证券代码:000885　　证券简称:城发环境　　编号:2023-042

城发环境股份有限公司 2022年度股东大会决议公告

本公司及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、误导性陈述或者重大遗漏。

特别提示:

(一)本次会议没有增加、否决或修改提案的情况。

(二)本次会议不涉及变更以往股东大会已通过的决议。

(三)本次会议以现场投票和网络投票相结合的方式召开。

一、会议召开情况

(一)召开时间

现场会议召开时间:2023年05月16日(星期二)15:00;

网络投票时间:通过深圳证券交易所交易系统进行投票的时间为2023年05月16日(星期二)09:30-11:30和13:00-15:00;通过互联网投票系统进行投票的时间为2023年05月16日(星期二)09:15-15:00。

(二)现场会议召开地点:郑州市金水区农业路东41号投资大厦A座16层1617会议室。

(三)召开方式:现场投票与网络投票相结合。

(四)召集人:公司董事会。

(五)主持人:董事长白洋先生。

(六)会议的召开符合《中华人民共和国公司法》(以下简称"《公司法》")、《上市公司股东大会规则》、《股票上市规则》及公司章程等有关规定。

二、会议的出席情况

(一)会议的总体出席情况

根据会议签名册、出席会议人员的身份及资格证明、网络投票结果等材料,出席本次股东大会的股东及股东代理人共15名,代表公司股份428,995,373股,占公司总股份的66.8136%。

(二)现场会议出席的情况

现场出席本次股东大会的股东及股东代理人共3名,代表公司股份425,031,046股,占公司股本总额的66.1961%;其中有表决权的股份425,031,046股,占公司股本总额的66.1961%。

(三)网络投票的相关情况

本次股东大会通过网络投票具有表决权的股东12人,代表公司股份3,964,327股,占公司股本总额的0.6174%。

(四)中小股东出席情况

参加本次股东大会现场会议及网络投票的中小投资者(中小投资者是指除公司董事、监事、高级管理人员以及单独或者合计持有公司5%以上股份的股东以外的其他股东)13名,代表公司股份数为4,016,227股,占公司总股份的0.6255%。现场出席本次会议的中小股东1人,代表公司股份51,900股,占公司股本总额的0.0081%;通过网络投票的中小股东12人,代表公司股份3,964,327股,占公司股本总额的0.6174%。

(五)公司董事、监事、高级管理人员、律师列席本次会议。

三、议案审议和表决情况

本次会议对各项议案进行了审议,会议经过投票表决,做出如下决议:

(一)关于公司2022年度董事会工作报告的议案

表决结果为:428,687,773股同意,占出席会议有表决权股份的99.9283%;反对238,700股,占出席会议有表决权股份的0.0556%;弃权68,900股,占出席会议有表决权股份的0.0161%,审议通过该议案。

其中:参加本次会议持有公司5%以下股份的股东表决情况:同意3,708,627股,占出席会议中小股东所持股份的92.3411%;反对238,700股,占出席会议中小股东所持股份的5.9434%;弃权68,900股,占出席会议中小股东所持股份的1.7155%。

具体内容详见公司于2023年04月22日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的公司第七届董事会第七次会议、第七届监事会第七次会议相关公告。

(二)关于公司2022年度监事会工作报告的议案

表决结果为:428,687,773股同意,占出席会议有表决权股份的99.9283%;反对236,500股,占出席会议有表决权股份的0.0551%;弃权71,100股,占出席会议有表决权股份的0.0166%,审议通过该议案。

其中:参加本次会议持有公司5%以下股份的股东表决情况:同意3,708,627股,占出席会议中小股东所持股份的92.3411%;反对236,500股,占出席会议中小股东所持股份的5.8886%;弃权71,100股,占出席会议中小股东所持股份的1.7703%

具体内容详见公司于2023年04月22日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的公司第七届董事会第七次会议、第七届监事会第七次会议相关公告。

(三)关于公司2022年度报告全文及其摘要的议案

表决结果为:428,687,773股同意,占出席会议有表决权股份的99.9283%;反对238,700股,占出席会议有表决权股份的0.0556%;弃权68,900股,占出席会议有表决权股份的0.0161%,审议通过该议案。

其中:参加本次会议持有公司5%以下股份的股东表决情况:同意3,708,627股,占出席会议中小股东所持股份的92.3411%;反对238,700股,占出席会议中小股东所持股份的5.9434%;弃权68,900股,占出席会议中小股东所持股份的1.7155%。

具体内容详见公司于2023年04月22日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的公司第七届董事会第七次会议、第七届监事会第七次会议相关公告。

(四)关于公司2022年度财务决算报告的议案

表决结果为:428,687,773股同意,占出席会议有表决权股份的99.9283%;反对238,700股,占出席会议有表决权股份的0.0556%;弃权68,900股,占出席会议有表决权股份的0.0161%,审议通过该议案。

其中:参加本次会议持有公司5%以下股份的股东表决情况:同意3,708,627股,占出席会议中小股东所持股份的92.3411%;反对238,700股,占出席会议中小股东所持股份的5.9434%;弃权68,900股,占出席会议中小股东所持股份的1.7155%。

具体内容详见公司于2023年04月22日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的公司第七届董事会第七次会议、第七届监事会第七次会议相关公告。

(五)关于公司2022年度利润分配预案的议案

表决结果为:428,756,673股同意,占出席会议有表决权股份的99.9444%;反对238,700股,占出席会议有表决权股份的0.0556%;弃权0股,占出席会议有表决权股份的0%,审议通过该议案。

其中:参加本次会议持有公司5%以下股份的股东表决情况:同意3,777,527股,占出席会议中小股东所持股份的94.0566%;反对238,700股,占出席会议中小股东所持股份的5.9434%;弃权0股,占出席会议中小股东所持股份的 0%。

独立董事对该议案发表了同意的独立意见。具体内容详见公司于2023年04月22日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的公司第七届董事会第七次会议、第七届监事会第七次会议相关公告。

(六)关于公司2023年日常关联交易预计的议案

本议案为关联交易议案。关联股东河南投资集团有限公司回避表决,经非关联股东投票表决,表决结果为:66,177,527股同意,占出席会议有表决权股份的99.6406%;反对238,700股,占出席会议有表决权股份的0.3594%;弃权0股,占出席会议有表决权股份的0%,审议通过该议案。

其中:参加本次会议持有公司5%以下股份的股东表决情况:同意3,777,527股,占出席会议中小股东所持股份的94.0566%;反对238,700股,占出席会议中小股东所持股份的5.9434%;弃权0股,占出席会议中小股东所持股份的 0%。

独立董事对该议案进行了事前认可,并发表了同意的独立意见。具体内容详见公司于2023年04月22日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的公司第七届董事会第七次会议、第七届监事会第七次会议相关公告。

(七)关于公司2022年度内部控制自我评价报告的议案

表决结果为:428,687,773股同意,占出席会议有表决权股份的99.9283%;反对238,700股,占出席会议有表决权股份的0.0556%;弃权68,900股,占出席会议有表决权股份的0.0161%,审议通过该议案。

其中:参加本次会议持有公司5%以下股份的股东表决情况:同意3,708,627股,占出席会议中小股东所持股份的92.3411%;反对238,700股,占出席会议中小股东所持股份的5.9434%;弃权68,900股,占出席会议中小股东所持股份的1.7155%。

独立董事对该议案发表了同意的独立意见。具体内容详见公司于2023年04月22日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的公司第七届董事会第七次会议、第七届监事会第七次会议相关公告。

(八)关于公司2022年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案

表决结果为:428,687,773股同意,占出席会议有表决权股份的99.9283%;反对238,700股,占出席会议有表决权股份的0.0556%;弃权68,900股,占出席会议有表决权股份的0.0161%,审议通过该议案。

其中:参加本次会议持有公司5%以下股份的股东表决情况:同意3,708,627股,占出席会议中小股东所持股份的92.3411%;反对238,700股,占出席会议中小股东所持股份的5.9434%;弃权68,900股,占出席会议中小股东所持股份的1.7155%。

独立董事对该议案发表了同意的独立意见。具体内容详见公司于2023年04月22日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的公司第七届董事会第七次会议、第七届监事会第七次会议相关公告。

(九)关于公司控股股东及其他关联方占用资金情况的议案

本议案为关联交易议案。关联股东河南投资集团有限公司回避表决,经非关联股东投票表决,表决结果为:66,103,127股同意,占出席会议有表决权股份的99.5286%;反对238,700股,占出席会议有表决权股份的0.3594%;弃权74,400股,占出席会议有表决权股份的0.1120%,审议通过该议案。

