

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：

丙 方（乙方控股股东或实际控制人）：

身份证号：

联系地址：

联系电话：

根据《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2023〕4号，以下简称《管理办法》）、《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，以下简称《实施意见》）的有关规定及已公示的《智能存储管理及研发基地总部项目遴选方案》，经甲、乙、丙（乙方控股股东或其实际控制人）三方同意，签订本产业发展监管协议。

一、基本情况

宗地编号： B405-0246

土地位置： 梅林街道梅林路与凯丰路交汇处西北侧

土地用途： 商业用地（C1）

总用地面积（平方米）： 7209

总建筑面积（平方米）： 46859

项目名称： 智能存储管理及研发基地总部项目

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、丙方的责任。

（四）甲方根据项目监管需要，有权要求乙方在项目建成投产后于每年5月1日前报送本协议第三条所承诺指标完成情况，甲方应对乙方报送情况予以核实；在本条第（三）款约定的核查时间外，甲方有权对乙方履行本协议情况进行不定期核查，也可根据乙方的申请进行核查。

（五）甲方在核实核查中发现乙方生产经营情况不及预期的，应当约谈乙方及丙方，要求其作出说明并限期提交生产经营改进方案。

（六）甲方可委托律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构行使核实核查权利及对乙方、丙方的违约行为提起诉讼；甲方应当另行与第三方专业机构签订书面委托协议明确双方具体权利、义务和责任。

三、乙方、丙方的权利和义务

（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存储管理及研发基地总部的项目建设。

（三）乙方应当将考核期内相关承诺指标按年度进行量

化分解并作为本协议附件，以便甲方跟踪项目情况。

（四）乙方承诺：

乙方在申请总部项目遴选之日的自然年度起 5 年内，即 2026 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日止（以下称“承诺期”）：

1. 产值/营收： 承诺期内累计纳入深圳市统计核算的产值（营收）不少于 400 亿元。

2. 地方财力： 承诺期内累计在深圳市形成地方财力不少于 8 亿元，且 2026 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日在深圳市形成地方财力不少于 2 亿元。

3. 进出口额： 承诺期内乙方累计纳入深圳市统计核算的，以及乙方委托经营地在深圳的第三方公司形成的进出口额不低于 50 亿美元。

4. 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 10 亿元。

5. 产业引入： 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，同等条件下优先在深圳市经营，并承诺积极协助甲方引进产业链上下游优质企业。

（五）建设时间： 乙方上述项目须自竞得用地之日 2 年内开工建设，4.5 年内全部建成投用。（以建设用地使用权出让合同约定为准）

（六）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 2.2 亿元。

（七）转让或出租限制： 乙方的 智能存储管理及研发

基地总部项目建成后，该项目 100 %的建筑面积在全出让年期内不得转让，其中不低于 70%的建筑面积为自用部分建筑，不超过 30 %的建筑面积为非自用部分建筑。非自用部分建筑允许出租，其中办公用房比例不低于 50%，非自用办公用房由区政府作为政策性优惠商业办公用房，用于引进与总部企业相关的上下游企业入驻。自用部分及非自用部分建筑中的办公用房面积和分布位置须相对集中。

（八）股权变更限制：乙方、丙方在全出让年期内均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。

（九）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。

（十）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。

（十一）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、产值/营收、形成地方财力、进出口额、研发投

入、转让或出租等情况。

（十二）若乙方违反本协议约定，应向甲方承担支付违约金及利息、赔偿损失等金钱给付义务，丙方应对此承担连带责任。若乙方违反多项违约责任，违约金累计计算。

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》规定追究乙方的违约责任，按照相关规定将乙方、乙方关联企业和法人代表等责任主体列入严重失信主体名单，会同各相关职能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甲方出具的核查不合格通知书或违约通知书载明的付款期限届满之（次）日适用的 1 年期贷款市场报价利率（LPR）计息，如逾期超过 5 年未付，则未缴纳部分的逾期利息从逾期支付之日起按 5 年期贷款市场报价利率（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（六）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）违反产值/营收、进出口额、研发投入规模承诺的违约责任

承诺期届满时，经甲方核查，乙方未达到本协议第三条（四）项中产值/营收承诺要求的，甲方有权按照该地块土地成交价的 2‰向乙方收取违约金；未达到本协议第三条（四）项中进出口额承诺要求的，甲方有权按照该地块土地成交价的 0.1% 向乙方收取违约金；未达到本协议第三条（四）项中研发投入承诺要求的，甲方有权按照该地块土地成交价的 0.1% 向乙方收取违约金。

