

附件 3

合同编号：____号

惠东项目投资建设监管协议书

项目名称：_____项目

签订日期：____年__月__日

签订地点：广东·惠东

惠东项目投资建设监管协议书

甲方：

地址：

法定代表人：

联系电话：

乙方：XX 有限公司

统一社会信用代码：

地址：

法定代表人：

联系电话：

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，就乙方在惠东县辖区范围内建设投资项目事宜，达成了共识，形成协议如下：

第一章 项目概况

第一条 本协议所称的项目，是指乙方在惠东县注册设立全资独立企业，并由该企业法人投资建设的_____项目（以下简称：项目），项目建成后主要生产经营_____。

第二条 乙方须在惠东设立注册资本不低于_____万元的独立法人企业，作为履行本协议投资、建设、运营项目的项目公司（以下简称“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；乙方对项目公司履行本协议项下的所有义务承担连带责任。

第三条 项目使用土地的性质为_____用地，意向选址位于惠

东县的_____地块。乙方拟在上述地块建设及经营本项目。用地面积约____亩（_____平方米）（以土地实际挂牌出让面积为准）。

第四条 项目计划投资总额为____亿元，其中固定资产投资不低于____亿元，总建筑面积约____万平方米，总容积率不小于 1.6，投资强度不低于____元/平方米，项目全部建成并达产后，预计可实现年销售总额（年产值）约_____亿元，可实现年纳税总额约____万元。项目工业增加值能耗（当量值）不高于 1.06 吨标准煤/万元。

第五条 乙方或项目公司在取得土地（自不动产权证证载日期起计）2 个月内开工建设。按照已进场打桩且企业已与施工总承包单位签订施工合同作为开工标准，开工时间以打桩时间和施工总包合同签订时间两者在后的为准。项目需在开工后两年内整体竣工，竣工日期以标的项目完成竣工验收备案之日为准；项目需在竣工验收后的第一个完整会计年度达产，并接受甲方考核。乙方须按照上述约定时间及投资计划进行项目的投资建设及投产运营。对于以上约定，如有特殊情况时，乙方须提前书面告知甲方并取得甲方的书面同意，否则视为违约。

第六条 甲方同意乙方按以下第____项方式进行开发建设：

（一）项目一次性供地、一次性统一开发建设。

（二）项目一次性供地、分两期建设。对首期建设工程的要求为：首期 2 年内一次性建设完成，固定资产投资不得少于____亿元，即总投资的 70%，一期建筑面积不低于总建筑面积的 70%。二期须在取得土地（自不动产权证证载日期起计）之日起 3 年内建成。项目一期和二期建设的累计建设周期不超过 3 年。

（三）项目分期供地、分期建设。一期计划投资额为____亿元，

其中固定资产投资不低于____亿元，一期占地面积____平方米，建筑面积____平方米，容积率不小于 1.6，投资强度不低于____元/平方米。取得一期土地（自不动产权证证载日期起计）之日起____年内建成、____年达产。预计达产后可实现年销售总额____亿元，可实现年纳税总额____万元。二期计划投资额为____亿元，其中固定资产投资不低于____亿元，二期占地面积____平方米，建筑面积____平方米，容积率不小于 1.6，投资强度不低于____元/平方米。取得二期土地（自不动产权证证载日期起计）之日起____年内建成、____年达产。预计达产后可实现年销售总额（年产值）____亿元，可实现年纳税总额____万元。

第二章 投资监管

第七条 自本协议生效之日起至项目竣工前，乙方不得转让其持有项目公司的股权。自项目竣工之日起五年内，如乙方确需转让项目公司股权的，须经甲方书面批准，且乙方必须持有转让后项目公司 67%以上的股权。

第八条 乙方在取得《土地成交确认书》之日起五（5）个工作日内，乙方或项目公司应依据本协议第三条约定的总用地面积按 50 元/平方米的标准向甲方提供履约担保，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。

第九条 履约担保目的在于保证项目的顺利建设运营，项目达产或视为达产之日止，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。

第十条 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。

第十一条 自本协议生效之日起至项目效益考核期满前，未经甲方书面批准，项目公司不得将标的项目整体转让、出租或者分割转让。考核期限届满，项目公司拟转让或出租标的项目的，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。

第十二条 若因企业经营不善等原因，乙方确实需要出售转让该项目用地及其物业时，承购方需经甲方认可且承购方使用该地块建设经营的项目需符合甲方产业发展方向。乙方同意，甲方或其指定单位在同等条件下有优先承购权。

