编制或雇人编制一份项目地图， 显示构成项目区域的总面积， 包括土地上需要保持完好的任何地貌特征， 或者对于靠近溪流与河流的项目活动的限制。 公司应承担编制该地图的费用。 项目地图需要经过国家批准。 项目地图附于本协议并对各方具有约束力。

许可、 执照及其他授权

在承认本条并未为投资者或其投资创设任何权利以取得许可、 执照或其他授权的前提下， 国家应协助公司依据适用法律取得法律要求的、 为了从事前述活动而需要的执照、 许可或其他授权。

.....

5.2 排除矿权

投资项目往往占用大片土地而且通常位于已知拥有丰富矿藏的国家或地区，而且在此类国家和地区，极有可能在合同期间发现矿产及其他自然资源，包括石油和天然气。

在所审阅的一份合同中有一条规定，租约涵盖面积达到100万公顷，且位于一个已知拥有大量矿藏的国家内。东道国授权投资者不仅可以生产农产品，而且可以开发项目区域内发现的任何矿产及其他自然资源。这应对其他国家起到警告作用，因为这可能构成对矿业或其他自然资源的完全放弃，无论是否有意。保护所有矿产和采矿权对于政府而言至关重要。

示范条款

排除矿权

国家保留勘探和开发项目区域内所有地下资源，包括但不限于矿产、金属、毛石、石油、天然气、页岩气及其他资源的专属权利，并可将该项专属权利授予任何其他人士。如果国家（或获得国家授权的任何其他人士）打算勘探、开发或开采项目区域内的矿产资源，其应通过通知事先告知公司。

5.3 对项目地点、簿记、记录及其他信息的检查

政府检查项目运营和活动的的能力是缔约后阶段的一个重要组成部分。这也是政府机构和部门在项目整个期限内发挥的监督作用的一部分。此活动有助于确

保投资者遵守合同条款并履行其在合同项下的义务。东道国政府不得低估项目监督所涉及的时间和成本，而应制定清晰的规划和制度，以确保有充分的资源和时间来开展监督活动（详见第16条）。

示范条款

对项目地点、记录及其他信息的检查

国家有权在任何一天的正常营业时间内到访和视察公司的所有场地、厂房、设施、仓库、办公室和记录，并探访和询问与此类活动相关的人员，以确保所有项目运营均根据本协议以及适用法律的规定开展。国家不得当地干扰公司的活动或生产。

5.4 安保

并非每个投资项目都需要私人安保的规定。倘若国家已经拥有运转良好、符合人权保护和促进要求的执法体系，则该体系可以为投资者提供必要保障。但是，投资者的私人安保可能在保护商业企业经营、员工及其他与项目相关个人的安全和保卫方面具有重要意义。然而，如果国家对私人安保监管不力，则可能会导致严重问题。私人安保公司的活动经验良莠

不齐，因此可能对当地人口以及东道国维护法治的能力产生负面影响。关键在于监管框架。私人安保公司必须受到谨慎监管。它们必须遵守东道国的适用法律以及国际标准和行为守则。如果此类法律比较薄弱或者未充分制定，则在拟定本条规定时必须格外注意。在下文的示范条款中，我们提到了相关国内法，以及适用于安保供应商的一项国际行为准则和自愿原则。各方可能希望将此类文件附于合同后，以确保其适用性。

示范条款

安保

公司有权按照适用法律的规定，直接或者与其他人士签约建立并维持自己的安保力量，以便保护其员工或维护项目区域内的安全，该安保力量拥有：(i) 扣押权（任何被扣留者需在〔适用法律指明期限〕内移交相关国家机关），以及(ii) 出于安全或安保原因将任何人逐出项目区域。任何此类安保力量需要始终遵守适用法律，而且不得拥有审问权。公司应监督并确保安保力量始终根据适用法律（包括涉及逮捕扣押和人权的一切法律）、《私营保安服务提供商国际行为准则》以及《安全与人权自愿原则》行事。

6.0 可行性研究与影响评估——开工前阶段

6.1 可行性研究与商业规划

可行性研究主要涉及拟建项目的商业和技术可行性。还应涉及可能损害商业可行性的主要社会和环境因素。可行性研究应由投资者开展，经独立第三方核查并在合同签订前经过政府批准。其时间表应纳入合同中。可行性研究的结果有助于投资者制定自己的商业规划，该规划也应经过独立第三方核查并由政府批准。投资者可能不想分享商业规划中的所有信息，尤其是成本方面的信息，但是商业敏感信息可从提交给政府的文件中略去。

政府可在审查潜在投资者的商业规划时获得支持，如联合国粮农组织（FAO）的投资中心或者独立顾问。政府可区分不同类型的投资。倘若投资者重复一个成功的业务模式或者接管现有的业务（即风险较低），相比较开办新的种植园或引进尚未经过彻底检验的新业务模式（即风险较高）的投资者而言，前者所需的核查和批准程序可能没有后者那样严格。

投资者应根据不断变动的市场状况或其他情形定期持续向东道国提交商业规划。合同还应为投资者提供一定程度的灵活性，以便其能够在市场、价格或农业条件发生变化时迅速修改规划。但是，如果投资者需要实质性地改动商业规划，则应经过东道国批准。

开展适当可行性研究并编制商业规划的重要性无论如何强调都不为过。已有研究表明，未能正确地构思项目并确定其可行性是农业项目高失败率的主要原因。2012年，世界银行审查了32个国家中的179个农业项目。该调查发现，50%的项目之所以在财务方面被归类为失败或中度失败项目，是因为“构思存在致命缺陷，例如错误的位置、错误的作物选择或者过于乐观的规划假设”（Tyler 和 Dixie, 2012, 第7页）。在联合国贸易与发展会议（UNCTAD）和世界银行联合对39个大型农业投资项目进行的研究中，大约半数的投资者未能盈利或者落后于运营时间表（Mirza 等, 2014）。

一些国内法律法规规定项目以可行性研究和商业规划为前提。但是，在多数情形中，相关法律并不存在。另外，即使存在相关法律，它们往往受监督和执行不力所累。世界银行发现，在发展中国家东道国层面上，“评估拟建项目技术和经济可行性的能力十分有限”（Deininger, Byerlee等, 2011, 第14页）。审查的合同中仅有一份提到可行性研究。该合同要求投资者为技术研究提供资金，但是并未明确该研究的条款。一些工具能够协助政府针对可行性研究制定指导准则（如参见Holz-Clause 和 Hofstrand, 2009; Fellows, 1997）。

示范条款

可行性研究与商业规划

(a) 公司应按照良好农业规范，以健全的工程和经济原则为依据，(i) 请独立第三方编制一份可行性研究报告或者 (ii) 自行编制一份可行性研究报告并由独立专家审核。

(b) 可行性研究应包括 [各方商定的要素，比如以下各项]：

(i) 市场调研或分析^③

(ii) 技术可行性^④

(iii) 财务可行性^⑤

(iv) 社会与经济可行性^⑥

(v) 管理/组织可行性^⑦

(c) 公司将根据可行性研究的结果编制一份商业规划。最初的商业规划需在本协议生效之前经过国家批准。公司可对获批商业规划进行修改。对获批商业规划以及所有后续商业规划进行的所有变更应接受审查和评论，但是无需经过国家批准或修改，除非该商业规划实质性地改动了获批商业规划。在本协议有效期内每个后续年度的 [指明日期] 当日或之前，公司应提交一份逐年延展的五 (5) 年商业规划。

(d) 获批商业规划需包括一个运营开始时间表，包含特定区域土地将投入生产的截止日期。时间表可按照各方的约定进行修订。公司应按年汇报时间表的执行情况。任何未利用的土地可根据第15条“合同终止”交还给国家。

(e) 公司可按照国家的批准对获批商业规划进行重大变更。

(f) 如果未能遵守不时修订的获批商业规划且达到重大和持续程度，则此举构成对本协议的重大违约。

^③ 产品是否有需求？还有谁在生产类似产品，什么价格？销售预测如何？价格数据是否与历史情况符合？（Holz – Clause 和 Hofstrand, 2009; Fellows, 1997）

^④ 生产产品需要什么？关于环境、水文和气候学条件做出了哪些假设？作物和技术是否适合当前和将来的环境条件？产量假设是否合理？项目对环境参数的明暗程度如何？项目是否会影响人们对于气候的风险和脆弱性？^⑤ 总资本需求多少？产品的生产成本多少？与取得所需许可相关的要求是什么，包括遵守和执行环境管理规划的预计成本？不同场景的预期成本和回报如何？何为最适合的商业模式？可能的利润如何？（Holz – Clause 和 Hofstrand, 2009; Fellows, 1997）

^⑥ 包括与可能受项目影响的当地政府和人们开展的磋商。项目对项目地理界限之内和附件的社区的预期影响（包括正面和负面影响）如何？项目会带来哪些预期环境风险？社会和环境风险预期如何在项目声明周期内发生变化？

^⑦ 商业结构如何？什么是最适当的商业模式？（Holz – Clause 和 Hofstrand, 2009; Fellows, 1997）

6.2 影响评估与管理规划

与可行性研究密切相关的是项目的潜在社会和环境影响。环境影响评估 (EIA) 目前已成为各个经济部门中的项目所需的固定做法。在20世纪90年代中期以前, 约110个发展中国家的2/3左右已颁布了某种形式的环境影响评估立法 (Wood, 2003)。社会影响评估较为少见但是也日益成为环境影响评估过程和实践的一部分。社会影响评估的公认原则比较匮乏, 但是国际影响评估协会已出版了一系列连贯的指导准则 (参见 Vanclay, 2003)。其他变体包括可持续性评估, 此种评估融合了社会、经济和环境视角或累积影响评估 (参见 Pope, Annandale 和 Morrison-Saunders 2004; Smit 和 Spaling 1995)。合并开展环境和社会影响评估的做法日益盛行。此模式中的方法是区分二者但是将过程合并执行, 取决于国内法的要求以及国家的需求。

尽管广泛用于许多其他部门, 在国际可持续发展研究院审查的投资合同范本中, 提及环境和社会影响评估 (ESIA) 的屈指可数。且完全没有合同范本提及管理规划。世界银行发现, “环境和社会影响评估在许多环境中都执行不力。即使在法律要求的情况下, 环境和社会影响评估也经常不开展” (Deininger, Byerlee 等, 2011, 第57页)。这些不足“妨碍了环境法规和法律框架的有效实施” (Deininger, Byerlee 等, 2011, 第121页)。即使开展环境和社会影响评估时, “它们的质量不佳, 而且无法为公众获取” (Deininger, Byerlee 等, 2011, 第121-2页)。

联合国贸易与发展会议与世界银行对39个投资项目联合进行的调查提出了不同的调查结果。在此份范本中, 70%左右的投资者开展了环境影响评估, 而将近50%的投资者制定了环境管理规划, 但是仅有25%公开披露了信息。而且环境和社会影响评估很大程度上被视为“走形式”的过程。投资者并未根据影响评估的调查结果实施建议或改变做法。在运营中未用到管

理规划。影响评估一般都是一次性的活动, 而且并未伴随持续的监督 (Mirza 等, 2014)。

上述的不足之处, 加上项目失败的频繁性表明需要更加注意将环境和社会影响评估协议融入投资合同中, 特别是通过参照现有的国内立法并将相关全球性指导准则和国际最佳实践考虑在内。

原则上, 环境和社会影响评估应在合同签订并执行前开展。合同谈判可随后根据环境和社会影响评估的调查结果进行调整。不应排除环境和社会影响评估导致放弃项目的可能性。

但是在实践中, 在很多发展中国家, 环境和社会影响评估的开展时间通常晚于合同签订但早于投资者启动施工和实际运营。投资者应至少利用环境和社会影响评估的结果来制定一份环境管理规划和社会行动规划。在完成此类措施且政府根据适用法律批准该规划之前, 不应向投资者授予开动生产许可。

