深前海产监字〔202 〕第 号

深圳前海深港现代服务业合作区

重点产业项目产业发展监管协议

宗地编号：

项目名称： 前海新型高清显示全球智造基地

项目单位：

土地出让合同编号：

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局 制

甲 方（监管单位）：深圳市前海管理局

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：

为保障深圳前海深港现代服务业合作区（以下简称为“前海合作区”）重点产业项目发展用地，切实履行《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让公告》（深土交告〔202 〕 号）要求，保证前海合作区产业发展目标的实现，根据国家、省、市土地招拍挂出让相关规定和《深圳市前海深港现代服务业合作区管理局总部项目和重点产业项目遴选及用地供应办法》（深前海规〔2023〕3号，以下简称《供应办法》）的有关规定及已公示的《前海新型高清显示全球智造基地重点产业项目遴选方案》，经甲、乙双方同意，签订本产业发展监管协议。

一、基本情况

（一）地块情况

宗地编号：

土地位置： 固戍西05-18地块靠近晴航路一侧宗地

土地用途： 新型产业用地（M0）

项目建设用地面积（平方米）： 12206.36平方米

项目总计容建筑面积（平方米）： 40000平方米

项目名称： 前海新型高清显示全球智造基地

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）产业准入情况

产业准入行业类别：属于《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》A06新一代信息技术产业。

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相关产业政策，为乙方的产业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年期考核监管，在乙方于本协议约定项目建成投产后1年内、投产后每隔5年、出让期届满前1年内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责任。投产后第一个5年期内乙方考核合格后，甲方可与乙方重新谈判确定本协议第三条第（四）款中土地产出效率等约定。

（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 6 月 30 日前报送本协议第三条所承诺上年度指标完成情况，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，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的违约行为提起诉讼。

三、乙方权利和义务

（一）乙方应当遵循《供应办法》的规定，按期全面履行本协议承诺和有关约定，积极推进项目投资建设。

（二）乙方竞买取得的上述地块只能用于前海新型高清显示全球智造基地项目建设。

（三）乙方在签订建设用地使用权出让合同后，应按季度向甲方书面报告项目建设进展情况，直至项目建成投产。

（四）乙方承诺：

1.投产时间：上述项目用地的开工竣工时间以土地使用权出让合同约定时间为准，须于项目竣工验收后1年内投产。

2.投资强度：乙方上述项目固定资产投资不低于 5 亿元；即固定资产投资强度不低于 1.25 万元/平方米（固定资产投资额/项目计容建筑面积）。项目投产1年内，核定投资强度。

3.土地产出效率：乙方上述项目投产后第 1 年年产值（或年营收）不低于 20 亿元，即土地产出效率不低于 5 万元/平方米（项目年产值（或年营收）/项目计容建筑面积）；投产后每隔5年、出让期届满前1年平均年产值（或年营收）不低于 21 亿元，即土地产出效率平均不低于 5.25 万元/平方米。

4.税收强度：乙方上述项目投产后每隔5年、出让期届满前1年年均纳税总额不低于5000万元，即税收强度（年纳税额/项目计容建筑面积）平均不低于1250元/平方米。（纳税额=税务自缴税款总额+出口货物增值税“免抵”税额调库）

5.进出口额：乙方以及乙方委托经营地在前海合作区的第三方公司投产后每隔5年、出让期届满前1年进出口总额不低于 50亿元，即年均出口额不低于 10 亿元。

6.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，同等条件下优先在前海合作区经营，并承诺积极协助甲方引入产业链上下游优质企业。

7.产值能耗：乙方上述项目投产后每年产值能耗不高于 0.137 吨标准煤/万元（年综合能源消费量/项目年产值（或年营收））。

（五）转让或出租限制：乙方取得的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。

（六）抵押限制：乙方取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押，但应以宗地内的所有建筑物进行抵押，且抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。

