

证券代码：002786

证券简称：银宝山新

公告编号：2022-091

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计划的进展公告

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、概述

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（www.cninfo.com.cn）的《关于宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元计划的进告》（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、第四届监事会第三十七次会议，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》，同意公司通过产权交易机构所采取公开招商及综合评审方式征集项目合作方。独立董事就该事项发表了同意的独立意见。

根据《深圳市银宝山新科技股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）的相关规定，该事项尚需提交公司股东大会审议。董事会根据股东大会审议结果与合作方洽谈具体招商方案，组建项目实施主体并签署相关协议。

本次交易事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情况。

二、交易对方的基本情况

公司本次征集项目合作方将通过产权交易所以公开招商征集项目合作方的

方式进行，尚不确定交易对方，亦不确定是否构成关联交易。

三、交易标的基本情况

本次交易标的为宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目，位于宝安区石岩街道，东、南临规划路，西临罗租工业大道，北临建兴路，距规划轨道 13 号线罗租站约 500 米辐射范围内宗地。

（一）本项目土地物业单一权利人

1. 名称：深圳市银宝山新科技股份有限公司
2. 公司类型：股份有限公司
3. 注册地址：深圳市宝安区石岩街道罗租社区建兴路 5 号
4. 法定代表人：胡作寰
5. 注册资本：49561.2 万人民币
6. 统一社会信用代码：91440300724726827W
7. 经营范围

一般经营项目：模具、塑胶、五金制品、电子产品、个人防护用品、玩具、智能家居、智能家电、智能穿戴、智慧机器人与自动化设备的开发、销售及相关技术咨询；医疗器械、医疗器械软件及相关配附件的研发、销售、售后服务及相关配套业务；货物及技术进出口。

许可经营项目：模具、塑胶、五金制品、电子产品、个人防护用品、玩具、智能家居、智能家电、智能穿戴、智慧机器人与自动化设备的生产；医疗器械、医疗器械软件及相关配附件的生产；普通货运。

8. 主要股东：

股东名称	持股数量	持股比例%
邦信资产管理有限公司	136,266,000	27.49
深圳市宝山鑫投资发展有限公司	93,460,600	18.86
北京华清博广创业投资有限公司	32,024,993	6.46

注：上述数据为公司截止 2022 年 11 月 30 日股东持股情况

9. 主要财务数据

单位：元

项目	2020 年度（经审计）	2021 年三季度（未经审计）
总资产	4,279,700,122.14	4,181,559,588.38
净资产	569,521,877.22	399,760,862.12
营业收入	3,242,156,267.70	1,922,044,896.58

净利润	-325,201,900.81	-117,785,027.41
-----	-----------------	-----------------

注：2021 年度财务数据已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具大华审字[2022]009719 号深圳市银宝山新科技股份有限公司 2021 年审计报告；2022 年三季度数据未经审计。

（二）评估情况

深圳市东昊房地产土地资产评估有限公司以 2022 年 3 月 31 日为价值时点，对公司所属的位于深圳市宝安区石岩街道银宝山新工业厂区厂房一栋等共 7 套工业物业现状市场价值进行估价，出具了《房地产估价报告》（深东昊（估）字[2022]第 05003 号）。

发表专业意见如下：我们对深圳市银宝山新科技股份有限公司[100%]所属的位于深圳市宝安区石岩街道银宝山新工业厂区厂房一栋、配电房二栋、宿舍三栋、宿舍楼、银宝山新工业厂区二期厂房、五金厂房、五金一号厂房等共 7 栋工业用途房地产物业（总建筑面积 32,789.9 平方米，宗地面积 24152.65 平方米）现状市场价值采用比较法进行估价。

经测算，确定深圳市银宝山新科技股份有限公司[100%]所属的位于深圳市宝安区石岩街道银宝山新工业厂区厂房一栋、配电房二栋、宿舍三栋、宿舍楼、银宝山新工业厂区二期厂房、五金厂房、五金一号厂房等共 7 栋工业用途房地产物业（总建筑面积 32,789.9 平方米，宗地面积 24152.65 平方米）于价值时点的市场价值为人民币 419,382,821.00 元。