其中:参加本次会议持有公司5%以下股份的股东表决情况:同意3,703,127股,占出席会议中小股东所持股份的92.2041%;反对238,700股,占出席会议中小股东所持股份的5.9434%;弃权74,400股,占出席会议中小股东所持股份的1.8525%。

独立董事对该议案发表了同意的独立意见。具体内容详见公司于2023年04月22日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的公司第七届董事会第七次会议、第七届监事会第七次会议相关公告。

(十)关于续聘公司2023年度审计机构的议案

表决结果为:428,687,773股同意,占出席会议有表决权股份的99.9283%;反对238,700股,占出席会议有表决权股份的0.0556%;弃权68,900股,占出席会议有表决权股份的0.0161%,审议通过该议案。

其中:参加本次会议持有公司5%以下股份的股东表决情况:同意3,708,627股,占出席会议中小股东所持股份的92.3411%;反对238,700股,占出席会议中小股东所持股份的5.9434%;弃权68,900股,占出席会议中小股东所持股份的1.7155%。

独立董事对该议案进行了事前认可并发表了同意的独立意见。具体内容详见公司于2023年04月22日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的公司第七届董事会第七次会议、第七届监事会第七次会议相关公告。

(十一)关于公司变更会计政策的议案

表决结果为:428,756,673股同意,占出席会议有表决权股份的99.9444%;反对238,700股,占出席会议有表决权股份的0.0556%;弃权0股,占出席会议有表决权股份的0%,审议通过该议案。

其中:参加本次会议持有公司5%以下股份的股东表决情况:同意3,777,527股,占出席会议中小股东所持股份的94.0566%;反对238,700股,占出席会议中小股东所持股份的5.9434%;弃权0股,占出席会议中小股东所持股份的0%。

独立董事对该议案发表了同意的独立意见。具体内容详见公司于2023年04月22日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的公司第七届董事会第七次会议、第七届监事会第七次会议相关公告。

(十二)关于公司2023年度贷款额度预计并提请股东大会授权公司经营管理层办理贷款相关事宜的议案

表决结果为:428,549,273股同意,占出席会议有表决权股份的99.8960%;反对446,100股,占出席会议有表决权股份的0.1040%;弃权0股,占出席会议有表决权股份的0%,审议通过该议案。

其中:参加本次会议持有公司5%以下股份的股东表决情况:同意3,570,127股,占出席会议中小股东所持股份的88.8926%;反对446,100股,占出席会议中小股东所持股份的11.1074%;弃权0股,占出席会议中小股东所持股份的0%。

独立董事对该议案发表了同意的独立意见。具体内容详见公司于2023年04月22日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的公司第七届董事会第七次会议、第七届监事会第七次会议相关公告。

四、律师出具的法律意见

(一)律师事务所名称:上海段和段(郑州)律师事务所。

(二)律师姓名:李亚强、杨阳。

(三)结论性意见:本所律师认为,公司2022年度股东大会的召集与召开程序、召集人资格、出席本次股东大会人员的资格、股东大会的表决程序和表决结果等均符合《公司法》、《股东大会规则》、《上市规则》等法律、法规、规范性文件及公司章程的规定,本次股东大会形成的决议合法、有效。

五、备查文件

(一)城发环境股份有限公司2022年度股东大会决议及附件

(二)上海段和段(郑州)律师事务所法律意见书

(三)城发环境股份有限公司第七届董事会第七次会议决议

(四)城发环境股份有限公司第七届监事会第七次会议决议

(五)城发环境股份有限公司独立董事关于公司第七届董事会第七次会议审议相关事项的事前认可意见及独立意见

特此公告。

城发环境股份有限公司董事会

2023年05月17日

证券代码:002204　　证券简称:大连重工　　公告编号:2023-039

大连华锐重工集团股份有限公司关于与关联方大连装备融资租赁有限公司诉讼进展的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示:

1.案件所处的诉讼阶段:一审诉讼阶段。

2.上市公司所处的当事人地位:大连华锐重工集团股份有限公司(以下简称"公司")为本诉被告;公司全资子公司大连重工机电设备成套有限公司(以下简称"成套公司")为本诉被告、反诉原告。

3.涉案的金额:大连装备融资租赁有限公司(以下简称"大装租赁")诉公司及成套公司涉案金额由原342,205,756.04元调整至34,808.62万元(主张的回购价款和违约金计算日期更新至2023年5月11日);成套公司反诉大装租赁涉案金额33,403,972.60元。

4.对上市公司损益产生的影响:最终诉讼结果、执行情况等存在不确定性,公司目前无法判断其对公司损益的最终影响。成套公司是否需要承担回购义务、如承担回购义务回购价款的具体金额等应以最终生效司法判决结果为准。按照谨慎性原则,成套公司以回购为前提对租赁物跌价、资金成本等预期风险进行评估并计提了预计负债。

一、本次诉讼的基本情况

公司及全资子公司成套公司分别于2023年3月23日、3月9日收到大连高新技术产业园区人民法院送达的(2023)辽0293民初401号传票和《民事起诉状》等诉讼材料。公司最终控制方大连市国有资本管理运营有限公司控制的大装租赁公司,因合同纠纷向公司及成套公司提起诉讼。详见公司于2023年3月11日披露的《关于与关联方大连装备融资租赁有限公司签署〈补充协议书〉的进展暨涉及诉讼的首次公告》(公告编号:2023-019)。截至本公告披露日,上述案件已进行了首次开庭审理。

二、本次诉讼事项的进展情况

(一)反诉情况

1.反诉内容

成套公司认为大装租赁存在过错且导致覆盖租赁债权的担保权利丧失,为维护成套公司合法权益,成套公司向大连高新技术产业园区人民法院提交《民事反诉状》,成套公司反诉主要内容如下:

(1)判令反诉被告大装租赁向反诉原告返还人民币30,000,000元;

(2)判令反诉被告向反诉原告支付利息损失人民币3,403,972.60元(以人民币30,000,000元为基数,按照全国银行间同业拆借中心发布的同期贷款市场报价利率(LPR)计算,自2020年4月1日起至实际返还全部款项之日止,暂计至2023年3月31日为人民币3,403,972.60元);

(3)判令反诉诉讼费由反诉被告承担。

以上第(1)与(2)项请求合计人民币33,403,972.60元。

2.受理情况

成套公司于5月15日收到大连高新技术产业园区人民法院送达的(2023)辽0293民初401号《民事诉讼受理案件通知书》,大连高新技术产业园区人民法院认为,成套公司反诉大装租赁合同纠纷一案,经审查,反诉符合法定受理条件,大连高新技术产业园区人民法院决定立案审理。

(二)开庭情况

5月11日,大装租赁起诉公司和成套公司合同纠纷一案已由大连高新技术产业园区人民法院进行了首次开庭审理。当天,大装租赁将起诉金额由原342,205,756.04元变更为34,808.62万元,即主张的回购价款和违约金计算日期由首次起诉状时间2022年12月31日更新至首次开庭时间2023年5月11日。截至目前,案件尚未判决。

三、其他尚未披露的诉讼仲裁事项

截至本公告披露日,公司及控股子公司无应披露而未披露的其他诉讼、仲裁事项。公司及控股子公司连续十二个月内其他未披露的小额诉讼、仲裁事项主要为买卖合同纠纷,累计涉案金额为3,306.52万元,约占公司最近一期经审计的归属于上市公司股东净资产的0.50%,未达到《深圳证券交易所股票上市规则》中规定的重大诉讼披露标准。其中,公司及控股子公司作为原告的案件涉及金额约为1,204.72万元,作为被告的案件涉及金额约为2,101.80万元。

四、本次诉讼事项对公司本期利润或期后利润的可能影响

截至本公告披露日,上述案件尚未审结,最终诉讼结果、执行情况等存在不确定性,公司目前无法判断其对公司损益的最终影响。成套公司是否需要承担回购义务、如承担回购义务回购价款的具体金额等应以最终生效司法判决结果为准。按照谨慎性原则,成套公司以回购为前提对租赁物跌价、资金成本等预期风险进行评估并计提了预计负债。公司将根据上述案件的进展情况及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

五、备查文件

1.民事起诉状;

2.民事反诉状;

3.《民事诉讼受理案件通知书》(2023)辽0293民初401号。

特此公告

大连华锐重工集团股份有限公司

董 事 会

2023年5月17日

证券代码:002204　　证券简称:大连重工　　公告编号:2023-040

大连华锐重工集团股份有限公司关于全资子公司对外出租厂房及土地的进展公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