第三章 甲方权利与义务

第十三条 甲方在土地具备出让条件时，依法挂牌出让项目建设用地使用权。

第十四条 项目用地按照“三通一平”（即通水，通电，通道路，场地平整）的标准交付使用。

第十五条 乙方依法取得土地使用权后，甲方协助乙方办理《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等相关手续。

第十六条 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，在职权范围内解决乙方在项目建设及经营过程中遇到涉及甲方原因造成的问题困难。甲方应协调其辖区内各职能部门，为乙方提供高效透明的营商环境，不得在国家法律、政策外向乙方加收、摊派费用或者额外负担。

第十七条 项目竣工验收后，如满足以下任一条件，甲方将给予乙方奖励，奖励方式为乙方当年度实际纳税总额与本协议承诺的纳税额差值的县级留存按____%奖励给乙方。

(一)项目竣工验收后五年内将本项目隶属总公司总部整体搬迁至惠东县，并获得惠州市工信局总部经济认定。

(二)项目竣工验收后五年内向证监会提交上市申请，并把申报上市公司的主体登记注册在惠东县。

第四章 乙方权利与义务

第十八条 乙方按照国家规定的土地出让挂牌竞标程序合法取得项目用地使用权。按照《土地成交确认书》及缴费通知要求支付土地价款、交易服务费用及有关税费，与自然资源部门签订《国有土地使用权出让合同》。《国有土地使用权出让合同》中的有关条款应与本协议一致。

第十九条 乙方在取得《土地成交确认书》后，应在1个月内申请办理建筑工程投资建设的相关法定审批手续，办理《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》等。

第二十条 根据《中华人民共和国环境影响评价法》第二十五条的规定(建设项目的环境影响评价文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的，建设单位不得开工建设)；根据《广东省固定资产投资项目节能审查实施办法》第七条规定(年综合能源消费量1000吨标准煤以上(含1000吨标准煤)，或年电力消费量500万千瓦时以上(含500万千瓦时)的固定资产投资项目，应单独进行节能审查)；乙方在开工建设前必须取得环保主管部门对该投资项目的环境影响评价文件的审批和提交水土保持方案，需单独进行节能审查的项目必须取得节能主管部门的审批。

第二十一条 乙方承诺，严格遵守国家、广东省、惠州市及惠东县的有关各项管理规定，合法合规建设及经营本项目，在约定时间内达成本协议第一章所载明的项目建设内容和投资强度、产值和税收等

要求。若未能按照约定的固定资产投资和建设期限完成投资建设且未履行提前书面告知义务并取得甲方谅解的，乙方同意甲方公布其违约失信行为，纳入政府征信系统记录。

第二十二条 在项目的建设及经营过程中，乙方遇到涉及甲方原因造成的问题困难，有权向甲方提出诉求，甲方在职责权限内协助乙方解决。

第二十三条 若乙方在取得土地使用权后一年内未动工建设的，则按征收基数（以“招拍挂”方式取得用地的合同地价作为土地闲置费征收基数）的 20% 缴交土地闲置费。如果闲置两年，全部土地无偿收回。

第二十四条 乙方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。乙方在甲方区域内的一切活动不得损害或破坏周边设施及环境，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，乙方应确保项目公司积极承担相应的责任，并与项目公司承担连带责任。

第五章 项目效益考核

第二十五条 甲方对乙方项目效益进行考核，乙方同意由甲方委托的第三方审计机构进行审计考核。

（一） 若为一次性供地、一次性建设的项目：

自项目竣工验收后的第一个完整会计年度起计，连续四个会计年度为考核期。如在考核期内两个会计年度以上的平均值达到本协议承诺的年销售总额（年产值）的 80% 以上、年纳税总额的 80% 以上，则视乙方项目考核达标。

经甲方考核项目不达标的，则乙方须于考核期届满的次年 6 月 30 日之前，按税收贡献不足的比例，一次性向甲方补偿，补偿金额=

【】万元/亩*项目土地面积（亩）*（1-税收贡献达成率），且不享受有关扶持政策，如已享受的，则按比例退还。

（二）考核合格后，如甲方发现乙方出现故意转移产值、税收到异地的行为，由双方共同认定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，甲方有权公布乙方的违约失信行为。

