

证券代码：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2025-074

重庆渝开发股份有限公司 关于对团购房尾款进行债权债务重组的公告

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、债权债务重组概述

（一）简要情况：

2020年10月15日，重庆渝开发股份有限公司（以下简称“公司”或“渝开发”）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（该机构2022年改革，变更为重庆经济技术开发区土地利用事务中心，以下简称：“经开区土地中心”）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订正式团购协议等。2020年12月7日，公司与经开区土地中心签订了《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》（以下简称“团购协议”）。（详情请见公司于2020年10月16日、12月8日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告，公告编号：2020-043、2020-046、2020-052）

最终经开区土地中心团购公司开发建设“渝开发南樾天宸项目”一期、二期房屋，共计1211套住宅，总价款约12.58亿元，截至目前，尚有2.41亿元尾款未支付。经双方友好协商，经开区土地中心将持有的金隅新都会天宸部分房屋资产对上述团购房尾款进行冲抵，抵债资产产权清晰，无纠纷、无抵押。

（二）2025 年 11 月 26 日，公司第十届董事会第五十次会议审议通过了《关于与重庆经济技术开发区土地利用事务中心就团购尾款进行债权债务重组的议案》，董事会同意经开区土地中心提供金隅新都会天宸 4 幢 177 套住宅、建筑面积 19,523.79 平方米，按单价 12,349.08 元/平方米，交易总价 241,100,765.10 元，冲抵其团购尾款 240,997,061.60 元，差价 103,703.50 元直接冲抵经开区土地中心在南樾天宸团购房的物业管理费。

此事项不构成关联交易。本次“以物抵债”债务重组资产作价与公司聘请的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司（以下简称“华康评估公司”）出具的评估报告（重康评报字（2025）第 478 号）评估值之间的差异，预计产生债务重组损失约 2,416 万元，占公司最近一个会计年度经审计净利润比例尚未达到 50%，无需提交股东会审议。华康评估公司出具的评估报告（重康评报字（2025）第 478 号）已经上级国资监管部门备案。

二、对方基本情况

（一）名称：重庆经济技术开发区土地利用事务中心

（二）统一社会信用代码：12500108576191559C

（三）住所：重庆市南岸区通江大道江桥路 1 号附 1 号

（四）法定代表人：欧四文

（五）开办资金：100 万元

（六）举办单位：重庆经开区管委会

（七）有效期：2023 年 03 月 01 日至 2028 年 03 月 01 日

（八）宗旨和业务范围：承担区域内土地综合利用和征地征收等事务性、服务性工作。负责拟定开发区土地利用和征地征收年度工作计划，组织实施国有土地上房屋征收及集体土地征地拆迁工作。负责征地征收政策宣传、综合协调、档案管理工作，履行征地征收领域信访稳定事权责任。

负责开发区内安置房源的安置和使用。协助办理土地储备、土地征收征用、土地供应等相关手续。执行国有土地上房屋征收、集体土地拆迁法律法规及政策规定,接受区住房城乡建委、区规划自然资源局的工作和业务指导、协调。完成党工委、管委会交办的其他任务。

三、债权债务重组情况

1、债权债务重组方案

重庆经济技术开发区管理委员会的直属机构经开区土地中心于 2020 年 12 月 7 日与公司签订了团购协议,约定由经开区土地中心团购公司开发建设“渝开发南樾天宸项目”一期、二期房屋,共计 1211 套住宅,总价款约 12.58 亿元,截至目前,尚有 2.41 亿元尾款未支付。经开区土地中心将持有的金隅新都会天宸 4 幢 177 套住宅、建筑面积 19,523.79 平方米,按单价 12,349.08 元/平方米,交易总价 241,100,765.10 元,冲抵其团购尾款 240,997,061.60 元,差价 103,703.50 元直接冲抵经开区土地中心在南樾天宸团购房的物业管理费。

2、债权债务重组标的情况

该标的位于重庆市南岸区茶园南岸区行政中心旁,近邻悦地购物中心,距离地铁 6 号线茶园站和邱家湾站约 10 分钟步行路程,楼盘附近的 27 号线也计划于 2026 年底建成通车。小区共 6 栋楼,约 11.3 万方,4 号楼合计 32 层(1-2 层为架空层),180 套,主力户型集中在 96.07-125.51 m²,约 1.98 万方。1-6 号楼户型均相同,其中 4 号楼靠近小区大门,出入方便,离主干道距离较远,靠支路相对比较安静,视野开阔。

