

附件 2

深龙产发协〔 〕第 号

## 深圳市龙华区产业发展监管协议

宗地编号：

准入产业：《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录  
(2016 年修订)》中鼓励发展类

项目名称：新能源功能材料总部基地和研发中心项目

土地出让合同编号：（以土地出让合同为准）

# 深圳市龙华区产业发展监管协议

深龙产发协〔     〕第     号

## 一、本协议双方当事人

甲方：

地址：

法定代表人：

身份证号码：

职务：

联系电话：

乙方（土地竞得人/土地竞买申请人）：

地址：

统一社会信用代码：

法定代表人：

身份证号码：

职务：

联系电话：

为保障龙华区产业发展用地，切实履行《深圳市土地使用权出让公告》（深土交告〔     〕     号）要求，根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号）（以下简称《管理办法》）的有关规定及已公示的《     重点产业项目遴选方案》，甲方作为龙华区产业主管部门，经甲乙双方同意，订立此协议。

## 二、地块及项目基本情况

宗地编号:

土地位置:

土地用途:

总用地面积 (平方米):

总建筑面积 (平方米):

土地使用年期 (年): 年

(上述情况以土地出让合同及其补充协议约定内容为准)

项目名称: 新能源功能材料总部基地和研发中心项目

准入条件:

(一) 产业准入类别: 《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录(2016年修订)》中鼓励发展类 A02 新能源产业的“A0202 新能源汽车关键零部件: 能量型动力电池组 (能量密度  $\geq 110\text{Wh/kg}$ , 循环寿命  $\geq 2000$  次), 电池正极材料 (比容量  $\geq 150\text{mAh/g}$ , 循环寿命 2000 次不低于初始放电容量的 80%), 电池隔膜 (厚度  $15 \sim 40 \mu\text{m}$ , 孔隙率  $40\% \sim 60\%$ ); 电池管理系统, 电机管理系统, 电动汽车电控集成; 电动汽车驱动电机 (峰值功率密度  $\geq 2.5\text{kW/kg}$ , 高效区: 65%工作区效率  $\geq 80\%$ ), 车用 DC/DC (输入电压  $100\text{V} \sim 400\text{V}$ ), 大功率电子器件 (IGBT, 电压等级  $\geq 600\text{V}$ , 电流  $\geq 300\text{A}$ ); 插电式混合动力机电耦合驱动系统”。

(二) 企业注册地: 中华人民共和国境内法人企业, 未在严重违法失信主体名单内。

(三) 生产技术:

竞买申请人掌握锂电池功能材料研发制造相关技术。

(四) 产业标准及产品品质: 产品通过韩国质量认证中心等国际认证机构认证。

### 三、甲方权利和义务

(一) 甲方应根据深圳市和龙华区产业政策和发展要求, 为产业用地项目提供指导性服务。

(二) 工业及其他产业用地实行“全方位、全年限”和多部门联动的监管机制。甲方应当对协议约定事项的履行情况进行阶段性核查, 即在项目建成投产当年、每5年(含投产当年)及出让年期届满前1年进行核查。甲方可以根据项目情况, 不定期核查乙方履行本协议约定事项的情况。经核查, 乙方未能达到本协议书所约定事项要求的, 甲方可责令乙方限期改正或按照本协议书违约责任的约定进行责任追究。甲方可委托相关专业机构代为主张权利或履行义务。

(三) 乙方因人民法院强制执行拍卖或者变卖建设用地使用权的, 次受让人应当符合原土地出让合同中限定的受让人资格条件, 并应当承接原国有建设用地使用权出让合同及本产业发展协议规定的受让人责任及义务。人民法院强制执行又无符合条件的次受让人的, 其建设用地使用权及地上建(构)筑物可由龙华区政府优先回购, 回购价不高于土地剩余年期残值与地上建(构)筑物评估价之和。

#### 四、乙方权利和义务

(一)乙方应当遵循《管理办法》的规定，按期全面履行本协议承诺和有关约定，积极推进新能源功能材料总部基地和研发中心项目的投资建设。

(二)乙方竞买取得的上述地块只能用于新能源功能材料总部基地和研发中心项目建设。

##### (三)乙方承诺

1.乙方在竞得用地后1年内开工建设，3年内全部建成投产。

2.乙方上述项目总投资额不低于98376.76万元，固定资产投资强度（项目用地范围内单位土地面积纳统固定资产投资额，包括厂房、设备和地价款）不低于29639.89万元/公顷。

3.乙方签署土地出让合同的当年在深圳市龙华区纳统产值/营业收入/营业额/商品销售额不低于1亿元、增加值不低于0.20亿元、纳税额不低于0.04亿元，且投产前（含投产当年）在深圳市龙华区年均纳统产值/营业收入/营业额/商品销售额不低于10.40亿元、增加值不低于2.08亿元、年均纳税不低于0.41亿元。周期不满1年的，按月折算值核算。

