

# 深圳市银宝山新科技股份有限公司

## 关于宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目 的进展公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 特别提示：

1. 本项目实施主体确认仍需履行相关行政审批程序；
2. 本协议在履约的过程中，可能存在政策、市场等方面的不确定性或风险，以及其他客观因素造成的风险；
3. 本协议的签署对公司财务状况和经营成果产生的影响以会计师审计结果为准。

### 一、项目概况

深圳市银宝山新科技股份有限公司（以下简称“公司”或“招商方”）作为申报主体，拟进行宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目（以下简称“本项目”），本项目已经 2020 年 9 月宝安区城市更新工作委员会 2020 年第 9 次会议暨产业发展工作领导小组会议审议，并于 2021 年 1 月获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2020 年第 31 次会议审议通过。具体内容详见公司披露于《证券时报》及巨潮资讯网的《关于宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元计划的公告》（公告编号：2019-080）、《关于宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元计划的进展公告》（公告编号：2021-001）。

公司于 2022 年 12 月 12 日召开第四届董事会第四十三次会议及第四届监事会第三十七次会议、2022 年 12 月 28 日召开 2022 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于银宝山新城市更新单元项目拟通过公开招商征集项目合作方的议案》。公司于 2022 年 12 月 30 日至 2023 年 2 月 14 日在深圳联合产权交易所公开挂牌，并经招商评议成员综合评审征集最佳合作方为深圳市中集产城发展集团有限公司（以下简称“中集产城”）。

公司于 2023 年 5 月 31 日召开第四届董事会第四十八次会议，审议通过了《关于公司拟签署银宝山新城市更新单元项目合作开发协议的议案》。公司与中集产城在符合招商方案原则性规定的前提下就具体合作事项签署《合作开发协议》，并约定组建项目实施主体。具体内容详见公司披露于《证券时报》及巨潮资讯网的《关于公司拟签署银宝山新城市更新单元项目合作开发协议的公告》（公告编号：2023-050）。

## 二、进展情况

近日，公司与中集产城正式签署了《合作开发协议书》，协议的主要内容如下：

甲方：深圳市银宝山新科技股份有限公司

乙方：深圳市中集产城发展集团有限公司

### （一）合作模式

1. 合作开发协议（以下简称“本协议”）签订后10个工作日内，由甲方或甲方指定的主体（以下统称“甲方”）与乙方或乙方指定的主体（以下统称“乙方”）共同出资设立项目公司作为本项目的实施主体，双方在项目公司层面展开合作，同股同权，共担风险，共享收益。项目公司注册资本为1,000万元，其中甲方认缴出资200万元，持股20%，乙方认缴出资800万元，持股80%。

2. 项目公司成立后5天内，甲方应确保其与项目公司签署《搬迁补偿安置协议》，由项目公司作为本项目的实施主体，负责本项目开发建设、商业运营管理过程中的全部工作并承担相关费用。项目公司按《搬迁补偿安置协议》向甲方支付货币补偿及交付回迁物业。

3. 甲方将项目范围内的资产（土地及其房产等）权益（含附着于资产之上的合同权益）交予项目公司以拆除重建的方式改造升级；项目公司按《搬迁补偿安置协议》向甲方支付全部货币补偿和交付回迁物业。

4. 项目公司由乙方负责日常经营管理及财务并表，在不损害甲方权益的前提下，甲方应予以配合。

5. 甲方负责完成本项目《产业监管协议书》等文件中承诺的产业责任，包括但不限于甲方于本项目竣工验收合格后将工商注册地址登记于本项目、满足本项目产值和纳税额等约定指标，因甲方原因未完成政府规定的产业责任导致项目公

司或乙方遭受损失，甲方应全额进行赔偿，若因乙方引进的企业亏损而造成项目整体合并税收未能完成政府指标，由乙方承担相关责任。若项目《产业监管协议书》最终由甲方、项目公司和政府部门三方共同签订，甲方应配合完成协议签署工作，履行全部产业责任。

6. 本项目除回迁给甲方以外的物业销售完成后，经双方协商一致，乙方可将其持有的项目公司80%股权全部转让给甲方，由甲方持有和管理项目公司，乙方完全退出项目公司，具体转让方案由双方协商确定并另行签订书面协议。

