

项目投资监管协议

甲方： 惠东产业转移工业园管理委员会

地址： 广东省惠州市惠东县大岭街道十二托

乙方：

统一社会信用代码：

地址：

法定代表人：

根据国家和地方有关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、诚信、互利的原则，经友好协商，就乙方在惠东产业转移工业园（以下简称“产业园”）设立独立的企业法人（以下简称“项目公司”）投资建设运营项目事宜，达成共识，形成协议如下：

第一章 总则

第一条 标的项目及标的地块信息

- （一） 宗地位置：
- （二） 土地用途：工业用地
- （三） 准入行业：智能制造、电子信息、高端装备制造及其关联产业
- （四） 总用地面积：124953.05 平方米
- （五） 总建筑面积：约 28 万平方米
- （六） 项目投资估算：12 亿元 （其中固定资产投资 8.1 亿元）

本协议所称标的项目系指乙方在本协议约定的标的地块上投资建设的不动产。乙方或项目公司应当依据本协议的约定申报标的项目及标的地块的使用条件，最终以标的地块的登记信息及标的项目立项备案信息为准。

第二条 乙方须于本协议签订之日起的 30 日内在惠东设立注册资本不低于 10000 万元的具备独立法人资格的企业法人作为履行本协议投资、建设、运营标的项目的项目公司，最迟须在取得竞得标的地块之日起三个月内实缴完毕。

第三条 项目公司承诺按以下条件申报标的项目的规划审批或者建设方案，最终以标的项目所在地政府职能部门审批通过的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等为准：

（一） 固定资产投资强度不低于 6500 元/平方米。投资强度=固定资产总投资/标的土地面积，其中固定资产总投资包括厂房、设备和地价款等，厂房和设备投资额按照标的项目竣工验收进入正常生产时的厂房建造成本和设备购置成本计算，地价款按照土地出让合同约定成交金额计算；

（二） 总容积率不低于 2.2；

（三） 建筑系数不低于 35%，按总建筑面积进行一次性报建，行政办公及生活服务设施所需用地不超过标的土地的 7%，因生产工艺等特殊要求需要一定比例绿地的，绿地比率不得超过标的土地的 20%，生产性车间建筑面积不能低于第一条约定的总建筑面积的 70%。

第四条 标的项目竣工之日起第三个自然年，项目公司运营标的

项目同时满足以下条件的即为达产：

（一） 标的项目固定资产投资强度不低于 6500 元/平方米，投资强度=固定资产总投资/标的土地面积。

（二） 项目单位面积工业产值不低于 15000 元/平方米，单位产值=项目年度工业产值/标的地块面积。

（三） 标的项目工业产值综合能耗不高于 0.0355 吨标准煤/万元，以惠东县科工信局认定为准；

（四） 标的地块年单位税收贡献率不低于 600 元/平方米，企业年度税收贡献以通过电子税务局、自助办税终端等渠道开具的《税收完税证明（文书式）》为依据。

标的项目竣工之日起第四个自然年的第一季度，项目公司应当向甲方提交以上统计信息资料，甲方可自行或委托专业机构对统计信息资料进行核查。单项认定不合格的，甲方有权要求乙方进行整改（整改期为 6 个月），并有权再次进行专项审验。