环境和社会影响评估可涉及多个阶段, 要避免过多成本和延误。最初的大局层面筛选可确定是否需要启动正式评估, 而且能够界定更为严格的评估中涉及的问题范围。一些国家已实施了“战略风险评估”, 其中环境主管机关在某一地区开展环境和社会影响评估, 以确定适于农业开发的区域以及需要保持原样的区域 (Mirza 等, 2014)。

为了使环境和社会影响评估更为有效, 其结果和后续的管理规划必须作为具有法律约束力的义务纳入合同中或者通过国内法的许可、批准或执照来实施, 未能遵守必须构成重大违约。合同还应就两份规划的实施情况提交年度报告作出要求, 且报告应公开并能当地社区获得。重要的一点是, 下文的示范条款为投资者设定了累积性的契约义务, 要求其遵守所有国内法并遵守各项条款的规定。

示范条款

环境影响评估与环境管理规划

(a) 公司应根据适用法律 [和/或国际金融公司 (IFC) 的绩效标准1以及国际标准组织的 ISO1400 环境管理标准] 编制一份环境影响评估报告 (如果由公司自行编制的话, 应由公认在农业领域具有专业技术的独立环境咨询公司进行核实), 而且需要经过国家批准。根据可独立核实的数据, 环境影响评估应确立生效日期之时存在的环境条件, 包括气候参数的基准, 并评估项目相关的环境效应和影响, 包括按照可预见的气候变化预测对项目地点进行评估。

(b) 公司应根据适用法律 [和/或国际金融公司 (IFC) 的绩效标准1以及国际标准组织的 ISO1400 环境管理标准], 以环境影响评估为依据编制一份环境管理规划 (如果由公司自行编制的话, 应由在农业领域公认具有专业技术的独立环境咨询公司进行核实), 而且需要经过国家批准。环境管理规划应包括 [各方商定的要素, 比如以下各项]:

(i) 存在环境问题的主要领域;

(ii) 项目所有环境方面的管理^⑧、控制和恢复规划, 包括历史环境问题, 如:

(A) 避免、尽量减少、缓解、恢复和抵消 (依情形适用) 对项目区域内的生活多样性所产生影响的规划,

(B) 避免、尽量减少、缓解、恢复和抵消对地表和地下水质量和数量所产生影响的规划, 以确保项目不会给人类或动植物造成过度危害或毁灭,

(C) 发现改进项目区域内的自然资源管理和保护的机会,

(D) 有效管理土壤资源的规划, 以确保在租约期间维持和/或提高土壤质量参数,^⑨

(E) 避免或尽量减少项目的温室气体排放 (参照政府间气候变化专门委员会 (IPCC) 的定义), 考虑到经济和商业上可行的技术以及获取全球环境基金 (GEF) 针对气候敏感技术所提供资金的能力,

(F) 降低拟议业务对气候变化影响的脆弱性的规划, 以及

(G) 关于搬运、储存和处置化学品、农药、肥料和燃料以及管理生物危害性材料残留的规划,

(iii) 对环境管理规划监督和评估机制的说明;

(iv) 持续改进生产方法的承诺, 以响应新信息和技术的出现, 包括减少农药和肥料的终端暴露、提高用水效率或者改进控制土壤流失的技术; 以及

(v) 恢复项目区域以便开展将来农业活动的规划。

(c) 环境影响评估和环境管理规划应采用项目区域内受影响的社区能够理解和获取的语言和形式公之于众。

(d) 环境管理规划应在对项目规划或获批商业规划进行任何重大变更之前进行更新。如果环境方面的监督表明存在超出可接受范围的无法预见的风险或负面的项目影响, 则应对环境管理规划进行修订。

(e) 公司应遵守国家在本协议期间有效实行的全部环境法律 [包括任何省级和地方法律], 包括水质空气质量保护、温室气体排放、土地、生物自然资源保护、生物多样性保护以及有害和无害废物处置等方面的法

^⑧ 管理环境问题领域的实例包括: 环境中允许的特定化学品的最高浓度、水道中农药残留的最高允许水平、可砍伐森林的最大允许公顷数、每年的取水量以及允许的最高水土流失量。

^⑨ 具体来说, 土壤有机碳、氮、磷、钾和盐分水平应进行控制。

律。未能遵守环境法律、环境执照或许可条款或者环境管理规划中所含的条款（均可不时修订）且达到重大和持续程度，应视为严重违反本协议。

(f) 公司应就环境管理规划的执行情况按年度提交报告。

社会影响评估和行动计划

(a) 公司应根据适用法律 [和/或IFC的绩效标准1和/或国际影响评估协会的社会影响评估准则] 编制一份社会影响评估报告（如果由公司自行编制的话，应由公认在社会评估领域拥有专业技术的独立咨询公司进行核实），而且需要经过国家批准。社会影响评估应确立生效日期之时存在的社会条件基准并评估项目相关的、对生活于项目区域之上或周围的人们产生的效应和影响。

(b) 公司应根据适用法律 [和/或IFC的绩效标准1和/或国际影响评估协会的社会影响评估准则]，以社会影响评估为依据编制一份行动计划（如果由公司自行编制的话，应由公认在社会评估领域拥有专业技术的独立咨询公司进行核实），而且需要经过国家批准。行动计划应包括 [各方商定的要素，比如以下各项]：

(i) 下述规定：

(A) 确定土地所有者的权利、土著或部落人口或者居住于项目区域内或者使用项目区域资源的其他人的权利，

(B) 确定土地所有者为了生存目的继续利用项目区域内土地的权利，包括放牧家畜、用水、种植作物、狩猎和摘取/拾取水果和燃材，前提是此类生活用途应安全且不会严重干扰项目运营，及

(C) 避免或尽量减少人员迁居或非自愿搬迁，

(ii) 避免或尽量减少项目运营对居住于 (A) 项目区域和 (B) 受农产品生产、加工或运输影响的其他区域之内和周边的个人和社区的潜在不利影响的规定，无论是使用公司所有的基础设施还是国家或第三方提供的基础设施；

(iii) 防止或尽量减少对合法定居在项目区域内和周边的人口生活条件的不合理干扰，并促使公司员工和承包商遵守当地居民习惯的规定；

(iv) 如果在遵守第 (i) ~ (iii) 款的前提下，仍需要进行移居，则提出关于制定移居规划的规定，同时考虑到全球性准则和IFC绩效标准5（均可不时修订），具体包括如下规定：

(A) 与地方政府以及可能迁移或安置的所有人开展充分协商，目的是制定能获得他们同意的安置计划，

(B) 通过确保安置活动在充分披露信息并协商的情况下实施，从而缓解不利的社会和经济影响，

(C) 以最低同等水平或更高的生活水平替代或恢复迁居人员的生活水平，以确保在所有重要方面可提供生活资料，在该社区内保持适当的生活标准，包括通过提供使用权有保障的充足居住设施，且

(D) 确保向迁居人员支付公平合理的补偿。

(c) 社会影响评估和行动计划应采用项目区域内受影响的社区能够理解和获取的语言和形式公之于众。

(d) 行动计划应在对项目规划或获批商业规划进行任何重大变更之前进行更新。如果社会方面的监督表明存在超出可接受范围的无法预见风险或负面的项目影响，则应对行动计划进行修订。

(e) 公司应就行动计划的执行情况按年度提交报告。

7.0 财务问题

7.1 租金（与权益金）

土地上的年度租金款项使国家能够确定租赁土地的市场价值，并有助于激励土地的有效利用。从而阻止投机性地持有土地和水权。年度租金款项在多数合同中都是常见条款。我们鼓励政府在合同中纳入租金支付的条款。费率应通过合理的经济分析来确定，以获得租赁物的真实价值。费率应随后公布于相关部委的网站上并定期调整，以反映不断变化的经济因素。

如果政府无法在其网站上公布费率，则仍应商定一个适用于所有投资者的定价公式。

在土地上产生收入的另一个选择是实行一个具有财政包容性的业务模式，如与当地社区达成的收入分成安排。例如，联合国贸易与发展会议与世界银行的联合研究介绍了两种收入分成安排，据此两种安排，投资者使用社区土地，但并不支付固定租金，而是将一定比例的月营业额付给社区（Mirza 等，2014）。

示范条款

租金

[根据适用法律，] 公司应在 [X日期] 当日或之前向 [部委/机构的名称] 和/或 [土地所有者和/或其他使用者和/或当地政府] 支付一笔年度地皮租赁费，项目区域内的每公顷土地金额为 [X]。此类款项应根据 [选择适当指标] 每 [X] 年调整一次。

权益金注释

除了租金款项外，所审查的一些合同含有关于权益金款项的规定。权益金在农地租赁合同中的作用并不会立即显现。权益金起源于矿业、石油和天然气，以及在较小程度上，还包括林业。这些部门中的权益金并不能轻易或直接地转移到为农业。

矿业部门的权益金可基于三个方面：产值、销售额或利润。尽管投资者有责任进行正确的记账，以支付准确的权益金，但是适当付款也必须由政府进行核实。

按产量计算的权益金在矿业中可设定为每公吨 x%，相当于农业中每蒲式耳（英制1蒲式耳=36.368公升）或每公吨 x%，具体依商品种类而定。生产者核实产量并进行记录，然后按照依此确定的数量支付权益金。一般而言，在矿业中，可以监督或核实产量，而且准确度相对较高。

销售额上的权益金一般按照销售价值计算。但是，已发现此计算方式经常导致实践中出现转移定价，即生产商低于市价将产品销售给一家关联公司，以便减少将要支付的权益金（并减少利润和应对利润征收的税收）。为避免此问题，许多矿业合同要求按照销售之日该商品的全球市场价来支付权益金。此价格成为一个视同价格，而且权益金按照销量乘以视同价格来支付。对农产品而言，所有出口产品可能有一个全球价格，而国内销售或使用的产品则有一个国内价格（详见第7.6条“转移定价”）。

按利润计算的权益金实质上相当于额外的利润税。我们不推荐这种权益金形式，因为在许多情况下极难预

测，而公司可通过转移定价、利润转移、夸大成本、慷慨冲销或减记，以及其他避税或逃税方式（在一些情况中）来改变其利润水平。因此，如果国家考虑收取权益金，我们建议在产量权益金和销售额权益金之间选择。在实践中，二者之间的区别相对较小，因为二者最终根据全球或当地市场水平上的视同价格来计算。

可能具有相关性的另外一个问题是暴利税，如果某一商品的价格快速升高到令人意想不到的水平，则对该笔“暴利”金额收取一定数量的附加税。在农业环境中，暴利税可能适用于所有销售额然后再流通，以保护国内消费者不会受到价格冲击，尤其是对于主食。

7.2 税收激励与关税

财政激励和税项减免是许多国家促进投资战略的一个共同特点，而且通常在国内法律法规中有所规定。

它们的有效性饱受争议，但是人们逐渐达成一个共识，即此类激励很少能达成各自的经济目标，尽管它们给政府带来了巨额成本。一些人说，激励措施促进了韩国、毛里求斯和新加坡的经济快速增长。但是多数人认为，很少证据能表明激励措施促进投资流量增加。但是，有证据表明，更宽泛的投资环境——包括颁发许可的便利性、宏观经济稳定性以及适当的基础设施——起着决定性作用，而且在某些特定情形中，能使税收激励更加有效。然而，关于免税期（即完全免税）效果则远没有那么有力的证明（James, 2009）。

投资激励还能在外国和国内投资者之间造成不公平竞争环境。一些激励措施最终吸引来的投资者在开

发土地方面的技术和财务能力非常薄弱，但是仍然进行投资，因为激励本身已足够丰厚。丰厚的激励会造成对投机性投资的鼓励，因为这些投资主要基于对土地价值攀升的期望。此外，考虑到这些激励措施是以发展中国家亟需的税收的减少为成本的，因而这些措施会破坏政府为了投资当地经济、提升社会服务或环境保护而做出的努力。

某些合同中可能包含一些相关条款，对与投资者相关的税收和海关法作出修改，以提供更加丰厚的税收激励和关税减免。但是，在多数情况中，合同均规定声明就税收和关税而言，投资者需遵守适用的国内法。我们强烈建议采用后一种选择。严格上来说，这一点无需条款明确规定，因为在合同未规定的情况下，国内法自动适用。但是如果为了明确起见，有必要列出一条规定，则可规定如下：