## （二）搬迁补偿方案

### 1. 货币补偿金额

甲乙双方确认，项目公司需补偿的搬迁补偿安置费包干价总额为100,000,000元（大写壹亿元），上述搬迁补偿安置费总额包括但不限于：

（1）物业搬迁补偿：包括甲方及其他租户搬迁补偿、终止租户租赁关系补偿、停产停业损失补偿、设备搬迁补偿、清租费用、员工安置等所有经营生产损失补偿及相关税费；

（2）过渡安置租金：包括物业移交、租户移交和构附属物评估移交等；

（3）房屋补偿：包含项目拆除范围内的土地及地上所有建筑物、附着物、构筑物、临时建筑、青苗、室内装饰装修、设施设备等的补偿；

（4）服务费补偿：甲方及其相关方基于项目聘请第三方机构提供服务所支付的所有服务费用；

（5）罚款：项目拆除范围内土地及其地上建筑物应向政府部门缴纳的罚款、滞纳金等，包括土地闲置费、未批先建等违建处罚等；

（6）项目如存在其他权利人的，则包括对其他权利人应予补偿的一切费用；

（7）其他因项目城市更新所需补偿的费用等。

甲乙双方确认，上述包干补偿总额已包含项目公司对本项目中所有权益的补偿及其应承担的税费，不存在其他任何遗漏未补偿及未处理的事项，除此之外，项目公司不再承担任何补偿和安置责任，不再支付任何费用。

### 2. 货币补偿支付方式

项目公司设立完成，甲乙双方按各自持股比例实缴注册资本，签署完《搬迁补偿安置协议》后，项目公司按照《搬迁补偿安置协议》约定需向甲方支付的货

币补偿，由甲乙双方以股东借款的方式投入项目公司，以项目公司名义向甲方支付，支付方式如下：

(1) 第一笔：甲方与项目公司签署本项目《搬迁补偿安置协议》，且甲方按本协议约定完成股东担保之日起 5 个工作日内，项目公司向甲方支付搬迁补偿安置费总额的 20%，即 20,000,000 元（大写贰仟万元）；

(2) 第二笔：甲方已向项目公司提供《国有建设用地使用权证》原件，甲方和项目公司签署《项目移交确认书》，且项目公司已取得项目实施主体确认书之日起 5 个工作日内，项目公司向甲方支付搬迁补偿款总额的 60%，即 60,000,000 元（大写陆仟万元），总支付搬迁补偿款总额至 80%；

(3) 第三笔：项目公司签署本项目的《国有建设用地使用权出让合同》且项目公司和甲方与政府签订《产业监管协议》之日起 5 个工作日内，项目公司向甲方支付搬迁补偿款总额的 20%，即 20,000,000 元（大写贰仟万元），总支付搬迁补偿款总额至 100%。

### 3. 物业回迁补偿

3.1 物业面积：项目公司承诺应归属于甲方的合计回迁物业面积为 32,789.90 平方米（按规划批准的各类型可售建筑面积同比例回迁，其中研发用房 5093.99 平方米，厂房 19278.72 平方米，宿舍 8055.07 平方米，商业 362.12 平方米）。

#### 3.2 回迁物业交付时间

(1) 项目公司应自签订本协议之日起 12 个月内取得项目主体工程《建筑工程施工许可证》，自签订本协议之日起 48 个月取得本项目《深圳市房屋建筑工程项目竣工验收备案收文回执》，确保本项目满足回迁物业交付条件。项目公司应在本项目《深圳市房屋建筑工程项目竣工验收备案收文回执》核发后 15 个工作日内向甲方发出交付通知书，项目公司和甲方按本协议约定完成回迁物业交付。如因甲方原因导致未完成回迁物业交付的，由甲方承担由此导致的责任和后果。

(2) 如因项目公司原因导致未在签订本协议之日起 4 年内交付回迁物业，则过渡安置租金从签订本项目合作开发协议之日起第 49 个月开始按照 46 元/平方米·月的标准支付，以后逐年递增 10%。

(3) 如甲方迟延交付应当交付的本项目被拆迁的建筑物和土地，或延迟交

付《国有建设用地使用权证》原件，则项目公司向甲方交付回迁物业的时间也相应顺延。

### 3.3 回迁物业交付标准

(1) 项目公司交付给甲方的回迁物业与重建后本项目内的其他同类房屋的主体建筑外观、外墙面及顶面、室外公共部分装修、建筑材料、主要机电设备的规格、档次、标准保持一致，单位面积的投资强度保持一致。回迁物业应当符合国家质量和安全标准。

