



广东水电二局股份有限公司

重大协议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、协议主要内容

近日，本公司与绥芬河市新都实业有限公司（以下简称“绥芬河公司”）签订《绥芬河市棚户区旧城改造项目（一期）BT 投资建设协议书》，协议主要内容：

1、绥芬河公司依与黑龙江省绥芬河市人民政府签订的协议取得了绥芬河市棚户区旧城改造项目(下称“旧城改造项目”)的开发权；为加快旧城改造项目开发，绥芬河公司邀请本公司以 BT 模式参与该项目（一期）开发建设。

2、项目位置：该项目位于绥芬河市南环路以南，花园路以东，南环东路以北，项目用地面积约 100 万 m² (大写：壹佰万平方米)土地，具体的数量以征地红线为准。项目开发主要包括红线内旧城改造和俄罗斯风情主题社区开发。

3、项目内容：项目范围内商住房、回迁房及配套设施项目 BT 开发建设。

4、项目资金来源：

(1) 建设资金：本公司投融资。

(2) 回购资金：绥芬河公司自筹。

5、项目投融资：

(1) 本项目预计总投融资额为人民币 5 亿元，最终以本公司与绥芬河公司确认的完工结算为准。

(2) 履约保证：本公司为履行本协议提供人民币 5000 万元的现金保证，在本协议签订之日起十个工作日内支付到绥芬河公司指定账户。

(3) 建设期利息：

建设期利率：中国人民银行发布的同期同档（建设期+回购期）贷款基准利率。（本协议中建设期是指协议生效之日起至工程交付的当月月末止）

绥芬河公司可以选择每年支付本公司在建设期投入资金的利息，支付金额为



该年度应支付的利息，支付时间为次年 1 月 15 日之前。若绥芬河公司未能按协议每年支付本公司建设期的利息，则未支付的利息总额计入回购基数。

建设期利息起算日：从本公司投融资资金到本公司为本项目开发设立的账户之日起计算。

（4）建设期回报

本项目投融资资金分两部分使用，其中：

①履约保证金部分不计建设期利息，只计回报，回报率按每年 14% 计取，自本公司履约保证金到达绥芬河公司账户之日起算，至绥芬河公司全额返还本公司履约保证金之日止算。不足一年的，则以占用天数计算，即 $(\text{履约保证金} \times 14\%) / 365 \times \text{天数}$ 。

②投入到工程施工的资金在建设期只计利息，不计回报。

在本公司完成该项目投融资达到 10000 万元且该数额经与绥芬河公司确认之日起 30 个工作日内，绥芬河公司可以选择提前返还本公司履约保证金并支付相应回报。

在绥芬河公司未提前返还和支付本公司的履约保证金及回报情况下，则履约保证金及回报计入本协议项下的回购基数，在回购期内由绥芬河公司按本协议约定时间和方式回购。

（5）回购

①绥芬河公司无条件、不可撤消地回购本公司投资并建设的全部本项目，及时足额向本公司支付项目回购款项。

②回购基数：

回购基数=工程项目结算造价总额+未支付的建设期资金利息总额+应付未付的履约保证金及回报

③回购期利息和投资回报

A、投融资资金的回购期利息率为：中国人民银行公布的同期同档（建设期+回购期）贷款的基准利率。

B、投融资资金的投资回报率为：按每年 3 % 计算投资回报。

本协议中相关利率的调整和利息的计算完全按照中国人民银行规定的银行贷款利率的调整和利息的计算原则进行。



C、回购期利息计算基准日：为工程交付后的次月一日。

④回购期：本项目回购期为自工程交付后的次月一日起 3 年。

⑤回购方式：

回购款支付采用等额本金支付方式，按年平均支付。

第一次支付的回购款额： $=\text{回购基数}/\text{回购期年数} + \text{回购基数} \times (\text{回购期利息率} + \text{投资回报率}) + \text{当期因回购所发生的税费(如有)}$

