

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. 本项目整体实施期限较长，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；
2. 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”）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招商，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”）。

2023年11月20日，公司与中集产城就深圳市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”）正式签署了《合作开发协议书》。该事项已经公司第四届董事会第四十八次会议审议通过。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项目的进展公告》（公告编号：2023-119）。

二、进展情况

1. 近日，公司与中集产城之全资子公司深圳市集裕投资咨询有限公司共同设

立了深圳市集兴产业园发展有限公司（以下简称“项目公司”），项目公司于 2023 年 11 月 28 日完成工商登记并取得营业执照；

2. 2023 年 12 月 6 日，公司与项目公司签署了《银宝山新城市更新项目搬迁补偿协议》。

三、项目公司基本情况

1. 企业名称：深圳市集兴产业园发展有限公司

2. 企业经营场所：深圳市宝安区石岩街道罗租社区建兴路 5 号职员楼 207

3. 经营范围：

一般经营项目是：园区管理服务；商业综合体管理服务；以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务；咨询策划服务；酒店管理；会议及展览服务；健身休闲活动；日用百货销售；停车场服务；物业管理。许可经营项目是：建设工程施工；房地产开发经营。

4. 注册资本：人民币 1000 万元；

5. 主要股东情况：深圳市集裕投资咨询有限公司出资 800 万元，持股 80%；公司出资 200 万元，持股 20%。

四、协议的主要内容

2023 年 12 月 6 日，公司与项目公司签署了《银宝山新城市更新项目搬迁补偿协议》，协议的主要内容如下：

甲方：深圳市集兴产业园发展有限公司

乙方：深圳市银宝山新科技股份有限公司

（一）物业搬迁补偿方式及标准

1. 货币补偿金额

1.1 甲乙双方确认，甲方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，人民币，下同），上述搬迁补偿安置费总额包括但不限于：

（1）物业搬迁补偿：包括乙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)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。

(5) 其他因本项目城市更新所需补偿的费用等。

1.2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

项目货币补偿支付方式如下:

(1) 第一笔:甲乙双方签署本项目《搬迁补偿安置协议》,且乙方完成股东担保之日起5个工作日内,甲方向乙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:乙方已向甲方提供《国有建设用地使用权证》原件等文件,甲方和乙方签署《项目移交确认书》,且甲方已取得项目实施主体确认书之日起5个工作日内,甲方向乙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:甲方签署本项目的《国有建设用地使用权出让合同》且甲方和乙方与政府签订《产业监管协议》之日起5个工作日内,甲方向乙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:甲方承诺应归属于乙方的合计回迁物业面积为32,789.90平方米(按规划批准的各种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) 甲方应自本项目签订合作开发协议之日起12个月内取得项目主体工程《建筑工程施工许可证》,自签订本项目《合作开发协议》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。甲方应在本项目《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个工作日内向乙方发出交付通知书，甲方按本协议约定完成回迁物业交付。如因乙方原因导致未完成回迁物业交付的，由乙方承担由此导致的责任和后果。

(2) 如因甲方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) 如乙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，则甲方向乙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) 甲方交付给乙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) 甲方向乙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) 甲方负责办理回迁物业不动产权属证书，乙方应予以配合。回迁物业按照房屋单元分别办理《不动产权证书》，甲方应在回迁物业交付乙方之日起1年内通知乙方办证，自甲方通知乙方办理回迁物业不动产权属证书之日起15个工作日内，乙方应将办理不动产权属证书登记所需资料提供给甲方，甲方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。如因不可归责于甲方和乙方的事由导致未能获得不动产权属证书，双方互不承担违约责任，但甲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，到期后相关费用由乙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) 如乙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），或双方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，乙方应向甲方补足差价；小于约定建筑面积的，甲方应向乙方补足差价。

（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双方协商达成一致后，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）市场评估价由甲方及其两方股东共同委托评估机构评估，费用由甲方承担。

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

甲方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）给乙方使用，乙方无需支付停车费，但需支付车位管理费，回迁物业的车位管理费由乙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（含甲方车位和回迁乙方的车位）由甲方委托的物业服务公司统一运营管理；配置车位须相对集中，分配位置由双方协商确定。

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（含回迁物业和甲方的物业）由甲方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，乙方若需将回迁物业对外委托运营，同等条件下优先委托甲方统一进行运营管理。