4.乙方在本项目建成投产后当年起，至出让年限届满前一年止，以5年为周期，第一个周期在深圳市龙华区纳统产值/营业收入/营业额/商品销售额累计不低于320亿元、增加值不低于64亿元、纳税额累计不低于12.8亿元；后续每个周期在深圳

市龙华区纳统产值/营业收入/营业额/商品销售额累计不低于375亿元、增加值不低于75亿元、纳税额累计不低于15亿元。周期不满1年的，按月折算值核算。

5. 乙方上述项目投产后增加值能耗（单位增加值的能耗量）每年均不高于0.1910吨标准煤/万元。

6. 乙方竞买获得的上述产业用地，建设用地使用权及建筑物100%的建筑面积在全年期内不得转让；不得出租，确有出租需要的，允许一定比例用房租赁给产业链相关企业，出租比例不超过建筑面积的20%，具体出租面积为23799平方米，比例为20%，最高租金为出租时市场评估价的50%；租赁双方应使用市房屋租赁主管部门制定的产业用房租赁合同示范文本签订租赁合同，并将签订的租赁合同提交甲方及房屋租赁主管部门备案。

（四）乙方在签订土地出让合同后，应按季度向甲方书面报告项目进展情况（包括主体及附属建筑工程进度、固定资产投资完成情况、总投资完成情况等），直至项目建成投产。乙方应在本协议第四条第（三）款约定的投产期内投产，并在投产后30个自然日内向甲方备案。项目投产后，乙方应每年向甲方书面报告项目运营情况（包括纳入龙华区统计的纳税额、产值/营业收入/营业额/商品销售额、纳税额、增加值和增加值能耗等）。

（五）乙方在项目投产当年后的30个自然日内，应就项目投资强度、纳统产值/营业收入/营业额/商品销售额、增加值、纳税额履约情况向甲方提出阶段性核查申请，并向甲方提交项目

投资额、纳统产值/营业收入/营业额/商品销售额、增加值和纳税额等证明材料。

(六) 乙方在投产后(含投产当年)每5年、出让年期届满前1年等阶段后30个自然日内,乙方应就纳统产值/营业收入/营业额/商品销售额、增加值、纳税额、增加值能耗履约情况向甲方提出阶段性核查申请,并向甲方提缴纳统产值/营业收入/营业额/商品销售额、增加值、纳税额、增加值能耗等证明材料。

(七) 原则上乙方在全年期内不得转让、以股权转让(导致企业控股权或实际控制权发生变更的转让)或变更的方式变相转让建设用地使用权以及附着于该土地上的建(构)筑物及附属设施。如因企业经营需要,在不导致企业控股权和实际控制权发生变更的前提下,乙方可先经甲方同意后进行股权调整。

(八) 乙方取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押,但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。

(九) 乙方在项目建设运营过程中,应满足甲方及政府有关部门或法律法规关于轨道规划建设、区域集中供冷、建筑环保、节能减排等具体要求,项目粉尘、废气、废水、废渣、磁辐射污染、噪声等的排放和产生符合国家、省、市环保政策和法律法规的标准和要求。

(十) 乙方注册住所、实际经营地、工商税务登记、统计关系若不在深圳市龙华区,应在签署土地出让合同后三个月内迁入深圳市龙华区。土地使用年期内,乙方注册住所、实际经营地、

工商税务登记、统计关系、在龙华区已建及拟建的项目不迁出深圳市龙华区。

(十一)根据《关于进一步加强龙华区房地产项目全链条监管的指导意见》及其相关指引配合房地产项目全链条监管工作。

## 五、违约责任

### (一) 履约核查内容及一般违约责任

甲方应组织相关部门或委托第三方专业机构按照本协议约定及《管理办法》规定内容,对乙方实行全年期考核监督,进行履约情况核查。若经甲方核查,乙方未通过履约核查的,甲方可按照本协议约定及《管理办法》规定追究乙方的违约责任,将乙方及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体及乙方关联企业依法列入失信名单,并报送至市公共信用信息管理系统,请求各相关职责部门依法依规实施联合惩戒。在联合惩戒期限内,重点在政府采购、建设工程招投标、政府资金扶持、城市更新、土地竞拍等方面对失信主体予以限制。

### (二) 违反建成投产时间的违约责任

经甲方核查,乙方未按照本协议第四条第(三)款约定建成投产,甲方有权要求乙方加快建设进度,逾期1个月支付固定资产投资额(乙方承诺固定资产投资强度×总用地面积)的1%作为违约金,违约金累计计算,直至该项目建成投产,不足一个月的按一个月计算。

