

深圳市总部项目产业发展监管协议

宗地编号: _____ T208-0071 _____

项目名称: _____ 智能终端产业生态全球总部项目 _____

建设用地使用权出让合同编号: _____

深圳市_____制

甲 方（监管单位）：

法定代表人：

地 址：

联系部门：

联系部门负责人：

联系部门地址

联系电话：

乙 方（项目单位）：统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

联系部门：

联系部门负责人：

联系部门地址：

联系电话：

根据《深圳市人民政府关于延长总部项目遴选及用地供应管理办法有效期的通知》(深府规〔2023〕4号)、《深圳市推动总部经济高质量发展的实施意见》(深发改规〔2023〕12号,下称《实施意见》)的有关规定及已公示的《智能终端产业生态全球总部项目遴选方案》,经甲、乙双方同意,签订本发展监管协议。

一、地块基本情况

宗地编号: T208-0071

土地位置: 深圳湾超级总部基地

土地用途: 商业用地(C1)

总用地面积(平方米): 9768.61 平方米

总建筑面积(平方米): 68600 平方米

项目名称: 智能终端产业生态全球总部项目

土地出让年期: 30 年

上述地块基本情况与建设用地使用权出让合同不一致的,以建设用地使用权出让合同约定为准。

二、甲方权利和义务

(一)甲方应在法律、法规允许范围内,根据深圳市产业发展战略和总部经济政策,为乙方的总部用地项目提供指导性服务。

(二)甲方在乙方签订建设用地使用权出让合同后,有权要求乙方按季度书面报告项目建设进展情况,直至项目建成投产。

(三)甲方应当对乙方实行全出让年期考核监管,在乙

方于本协议约定承诺期届满后1年内、承诺期届满后每隔5年、出让期届满前1年内等阶段对本协议约定事项的履行情况进行核查，如乙方未达到本协议承诺和有关约定的，甲方可按照本协议约定的违约责任追究乙方的责任。

（四）甲方在核实、核查中发现乙方生产经营情况不及预期的，应当约谈乙方，并要求乙方作出书面说明且在甲方限期内提交生产经营改进方案。

三、乙方的权利和义务

（一）乙方应当遵循《管理办法》和《实施意见》的规定，按期全面履行本协议承诺和有关约定，积极推进总部项目的投资建设。

（二）乙方竞买取得的上述地块只能用于智能终端产业生态全球总部项目建设。

（三）乙方承诺：

在土地合同签署之日的自然年度起5年内，即2025年1月1日至2029年12月31日止（以下简称“承诺期”）：

1.乙方累计纳入深圳市统计核算的工业产值/服务业营收/批发零售业销售额总规模不少于2700亿元，其中累计纳入深圳市统计核算的工业产值规模不少于1700亿元。

前述条款实际完成规模超出承诺规模部分的金额可100%转化为存款余额规模/进出口规模/研发投入，视为乙方完成存款余额规模/进出口规模/研发投入的相应金额的一部分（上述计入方式仅适用于本协议下产业发展监管考核）。

2.乙方累计纳入深圳市统计核算的增加值不少于190亿

元。

3.乙方累计在深圳市形成地方财力不少于12亿元。

4.存款余额规模：承诺期内乙方在深纳统的本外币存款规模占乙方在中国境内本外币存款余额总规模（剔除因客观影响，需要将存款存在深圳以外城市银行的存款金额）不低于90%（企业按年度提供银行盖章的对账单，以每季度最后一天银行存款余额的季度平均值计算）。

5.进出口规模：承诺期内乙方累计纳入深圳市统计核算的，以及乙方委托注册地在深圳的第三方公司形成的进出口额不低于 150 亿美元。委外第三方公司进出口额考核以乙方与委外第三方签订的框架合作协议及年度进出口金额确认函为准。

6.研发投入：承诺期内乙方累计纳入深圳市的研发投入不低于 25 亿元。

前述第 4-6 点超额完成的超出承诺部分金额可按照 100%相互转化，视为乙方完成存款余额规模/进出口规模/研发投入总规模的一部分（上述计入方式仅适用于本协议下产业发展监管考核）。

7.在本协议生效后，土地全出让年期内，乙方在中国境内新成立的企业，同等条件下注册地和统计关系归属地优先选择设立在深圳市。

（四）实缴注册资本限制：乙方在土地出让年期内实缴注册资本不低于 8 亿元。

（五）转让或出租限制：该项目 100%的建筑面积全出让年期内不得转让，其中办公用房部分仅可供乙方及按照本协

议第六条第三款纳入统计核算口径的乙方控股子公司使用，酒店部分可整体委托运营。若该协议执行期间，《管理办法》对总部大厦建筑转让或出租规定有调整的，乙方在承诺期内完成第三条（三）项第1点至第6点承诺后，乙方可按照调整后的规定和程序申请变更部分建筑面积产权条件。

