

项目实施监管协议书

协议编号: 2024008

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 本宗地位于惠州市汝湖中心区北部工业区 JBD90-03-04-01 地块, 计算指标用地面积为 39584 平方米, 土地性质为二类工业用地, 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: 提供光伏一体化全产业链服务, 布局包括 BIPV 项目投资、产品设计、系统开发、智慧制造、销售、安装及运维等一体化的全产业链。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 4 亿元 (其中, 固定资产总投资占比不低于 70%), 投资强度不低于 10100 元

/平方米。项目全部建成并投产后，应实现年土地产出（工业产值）9.9亿元（不低于25000元/平方米），实现年纳税总额3563万元（不低于900元/平方米）。自《国有建设用地交地确认书》送达之日起5年内，应实现累计固定资产投资2.8亿元，累计土地产出29.7亿元，累计纳税产出1.07亿元。项目研究开发费用总额占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《国有建设用地交地确认书》送达之日起3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，6个月内须符合要求进行入库纳统。

自《国有建设用地交地确认书》送达之日起2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）的净地标准，在《国有建设用地交地确认书》送达之日起30日内交付乙方使用。

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（包含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（包含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会审议后确定后方可办理转让手续。

签订本协议后，若乙方控股股东发生变更，须向区政府提出申请并取得同意，且该股权变更事项不得影响本协议的履行。

2.2.3 同等条件下，乙方建安工程优先考虑选择惠城区内符合资质的建筑工程公司施工，以保障项目后续施工质量与安全。同时乙方应督促其项目施工单位在惠城税务局按规定足额缴纳项目工程相关税款。

2.2.4 乙方承诺，在惠城区内开设银行基本账户并进行企业运营资金的结算（包括代发工资）。如涉及惠城项目需融

资的，承诺优先选择惠城区辖区内银行进行贷款。若乙方将惠城区内资产作为募投资产的，需在惠城区辖区内银行设置募投监管账户。

2.2.5 乙方承诺，乙方在惠城区生产的产品均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。

2.2.6 乙方如有上市计划，承诺以惠城区内注册的公司作为主体申报 IPO；乙方子公司如有上市计划，乙方承诺协调其以惠城区内注册的公司作为主体申报 IPO。

2.2.7 乙方如属外贸企业，须以惠城区辖区内注册的企业开展进出口业务，不得委托惠城区辖区外的企业开展进出口业务。

2.2.8 除工业制造业项目以外，其他产业类型项目，乙方同意在签订本协议时，同步向甲方提供银行保函作为履约担保。（土地成交款小于 5000 万元，保函金额为土地成交款 7%；土地成交款为 5000 万元至 1 亿元，保函金额为土地成交款 5%，且不低于 350 万元；土地成交款大于 1 亿元，保函金额为土地成交款 3%，且不低于 500 万元。）该保函须由惠城区辖区范围内的开户银行开具，且为见索即付的不可撤销保函。甲方在乙方达到本协议约定的经济指标后解除保函。

2.2.9 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 如乙方自《国有建设用地交地确认书》送达之日起计超过 6 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 20%的违约金至甲方指定账号。

3.3.2 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 经甲方核查，乙方自《国有建设用地交地确认书》送达之日起 5 年内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，数额为乙方自《国有建设用地交地确认书》送达之日起 5 年内累计应纳税总额减去实际纳税总额后所得差额的 50%。

3.5 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。

3.6 若乙方自《国有建设用地交地确认书》送达之日起 5 年内以在惠城区成立的法人主体启动上市并取得中国证券监督管理委员会广东监管局辅导备案登记确认书，则在相应考核期内项目实际纳税总额达到本协议书约定的纳税总额的 80%以上(含 80%)，即视为考核合格；若乙方自《国有建设用地交地确认书》送达之日起 5 年内上市(自中国证监会

核准发行之日起), 则在相应考核期内项目实际纳税总额达到本协议书约定的纳税总额的 70%以上(含 70%), 即视为考核合格。

3.7 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。

3.8 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。

3.9 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。

3.10 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, 报惠州市惠城区自然资源局壹份, 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诉讼解决。

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: 是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。

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: 投产是指工程已竣工验收并已批量生产出合格产品。

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。

6.4.6 “四通一平”：

(1) 道路: 甲方保障乙方项目建设过程所需的施工便道及出行通道, 并在乙方项目竣工前将市政道路接通至项目地块主要出入口位置。(2) 供水: 甲方向乙方提供一路宗地的给水管道路接入点至地块红线边并应能够满足乙方项目建设和生产经营用水需求, 甲方协调帮助乙方报建, 由乙方自行向供水企业提交用水申请。(3) 供电: 甲方协助乙方报建, 临时施工用电由乙方自行投资报装, 从附近的接驳口接至地块红线边。企业生产所需的永久用电, 若乙方所需电缆线路供电为中压(10千伏), 则乙方在规划用电区域红线内提供公用配电房及电缆通道, 以主供线路接入公用配电房环网柜的连接点(电缆终端头)为投资分界点, 分界点电源侧设施由供电企业投资建设, 分界点负荷侧设施(含电缆终端头)由乙方投资建设。若乙方永久用电报装容量小于800千伏安的专变用电, 可采用户外开关箱(即带开关的电缆分接箱)方式延伸至项目规划红线, 投资分界点为乙方线路接入户外开关箱的连接点(即乙方线路电缆终端头), 乙方主供线路接入户外开关箱的连接一侧由乙方投资建设, 户外开关箱安装位置及电缆通道由乙方提供。若乙方永久用电报装容量大于40000千伏安的专变用电, 由供电确定需要新建变电站的规模及数量。由乙方在规划用电区域红线范围内或在该区域周边提供变电站用地, 由供电企业投资建设变电站(含输电线路、出线间隔), 以乙方接入变电站10(20)千伏出线间隔的电缆终端头为投资分界点, 分界点电源侧设施由供电企业投资建设, 分界点负荷侧设施(含电缆终端头)由乙方投资建设。如外线线路延伸政策发生变动或双回路以及不实施业扩投资界面延伸的条件, 以乙方正式用电报装时, 广东电网有限责任公司最新的延伸政策为准。(4) 排水: 为妥善解决项目建设工程雨、污水排放接驳问题, 对于已完善市政排水管网接驳的, 由乙方根据需求申报临时排水许可, 相关费用由乙方负责。对于未完善市政排水管网接驳, 需建设临时排水管网或一体

化污水处理设施的，建设50米以内临时排污管网的，费用由乙方负责，如建设长度大于50米范围以外的临时排污管网，费用由甲方负责。(5)场地平整:甲方负责协调相关单位将乙方项目场地内附着物清理干净，场地平整至地块规划标高。

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