

证券代码：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2025-071

## 重庆渝开发股份有限公司 关联交易公告

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、关联交易概述

2025年11月19日公司第十届董事会第四十九次会议以5票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过了《关于以非公开转让方式向重庆市城市建设土地发展有限责任公司出售祈年悦城5栋4楼5楼住宅资产暨关联交易的议案》，董事会同意公司全资子公司重庆渝开发物业管理有限公司（以下简称：“物业公司”）采取非公开方式以评估价值1239.62万元向公司关联方重庆市城市建设土地发展有限责任公司（以下简称：“土地发展公司”）出售建筑面积为1508.2 m<sup>2</sup>的祈年悦城5栋4楼5楼住宅资产。

由于重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“重庆城投”）为公司控股股东，土地发展公司为重庆城投100%控股的企业法人，故本次交易事项构成关联交易。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，关联董事陈业先生回避表决。

上述关联交易已经公司第十届董事会第十四次独立董事专门会议以3票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过，同意票数已过半。

该事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，也不构成重组上市，本次交易的资产评估报告已报上级国资监管部门备案。本次采取非公开转让方式符合《企业国有资产交易监督管理办法》。

### 二、关联方基本情况

（1）公司名称：重庆市城市建设土地发展有限责任公司

（2）主要办公地点：重庆市江北区江北嘴金融城2号楼T1栋19楼

(3) 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

(4) 注册地点：重庆市渝中区

(5) 法定代表人：董天松

(6) 注册资本：300,000 万元人民币

(7) 住所：重庆市渝中区中山三路 128 号 23 楼

(8) 主营业务：片区综合开发、城市公共服务设施及保障性住房投资运营

(9) 股权结构：重庆城投持有土地发展公司 100% 股权，实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。由于重庆城投为公司控股股东，公司与土地发展公司构成关联关系。

(10) 历史沿革：土地发展公司前身为重庆市城市建设土地储备整治中心，组建于 2002 年，2016 年经重庆市政府同意，撤销土地中心成立土地发展公司，系重庆城投全资二级公司，公司注册资本 30 亿元。主要负责土地开发整治、片区开发、安居项目及土地管护等城市功能配套及基础设施投资建设管理工作。

(11) 主要业务最近三年发展状况：2022 年至 2024 年，土地发展公司主要以受托土地整治业务为主，业务来源稳定，同时积极加快市场化转型发展，整体发展态势较为平稳。

(12) 截至 2024 年 12 月 31 日土地发展公司经审计财务数据：主营业务收入为 4154 万元，净利润为 22 万元，净资产总计 347501 万元。截至 2025 年 10 月 31 日，土地发展公司未经审计数据：主营业务收入为 4250 万元，净利润为 513 万元，净资产总计 348014 万元。

(13) 关联方土地发展公司不是失信被执行人。

### 三、关联交易标的基本情况

祈年悦城 5 栋 16 套住宅位于重庆市渝北区新南路 455 号祈年悦城小区 5 栋 4 楼 5 楼，两层住宅共计总建筑面积 1508.2 m<sup>2</sup>，共计总套内面积 1048.54

m<sup>2</sup>。其中 5 栋 4 楼共 8 套住宅，建筑面积 754.1 m<sup>2</sup>，套内面积 524.27 m<sup>2</sup>；5 栋 5 楼共 8 套住宅，建筑面积 754.1 m<sup>2</sup>，套内面积 524.27 m<sup>2</sup>。

该物业产权归属公司全资子公司物业公司，土地使用性质为城镇住宅用地，房屋用途为成套住宅，目前房屋为空置状态。祈年悦城 5 栋 16 套住宅不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施。

四、关联交易的定价政策及定价依据

经重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司进行评估，评估基准日为 2025 年 5 月 30 日，由于本次委估的房地产房屋用途为成套住宅，其所在区域内类似房地产的交易市场较多，可以收集到充足的类似房地产可比案例，故本次可以采用市场法；对于成套住宅，成本法难以合理反映其真实价值，故未采用成本法进行评估；委估房地产所在区域内的租赁市场较为活跃，易取得该类房屋客观租金，评估对象现空置中，房地产未来的收益和风险都能够较准确的预测，故采用收益法对其进行评估；综上所述，本次对委估房地产采用市场法、收益法进行评估，在综合分析的基础上最终确认整体评估价值为 1239.62 万元，折算含税建面价值约为 8090 元/m<sup>2</sup>至 8250 元/m<sup>2</sup>，均价 8219 元/m<sup>2</sup>。

截至 2025 年 5 月 30 日（评估基准日），上述资产账面原值 861.25 万元，已计提折旧摊销 308.83 万元，账面净值 552.42 万元。本次出售以 8219 元/m<sup>2</sup>为销售单价，销售总价 1239.62 万元。

金额单位：人民币万元						
序号	项目	数量	账面净值（万元）	评估价值（万元）	增减值（万元）	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	房地产	共计 16 套	552.42	1,239.62	687.20	124.40%
总计		共计 16 套	552.42	1,239.62	687.20	124.40%

五、关联交易协议的主要内容

出售方（以下简称甲方）：重庆渝开物业管理服务有限公司

购买方（以下简称乙方）：重庆市城市建设土地发展有限责任公司

#### （一）出售房屋基本情况

##### 1、房屋坐落

渝北区龙山街道新南路 455 号祈年·悦城 5 幢 4-1、4-2、4-3、4-4、4-5、4-6、4-7、4-8 以及渝北区龙山街道新南路 455 号祈年·悦城 5 幢 5-1、5-2、5-3、5-4、5-5、5-6、5-7、5-8（本次出售的 16 套房屋以下共同简称出售房屋）。