### (三) 违反投资强度的违约责任

1. 项目建成投产后，经甲方核查，乙方投资强度未达到本协议第四条第（三）款要求的，甲方有权要求乙方限期补足投资额，并支付固定资产投资不足部分的 5% 作为违约金，即违约金=（乙方承诺固定资产投资强度-实际固定资产投资强度）×总用地面积×5%。

2. 核查不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方支付固定资产投资不足部分的 10% 作为违约金，直至经核查投资强度达到约定要求为止。

#### （四）违反增加值承诺的违约责任

1. 项目建成投产后，经甲方核查，乙方增加值未达到本协议第四条第（三）款要求的，甲方有权要求乙方支付增加值不足部分的 1% 作为违约金，即违约金=（乙方承诺增加值-实际增加值）×1%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方支付增加值不足部分的 2% 作为违约金，直至核查增加值达到约定要求为止。

3. 经甲方核查，乙方连续三个考核期增加值未达到本协议第四条第（三）款要求的，甲方有权提请区政府批准收回建设用地使用权，区政府审议同意后由土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物及其附属设施按残值方式补偿。

#### （五）违反增加值能耗承诺的违约责任

1. 项目建成投产后，经甲方核查，该项目每年增加值能耗未达到本协议第四条第（三）款要求的，甲方有权要求乙方支付增加值能耗超标部分能耗费用的 10%作为违约金，即违约金=（实际增加值能耗-乙方承诺增加值能耗）×实际增加值×折电系数×10%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方支付增加值能耗超标部分能耗费用的 20%作为违约金，直至核查增加值能耗达到约定要求为止。

#### （六）违反纳税额承诺的违约责任

经甲方核查，乙方在龙华区纳税额达不到本协议第四条第（三）款约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方一次性支付纳税总额不足部分，即（约定纳税总额-实际纳税总额）作为阶段性核查不合格违约金。

#### （七）违反产值/营业收入/营业额/商品销售额承诺的违约责任

经甲方核查，乙方在龙华区产值/营业收入/营业额/商品销售额达不到本协议第四条第（三）款约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方一次性支付产值/营业收入/营业额/商品销售额不足部分的 1%，即〔（承诺产值/营业收入/营业额/商品销售额-实际产值/营业收入/营业额/商品销售额）×1%〕作为阶段性核查不合格违约金。

#### （八）违反转让、出租物业约定的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方违反本协议第四条第（三）款约定出租物业的，甲方有权按照乙方违规出租物业市场租金水平的 2 倍收取违约金，即违约金=乙方违规出租物业市场租金/月×违规出租物业时间月数×2。

违反本协议第四条第（三）款约定转让本项目建设用地使用权或建筑物的，甲方有权提请区政府批准收回建设用地使用权，区政府审议同意后由土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物及其附属设施按残值方式补偿。

#### （九）违反权利限制的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方违反本协议第四条第（七）款约定或《管理办法》规定擅自转让或变更股权的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方按该地块出让价款的 20%向甲方缴纳违约金。限期内拒不改正的，甲方有权提请区政府批准收回建设用地使用权，区政府审议同意后由土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物及其附属设施不予补偿。

#### （十）其他违约责任

乙方有以下情形之一的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方按该地块出让价款的 3%向甲方缴纳违约金；拒不改正的，甲方可提请土地主管部门解除土地出让合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物及其附属设施不予补偿，如乙方或其母公司为

上市企业或者未来成为上市企业，甲方还有权根据《证券期货市场诚信监督管理办法》将乙方的违约失信情况向中国证券监督管理委员会申报记入其诚信档案：

1. 擅自改变上述产业用地的土地用途的；

2. 未经甲方同意，经营超出产业准入条件项目或擅自改变产业项目的；

3. 乙方注册住所、实际经营地、工商税务登记、统计关系若不在深圳市龙华区，在签署土地出让合同后三个月内未迁入深圳市龙华区的；在土地出让期内，乙方将注册住所、实际经营地、工商税务登记地、统计关系、在龙华区已建或拟建的项目迁出深圳市龙华区的；

4. 违规抵押建设用地使用权及建筑物，抵押金额超出合同剩余年期地价与建筑物的残值之和的；

5. 在生产经营过程中严重违反环保政策或法规标准和要求，并拒不改正或整改后未达标的；

6. 不根据《关于进一步加强龙华区房地产项目全链条监管的指导意见》及其相关指引配合房地产项目全链条监管工作的；

7. 其他未按约定的土地使用条件开发利用土地的行为。

（十一）乙方不按本协议约定规定向甲方提出核查申请的，甲方有权要求其限期改正，限期未改正的，视为乙方违约，自甲方发出缴款通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方缴纳 5 万元违约金，且不因此解除乙方的相关义务；乙方不配合甲方核

