

证券代码：600939
转债代码：110064
债券代码：254104

证券简称：重庆建工
转债简称：建工转债
债券简称：24 渝建 01

公告编号：临 2024-044

重庆建工集团股份有限公司 关于盘活资产的进展公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：□

● 重庆建工集团股份有限公司（以下简称“公司”）与重庆恩驰建筑劳务有限公司（以下简称“恩驰劳务”）签订《以房抵款合同书》，通过以资抵债，抵偿公司对恩驰劳务的债务 5,289,984.00 元。

● 公司全资子公司重庆建工第四建设有限责任公司（以下简称“四建公司”）与长寿区邓华五金建材经营部（以下简称“邓华建材”）、自然人左刚签订《长寿金科世界城债权转让及抵房三方协议》，通过转抵资产，等额冲抵四建公司对邓华建材的债务 2,398,202.81 元。

一、交易概述

根据公司“攻坚盘活”改革突破工作安排，为防范化解债权债务风险，盘活存量资产，公司将持续开展债务重组及资产处置工作，交易资产标的包括但不限于：住宅、商业、车位等。该事项已于 2024 年 4 月 24 日召开的第五届董事会第十六次会议审议通过，还将提请股东大会审议。

近日，公司与恩驰劳务签订《以房抵款合同书》，将云南尚居地产有限公司（以下简称“尚居地产”）通过以资抵债转让给公司的位于昆明恒大云玺-九区、十区-G40 幢-03 号房屋（以下简称“云玺 03 号房屋”）作价 5,289,984.00 元用以抵偿公司应付恩驰劳务的分包款 5,289,984.00 元，产生债务重组收益 1,057,996.80 元。

鉴于重庆市金科和煦房地产开发有限公司（以下简称“金科和煦”）以所开发的长寿金科世界城五期 73-F（金科美邻汇商业街）商铺 342

号附 1 号 1-74（以下简称“美邻汇商铺 1-74”）抵销所欠公司所属全资子公司四建公司债务，经邓华建材、四建公司、自然人左刚签订《长寿金科世界城债权转让及抵房三方协议》，邓华建材将对四建公司享有的债权 2,398,202.81 元转让给左刚所有，左刚自愿购买美邻汇商铺 1-74，该商铺总价值为 2,398,202.81 元，左刚仅享有其中 2,398,202.81 元的房屋产权，以等额冲抵四建公司应付左刚的债权受让款项，产生债务重组收益 259,840.16 元。

公司在连续 12 个月内按标的相关进行累计，与中国恒大集团及其所控制企业抵债资产相关的债务重组成交金额合计 20,617.16 万元，产生债务重组收益 1,388.92 万元。与金科地产集团股份有限公司及其所控制企业抵债资产相关的债务重组成交金额合计 14,457.05 万元，产生债务重组收益 1,238.11 万元。

二、云玺 03 号房屋交易情况

（一）交易对方的基本情况

重庆恩驰建筑劳务有限公司

统一社会信用代码：91500116305166802H

成立时间：2014-07-17

注册地址：重庆市江津区几江环城南路迷你星座狮子座 A 幢 2407 号

法定代表人：龚恩伟

注册资本：1,000 万

主营业务：从事建筑相关业务。

主要股东：程崇娅、龚朋、龚恩全、龚恩伟分别持股 25%。

（二）交易标的基本情况

1. 基本信息

房屋法定用途：住宅

面积：共 209.92 平方米

2.标的权属状况说明

交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

（三）交易标的的评估、定价情况

本次交易价格为 5,289,984.00 元，由交易双方根据中通诚资产评估有限公司出具的中通评报字〔2023〕82003 号《资产评估报告》协商确定。本次评估选择了市场法和收益法两种方法进行评估。经综合分析，收益法是对未来年度租金进行预测，同时存在运营成本，合同期外可能存在房屋空置、租金增长与预测存在一定差异。而运用市场法能够实时、准确的反映出评估范围内房地产在基准日的市场价格。结合当前的房地产市场环境，市场法更能客观、真实的反映房地产的价格水平。截止基准日，该申报房产账面价值为 5,289,984.00 元，评估值评估为 5,290,000.00 元。

对于标的房屋，通过查询大量房地产交易资料，收集网络发布的售房信息，结合所收集的交易案例的时间、交易情况、价格类型、地点、用途、结构等进行分析、比较，找到可比实例的交易价格在 24,909.00 元/m²~25,455.00 元/m²之间。再结合交易情况、交易期日、区位状况、权益状况、实物状态等因素进行修正，本次评估确认的标的房屋在评估基准日评估单价为 25,200.00 元/m²，定价在周边市场价格区间内，评估总价为 5,290,000.00 元。