调整税收和关税的相关法律应适用于本协议。

7.3 账目与记录

账目和记录用于提供公司财务状况方面的信息和收入、支出和资产。对于税收和年度审计而言，这些证据。它们按天记录商业交易，包括销售额、采购、账目和记录十分重要。

示范条款

账目与记录

- (a) 公司负责按照良好行业规范使用本币保留准确的会计记录，以便遵守适用法律和本协议，并为国家针对该项目而要求的所有财政报表或任何其他会计报告提供支持。
- (b) 公司必须在国家境内，对本协议项下的所有农业经营保留完整、准确且最新的技术和商业簿记和记录。
- (c) 公司必须按照本协议及适用法律要求的时间和形式提供和提交相关技术和商业信息、报告、申报表和报表。
- (d) 所有簿记和记录在创建日历年度后的六（6）年内，或者适用法律要求的相关期间（如果更长的话）内，必须保留并供根据本协议委任的审计师进行检查。
- (e) 公司应保留所有财务、雇佣、商业及其他簿记和记录，并遵守适用法律下的所有其他报告和提交义务，而且应根据适用法律、法规和指令开展活动。

7.4 审计

许多国家要求公司依法开展年度审计并公开信息。审计是一项重要的手段，可核实公司对于其财务状况的主张并就项目的运转情况提出独到的见解。审计有助于确保公司公平、合法地运转。

示范条款

审计

- (a) 国家有权在每个日历年度结束后的两（2）年内审核公司在该年度内根据本协议及适用法律保留的账目、簿记和记录。任何此类审计的费用和风险由国家自行承担，将通过一名技术督察员或者拥有专业资质的独立审计师实施，在启动后的十二（12）个月内完成，且应确保以给公司造成不便降至最低的方式开展审计。
- (b) 就该项审计而言，国家的督察员或审计师有权在任何一天的营业时间内视察和巡查公司直接或间接服务于本协议项下活动的所有场地、厂房、设施、仓库和办公室，并根据适用法律访问和询问与此类活动相关的人员。
- (c) 国家自身应该而且应确保任何督察员或审计师，仅将此类信息用于披露所为之目的，而不得用于任何其他目的，并应对公司或者他人代表公司提供给国家或其任何代理人、顾问、代表、官员、主管或雇员的所有信息或国家或其任何代理人、顾问、代表、官员、主管或雇员由于该审计而获得的、涉及公司或公司业务的所有信息予以保密。

7.5 负债权益比

负债权益比是指公司债务与权益的比率，可用于评估公司的财务健康程度。如果负债权益比很高，则意味着公司举借了大量债务为其增长提供资金，而且

如果债务成本超过回报的话，可使公司处于较高风险中。但是，这也能帮助公司产生更多利润，如果没有额外的融资，利润要低得多（Investopedia, 2014）。当利率较低时，较高的债务可能比较适当，但是如果利率提高，则可能会使投资者陷入困境。

示范条款

负债权益比

公司的负债权益比无论何时均不得超过 [__/__]。就本节而言：

- (a) “负债”系指在合并基础上，支付或偿还公司或任何子公司所借或筹集的款项的所有未偿义务（无论是当前还是将来，实际还是或然）的合计；且
- (b) “权益”系指公司已发行且缴款的普通股总和（包括任何股份溢价账户）加上（或减去）公司的留存收益（或累计亏空）。

7.6 转移定价

转移定价是指两家关联公司确定彼此之间买卖商品和服务价格的一种做法。这种做法合法，但是可能会遭到滥用从而隐藏真实利润并避免或减少税收。转移定价还可用于减少公司应就产量支付的权益金，尤其是在矿业部门。为防止这种情况，合同可规定，关联公司之间的所有生产转移必须视同销售，无论按照全球还是当地价格。倘若土地租约并未与某一加工设施绑定，则所有生产转移必须视同销售，无论按照全球还是当地价格。否则，就会存在固有的漏洞。此外，倘若投资者并未销售产品而是转移到其本国设施

（或第三国设施）进行深入加工或包装，则转移也必须视同销售，按照全球市场价计算。关联方之间的所有交易必须充分披露并经过国家审计。

对于公司滥用转移定价而致使每年损失的税收收入金额存在不同的估算。虽然转移定价在其他行业中更为盛行，但是仍可适合农业。全球金融诚信组织估计，滥用产生的金额每年大约在数千亿美元（税收正义网，日期不详）。“公平”原则有助于解决转移定价的滥用问题，且已被经济合作与发展组织（OECD）和联合国税收委员会在税收方面予以认可（税收正义网）^⑩。

示范条款

关联公司交易

投资者与其关联方之间的商品和货物销售、租赁、许可及其他转移应在公平费用基础上进行，此费用由各方依据OECD《跨国企业与税务机关转让定价指南》或者由各方商定的具有类似目的的后续重要指引来商定。

投资者与其关联方之间的交易中可以给予的任何折扣或佣金不得高于通行费率，且此类折扣或佣金不会使得实际净收益低于非关联方交易原本应产生的净收益。若国家要求，投资者应向国家提供价格、折扣和佣金文件，以及涉及关联方交易的所有合同及其他相关文件的一份副本。

^⑩ “公平”价格是指如果两家非关联公司相互交易时一般会达成的市场价格。

8.0 经济与社会发展义务

从可持续发展角度看，列明投资者的发展义务是投资合同的一个重要因素，而且也是最常忽略的问题。正是在合同的这一部分，投资者将诺言转化为具有法律约束力的承诺。包括承诺促进就业创造、培训当地劳动力、通过外包种植计划整合本地农民、建立加工行业、转移适当技术、采购本地商品和服务，以及将部分产品销售到本地市场。合同在发展贡献方面对投资者的预期规定的越具体详细，则项目取得预期效益的机会就越高。此类利益的确定也与本《指南》第一部分中的谈判前环境密切相关，在该部分政府确定了在农村开发和食品安全方面优先考虑的侧重点。

联合国食物权问题特别报告员着重强调：

至关重要的是，必须清楚地确定投资者的义务，而且可以强制它们履行这些义务……。投资者的义务……应包括与若干问题有关的可以核查的明确承诺……。具体地说，这些承诺可涉及在当地制造就业机会，并遵守劳动权利，如果涉及支付工资的就业，应包含能够维持生计的工资；应通过恰当商定的包销种植计划、合资企业或其他形式的协作性生产模式，将小农户包括进来；也涉及有必要进行这样的投资，例如建立当地加工厂，确保价值链的大部分能够留在当地社区。
(De Schutter, 2009, 原则7)

尽管我们同意上述所有观点，但是对于每个投资项目而言，所采取的方法将会有所不同，而且要求应切实可行。我们在本节提供了多种选择，充分了解这些选择不会适用于每个项目，且很大程度上取决于业务规模。例如，我们包括了关于员工住房、教育和医疗设施的条款，但是并非每个项目都会需要此类

设施。给投资者施加过重且不现实的期望或义务是非常危险的。要求投资者建立无法具备竞争力的加工设施，将会从一开始就将项目置于必败的境地。关键在于知道哪里有经济机会。可行性研究和影响评估的结果有助于为投资者确定符合实际的义务。

8.1 就业

创造就业是外国投资产生的最受欢迎的效益之一。确实，创造就业是联合国贸易与发展会议与世界银行联合研究中的39个投资项目产生的主要利益，这些项目为3万9千创造了直接就业岗位 (Mirza等, 2014)。

但是并非所有农业投资项目都会创造就业，而且就业岗位可能也仅限于技能相对较低和非正式的就业岗位。世界银行对大型土地投资项目开展的其他研究发现，多数项目均为高度资本密集型项目，且未能创造就业 (Deininger, Byerlee等, 2011)。作物选择以及生产组织也会影响创造就业。例如，油棕和甘蔗种植每公顷创造的就业岗位数量要比大型机械化粮食种植多出10~30倍 (Deininger, Byerlee等, 2011)。根据可行性研究的结果和商业规划，设定具体的就业创造目标以及雇佣本地人的要求有助于增强就业方面的效益。

撰写本指南过程中所审阅的多数合同未提到就业创造。审阅中发现两份合同包含了就业条款，但是要么过于模糊，要么为投资者创造漏洞，以避免遵守就业方面的义务。在另一份合同中，投资者必须提供一份就业规划，以增加就业比例，但是该合同并未明确计划应包含的内容，也未指出要求的就业比例。

8.1.1 雇佣标准

示范条款

雇佣标准

- (a) 公司的雇佣实践应符合适用法律。
- (b) 公司应雇佣东道国的公民或居民从事非熟练劳动岗位。
- (c) 公司应在所有级别的财务、会计、技术、行政、监督和高管职位以及其他技术职位出现空缺时优先雇用东道国的合格公民或居民，关于公司在本协议项下的运营和活动应主要由东道国的公民或居民来开展和管理，这一点是双方共同的目标。
- (d) 在有合格申请者的前提下，公司应确保东道国的公民或居民在生效日期后的 [X] 年内担任10个最高管理职位中的至少 [X] %，而且在生效日期后的 [X] 年内担任此类职位的至少 [X] %。
- (e) 依据上文第 (a) ~ (d) 目，公司应始终有权自由选择其高管层，而国家应协助此类人士根据适用法律，包括移民方面的法律，取得必要的工作许可证并为自己和配偶及子女取得签证。
- (f) 公司应就其遵守 (b) ~ (d) 目规定的情况按年度提交报告。

8.1.2 培训与技能发展

创造本地就业，尤其是在偏远地区或爆发过冲突的地区遇到的困难之一可能是缺乏拥有所需技能的合格本地员工 (Mirza等, 2014)。这个问题没有简单的解决方案，但是合同可安排关于专项培训和技能发展计划的规定，以协助当地社区融入劳动力市场并获得在项目场地工作的资质。

由众多养老基金和私募基金参与起草签订的《负责任农业投资原则》，致力于为员工建立培训计划，目的是更好地实施社会、环境、健康及安全措施（联合国负责任投资原则，2011，附件2）。但是，所审查的多数合同范本并未为投资者设置培训当地劳动力的义务。在两份合同中虽有规定但规定不够明确或具体，因而无法设定具有约束力的法定义务。我们建议采取以下方法，即投资者同意为培训计划支付固定金额款项。此类承诺可能需要定期进行审查并根据投资者支付持续费用的能力进行调整。

示范条款

培训与技能发展

- (a) 公司应为东道国的公民或居民提供培训，以使其有资格担任第8.1.1项“雇佣标准”中所述的职位。公司还应提供在职培训，利用国家境内的职业培训设施并采取任何其他必要且合理的措施，以实现第8.1.1项“雇佣标准”中所述的目标。
- (b) 公司应：
 - (i) 为东道国公民开发和实施培训，以使其有资格担任技术、行政和管理职位；
 - (ii) 国内公司将确保免费或按照最实优惠率为每位等级为公司员工受赡养子女的人士提供教育机会；
 - (iii) 每年向 [指定相关国家级研究或学术机构] 提供 [X] 的资助；
 - (iv) 编制（而且在必要时修订）详细规划和计划，以满足各项义务，包括时间表，而且应就此类规划及其执行情况按年度提交报告。

8.1.3 劳动标准

农业种植园的劳动条件可能非常差。在合同中引用适用的国内劳动法和国际劳工组织（ILO）协定可有助于解决此问题，而且定期监督和评估项目场地的劳动条件也会对此产生效果。