（七）股权变更限制：在全年期内不得以股权转让或变更等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。

如因经营需要，在不导致控股权和实际控制权发生变更的前提下，乙方书面报告甲方后可进行股权调整，并同步将股权调整信息书面告知甲方。上述股权调整具体类型包括但不限于股权转让、增资、减资等任何变更情形。

（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次受让人的，其建设用地使用权及地上建筑物、构筑物可由甲方回购。

（九）乙方应按甲方要求如实提供投产时间、投资强度、土地产出效率、产值能耗、抵押、股权调整情况、生产经营改进方案等相关材料，主动配合甲方按照本协议约定及《供应办法》规定进行的核实、核查行为。乙方应于甲方提出核查通知之日起10日内提交全部相关资料，乙方未提交相关资料或者未完整提交相关资料的，甲方有权决定视为未通过履约核验。

乙方知悉并同意甲方基于本协议目的向政府相关部门、组织、企业及个人等主体收集前款提及的情况信息。

（十）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的。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. 甲方应组织相关职能部门按照本协议约定及《供应办法》规定内容，对乙方实行全年期考核监督，进行履约情况核实核查。若乙方未通过履约核查的，甲方可按照本协议约定及《供应办法》规定追究乙方的违约责任，按照相关规定将乙方及其法定代表人、负责人、股东、投资人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同期贷款市场报价利率（LPR，5年期）计息，直至缴清违约金及利息为止。

（二）违反建成投产时间的违约责任

经核查，除因不可抗力外，乙方未按照本协议第三条第（四）款第1项约定建成投产，甲方有权要求乙方加快建设进度，每逾期1个月支付固定资产投资额的 1 %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，直至该项目建成投产。如遇政府原因导致乙方无法在前述时限内建成投产，按甲方出具的相关证明文件规定的时间进行顺延。

（三）违反投资强度的违约责任

1.项目建成投产后，经核查，乙方投资强度未达到本协议第三条第（四）款第2项要求的，甲方有权要求乙方限期补足固定资产投资额，并支付固定资产投资不足部分的 5 %作为违约金。违约金计算标准为（乙方承诺固定资产投资强度-实际固定资产投资强度）×项目计容建筑面积×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，直至投资强度达到约定要求为止。

（四）违反土地产出效率承诺的违约责任

1.项目建成投产后，经核查，除因不可抗力外，乙方第1年、每5年及出让期届满前1年实际累计纳入前海合作区的统计核算的土地产出效率未达到本协议第三条第（四）款第3项承诺指标要求的，甲方有权要求乙方支付土地产出效率不足部分的 1 %作为违约金，即违约金=（乙方承诺土地产出效率-实际土地产出效率）×项目计容建筑面积× 1 %。

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土地产出效率不足部分的 2 %作为违约金，直至土地产出效率达到约定要求为止。

3.经核查，除因不可抗力外，乙方连续两个考核期纳入前海合作区的统计核算的土地产出效率未达到本协议第三条第（四）款第3项承诺值要求，甲方有权解除建设用地使用权出让合同，有权无偿收回建设用地使用权，地上建筑物、构筑物及其附属设施按残值方式予以补偿。残值计算方法：根据《企业会计准则第4号》固定资产的计算方式，残值=房屋建筑原值×（1-残值率）×尚未折旧年限/预计使用年限；残值率参考企业审计报告披露数值。

（五）违反税收强度承诺的违约责任

1.项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，乙方每5年及出让期届满前1年实际累计纳入前海合作区的统计核算的税收强度未达到本协议第三条第（四）款第4项承诺指标要求的，甲方有权要求乙方支付税收强度不足部分的1.5倍作为违约金，即违约金=（约定税收强度-实际税收强度）×项目计容建筑面积×150%。

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税收强度不足部分的2倍作为违约金，直至税收强度达到约定要求为止。