（六）股权变更限制：乙方在全出让年期内不得以股权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筑物、构筑物及其附属设施。

上述所称股权转让是指导致企业控股权或实际控制权发生变更的转让。

（七）抵押限制：乙方取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押，但抵押金额不得超过合同剩余地价与建筑物残值之和。

（八）强制执行：人民法院强制执行拍卖或者变卖建设用地使用权，次受让人应当承接原建设用地使用权出让合同及产业发展监管协议规定的受让人责任及义务，原建设用地使用权出让合同约定的土地使用条件不变。人民法院强制执行又无符合条件的受让人的，其建设用地使用权及地上建（构）筑物由政府优先回购。

（九）乙方应按甲方要求如实提供相关材料，主动配合甲方按照本协议约定及《管理办法》规定核查乙方的实缴注册资本、工业产值、服务业营收、批发零售业销售额、增加值、形成地方财力、存款余额、进出口额、研发投入、转让或出租等情况。

四、履约核查内容及违约责任

（一）履约核查内容及一般违约责任：

1.甲方有权组织相关部门按照本协议约定及《管理办法》规定内容，对乙方实行全出让年期考核监督，进行履约情况核查。若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》规定追究乙方违约责任，可按照法律相关规定将其列入失信黑名单，并会同相关部门依法依规实施联合惩戒。

2.根据本协议，乙方存在违约情形需支付违约金的，应自甲方出具核查不合格通知书，或者违约通知书之日起20个自然日内缴纳违约金；未如期足额缴纳违约金的，未缴纳部分的逾期利息按5年期以上贷款市场报价利率(LPR)计息，直至缴清违约金及利息为止。

（二）违反实缴注册资本的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方实缴注册资本未达到本协议第三条（四）项要求的，甲方有权要求乙方限期补足；限期内拒不补足的，甲方有权按照该地块土地成交价的1‰向乙方收取违约金。

（三）违反工业产值/服务业营收/批发零售业销售额和增加值规模承诺的违约责任

承诺期届满时，经甲方核查，乙方实际累计纳入深圳市统计核算的工业产值/服务业营收/批发零售业销售额规模未达到本协议第三条（三）项第1点承诺要求的，甲方有权按照该地块土地成交价的2‰向乙方收取违约金；乙方实际累

计纳入深圳市统计核算的增加值未达到本协议第三条（三）项第2点承诺要求的，甲方有权按照该地块土地成交价的2%向乙方收取违约金。

（四）违反存款余额规模、进出口规模、研发投入约定的违约责任

承诺期届满时，经甲方核查，乙方实际累计纳入深圳市统计核算的存款余额规模、进出口规模、研发投入未达到本协议第三条（三）项第4-6点任何一项承诺要求，甲方有权按照该地块土地成交价的万分之一向乙方逐条收取违约金。

（五）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，乙方违反本协议第三条（五）项约定出租物业的，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。违反本协议第三条（五）项约定转让本项目建设用地使用权或建筑物的，甲方有权要求乙方限期改正。乙方逾期未改正的，经项目所在区政府招拍挂领导小组会议审议后，甲方有权提请土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，建设用地使用权无偿收回，地上建（构）筑物及其附属设施按残值方式补偿。

（六）违反形成地方财力约定的违约责任

1.若经甲方核查，在乙方承诺期届满时，如乙方在承诺期内实际年均形成地方财力达到《实施意见》中总部企业认定标准，但未达到承诺年均形成地方财力的，按照以下要求承担违约责任：

（1）达到承诺年均形成地方财力的70%及以上但未达到

100%的，乙方应当支付违约金，违约金金额=（承诺期内企业承诺累计形成地方财力-承诺期内企业实际形成地方财力）。

（2）达到承诺年均形成地方财力的50%及以上但未达到70%的，乙方应当支付违约金，违约金金额=（承诺期内企业承诺累计形成地方财力-承诺期内企业实际形成地方财力）×2。

（3）未达到承诺年均形成地方财力的50%的，乙方除支付违约金外，甲方有权回购不少于50%的自用部分建筑，回购价按照审计部门审定的成本价确定。违约金金额=（承诺期内企业承诺累计形成地方财力-承诺期内企业实际形成地方财力）×2。

