

项目实施监管协议书

协议编号:2024013

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:

自乙方签署本协议涉及地块成交确认书起,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,乙方自愿将本协议涉及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 本协议涉及地块位于惠州市火车站地区,其中,地块一编号JBX25-01-01,计算指标用地面积26524平方米,土地用途为一类物流仓储用地,土地使用权出让年限50年;地块二编号JBX13-34-03-01,计算指标用地面积6329平方米,土地用途为一类物流仓储用地,土地使用权出让年限50年;地块三编号JBX19-02-01,计算指标用地面积为69023平方米,土地用途为一类物流仓储用地(兼容20%商业用地),土地使用权出让年限一类物流仓储用地50年,商业用地40年(上述指标,以自然资源部门最终核定的用地方案为准)。上述三个地块统一规划设计、统一开发建设及运营。

项目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 本协议涉及地块主要生产运营:智慧农产品集散中心。乙方签订本协议时,须提交惠城区发改局出具的与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 乙方确保在本协议涉及地块所运营项目(以下简称“项目”)总投资规模不低于 8.23 亿元[其中,固定资产总投资占比不低于 87.5%,含进驻商家(企业)投资],投资强度不低于 9341 元/平方米;项目全面投产运营后,应实现年总土地产出(营业收入)不低于 30.85 亿元[不低于 35030 元/平方米/年,含进驻商家(企业)营业收入],自项目全面投产运营之日起 5 年内,任意一年的年总营业收入达到上述标准,视为完成考核。项目全面投产运营后,应实现年纳税总额 5284 万元(600 元/平方米/年)。项目全面投产运营后 5 年内,自营部分累计纳税总额不低于 4400 万元(项目摘牌之日起至投产运营期间产生的税费纳入税收考核范围)。

①项目全面投产运营后第 3 年,引进的入驻商家(企业)中纳统上规企业不少于 30 家,引进或培育不少于 2 家水果品牌区域运营中心。

②项目投产运营后,本协议涉及地块范围内引进的商家(企业)依法依规在惠城区完成数据纳统及纳税,且业务结算金融机构须是惠城区辖区内注册经营的银行金融机构的,其营业收入方可按照本协议 1.3 之约定计入乙方的考核指标。

③乙方承诺项目投产运营后,在惠城区范围内注册具有独立法人资质的进出口公司,并承接园区入驻企业的进出口业务。

④乙方优先将道路运输业、多式联运和运输代理业、装卸搬运等服务企业选择惠城区辖区企业。

1.4 乙方须自项目配套道路(经五路、金石西四路及经

六路部分道路项目包)动工建设之日签署《国有建设用地交地确认书》，配套道路建成通车使用后15个自然日内动工建设，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。6个月内须符合要求进行入库纳统。

自签署《国有建设用地交地确认书》之日起3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。

乙方自签署《国有建设用地交地确认书》之日起，如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该行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,自签署《国有建设用地交地确认书》之日起至考核期结束前原则上不得转让土地使用权,不得终止项目建设及运营。若因企业经营不善等原因,乙方确定需要转让本协议涉及土地使用权时,受让人使用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,并经惠城区人民政府批准同意。

自签署《国有建设用地交地确认书》之日起至考核期结束前,乙方现有股东为一致行动人,整体作为控股股东原则上不得转让乙方的控股权。若因经营需要,乙方控股股东发生变更须经惠城区人民政府批准同意(若不涉及控股股权变更或因涉及上市事项而发生的控股股东变更的可不履行申请义务),且股权变更事项不得影响本协议的履行,若上市后乙方承诺在惠城区保留全资子公司。

2.2.3 乙方承诺,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。

2.2.4 为保障乙方接受甲方监管的自主决定权和本协议签订的合法真实性,甲乙双方须在公证处公证本协议。

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 未按照本协议 1.4 约定配套道路通车使用后 15 个自然日内动工建设的，乙方须向甲方缴纳相当于本协议涉及地块土地成交价款 10% 的违约金至甲方指定账号。如因配套道路未如期通车使用造成乙方项目动工时间延迟的，动工、竣工验收备案及经济指标等相关考核节点相应顺延。

3.3.2 经甲方核查，如乙方固定资产投资总额达不到本协议 1.3 约定指标，或土地产出总额达不到本协议 1.3 约定指标，甲方指定期限要求乙方整改，乙方未能在指定期限完成整改的，乙方须向甲方缴纳相当于本协议涉及地块土地成交价款 3% 的违约金至甲方指定账号。

3.3.3 经甲方核查，项目自营部分全面投产运营后 5 年内累计纳税总额达不到本协议 1.3 约定指标，甲方指定期限要求乙方整改，乙方未能在指定期限完成整改的，乙方应向甲方缴纳违约金，数额为乙方考核期内累计应纳税总额减去实际纳税总额后所得差额的 30%。

3.3.4 乙方曾享受过惠城区给予的相关优惠扶持资金的，予以收回。

3.4 考核合格后，如甲方发现乙方出现故意转移有关经济数据、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 本协议涉及地块的《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本协议涉及地块的《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。本协议壹式柒份，甲、乙双方各持贰份，报惠州市自然资源局壹份，报广东省惠州市惠城公证处壹份，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权属所在地人民法院解决或提交惠州有管辖权的法院解决。

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 年 月 日在广东省惠州市签订。

6.4 名词解释

6.4.1 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。

6.4.2 竣工:指项目建设工程竣工验收合格,并完成竣工验收备案。

6.4.3 投产(运营):指工程已竣工验收并已批量生产出合格产品或正式营业。

6.4.4 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。

6.4.5 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: 甲方保障地块用地红线周边有供水管道, 有稳定的供水系统, 满足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地块土地平整工作, 清理场地内所有附着物。

(下无正文)

甲方: (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