（三）资产抵押情况

本项目范围内资产，经公司 2021 年年度股东大会审议通过的《关于公司 2022 年度融资计划的议案》，公司以资产抵押等方式向中国银行股份有限公司深圳龙华支行申请综合授信额度。公司抵押的资产为公司工业厂区厂房及宿舍（深房地字第 5000528142 号房产），抵押期限 2 年。

除上述抵押资产外公司不存在涉及资产重大争议、诉讼或仲裁事项，亦不存在查封、冻结等司法措施。

四、合作方案基本情况

（一）合作方式

招商方和合作方在符合本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。招商方以项目范围内的资产（土地及其房产等）接受搬迁补偿安置（含回迁物业、物业搬迁补偿费、过渡安置租金等），并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) 交予实施主体拆除重建的方式改造升级; 项目开发建设过程中, 招商方有权监督项目的实施进展情况。

(二) 招商底价范围

1、物业回迁部分

原则上, 项目实施主体承诺应归属于招商方的合计回迁物业面积不低于 32, 789. 90 平方米(其中研发用房不低于 5093. 99m², 厂房不低于 19278. 72m², 宿舍 不低于8055. 07m², 商业不低于362. 12m², 按规划批准的各类型可售建筑面积同比例回迁)。如回迁物业交付时需要进行置换, 以物业交付估价时点各类物业价格进行计算(依据: 经招商方审核并通过合规备案、审批的资产评估结果为准)。

2、货币补偿部分

(1) 物业搬迁补偿费: 一次性支付招商方厂房设备搬迁补偿费用不低于人民币5284. 70万元。

(2) 银宝山新现状物业33, 565. 46平方米的平均过渡安置租金按照不低于人民币38元/平方米/月的标准计算, 过渡安置租金每两年递增不低于8%。合作方与招商方签订《合作开发协议》之日起三个月内办妥物业移交手续, 实施主体向招商方一次性支付自移交手续办妥之日起至本年末的过渡安置租金, 此后实施主体在每年3月31日内向招商方一次性支付该年的过渡安置租金, 最后一笔过渡安置租金在项目回迁物业入伙之前据实结算, 多退少补。如合作方未在签订合作开发协议之日起4年内交付回迁物业, 则过渡安置租金从签订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, 以后逐年递增不低于10%。

意向合作方在自身财务状况允许的前提下, 应当满足招商方提前收取货币补偿款项的需求。

(3) 项目范围内属招商方所有的临时建筑物、构筑物、附着物等部分在拆迁时, 由招商方与实施主体按照评估价值协商确定货币补偿金额, 其他未明确费用可另行协商处理。

(4) 招商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已发生服务费用人民币562. 99万元;

(5) 承诺由实施主体无条件承担基于推进本项目进程所开展工作发生的全部费用。

3. 其他主要条件:

(1) 项目实施主体初始注册资本不超过2000万元。招商方或其指定主体在实施主体中实际持有股权比例不低于20%，出资以注册认缴资本为限。双方股东依约履行实缴出资责任后，项目开发资金如有缺口的，由合作方以自有资金投入或负责引入融资解决。合作方应保障实施主体项目搬迁补偿安置款、土地出让金的出资合规、及时。股东超投部分根据双方协商一致的成本计算资金占用成本，原则上不得超过年利率10%，相关资金成本由实施主体承担。

(2) 回迁物业交付时间：实施主体应自招商方与合作方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》，在取得项目《建筑工程施工许可证》之日起36个月内交付回迁物业。回迁物业产权性质为商品性质，分证登记，登记价依据可比物业对外销售政府备案价及面积确定。

五、招商方式

拟委托深圳联合产权交易所采取公开招商及综合评审方式征集最佳合作方，以实现标的资产保值增值。交易服务费预计不超过人民币50万元。

(一) 综合评审交易方式

1、城市更新项目招商是一个多维考量合作方的交易，要求综合考量企业的资信、对项目的整体规划的设计及回迁物业商业价值，深圳业界一般选择“综合评判”的模式居多，较少选择符合资格后采用竞价的方式交易。

2、深圳城市更新管理部门当前认定的综合评判的模式一般为综合评审或公开招标，由于公开招标受招投标法限制，一定要达到3家及以上的企业报名才能组织开标，而综合评审则不受此限制，故深圳联合产权交易所建议选择以综合评审的交易方式组织招商。

