

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。

一、项目概况

2023年11月20日，深圳市银宝山新科技股份有限公司（以下简称“公司”），与深圳市中集产城发展集团有限公司（以下简称“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》（以下简称“原合作协议”）；2023年11月28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；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》（以下简称“原补偿协议”）。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、2023-125）。

二、进展情况

2023年12月20日，公司召开第五届董事会第六次会议及第五届监事会第五次会议，审议通过了《关于银宝山新城市更新单元项目签署相关补充协议的议案》。经各方友好协商，拟针对原合作协议、原补偿协议签署补充协议，具体情况如下：

（一）合作开发协议书

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

1、拟将原合作协议第3.2.1条“货币补偿支付方式”调整为：

（1）第一笔：甲方与项目公司签署本项目《搬迁补偿安置协议》，且甲方按原协议第3.2.2条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：项目公司签署本项目的《国有建设用地使用权出让合同》并取得土地使用权证之日起 5 个工作日内，项目公司向甲方支付搬迁补偿款总额的 40%，即 40,000,000 元（大写肆仟万元），总支付搬迁补偿款总额至 60%。

（3）第三笔：项目公司取得本项目的商品房预售许可证之日起 5 个工作日内，项目公司向甲方支付搬迁补偿款总额的 40%，即 40,000,000 元（大写肆仟万元），总支付搬迁补偿款总额至 100%。

2、拟将原合作协议第 3.3.2 第（1）（2）款调整为：

（1）原则上，项目公司应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。若因外部环境、市场行情等发生重大变化导致未能满足交付条件，双方可根据项目实际情况沟通推进方案，逾期交付期限不超过 24 个月，乙方和项目公司无需承担逾期交付期限的违约责任。

（2）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。乙方应积极配合项目公司按照上述交付时间推进完成回迁物业交付。

3、拟在原合作协议基础上新增“项目退出”条款：

甲乙双方就本项目合作期间，若基于本项目的对外环境和市场行情发生重大变化，导致本项目无法继续有序推进，甲乙双方应友好协商，从有利于项目公司正常运营和本项目继续推进及各方商业利益的角度，尽快协商解决问题；甲方同意乙方有权通过引入新的合作方退出本项目合作。

4、拟在原合作协议基础上新增“项目公司资金管理”条款：

（1）项目公司的融资应首先以项目公司的资产提供担保，如可供担保的资产不足，甲乙双方应按届时持股比例提供担保。若其中一方未能提供担保（包括一方未能提供或少提供担保，下称“未能提供担保方”）而由另一方代为担保（下称“超额担保方”）的，未能提供担保方应根据其未能提供担保部分对应贷款金额按照年利率 3% 的标准向超额担保方支付担保费，担保费在每年第四季度首月 10 日前支付，如逾期支付，则未能提供担保方应自逾期之次日起按欠付

金额的万分之三支付利息。

(2) 为保障本项目顺利完成开发、建设、销售等事项，按时向甲方返回回迁物业，避免甲方持有的项目公司股权因其他第三方行使质押权、担保权、债权等影响本项目开发建设进程。同时基于甲乙双方之间作为股东的同股同投的义务，当项目公司经营过程中需要股东按各自持有的项目公司股权比例提供股东借款时，若甲方不能按持股比例投入股东借款，需由乙方向项目公司超出股权比例投入股东借款时，甲方应为乙方超投部分提供担保。甲方应在项目公司约定的股东借款付款日前至少 5 个工作日，将甲方持有的项目公司 20% 股权质押给乙方并完成股权质押手续，本项目经营性现金流持续回正时(已偿还项目公司所有借款)，双方解除股权质押并完成相关手续。

5、拟在原合作协议基础上新增“甲方违约责任”条款：

当项目公司开发、建设、销售、运营等日常经营过程中需要资金，项目公司筹集资金过程中需要甲乙双方提供股东担保时，若甲方未按持有的项目公司股权比例为项目公司提供股东担保，也未同意根据本协议第 4 (1) 条约定由乙方代为提供担保，视为甲方违约，甲方应承担由此导致的责任和损失，若因此导致项目公司资金筹集逾期，本项目主体工程完工日期和回迁物业的交付日期根据甲方逾期的期限相应顺延。

(二) 搬迁补偿协议

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

1、拟将原补偿协议“货币补偿支付方式”调整为：

(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：甲方签署本项目的《国有建设用地使用权出让合同》并取得土地使用权证之日起 5 个工作日内，甲方向乙方支付搬迁补偿款总额的 40%，即 40,000,000 元（大写肆仟万元），总支付搬迁补偿款总额至 60%。

(3) 第三笔：甲方取得本项目的商品房预售许可证之日起 5 个工作日内，甲方向乙方支付搬迁补偿款总额的 40%，即 40,000,000 元（大写肆仟万元），总支付搬迁补偿款总额至 100%。

2、拟将原补偿协议第三条“物业回迁补偿”第2点“回迁物业交付时间”第（1）（2）款调整为：

（1）原则上，甲方应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。若因外部环境、市场行情等发生重大变化导致未能满足交付条件，双方可根据项目实际情况沟通推进方案，逾期交付期限不超过24个月，甲方无需承担逾期交付期限的违约责任。

（2）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个工作日内向甲方发出交付通知书，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。甲方应积极配合项目公司按照上述交付时间推进完成回迁物业交付。

三、其他说明及风险提示

本次签署补充协议事项不存在违反《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规范性文件规定的情况。因项目整体实施期限较长，仍可能存在政策、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，公司及各合作方将密切关注市场变化，共同积极推进项目进展。

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。

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20日