以后每次回购款额： $=\text{回购基数}/\text{回购期年数} \times 2 + (\text{回购基数} - \text{累计已偿还的回购基数}) \times (\text{回购期利息率} + \text{投资回报率}) + \text{当期因回购所发生的税费}$

⑥支付时间：

第一笔回购款支付时间为项目交付壹年后的次月 1 日（如该日为非工作日，则为该日后的第一个工作日）支付，以后每次的回购款以上次支付日壹年后的当月 1 日作为支付日。

⑦绥芬河公司的回购款项支付方式

绥芬河公司按以下回购款项支付程序办理回购资金的划拨：

绥芬河公司将回购款项直接支付给本公司在融资银行或其分支机构开立的本协议项下回购资金专户，上述回购款项的到账金额及到账时间均以银行开具的结算凭证为准。

⑧提前回购：绥芬河公司保留根据自己的资金状况提前回购的权利。提前回购时的投资回报率不变，投资回报额按照实际资金占用时间计算。

⑨回购担保：绥芬河公司承诺，在项目范围内全部房产和物业开发建设完成后，绥芬河公司提供经双方确认的回购款等额的房产和物业为回购作抵押担保，双方依国家法定程序办理有关抵押手续，待完成回购后 10 个工作日内双方依程序办理解除抵押手续。

6、建设：

①本公司承担本项目承包范围的施工建设。

②本项目建设期：自 2010 年 7 月起 3 年内。

③本项目完工时间：2013 年 6 月。

7、担保：

①在本公司提供履约保证金的前提下，绥芬河公司同意将项目第一期 44 万



平方米已办理好国有土地使用权证的土地抵押给本公司，作为本公司履约保证的反担保；在本公司支付全部履约保证金后 10 个工作日内，双方按国家有关法律到相关部门办理抵押登记。

②鉴于绥芬河公司提供的担保其评估价值高于本公司提供的履约保证金，绥芬河公司同意，在本公司向银行融资贷款时，提供将该地块抵押给融资银行。

③在绥芬河公司提前返还和支付本公司履约保证金及回报的情况下，双方解除该地块的抵押关系，但与融资银行的抵押关系仍然存续；如有需要，双方和融资银行方就该地块抵押问题按国家相关法律办理相应手续。

二、交易对方情况介绍

1、本协议的交易对方：绥芬河市新都实业有限公司，注册地址：绥芬河市青云路 1 号，法定代表人：杨泽端，注册资本：1500 万元人民币，经营范围：房地产开发、物业管理（凭资质经营）；对外投资（国家及省另有规定除外）；货物进出口、技术进出口，通过边境小额贸易方式向毗邻国家和地区开展各类商品及技术的进出口业务（国家限制或禁止进出口的商品和技术除外），与本公司不存在关联关系；

2、本公司上一会计年度与绥芬河公司未发生类似业务；

三、协议履行对公司的影响

本协议的履行对本公司实施房地产 BT 新业务，寻找新的利润增长点，有重要的促进作用，本协议的履行不影响公司业务的独立性。

四、协议履行的风险提示

1、如果本协议双方中的任何一方未按照本协议的约定履行义务，则构成违约，违约方应赔偿对方及融资银行因其违约行为而受到的全部损失。

2、本协议一方就另一方的任何违约行为给予的任何宽限或延缓行使根据法律或本协议现定享有的权利，不被视为该方对自身权利的放弃。

3、除非双方协议将合同终止，或因一方违约使合同无法履行，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

4、若绥芬河公司逾期未支付回购款项，绥芬河公司应按逾期未支付回购款总额，第一年按每月 1% 向本公司支付违约金；以后每年递增 0.1%（即：第二年按每月 1.1% 向本公司支付违约金；第三年按每月 1.2% 向本公司支付违约金），



依此类推。直至另有解决办法为止。

5、若绥芬河公司未按照协议约定支付本公司应收取的合同款项，则本公司为保证自身权利实现而发生的相关费用（包括但不限于所支付的律师代理费、差旅费、资产评估费、诉讼费、保全费等）应由绥芬河公司承担。

特此公告。

广东水电二局股份有限公司

董事会

二〇一〇年七月六日