(2) 项目公司向甲方交付的回迁物业的公共部分和配套宿舍为装修交付，非公共部分和配套宿舍以外的物业交楼标准为毛坯交付。公共部分和配套宿舍的装修标准与其他同类型房屋一致。

### 3.4 回迁物业不动产权属证书办理

(1) 项目公司负责办理回迁物业不动产权属证书，甲方应予以配合。回迁物业按照房屋单元分别办理《不动产权证书》，项目公司应在回迁物业交付甲方之日起1年内通知甲方办证，自项目公司通知甲方办理回迁物业不动产权属证书之日起15个工作日内，甲方应将办理不动产权属证书登记所需资料提供给项目公司，项目公司自签收全部资料之日起15个工作日内向政府相关部门递文申报，实际获得回迁物业不动产权属证书的时间，以政府相关部门实际办理时间为准。如因不可归责于项目公司和甲方的事由导致未能获得不动产权属证书，项目公司和甲方互不承担违约责任，但乙方需协调处理该等事由。

(2) 回迁物业使用年限以政府部门批准的期限为准，到期后相关费用由甲方按照届时相关法律法规和政府政策缴交。

### 3.5 回迁物业面积差异的结算方式

(1) 如甲方选择回迁物业的建筑面积与本协议约定的回迁物业建筑面积存在差异（差异面积绝对值小于同类型最小分割单元房屋面积），或甲方与项目公司协商同意置换回迁物业类型时，差异面积和置换面积按选房时本项目同类用房建筑面积市场评估价计算，多退少补。选择回迁物业的建筑面积大于约定建筑面积的，甲方应向项目公司补足差价；小于约定建筑面积的，项目公司应向甲方补足差价。

(2) 为使本项目物业分配后产权归属更明晰、保持物业形态上的完整性与

独立性，甲乙双方同意在遵循等价原则的基础上，不同类型回迁物业及回迁物业差异面积经甲方和项目公司协商达成一致后，可在不同物业间进行置换，置换价格按各类物业市场评估价计算。

(3) 市场评估价由甲乙双方及项目公司共同委托评估机构评估，费用由项目公司承担。

### 3.6 回迁物业的位置及原则

双方按照对等原则、公平合理原则和均好性原则分配回迁物业，回迁物业位置应符合尽量集中、方便利用和价值均衡的标准。经甲乙双方协商一致，同意按《回迁物业分配方案及位置》进行回迁物业的分配。若政府审批后原则性改变该设计方案的楼层结构和形态，双方同意遵循本条约定的分配原则并参照《回迁物业分配方案及位置》约定的回迁物业位置重新协商分配回迁物业。

### 3.7 停车位的使用

项目公司应按回迁物业建筑面积占本项目总建筑面积的比例分配车位(车位数量四舍五入后取整)给甲方使用，甲方无需支付停车费，但需支付车位管理费，回迁物业的车位管理费由甲方和物业管理公司协商确定；甲乙双方同意本项目所有车位(含甲方车位和项目公司的车位)由项目公司委托的物业服务公司统一运营管理；配置车位须相对集中，分配位置由甲方与项目公司协商确定。

### 3.8 物业管理的约定

为确保本项目物业管理的规范性和统一性，甲乙双方同意本项目所有物业(含回迁物业和项目公司的物业)由项目公司采用公开程序委托物业服务公司进行统一管理，物业服务收费统一按照物业服务公司的收费标准执行。

### 3.9 回迁物业运营管理

为保障园区运营管理统一性，甲方若需将回迁物业对外委托运营，同等条件下优先委托乙方统一进行运营管理。

### (三) 税费承担

本协议签订及履行过程中涉及的税费，包括但不限于项目公司增资扩股、本项目的申报、开发、验收、交付、销售、物业回迁、办证、利润分配等全过程中涉及的所有税费(包括但不限于契税、增值税、土地增值税、印花税、企业所得税等相关税费)，由甲方、乙方和项目公司按法律规定自行承担。如相关法律、