第二章 投资监管

第五条 自项目竣工之日起五年内，乙方须持有项目公司 67%以上的股权。

第六条 项目公司成立之日起三十个工作日内，项目公司应向甲方提供 600 万元履约担保，该履约担保须为惠东县支行以上的银行机构出具的不可撤销履约保函。

第七条 履约担保目的在于保证项目的顺利建设运营，项目投产，乙方和（或）项目公司无违约行为的，无息退还履约担保，甲方将予

以积极配合；乙方和（或）项目公司有违约行为的，即满足履约担保的兑取条件，甲方有权直接兑取履约担保。

第八条 甲方兑取履约担保的，乙方需在甲方兑取履约担保的 5 个工作日内补足履约担保。

第九条 自项目竣工之日起五年后，项目公司拟整体转让标的项目的，应当提前一个月通知甲方，甲方或甲方指定的单位在同等条件下有优先购买权或优先承租权。

第三章 土地交付及建设运营

第十条 项目公司参与土地招拍挂程序前，须向县自然资源主管部门提交施工图设计方案。

第十一条 项目公司在同自然资源主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 7 天内开工建设。

第十二条 项目用地自摘牌之日起，8 个月内须建成不少于 2 万平方米的厂房，10 个月内至少有一家规模以上企业进驻试产。

第十三条 标的项目需在开工后 30 个月内整体竣工，竣工日期以标的项目完成竣工验收备案之日为准。

第十四条 标的项目需在竣工之日起第三个自然年达产。

第四章 产权分割监管

第十五条 项目公司申请分割转让或出租标的项目的，买受方或承租方须在惠东县设立独立法人企业。

第十六条 标的项目首次转让后，买受方再次转让的，为二次转

让，标的项目自完成首次登记转让之日起 3 年内不得二次转让，因企业破产清算、法院强制执行确需转让除外。

第十七条 乙方和项目公司对买受方或承租方的行为对甲方承担相应法律责任。

第五章 权利义务

第十八条 甲方权利义务

（一）甲方提供相关的投资服务和公共管理，指导和协助乙方开展相关工作，在合法范围内协助乙方或项目公司解决项目建设及建成投产后经营过程中的问题。

（二）标的项目建设、施工及竣工投产后，甲方有权自行或委托专业机构按照本协议核查项目的履约情况，若乙方违反本协议有关约定，甲方有权追究乙方的违约责任。

（三）甲方积极协助项目公司申请国家、省、市、县的优惠政策支持。

第十九条 乙方和（或）项目公司权利义务

（一）乙方承诺引进企业不少于 30 家，培育不低于 20 家规模以上企业（占比不低于引进企业数量的 70%），并培育不低于 15 家高新技术企业。

（二）乙方对项目公司履行本协议项下的所有义务承担连带保证责任。

（三）项目公司须保证标的项目的开工、建设及运营符合标的项目所在地行政职能部门的审批、备案等行政手续，依法建设，依法运

营。

（四） 标的项目开工建设后，项目公司需于每月的 15 日前向甲方通报本项目固定资产完成投资额、资金到位率、建设进度等资料。

（五） 乙方和项目公司在建设和生产期间内应当遵守国家法律法规和甲方的相关规定，保证文明施工和安全生产。乙方和项目公司在甲方区域内的一切活动不得损害或破坏周边设施和环境，不得恶意超标排放或违规偷排污染物。如造成国家或他人损失的，乙方和项目公司应承担相应的责任。

（六） 项目公司在生产经营期间内，需依法缴纳政府规定的各项税费及依法向甲方相关部门提供统计信息资料。

（七） 乙方应当积极动员标的项目施工中标单位在惠东注册成立独立法人机构或分公司，依法纳税。标的项目如需进口设备的，应以项目公司名义进行，并在甲方所在地报关、清关，使得购买设备的关税、进口税在标的项目所在地缴纳。

第六章 违约责任

第二十条 乙方和（或）项目公司违反本协议的约定，即为违约，因乙方和（或）项目公司自身原因导致有下列情形之一的，甲方有权直接兑取乙方和（或）项目公司的违约金，且相关政府部门有权收回已交付的土地：

1. 经甲方核查，乙方投资总额（固定资产投资总额）未达到承诺标准的，甲方有权催告乙方在 6 个月内完成承诺；催告期届满仍未完成的，乙方向甲方一次性支付违约金，违约金按实际投资与承诺投资

之间差额的 10%计；

2. 经甲方核查，乙方实际缴纳税收未达到承诺标准的，甲方有权催告乙方在 6 个月内完成承诺；催告期届满仍未完成的，乙方承诺向甲方支付承诺年税收与实际年税收的差额为违约金；

3. 没有按时提供履约担保（含补足履约担保）、开工、竣工、投产、实际缴纳注册资本的，每逾期一日，按 10000 元/日向甲方支付违约金；

4. 违反本协议的约定，项目公司的注册地址变更至惠东县以外的，按 10000 元/日向甲方支付违约金；

5. 违反本协议第三条之约定建设的，以标的地块不动产权登记面积为标准，按 500 元/平方米的标准向甲方支付违约金；

6. 违反标的土地用途，将标的项目改变为商品住宅、商业等非工业用途的，按 1000 元/平方米的标准向甲方支付违约金，违反行政管理导致行政单位作出行政处罚的除外。

第二十一条 违反本协议第十二条之约定建设的，政府有权根据《闲置土地处置办法》实施处置。

第二十二条 项目公司逾期 6 个月开工或者开工后连续停工 6 个月，经责令限期开工仍未在限期内开工的，政府有权按照标的地块的竞得价收回土地，造成标的地块闲置的，政府有权根据《闲置土地处置办法》对闲置土地实施处置行为，有违约责任的，仍按本协议约定向甲方承担违约责任。

第二十三条 如因政府相关部门或甲方的审批进度、交地时间迟延等非乙方及其关联方单方原因造成项目迟延的，项目动工时间和开发

建设进度及投产、达产时间要求作相应顺延。

第二十四条 乙方出现违约情形时，甲方将相关情况纳入政府征信系统记录，向社会公开发布。

第七章 其他事项

第二十五条 通知与联系

任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，如采取书面形式，必须送达至下述地址或双方书面通知的其他地址。若一方变更地址、电话或传真号码，应即时以书面形式通知对方，否则，合同中的地址、电话及传真号码将被视为有效，任何一方按合同中的地址、电话及传真号码发送的文件或传真视为履行了传递文件的通知义务。如因合同中确定的地址错误或地址变更没有书面通知造成送达不能的，由有通知义务的一方自行承担一切损失和责任。

合同各方一致确认以下通讯地址和联系方式适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时要求整改函、律师函等相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

甲方：【惠东产业转移工业园管理委员会】

地址：【广东省惠州市惠东县大岭街道十二托】

联系人：【 】

电话：【 】

邮编：【 】

乙方：【 】

地址：【 】

联系人：【 】

电话：【 】

邮编：【 】

第二十六条 本协议履行过程中，对协议中部分名词含义的理解存在不同意见的，以甲方的解释为准。

第二十七条 本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖各自的公章之日起生效。

第二十八条 本协议一式四份，甲乙双方各执二份。本协议未尽事宜，经甲乙双方协商一致可订立补充条款。补充条款及附件均为本协议不可分割的部分，与本协议具有同等法律效力。

第二十九条 本协议在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，若双方仍协商不成的，任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉，以解决争议。

甲方： 惠东产业转移工业园管理 乙方： （盖章）

委员会（盖章）

代表：

代表：

时间：

时间：

附件一：关于成立项目公司的函

关于成立项目公司的函

****（甲方名称）：

根据《 项目投资监管协议》（简称“《投资监管协议》”）
第二条及有关约定，我司全资注册成立了_____作为本项目的
项目公司，将由_____承继、履行《投资监管协议》项下项目
公司的全部权利义务。我司及_____对前述义务向贵局共同承
担连带责任。

具函方（盖章）：

法定代表人：

项目公司（盖章）：

法定代表人：

日期： 年 月 日

附：1、_____营业执照副本加盖公章

2、_____营业执照副本加盖公章

附件二：项目公司股权结构证明文件