（四）交易协议的主要内容

1.合同主体：

甲方：重庆建工集团股份有限公司

乙方：重庆恩驰建筑劳务有限公司

2.交易价格、支付方式：甲方云玺 03 号房屋，作价 5,289,984.00 元用以抵偿甲方应付乙方的分包款 5,289,984.00 元。

3.其他约定：乙方应当于本合同签订后 30 个工作日内向甲方补

开剩余金额的发票。

4.争议解决：甲乙双方协商解决。协商不成可通过甲方所在地法院诉讼解决。

5.生效条件：本协议经双方盖章后生效。

二、美邻汇商铺 1-74 交易情况

（一）交易对方的基本情况

1.长寿区邓华五金建材经营部

统一社会信用代码：92500115MA7LCW0R28

成立时间：2022-04-13

注册地址：重庆市长寿区菩提街道桃源西三路 466 号 3-2

法定代表人：邓华容

主营业务：五金产品零售，建筑材料销售

2.左刚

经查询，自然人左刚不属于失信被执行人

（二）交易标的基本情况

1.基本信息

房屋法定用途：商铺

建筑面积：共 137.47 平方米

2.标的权属状况说明

交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

（三）交易标的的评估、定价情况

本次交易价格为 2,398,202.81 元，根据重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的重康评报字〔2022〕第 408 号《资产评估报告》协商确定。本次评估选择了收益法和市场法两种方法进行评估。由于未来收益受诸多不确定性因素的影响，使得收益法评估结果的不确定性较大，而市场法的评估结果与市场接近，较具现实性，其测算结果容易为交易各方所接受，故本次评估取市场法的评估结果作

为委估房地产的评估值。

通过市场调查与分析评估对象所在物业及周边相似物业近期商业用房交易案例，同类型房屋交易单价 16,700.00 元/m²~17,300.00 元/m²，并从中选择三个近期交易的，与评估对象相关度较高的实例作为参照物。再对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，通过统一财产范围、付款方式、融资条件、税费负担、计价单位、币种和货币单位、计量单位及计量单位内涵，评估对象与可比实例在以上八个方面口径一致、相互可比，使本次评估按实际交易价格进行测算。结合交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等影响因素再进行修正，本次评估确认的标的资产在评估基准日建面单价为 16,900.00 元/m²，定价在周边市场价格区间内，评估总价为 2,279,500.00 元。

（四）交易协议的主要内容

1.合同主体：

甲方（债权人）：长寿区邓华五金建材经营部

乙方（债务人）：重庆建工第四建设有限责任公司

丙方（债权人）：左刚

2.成交价格：2,398,202.81 元

3.转让方式：

（1）经甲、乙、丙三方一致确认并同意，甲方将上述对乙方享有的债权 2,398,202.81 元转让给丙方所有，甲方、丙方自行协商解决债权转让的对价支付事宜，与乙方无涉。

（2）丙方通过债权转让方式获得对乙方的债权 2,398,202.81 元，同时丙方自愿购买上述金科和煦公司抵偿给乙方的房屋商铺 342 号附 1 号 1-74，该商铺总价值为 2,398,202.81 元，丙方仅享有其中 100% 房屋产权。乙方向金科和煦出具丙方为上述房屋购买人的网签更名等相关手续，并同时等额冲抵乙方应付丙方的债权受让款项 2,398,202.81 元。

4.其他约定：

(1) 在乙方为丙方出具网签更名手续后，乙方应付丙方的债权转让款项 2,398,202.81 元就此结清。

(2) 甲方应在本协议生效后一个月内按合同约定将 2,398,202.81 元成本发票提交给乙方。

(3) 本协议生效后，乙方应付甲方的所有款项就此结清，甲方不得以任何理由向乙方主张债权。

5.争议解决：与本协议有关的或因本协议产生的任何争议应由各方友好协商解决，协商不成的，应提交乙方所在地人民法院审理。丙方与金科和煦公司签署购房合同后因履行购房合同所产生的纠纷由其自行与金科和煦公司解决，与乙方无涉。

6.生效条件：本协议经甲、乙、丙三方签字盖章后生效。

四、债务重组的目的和对公司的影响

上述交易有利于盘活存量资产，增强流动性，优化公司资产负债结构，改善公司财务状况，同时有利于降低公司应收账款回款不确定性风险，集中资源推进主营业务发展，提升资金周转及运营效率。相关交易符合公司发展战略，属于正常经营行为，不存在损害公司及广大股东特别是中小股东利益的情形。

经初步测算，盘活云玺 03 号房屋产生债务重组收益 1,057,996.80 元；盘活美邻汇商铺 1-74 产生债务重组收益 259,840.16 元。

特此公告。

重庆建工集团股份有限公司董事会

2024 年 4 月 26 日