2023年3月14日,大连华锐重工集团股份有限公司(以下简称"公司")召开了第五届董事会第四十次会议,审议并通过了《关于全资子公司对外出租厂房及土地的议案》,同意将公司下属全资子公司大连华锐重工(盐城)装备制造有限公司(以下简称"盐城公司")的部分厂房及土地使用权,以年租金评估值1,000.02万元(含税)为挂牌底价,在大连产权交易所公开挂牌对外出租,租赁期不超过3年。具体内容详见公司与2023年3月15日披露的《关于全资子公司对外出租厂房及土地的公告》(公告编号:2023-021)。

二、交易进展情况

在挂牌期内,浙江运达风电股份有限公司(以下简称"运达股份")于2023年4月10日向大连产权交易所提交了盐城公司重型跨厂房及土地出租项目(公告号为2023年第1055号)的《资产承租申请书》等相关材料,并交纳了交易保证金,成为唯一一个符合条件的意向承租方,出租标的的首年租金为人民币1,000.02万元,租期为18个月。大连产权交易所于2023年4月29日向双方发出了《大连产权交易所交易结果通知书》。

近期,公司与运达股份在履行各自内部程序后,签署了《大连华锐重工(盐城)装备制造有限公司与浙江运达风电股份有限公司就厂房租赁签订的合同》。

三、承租方基本情况

1.公司名称:浙江运达风电股份有限公司

2.法定代表人:高玲

3.注册资本:70,207.8355万元

4.注册地址:浙江省杭州钱江经济开发区顺风路558号

5.企业类型:其他股份有限公司(上市)

6.成立日期:2001年11月30日

7.营业期限:长期

8.统一社会信用代码:91330000733811206X

9.经营范围:一般项目:发电机及发电机组制造;机械电气设备制造;风力发电技术服务;太阳能发电技术服务;风电场相关系统研发;海上风电相关系统研发;发电机及发电机组销售;机械电气设备销售;风力发电机组及零部件销售;风电场相关装备销售;光伏设备及元器件销售;环境保护专用设备制造;金属材料销售;工程和技术研究和试验发展;工程管理服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:货物进出口;发电、输电、供电业务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。

10.股东及实际控制人:控股股东为浙江省机电集团有限公司(持股40%),实际控制人为浙江省人民政府国有资产监督管理委员会。

经核查,运达股份不属于失信被执行人,为与公司无关联关系的独立第三方,运达股份与公司及公司前十名股东不存在关联关系,也不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

四、交易协议的基本内容

甲方(出租方):大连华锐重工(盐城)装备制造有限公司

乙方(承租方):浙江运达风电股份有限公司

(一)租赁物的基本情况

1.租赁物座落于盐城市射阳港经济开发区磐石路12号。

2.租赁厂房为重型跨厂房,建筑面积7804.1平方米。厂房内配置1台350/80t、2台80/20t起重机。

3.租赁场地为5,000平方米露天硬化货物存放场地。

4.租赁物用途:生产风电整机。

(二)租赁价格与期限

本合同厂房及场地租赁含税总金额为:1,500.03万元,大写:壹仟伍佰万零叁佰元人民币整。

1.厂房、场地承租价格

序号	名称	面积	数量(年)	含税单价(万元/年)	租期	含税总价(万元)
1	重型跨厂房及其附属土地	7804.1㎡	1.5	1000.02	2023年5月1日至2024年10月31日	1,500.03
2	露天存储场地	5000㎡				
合计含税金额:15,000,300.00元,壹仟伍佰万零叁佰元人民币整,税率9%。 合计不含税金额:13,761,743.12元 合计税额:1,238,556.88元						

2.租赁期限

(1)本合同厂房租赁期限为1.5年。租赁期满,乙方根据经营情况,决定是否续租,经双方友好协商,同等条件下,乙方具有优先承租权。

(2)租赁期满,甲方有权收回出租厂房,乙方应如期归还。

(3)甲方应于2023年5月1日前向乙方交付该租赁物。甲、乙双方应共同对租赁物交付之时的情况及附属物、专属设置配置情况进行检查和验收,并在移交清单上签字确认。

(4)若乙方在租赁期限届满后需继续租赁本合同项下租赁物,应于期限届满前60日内向甲方发出续租通知。

3.支付方式

(1)押金支付

合同签订后一个月内,乙方向甲方支付100万元押金(大写:壹佰万元)。待合同执行完毕,厂房以及设备等完好无损,以及一切合同项下的权利义务履行完毕,双方无任何经济纠纷,甲方一个月内无息退还该笔押金给乙方。

(2)大连产权交易所支付首期租金(半年租金)方式

合同签订后,乙方凭大连产权交易所提供的《资产交接单》及该合同到大连产权交易所办理履约保证金退还,退还期限为5个工作日内,大连产权交易所同时将乙方交纳的首期租金(半年租金)支付至甲方指定账户。

(3)厂房租金支付方式、时间

支付方式为银行电汇。每次支付后6个月租金,每6个月支付一次。乙方应将租金以人民币形式支付到甲方指定的银行账户。甲方每次收到乙方支付租金后30日内开具增值税专用发票。

支付次序	支付时间	厂房租金(万元)	支付金额大写	备注
第一次支付	2023年4月30日前	500.01	伍佰万零壹佰元整	大连产权交易所将乙方交纳的首期租金(半年租金)支付至甲方指定账户
第二次支付	2023年10月31日前	500.01	伍佰万零壹佰元整	乙方支付至甲方指定账户
第三次支付	2024年4月30日前	500.01	伍佰万零壹佰元整	乙方支付至甲方指定账户
合计		1,500.03	壹仟伍佰万零叁佰元整	

4.租赁物维修、维护与保养

(1)甲方负责对厂房、道路及动力等附属设施的定期检查,并负责正常维修、维护(易损易耗件除外),保证乙方正常使用,费用由甲方承担;因甲方不能履行或未及时履行厂房等设施的维修、维护义务导致乙方损失,甲方应负赔偿责任,乙方在书面通知甲方后有权利采取止损措施,自行组织修复,费用从租金中扣除。

(2)租赁期间,乙方租赁的厂房及其附属设施因乙方原因造成损坏或发生故障的,由乙方负责维修,费用由乙方承担;非因乙方原因造成损坏或发生故障的,由甲方负责维修,费用由甲方承担。

(3)甲方交付的厂房和有关设施设备存在质量问题的,甲方应自收到乙方通知之日起的5日内进行修复。除确实因供货周期等原因,短期不能修复的以外,其余逾期不修复的,乙方可自行修复或委托第三人修复,由此支出的修复费用乙方可自行在应支付给甲方的租金中扣除。

(4)甲方保证该房屋没有权利瑕疵,如因第三人对所出租的厂房主张权利而对乙方造成损失的,由甲方承担全部赔偿责任。

(5)甲方应在交付租赁物之前结清该租赁物上附属的水费电费、垃圾清运费等所有相关费用,否则乙方有权自行在应支付给甲方的租金中自行扣除。除另有约定外,有关按揭、抵押债务、税项及租金等,甲方应当均在出租该租赁物前办妥。出租后如有上述未清事项,由甲方承担全部责任,由此给乙方造成损失的,由甲方负责赔偿。

(6)甲方应保证租赁物的安全使用性能、建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件,不得危及人身安全,否则造成乙方或第三方人身损害或财产损失的,甲方应承担全部赔偿责任。

5.租赁物交还

(1)本合同终止后(合同约定的租期结束或因不可抗力意外事件等其他原因致使本合同提前终止),乙方应当在合同提前解除或终止之日起不超过30日交还租赁物,该期间作为乙方交还过渡期,乙方不支付租金。若超过30日后乙方仍占用租赁物,乙方应继续支付本协议约定标准1倍的租金,超期不满一个月按整月计算。

(2)本合同终止后,租赁物归还时应当保持基本完好,基本符合交付时的正常使用状态。

6.其他约定

(1)租赁期间,甲、乙双方都应遵守国家的法律法规,不得利用租赁厂房进行非法活动。

(2)租赁期间,甲方有权督促并协助乙方做好消防、安全、卫生工作。

(3)租赁期间,乙方使用该厂房所发生的电费,由乙方承担,甲方开具相应发票。

(4)甲方在办公楼提供一间领导办公室(含办公桌椅),一间技术人员办公室(含卡位);在厂房区域提供8间左右工人宿舍(约50人,含空调、床、被褥)。

(5)签订租赁合同时,甲方应当提供所出租的租赁物的相关权属证书证明,甲、乙双方应将工商、税务等登记资料的复印件交于对方留档备案。

(6)乙方需对租赁厂房装修或者增设附属设施和设备的,应事先征得甲方的书面同意,并不得破坏原房屋结构。按规定须经有关部门审批的,则还应由甲方报请有关部门批准后,方可进行。租赁期满后如乙方不再承租,应当将装修及增设的附属设施设备予以拆除,如未在本合同约定的交还期内拆除,则视为乙方将该权属物品抛弃的意思表达,甲方可自由处置该等物品,甲方不作任何补偿,同时拆除费用由乙方承担。