3.10 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），由甲乙双方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。

（二）被搬迁物业的移交、拆除与权属注销

1. 资料移交

1.1 乙方作为本协议项下的被搬迁人，保证合法拥有项目全部的占有、使用、收益、处分权益，并承诺本项目不存在任何他项权利或第三方权利人。如本项目存在查封、抵押、担保、买卖、赠与或第三方主张权利等产权限制或产权纠纷情形的，乙方负责在本协议约定的项目移交期限届满前处理并承担相关责任，否则，甲方可直接代替乙方处理，并有权在应付乙方的任何款项中等额扣除相关费用。

1.2 本协议签订后，乙方应配合甲方完成如下事项：

（1）配合完成甲方作为本项目城市更新实施主体的申报手续，包括但不限于土地及建筑物权属核查、实施主体申报、产权证书注销等手续（含国家、广东省、深圳市法律法规和政策变化调整须乙方配合办理相关手续）。

（2）配合甲方获取本项目实施主体确认书，并将本项目场地、建筑物等全部移交给甲方。

（3）配合完成项目内全部建筑物、构筑物、附着物的清租、腾空、拆除、清场等工作。

（4）配合完成所有土地权利人清偿工作。

1.3 本协议生效之日起10个工作日内，乙方应将前期为本项目已经签订的所有合同及其他文件所有原件全部移交给甲方。乙方应确保前述合同或文件移交前应由乙方履行的义务包括但不限于付款义务已全部履行，移交后由甲方享有权利并负责履行义务，因移交前产生的包括但不限于民事、行政、刑事等法律后果、纠纷及责任由乙方承担，移交后由甲方承担。

1.4 双方签署本协议之日起5日内，乙方应向甲方移交本项目城市更新申报的所有文件资料原件，并对文件的真实性、合法性、完整性负责。

2. 被搬迁物业的移交

2.1 乙方需在收到甲方送达的被搬迁物业交房通知书之日起5日内，将被搬迁

物业移交给甲方。甲方应当在接收被搬迁物业后5日内进行查验。经甲方查验，被搬迁物业具备本协议约定的移交条件后，办理移交手续，双方签署被搬迁物业移交确认书。移交后视为乙方已放弃被搬迁物业的所有权，甲方有权自行处理，被搬迁物业形成的资产及处置收益都归属于甲方，乙方无异议。被搬迁物业不具备本协议约定的移交条件的，甲方有权拒绝接收被搬迁物业并要求乙方在5日内达成移交条件。

2.2本协议签订5天内，乙方应负责结清截至本项目《移交确认书》签订之日的与本项目有关的水费、电费、燃气煤气费、电话费、网络宽带费、电视费、物业管理费等应缴纳的相关费用，并办理销户手续，乙方工作人员应搬离本项目。如乙方未结清上述费用，甲方垫付后有权向乙方追偿。

3. 被搬迁物业的拆除

甲乙双方共同确认，被搬迁物业的占有、使用等权益自被搬迁物业移交给甲方之日起转移归甲方所有。被搬迁物业移交后，甲方可根据相关法律规定及相关政策的要求进行建筑物拆除。

4. 被搬迁物业的权属注销

4.1乙方应于2023年12月20日前解除本项目被搬迁物业的房地产权属证书或相关产权证明文件（若有）的抵押、质押等手续，并将《国有建设用地使用权证》及其他相关产权证明文件原件及本项目物业和土地移交给甲方，并对文件的真实性、完整性负责。

4.2乙方应在《国有建设用地使用权证》及其他相关产权证明文件原件移交给甲方后 10个工作日内，根据城市更新推进流程要求，向甲方出具授权委托书授权甲方办理不动产权属注销登记手续。

（三）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. 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，任何一方单方面要求解除本协议的，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。

（四）协议生效

本协议自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

五、风险提示

1. 本项目整体实施期限较长，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；

2. 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。

六、其他说明

公司将严格按照有关法律、法规的规定和要求，根据银宝山新城市更新单元项目的进展情况，及时履行信息披露义务。公司指定的信息披露媒体为《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公司所有信息均以上述媒体刊登的信息为准。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

七、备查文件

银宝山新城市更新项目搬迁补偿协议

特此公告

深圳市银宝山新科技股份有限公司董事会

2023年12月6日