##### 2、房屋面积

出售房屋总建筑面积 1508.2 m<sup>2</sup>，总套内面积 1048.54 m<sup>2</sup>，其中：4 楼共 8 套住宅，建筑面积 754.1 m<sup>2</sup>，套内面积 524.27 m<sup>2</sup>；5 楼共 8 套住宅，建筑面积 754.1 m<sup>2</sup>，套内面积 524.27 m<sup>2</sup>（具体以附件《出售房屋清单》为准）。

##### 3、房屋用途

出售房屋产权证记载用途：成套住宅。

#### （二）成交价格

出售房屋总成交金额（购房款）为含税价人民币 12,396,200.00 元（大写：壹仟贰佰叁拾玖万陆仟贰佰元整）。因房屋交易产生的所有税费由甲乙双方按照法律规定各自承担。

#### （三）付款方式及期限

1、付款方式：乙方按照一次性付款方式支付购房款。

2、本合同签署 20 个工作日内，乙方将全部购房款支付至甲方指定账户，甲方收款后 10 个工作日内，向乙方开具税率为 9%的增值税专用发票。

#### （四）房屋交付、资料移交及产权办理及维修

1、交付时间：乙方支付购房款后 5 个工作日内，甲方将出售房屋交付乙方。

2、交付标准：无租赁、无占用、无权利负担的空置状态交付。乙方确认在签署本合同前已对房屋的实际情况及周边环境情况进行了全面充分了

解和实地查验，并自愿基于此现状购买该房屋。房屋交付后，出现需维修情况的，由乙方自行维修并承担相关维修费用。若房屋出现的质量问题属于《住宅质量保证书》规定的保修范围及保修期内（如地基基础、主体结构等），由相关单位(责任方)进行维修，并由相关单位(责任方)承担因此产生的维修费用。

3、乙方无正当理由逾期未办理或拒绝办理房屋交接手续的，自甲、乙双方约定的交接日期届满 30 日起视为乙方已接房。

#### （五）违约责任

##### 1、乙方逾期付款的违约责任

乙方未按约定时间付款的，每逾期一日，应按照逾期未付购房款的万分之三向甲方支付违约金。逾期超过 60 日后，甲方有权解除本合同，已收取的购房款在扣除违约金部分后退还乙方。

##### 2、甲方逾期交付房屋或逾期办理产权登记的违约责任

甲方逾期交付出售房屋或逾期办理产权登记：每逾期 1 日，甲方需按总购房款的万分之三向乙方支付违约金；逾期超过 60 日的，乙方有权解除本合同，甲方需退还全部已收房款。

3、因一方违约的，违约方除了应如约向守约方支付违约金外，还应承担守约方应实现权利所支出的相关合理费用（如诉讼费、保全费、保全担保费、律师费、误工费、差旅费等）。

#### 六、涉及关联交易的其他安排

本次交易不涉及其他安排

#### 七、关联交易目的和影响

本次销售将加快盘活出租困难的资产，对公司本期净利润影响约 420 万元。

#### 八、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

2025 年 1 月 1 日至披露日，公司与该关联人（包含受同一主体控制或

相互存在控制关系的其他关联人)累计已发生的各类关联交易的总金额为14057.28万元(其中包含董事会已审议的预计日常关联交易金额13000万元),本次发生金额1239.62万元,因此,累计发生金额15296.9万元。

## 九、中介机构意见结论

重庆树森律师事务所2025年10月27日对以非公开转让方式向重庆市城市建设土地发展有限责任公司出售祈年悦城5栋4楼5楼住宅资产暨关联交易事宜出具了法律意见书,认为:

1、截至本法律意见书出具之日,渝开发物业公司拟非公开协议以第三方评估公司评估价转让祈年悦城5栋4楼5楼住宅资产的行为,符合《企业国有资产交易监督管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《中华人民共和国证券法》等有关规定,转让主体适格,资产权属清晰。关联交易严格遵循市场公允定价原则,本次出售资产已经重庆华康资产评估土地产估价有限责任公司评估,且已进行了国有资产评估备案,交易双方以评估价格为基础,确保定价合理、公允,交易过程不会对公司独立性造成影响,亦不存在损害公司及全体股东,尤其是中小股东合法权益的情形。待全部内部及上级审批程序完成后,可依法推进本次资产转让工作,同时注意履行信息披露义务。

2、双方拟签署的《房屋买卖合同》中签订主体合法,关于付款、交付、产权转移及违约责任等条款基本完备,协议内容没有违反法律法规的强制性规定。

## 十、备查文件

- 1、第十届董事会第四十九次会议决议;
- 2、第十届董事会第十四次独立董事专门会议决议;
- 3、《房屋买卖合同》;
- 4、《重庆渝开发物业管理有限公司拟处置房地产所涉及的重庆市渝北区16套住宅房地产市场价格价值资产评估报告》(重康评报字(2025)第222号);

5、《重庆树深律师事务所关于重庆渝开发物业管理有限公司非公开协议转让祈年悦城项目 5 栋 4 楼 5 楼住宅资产的法律意见书》(2025)渝树[法]字第 1027 号；

6、公司关联交易情况概述表。

特此公告

重庆渝开发股份有限公司董事会

2025 年 11 月 20 日