7.违约责任

(1)无本合同约定或不可抗力因素,甲乙双方均不得单方解除本合同,否则应按合同总额的50%向对方支付违约金。

(2)乙方迟延支付租金,每迟延1日,按照逾期应付未付租金的万分之五向甲方支付违约金。迟延超过30日的,甲方享有全部或部分解除本合同的选择权,前述违约金累计至实际交付日或合同解除日。

(3)乙方未经甲方同意擅自对本合同项下的标的物全部或部分转租或利用厂房进行非法活动,由乙方承担相应法律责任,甲方单方有权解除合同。

(4)甲、乙双方违反本合同规定的,均应承担违约责任,赔偿对方相应损失。

(5)甲方逾期交付租赁物的,每逾期一日,乙方有权要求甲方按租金的万分之五支付逾期违约金,或者乙方有权要求租赁期限随逾期天数相应延长,逾期超过30日,乙方有权解除合同。

(6)非本合同规定的情形,甲方在租赁期间擅自解除本合同或提前收回该租赁物的,甲方应在前述行为发生之日起5日内向乙方退还已支付但未使用房屋期限内的租金,并按月租金的1倍向乙方支付违约金,支付的违约金不足抵付损失的,还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分。

(7)甲方故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的,或者提供的房屋产权证明材料、消防验收证明、房屋建造等不符合相关法律规定等情形的,乙方有权解除合同,乙方解除合同的,甲方应退还乙方已支付的费用并按照月租金总额向乙方支付违约金。

8.争议处理

本合同未尽事宜,甲、乙双方协商解决或签订补充协议,如协商不成,任何一方可以依法向租赁物所在地人民法院起诉。

五、交易目的和对公司的影响

公司本次外出租盐城基地部分厂房及土地使用权,是为了提升公司资产整体运营效率,降低运营成本,增加租赁收益。本次挂牌成交的租金总额为1,500.03万元,公司在合同履行期内采用直线法将上述租金确认为租金收入,将对租期内公司各年度的财务状况产生一定的积极影响。经公司财务部门初步测算,本次出租事项预计将增加公司2023年归属于上市公司股东的净利润约372.40万元(最终须以会计师事务所审计确认后的结果为准)。本次交易遵循公平、公正、公开的原则进行,不存在损害公司和全体股东利益的情况。

六、备查文件

1.大连产权交易所交易结果通知书;

2.大连华锐重工(盐城)装备制造有限公司与浙江运达风电股份有限公司就厂房租赁签订的合同。

特此公告

大连华锐重工集团股份有限公司

董 事 会

2023年5月17日

证券代码:000514　　证券简称:渝开发　　公告编号:2023-026

债券代码:112931　　债券简称:19渝债01

重庆渝开发股份有限公司第九届董事会第三十七次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、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。

重庆渝开发股份有限公司(以下简称"公司")董事会2023年5月8日向各位董事发出关于召开公司第九届董事会第三十七次会议的书面通知。2023年5月15日,会议以现场方式如期召开。会议应到董事7人,实到7人,会议的召集和召开程序符合《公司法》《公司章程》和《公司董事会议事规则》的有关规定。会议审议通过了如下议案:

一、以 7票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于公司就南樾天宸项目三期拟向交通银行重庆分行融资4.5亿元开发贷款相关事宜的议题》;

董事会同意:公司以南樾天宸项目三期土地划红线作为抵押担保物向交通银行重庆分行融资4.5亿元,期限五年,利率为一年期LPR-25BP(浮动利率)的贷款用于南樾天宸项目三期建设,并授权经理团办理签订相关借款合同文件及办理土地抵押及抵押物置换等相关事宜。

二、以 7票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于拟向重庆城投集团申请担保并支付担保费暨关联交易议案》;

董事会同意:公司向重庆城投集团申请为公司不超过10.99亿元的公开市场融资(包括公司债3.79亿元、中期票据7.2亿元)提供全额不可撤销连带责任保证担保,并以其超股比实际担保额度为基数、按年费率0.1%支付担保费。拟支付担保费不超过550万元。

由于重庆城投集团为公司控股股东,故本次支付担保费事项构成关联交易。公司独立董事对该事项发表了事前认可和独立意见。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

三、以 7票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于修订〈重庆渝开发股份有限公司房地产开发项目管理办法〉的议案》。

董事会同意修订《重庆渝开发股份有限公司房地产开发项目管理办法》,主要修订内容如下:

