

证券代码：000514 证券简称：渝开发 公告编号：2020-052
债券代码：112931 债券简称：19 渝债 01

重庆渝开发股份有限公司 关于签订日常经营重大合同正式协议的公告

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。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。

一、特别提示：

公司南樾天宸 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，由公司开发建设。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，房屋价款为 1257576276 元；由于产品类型及交易对方需求原因，10 号楼（拟售建筑面积约 1.93 万 m²）销售具有不确定性。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。本次协议交易金额最大为 1471815045 元。由于 10 号楼的销售及价格具有不确定性，实际交易金额可能存在差异。

二、情况概述

2020 年 10 月 15 日，重庆渝开发股份有限公司（以下简称：“公司”）第九届董事会第四次会议审议通过了《关于南樾天宸项目 A69/01 地块高层团购并签订框架协议的议案》，同意公司南樾天宸项目 A69/01 地块高层房屋被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”）团购并与其签订框架协议，并授权经理团按照框架协议内容推动并办理后续相关事宜，包括但不限于满足前提条件后签定正式团购协议等。（详情请见公司于 2020 年 10 月 16 日在巨潮资讯网、中国证券报、证券时报和上海证券报披露的公告，公告编号：2020-043、2020-046）。

目前上述框架协议约定的前提条件已满足，2020 年 12 月 7 日，公司与经开区征地中心签订了《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》。

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。

(二) 甲方购买商品住房的基本情况

2.1 购买商品住房案名：渝开发南樾天宸

2.2 购买商品住房地址：重庆市南岸区水逸路 52 号

2.3 所购商品住房栋数、建筑面积、总户数：共涉及楼栋 10 栋，编号 5 号楼、6 号楼、7 号楼、8 号楼（以上 4 幢简称“一期”）、编号 1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼、9 号楼（以上 5 幢简称“二期”）住宅房屋，一期、二期预测绘建筑面积为 113295.16 m²、1211 户。渝开发南樾天宸 A69/01 地块编号 10 号楼设计建筑面积暂定为 19300.79 m²，若 10 号楼产品类型符合甲方需求，甲方同意纳入二期一并团购，团购总建筑面积（含 10 号楼）暂定为 132595.95 m²。若 10

号楼产品类型不符合甲方需求则不纳入团购范围。上述面积为预测绘建筑面积、设计建筑面积，最终建筑面积以房屋产权管理部门出具的《重庆市房产面积竣工测算报告书》的实测建筑面积为准。

2.4 对于甲方所购商品房，甲方有权要求乙方与甲方或甲方指定的购房人另行签订商品房买卖合同，并由乙方向甲方或甲方指定的购房人交付房屋及办理房屋产权证。为免疑义，双方共同确认，因双方在本协议中已对购房款进行了约定，故无论乙方与甲方或甲方指定的购房人另行签订的商品房买卖合同作何约定，甲方或甲方指定的购房人均无需在本协议约定价款外另行向乙方支付购房款。

(三) 所购房屋的交付期限、交付条件、交付标准及房屋产权证的办理

3.1 交付期限：

乙方应于 2022 年 6 月 30 日前，依照国家和地方的有关规定，将本协议第二条约定的第一期商品房完成建设工程竣工验收备案后交付甲方或甲方指定的购房人；乙方应于 2023 年 6 月 30 日前，依照国家和地方的有关规定，将本协议第二条约定的第二期商品房完成建设工程竣工验收备案后交付甲方或甲方指定的购房人。

3.2 交付标准

乙方交付的房屋各项技术标准应符合国家强制性标准及行业规范要求，质量达到合格标准。国家没有相应标准、规范的，可使用行业标准规定。

3.3 房屋产权证的办理

乙方负责根据甲方出具的《购房证明》，与《购房证明》载明的购房人签订《重庆市商品房买卖合同》并办理房屋权属登记。

(四) 甲方所购房屋的价格及支付

4.1 上述购买房屋总价，均按建筑面积乘以房屋每平方米建面销售单价计算。一期、二期（不含 10 号楼）按照建筑面积每平方米销售单价为 11100 元/m²（含税），房屋价款为 1257576276 元（大写：壹拾贰亿伍仟柒佰伍拾柒万陆仟贰佰柒拾陆元整）；其中一期团购房屋总价款为 553829949 元（大写：伍亿伍仟叁佰捌拾贰万玖仟玖佰肆拾玖元整），二期团购房屋总价款为 703746327 元（大写：柒亿零叁佰柒拾肆万陆仟叁佰贰拾柒元整）。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。若 10

号楼产品类型符合甲方需求，本次协议交易金额最大为 1471815045 元。若 10 号楼产品类型符合甲方需求，10 号楼交房时间另行约定，团购支付节点同一、二期。

双方同意，房屋最终结算总价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》的实测建筑面积乘以建筑面积销售单价进行结算。实测建筑面积与预测绘建筑面积、设计建筑面积存在差异的，按实测建筑面积据实结算。