金隅新都会天宸项目的位置、户型及周边配套情况良好,此资产目前已网签在经开区土地中心名下,无抵押、无司法查封,标的资产现状属于空置未出租,整体条件良好。

经评估机构综合评定估算，最终确定金隅新都会天宸项目在评估基准日 2025 年 11 月 12 日市场价值为 21,793.20 万元（大写：人民币贰亿壹仟柒佰玖拾叁万贰仟元整）。

四、债权债务协议主要内容

甲方（债权人）：重庆渝开发股份有限公司

乙方（债务人）：重庆经济技术开发区土地利用事务中心

（一）金额确认

双方共同确认，截至本协议签署之日，乙方未付甲方团购尾款总额为人民币 240,997,061.60 元（大写：贰亿肆仟零玖拾玖万柒仟零陆拾壹元陆角）。

（二）清偿方式

1、乙方同意以所购买的重庆金隅大成新都会有限公司（以下简称“开发商”）开发的金隅新都会天宸项目的住宅房产（以下简称“抵债房屋”）抵偿本协议第一条所确认的全部债务。抵债房屋约定为金隅新都会天宸 4 幢（南岸区莲池路 108 号 4 幢）计 177 套住宅、建筑面积计 19,523.79 m²，详细信息见《抵债房屋清单》。

2、经甲乙双方协商一致，同意本协议项下抵债房屋作价人民币 241,100,765.1 元（大写：贰亿肆仟壹佰壹拾万零柒佰陆拾伍元壹角），用于抵偿等额债务。

3、第二条第 2 款约定的抵债房屋作价金额与第一条确认的债务总额之间的差额 103,703.5 元（大写：壹拾万零叁仟柒佰零叁元伍角），应由甲方支付给乙方。乙方委托甲方直接支付给南樾天宸物业公司重庆渝开发物业管理有限公司会展运营分公司冲抵团购房物业管理费，并由甲方负责协调物业公司向乙方出具等同金额的物业收费发票。

（三）抵债房屋的交付与权属转移

1、乙方承诺并保证负责协调抵债房屋开发商，完成以下全部事项：

(1) 乙方协调抵债房屋的开发商出具关于重庆渝开发股份有限公司无需向抵债房屋开发商支付购房款的确认书。

(2) 在 2025 年 12 月 15 日前，负责促使开发商与甲方或甲方指定的第三方签订正式的《商品房买卖合同》（177 套住宅价格总额为 241,100,765.1 元，大写：贰亿肆仟壹佰壹拾万零柒佰陆拾伍元壹角），并进行网签备案。

(3) 在 2025 年 12 月 20 日前，负责促使开发商备齐并向不动产登记中心提交办理不动产权属登记（俗称“办证”）所需的全套材料，确保能够将房屋所有权直接登记至甲方或甲方指定方名下。

(4) 确保开发商积极配合甲方办理产权过户、向甲方开具购房发票等一切相关手续。

2、乙方履行完毕前款约定义务且经甲方验房合格后，视为完成交付。乙方应配合开发商将抵债房屋的钥匙、水电气等资料一并移交给甲方，确保甲方能够实际占有和使用该房屋。

3、因甲方履行与开发商的《商品房买卖合同》所产生的税费、物业维修基金等全部税费，由甲方与开发商自行承担。抵债房屋交付给甲方或甲方指定方之前所产生的物业服务费由乙方承担，抵债房屋交付给甲方或甲方指定方后的物业服务费由甲方或甲方指定方承担。

4、因乙方与开发商在履行《金隅新都会“天宸”住宅房屋购买协议》过程中所涉及的费用结算事宜，由乙方与开发商自行解决，与甲方无关。

（四）保证与承诺

乙方保证就抵债房屋与开发商签订的《金隅新都会“天宸”住宅房屋购买协议》合法、有效，且该房屋不存在任何权属争议、查封、冻结、抵押、租赁、担保或其他任何权利限制。

乙方承诺，如因抵债房屋存在的权利瑕疵或若因开发商不予配合导致甲方无法完成合同签订、网签备案、产权过户或占有使用该房屋的，甲方

有权选择书面告知乙方的方式，将存在上述阻碍的房屋剔除出抵债房屋的序列，并由乙方继续以货币或双方认可的其他支付方式履行未抵偿部分债务的清偿责任。

（五）关于《团购协议》第六条团购房屋办证保证金

根据甲乙双方《团购协议》第六条约定，甲方应在乙方支付完当期全部购房款后 5 个工作日内向乙方支付当期团购房屋总价款的 5% 作为办理房屋产权证保证金。甲方已按《团购协议》约定向乙方支付一期团购房屋产权证保证金 27,691,441.95 元（大写：贰仟柒佰陆拾玖万壹仟肆佰肆拾壹元玖角伍分）。现经双方协商一致，甲方已支付的一期团购房屋产权证保证金 27,691,441.95 元（大写：贰仟柒佰陆拾玖万壹仟肆佰肆拾壹元玖角伍分）作为一期二期团购房屋办证保证金，甲方无需再另行向乙方支付二期团购房屋产权证保证金。团购房屋产权证保证金退还事宜按《团购协议》约定执行。