有助于解决此问题，而且定期监督和评估项目场地的劳动条件也会对此产生效果。

示范条款

劳动标准

- (a) 公司应恪守适用法律与劳动相关的规定。
- (b) 公司、其关联方、承包商和分包商应遵守良好农业规范提供的指导，以及国际公认的、与所有国际劳工组织协定或国家作为或应作一方的任何其他国际协定的相关劳动标准，并应按照规定尊重员工的组织权。
- (c) 依照国际金融公司（IFC）于1998年3月作出的《关于强制劳动和有害童工的政策声明》所述，公司、其关联方、承包商和分包商不得使用强迫劳动，公司、其关联方、承包商和分包商也不得使用童工。
- (d) 公司应采用一套健康与安全管理体系，该体系应满足或超越 IFC 绩效标准 2。
- (e) 公司不得在雇佣、报酬、培训机会、晋升、解雇或退休等方面以种族、民族或社会出身、社会等级、出生、宗教、残疾、性别、性取向、家庭责任、婚姻状况、工会会员身份、政治意见或年龄为由实施或支持歧视行为。

8.1.4 健康与安全

农业是最危险的经济活动之一（ILO，2011）。投资者可通过实行国家现行相关的职业安全与健康法律或者采用国际标准，如《职业安全卫生公约》（1981）、《农业安全卫生公约》（2001）以及国际劳工组织的《农业部门行为守则》，来确保员工的健康与安全。相对较少国家认可针对农业领域的公约，

但是该公约提供了一些重要标准，包括：（1）告知员工健康危害以及缓解此类危害的策略；（2）允许员工参与职业安全与健康措施的设计和实施；（3）培训机械、设备和工具的使用；（4）提供防护设备。此外，应制定应急准备方案。投资者还应建立和维持有效的制度，以监督并报告健康与安全相关事故，并通知相关政府机构。

示范条款

健康与安全

- (a) 公司应遵守适用法律和良好行业规范，以保护员工、公司在项目区域内聘请的其他人员以及在项目区域附近、健康与安全受到项目活动影响的所有其他人员的整体健康与安全，符合或高于 IFC 绩效标准 4。
- (b) 公司应安装并使用适用法律下规定的公认现代化安全装置并遵守良好行业规范下公认的现代化安全防护措施。公司应在本协议期限内，将由于项目而建造或获得而且持续经营所需的所有基础设施和设备保持在一个安全、完好的状态中。
- (c) 公司应根据适用法律以及公认的健康与安全规程和惯例，如与化学品、农药和肥料的管理以及农业机械、设备和基础设施的操作相关的规程和管理，对员工进行培训。
- (d) 公司应在运营开始前，根据与当地政府和社区的事先协商，制定并向东道国提交一份应急准备计划，包括灾害风险缓解措施，如预警和撤离等。

8.1.5 清洁用水

示范条款

清洁用水

- (a) 公司应确保为员工正常供应清洁安全的饮用水。
- (b) 公司应确保：
 - (i) 所有员工在项目区域内的居住区正常供应清洁安全饮用水；且
 - (ii) 所有公用水源应能方便地供项目区域内的员工家庭取用。
- (c) 依照本节提供的饮用水应达到或者高于适用法律确立的标准。

8.1.6 住房

倘若项目要求为工人提供现场住房，则合同应规定关于住房预期质量和设计的明确参数。合同应满足规划住房以及范围更广的规划社区设计的要求。整体的住房策略应旨在促进工人及其家庭成员的福祉。需要考虑的一些要素有：

- (1) 确保充分获取安全可靠能源用于烹饪和照明。在可行情况下，应尽力鼓励使用可再生能源，如通过建造太阳能、风能或沼气能设施（一

般使用农业废物作为原料）。

- (2) 确保清洁安全饮用水的正常供应。
- (3) 为住户和社区建筑物建造适当的卫生设施，包括确保污水得到适当处理。
- (4) 制定明确规划用于治理社区产生的废弃物，如通过设置拥有适当控制设备的废物处置点，以尽量减小污染周围水、土地和空气的可能性。
- (5) 确保建筑规范与该区域的危害特性保持一致，包括防风雨的建筑。

示范条款

住房

- (a) 公司应为每位员工及其受赡养人提供充足居住设施。
- (b) 所有住房规划应遵守适用法律并通过 [相关部委] 提交给国家，供 [相关部委] 进行审查批准。不得无故不予批准。一旦经过国家批准，住房规划将附于本协议后并应对所有各方具有约束力。

8.1.7 教育

示范条款

教育

公司将确保免费或按照最实惠费率为每位登记为公司员工受赡养子女的人士提供教育机会，并且，如有必要，根据适用法律建造教育设施并提供书本、设备和用品。但是，公司不负责管理学校，此职责仍应由国家承担。

公司每年应向项目区域内由政府管理和运作的成人教育计划出资 [X]，优先考虑员工及受赡养的配偶。公司应开放其教育设施，供此类成人教育计划在公司未使用此类设施时加以使用。

8.1.8 医疗设施

示范条款

医疗设施

公司应建造、维护并运营一所 [医院、诊所或医疗中心或其他设施] 为员工及其受赡养人 [以及当地社区] 提供服务，根据适用法律以及公认的国际医疗标准，采用现代化的健康装置和设备并实施现代化的健康程序和防范措施。

8.2 外包种植计划

截至目前研究的一些最成功的农商业投资项目与附近的小农户签约，以便将小农户的产品出售给种植园或者加工厂。这就是所谓的合约农业或外包种植计划。联合国贸易与发展会议与和世界银行调查的39个项目中，有1/3涉及到外包种植计划，并与将近15万外包种植户签约（Mirza 等，2014）。外包种植计划可使农户继续控制自己的土地，而且可创造出比种植园上更多的就业机会。联合国贸易与发展会议与世界银行联合研究发现，外包种植计划每3公顷土地能够创造一个就业岗位，而种植园创造一个就业岗位需要19公顷土地（Mirza 等，2014）。外包种植计划也是技术和诀窍转移的最佳业务模式，如关于种植实践和病害最小化、整地、设置示范地块、灌溉方法以及更高产种子品种等方面的技术建议（Mirza 等，2014）。

合同中应设置一条规定，要求建立一项外包种植计划。东南亚油棕种植园的教训表明，如果政府坚持在项目中引进外包种植户，则就会如愿，如果不要求的话，公司不大可能在它们的商业规划中做出这种选择（Tyler 和 Dixie，2012；Mirza 等，2014）。但是，

引进外包种植户需要在适当时机实施。如果在生产模式和市场得到充分检验之前引进外包种植户，可能使种植户面临他们无法承担的财务风险。而大型私人投资者极其重要的一个作用是，他们有能力在投资早期承担风险。此外，在一些区域，周边社区并不拥有参加外包种植计划所需的知识或经验水平，而且实施该计划可能产生反作用。

已审阅的一些合同范本中包括了关于外包种植计划的规定。与外包种植计划相关的规定通常涉及投资者与一家或多家农户之间的单独合同。这可能是一项有吸引力的商业策略，可帮助投资者获得更多用于加工产业或出口的原材料。如果合同公正的话，还会为农户提供可靠、固定的收入。在一些情况中，当地社区通过协商在社区发展协议中纳入关于外包种植计划的规定。如果农户参加合作社，则外包种植计划将更加成功。作为合作社的一分子，可改善获得信贷的机会，增强集体谈判权，确保在农用化学品和肥料上达成更佳交易，并帮助农户向更大买家出售产品（Mirza 等，2014）。

示范条款

外包种植计划

- (a) 公司应在生效日期后的 [X] 年内，在项目区域成立一项外包种植计划，计划的详情应包含于获批商业规划中。一旦公司的生产模式和市场经过充分检验，应引进外包种植计划。公司有权并承诺采购从外包种植计划收获的产品。
- (b) 公司同意与国家 and 当地社区合作寻找潜在外包种植户。
- (c) 公司同意：
 - (i) 在产品符合约定质量标准的情况下，从外包种植户采购所有产品；
 - (ii) 支持并协助（包括在约定情况下提供资金）外包种植户采购设备和肥料，并采购适合公司和外包种植户位置、技能和需要的种植材料；
 - (iii) 为外包种植户提供技术知识和管理技巧；并
 - (iv) 根据获批商业规划确保项目及时性。
- (d) 公司同意与国家 and 外包种植户合作建立一个包容性的价格生成机制。
- (e) 公司将与外包种植户订立一份单独的协议，概述合同的条款。
- (f) 公司应就外包种植计划的执行情况按年度提交报告。

8.3 加工设施的建造

与外包种植计划紧密相关的是加工设施。现有证据表明，成功的投资项目应建造加工设施，以便利用外包种植户提供的原料进行价值附加。在联合国贸易与发展会议与世界银行调查的39个项目中，其中7个是纯粹的加工业务，并负责创造2 665个就业岗位（*Mirza*等，2014）。

但是需要重申，提出的要求是否现实是很重要的一点。并非每个项目和每种作物都适于建造加工设施。一些作物，如糖、油棕和橡胶，相比其他作物，比较适于在项目现场进行价值增值（*Mirza*等，2014）。一些东道国政府可能尚未建好必要的基础设施，因此无法支持此类产业。已审阅的大部分合同中均未提及创造附加值或加工产业。

示范条款

加工设施的建造

根据可行性研究和商业规划的结果，公司承诺在项目区域设置加工设施，但是需遵守适用法律以及必要的执照、许可和授权。公司应在加工设施的商业可行性得到保证时开始运营。公司应就加工设施的业绩按年提交报告。

8.4 当地工商发展规划

给广范的经济带来连锁效应是外国投资者能够为一个国家做出的一项重要贡献。这意味着限制从国外进口的商品、设备、机械和服务的数量并在可行程度内使用当地商品和服务。政府可制定必要政策和法律框架来达到这一效果。在合同中设置此类条款还可对这些成果起到强化作用。要求投资者编制一份本地工商发展规划是

将当地商品和服务供应商融入投资项目的途径。已审阅的合同中，有一份就此做出了模糊的承诺，即不时按照投资者确定的条款和条件利用当地供应商。再次强调，提出的要求必须切实可行。如果本地采购或利用本地服务提供商的相关费用过于高昂或延误时间过长，则可能会威胁项目的商业可行性。下文的示范条款将东道国政府促进更广泛经济发展的利益与投资者从运营中盈利的利益诉求进行了平衡。

示范条款

当地工商发展规划

- (a) 公司应制定一份当地工商发展规划，以促进受项目影响的社区区域内的经济发展和增长。该规划应提交国家批准。该规划应不时修改，以适应与项目特定运营阶段（开发、建设和运营）相关的当前情形。
 - (b) 当采购与公司活动相关的商品和服务时，公司应优先考虑东道国生产的商品以及东道国公民或居民提供的服务，需要考虑东道国相关商品和服务的技术上的可接受性和供应情况。此外，公司同意在其与主要承包商和其他关联方之间的每份合同中纳入一条规定，要求承包商和其他关联方遵守本条的要求，并要求各自的分包商也如此做，适用于此类关联方和主要承包商（以及各自的分包商）在东道国内代表公司开展的任何活动。
 - (c) 公司的办公室内应保存一份列明消耗品和资本项目的当地供应商以及当地服务承包商的名册，并特别侧重当地的中小企业。国家将鼓励当地供应商进行登记，以录入名册中。
 - (d) 公司将按季度于国家境内的办事处以及当地政府办公室进行公示，以便向潜在的商品和服务供应商和承包商提供信息并告知项目的服务要求。
 - (e) 公司的办公室内将保存当前正在考虑中的报价清单，供承包商和供应商审阅。该清单还将在受影响地区的当地政府办公室和报纸上予以公示，从而尽早向供应商和承包商告知招标事宜。
 - (f) 公司应就本地工商发展规划的执行情况按年度提交报告。
-

8.5 社区发展协议

制定一份社区发展协议（CDA）有助于为投资者和当地社区之间的洽谈设置一个法律框架。社区发展协议应在合同签订之前协商并订立，然后纳入最终合同中。协商和起草社区发展协议的过程与可能产生的经济或社会效益同样重要。需要采取包容和参与方法。为避免遗漏重要的利益相关者，他们的利益可能受到项目的重大影响而且反过来又影响项目的可行性，可采用一个系统的利益相关者映射法。该方法已十分完善，而且提供了一个用于确定特定情形最相关行动者的逐步量化方法（Gómez等，2007；Glickin，2000）。关键在于确定所有受影响的群体。