序号	原办法(2010年版)条款内容	新修订条款内容
一、调整条款		
1	第一章 总 则	第一章 总 则
	第二章 项目前期管理	第二章 项目投资决策管理
	第三章 合同造价管理	第三章 项目运营管理
	第四章 工程技术、质量、安全和进度管理	第四章 项目产品定位管理
	第五章 营销及售后服务管理	第五章 项目研发设计及开发报建管理
	第六章 考核	第六章 项目成本管理
	第七章 附 则	第七章 项目工程建设管理
		第八章 项目销售、运营及客户服务管理
		第九章 项目竣工交付管理
		第十章 项目物业移交管理
		第十一章 项目财务管理
		第十二章 项目后评估
		第十三章 其 他
2	第一条 为了加强公司房地产开发项目(含市政开发项目,以下简称"项目")管理,明确项目管理过程中的责、权、利,实现项目管理目标,提高公司的经济效益,特制定本办法。	第一条 为进一步规范公司房地产开发项目管理工作,建立房地产开发项目从投资决策、项目运营、产品定位至竣工交付、物业移交阶段的流程管理体系,合理控制项目投资风险,提升公司房地产开发项目经济效益,根据《重庆渝开发股份有限公司章程》、《重庆渝开发股份有限公司"三重一大"事项集体决策实施办法》(以下简称《"三重一大"实施办法》)等有关规定,结合公司实际情况,制定本办法。
3	第二条 房地产开发一部和二部是公司项目开发的经营责任主体单位,负责公司项目从寻找、论证、研发设计到报建、施工、销售实现至售后服务的全过程控制管理,对项目进度、质量、成本、安全、资金回笼、投资回报、客户满意度等目标负责。	第二条 本办法所称房地产开发项目,指获取土地进行开发并销售的建设项目,主要包含:
		1、公司及全资、控股子公司通过市场招拍挂、收购、并购等获取土地的建设项目。
		2、公司及全资、控股子公司、由我司操盘的参股项目公司已经取得土地尚未开发完毕的建设项目,剩余地块按本办法执行。
4	第三条 公司职能管理部门是公司项目开发的监督管理和后台支持服务部门,负责对房地产开发部门在项目开发过程中的相关工作进行管理、监督、协调和配合。	第三条 本办法主要对公司及全资、控股子公司、由我司操盘的参股项目公司的房地产开发项目关键事项进行管控,主要包含投资决策、项目运营、产品定位、研发设计、成本管理、工程建设管理、销售及客户服务管理、竣工交付、物业移交、财务、项目后评估等十一个方面的管控目标及要求。公司按《重庆渝开发股份有限公司参股企业监管办法(试行)》对参股房地产开发公司(不由我司操盘)进行监管。
5	第四条 (项目论证)房地产开发部按照公司要求开展项目的比选和论证工作。房地产开发部对公司拟投资项目的各项成本、销售价格、开发周期、可实现利润、资本回报率等做出预测和论证后,向公司提交项目可行性研究报告,作为公司是否投资该项目的决策依据。	第四条 项目投资决策管理是项目开发成败的关键环节,对项目后续开发涉及的产品设计、成本管控、销售去化、开发周期等存在重大影响。规范项目投资决策管理,建立项目投资涉及的多部门协同工作的标准化流程与要求,在公司土地获取标准的指导下,夯实项目《可行性研究报告》编制的精度与效率,保证项目投资决策的前瞻性、科学性、高效性及合规性。主要内容包含项目拓展计划管理、投资可行性管理、项目投资决策管理等。
		(一)项目拓展计划管理
		公司及全资、控股子公司的房地产项目拓展主要通过市场招拍挂、收购、并购等方式完成。项目拓展由战略发展管理部门根据公司经营计划提出年度房地产项目拓展计划,并全部纳入年度投资计划及资金预算,未纳入年度投资计划及资金预算的拓展项目原则上不得投资,确需追加投资的项目应按相关制度调整年度投资计划及资金预算。
		(二)项目投资可行性管理
		土地拓展管理部门根据年度房地产项目投资计划的要求,从公司土地储备清单中筛选拟拓展项目或者对拟收并购项目,按照《渝开发土地获取标准(商住项目)》中的硬性指标、项目指标、经济指标标准,收并购项目还应根据国资委相关办法,组织相关部门对项目的投资可行性研究进行研判,形成项目可行性初判报告,向战略发展管理部门及分管领导提报。
		提报通过后,由战略发展管理部门组织向公司汇报。公司通过后,土地拓展管理部门牵头组织相关部门或委托第三方机构编制《项目可行性研究报告》,报告内容可参考国家发改委2023年5月开始施行的《企业投资项目可行性研究报告编写参考大纲》,包括但不限于投资主要目的、投资资金来源、建设指标、项目开发计划、项目销售预期、项目成本分析、项目经济分析、项目人员安排、风险评估、退出机制等。《项目可行性研究报告》编制完成后,经战略发展管理部门及分管领导审核后再次向公司汇报。
6	第五条 (项目获取)房地产开发部根据公司决策安排,参加项目(土地)的招、拍、挂或二级市场收购,负责该项目的成交确认书、土地出让合同、土地使用权证等有关权证和用地手续的办理工作。	(三)项目投资决策管理
7	第六条 (项目开发目标的确定)在项目签订土地出让合同或项目转让合同后3个月内,房地产开发部应向公司提交详实的项目开发方案和开发总目标。项目开发方案应包括项目的产品初步定位、开发分期和建设标准等内容,经公司批准后执行;项目开发总目标应包括项目开发周期、投资估算、质量、进度、成本、安全、销售、利润、费用、资金需求等内容,且其指标应优于可行性研究报告的预测目标。同时,公司按所确定的项目开发总目标与房地产开发部签署责任书,作为项目考核、奖惩的依据。	公司通过《项目可行性研究报告》后,根据项目具体情况按照公司、上级国资监管部门的相关规定完成决策程序。决策通过后,招拍挂项目由土地拓展管理部门组织完成项目公开竞买及后续成交确认、土地出让合同签订等相关工作,收并购项目由战略发展管理部门组织完成后续工作。
8	第七条 (市场定位、产品设计和规划报建)房地产开发部根据公司决策安排,负责其所属项目的市场调研、策划定位、产品设计和规划报建等相关工作。	第六条 项目产品定位由营销管理部门负责,主要内容包含土地获取前项目产品定位、土地获取后项目产品定位两个内容,土地获取前项目产品定位作为支撑项目拓展的重要依据,应充分调研意向土地周边的市场数据,做好精准的客户画像。土地获取后项目产品定位是后续研发设计重要的依据。
	(一)公司在获取项目(签署成交确认书)后,房地产开发部应立即正式开展项目的市场调研和策划定位工作,完成项目市场调研和策划定位报告,经公司批准后执行。	(一)土地获取前项目产品定位
	(二)项目的工程设计由房地产开发部根据公司批准的项目市场调研和策划定位报告组织进行。	主要包含拿地前市场调查分析,由营销管理部门选取策划代理合作方(前策单位)对公司意向地块进行市场调查、策划定位等工作,提供当期价格及后续价格预判,与研发管理部门、战略发展管理部门、成本管理部门、财务管理部门一起完成地块经济分析、风险分析和投资分析。
	1、在出具设计任务书时,房地产开发部应根据项目定位和经公司批准的开发方案提出项目的建设标准(包括功能、设施设备和饰面等)和单方造价限额标准,并作为设计管理和控制的依据。	(二)土地获取后项目产品定位
	2、在进行规划设计方案和初步设计时,房地产开发部应特别注重项目规划设计方案和工程设计的经济合理性,按照"设计决定项目80%的成本和效益"的观点贯彻执行限额设计,加强规划方案和结构优化工作,在保证品质的同时尽量通过优化降低造价。项目的规划设计方案和初步设计应报经公司审核批准;经公司审批后,房地产开发部原则上不得对项目的平面布局、使用功能、建筑结构和建设标准等方面进行调整;确需调整的,房地产开发部应对调整的原因及其后果形成专题报告进行说明,报公司批准后方可实施。	土地获取后,由营销管理部门完成《开发项目(含分期)产品定位方案》,同时在研发设计过程中,与研发管理部门、战略发展管理部门等一起结合市场条件的变化和政府相关政策对产品定位方案进行复盘,对多方案经济可行性和项目分期开发计划进行论证。
	3、在项目的施工图设计中,房地产开发部应督促设计单位提高施工图的出图质量和图纸的完善,注重核查建筑和结构设计图纸的协调,各专业设计的配合,施工图建设标准是否满足公司核准的建设标准等。	第七条 项目研发设计由研发设计管理部门负责,在研发设计中应充分夯实设计基础,完善设计标准,注重设计品质,加强前期方案设计的管控,提升施工图设计质量,细化二次深化设计,严格执行限额设计,提升设计精细化管理能力,更好的指导项目后续建设工作。同时研发设计应做好勘察相关工作,提早部署项目地质地貌初勘及详勘工作,以辅助和指导后续设计工作。研发设计的主要内容包括:项目方案设计管理、项目施工图设计管理、项目展示区及样板房设计等。
	(三)房地产开发部应加快项目规划报建等相关工作。项目在取得土地使用权证后6个月内应完成施工图审查备案,在施工图备案完成后3个月内应实现项目主体开工(公司决策延期除外)。	(一)项目方案设计管理
		在方案设计管理中应重视规划设计方案的经济性,有成本管控意识和产品意识。在项目(含分期)产品定位方案履行公司程序后,启动规划建筑方案设计,规划建筑设计方案报政府行政许可前,需按公司相关规定履行程序。公区精装修及景观方案设计也应在规划建筑设计方案阶段提前介入,整体提升各专业的方案协同能力。
		(二)项目施工图设计管理
		在施工图设计管理中应特别注重方案的落地性以及限额指标的管控,项目规划建筑施工图设计取得图审合格书之前,需完成施工图公司内审工作。取得图审合格书后须进行公司备案存档。公区精装修及景观施工图设计应在建设阶段根据设计计划有步骤有计划的完成,预留充足时间与建筑、结构、安装、景观等专业进行合图工作,整体提升施工图设计质量。
		(三)项目展示区及样板房设计管理
		在土地获取后,及时启动展示区及样板房设计工作。展示区及样板房内容包含售楼处建筑设计、展示区景观设计、售楼处及样板房精装修设计等,展示区各板块设计需同步开展,确保整体呈现效果,同时展示区及样板房需根据建设项目的规模等要求合理控制成本总价的同时注重品质效果,给准业主留下良好的购房体验感。
		第八条 项目开发报建管理
		项目的开发报建工作由开发报建管理部门负责,开发报建管理部门根据公司要求尽快完善报批报建工作,各相关部门应按时间节点完成配合工作,助力项目取得政府相关批文。
9	第八条 (项目概、预算编制和审核)项目的概、预算编制工作由房地产开发部负责,项目的施工图预算经公司审核批准后,作为公司施工招标和相关经济指标确定的参考依据。	第九条 项目的成本管理由成本管理部门负责,成本管理以树立全方位的成本意识,加强成本控制管理,提高企业竞争力为导向,保证质量为前提,以过程控制为环节、规范操作为手段,提高经济效益为目的,在遵守国家法规政策前提下,落实成本岗位责任制,完善成本管理相关制度,形成有效的成本监控系统,努力降低成本,提高经济效益,主要包括:项目目标成本管理、项目招标投标管理、项目合同管理、项目结算管理等。
	在项目初设审批后15天内,所属房地产开发部应向公司合同造价管理部门报送项目概算书,要求概算金额必须低于公司审批的总目标利润指标。在项目施工图备案后30天内,房地产开发部应向公司合同造价管理部门报送项目施工图预算报告,要求预算金额必须低于概算金额。	(一)项目目标成本管理