2.若经甲方核查，在乙方承诺期届满时，乙方实际年均形成地方财力未达到《实施意见》中总部企业认定标准的，经项目所在区政府招拍挂领导小组会议审议后，甲方有权提请土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，建设用地使用权无偿收回，地上建（构）筑物采取残值方式补偿。

3.若经甲方核查，承诺期届满后，在任一土地出让年期考核阶段内，乙方实际年均形成地方财力未达到《实施意见》中总部企业认定标准的，经项目所在区政府招拍挂领导小组会议审议后，甲方有权提请土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，建设用地使用权无偿收回，地上建（构）筑物采取残值方式补偿。

（七）违反权利限制的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方未按本协议第三条（六）项约定或《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，同时乙方应按该地块土地成交价的5%向甲方缴纳违约金。限期内拒不改正的，经项目所在区政府招拍挂领导小组会议审议后，甲方有权提请土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，建设用地使用权无偿收回，地上建筑物及构筑物不予补偿。

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方未按本协议第三条（七）项约定或《管理办法》规定，违反抵押限制要求的，甲方有权要求乙方限期改正，同时乙方应按该地块土地成交价的5%向甲方缴纳违约金。限期内拒不改正的，经项目所在区政府招拍挂领导小组会议审议后，甲方有权提请土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，建设用地使用权无偿收回，地上建筑物及构筑物不予补偿。

五、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建设用地使用权的，土地主管部门报经原批准建设用地使用权出让方案的政府批准后，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年提出申请的，将剩余已付建设用地使用权出让价款

退还乙方；

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年提出申请的，按照规定征收土地闲置费后，将剩余已付建设用地使用权出让价款退还乙方。

报经原批准土地出让方案的政府后未获批准的，乙方应继续履行建设用地使用权出让合同；拒不履行的，建设用地使用权和地上建（构）筑物及其附属设施由政府无偿收回。

（二）强制退出。出现法律法规规定、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政府无偿收回，地上建筑物及构筑物补偿方式应当在建设用地使用权出让合同中约定。

六、其他事项

（一）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。

（二）本协议所称年期以自然年作为计算方式。

（三）本协议所称工业产值、服务业营收、批发零售业销售额、增加值、形成地方财力、存款余额、进出口额、研发投入的统计口径以乙方（含分支机构）及其在本市注册的一级、二级控股（持股超过50%）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。乙方的下属公司已取得总部用地或提出申请总部用地的，其下属公司在本市统计核算的工业产值、服务业营收、批发零售业销售额、增加值、形成地方财力、存款余额、进出口额、研

发投入不再重复计入乙方的统计范围。

（四）本协议所称形成地方财力可按照纳税证明自缴税费中 40%的企业所得税、50%的增值税(含出口货物增值税“免抵”税额调库)、100%的城市维护建设税、印花税、地方教育附加、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、文化事业建设费之和换算。《国家税务总局关于中国工商银行股份有限公司等企业企业所得税有关征管问题的通知》（国税函〔2010〕184号）中规定的国有邮政企业、中国工商银行股份有限公司等中央企业及分支机构企业所得税全额归属中央征管，不纳入地方财力计算。

（五）本协议所称工业产值、服务业营收、批发零售业销售额、增加值、形成地方财力、存款余额、进出口额、研发投入的统计数据以深圳市各有关部门提供的详细数据为准。

（六）本协议签订并生效后，因政策环境、经济形势等发生变化的，经项目所在区招拍挂领导小组会议审议后，甲方可以与乙方协商并通过签订书面补充协议的方式调整本协议第三条第（三）款约定的工业产值、服务业营收、批发零售业销售额和增加值规模、存款余额规模、进出口规模、研发投入等内容。未经项目所在区政府招拍挂领导小组会议审议，相关调整以及补充协议无效，乙方完全知悉并同意接受上述要求。

七、争议解决方式

因履行本协议引起争议的，由双方协商解决；若协商不

成，任何一方有权向该总部项目用地所在地人民法院提起诉讼。

八、协议效力

（一）本协议书一式五份，具同等法律效力，甲方执二份，乙方执三份（分送土地主管部门一份）。

（二）本协议书自各方有权代表签字并且加盖公章之日起正式生效。

（三）本协议书未尽事宜，双方通过友好协商解决，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。

（以下为签署页）

甲方（公章）：

法定代表人（或授权代表）

签字：

乙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）

签字：

签订日期： 年 月 日

签订地点：