社区发展协议应规定投资者需投入社区发展基金中的一个约定金额，以开展一系列经济和社会活动，由社区确定，可包括健康、教育、住房、卫生、基础

设施和技能培训。可指定由投资者和社区代表组成的委员会就资金支出方式做出决策。倘遇冲突或申诉，社区发展协议可设定与社区进行持续对话和协商的框架（详见第11.1条“申诉机制”）。社区发展协议还可规定对项目及其对于社区和周边环境的影响进行定期评审。有一些资源和手册可帮助投资者和社区议定社区发展协议而且可供查阅，包括可持续发展战略集团的社区发展协议库；世界银行（2012）；矿业社会责任中心（2011）；Otto（2010）；Gross, Leroy 和 Janis-Aparicio（2005）。

在已审阅的合同中，采用了许多方法应对社区发展协议。在一些合同中，投资者做出了含糊的承诺，承诺为改善当地社区民生做出贡献。这可能难以执行。有一份合同仅仅关注了教育。最好的合同则详细明确地规定了投资者的出资、完工的期限以及不同活动的可量化指标。

示范条款

社区发展协议

- (a) 在开始运营前，公司应与居住于项目区域之内或者周边、且受到项目影响的各个社区订立一份或多份社区发展协议。社区发展协议的宗旨是促进可持续发展并改善居民的公共福祉和生活质量，并确定和尊重当地社区的权利、习惯、传统和宗教。
- (b) 公司应与国家和社区进行磋商，以确立实施社区发展协议的程序、规划和计划。公司应与国家和社区合作，以努力实现此类规划和计划。
- (c) 公司对社区发展协议条款的重大违反应被视为对本协议的违约，倘若公司未能在接到社区的书面违约通知后的六十（60）天内勤勉、始终如一地实施为了补救违约行为而合理拟定的行动方针，则国家有权终止本协议。
- (d) 每份社区发展协议均应遵守适用法律，而且应：
 - (i) 论及项目会提供哪些发展机会，而且当地社区如何利用此类机会；
 - (ii) 确定公司将向社区发展基金支付的金额、社区发展基金的使用方式，以及社区说明如何花费款项的报告义务。
- (e) 公司应就社区发展协议的执行情况按年度提交报告。

9.0 环保义务

9.1 国内环境法规

所有发展中国家均制定了适用于投资者的国内环境立法。强烈建议在合同中明确提及相关立法。但是，在一些发展中国家，可能不存在适用于大型农业经营相关那一类型影响的环境法规。考虑到其规模和生产方法，对于国家而言，此类经营可能代表一类新的项目。这会带来潜在的积极成果（就业岗位、收入等），但是也会产生潜在负面影响。项目可引进新的投入，如种子、肥料、农药和新的生产方法，如单一栽培以及水和能源密集型生产。即使投入并非新种类，使用规模也可能导致超出临界阈值的环境影响，如地下水位的过度抽取、土壤的挖掘或者牧民迁徙模式的扰乱。

对于新类型的生产方法和投入可能需要起草新的法律或现有法律的修正案来加以规制。如果环境法律法规仍需进一步完善，投资合同可临时用于填补空白，即就相关潜在影响设定环境标准。这仅应作为在完善法律法规期间的临时措施。东道国可在合同中设置一条规定，以确保将来环境法律法规的适用性。

此处的示范条款就显示了东道国如何能确保投资者根据环境影响评估和管理规划，对于可能在项目生命周期内出现的具体环境问题，既遵守国内环境法律，又遵守合同义务，包括关于持续监督和汇报项目的社会和环境绩效的规定。

示范条款

国内环境法

公司应遵守国家在本协议期间任何时候有效施行的经过修订或新出台的环境法律 [包括任何省级和地方法律]，包括涉及保护水质、空气质量、土地质量、生物自然资源保护、生物多样性保护以及有害和无害废物处置等方面的法律。

9.2 承诺持续改进生产方法

关于就投资者可以在境内开展的生产类型进行确定应始于国内法的相关规定。若投资者拟议的生产方法并未在国内法律法规中做出规定，合同则有助于填补空白。

当地固有的农业知识和技术也是投资者的一个有用资源。迄今，少有证据表明，投资者对当地农业知识和技术进行了调查或借鉴。然而，有证据表明，如果投资者事先与当地农户讨论作物和土壤适宜性或者雨型等问题，一些生产问题原本是可以避免的。例如，一个面积达6万公顷的橡胶种植园陷入困境的原因在于土壤并不适合种植橡胶，而当地社区早就知道该区域其实更适合种植木薯。一处芝麻种植园的失败原因在于当地降雨量出乎意料的大，而这一点早就为当地社区所知（Mirza 等，2014）。

合同还可提高标准，要求投资者承诺持续地升

级和改进生产方法，以利于减少环境影响。之所以需要持续改进生产方法，出于如下原因：首先，由于农业生态系统和生产方法的内在复杂性及其会对环境和社会福祉造成的多重风险，东道国始终面临出现重大影响的可能性。重大影响可能起因于单一事件，如事故或者管理措施，如森林砍伐。但是，其影响通常是递增的（同一类型影响的小增量一旦跨越一个临界阈值可能导致重大后果），而且还是累积性的（不同类型的单个微不足道的影响在同时出现时可能导致重大风险）。这些类型影响的一个共同特点是，他们难以预料，甚至完全无法预料。考虑到此类合同的适用期限可长达50年，而且通常涵盖方方面面各种不同的活动，递增影响有机会逐渐增强到重大负面后果。在此类情况下，从项目的风险降低和长期可行性观点来看，持续改进具有重要的商业意义。

尽管可能无法也不需要就具体的关注领域和持续改进的技术机制作出明确的规定，但是投资合同可指导如何确定和部署这些关注领域和做法。

示范条款

承诺持续改进生产方法

公司承诺持续地改进生产方法，以应对当地知识、资源和技术以及新信息和技术的可用性，从而减少农药和肥料的终端暴露，提高用水效率和养分利用效率，控制水土流失并保护生物多样性。公司应在环境管理规划中列出具体的侧重领域，一份指标和有时限目标的清单，以改进生产方法。公司将监督并向既定的生产体系和农业生态条件引进最佳管理实践（在适用情况下），包括根据对当地农业知识和技术的调查。公司每两（2）年审查并更新一次侧重领域、指标以及有时限的目标。公司将每年向国家汇报为了遵守本规定而采取的措施，包括定量结果。

9.3 用水许可与费用

对水源或其他使用者的用水权潜在的负面影响已在第6.2条“影响评估与管理规划”中进行了论述。但是，评估和管理负面影响仅仅是水问题的一部分，另一部分则涉及投资者的用水权和费用。

在农业领域有外资涌入的许多国家，相对于投资者用水的法律保障，未能有足够的法规保障其他使用者取水和用水权与前者相权衡。当取水权被明确或默示地授予，应与其他用水者（无论该用水者是否获得许可）的权利进行平衡。倘若国内立法中确实存在水资源管理政策，则必须申明此类法律在投资合同中的适用性。在联合国贸易与发展会议与世界银行调查的39个投资项目中有近半数项目对项目用水完全不加以规范（Mirza 等，2014）。

已审阅的合同范本中，有一些政府向投资者授权使用不限量水资源的权利，且未设定任何相应义务促使投资者以负责任方式行事，并考虑对其他使用者潜在影响。在此类合同中，也未提及水源是否能够承受投资项目的额外需求。在一些合同中，投资者免费获

得用水。在其他合同中，规定了水费或税收，但是应付金额仅为象征性的，而未反映水的经济价值。有几份合同中考虑了水资源问题的一些主要方面，包括其他使用者的权利。也有合同就旱季水源的潜在限制作了考量。

我们建议采取用水许可或执照制度，该制度应对分配条件和数量做出明确规定，并开展定期审查以考虑不断变化的可用水量。

还宜尽早让投资者习惯于为自己的用水付费。如果国家提供了投资者运营所需的任何基础设施（管道、水渠、水泵、水处理）等，则可以而且应当收取固定[年度]基础设施使用费。除此之外，最佳的做法是按照用水的“批量”向用水者收费，（如每千立方米）。为了促进用水效率，该费用可安排为“分段递进型水价”（IBT）。

确定应付的费用可能比配给量的授予更加依赖政策。可能出现的一些问题有：所有用水者都需要付费，还是只有该投资者需要付费？费用是按照流量还是统一费率支付？费用是否随着季节变化（例如，是否在旱季价格更高？是否在雨季更便宜或甚至免费）？

示范条款

用水许可与费用

- (a) 公司应向 [相关部委的名称] 申请用水许可，该部委不得无故不予批准。用水许可应包括从水道中调取一定数量地表水以及抽取一定数量地下水的权利。根据适用法律取得政府书面批准后，公司有权建造与水相关的基础设施，如管道和沟渠，并有权通过建造水坝、堰和水库来改变天然水流形态。
- (b) 公司应每年汇报使用和排放的水量。公司应每年汇报项目区域内和周围的水质和供应情况，以及公司活动对当地社区的水质和水供应造成的影响。水质测试应依据适用法律并经过独立第三方核查。
- (c) 国家承诺在满足如下条件的前提下向公司颁发用水许可：
 - (i) 公司用水方式不得拒绝、剥夺或另行妨碍现有用水者的用水权，无论他们是否有执照；且
 - (ii) 公司不得危害项目区域之上或附近的水陆生态系统。
- (d) 国家应每5年复审用水许可。在特殊情形中，如严重缺水、洪灾或干旱，国家保留限制或撤销用水许可的权利，以适应或缓解气候变化的影响，或者因为意外情况。
- (e) 国家应按每千立方米收取水费 [X] 金额。
- (f) 此类权利均需遵守适用法律。

9.4 土壤管理

农业项目需要良好的土壤。土壤，尤其是在热带地区，通常容易以侵蚀和质量损失的方式退化。管理实践应确保土壤质量得以保持。优先强调短期作物产量可能导致土壤退化并影响长期的作物产量（*Lal, 2009; Smith 等, 2007*）。在合同中包括一条关于土壤资源维护的规定有助于确保项目持续期间的作物产量。

确保土壤的有机碳含量对于相关国家的全国温室气体平衡具有重要意义。土壤可以作为二氧化碳的来源或碳汇。除了应对气候变化外，确保土壤作为碳汇可保护国家控制温室气体排放的能力，还可能通过清洁发展机制下的碳减排认证作为一个收入来源。

示范条款

土壤管理

- (a) 公司应遵守本协议有效期内国家在任何时候有效施行的、适用于土壤资源的环境法律 [包括任何省级和地方法律]。
 - (b) 公司同意保持土壤数量和质量，并管理对卫生、有机碳和养分水平的负面影响。
 - (c) 每五（5）年，公司应监督并汇报土壤质量指标（土壤有机碳、总氮、总磷、总钾、导水率、pH值、体积密度、土壤深度）并确保土壤资源并未由于侵蚀或其他退化方式而受到损害。
-

9.5 污染与化学品管理

在农业经营中使用化学品可能极度危险，并污染水资源、土壤、空气及更广泛的生态系统。联合国贸易与发展会议与世界银行联合研究中发现的最常见的问题就有关农业化学品的使用，包括水污染、化学品漂移以及飞机喷雾（Mirza等，2014）。但是在许多时候，投资者也会认真对待环保责任并采取措施减少污染。事实上，联合国贸易与发展会议与世界银行开

展的研究中，有70%的项目均采取了具体措施处理化学品使用。曾经因为废物处理系统而造成空气污染的油棕种植园能够安装一套机械装置来捕获甲烷排放物并用于生产能源。水稻种植园使用稻壳产生生物能。尽管存在着上述一些积极的迹象，也有一些做法应受谴责，比如有投资者将未经处理的废水排入当地一条河流，且该河流是周边社区的唯一水源（Mirza等，2014）。