（六）违反进出口额承诺的违约责任

1.项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，乙方每5年及出让期届满前1年实际累计纳入前海合作区的统计核算的进出口额未达到本协议第三条第（四）款第5项承诺指标要求的，甲方有权要求乙方支付进出口额不足部分的 1 %作为违约金，即违约金=（约定进出口额-实际进出口额）× 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进出口额不足部分的 2 %作为违约金，直至进出口额达到约定要求为止。

（七）违反产值能耗承诺的违约责任

1.项目建成投产后，经核查，除因不可抗力外，该项目每年产值能耗未达到本协议第三条第（四）款第7项承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付产值能耗超标部分能耗费用的 10 %作为违约金，即违约金=（实际产值能耗-乙方承诺产值能耗）×实际产值×折电系数× 10 %。

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产值能耗超标部分能耗费用的 20 %作为违约金，直至核查产值能耗达到约定要求为止。

（八）违反出租、转让物业约定的违约责任

在建设用地使用权出让年期内，经核查，乙方违反本协议第三条第（五）款约定出租物业的，甲方有权要求乙方限期改正并有权要求乙方按照违规出租物业租金收入或者市场租金的2倍支付违约金。违约金计算标准为乙方违约出租物业租金/月×违约出租物业时间月数×2。

违反本协议第三条第（五）款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，甲方有权解除建设用地使用权出让合同。甲方有权无偿收回建设用地使用权，地上建筑物、构筑物及其附属设施按残值方式予以补偿。残值计算方法：根据《企业会计准则第4号》固定资产的计算方式，残值=房屋建筑原值×（1-残值率）×尚未折旧年限/预计使用年限；残值率参考企业审计报告披露数值。

（九）违反抵押限制的违约责任

在建设用地使用权出让年期内，经核查，乙方违反本协议第三条第（六）款约定进行抵押的，甲方有权要求乙方限期改正，拒不改正的，甲方有权要求乙方按该地块出让价款的20%支付违约金。

（十）违反权利限制的违约责任

在土地出让年期内，经核查，乙方违反本协议第三条第（七）款约定或《供应办法》规定，擅自转让或变更股权、需经甲方同意而未经同意调整股权的，甲方有权要求乙方限期改正，并有权要求乙方按照该地块出让价款的20%支付违约金。乙方逾期未改正的，甲方有权解除建设用地使用权出让合同。甲方有权无偿收回建设用地使用权，地上建筑物、构筑物及其附属设施不予补偿。

（十一）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三条第（七）款、第（九）款的书面报告、如实提供材料以及配合核实检查义务的，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出让价款的 1% 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，向甲方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，经甲方批准后，按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等补偿方式在建设用地使用权出让合同中予以明确。

报经甲方后未获批准的，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无偿收回。

1. 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，甲方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）本协议所称投资强度、土地产出效率等相关统计数据以深圳市统计部门等相关部门提供的数据为准。

（三）本协议所称“连续两个考核期”是指项目建成投产后第 1 年、第 5 年、第 10 年、第 15 年······（每五年一个考核期）及出让期届满前 1 年所对应的连续两个考核期限。

（四）本协议签订并生效 2 年后，因政策环境、经济形势等发生变化的，经甲方审定后，双方可以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）款约定的投资强度、土地产出效率、税收强度、进出口额、产值能耗等内容。未经甲方审定，相关调整以及补充协议无效，乙方完全知悉上述要求。

（五）本协议依据的相关法律法规、规范性文件和政策要求发生变化的，遵照新的法律法规、规范性文件及政策要求执行。

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人民法院管辖。

八、协议效力

（一）本协议书一式六份，具同等法律效力，甲方执三份，乙方执三份。

（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。本协议书为《土地使用权出让合同》的附件。

（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。

*以下为盖章页，无正文*

（此页为盖章页，无正文）

甲方（公章）：

法定代表人（或授权代表）：

 签订日期： 　年 月 日

乙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）：

 签订日期： 　年 月 日