		项目目标成本管理是基于市场状况,结合公司经营计划,根据项目定位,预期售价和目标利润,根据项目开发阶段划分,预先制定并利用目标成本,以逐级对标控制方法,实现公司开发项目建造成本的可预计、可检验、可实现、可评价的目标成本全过程控制管理。目标成本的制定和管理按公司成本管理相关制度执行。
		(二)项目招标投标管理
		项目招标投标管理是指项目所涉及工程建设招标投标事项,招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则,通过设置合理的最高限价和充分公平的竞争,获得最优性价比的产品和服务。项目招标投标事项按相关法律法规以及公司招标投标管理相关制度执行。
10	第九条 (项目招投标和合同管理)项目所涉及的相关招投标事项按公司《工程招标投标管理办法》办理,相关合同的审查和管理按公司《合同管理办法》进行。在项目施工图备案后30天内,房地产开发部应将项目招标文件报审(含合同主要条款)提交公司合同造价管理部门。	(三)项目合同管理
	项目的工程施工发包原则上应按照"项目总包、总价包干、材料乙供"进行公开招标,工程设计、监理等重要服务采购和门窗、电梯、空调机组、智能化系统等重要材料设备原则上也应采取公开招标方式确定。同时,公司加强合格供应商名录建设,逐步建立采购的合格供应商管理制度。	项目合同管理是指对合同的订立、履行、变更等全过程管理。公司合同实行归口管理,分级负责,职能会审的合同管理方式,旨在推行公司合约管理的标准化、专业化,统一合约管理口径,规避合约风险,建立全员契约精神,依合同办事,强化合同过程履约风险控制。通过制定合理的合约规划,划分明确的合约界面,执行有效的合同管理机制,达到合同成本可控的目的。项目合同的审查和管理按公司合同管理相关制度执行。
11	第十条 (现场签证和施工过程中的设计变更)项目全过程现场签证和施工过程中的设计变更增加投资总额不得高于目标建造成本投资总额的3%(注:建造成本指:土建、安装、环境、园林、基础设施成本的总和)。	(四)项目结算管理
	施工过程中出现单项设计变更增加投资20万元以上、现场签证增加投资5万元以上的情况,房地产开发部应报请公司合同造价管理部门核准。	项目结算应遵守国家有关法律、法规和政策,遵循合法、平等、诚信的原则。项目合同执行完毕,结算应严格依据合同办理,结算管理实行项目部和成本管理部两级管控机制,不得出现高估冒算的情形,确保项目结算的合理性、合规性。项目的结算按公司结算管理相关制度执行。
	房地产开发部应建立项目现场签证和设计变更的统计台帐,并按月统计上报公司合同造价管理部门,以便公司不定时随机抽查。	
12	第十一条 (工程款支付、结算)项目工程款项的支付,房地产开发部应严格按相关合同约定审查确认后,报公司财务部按公司《财务管理办法》及相关规定办理。项目竣工备案后,由房地产开发部负责按合同约定办理工程结算,并报公司合同造价管理部门审核或委托外审。	
13	第十二条 (投资管理)房地产开发部应建立项目全过程合同管理台帐和分类投资完成台帐,按公司规定上报有关职能管理部门。	
14	第十三条 (工程技术、质量和安全管理)房地产开发部负责所属项目的技术、质量、安全管理,确保项目不发生重大责任质量、安全事故,工程质量竣工验收合格,包括但不限于以下事项:	第十条 项目工程建设管理应全面贯彻落实建设单位质量安全首要责任,严格落实项目法人责任制,全面履行管理职责,确保工程质量符合法律法规、工程建设强制性标准和合同约定。应当加强对参建各方的履约管理和工程建设全过程安全生产文明施工的管理,开展现场安全检查,制定应急预案,做好危大工程管理、风险分级管控与隐患排查治理、关键节点管控等重点工作切实保障工程质量安全。通过强调事前管控、加强过程中动态管理、积极开展复盘总结,全面提升工程品质,助力工程建设高质量发展。项目工程建设管理部门为各项目部,项目工程监督管理部门为工程管理部,工程管理部建立并不断完善工程检查、第三方评估检查、培训考试、对标学习等管理体系。通过工程检查及第三方评估等,及时发现解决公司工程进度、质量、安全和品质提升管理过程中出现的问题,合理控制项目风险,整体提升公司工程管理能力。其主要内容包括:工程质量管理、工程安全管理、工程进度管理。
	(一)负责所属项目施工准备和施工许可证的办理。	(一)工程质量管理
	(二)负责所属项目建设标准制定、工程设计组织和管理,负责项目报建及技术交底。	1、工程质量管理应严格贯彻落实国家、地方及行业相关规范、设计图纸及公司工程管理相关制度、标准和指引,不断提升工程质量、产品品质。
	(三)负责所属项目建设过程中的技术、质量及安全生产管理。	2、工程质量管理以交底管理、样板引路、工程检查为抓手进行质量控制,严格按照国家、行业、地方及公司工程管理相关要求,全面贯彻落实交底管理、样板引路、工程检查等管理制度,抓好工程质量事前、事中、事后控制工作。
	(四)负责审查项目施工单位、监理单位申报的《施工组织方案》、《监理方案》,各类报表、计划。	3、工程质量管理应充分研判业主敏感点,高度重视项目最终呈现效果,加强项目观感质量管理,严格按照国家、地方及行业相关规范、设计图纸及公司观感质量验收标准进行建设,确保项目品质完美呈现。
	(五)负责按公司要求申报项目的各类报表、计划。	(二)工程安全管理
	(六)负责对项目工程所需的各项材料设备进行技术要求确定、质量验收。	1、工程安全管理应严格贯彻落实国家、地方及行业相关规范、公司安全管理相关制度、标准和指引,做好工程危险源和风险源动态管理,确保项目建设全周期安全可控。
	(七)负责办理项目的设计变更、现场签证、技术措施的技术认定。	2、工程安全管理应严格落实建设单位首要责任制,督促施工单位落实安全主体责任,督促监理单位落实安全监督责任,对安全隐患做到早预防、早发现、早处置,安全第一、预防为主。
	(八)负责项目工程进度款和结算款项的支付审核。	3、工程安全管理应高度重视项目危大工程、生产消防、大型机械设备等重大安全生产内容的管控,严格按照国家、地方及行业相关要求、公司安全管理相关制度执行。制定安全事故应急预案并定期组织演练,加强安全生产宣传教育,提高职工安全素质,建立良好的企业安全文化,倡导安全第一的安全价值观念,进行定期及不定期的安全生产检查,及时发现事故隐患并迅速消除隐患。
	(九)负责项目工程的分部、分项验收,专项竣工验收,竣工验收和备案等手续办理。	(三)工程进度管理
	(十)负责项目的工程技术档案资料的收集和归档。	1、公司开发项目应围绕项目建设运营目标,按照公司工程进度管理制度、标准和指引相关要求,制订工程计划和保障措施,做实项目一、二阶工程策划管理,做好事前控制,不断提升计划管理能力,不断提升工作效率,力避工程进度前松后紧。
	(十一)负责项目产品的移交。	2、项目开发建设过程中,应按照公司相关进度管理办法要求,定期回顾总结、反馈进展情况,积极采取纠偏措施,动态管理,不断提高项目公司全周期关键节点计划达成率,积极兑现销售承诺,如期实现交付目标。
	(十二)负责工程现场的其他管理事项。	
15	第十四条 (工程进度管理)房地产开发部负责项目的建设进度管理,确保建设进度满足项目开发总目标要求,其中:	
	(一)房地产开发部必须在项目开工之前按总目标进度要求,编制工程进度网络控制计划报公司发展部核准。	
	(二)网络计划经核准后其开工、开盘、断水、主体竣工、备案等五大节点的时间,不得自行变动;若需变动必须报公司审批。	
16	第十五条 (营销管理)房地产开发部负责所属项目的营销管理工作,包括但不限于:	第十一条 项目营销管理部门负责开发项目的非经营性物业的销售及客户服务管理工作,资产公司、物业公司、会展公司等二级公司负责开发项目的经营性物业的资产运营工作。营销管理部门和二级公司应加强规范销售、运营、客户服务管理工作,助力公司高质量发展。主要内容包含:项目营销方案及费用、项目销售价格、项目客户服务、项目资产运营管理。
	(一)负责拟定销售代理和策划推广单位的招(邀)标文件。	(一)项目营销方案及费用管理
	(二)负责审查、制定项目营销方案、推广方案,确保项目销售收入目标的实现。	1、在销售过程中,根据项目运营计划、财务预算等编制《项目整体(含分期)营销方案》或在售项目的《项目开盘推广方案》;根据项目分期营销方案,编制项目营销费用对应的合约规划,并在项目销售期间进行动态管理。
	(三)负责项目营销及推广费的控制与管理,确保项目营销费用不突破项目总销售额的3%。	2、营销费用包括代理和渠道类费用、推广类费用、案场费用三大类别,纳入项目营销费用管理。
	(四)负责项目销售代理机构及销售现场的管理。	3、项目首次开盘后应尽快编制《项目首开营销复盘总结报告》。
	(五)负责项目营销进度计划的制定,并报发展部核准。计划必须确保项目开盘和销售进度符合项目总目标要求。项目开盘后6个月内,项目可售面积实现≥40%的销售;截止项目竣工备案后6个月时,项目可售面积实现≥90%的销售。	(二)项目销售价格管理
	(六)负责制定项目营销价格方案,报公司批准后执行。在销售执行中,房地产开发部有方案价格的上调权,但无方案价格的下调权。	项目开盘前,根据公司营销指标、目标成本,结合市场调查与项目实际情况,编制《项目营销定价方案》。销售过程中及时根据营销态势及市场变化,提出加推、调盘、价格调整、分销渠道佣金调整及优惠政策。
	(七)负责项目销售按揭贷款的办理,财务部配合。	(三)项目客户服务管理
		营销管理部门负责销售过程的客户满意度管理、客户投诉管理,处理客户日常需求及问题投诉,调研销售阶段及交房阶段客户满意度。
		(四)项目资产运营管理
17	第十六条 (售后服务管理)房地产开发部负责所属项目的售后服务管理工作,包括但不限于:	公司授权资产公司、物业公司、会展公司负责开发项目的经营性物业(商业、车位等)的租售管理、客户管理等,开展季度品质检查及维保修管理等。
	(一)负责项目前期物业管理的组织和管理。	
	(二)负责项目交房的组织和管理。	
	(三)负责项目的售后服务管理,包括产权证办理和交房后工程质保期的整改和管理等。	
	(四)提倡房地产开发部将营销支持、尾盘销售、权证办理、质保期的整改管理等事项委托物业资产公司代为进行,实现内部有偿服务。	
18	第二十一条 本办法是公司房地产开发项目管理的概括性规定,项目开发中有关的工程设计、技术、质量、安全、进度、造价和档案等各项具体管理细则,由公司另行补充制定或授权各房地产开发部门自行制定。	第十九条 本办法未尽事宜,按国家法律、法规及地方行政规定和公司制度执行。本办法若与国家法律、法规及地方行政规定不一致的,以国家法律、法规及地方行政规定为准。
19	第二十三条 本办法自公布之日起执行。	第二十条 本办法自印发之日起施行,原《重庆渝开发股份有限公司房地产开发项目管理办法(试行)》(渝开发2010)同时废止。