（六）违约责任

任何一方违反本协议约定，未能及时履行交付、过户、协助等义务，应赔偿因此给守约方造成的全部损失。

截至本公告披露之日，前述协议正在履行双方内部审批程序，公司将尽快完成相关协议签署及后续事宜。

五、本次债权债务重组的必要性

经与经开区土地中心沟通，经开区土地中心资金较为紧张，公司存在年内不能全部收回团购尾款 2.41 亿元的可能性。若 2025 年内无法收回团购尾款，公司可能全额计提坏账准备。

公司各位董事以高度的责任心和专业素养履行勤勉义务，切实维护公司及全体股东的合法权益。在审议本次债权债务重组期间，各位董事严格遵循独立履职原则，通过积极参与议案研讨、对事项的合规性、公允性及对公司财务状况、经营成果的影响进行了细致评估，在确保信息对称、风

险可控的前提下，结合公司经营情况和持续发展能力等多方面综合考虑后，基于自身专业判断和独立立场，审慎作出了表决决策。

六、目的和对公司的影响

本次实施以物抵债，有利于公司收回应收账款，减少公司坏账损失风险，改善公司的财务状况，确保资产安全，保障公司的可持续发展，对公司目前及未来的财务状况和经营成果产生相对积极的影响。我司接收项目资产后，将积极拓宽销售渠道，努力盘活资产。

本次“以物抵债”债务重组预计产生债务重组损失约 2,416 万元，该笔债权已计提坏账准备 2,410 万元，因此对本期的损益影响约为-6 万元。

七、中介机构意见结论

北京大成（重庆）律师事务所 2025 年 11 月 20 日对公司与经开区土地中心签订《债权债务重组协议》事宜出具了法律意见书，法律意见结论如下：

（一）《债权债务重组协议》的法律实质属于通过以物抵债方式解决经开区土地中心尚欠渝开发公司房屋尾款债务问题，债务履行期限届满后当事人之间签订以物抵债协议属于我国民法典相关司法解释认可的债务化解方式。

（二）《债权债务重组协议》项下合同条款未违反我国法律、法规、国资监管强制性规定，合法有效。

（三）《债权债务重组协议》中抵债房屋的作价以评估报告作为参照依据，作价金额系渝开发公司与经开区土地中心双方协商一致的结果，属于双方真实意思表示。

（四）《债权债务重组协议》明确了用于抵债的 177 套住宅房屋过户至渝开发公司名下前的物业费由经开区土地中心承担，经开区土地中心与开发商之间费用结算与渝开发公司无关。

（五）《债权债务重组协议》附件 2《确认书》明确了渝开发公司无

需向抵债房屋的开发商支付购房款，避免了开发商根据 177 套住宅房屋对应《商品房买卖合同》向渝开发主张购房款的法律风险。

（六）《债权债务重组协议》附件所确定《商品房买卖合同》模板，该模板中除附件八《合同补充协议》外，其他内容与重庆市市场监督管理局印发 2024 版《重庆市商品房买卖合同（现售）》示范文本一致，填补了示范文本中留空内容，附件八《合同补充协议》属于开发商自拟内容，其自拟内容对开发商保护力度较大，在实践中这属于房地产开发企业普遍做法。

（七）根据渝开发公司《公司章程》相关规定，《债权债务重组协议》应提交渝开发公司董事会决议。

（八）《债权债务重组协议》属于《深圳证券交易所股票上市规则》所规定的重大交易事项，该协议在经董事会决议后，渝开发公司应当履行信息披露义务。

八、备查文件

（一）第十届董事会第五十次会议决议；

（二）《债权债务重组协议》；

（三）《重庆渝开发股份有限公司拟接受以房抵债所涉及的房地产市场价值资产评估报告》（重康评报字（2025）第 478 号）；

（四）《关于对重庆渝开发股份有限公司与重庆经济技术开发区土地利用事务中心拟签订〈债权债务重组协议〉的法律意见书》；

（五）评估备案表。

特此公告

重庆渝开发股份有限公司董事会

2025 年 11 月 28 日