4.2 甲方按照以下方式支付乙方团购房屋的价款：

对南樾天宸项目 A69/01 地块高层住宅一期、二期的团购房款按以下方式进行分期支付。

4.2.1 本协议签定后，团购每期房屋基础全部完成通过验收后（即工程达到±0.0000，以该项目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%（含甲方已支付的定金 2000 万元，其中一期 1000 万元，二期及 10 号楼 1000 万元）；

4.2.2 本协议签定后，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%；

4.2.3 本协议签定后，团购每期房屋全部主体结构封顶完成（以本项目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%；

4.2.4 本协议签定后，团购每期房屋取得《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》并达到交付条件（乙方以中国邮政 EMS 向甲方发出书面交房通知，从邮件发出之日起第 3 个工作日即视为送达（以邮局受理凭证为依据））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%。

4.3 房款增值税及票据

4.3.1 上述采购房屋总价已包含国家相关规定计算应缴纳的增值税销项税额，即为含增值税总价。本次采购房屋的不含增值税总成交金额=含增值税总成交金额/（1+本次采购房屋使用的增值税税率）。

4.3.2 付款后，乙方向甲方出具与付款金额相等的收据。待竣工交用后，甲方应以书面形式告知乙方开具发票主体（即：甲方指定的购房人），乙方根据甲方出具的书面文件及指定购房人清单所载的指定购房人名称、金额等信息开具增值税税率为9%的增值税专用发票/普通发票（如遇国家税率调整，开票税率以国家规定为准，但含税金额不变），乙方向甲方指定购房人开具的发票总金额应与乙方向甲方开具的收据总金额相等。

（五）关于交房时间与团购单价挂钩的约定

5.1 甲乙双方约定，团购房屋竣工交房时间为一期2022年6月30日前、二期2023年6月30日前，团购房屋建面销售单价按本协议第4.1条为基准，每提前1个月交房甲方同意团购房屋每平方米建面销售单价增加15元/m²的奖励；若乙方延迟交房，每延后1个月，乙方同意给予甲方团购房屋每平方米建面销售单价减少30元/m²的优惠，以此类推。此部分费用纳入本协议第4.2.4条一并结算。

（六）团购房屋办证保证金的支付及交房手续特殊约定

本协议签定后，甲方向乙方支付4.2.4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），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。

（七）双方权利义务

7.1 甲方权利义务

7.1.1 甲方应按约支付购房款。

7.1.2 甲方将房屋以定向商品房的方式指定给住房购买对象（即甲方指定的购房人），甲方与甲方指定的购房人之间的纠纷与乙方无关，由甲方自行处理。

7.1.3 甲方有责任告知甲方指定的购房人，定向商品房自交付日起的物业管理费将由甲方指定的购房人自行承担，具体以乙方与物业公司所签《前期物业服务合同》约定执行。

7.1.4 甲方指定的购房人在办理产权登记过程中产生的一切税费（包括不限

于契税、合同印花税、抵押登记费等）、物业专项维修基金等，按照国家规定由甲方（或甲方指定的购房人）和乙方各自承担，甲方（或甲方指定的购房人）需在签订《商品房买卖合同》时缴纳上述款项。若因甲方或甲方指定的购房人未按相关规定缴纳相关税、费，或因非乙方原因导致的无法办理分户不动产证的责任，均由甲方负责协调解决；若甲方指定的购房人未缴纳前述费用的，乙方不承担逾期办理权证的责任。

7.1.5 甲方有责任告知甲方指定的购房人，选房后需签署知悉并履行前期物业服务合同的承诺，并签署《业主临时管理规约》。

7.2 乙方权利义务

7.2.1 负责按约定时间将团购房屋竣工验收合格并交付给甲方指定的购房人。

7.2.2 根据甲方出具的《购房证明》，以乙方自己的名义与《购房证明》载明的购房人签订《重庆市商品房买卖合同》并为购房人办理不动产权证书。

7.2.3 甲方或甲方指定的购房人按乙方要求出具委托手续，并提供办理权属登记的全部资料后，乙方负责办理房屋产权登记、办证等相关事宜。

7.2.4 乙方负责履行房屋质量维保义务，按照《重庆市新建商品房质量保证书》《重庆市新建商品房使用说明书》约定为准，承担相应的保修责任。在保修范围内和保修期限内发生的质量问题，乙方必须履行保修义务。

7.2.5 团购房屋的物业管理纳入渝开发南樾天宸小区的物业管理，甲方已经知悉乙方将委托物业管理公司进行该项目的前期物业管理，其收费标准控制在每平方建筑面积小于或等于 2.5 元/月。有关物业服务合同的签订需在签订商品房买卖合同同时由购房人一并签订。

7.2.6 签订本协议后，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）设置抵押，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。