示范条款

化学品管理

农业经营将遵守关于经营过程中所用一切化学品（包括肥料、熏蒸剂、杀真菌剂、农药和除草剂）的搬运、运输、贮存和使用的适用法律。此类法律在适用情况下，包括关于工人安全和人体健康以及环保的法律法规。经营者将确保，工作中接触化学品的个人将接受操作和使用方面的培训和认证（在适用情况下）。另外，经营者将遵循制造商关于剂量、稀释、运用和到期日的指导准则和指示。所有事故或泄露必须上报相关机关。

10.0 稳定条款

在合同中纳入稳定条款是投资者的共同需求，在发展中国家投资的投资者尤为如此。投资合同中有些条款将适用的国内法律冻结在合同签订的那一刻。其效果是，政府要么必须排除适用新的或变更后的影响投资项目的法律法规，要么应就此补偿投资者。这些条款可能适用于一定期间内，或者在合同的整个生命周期及任何续展期间适用。此类条款可能仅涉及较窄范围的财政问题也可能扩展至所有新法律法规。联合国工商企业与人权特别代表将稳定条款划分为两大类：财政问题（税收、权益金、租金、所提供服务的费率等）以及非财政问题（如环境、劳动、健康与安全）（Shemberg, 2008）。包含了非财政问题的广义稳定条款在目前已经广泛认为是不可接受的，但是仍在继续沿用。也一些人对于特定财政问题的有限稳定条款表示支持，尤其是为了防止政府作出专断或歧视行为。

《矿业开发示范协议》认可对于税务问题的有限稳定条款（参见下文的示范条款）。必须注意的是，该条款设有固定期限，即“稳定期”，而且仅适用于税收，而非其他财政问题。此外，如果在稳定期内税法确实发生变化，则新法仍适用于投资者，但是各方需开展谈判，以商讨如何公平地补偿投资者。

已审阅的合同中有一些稳定条款涵盖较大范围的法律法规，而且可能破坏政府为了调节公共利益而做出的努力。

我们完全不建议采用稳定条款，尤其是涵盖所有法律法规的稳定条款，而且也反对财政稳定条款。如果政府认为有必要加入某些财政稳定条款，则该条款不得推翻或抵触国内法，但是可成为合同中财政谈判的一部分。

示范条款

税收稳定条款

- (a) “稳定期”系指从生效日期开始、到生效日期第 [5] [10] 个周年日终止的期限。
- (b) 在稳定期内，应以本协议规定为准。
- (c) 如果在稳定期内，在国家签署本协议之日存在的税法规定发生变化或被废除，或者国家对公司施加了税收或关税性质的，或者对农产品或农产品的生产施加了新的或提高的财政负担，本协议明确规定的变化除外，而且公司因此在财务上受到重大不利影响或者其责任显著增加，则各方必须商定一个公平合理的方法，就此类变化或新的财政负担补偿公司。
- (d) 国家应尽快地补偿公司（或者按照国家的选择，在适用于公司的任何法律、条例、法规或法令进行抵消性变更），以确保对于由于国家未能遵守前述规定而致使公司遭受的任何损失、费用或其他不利影响，公司可获得充分、公平的补偿。

11.0 申诉机制与争端解决

11.1 申诉机制

投资者申诉机制是非常重要的手段，可帮助投资者了解并解决当地社区就社会和环境问题以及员工就工作环境问题而提出的担忧和申诉。申诉机制应与社区协商制定，而且应容易理解、容易使用、透明且具有文化适宜性。投资者应承诺与当地社区开展持续和定期的沟通，尤其是妇女和年轻人。如果申诉升级，超过了该机制的管理范围，则应尽力通过调解解决争端。但是，另外重要的一点是，申诉机制或替代争端解决机制不得妨碍寻求司法或行政救济。

联合国贸易与发展会议与世界银行的联合调查发现，多数投资者都设立了员工申诉机制，而员工一般对此类程序比较满意。但是面对当地社区的申诉机制则十分匮乏，而且社区并不知道如何提出申诉或者向投资者寻求赔偿（Mirza 等，2014）。

IFC 的绩效标准1（第35款）、绩效标准2（第20款）以及绩效标准5均提供了关于如何设置适当申诉机制的指导准则。此类指导准则应纳入合同，而投资者应按年汇报发生的申诉以及如何解决此类申诉。

示范条款

公司申诉机制

当地社区及重新安置者

- (a) 公司应依照 IFC 绩效标准1第35款和 IFC 绩效标准5第11款的要求，自担费用，及时地答复受影响社区关于项目的忧虑。
- (b) 倘若未根据社区发展协议建立申诉机制，则公司将建立申诉机制，以接受和推进解决受影响社区关于公司环境和社会绩效的忧虑和申诉。申诉机制应在与预期会用到该机制的社区协商后建立，通过在文化上适当且可随时供受影响社区所有阶层使用的程序，且不得给受影响社区产生费用，也不得进行报复。该机制不得妨碍寻求司法或行政救济。在社区参与过程中，公司应向受影响社区告知该机制的相关情况。
- (c) 公司应及时受理和解决迁居者或者所在社区的成员提出的补偿和安置方面的忧虑，包括设置一个求助机制，以公正地解决争端。

员工

- (a) 公司应依照 IFC 绩效标准2第20款的要求，自担费用，提供一个申诉机制，供员工们（及其组织）提出工作环境问题。
 - (b) 公司应在招聘时将申诉机制告知工人，并能让工人们可轻易援用。该机制应涉及适当水平的管理并及时地解决问题，采用易理解且透明的程序，该程序可向相关人士提供及时反馈，不会进行任何报复。该机制还应允许提出匿名投诉并解决。该机制不得妨碍寻求法律规定或者通过现有仲裁程序可获得的其他司法或行政救济，也不得取代通过集体协议规定的申诉机制。
-

11.2 争端解决

争端解决涉及东道国和投资者之间发生的争端。它是合同中的重要因素。从东道国的角度来看，对于合同项下引起的争端，宜将国内法院作为选定法院，而非进行国际仲裁。在无法避免国际仲裁的情形中，在进行仲裁之前应首先尽力友好地解决纠纷。在下文的方案中，已考虑到仲裁的可能性，但是需要经过各方进一步书面约定。

我们还建议发展中国家在合同中要求选择特定法院，该方式将优先于任何其他形式的争端解决，包括投资条约。这将避免重复地求助不同的争端解决机制，并确保对特定类型待解决的法律争端采取公平、均衡的策略。

示范条款

争端解决（不经国际仲裁）

- (a) 如发生任何争端，本协议各方应向彼此发送通知，并应尽力友好地解决关于本协议适用或解释的任何此类争端。
- (b) 各方可通过协议，而且在不损害任何法律权利或义务的前提下，对争议中的问题进行独立调解。
- (c) 对于技术性质的争议问题，各方可通过协议，寻求对争议问题的独立裁决，包括通过如下程序：
 - (i) 各方可将仅涉及技术事项的任何争议或争端提交至约定的独立专家。
 - (ii) 在选定独立专家后，各方均有十（10）天时间将其立场以书面形式提交至独立专家。
 - (iii) 各方应决定，是否进一步需要在口头听证中呈交论据。独立专家也可决定召集该口头听证。
 - (iv) 该独立专家的裁决必须在完成上文所列的论据后的三十（30）天内做出。
 - (v) 该裁决应为终局裁决，因此不得上诉。
 - (vi) 除了前述各款外，独立专家应按如下原则行事：
 - (A) 独立专家应作为一名专家而非仲裁员；
 - (B) 争议事项应由各方在任命独立专家起的十（10）天内以书面形式通知到该独立专家；
 - (C) 独立专家应决定裁决中需要遵循的程序；
 - (D) 独立专家的裁决（在不存在明显错误的情况下）应具有终局性裁决并对各方有约束力；
 - (E) 裁决费用，包括独立专家的收费和支出，应由各方均摊。
- (d) 倘若未能根据前述各款友好地解决争端，则任何一方均可将争端提交给 [东道国] 的法院进行解决。[东道国] 的法律应作为该争端的管辖法律。
- (e) 对于与本协议的解释或实施相关的任何事项或者任一方实施的、涉嫌违反本协议的任何行为，各方在此放弃对于附加或替代争端解决程序的任何权利，而且无论此类权利源自适用法律还是国际法，包括国际条约。

可选：关于国际仲裁的附加规定

- (f) 倘若问题尚未由 [东道国] 的法院解决，或者各方另行确定，需要替代性争端解决方式，则各方可根据进一步书面协议，将该争端提交国际仲裁，所依据规则在届时进行约定。为了更加明确起见，本条并未构成同意对本协议相关任何争端进行仲裁的一项约定。

12.0 披露

透明度是投资过程的一个重要部分（详见第16.1条）。至少所有投资合同及其他相关文件，如影响评估、管理规划、可行性研究、商业规划和社区发展协议都应公之于众。应对真正机密的商业信息进行修改。受投资项目影响的当地社区应有权在谈判早期（例如，在社区接洽过程中）获取信息。在权利明晰并归属于当地所有者或使用者的情况下，这些所有者或使用者在确定土地和水如何分配给投资者时拥有发言权。他们可参与缔约过程，无论是直接与投资者订约还是作为投资者-国家谈判中的一方。

透明度和更好的信息获取还会帮助当地社区和民间团体在项目启动后监督和汇报投资者活动，而对于没有充分资源对投资项目进行定期监督的政府而言，这是一项重要的支持。除了第三方监督和汇报外，示范合同中还列出了一些年度报告的要求（尤其是对于环境问题以及经济社会发展义务）。投资者提交给政府的所有报告应进行公开，这点至关重要。当地社区和民间社团还需要能够接触相关政府官员，以便在出现问题时进行投诉并要求援助。

示范条款

披露

- (a) 本协议以及需由任何过往和当前当事方根据第6、8、9和11条提交的文件应为公开文件，但是获批商业规划中所含的真正敏感性商业信息除外。前述文件应放置于国家的相关办事处以及公司在国家的办事处，供公众在正常办公时间内自由查阅，而且应在国家内可访问的互联网网站上发布。
 - (b) 公司根据本协议提交给国家的所有年度报告应在国家内可访问的一个互联网网站上公开并发布。
-

13.0 定期评审

定期评审条款有助于国家和投资者基于可能影响各方行使和遵守原合同中权利和义务的能力的经济、社会或环境条件变化，根据需要适当审议并修订合同。此类条款对于长期租约和农业项目均十分可取，因为市场条件和环境制约可能对作物、生产方法和商

业模式的选择具有重大影响。定期评审条款已在示范合同中设定，分别在第6.1条“可行性研究与商业规划”、第9.2条“承诺持续改进生产方法”以及第9.3条“用水许可与费用”中。此示范条款将评审可能性延伸至合同中涵盖的所有问题。

示范条款

定期评审

应一方书面请求，本协议应在生效日期后每五（5）年进行一次定期评审，以便开展善意协商，审议对本协议的拟议修改。这些拟议的修改在考虑之前五（5）年间发生的重大情况变化或者该期间获得的经验应是必要或可取的。

14.0 受让

受让是指权利从一家公司转移至另一家公司。许多新手投资者均遭受资金的损失，许多首次项目也均以失败告终。通常需要两三次所有权变更和新资金投入，项目才会实现盈利（Tyler 和 Dixie, 2012）。新投资者从失败投资者手中接管项目的过程进展越快，则项目就越有可能快速取得成功，从而避免出现投

资者、东道国政府以及社区全盘皆输的局面。尽管加快权利转让有助于全面避免损失，但是还需要注意的是，新投资者不得规避在原合同项下承担的对于国家的义务。下文就受让拟定的示范条款可帮助达到这一目的。

示范条款

关联公司受让

在通知国家后，公司有权将其在本协议项下的全部（但是不得少于全部）权利和权益让与一个关联方，但前提是该关联方承认并同意承担公司在本协议项下的全部义务并有能力履行此类义务。