（四）违反建设时间的违约责任

经核查，除因不可抗力外，乙方未按照本协议第三条第（五）款约定，甲方有权要求乙方加快建设进度，每逾期 1 个月支付该地块土地成交价的 0.01% 作为违约金，不足半个月的按 1 个月应支付违约金的 1/2 计算，超过半个月但不足 1 个月的按 1 个月计算，违约金累计计算，直至该项目建成投用。如遇政府原因导致乙方无法在前述时限内建成投产，按土地主管部门出具的相关证明文件规定的时间进行顺延。

（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（七）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（七）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，经项目所在区政府常务会议审议后，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，乙方应在90日内退还建设用地使用权，已缴纳的建设用地使用权出让价款等不予退还，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）。未如期缴纳违约金的，违约金按贷款市场报价利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

（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） \times 2。未如期缴纳违约金的，违约金按贷款市场报价利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

（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%的自用部分建筑和全部非自用部分建筑，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。未如期缴纳违约金的, 违约金按贷款市场报价利率计息, 直至缴清违约金及利息为止。

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, 经项目所在区政府常务会议审议后, 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, 乙方应在90日内退还建设用地使用权, 已缴纳的建设用地使用权出让价款等不予退还, 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, 经项目所在区政府常务会议审议后, 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, 乙方应在90日内退还建设用地使用权, 已缴纳的建设用地使用权出让价款等不予退还, 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、丙方未按本协议第三条(八)项约定或《管理办法》规定擅自转让或变更股权的, 甲方有权要求乙方和丙方限期改正, 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, 经项目所在区政府常务会议审议后, 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, 乙方应在90日内退还建设用地使用权, 已缴纳的建设用地使用权出让价款等

不予退还，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（九）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，经项目所在区政府常务会议审议后，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，乙方应在90日内退还建设用地使用权，已缴纳的建设用地使用权出让价款等不予退还，地上建筑物及构筑物不予补偿。

（八）违反报告、配合义务的违约责任

在建设用地使用权出让年期内，乙方未按本协议约定履行第二条第（二）款、第三条第（十一）款的书面报告、如实提供材料以及配合核实核查义务的，甲方有权要求乙方限期改正。乙方拒不改正的，甲方有权要求乙方按照该地块土地成交价的0.01%支付违约金。

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申请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），收回建设用地使用权，地上建筑物、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，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 年向出让人提出申请的，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人民政府后未获批准的，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筑物、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约定的解除建设用地使用权出让合同情形的，土地主管部门有权按照相关法律法规规定、建设用地使用权出让合同约定收回建设用地使用权和处置地上建筑物、构筑物及其附属设施。

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）本协议所称产值/营收、形成地方财力、进出口额、研发投入的统计口径以乙方（含分支机构）及其能够并入财务报表且实际控制的本市企业（含分支机构）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产值/营收、形成地方财力、进出口额、研发投入不再重复计入乙方的统计范围。

(三) 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。

(四) 本协议所称产值/营收、进出口额、研发投入的统计数据以深圳市各相关部门提供的数据为准。

(五) 本协议签订并生效3年后,因政策环境、经济形势等发生变化的,经项目所在区政府常务会议审议后,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(四)款约定的产值/营收、形成地方财力、进出口额、研发投入等内容。未经项目所在区政府常务会议审议,相关调整以及补充协议无效,乙方完全知悉上述要求。

七、争议解决方式

因本协议引起争议的,由协议各方协商解决;若协商不成,由该产业项目用地所在地有管辖权的人民法院管辖。

八、协议效力

(一) 本协议书一式七份,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,丙方执二份。

(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，各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。

附件：承诺指标年度量化分解表

年份	地方财力 (亿元)	产值/营收 (亿元)	进出口额 (亿美元)	研发投入 (亿元)
2026	2	80	10	2
2027	2	80	10	2
2028	1.32	80	10	2
2029	1.32	80	10	2
2030	1.36	80	10	2

(以下为签署页)

甲方（公章）：

负责人（或授权代表）

签字：

乙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）

签字：

丙方（签字按手印）：

签订日期： 年 月 日