二、新增条款		
1		第五条 项目运营管理贯穿土地获取后启动策划-设计报建-开工开盘-建设交付全过程。以财务经营为导向、以现金流和利润为核心,以货值管理为基础,以计划管理和风险管理为抓手,实现全周期、全专业的高效、统筹管理。在遵守国家法规政策前提下,落实运营岗位责任制,完善运营管理相关制度,明确目标,统筹协同,降低风险,提升运营效率。项目运营管理由运营管理部门负责,主要包括:项目启动管理、项目运营计划管理、项目供销存管理、项目风险管理。
		(一)项目启动管理
		项目启动管理决定项目的方向及成败,主要作用是"定指标、落标准、排风险、重推演",包含市场调研、产品定位、运营节奏、成本估算、定价分析、财务指标测算、示范区方案、销售计划、风险分析、工程推演等方面内容。由运营管理部门牵头,各职能深度参与,高效决策,集体共创形成项目操盘目标及策略,指导项目后期各项工作的推进,保证项目实施的安全性和可追溯性。管理方案经审批通过后,项目部需严格执行、定期回顾。
		(二)项目运营计划管理
		运营计划管理是项目运营管理重要工具,对项目全周期、全专业进行管控。拉通各专业条线,优化公司开发节奏,指导、审核各项目运营全景计划编制工作,分组团进行管理,并进行动态跟踪和考核。及时、准确监控项目运营进程、项目运营风险,保证项目按时开盘、交房。推进关键管理标准和动作的交圈和落地,达到项目运营的持续改进,提高项目运营执行能力。
		(三)项目供销存管理
		供销存管理是保证项目财务安全的重要工作,以项目成功标尺为出发点和最终目标,以年度预算为阶段性指导,根据市场及项目实际情况,通过制定和调整运营节奏,确定"供货-去化-存货"相关策略,以达成项目成功标尺为最终目的的一系列管理活动。分项目建立供销存数据库,定期维护,对去化异常项目召开专题会分析应对,高度关注市场变化,及时回顾价格,保证利润与去化速度的有效平衡。项目开工做到以销定产,对新供节奏及未开发土地动工进行合理化安排,逐渐降低老项目存量土地,优化土储及供销存结构。
		(四)项目风险管理
		风险管理涉及项目全生命周期,通过设立项目风险评审机制、运营停止点检查机制、风险项目管理机制进行管理。分项目建立项目全周期风险表,提前识别,分级管控,实现项目风险管理可追溯。项目开发期设立停止点进行风险管理,由运营管理部门牵头组织项目部以及相关部门分阶段进行风险检查,将风险管理前置化、系统化、规范化。
2		第十二条 竣工管理
		项目工程建设严格按照国家、行业、地区及公司工程管理相关要求施工完成后,由各项目部组织施工、监理、勘察、设计等相关单位,对该项目是否符合规划设计要求、合同约定以及建筑施工和设备安装质量进行全面检验,向相关部门申报竣工验收并取得竣工联合验收意见书。
3		第十三条 交付管理
		项目竣工并经政府相关部门验收合格后,方可交付使用。按照公司交房工作标准化流程,由项目部牵头,相关部门配合,开展交房相关工作;营销管理部门依据公司要求,开展工地开放日和商品房交付等相关工作。
4		第十四条 权证办理管理
		权证办理管理部门应在公司达成项目竣工和商品房交付节点后及时办理项目初始登记和商品房权属转移登记,公司各相关部门应积极配合,确保能按照要求的时间节点取得房屋幢证和客户产权证。
5		第十五条 在满足国家、行业及地区相关规范规定的前提下,明确物业交付的所有程序、流程、制度,确保物业顺利的交付给业主。项目的物业移交管理主要包括:前期介入服务、物业管理服务、售后质保服务。
		(一)前期介入服务
		在项目启动会及方案设计阶段,物业公司提出便于后期运营管理的合理化建议;在施工图审图阶段对物业功能用房进行审查并提出审图建议;房产销售开盘前由开发公司选定项目物业接管方,签订前期物业服务合同;物业公司牵头,项目管理部门配合完成物业服务价格备案手续。
		(二)物业管理服务
		1、物业公司在交房前向项目管理部门提交接管项目的《物业管理方案》。
		2、物业公司受项目部委托负责组织实施交付物业的分户验收及工程设施设备的承接查验,并办理承接查验相关备案手续。
		3、交付日物业公司全程做好带客看房验房工作,协助业主完成接房手续办理,费用缴纳,服务链接。配合项目部对交房期间报事报修问题进行集中销项整改。
		4、交房后负责交房物业二次装修的图纸审核、现场监管、竣工验收及相关协调工作。
		(三)售后质保服务
		1、项目完成集中交付后,项目有关质量保修合同文件的副本应移交物业公司,按照工程质保期维修管理办法由物业公司对原施工单位的质量保修工作进行全程监督管理。
		2、向施工单位退还质保金前,应由物业公司检查审核施工单位是否已经履行完成维修责任。
		3、项目交房后至质保期届满,授权委托物业公司行使对项目质保金的监督管理。
6		第十六条 项目的财务管理贯穿整个开发建设过程,是项目最重要的内容,由公司财务管理部门负责,主要包括:资金管理、税务筹划、财务评价等工作。
		(一)资金管理
		公司可以通过增资扩股、发行企业债券或信托基金、银行贷款、引进房地产投资基金、向股东及其他单位借入资金、票据贴现、销售回笼等方式筹集项目所需的资金。筹集资金时应按规定的程序进行审批,资金的筹集应根据项目开发的资金需求进行,尽量避免资金闲置,严格控制资金成本和财务风险。
		公司财务管理部门统一负责公司资金筹措的安排,依据效益优先的原则进行筹资成本的测算、分析和比较,确定合理的资金结构,选择筹资渠道。于每年年底按照公司整体发展规划和次年的经营计划做好下年度的公司整体资金预算和实施方案,实现投融资平衡,履行完公司相关程序后执行。公司及全资、控股子公司应根据公司整体资金预算安排和自身实际情况负责落实本单位的资金筹措,各子公司的资金预算应与公司整体预算保持高度一致。
		(二)税务筹划管理
		税务筹划应合理合法合规,充分运用政府出台的税收政策,从项目总体出发,通过合理的安排项目经营业务,在政策允许范围内实现项目整体收益最大化。税务筹划贯穿项目始终,是个动态管理过程。
		1、项目前期筹划。配合土地拓展部门参与可行性研究报告中涉税环节的编制。积极从项目前期着手筹划,根据税收筹划需要安排相应经济业务。
		2、项目销售定价指导。根据市场情况及项目动态成本及时进行相关经济测算,以实现项目整体收益最大化为导向配合营销管理部门合理定价。
		3、项目税收清算。开展项目预清算,摸清项目销售和成本发生情况,根据预清算情况,采取措施并合理安排清算时间,以实现项目整体收益最大化。
		(三)财务评价管理
		为了合理控制项目投资风险,保证项目的经济效益,应对拟投资项目的可行性进行充分研究评判。在项目实施过程中,财务管理部门应定期对投资项目的实施情况和盈利能力进行分析,对发现的问题及时向相关领导汇报并采取调整措施。对项目投资进行后评估,总结投资效益情况。
7		第十七条 为建立健全公司及全资、控股子公司(含我司操盘)开发项目后评估制度,规范开发项目后评估工作,依据开发项目可行性研究报告、决策资料等初始文件和相关要求,对项目决策及实施的合规性、目标实现程度等进行分析评价,判断项目与预期的实现程度,分析投资收益与预期偏差的原因,总结项目经验教训。
		(一)后评估工作原则
		1、客观公正原则。项目的资料和数据应客观真实,确保后评估结论和对策措施的公正,不受外界因素影响。
		2、科学规范原则。后评估流程应规范透明,坚持资料审核与现场查相结合,注重对比分析和科学评价。
		3、全面真实原则。既要分析项目当前的情况,也要分析未来发展的趋势,既要评价项目的成效,也要评价项目存在的问题。
		4、成果运用原则。后评估结果应用于后续开发项目,完善投资决策程序等。
		(二)后评估工作内容
		1、主要评估房地产开发建设项目的目标落实情况。
		2、按项目管理各专业进行整体回顾,形成分专业反馈意见和经验总结。
8		第十八条 开发项目档案管理包含项目建设前、建设中、竣工交付后的的档案管理,公司各职能部门、全资及控股子公司(含我司操盘)资料档案应指派专人负责,资料档案应严格按照国家、地方及行业相关管理要求,并根据公司档案管理相关制度,规范开发项目各个环节的档案管理行为,确保档案真实、完整、准确、及时及有效。