（三）若一次性供地、分两期建设项目，则按本协议第六条第二项约定时间竣工验收后的第一个完整会计年度起计，并按本条约定的方法进行考核。

（四）若为分期供地、分期建设的项目，则按本协议第六条第三项约定，并按本条约定的方法对每一期分别进行考核。

第六章 违约责任

第二十六条 乙方未按照本协议约定履行义务的，即视为违约，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，整改时间根据项目的建设期确定，但最长不超过相应建设期的 50%。

第二十七条 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有关约定要求，除本协议另有约定外，甲方有权采取以下措施予以处置，甲方采取以下措施不免除乙方应当承担的其他违约责任：

（一）如乙方曾享受过甲方给予的相关优惠扶持政策的，视情况予以收回。

（二）延后或终止供应项目二期或后续建设用地，对已供地，甲方有权要求乙方按本协议约定向甲方指定的公司转让全部项目用地和地上建（构）筑物。土地转让价格按乙方取得相应土地使用权时

的土地出让价格执行；项目用地上的地上建（构）筑按经过双方认可的审计机构审计的实际投入成本核算。如乙方不愿向甲方指定的公司转让土地及地上建（构）筑物的，则应向甲方支付违约金，违约金的金额为乙方违约时项目用地的市场评估价值。

第二十八条 乙方和（或）项目公司自身原因导致有下列情形之一的，乙方应当承担违约责任，甲方有权直接兑取乙方和（或）项目公司的履约担保：

（一） 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【】个月内补齐差额，逾期未补足的，每逾期一日，按未补足金额的 0.1%向甲方支付违约金；

（二） 没有按时提供履约担保（含补足履约担保）、竣工、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；

（三） 违反本协议书的约定，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；

（四） 违反本协议约定整体转让、出租或者分割转让标的项目的，以标的项目不动产权登记的土地面积为标准，按 2000 元 / 平方米的标准向甲方支付违约金；

（五） 违反本协议约定变更股权的，按 10000 元 / 日向甲方支付违约金，直至整改完毕；

（六） 逾期开工的，每逾期一日，按项目土地出让价格总额的 0.1%向甲方支付违约金，直至项目正式动工或进入盘整收回程序。逾期开工超过 6 个月的，乙方同意由甲方收回全部项目用地，土地回收价格按乙方取得土地使用权时的土地出让原始价格执行。如确因不可抗力因素、政府政策调整或甲方本身原因造成乙方项目用地开发建设时间延迟的，以上时限顺延。

(七) 逾期竣工验收的,每逾期一日,按按项目土地出让价格总额的 0.1%向甲方支付违约金,超过 3 年仍未竣工验收的,乙方同意由甲方收回尚未开发建设的土地,土地回收价格按乙方取得土地使用权时的土地出让原始价格执行。

(八) 甲方有权公布乙方的违约失信行为,纳入政府征信系统记录。

第七章 相关约定

第二十九条 乙方及项目公司须将其营业执照、资质证书、银行基本账户开户证明、法定代表人和授权签字代表的身份证明文件等复印件和授权委托书提供给甲方留存。

第三十条 政府及甲方因公共事业需要而铺设的各种管道与管线进出、通过、穿越乙方所属地块,乙方应予以配合,不收取任何费用。如施工破坏了乙方的附着物、绿化等,由使用方恢复原状或按市场价进行赔偿。

第三十一条 乙方在生产经营期间内,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资料。

第八章 其他事项

第三十二条 在本协议生效期间,如一方因故不能履行本协议的部分或全部约定,必须及时以书面形式通知对方并说明理由,经对方书面同意方可免除其违约责任。

第三十三条 如对本协议出现争议,双方应协商解决,协商不成的,双方可向协议履行地法院提起诉讼。

第三十四条 项目公司企业银行基本账户在惠东县开设。项目公司注册成立后,本协议中乙方的权利和义务由项目公司承接,但不免除乙方的责任。乙方承诺自项目公司成立之日起 10 年内不改变在本

县的纳税义务、不减少注册资本、不变更统计关系。

第三十五条 本协议书一式肆份，甲乙双方各执贰份，自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，对双方具有同等约束力。其它未尽事宜，可由双方另行协商并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。



以下无正文，为签署页

甲方：惠东县产业转移工业园管理委员会

法定代表人或授权代表：（签字）

签署日期： 年 月 日

乙方：（公章）

法定代表人或授权代表：（签字）

签署日期： 年 月 日