第三方受让

在经过国家事先书面批准后，公司有权自由地将其在本协议项下的所有权利和权益让与第三方，前提是该第三方承认并同意承担公司在本协议项下的全部义务并有能力履行此类义务。

继承人与受让人的能力

倘若政府确定受让人缺乏执行本协议中义务的技术、财务和管理能力，则公司在本协议项下的任何或所有权利均不得让与，而且任何让与也不得生效。

免责

一旦本协议有效地让与经过国家批准的第三方后，公司应被免除由第三方承担的本协议项下的责任。

国家不得受让

国家不得转让或让与其在本协议中的权利或义务，也不得对其在本协议中的权利创设或允许创设任何产权负担或索赔。

15.0 合同终止

世界银行对179家农业企业进行的调查发现，50%的项目在财务方面被归类为失败或中度失败项目（Tyler 和 Dixie, 2012）。联合国贸易与发展会议与世界银行的联合调查发现，45%的项目尚未实现盈利，而且要么陷入财政困境，要么为了使项目投入运营而苦苦挣扎（Mirza等，2014）。考虑到农业投资的高失败率，合同中的终止条款至关重要。该条款保证，无论国家还是投资者均在必要时享有适当的退出策略。示范条款根据特定事件，如破产或者一方严重违约等，提供了终止选择。

倘若项目并未全盘失败，而投资者仅仅使用所分配土地的一部分，则进行部分终止较为可取。确实，联合国贸易与发展会议与世界银行的联合调查发现相当多的情形下，投资者仅仅使用了分配给其的土地的一小部分，或者更糟糕的是，购置土地仅仅是为了取得木材，而无意于将土地用于合同中列明的用途。在调查的30个大型投资项目，有近1/4项目利用的土地不足所分配土地的10%（Mirza等，2014）。在此情形中，国家可能想收回未利用的土地，以便用于其他生产用途。我们建议采取如下的示范条款，用于收回未利用的土地。

示范条款

发生特定事件后的终止

如果发生如下任何事件，则在不影响国家可能享有的任何其他权利的前提下，国家可终止本协议：

- (a) 商业性生产的开始日期并未在生效日期后第 [X] 月结束之时或者之前到来；
- (b) 公司未能根据第5.1条“期限与权利”利用土地且达到重大和持续程度；
- (c) 公司未能根据第7.1条“租金”和第9.3条“用水许可与费用”的规定付款，而且在国家发出关于未能支付该款项的通知后的六十（60）天内仍未支付所述款项；
- (d) 公司解散、清算、变得资不抵债、申请破产、为了债权人利益进行让与、向任何法庭请求或申请为公司自身任命一名受托人或接管人，或者根据破产或资不抵债相关法律针对自身提起任何诉讼程序，而此举并非为了公司重组之目的。

违约终止

如果公司严重违反本协议且未能或疏于勤勉、持续地开展合理行动，以便在国家发出通知要求改正违约行为或不作为，或者要求遵守该规定的通知后的六十（60）天（或者按照具体情形确定的更长的合理期限）内改正违约行为或不作为，则国家可终止本协议，且不得损害国家可能享有的任何其他权利。

公司实施的终止

如果国家严重违反本协议且未能或疏于勤勉、持续地开展合理行动，以便在公司发出通知要求改正违约行为或不作为，或者要求遵守该规定的通知后的六十（60）天（或者按照具体情形确定的更长的合理期限）内改正违约行为或不作为，则公司可终止本协议，且不得损害公司可能享有的任何其他权利。

未利用土地的退还

公司和国家应约定一个时间表，以便在生效日期后的 [X] 个月内在项目区域上启动生产，需遵照第6.1条“商业规划”。如果实施约定的时间表过程中出现任何延误，公司应通知国家。公司应按年向政府汇报已投入生产的土地数量。项目区域内未按照约定的时间表利用的任何土地，可按照政府的指令交还，允许合理的延误，而且不包括按照项目地图所示需要保留完好的土地。

16.0 监督与执行

16.1 透明度与公众信息

透明度和信息的获取是重中之重。目前国际上就投资合同的公开（除对真正机密的商业信息进行相应处理）已达成广泛共识。此外，国际上也普遍赞成对公司向政府缴纳的税收进行公开，这也符合相关规范的要求，这些规范已被广泛接纳为采掘业透明度行动计划的一部分。

2011年，国际律师协会及联合国工商企业与人权特别代表均明确地呼吁保持合同的透明度。联合国食物权特别报告员呼吁在土地租约和购置中实现充分透明度。非政府组织“Grain”目前定期在其网站上公布投资合同，为推动透明度做出了重大贡献。而且，联合国世界粮食安全委员会目前正在商定一系列负责任农业投资方面的原则，可能也会呼吁合同透明度。

重要的是，有一些政府已经开始公布合同或者完善关于透明度的立法。如果政府主导设定国家透明度标准，则投资者披露信息时对标准的接受几率较高，因为同等标准适用于每个人。利比里亚在这方面一路领先。2009年，利比里亚出台了《利比里亚采掘业透明度倡议法案》（LEITI法案），要求单个公司支付的所有款项、运营合同以及执照均在LEITI网站上公布并接受审核。

埃塞俄比亚农业部建立了一个在线的埃塞俄比亚农业门户，公布他们与国内外投资者之间的大多数土地租赁协议。刚果民主共和国建立了一个矿业网站，网站上包括矿业特许权及关于该国内矿业活动的其他相关信息。柬埔寨农林水产部公布的项目方面的特定信息，包括地点、规模、作物、投资者和生产阶段。几内亚共和国在2013年将所有矿业合同在网上发布。加纳开始公布石油行业的合同，而其他国家如东帝汶、秘鲁和厄瓜多尔等已开始将一些合同公之于众。

许多国家，如塞拉利昂、加纳和利比里亚等，要求大型投资项目经过议会批准，从而确保公众层面的监督。此类计划均为正确方向上的重要步骤，但是提供的信息必须为准确、可靠和最新的信息，这点至关重要。

尽管合同中的某些规定可能含有商业敏感信息，需要一定程度的保密，但是可以通过限制保密条款来解决此问题。这并不是将关于大型农业项目的信息置于公共领域之外的正当理由。事实上，此类项目的规模以及土地和水资源的广泛使用超出了单纯商业交易的范畴。它们构成了东道国经济社会发展战略的基础，因此需要公众参与和监督。如果合同已公开，则交易条件更加公平和均衡的几率要高得多。腐败贿赂的风险也会降低，而且更有可能获得社区支持。确保外资在合理的经济、法律和公共政策框架内运营，这点至关重要。公开和透明是一个很好的开端。

16.2 报告、监督与实施

设计正确的合同只是起点。实施合同中所含的各项承诺和义务是一个更加艰巨和长期的挑战。在能力有限的情况下尤其如此，而这往往正是发展中国家的常态。东道国政府不应低估监督大型农业项目所需的时间和成本。例如，在某一个国家，对一个农业投资者遵守合同规定进行监督，需要21名政府官员花费3个工作日（Mirza等，2014，第13页）。

将项目产生的税收按一定比例进行拨备以处理合同履行过程出现的问题，有助于确保政府能够有效地监督评估项目。在合同中设置明确的报告要求和指标，可确保政府能够定期地追踪投资者是否履行其开发和环境义务，以及对于当地社区的承诺。政府应仅订立能够持续地监督的协议。透明度是实施和监督合同双方义务的过程的重要组成部分。

结语

适当的法律和政策框架可帮助政府尽量提高与农业用地和水资源投资相关的利益并尽可能减少相关风险。它可加强食品安全并能实现农村可持续发展而付出的努力提供支持。在开展谈判之前，需要开展大量的基础工作。这些基础工作对于项目的长期可行性至关重要。了解法律环境以及不同法律渊源之间的关系可帮助谈判代表起草出能够为涉及的所有利益相关者创造利益的合同。对待开发资源的经济价值和限制开展适当评估，这点极其重要。而且无论是从环境角度（水资源供应、土壤质量、潜在气候变化影响），还是从地权角度（土地是否存在相互抵触的要求，无论是正式还是非正式地权持有人，或者是否存在其他使用者，如牧民、流动耕种者或者使用土地取水和拾柴的妇女），确定适当和可用土地方面的工作同样十分重要，该过程要求与生活于拟建项目地点之上和周围的社区开展有意义的协商。还意味着，通过评估拟建项目和商业规划的商业可行性，来适当地筛选潜在投资者。在开放、透明的环境内运营会最大限度降低腐败风险并确保受影响者更高的接受度。最后，有效地报告、监督和实施有助于确保投资项目实现其承诺，并为所有相关人士创造长期利益。

参考资料

- 非洲联盟、联合国非洲经济委员会和非洲开发银行(2010). *Framework and guidelines on land policy in Africa* [《非洲土地政策框架与指引》], 检索来源: <http://www.au.int/fr/dp/rea/sites/default/files/Framework%20and%20Guidelines%20on%20Land%20Policy%20in%20Africa.pdf>
- Bernasconi-Osterwalder, N., Cosbey, A., Johnson, L. 和 Vis-Dunbar, D. (2011). *Investment treaties and why they matter to sustainable development: Questions and answers* [《投资协定及它们对可持续发展的重要性: 问与答》], 马尼托巴省温尼伯市: 国际可持续发展研究院 (IISD), 检索来源: http://www.iisd.org/pdf/2011/investment_treaties_why_they_matter_sd.pdf
- 联合国世界粮食安全委员会(2012). 《国家粮食安全范围内土地、渔业及森林权属负责任治理自愿准则》, 意大利罗马: 联合国粮农组织, 检索来源: www.fao.org/docrep/016/i2801c/i2801c.pdf
- Cotula, L., Vermeulen, S., Leonard R. 和 Keeley J. (2009). *Land grab or development opportunity? Agricultural investments and international land deals in Africa* [《土地掠夺还是发展机会? 非洲农业投资和国际土地交易》], 检索来源: <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/011/ak241e/ak241e.pdf>
- Cotula, L. 和 Leonard, R. 编 (2010). *Alternatives to land acquisitions : Agricultural investment and collaborative business models* [《土地征用之外的选择: 农业投资与合作商业模式》], 伦敦/伯尔尼/罗马/马普托: 国际环境发展研究所 (IIED) /瑞士发展与合作署 (SDC) /国际农业开发基金会 (IFAD) /Centro Terra Viva (CTV)。检索来源: <http://www.ifad.org/pub/land/alternatives.pdf>
- Deininger, K. 和 Byerlee, D., 以及 Lindsay, J., Norton, A., Selod, H. 和 Stickler, M. (2011年9月). *Rising global interest in farmland: Can it yield equitable and sustainable benefits?* [《全球农田投资兴趣高涨: 能否产生公平、可持续效益?》], 检索来源: http://siteresources.worldbank.org/INTARD/Resources/ESW_Sept7_final_final.pdf
- De Schutter, O., (2009). 联合国食物权问题特别报告员奥利维尔·德舒特的报告(增编) ——《大规模土地购置和租赁: 解决人权方面挑战的一套最低限度原则和措施》(A/HRC/13/33/Add.2)。检索来源: <http://daccess-ods.un.org/access.nsf/Get?Open&DS=A/HRC/13/33/Add.2&Lang=C>
- Douglas-Mankin, K.R., Srinivasan R., 和 Arnold J.G.(2010年9月-10月). Soil and water assessment tool (SWAT) model: Current developments and applications, [“土壤和水评估工具 (SWAT) 模型: 发展现状与应用”], *Transactions of the ASABE*, 53(5)
- Fellows, P. (1997). *Guidelines for small-scale fruit and vegetable processors*, [《小型水果和蔬菜加工商指导准则》], 联合国粮农组织, 检索来源: <http://www.fao.org/docrep/W6864E/w6864e09.htm>
- Foley, J.A., DeFries, R., Asner, G.P., Barford, C., Bonan, G., Carpenter, S.R., 和 Snyder, P.K. (2005). *Global Consequences of land use* [《土地使用的全球后果》], 《科学》, 309期, 第570-574页
- Glick, J. (2000). *Getting Stakeholder participant 'right': A discussion of participatory process and possible pitfalls* [《正确处理利益相关者参与权: 参与程序及潜在陷阱的探讨》], *Environmental Science and Policy*, 3(6): 第305-310页
- Gómez, R., Galarza, E., Bubb, P., Mafuta, C., Nagatani, K., Rajbhandari, P. 等 (2007). *National IEA process design and organization, IEA Training Manual: A training manual on integrated environmental assessment and reporting, Training Module 2* [国家综合环评程序设计与组织 - 《综合环评培训手册: 综合环境评估与报告培训手册, 培训模块2》], 内罗毕: 联合国环境规划署, 检索来源: http://www.unep.org/ieacp/_res/site/File/iea-training-manual/module-2.pdf
- Gross J., Leroy G., 和 Janis-Aparicio M. (2005). *Community Benefits Agreements: Making development projects accountable* [《社区福利协议: 开发项目问责机制》], Good Jobs First和California Partnership for Working Families, 检索来源: <http://www.communitybenefits.org/downloads/CBA%20Handbook%202005%20final.pdf>