三、删除条款		
1	第十七条 (项目目标分解)各房地产开发部应按照其各项目开发总目标责任书进行项目目标分解,制定每年度和季度的生产经营目标。在每年的12月1日前,各房地产开发部应将次年度经营目标和季度分解报公司审批后,作为公司对各房地产开发部年度和季度生产经营指标完成情况的考核依据。	
2	第十八条 (年度和季度考核)公司发展计划部按公司规定对房地产开发部的年度和季度生产经营目标完成情况进行考核,并与公司季度、年度绩效挂钩。	
3	第十九条 (项目总体考核和后评估)项目完成95%的可售面积销售、交房和结算办理完成后,房地产开发部应按项目总目标的完成情况进行自评和总结,经法律审计部审计后提交发展计划部进行项目目标考核和后评估。	
4	第二十条 (项目激励)经目标考核和后评估,项目实现利润超过目标利润,公司按超额利润的一定比例计提奖金,对项目开发相关人员进行奖励,具体奖励办法和标准另行制定。	
5	第二十二条 本办法适用于公司或全资子公司(按全资模式管理的子公司)投资开发的项目,控股子公司投资开发的项目参照执行。	

《重庆渝开发股份有限公司房地产开发项目管理办法》除作上述修订外,原《重庆渝开发股份有限公司房地产开发项目管理办法》其他条款内容保持不变,条款编号根据修订内容的增减做相应调整。

详情请见公司于2023年5月17日在巨潮资讯www.cninfo.com.cn上刊登的《重庆渝开发股份有限公司房地产开发项目管理办法》。

特此公告

重庆渝开发股份有限公司董事会

2023年5月17日

证券代码:000514　　证券简称:渝开发　　公告编号:2023-027

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

2023年5月15日公司第九届董事会第三十七次会议通过了《关于拟向重庆城投集团申请担保并支付担保费暨关联交易议案》,同意公司向重庆城投申请为公司不超过10.99亿元的公开市场融资(包括公司债3.79亿元、中期票据7.2亿元)提供全额不可撤销连带责任保证担保。拟支付担保费不超过550万元。

目前重庆城投已同意为公司不超过10.99亿元的公开市场融资(包括公司债3.79亿元、中期票据7.2亿元)提供全额不可撤销连带责任保证担保,但需以其超股比实际担保额度为基数、按年费率0.1%支付担保费作为保证担保生效条件。本次董事会审议通过后上述事项生效。

由于重庆城投系本公司的控股股东,根据深交所《股票上市规则》规定,支付担保费事项构成关联交易。

公司独立董事对该事项进行了事前认可并发表独立意见。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,无需经有关部门批准。

二、关联方基本情况

(1)名称:重庆市城市建设投资(集团)有限公司

(2)类型:有限责任公司(国有独资)

(3)注册地址:重庆市渝中区中山三路128号

(4)主要办公地址:重庆市江北区东升门路63号江北嘴金融城2号楼T1栋

(5)法定代表人:李明

(6)注册资本:贰佰亿元整

(7)统一社会信用代码:91500000202814256L

(8)主营业务:城市建设投资

(9)主要股东:重庆市国有资产管理监督委员会(以下简称"重庆市国资委")

重庆城投成立于1993年。由重庆市财政局出资、重庆市建设委员会共同发起组建,成立时名称为"重庆市城市建设投资公司"。2005年,重庆市国资委《关于办理市属企业国有资本出资人变更手续的通知》,公司出资人变更为重庆市国资委,成为重庆市国资委持有100%出资的下属企业。现已发展成为集城市基础设施建设与运营、保障房建设、房地产开发、金融及投资等于一体的大型国有投资运营集团。截至2022年12月31日,重庆城投资产总额175,383,490,066.53元,负债总额54,421,068,190.27元,净资产总额120,962,421,876.26元,营业收入3,076,282,046.62元,净利润1,635,947,252.27元(经审计)。截至2023年3月31日,重庆城投资产总额177,642,604,602.02元,负债总额56,842,681,097.74元,净资产总额120,799,923,504.28元,营业收入1,604,932,140.19元,净利润319,380,528.20元(未经审计)。重庆城投持有本公司股份63.19%,系本公司控股股东,不是失信被执行人。

三、关联交易的定价政策及定价依据

通过公开信息查询,近三年国有控股股东提供担保收取融资(含公司债、中期票据、银行借款等)担保费率最低为0.1%。参照可询到的市场担保费率,将年担保费率拟设定为0.1%,按照重庆城投超股比实际担保额度执行,即担保费=担保金额*(1-重庆城投持股比例)*实际担保天数/365*0.1%。经测算,拟支付担保费不超过550万元。

四、关联交易协议的主要内容

本次关联交易协议将在公司融资时签署,目前暂未签订。公司将在签署相关协议后及时披露进展公告。

五、关联交易目的和影响

重庆城投为公司公开市场融资提供担保有利于公司获得发行资格,降低公司发行成本,提升公司经营业绩和竞争力;有利于公司财务状况的稳定和未来可持续健康发展。

六、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

2023年1月1日至披露日,公司与该关联人及其控制子公司累计已发生的各类关联交易的总金额为2710.34万元,本次拟发生金额不超过550万元,因此,累计发生金额不超过3260.34万元。

七、独立董事事前认可

1、公司事前提供了详实的资料,有助于我们作出理性科学的决策。

2、通过对公司提供的资料的审阅和了解,我们认为:该关联交易事项有利于公司获得发行资格,降低公司债、中期票据发行成本,提升公司经营业绩和竞争力;有利于渝开发公司财务状况的稳定和未来可持续健康发展。本次关联交易定价公允,有效地控制了公司融资成本,未损害公司中小投资者利益。

3、本次关联交易事项公平、公正、公开,符合公司和全体股东的利益,没有对上市公司独立性构成影响,没有发现有侵害中小股东利益的行为和情况,符合国家有关法律、法规和政策的规定,符合上市公司的业务发展需要。

基于以上判断,我们认可该项关联交易。

八、独立董事独立意见

1、本次关联交易遵循公平、公正、公开的原则,经论证分析,该事项有利于公司持续健康发展,不会影响公司的独立性,没有损害本公司利益。

2、表决程序合法,符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

3、关联交易定价公允,降低公司债、中期票据发行成本,有效地控制了公司融资成本,未损害公司中小投资者利益。

4、基于独立判断的原则,我们同意该项关联交易。

九、备查文件

1、第九届董事会第三十七次会议决议;

2、独立董事事前认可意见书;

3、独立董事独立意见;

4、关联交易概述表。

特此公告

重庆渝开发股份有限公司董事会

2023年5月17日