

证券代码：300556

证券简称：丝路视觉

公告编号：2023-077

债券代码：123138

债券简称：丝路转债

## 丝路视觉科技股份有限公司

### 关于公司拟参与深圳市罗湖区联合竞买及合作建设 H301-0070 地块的公告

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。

#### 重要提示

1、丝路视觉科技股份有限公司（以下简称“公司”）拟与八马茶业股份有限公司（以下简称“八马茶业”）组成联合体共同参与深圳市罗湖区H301-0070地块（以下简称“目标地块”）国有建设用地使用权的挂牌出让竞买并在该地块上共同合作建设开发。公司预计参与该项目的土地出让金及未来建设的总金额约3亿元人民币（以上价格为预估价格，具体发生金额以实际发生额为准）。

2、本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

3、因实际竞拍价格及建设费用目前尚无法确定，公司将根据本事项进展情况，按照《公司章程》及相关法律、法规、规范性文件的要求，及时履行审批程序和信息披露义务。若该事项实际发生的金额达到股东大会的审议权限范围，则上述事项无需再次提交董事会审议，将由董事会根据本次董事会的审议及授权，及时发出召开股东大会的通知，将上述事项直接提交股东大会审议后实施。

4、截至本公告披露日，目标地块尚处于挂牌公告阶段，目标地块只接受联合竞买，联合体成员单位数量为2家。公司本次参与联合竞买土地及建设的投资事项尚存在一定的不确定性，请投资者注意投资风险。

#### 一、交易概述

公司于2023年11月17日召开第四届董事会第二十次会议，审议通过了《关于公司拟参与深圳市罗湖区联合竞买及合作建设 H301-0070 地块的议案》，同意公司与八马茶业组成联合体共同参与位于深圳市罗湖区清水街道清源路南侧，明

泉路东侧 H301-0070 地块国有建设用地使用权的挂牌出让竞买并在该地块上共同合作建设开发。同时，授权董事长或其指定代理人办理相关手续及签署相关文件（包括但不限于《联合竞买及合作建设罗湖区清水河片区 H301-0070 宗地协议书》、《成交确认书》、《深圳市国有建设用地使用权出让合同》等）。

为明确联合体双方成员的权利、义务，公司和八马茶业将在各自内部决策程序（如需）均履行完毕后签订《联合竞买及合作建设罗湖区清水河片区H301-0070 宗地协议书》（以下称“竞买及合作协议”）。根据协议内容，项目用地性质为新型产业用地，土地面积7,114.74m<sup>2</sup>，总建筑面积65,000m<sup>2</sup>，其中：研发用房：61,870m<sup>2</sup>（含15,000m<sup>2</sup>无偿移交政府的创新型产业用房），商业3,000m<sup>2</sup>，物业服务用房130m<sup>2</sup>。除去无偿移交政府的创新型产业用房，预计公司可持有的总建筑面积为20,000m<sup>2</sup>（研发用房：18,748m<sup>2</sup>，商业1,200m<sup>2</sup>，物业服务用房52m<sup>2</sup>），面积占比为40%。联合竞拍及合作建设目标地块保证金、地价款及建设费用由各方按照出资比例分担，公司预计参与该项目的土地出让金及未来建设费用约3亿元人民币（以上价格为预估价格，具体发生金额以实际发生额为准）。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等法律、法规和《公司章程》等规章制度的相关规定，本次交易不涉及关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。因实际竞拍价格及建设费用目前尚无法确定，公司将根据本事项进展情况，按照《公司章程》及相关法律、法规、规范性文件的要求，及时履行审批程序和信息披露义务。若该事项实际发生的金额达到股东大会的审议权限范围，则上述事项无需再次提交董事会审议，将由董事会根据本次董事会的审议及授权，及时发出召开股东大会通知，将上述事项直接提交股东大会审议后实施。

## 二、拟竞买土地的基本情况

- 1、宗地号：H301-0070
- 2、土地位置：深圳市罗湖区清水街道清源路南侧，明泉路东侧
- 3、用地面积：7,114.74m<sup>2</sup>
- 4、总建筑面积：65,000m<sup>2</sup>（含15,000m<sup>2</sup>无偿移交政府的创新型产业用房）
- 5、土地使用年限：30年

具体情况以《深圳市土地使用权出让公告》（深土交告〔2023〕43号），（以

下简称“《出让公告》”)中关于目标地块的描述为准。

### 三、拟投资金额

公司预计参与该项目的土地出让金及未来建设的总金额约3亿元人民币(以上价格为预估价格,具体发生金额以实际发生额为准)。

### 四、联合竞买成员

本次参与联合竞买的成员为八马茶业。八马茶业与公司控股股东、实际控制人及董事、监事和高级管理人员间不存在关联关系。

### 五、竞买及合作协议的主要内容

#### (一) 合作形式及出资比例

##### 1、合作形式

(1) 各合作方出资组成联合体共同参与竞买目标地块,共同承担土地竞买保证金、土地出让金、各项税费等联合竞买土地的相关费用。

(2) 成功竞买并取得目标地块后,各合作方共同出资对目标地块进行项目合作开发建设,各合作方共同承担项目建成、投入营运所需的全部各项费用,包括但不限于项目建设资金、政府规费、管理费用等。同时各合作方应负责在 H301-0070 宗地建设 15,000 平方米创新型产业用房,承担所有的费用,建成后按照区政府要求无偿移交给区政府。