Holz-Clause, M. 和 Hofstrand, D. (2009). *Feasibility study outline* [《可行性研究纲要》], Agricultural Marketing Resources Center, 检索来源: <http://www.extension.iastate.edu/agdm/wholefarm/html/c5-66.html>

人权观察(2012). *Waiting here for death: Displacement and “villagization” in Ethiopia’s Gambella rregion* [《坐以待毙: 埃塞俄比亚甘贝拉地区的搬迁与“土地村有化”》], 检索来源: http://www.hrw.org/sites/default/files/reports/ethiopia0112webwcover_0.pdf

国际律师协会(2011). 《矿业开发示范协议 (1.0)》, 检索来源: <http://www.mmdaproject.org/?lang=zh-hans>

国际劳工组织(2011). *Code of practice on Safety and Health in Agriculture*, [《农业安全与健康操作守则》], 日内瓦: 国际劳工组织, 检索来源: http://www.ilo.org/global/publications/books/WCMS_159457/lang--en/index.htm

Investopedia (2014). “负债权益比”, Investopedia, 检索来源: <http://www.investopedia.com/terms/d/debtequityratio.asp>

Jones, J.W., Hoogenboom, G., Porter, C.H., Boote, K.J., Batchelor, W.D., Hunt, L.A., 和 Richie, J.T. (2003). The DSSAT cropping model system [“DSSA种植模式系统”], *European Journal of Agronomy*, 18, 第235–265页

Lal, R. (2009). Laws of sustainable soil management [“可持续土壤管理法律”], *Agronomy for Sustainable Development*, 29: 第7-9页

Mead, D.J. (编) (2001). *Forestry out-grower scheme: A global view* [《林业外包种植计划: 全球视野》], 意大利罗马: 联合国粮农组织, 检索来源: <http://www.fao.org/docrep/004/ac131e/ac131e03.htm>

Millennium Ecosystem Assessment (2005). *Ecosystem and human well-being: General synthesis* [《生态系统与人类福祉: 整体综合》], 华盛顿特区: Island Press, 检索来源: <http://www.millenniumassessment.org/documents/document.356.aspx.pdf>

Mirza, H., Speller W., Dixie, G. 和 Goodman, Z. (2014年4月). *The practice of responsible investment principles in larger-scale agricultural investments: Implications for corporate performance and impact on local communities* [《大型农业投资负责任投资原则的实践: 公司业绩影响及对当地社区的影响》], 华盛顿特区: 世界银行集团和纽约: 联合国, 检索来源: http://www-wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2014/04/25/000456286_20140425145714/Rendered/PDF/861750RAI0P1253560Box385174B00PUBLIC0.pdf

Otto, J. (2010年6月). *Community development agreements: Model regulations and example guidelines*, [《社区发展协议: 示范规定和指导准则》], 为世界银行编写, 检索来源: <http://www.sds.org/wp-content/uploads/2011/06/CDA-Final-Report-Otto-June-2010.pdf>

Pope, J., Annandale, D. 和 Morrison-Saunders, A. (2004). Conceptualizing sustainability assessment [《可持续发展评估构思》], *Environmental Impact Assessment Review* (24) 6: 第595–616页

Poulson, L.N.S. (2010年1月). The importance of BITs for foreign direct investment and political risk insurance: Revisiting the evidence [“双边投资条约对外国直接投资和政治风险保险的重要性: 重新审视证据”], *Yearbook on International Investment Law and Policy*, 2009/2010, 第539–574页, 检索来源: http://works.bepress.com/cgi/viewcontent.cgi?article=1007&context=lauge_poulsen

Richey, J., 和 Fernandes, E.C.M. (2007). Towards integrated regional models of transboundary river basins in Southeast Asia: Lessons learned from water and watersheds [“南亚跨界流域迈向区域综合模式: 从水和分水岭得到的教训”], *Journal of Contemporary Water Research and Education*, 136(1), 第28-36页, 检索来源: <http://onlinelibrary.wiley.com/store/10.1111/j.1936-704X.2007.mp136001004.x/asset/j.1936-704X.2007.mp136001004.x.pdf?v=1&t=hir4axap&s=f60e667a177c3919d26e96e6205ab9b980a03493>

Rosenzweig, C., 和 Parry, M.L. (1994). Potential Impact of climate change on world food supply [“气候变化对世界粮食供应的潜在影响”], 《自然》, 367, 第133-138页, doi编号: 10.1038/367133a0

Ruggie, J. (2011). 联合国人权与跨国公司和其他工商企业问题秘书长特别代表约翰·鲁格的报告(增编)——《负责任的合同原则：将人权风险管理纳入国家—投资者合同谈判：谈判者指南》(A/HRC/17/31/Add.3),检索来源：<http://daccess-ods.un.org/access.nsf/Get?Open&DS=A/HRC/17/31/Add.3&Lang=c>

Sauvant, K. 和 Sachs, L., (编) (2009). *The effects of treaties on foreign direct investment: Bilateral investment treaties, double taxation treaties and investment flows* [《条约对外国直接投资的影响：双边投资条约、避免双重征税条约和投资流动》], 牛津：牛津大学出版社

Shemberg, A. (2008年3月11日). *Stabilization clauses and human rights* [《稳定条款与人权》], 为国际金融公司及联合国工商企业与人权问题秘书长特别代表开展的研究项目, 检索来源：<http://www.reports-and-materials.org/Stabilization-Clauses-and-Human-Rights-11-Mar-2008.pdf>

Smaller, C. (2014年4月). *The global response to foreign investment in agriculture* [《农业领域外国投资的全球反应》], 国际可持续发展研究院。检索来源：http://www.iisd.org/sites/default/files/publications/global_response_foreign_investment_ag_en.pdf

Smit, B. 和 Spaling, H. (1995). Methods for cumulative effects assessment [“累积影响评估方法”], *Environmental Impact Assessment Review*, 15(1): 第81–106页

Smaller, C. 和 Mann, H. (2009). *A thirst for distant lands: Foreign investment in agricultural land and water* [《遥远土地的渴望：农业用地和水资源外国投资》], 国际可持续发展研究院, 检索来源：http://www.iisd.org/pdf/2012/land_grabs_africa_en.pdf

Smaller, C. 和 Mann, H. (2010). *Foreign land purchases for agriculture: What impact on sustainable development?* [“用于农业的境外土地购置：对可持续发展有何影响?”], UN Sustainable Development Innovation Briefs, (8), 第1-8页, 检索来源：http://www.un.org/esa/dsd/resources/res_pdfs/publications/ib/no8.pdf

Smith, P., Martino, D., Cai, Z., Gwary, D., Janzen, H., Kumar, P. 等 (2007). Agriculture [“农业”], 收录于B. Metz, O.R. Davidson, P.R. Bosch, R. Dave, L.A. Meyer (编), *Climate Change 2007: Mitigation* [《气候变化 2007: 缓解措施》], 第三工作小组对政府间气候变化专门委员会第四份评估报告的贡献, 英国剑桥：剑桥大学出版社

税收正义网(2012). “转移定价”, Tax Justice Network 网站, 检索来源：<http://www.taxjustice.net/topics/corporate-tax/transfer-pricing/>

Trenberth, K.E., Jones, P.D., Ambenje, P., Bojariu, R., Easterling, D., Klein Tank, A. 等 (2007). Observations : Surface and atmospheric climate change [“观察：地表和大气气候变化”], 收录于 S. Solomon, D. Qin, M. Manning, Z. Chen, M. Marquis, K.B. Averyt 等 (编), *Climate Change 2007: The physical science basis* [《气候变化 2007: 物理科学依据》], 第一工作小组对政府间气候变化专门委员会第四份评估报告的贡献, 英国剑桥：剑桥大学出版社

Tyler G. 和 Dixie G. (2012). *Investing in agribusiness: A Retrospective view of a development bank's investments in agribusiness in Africa and Souteast Asia* [《投资于农业综合经营：对一家开发银行在非洲和东南亚的农业综合经营投资的回顾》], 华盛顿特区：世界银行, 检索来源：http://www.responsibleagroinvestment.org/sites/responsibleagroinvestment.org/files/features/Findings_Agribusiness_CDC.pdf

联合国贸易与发展会议(未注明日期). 国际投资协议数据库, 检索来源：[http://unctad.org/en/pages/DIAE/International%20Investment%20Agreements%20\(IIA\)/IIA-Tools.aspx](http://unctad.org/en/pages/DIAE/International%20Investment%20Agreements%20(IIA)/IIA-Tools.aspx)

联合国负责任投资原则(2011). *The princiles of responsible investment in framland* [《负责任农田投资原则》], 检索来源：<http://www.unpri.org/areas-of-work/implementation-support/the-principles-for-responsible-investment-in-farmland>

Vanclay, F. (2003). *Why have principles of social impact assessment?* [《为何需要社会影响评估原则?》], IAIA Special Publication Series No. 2., 法戈, 日期不详：国际影响评估协会, <http://www.iaia.org/publicdocuments/special-publications/SP2.pdf>

Vermeulen, S. 和 Cotula, L. (2010). *Making the most of agricultural investment: A survey of business models that provide opportunities for smallholders* [《充分利用农业投资：为小农提供机会的商业模式调查》], 检索来源: http://www.ifad.org/pub/land/agri_investment.pdf

White, J.W. 和 Hoogenboom, G. (2010). Crop response to climate: Ecophysiological models [“作物对气候的反应：生态生理模型”], *Advances in Global Change Research*, 37, 第59-83页

Wood, C. (2003). *Environmental impact assessment in developing countries: An overview* [《发展中国家环境影响评估：概览》], 曼彻斯特大学环境影响评估中心, 检索来源: <http://www.sed.man.ac.uk/research/iarc/ediais/pdf/Wood.pdf>

世界银行(2012年3月). *Mining community development agreements, source book* [《矿区发展协议，资料手册》], 世界银行, 检索来源: http://siteresources.worldbank.org/INTOGMC/Resources/mining_community.pdf

世界银行、联合国贸易与发展会议 (UNCTAD)、联合国粮农组织、国际农业发展基金(2009). *Principles for responsible agricultural investments* [《负责任农业投资原则》], 检索来源: <http://www.responsibleagroinvestment.org/rai/node/256>

Zagema, B. (2011年9月). *Land and power: The growing scandal surrounding the new wave of investments in land* [《土地与权力：围绕新一波土地投资日益增多的丑闻》], Oxfam Briefing Paper, 151, 检索来源: <http://www.oxfam.org/sites/www.oxfam.org/files/bp151-land-power-rights-acquisitions-220911-en.pdf>



© 2014, 2016国际可持续发展研究院

由国际可持续发展研究院出版

国际可持续发展研究院

总部办公室

111 Lombard Avenue, Suite 325, Winnipeg, Manitoba, Canada R3B 0T4

电话: +1 (204) 958-7700 | 传真: +1 (204) 958-7710 | 网站: www.iisd.org

日内瓦办公室

International Environment House 2, 9 chemin de Balexert, 1219 Châtelaine, Geneva, Switzerland

电话: +41 22 917-8373 | 传真: +41 22 917-8054 | 网站: www.iisd.org