（八）违约责任

8.1 乙方逾期交房的违约责任

乙方未能在规定期限内将房屋交付甲方或甲方指定的购房人（除不可抗力外），每逾期一天，乙方按未交付房屋的总房款的万分之四承担违约金。同时执

行本协议第五条关于交房时间与团购单价挂钩的约定。

乙方延期交房达到6个月，甲方有权解除合同，并要求乙方退还延期交房部分的全部房款，并有权要求乙方按照最近一期的一年期LPR利率的4倍向甲方支付延期交房部分房款的资金占用利息。

8.2 擅自变更设计的违约责任

在建设实施过程中，乙方不得擅自变更经主管部门批准团购房屋平面布局及使用功能；确需变更的，需甲方同意并完成建设管理程序规定的变更手续，如擅自变更影响到甲方或甲方指定的购房人所购房屋的质量、平面布局及使用功能的，乙方应承担按照受影响的房屋总价的5%的违约金并承担由此给甲方带来的损失。

8.3 房屋建筑结构质量不合格的违约责任

若工程建筑结构质量不能达到验收合格标准（取得竣工验收备案登记证即视为工程建筑结构质量验收合格），乙方需承担未合格部分房屋总房款的10%违约金，并承担甲方的全部损失，甲方有权解除合同。对建筑结构以外的包括但不限于墙面抹灰空鼓、水管破裂、门窗损坏、漏水等，属于维修整改范围，不适用本条约定。

8.4 擅自抵押或销售房屋的违约责任

乙方将团购房屋所在地块（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，签定本协议后，乙方确保达到预售许可前解除已有抵押。乙方承诺确保本协议约定的房屋（含房屋所在土地及在建工程）除前述抵押外，不存在抵押等权利限制，乙方不得将甲方本协议约定的房屋擅自抵押或向其他单位、个人出售，如乙方擅自抵押的，乙方应按照抵押部分房屋总价0.3倍向甲方支付违约金；如乙方擅自出售，甲方有权要求乙方按照擅自售出房屋总价金额的0.3倍向甲方支付违约金。

若团购房屋被司法查封冻结的，乙方负责在房屋交付前解除司法冻结；若在团购房屋的交付义务或产权办理义务产生后，团购房屋尚存在被查封冻结情形，导致团购房屋无法交付或无法办理产权证的，乙方应按照冻结部分房屋总价金额的0.3倍向甲方支付违约金。

若乙方擅自出售或擅自抵押或被查封导致相关房屋无法交付或办理产权证

明的，乙方除需按上述违约金标准向甲方支付违约金外，还应当提供临近位置、相同户型、相同面积的房屋作为置换，以便于甲方安置和分配，若乙方无法提供置换房屋或置换房屋无法达到甲方要求的，乙方除需承担上述违约金外，还应当按交付房产时的同等房产的市场价值向甲方赔偿损失。

8.5 甲方逾期付款的违约责任

甲方须按本协议第四条约定的付款比例和期限付款，若付款不及时，自逾期付款之日起至实际支付日止每日按当期应付款项的万分之四支付滞纳金。当实际支付款项未达到当期应付款项的 50%超过 60 日时，乙方有权解除本合同；亦有权将本合同项下的房源出售给具有购买资格的其他单位或个人，甲方应予以支持和配合。

（九）特别约定

9.1 鉴于双方签订本协议后，乙方还将与甲方指定的购房人签订《重庆市商品房买卖合同》以用于办理产权登记。因此，双方确认乙方和甲方指定的购房人签订的《重庆市商品房买卖合同》中约定的条款与本协议内容不一致的，原则上应以本协议为准，同时，乙方可在与甲方指定购房人签订的《重庆市商品房买卖合同》补充协议中进行具体约定。

（十）其他约定

10.1 协议任何一方对由于不可抗力，如地震、风暴、洪水、水灾或其他自然灾害、传染性疾病（包括但不限于新冠病毒、瘟疫）、战争、暴乱、敌对行动、公共骚乱、政府征收、行政命令、法律法规变化、国家/地区垄断行业企业导致的变更或其他双方无法控制、不可预见的事件，而无法履行本协议约定的义务时，受妨碍的一方应在不可抗力事件发生后的 7 日内通知另一方，在此基础上，由双方协商后续的处理事宜。

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

由于产品类型及交易对方需求原因，10号楼的销售及价格具有不确定性，本次协议最大交易额与实际交易金额可能存在差异。

七、合同的审议程序

公司第九届董事会第四次会议审议通过了《关于南樾天宸项目 A69/01 地块高层团购并签订框架协议的议案》，同意公司南樾天宸项目 A69/01 地块高层房屋被重庆经济技术开发区征地服务中心（以下简称：“征地服务中心”）团购并与其签订框架协议，并授权经理团按照框架协议内容推动并办理后续相关事宜，包括但不限于满足前提条件后签定正式团购协议等。

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、渝开发公司、征地服务中心均具有民事行为能力，具备签订《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》的主体资格；

2、《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》合同内容并不违反我国法律、法规强制性规定，具有效力。

（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”住宅房屋购买协议》。

特此公告

重庆渝开发股份有限公司董事会

2020年12月8日