

重庆渝开发股份有限公司 简式权益变动报告书

上市公司	重庆渝开发股份有限公司
上市地点	深圳证券交易所
股票简称	渝开发
股票代码	000514

信息披露义务人名称	重庆新拓投资有限公司
住所及通讯地址	重庆市江北区东升门路 63 号 19 楼

股份变动性质：增加

签署日期：二〇一五年六月

信息披露义务人声明

一、本报告书系信息披露义务人依照《证券法》、《收购办法》、《重组办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 15 号 - 权益变动报告书》等法律、法规和规范性文件编制。

二、信息披露义务人签署本报告已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反信息披露义务人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

三、依据《证券法》、《收购办法》的规定，本报告书已全面披露了信息披露义务人在重庆渝开发股份有限公司中拥有权益的股份变动情况。截至本报告书签署之日，除本报告书披露的信息外，信息披露义务人没有通过任何其他方式增加或减少其在上市公司拥有权益的股份。

四、根据重庆渝开发股份有限公司与重庆新拓投资有限公司签订的《发行股份购买资产协议》及《盈利补偿协议》，本次交易中上市公司拟通过发行股份的方式购买新拓投资合法持有的重庆联隆 100%股权、重庆隆骏51%股权、重庆锐智51%股权及腾翔实业100%股权。信息披露义务人本次取得上市公司发行的新股尚须经重庆市国资委批准、上市公司股东大会批准及中国证监会核准。

五、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的。除本信息披露义务人外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

目 录

信息披露义务人声明	2
目 录	3
释 义	5
第一节 信息披露义务人介绍	7
一、信息披露义务人基本情况	7
二、股权控制关系	8
三、信息披露义务人董事及其主要负责人基本情况	8
四、信息披露义务人持有、控制其他上市公司百分之五以上的发行在外的股份的情况	10
第二节 持股目的	11
一、本次交易的目的	11
二、未来股份增减持计划	13
第三节 权益变动方式	14
一、权益变动前后信息披露义务人持有渝开发股份情况	14
二、本次重大资产重组的基本情况	14
（一）本次交易方案	14
（二）标的资产的评估值	15
（三）标的资产的交易作价	16
（四）交易对价的支付方式	17
（五）本次交易发行股份价格及发行数量	17
（六）本次交易发行股份的限售期	18
三、《发行股份购买资产协议》及《盈利补偿协议》	19
（一）《发行股份购买资产协议》	19
（二）《盈利补偿协议》	23
四、本次权益变动履行的批准程序	25
五、本次权益变动所涉股份性质及转让限制情况	26
六、最近一年与上市公司之间的重大交易情况	26
七、信息披露义务人未来与上市公司之间的其他安排	26

第四节 信息披露义务人前六个月内买卖上市公司股份的情况	27
第五节 其他重大事项	28
一、其他应披露事项	28
二、信息披露义务人声明	28
第六节 备查文件	30
重庆新拓投资有限公司简式权益变动报告书附表.....	31

释 义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

本公司、公司、新拓投资	指	重庆新拓投资有限公司
交易对方、上市公司、渝开发	指	重庆渝开发股份有限公司，深圳证券交易所上市公司，股票代码：000514
重庆城投	指	重庆市城市建设投资（集团）有限公司，原名重庆市城市建设投资公司
重庆市国资委	指	重庆市国有资产监督管理委员会
重庆联隆	指	重庆联隆房地产开发有限公司
重庆隆骏	指	重庆隆鑫隆骏房地产开发有限公司
重庆锐智	指	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司
腾翔实业	指	重庆腾翔实业有限公司
光远投资	指	重庆光远投资发展有限公司
积嘉物业	指	重庆积嘉物业发展有限责任公司
交易标的、标的资产、拟购买资产、拟注入资产	指	重庆联隆 100%股权、重庆隆骏 51%股权、重庆锐智 51%股权、腾翔实业 100%股权
标的公司	指	重庆联隆、重庆隆骏、重庆锐智、腾翔实业
新城建设	指	重庆市新城开发建设股份有限公司
隆鑫地产	指	重庆隆鑫地产（集团）有限公司
爱普科技	指	重庆爱普科技有限公司
发行对象、认购人	指	本公司和配套融资投资者
本次交易	指	渝开发发行股份购买本公司拥有的标的资产，并同时非公开发行股份募集配套资金
本次重大资产重组、本次重组、本次发行股份购买资产	指	渝开发发行股份购买本公司拥有的标的资产
本次募集配套资金、本次	指	渝开发非公开发行股份募集配套资金，募集

配套融资		配套资金总额不超过本次交易总额的 100%
本报告书	指	《重庆新拓投资有限公司简式权益变动报告》
审计基准日	指	2015 年 1 月 31 日
评估基准日	指	2015 年 1 月 31 日
《评估报告》	指	本次重组中，具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的关于标的资产股东权益市场价值的评估报告
《发行股份购买资产协议》	指	《重庆渝开发股份有限公司与重庆新拓投资有限公司关于重庆联隆房地产开发有限公司等四家标的公司之发行股份购买资产协议》
承诺年度、预测年度	指	本次交易完成日后的连续四个会计年度（包括本次交易实施完成的当年）
报告期、最近两年一期	指	2013 年、2014 年及 2015 年 1 月
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
华康评估、评估机构	指	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 信息披露义务人介绍