查的，自甲方发出缴款通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方缴纳 5 万元违约金，且不因此解除乙方的相关义务。

（十二）如乙方存在上述（二）至（十一）违约行为，乙方应在甲方出具通知书 20 个自然日内缴纳违约金，逾期未缴纳则每日加收 1% 的违约金。

（十三）若因政策调整、行业市场汇率波动、不可抗力等非企业自身原因造成乙方未能履行合同约定，经区政府同意，可减轻或免除乙方违约责任。

## 六、退出机制

（一）主动退出。乙方因自身原因终止项目投资建设，向建设用地使用权出让人提出终止履行建设用地使用权出让合同并请求退还土地的，建设用地使用权出让人报区政府批准后，分别按以下约定，退还部分建设用地使用权出让价款（不计利息），由区政府收回建设用地使用权，地上建（构）筑物及其附属设施的补偿方式在建设用地使用权出让合同中予以明确：

1. 超过建设用地使用权出让合同约定的开工建设日期但未满 1 年向出让人提出申请的，剩余年期已付建设用地使用权出让价款退还建设用地使用权人。

2. 超过建设用地使用权出让合同约定的开工建设日期 1 年但未满 2 年向出让人提出申请的，按照规定征收土地闲置费后，剩余年期已付建设用地使用权出让价款退还建设用地使用权人。

报经区政府后未获批准的，乙方应继续履行建设用地使用权

出让合同；拒不履行的，建设用地和地上建（构）筑物及其附属设施按照约定无偿收回；涉嫌闲置的，应当依法依规依约处置。

（二）强制退出。符合法律法规规定、建设用地使用权出让合同和本协议约定的甲方有权提请区政府批准收回建设用地使用权，区政府审议同意后由土地主管部门解除建设用地使用权出让合同情形的，乙方的建设用地使用权由区政府无偿收回，地上建（构）筑物及其附属设施补偿方式应当在建设用地使用权出让合同中约定。因土地使用权及地上建筑物被抵押或者被法院查封导致区政府无法收回土地使用权及地上建筑物的，甲方有权要求乙方按照项目用地的市场价格（市场价格由甲方指定的评估公司评估确定）向甲方支付违约金，违约金不足以弥补损失的，乙方应补足差额。

## **七、争议解决方式**

凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决。若协商不成，任何一方有权向该产业用地所在地人民法院提起诉讼。

## **八、其他事项**

（一）本协议所称增加值、产值/营业收入/营业额/商品销售额、纳税额的统计核算口径以乙方及其控股 50%（含）以上且在龙华区纳统的一级、二级子公司作为统计核算口径，各年度股权关系以当年 12 月 31 日股权登记状况为准。增加值按照收入法计算，以企业在国家统计局统计联网直报平台上报的相应年份统计年报作为数据来源，并以经具备资质的第三方机构出具增加值

审计报告作为依据；产值/营业收入/营业额/商品销售额统计核算以企业在国家统计局统计联网直报平台上报的相应定报数据作为依据。纳税额指企业依法缴纳的各类税收总额，按照“企业向税务部门缴纳的增值税（不含即征即退税款）+城市维护建设税+企业所得税+房产税+印花税+城镇土地使用税+车船税+车辆购置税+契税+代扣代缴的员工综合所得个人所得税+50%经税务部门认可的生产企业出口货物免抵退税申报汇总表中当期免抵税额本年累计数-退还增值税留抵税额”计算，其中所列“即征即退税款、退还增值税留抵税等退税项目、代扣代缴的员工综合所得个人所得税、当期免抵税额本年累计数”需以退库明细、个人所得税明细、免抵退申报汇总表等相关材料作为依据，统计核算以纳税证明作为依据。

（二）本协议所称年期以自然年作为计算方式。

（三）本协议所称项目固定资产投资强度=项目固定资产投资÷项目总用地面积；增加值能耗=耗电量×折电系数÷项目增加值，耗电量以龙华区供电部门出具的电费缴纳单据作为依据，折电系数为 1.229 吨标准煤/万千瓦时。

（四）本协议履行过程中，甲、乙双方对合同条款的理解不一致时，以甲方的解释为准。

## 九、协议效力

本协议书一式六份，具同等法律效力，甲乙双方各执三份。

本协议书自甲乙双方签字并盖章之日起生效。

本协议书未尽事宜，按照《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号）及相关规定处理；政策法规没有规定的，双方通过友好协商解决。双方可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

(此页为签字盖章页)

甲方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）：

乙方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）：

签订日期： 年 月 日

签订地点：