3、综合评审的交易方式兼具了对企业的资信、对项目的整体规划的设计全方位的考评，及设计了回迁物业商业价值多轮谈判的方式。评审是对1家及以上的意向方进行“资信标准”“整体规划”及“商务报价（回迁物业+货币补偿+回迁时间）”综合考核，谈判选定最满足本项目实际情况的意向方成为最终合作方。

4、综合评审成员的组成由深圳市银宝山新科技股份有限公司委派多名专家及深圳联合产权交易所抽选多名专家共同参评，既保证了委托方的最大利益，也保证了项目交易的公平、公正性。

(二) 综合评审标准

本项目采用百分制评分，采用综合评分法进行评审。具体招商文件由招商方

根据本方案，在深圳联合产权交易所等部门的指导下另行制定并实施；专家小组根据招商文件对进入评审环节的响应文件定量评审。

1、综合评分法权重比为商务标 43 分，技术标 43 分，资信标（业务资源协同为主）14 分。各评标项比重分值和评分主要指标如下表：

评分项目		评分内容	最高分值
商务标 (权重 43%)	服务报价	<p>1. 物业回迁部分（合作方报价低于招商底价，商务标不得分） 合作方报价：实施主体承诺向招商方回迁物业的面积合计 32,789.90 平方米（其中研发用房 5093.99 m²，厂房 19278.72 m²，宿舍 8055.07 m²，商业 362.12 m²，按规划批准的各类型可售建筑面积同比例回迁），得 10 分，研发用房或厂房每增加 200 m²得 0.5 分；宿舍或商业每增加 200 m²得 0.8 分，最高得分 16 分。</p> <p>2. 货币补偿部分（合作方报价低于招商底价，商务标不得分） 合作方报价：实施主体需向招商方支付货币补偿包干价总额人民币壹亿元，得 10 分，货币补偿每增加 500 万元得 0.5 分，最高得分 16 分。</p> <p>3. 股权比例部分（合作方报价低于招商底价，商务标不得分） 合作方报价：招商方占实施主体 20%股权比例得 8 分，每增加 5%得 1 分，最高得分 11 分。</p>	43
技术标 (权重 43%)	市场及产品分析	<p>①投标人对宝安区相关更新流程、产业政策的理解较为深入、清晰到位、满足项目要求（方案优得 2 分，良得 1 分，差不得分）</p> <p>②对深圳房地产市场发展态势、同类项目的发展态势、区域市场（同类竞争项目在用地性质、销售思路借鉴等对比）分析对比（方案优得 4 分，良得 3 分，差不得分）上述根据项目可行性予以综合评定。</p>	6
	项目定位	<p>①项目产品特色、工程条件以及优劣势分析（方案优得 2 分，良得 1 分，差不得分）</p> <p>②项目核心价值点提炼以及打造方向（方案优得 3 分，良得 2 分，差得 1 分）</p> <p>③项目整体属性定位、产业定位、客群定位、功能定位、产品定位、形象定位提炼（方案优得 5 分，良得 3 分，差得 1 分）</p>	10
	项目产品设计方案	<p>投标人对本项目规划理念、整体规划、物业形态空间分布、产品设计、建筑风格、园林风格、园区服务平台、其他配套设施规划建议合理，由评标委员会根据设计方案深度酌情评判并打分（方案优得 21 分，良得 17 分，差得 5 分）</p>	21

	服务质量	提案中脉络清晰，符合逻辑性、合理性，能够保证各项工作的顺利开展，保时、保质、保量，能保证落地执行以及充分的后期修正，由评标委员会酌情评判并打分（方案优得3分，良得2分，差得1分）	3
	项目管理	合作风险管理与违约承诺：意向合作方对本项目拆迁、开发、销售、经营等各个环节，从专业性和前瞻性的角度提出风险分析，包括但不限于市场角度、政策角度、财税角度、监管角度等，并结合意向合作方自身开发经验提出对应策略和承诺，如出现违约，给予招商方的违约赔偿和担保。提供策略和承诺清晰到位，方案优得3分，良得1分，差不得分。	3
资信标 (权重 14%)	企业实力	1. 意向合作方或其并表企业净资产规模为人民币 30 亿元，得 1 分，每增加 5 亿元得 0.5 分，最高得分 3 分。 2. 公司实力与信誉：根据公司在社会上的实力，提供公司获取的各项荣誉奖杯或证书作为证明。可获得 0.5 分，最高 1 分。	4
	企业资源协同	意向合作方或其股东与招商方主营业务协同性较高，在智能制造、新材料等业务领域经营状况良好，双方业务层面具有深化、延展空间。方案优得 10 分，良得 5 分，差不得分。	10
综合得分		商务评分+技术评分+资信评分	100

