

项目实施监管协议书

协议编号：2025023

甲方：惠州市惠城区投资促进服务中心

法定代表人（或授权代表）：

地址：惠州市惠城区龙丰街道新联路5号

乙方：

法定代表人（或授权代表）：

地址：

自乙方签署本宗地成交确认书起，为兑现乙方投资承诺，本着平等友好、诚信共赢原则，甲乙双方签订本监管协议，乙方自愿将本地块的开发建设和项目实施行为报请甲方监管。

第一条 项目概况

1.1 本宗地位于惠州市惠城区高新科技产业园鹿岗片区04单元LG04-02-17地块，计算指标用地面积为68391平方米，土地性质为一类工业用地，土地使用权出让年限50年（以自然资源部门实际挂牌出让面积为准）。

项目总容积率及总建筑面积以自然资源部门最终核定的用地方案为准。

1.2 本宗地主要生产运营：高质量和品牌的化妆品。乙方签订本协议时，须提交惠城区发改局出具的与该宗地块规划确定的产业类型一致的优先发展产业项目文件。

1.3 乙方确保本项目总投资规模不低于6.16亿元，投资强度不低于0.9万元/平方米。自《国有建设用地交地确认书》送达之日起2.5年内，实现累计固定资产投资3.7亿元（含税）。自《国有建设用地交地确认书》送达

之日起七年内（含第七年），乙方年总产值峰值达16亿。

项目研究开发费用总额占其同期销售收入总额的比例不低于3%。最终考核以统计部门提供的数据为依据。

1.4 乙方须自拿地之日起6个月内取得《建设工程规划许可证》并开工建设，包括①签订施工总承包合同、②桩机进场打桩或天然地基开挖，以打桩时间和签订施工总承包时间两者靠后的为准；9个月内须符合要求进行入库纳统。

自拿地之日起2.5年内完成建设工程竣工验收备案。自竣工验收备案后6个月内实现土地产出上规纳统。

乙方自《国有建设用地交地确认书》送达后，如因政府及相关部门原因造成项目开发建设时间延迟的，或因乙方自身原因造成项目需延迟开工的，乙方报请惠城区人民政府同意后，相关考核时间节点相应顺延；乙方由于不可抗力原因造成的本协议部分或全部不能履行的，应在15日内将不可抗力情况以书面形式通知甲方，并向甲方提交不能履行或需要延期履行的报告及证明，由甲方报备区政府。

1.5 乙方承诺，自签订本协议之日起至考核期结束，其综合能耗水平不得超过惠城区工业企业平均能耗水平或同行业平均能耗水平（以当年数值为准）。

1.6 乙方在惠城区区域内的一切活动需按环境保护有关法律、规章执行，造成国家或他人损失的，乙方须承担相应的责任。

第二条 双方权利和义务

2.1 甲方应做好以下工作

2.1.1 协助乙方申请惠城区、惠州市、广东省和国家的相关优惠政策。

2.1.2 对乙方在筹备和生产过程中，涉及政府相关部门的有关事项，甲方给予协调。

2.1.3 项目建设用地按照“四通一平”（即道路、供水、供电、排水、场地平整）的标准交付乙方使用。

本协议中有关甲方需履行的义务，均在不违反法律、法规、政策的前提下进行。

2.2 乙方应做好以下工作

2.2.1 乙方为本宗土地使用权的竞得人，为在惠城区辖区内注册的独立企业法人公司。

2.2.2 乙方承诺，在《国有建设用地交地确认书》送达之日起至考核期结束前不得转让土地使用权（包括但不限于公司股权转让），非因企业破产不得终止项目建设及运营。若因企业经营不善等原因，乙方确定需要转让该宗地使用权（包括但不限于公司股权转让）时，受让人使用该地块建设经营的项目，须符合惠城区产业发展方向及项目入区审核标准，向甲方提出申请，并经惠城区人民政府批准同意。同等条件下，甲方或其指定单位有优先受让权。乙方如在取得项目用地国有建设用地使用权时，曾享受政府用地优惠出让政策需补差价及相应利息的，需经评估并报区建设用地领导小组审议确定后方可办理转让手续。

签订本协议后，若乙方控股股东股权拟发生变更，须向甲方提出申请，并经惠城区人民政府批准同意，且该股权变更事项不得影响本协议的履行。

2.2.3 乙方承诺，乙方在惠城区生产的产品须依法依规在惠城区区域内开具销售发票，乙方须按相关规定向属地相关主管部门提供统计资料、申报纳税等。

第三条 违约责任

3.1 甲方应协助乙方落实相关优惠政策，营造良好营商环境。如政策落实不到位，乙方有权要求甲方协调相关部门在合理时间内落实。

3.2 如乙方未履行本协议所约定的承诺，未达到本

协议所载明的项目固定资产投资总额、建设进度、土地产出和纳税等约定，未履行本协议所述的提前告知义务，以及存在本协议约定的其它违约行为的，甲方有权追究乙方违约责任，视情况决定是否给予乙方相应的整改时间。若甲方同意给予乙方整改时间的，整改时间最长不超过一年。