法规没有明确规定的，由甲乙双方另行协商解决。

#### （四）协议解除及违约责任

1. 除本协议另有约定、法律另有规定外，对于本协议项下的一方（下称“违约方”）违反本协议的任何条款而致使另一方（下称“非违约方”）产生或遭受的任何及所有权利请求、诉讼、损害、损失和费用（包括但不限于法律费用和支出以及对任何权利请求进行调查的费用），违约方同意对非违约方进行充分补偿。该补偿并不影响非违约方根据法律法规就违约方对本协议任何条款或条件的该等违反可享有的其它权利和救济。非违约方就违约方违反本协议任何条款或条件而享有的权利和救济应在本协议被取消、终止或完成后依然有效。

2. 本协议对违约金已约定标准的，按本协议约定执行；本协议未约定违约情形所适用的违约金标准的，违约方应赔偿另一方的全部损失，包括但不限于另一方的直接损失、律师费、诉讼费、保全费等实现债权的费用。

3. 发生以下情形，守约方有权解除本协议，违约方应向守约方支付搬迁补偿安置费包干价总额 20%的违约金，若违约金不足以弥补守约方损失的（包括守约方为本项目已支付的费用，以及完成本项目开发后可实现的预期经济利益），违约方应另行补足：

（1）本协议签订后，无法律规定或本协议约定可解除本协议的情形，任何一方单方面任意解除本协议；

（2）除本协议另有约定或双方协商一致外，本协议签署后任何一方或其关联方就本项目与第三方进行与本协议相同或类似的合作洽谈，或签署任何形式的合作文件，包括但不限于：任一方以转让、拆赔、或与第三方合作等任何方式处置本项目，任一方擅自将本项目或项目公司股权以直接或间接的方式转让给其他方。

4. 当任何一方在本协议履行过程中出现下列情形之一的，视为该方违约，守约方有权要求违约方进行赔偿，并解聘违约方提名或聘请的项目公司的董事、总经理、副总经理、高级管理人员等：

（1）因一方委派人员故意隐瞒本项目开发建设情况或故意隐瞒项目公司日常经营事务，导致本项目发生工程质量、安全事故，使另一方或项目公司遭受相关损失或承担相关责任的；

(2) 因一方委派人员利用职务便利损害项目公司利益，或者未经董事会、股东会同意进行违规违法操作，或者未尽管理职责或超越管理权限导致另一方遭受相关损失或承担相关责任的。

5. 发生本协议约定的提前解除协议情形后，甲方应于协议解除之日起 5 日内将项目公司支付给甲方的所有款项，以及所有款项按年利率 10%计算的利息返还给项目公司，项目公司应于协议解除之日起 5 日内将甲乙双方已投入本项目的股东借款和其他费用，以及所有股东借款和其他费用按年利率 10%计算的利息返还给甲乙双方，项目公司和甲方逾期返还的，应另外按每日万分之三的标准支付违约金。

#### (五) 其他规定

1. 自本协议签订之日起，本协议取代甲乙双方之间涉及本协议项下合作事宜的任何先前的书面或口头的陈述、谅解与协议，双方的权利、义务以本协议为准。

2. 本协议所有附件均属于本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。上述附件中于本协议中未作规定的内容，以上述附件中所体现的内容为准作为对本协议的补充。

3. 若因向政府主管部门报批、备案、报名而需要另行签署合作协议、章程等文件的，甲乙双方确认，该等协议、章程等文件的内容原则及实质上均不得违反本协议原则及内容，如与本协议不一致的，均以本协议的约定为准。

4. 本协议未尽事宜，甲乙双方可协商另行签订补充协议。经双方签署的补充协议与本协议具有同等法律效力。

5. 本协议以中文书写并签署，一式肆份，甲乙双方各持贰份，每份具有同等法律效力，经甲乙双方法定代表人或授权代理人签字并加盖公章之日起生效。

公司将持续关注相关事项的进展情况并及时履行信息披露义务。公司指定信息披露媒体为《证券时报》和巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>)，公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的公告为准。敬请广大投资者注意投资风险。

### 三、对公司的影响

本次合作事项旨在推动银宝山新城市更新单元项目工作，有利于公司长远可持续发展，有利于公司盘活资产，提质增效，提高风险抵御能力，符合公司及股东的整体利益。预计本协议的签署对公司财务状况和经营成果产生的影响以会计



师审计结果为准。

#### 四、备查文件

合作开发协议书

特此公告

深圳市银宝山新科技股份有限公司董事会

2023年11月20日