

证券代码：000514 证券简称：渝开发 公告编号：2020—046
债券代码：112931 债券简称：19 渝债 01

重庆渝开发股份有限公司董事会 关于签订日常经营重大合同框架性协议的公告

本公司及其董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、特别提示：

（一）因重庆经开区市级重点项目建设需要，重庆经济技术开发区征地服务中心（以下简称“经开区征地中心”）拟与本公司签订《渝开发“南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》，团购本公司开发建设的渝开发南樾天宸 A69/01 项目物业用于定向商品房使用。若房屋全部销售，最高销售收入超过公司最近一期经审计主营业务收入 100%以上，且绝对金额超过 10 亿元人民币，对本公司构成签订日常经营重大合同；

（二）本公司与经开区征地中心签订房屋正式团购协议需满足框架协议中的前提条件，存在重大不确定性，敬请投资者注意风险。

二、合同签署概况

- （一）本框架协议经公司第九届董事会第四次会议审议通过；
- （二）本框架协议待双方签字盖章后生效。

三、合同当事人

（一）基本情况：

- 1、交易对方名称：重庆经济技术开发区征地服务中心
- 2、交易对方地址：重庆市南岸区通江大道江桥路 1 号附 1 号
- 3、交易对方业务范围：为开发区建设提供征地服务。负责征地及房屋征收政策宣传、信息资料收集、档案整理、意见反馈，信访稳定和综合协调等工作；配合协助有关部门办理征地及房屋征收相关手续；承办征地及房屋征收涉及的拆迁、补偿、安置等事务工作。

（二）最近三年公司未与合同当事人发生类似交易情况。

(三) 履约能力分析：交易对方为经重庆经开区管委会举办设立的事业单位法人，此次房屋团购用于推进市级重点项目建设，用途明确，交易对方具备履行合同的能力。

四、合同主要内容

甲方：重庆经济技术开发区征地服务中心

乙方：重庆渝开发股份有限公司

(一) 项目概况

渝开发南樾天宸 A69/01 项目位于茶园-鹿角组团 A 标准分区 A69/01 地块，地块总占地面积约 6 万 m²，由乙方开发建设。团购物业为该地块全部高层建筑，规划建设 10 栋，其中 1-9 号楼拟售建筑面积约 11.3 万 m²；由于产品类型及甲方需求原因 10 号楼（拟售建筑面积约 1.93 万 m²）销售具有不确定性。

最终建筑面积以有资质的房屋测绘单位出具的《重庆市房产面积竣工测算报告书》的实测建筑面积为准。

(二) 团购房屋的价格及支付

2.1 甲方向乙方团购的房屋按照建筑面积计价，1 至 9 号楼建筑面积单价为 11100 元/m²，10 号楼若达到销售条件，根据产品类型调整情况再确定按建筑面积单价 10000 元/m²或 11100 元/m²计价。

2.2 对南樾天宸项目 A69/01 地块高层住宅一期、二期的团购房款进行分期支付。

2.2.1 甲乙双方签订《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》5 个工作日内，甲方支付乙方“一期”团购房屋定金 1000 万元，同时支付“二期”及十号楼团购房屋定金 1000 万元，合计金额 2000 万元，该定金自动转化为团购房款；

2.2.2 签订正式团购协议后，团购每期房屋基础全部完成通过验收后（即工程达到±0.000，以全过程造价咨询单位或监理单位出具的进度报告为依据），乙方应书面通知甲方，甲方自收到通知 5 个工作日内向乙方支付该期团购房屋总价款的 20%（含甲方支付的定金）；

2.2.3 签订正式团购协议后,团购每期房屋达到办理预售商品房许可证条件时,乙方提供证明材料并书面通知甲方,甲方接到通知后5个工作日内向乙方支付至该期团购房屋总价款的60%;

2.2.4 签订正式团购协议后,团购每期房屋全部主体结构封顶完成(以全过程造价咨询单位或监理单位出具的进度报告为依据),经现场核实后乙方书面通知甲方,甲方接到通知后的5个工作日内,甲方向乙方支付至该期团购房屋总价款的80%;

2.2.5 签订正式团购协议后,团购每期房屋取得《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》并达到交房条件(乙方向甲方发出书面交房通知)后的5个工作日内,甲方向乙方支付至该期团购房屋总价款的100%。