##### 2、项目总建筑面积及公司持有建筑面积情况

本项目地块总建筑面积为 65,000 m<sup>2</sup>,其中联合体各成员共同持有 50,000 m<sup>2</sup>为可分配的建筑面积,各合作方按照建设用地使用权占比分配相应的建筑面积。公司所持有建筑面积为 20,000 m<sup>2</sup>(研发用房: 18,748 m<sup>2</sup>,商业 1,200 m<sup>2</sup>,物业服务用房 52 m<sup>2</sup>)。根据《出让公告》,全体合作方需承担 15,000 m<sup>2</sup>的创新型产业用房建设任务,该部分创新型产业用房需无偿移交给政府,产权归政府,其建筑面积不计地价。公司需要承担 6,000 m<sup>2</sup>创新型产业用房建设任务(占比为配套建设创新型产业用房总面积的 40%)。

##### 3、出资比例

各合作方应支付的土地出让金按照深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心确定土地出让金单价(区分研发用房、商业、物业服务用房等)以及各合作

方持有的建筑面积（包括商业、物业服务用房等）分别计算确定。

各合作方应支付的竞买保证金和土地出让金的出资比例，以各合作方应支付的土地出让金总额（包括商业、物业服务用房等）在 2 家企业应支付土地出让金总额所占比例为准。

#### 4、建筑面积差异处理

各合作方最终实际获得的建筑面积与已支付土地出让金、项目建设资金及其他费用所计建筑面积如不一致，在项目建成且完成分配后，在罗湖区政府的主导下，各合作方应按照实际获得建筑面积重新计算各合作方应支付的土地出让金、项目建设资金、政府规费、管理费用等，并由 2 家企业与罗湖区政府按照多退少补的原则进行结算。如 2 家企业在分配或结算过程中出现争议，各合作方一致同意由罗湖区政府根据各方协议、具体事实与法律法规做出决定，各合作方对罗湖区政府做出的决定均无异议，且无条件执行。

#### （二）共管账户的设立

各合作方共同选择一家商业银行设立多方共管账户，用于本项目下各项资金的支付，包括但不限于项目建设资金、政府规费、管理费用等。多方共管账户的设立、使用、管理、支配等各合作方共同签订的《罗湖区清水河片区 H301-0070 宗地联合大厦项目资金共管账户管理协议》确定。

资金需求及支付进度视项目进展情况由各合作方共同商定，资金支付进度及方式，根据后续双方与双方共同选定的代建公司签订生效的代建合同（若本项目由罗湖区政府确定代建公司统一建设，代建事宜由双方另行签订相关协议确定）和其他项目合同等，由各合作方另行签订补充协议确定。

若成立项目合资公司，则通过合资公司账户共管本项目下各项资金的支付。

#### （三）目标地块土地出让金及支付

1、根据《出让公告》，本次竞买目标地块的土地出让金以《成交确认书》、《深圳市土地使用权出让合同书》确定的金额为准。各合作方应支付的土地出让金按竞买及合作协议第二条所确定的出资比例计算确定。

2、任何一方未按竞买及合作协议以及《出让合同书》的约定按时足额支付土地出让金，导致其他各合作方已交付竞买保证金及土地出让金被没收的，违约方应向其他各合作方赔偿被没收的竞买保证金及土地出让金，并同时按照竞买及

合作协议第十一条承担相应的违约责任。

#### （四）各合作方承诺及保证

1、联合体各成员应当遵循《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号）等相关规定，按期全面履行本协议承诺和有关约定，积极推进本协议约定项目的投资建设。

2、为保障联合总部大厦整体和谐一致，如本项目由罗湖区政府推荐代建公司统一建设，各方同意按罗湖区政府的要求配合项目建设工作，确保联建工作顺利推进，并承诺严格按工作流程和时间节点完成各项配合工作。

3、各方承诺督促配合代建方按照《深圳市建设用地开工竣工管理办法（试行）》推进项目开竣工，并督促配合代建方使项目符合国家行业节能标准和建筑节能标准。

4、各合作方承诺并保证，签署本协议以及联合申请竞买罗湖区清水河片区H301-0070宗地国有建设用地使用权事宜，已获其有权决策机构批准。

5、各方保证，如土地竞买成功，在土地使用权出让合同约定的使用年限内各方企业注册地、税务登记地及统计关系不得变更到罗湖区以外的地区。

## 六、本次投资的目的和对公司的影响

公司自成立以来未持有自有物业，公司本次参与联合竞买土地及建设的投资事项，主要是满足公司发展对办公用地的需求，为公司员工提供稳定集中的经营办公场所，增强公司持续发展能力，有助于公司优化资源配置，符合公司长远发展规划，符合全体股东和公司利益。本次参与竞买及联合建设的资金来源于公司自有资金，预计不会对公司财务及经营状况产生重大影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

## 七、风险提示

1、截至本公告披露日，目标地块尚处于挂牌公告期，本项目用地只接受联合竞买，联合体成员单位数量为2家，公司本次参与联合竞买土地及建设的投资事项尚存在一定的不确定性。

2、目前该项目的投资总额为预估数，且上述竞拍土地的取得仍须政府部门履行相关程序；公司后续将根据本次投资事项的进展情况，按照《公司章程》及

相关法律、法规、规范性文件的要求，及时履行审批程序和信息披露义务，敬请投资者注意风险，谨慎投资。

## 八、备查文件

第四届董事会第二十次会议决议。

特此公告。

丝路视觉科技股份有限公司董事会

2023年11月18日