2、专家小组的组成

招商评议成员设置，以“三公”原则下的招商方利益最大化为原则，即要体现公开、客观性，又要兼顾招商方的切身利益和产业诉求，经过与深圳市联合产权交易所协商，借鉴该平台其他类型项目的综合评审规则设计制订，突出第三方在评审结果上的专业性及客观公正性，同时设置了招商方和交易平台在评审过程中的监督职能。招商类型的引资活动没有评审组成结构的明确规定，具有一定的可调整性。

本次评审拟定专家小组成员人数为7人(其中:招商方代表5人并选派组长，外部专家2人)，外部专家从产权机构专家库中随机抽取，由法律，投资，房地产、资产评估、工程建设行业专家组成。

3、监督组的组成

评标监督组由2人组成：交易机构监督代表1名、招商方董事会代表1名。

4、确定合作方

符合条件的意向合作方，应当提交评审文件，通过以综合评审最高分确定合作方；若出现综合评分并列第一的情况，商务报价评分高者确定为合作方。

六、交易方案

(一) 选取合作方方式：公开招商

(二) 公告日：20个工作日。

根据《财金〔2021〕102号》要求，当只有一名竞价人时，公告时间顺延7个工作日。

(三) 资格确认：意向合作方均需在报名期内按要求提交有关材料。由深圳联合产权交易所对意向合作方资格进行初审，公告期内，深圳联合产权交易所将符合资格条件的意向合作方名单提交给招商方进行资格确认，并由双方进行沟通商洽。

(四) 截止公告期后处理方式：公告期满后，符合条件的意向合作方应当提交合作方案，由招商方与产权交易所专家共同组成的评议委员会通过综合评分方式确定合作方。若出现综合评分并列第一的情况，商务报价评分高者确定为合作方；若出现综合评分一致且商务报价评分相同的情形，则针对商务报价部分以谈判方式确定合作方。（若只有1家符合条件的意向合作方，则通过单一来源谈判方式确定合作方。）；公告期满后，若未征集到符合条件的意向合作方，则公告期延长10个自然日。

(五) 成交结果公示：5个自然日

(六) 公示期间，招商方发出召开董事会会议通知（审议合作方案，如遇投诉则中止。）

七、交易的目的及对公司的影响

本次招商旨在通过场内公开招商征集合作方，选取一家实力雄厚、产业园综合开发运营经验的开发商作为合作方，推动石岩城市更新项目工作，改善公司资金及利润状况。一方面可以通过拆赔条件的谈判实现公司利益最大化；另一方面，引入实力型合作方可促进项目优质高效完成，防止烂尾等不良现象出现，实现公司资产的保值增值。

根据深圳市东昊房地产土地资产评估有限公司《房地产估价报告》市场估值，结合公司所在地区周边同类竞品售价，预估公司取得回迁物业价值约 8.9 亿元，而现状物业目前账面价值为 0.2 亿元。在未考虑货币补偿及未来项目开发利润的情况下，结合目前公司所采用的会计准则等因素，若项目实施完成，对公司整体利润影响较大，具体金额以招商最终协议及审计结果为准。

八、风险提示

因项目方案及交易对方具有不确定因素，公司将根据该事项的进展情况及时履行审批及披露义务，敬请投资者注意风险，审慎投资。

九、备查文件

- 1、公司第四届董事会第四十三次会议决议；
- 2、公司第四届监事会第三十七次会议决议；
- 3、独立董事关于公司第四届董事会第四十三次会议相关事项的独立意见；
- 4、深圳市东昊房地产土地资产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（深东昊（估）字[2022]第 05003 号）。

特此公告

深圳市银宝山新科技股份有限公司董事会

2022 年 12 月 12 日