3.3 如甲方不同意给予乙方整改时间或乙方的整改行动及整改成效未能达到本协议约定要求，甲方有权采取以下措施予以处置：

3.3.1 如乙方自拿地之日起计超过9个月内未符合要求进行入库纳统的，经甲方书面催告后仍未按要求完成，乙方须向甲方缴纳相当于该宗土地成交价款10%的违约金至甲方指定账号。

3.3.2 经甲方核查，乙方自《国有建设用地交地确认书》送达之日起7年内（含第7年）任意一年年总产值峰值达到本协议第1.3约定指标则达标，否则，甲方可以指定期限要求乙方整改，乙方未能在指定限期完成整改的，乙方应向甲方缴纳违约金，数额为该宗土地成交价款的10%。

3.4 考核合格后，如甲方发现乙方出现故意转移产值、销售额或纳税到异地的行为，由双方认可并具有资质的第三方审计机构出具报告核定以上行为，在乙方存在以上行为的情形下，甲方有权向信用管理部门推送乙方的违约失信行为，并对乙方增加考核期，考核办法按照本条约定的方法进行。

3.5 如乙方违反本协议约定义务，经甲方催告后，乙方未在甲方指定期限内完成整改或情节严重的，甲方有权解除已与乙方签订的相关合作协议书及本协议。解除本协议后，乙方违反本协议约定义务的，仍须按协议的违约责任执行。

3.6 本宗地的《国有建设用地使用权出让合同》提

前解除的，本协议自动提前解除。本协议解除后，乙方因解除前须承担的违约责任，乙方仍须承担。

3.7 乙方依据本协议承担违约责任，不影响自然资源部门依据有关法律规定和宗地的《国有建设用地使用权出让合同》追究其相关法律责任。

3.8 乙方应严格遵守国家、广东省、惠州市及惠城区的有关各项管理规定，合法合规完成本协议约定内容，若未能按照约定完成，且未履行提前书面告知义务并取得甲方谅解的，由甲方将情况推送至信用管理部门依法依规认定失信信息，并由信用管理部门通过“信用中国(广东)”网站、国家企业信用信息公示系统(广东)惠城区门户网站等渠道向社会公开，依法依规实施信用惩戒。

第四条 协议生效及失效

4.1 本协议经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字，加盖甲、乙双方公章之日起生效。本协议壹式肆份，甲、乙双方各持壹份，报惠州市惠城区自然资源局壹份，项目属地单位保留壹份，具有同等法律效力。

4.2 双方协商一致，可变更或终止本协议的履行，但甲、乙双方应签订书面变更或解除协议书。

4.3 发生本协议第三条约定的情形，守约方除有权按该条规定解除本协议并追究违约方责任外，也可选择继续履行本协议，违约方应继续履行。

第五条 争议解决

如协议履约过程中发生争议，由甲乙双方协商解决，不能协商的提交土地所在地人民法院解决。

第六条 附则

6.1 本协议未尽事宜，双方可另行协商，所签订补充协议作为本协议的附件，与本协议有同等法律效力。

6.2 本协议签订前及签订后广东省及惠州市、惠城区颁布的关于产业用地的法律、法规、政策性文件等，对本协议及乙方均有法律约束力。

6.3 本协议于2025年 月 日在广东省惠州市签订。

6.4 名词解释

6.4.1 拿地：指地块已完成“四通一平”并已送达《国有建设用地交地确认书》。

6.4.2 动工：指已进场打桩或进行天然地基基础开挖，且乙方已与施工总承包单位签订主体工程的施工合同，以打桩时间和签订施工总承包时间两者靠后的为准。

6.4.3 竣工：指项目建设工程竣工验收合格，并完成竣工验收备案。

6.4.4 投产：指工程已竣工验收并已批量生产出合格产品。

6.4.5 纳统：将达到限额统计标准的企业，纳入国家统计局联网直报范围。

6.4.6 年纳税总额：指会计年度内企业在当地实缴税款，含出口免抵税额、土地使用税及企业代缴员工个人所得税和社保缴费等，剔除进口环节的关税和增值税及各种政策性退税以及规费。国家层面发布的有关软件产业和集成电路产业的即征即退税收部分可纳入统计。自2024年1月1日起因国家税收政策调整而导致税率降低的，可等比例下调项目年纳税总额。

6.4.7 “四通一平”：

(1) 通水：甲方保障工业地块用地红线周边有供水管道，有稳定的供水系统，满足工业生产和生活用水的需求，甲方协调帮助乙方报建。

(2) 通电：甲方保障工业地块用地红线周边有用电接驳点，满足企业建设需求和生活需求用电，甲方可协调帮助乙方报建。

(3) 通路：甲方保障乙方项目建设过程中所需的施工便道及出行通道。

(4) 排水：甲方保障工业地块用地红线周边有排水、排污管道接驳口，甲方可协调帮助乙方申请，已完成的管道接驳口由企业自行向产权单位申请。

(5) 场地平整：甲方负责协调相关单位完成对工业地块土地平整工作，清理场地内所有附着物，场地平整至地块规划标高。

甲方：惠州市惠城区投资促进服务中心（章）

法定代表人或授权代表：（签字）

日期： 年 月 日

乙方：

（章）

法定代表人或授权代表：（签字）

日期： 年 月 日