2.3 签订正式团购协议后,甲方向乙方支付2.2.5项下当期的款项后的5个工作日内,乙方向甲方支付当期团购房屋总价款5%作为办理房屋产权证保证金(若乙方未及时支付,则每逾期一日按应付款额万分之四承担违约金)。甲方按乙方完成指定购房人房屋产权证办理进度,每季度结算返还(不计息),但甲方全额返还乙方办证保证金最长不超过一年(以乙方办理完首套房屋产权证至甲方指定购房人名下开始计算)。办证保证金全额返还后,若仍有甲方未指定购房人的房源,则该房源产权转移至甲方名下,并和甲方进行房屋面积核对、结算。

(三) 交房时间

一期交房时间确定为2022年6月30日前,二期交房时间确定为2023年6月30日前。

(四) 关于交房时间与团购单价挂钩的约定

甲乙双方约定,团购房屋按本协议第四条交房时间及第2.1条购房单价为基准,每提前1个月交房甲方同意给予当期团购房屋单价15元/m²的奖励;若乙方延迟交房,每延后1个月,乙方同意给予甲方当期团购房屋单价30元/m²的优惠,以此类推。此部分费用纳入本协议条款第2.2.5一并结算。若10号楼未纳入乙方二期施工总承包一并招标实施,10号楼交房时间另行约定,团购支付节点同一、二期。

(五) 相关事宜

甲方团购房屋所在地块（南岸区茶园-鹿角组团 A 标准分区 A69/01 地块）已向交通银行股份有限公司重庆市分（支）行抵押，甲方对该抵押无异议。签订本框架协议后，乙方不得就采购房屋向任何第三方进行销售，不得在采购房屋上（含房屋所在土地及在建工程）增设抵押（该土地现有抵押须在达到预售许可前解除），并确保采购房屋（含房屋所在土地及在建工程）不存在司法查封冻结等其他权利限制。

（六）生效条件完成后 30 日内，甲乙双方需完成正式团购协议的签订工作。若甲方未满足本框架协议中的前提条件，乙方有权解除本框架协议，定金不退；若甲方满足本框架协议中的前提条件，乙方拒绝签订正式团购协议，定金双倍返还。

五、合同对上市公司的影响

（一）本次团购由于 10 号楼的销售具有不确定性故暂时无法估算数据，经测算 1-9 号楼的销售最终可形成归属上市公司的净利润约 3 亿元，本次销售完成对公司本年度业绩情况不产生重大影响。

（二）合同对公司业务独立性不存在影响，公司不会因履行合同而对经开区征地中心形成依赖。

六、风险提示

（一）根据生效条件，10 号楼的销售具有不确定性，与实际交易金额存在一定的差异。

（二）本公司与经开区征地中心签订的《渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》约定签订正式团购协议需满足前提条件，本次房屋团购事项存在重大不确定性。公司将根据后续进展情况及时履行信息披露义务，敬请投资者注意风险。

七、合同的审议程序

本框架协议经公司第九届董事会第四次会议审议通过，董事会认为：本次南樾天宸项目 A69/01 地块高层房屋团购事项可给公司带来可观的净利润和稳定的资金流，有助于公司快速回笼资金，可保证公司的经营性资金需求并且更好的实现费用控制，有助于重庆市级重点项目建设推进，彰显公司国企社会责任感。

八、其他相关说明

（一）本框架协议签订前三个月内公司控股股东重庆市城市建设投资（集团）

有限公司、董监高持股情况无变动，未来三个月内公司控股股东重庆市城市建设投资（集团）有限公司、董监高所持限售股份无股份减持的计划。

（二）公司法律顾问对此次团购事宜发表法律意见如下，截止法律意见书出具之日止：

1、交易对手重庆经济技术开发区征地服务中心系一家经由重庆经开区管委会举办设立的事业单位法人，并办理了《中华人民共和国组织机构代码证》，完成了相关事业法人组织设立与登记的行为，其设立和登记符合相关法律法规的规定，具有民事权利能力和民事行为能力，能独立承担民事责任，该法人目前依法存续且未被撤销和注销，具备签订《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》的主体资格。

2、《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》从合同名称上名为“框架协议”，从合同内容上明确约定在符合一定条件下，渝开发公司与重庆经济技术开发区征地服务中心需签订正式团购协议，据此，《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》的法律性质属于预约合同，而非“商品房预售合同”，预约合同具有独立的合同效力。

3、《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》作为预约合同，所涉及的内容主要为团购房屋基本概况、价款及支付等，其内容并未违反我国法律、行政法规的强制性规定，应当合法有效。

（三）备查文件目录：

- 1、公司第九届董事会第四次会议决议；
- 2、《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》。

重庆渝开发股份有限公司董事会

2020年10月17日