一、信息披露义务人基本情况

名称：重庆新拓投资有限公司

注册地址：重庆市江北区东升门路 63 号 19 楼

通讯地址：重庆市江北区东升门路 63 号 19 楼

法定代表人：高晓东

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：10,000 万元

实收资本：10,000 万元

成立日期：2014 年 12 月 9 日

营业期限：2014 年 12 月 9 日至永久

企业注册号：500105007562234

组织机构代码：32234687-2

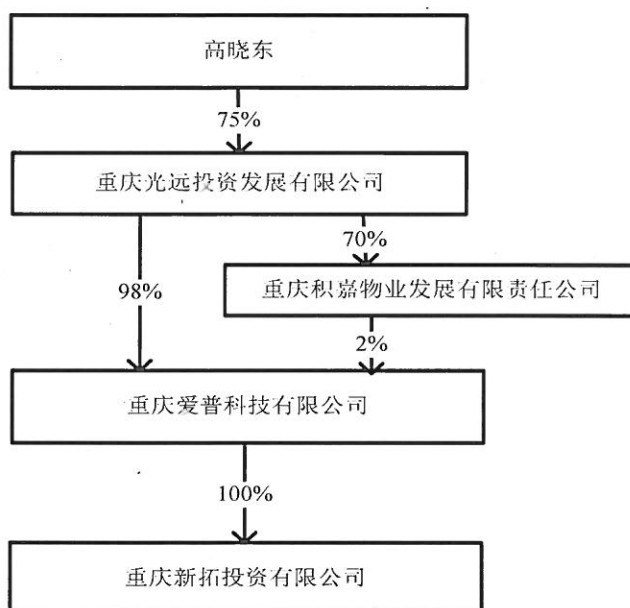
税务登记证号：税渝字 500105322346872

经营范围：从事投资业务（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）。**[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]

截至本报告书出具日，新拓投资的主要股东及股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例
爱普科技	10,000.00	10,000.00	100%
合 计	10,000.00	10,000.00	100%

二、股权控制关系



截至本报告书签署日，信息披露义务人新拓投资为实际控制人高晓东控制下的子公司。

三、信息披露义务人董事及其主要负责人基本情况

1、高晓东的基本情况

(1) 概况

姓名	高晓东	曾用名	无	性别	男	国籍	中国
身份证号码	51021519621226****						
长期居住地	重庆市渝中区建设路 43 号***						
通讯方式	023-89887188						
是否取得其他国家或者地区的居留权	否						

(2) 最近三年任职单位及职务

起止年月	任职单位	职务
2012 年 1 月至今	爱普科技	董事长
2012 年 1 月至今	新城建设	董事长
2014 年 12 月至今	新拓投资	执行董事
2012 年 1 月至今	光远投资	执行董事
2012 年 1 月-2014 年 12 月	隆鑫地产	董事长
2012 年 1 月至今	重庆豪升信用担保有限公司	董事长

起止年月	任职单位	职务
2012年1月至今	重庆同道典当有限责任公司	董事长
2012年1月至今	重庆农村商业银行股份有限公司	非执行董事

2、冯多伦的基本情况

(1) 概况

姓名	冯多伦	曾用名	无	性别	男	国籍	中国
身份证号码	51020219520601****						
家庭住址	重庆市渝中区枣子岚垭正街56号4单元***						
通讯地址	重庆市渝中区筷子街2号人寿大厦28楼						
通讯方式	023-89887007						
是否取得其他国家或者地区的居留权	否						

(2) 最近三年任职单位及职务

起止年月	任职单位	职务
2012年1月-至今	爱普科技	总经理
2014年12月至今	新拓投资	总经理、董事
2012年1月至今	新城建设	董事
2012年1月至今	光远投资	董事
2012年1月至今	腾翔实业	董事
2014年至今	重庆腾邦房地产开发有限公司	董事
2012年1月至今	重庆上邦股权投资基金管理有限责任公司	董事
2012年1月至今	重庆同道典当有限责任公司	董事

3、冷虹的基本情况

(1) 概况

姓名	冷虹	曾用名	无	性别	女	国籍	中国
身份证号码	51022119661219****						
家庭住址	渝北区花卉园西一路5号1单元***						
通讯地址	重庆市渝中区筷子街2号人寿大厦28楼						
通讯方式	023-89887007						
是否取得其他国家或者地区的居留权	否						

(2) 最近三年任职单位及职务

起止年月	任职单位	职务
2012年1月-至今	爱普科技	监事、财务经理

四、信息披露义务人持有、控制其他上市公司百分之五以上的发行在外的股份的情况

截至本报告书签署日，信息披露义务人不存在持有、控制其他上市公司 5% 以上发行在外的股份的情形。

第二节 持股目的

一、本次交易的目的

1、做大做强上市公司主营业务，增强市场竞争力

(1) 扩张资产规模，改善上市公司未来资产结构状况

上市公司的主营业务为“房地产开发+资产经营”，其中资产经营包括石黄隧道经营、会展经营、房屋租赁、酒店经营等。2014 年度，公司商品房销售收入占当期主营业务收入的比重为 82.12%。商品房销售是公司营业收入的主要来源。

截至 2014 年 12 月 31 日，上市公司经审计的合并口径的总资产为 778,899.74 万元，净资产为 338,332.50 万元，营业收入为 194,700.89 万元，其中来自商品房销售的收入为 159,515.74 万元，净利润为 10,778.30 万元。

本次重组标的公司主要从事房地产开发业务。根据本次重组标的公司的模拟汇总财务报表，截至 2015 年 1 月 31 日，标的公司的总资产为 355,018.95 万元，净资产为 95,711.07 万元；2014 年度，标的公司的营业收入为 123,538.50 万元，净利润为 244.04 万元。

本次交易完成后，上市公司的资产规模将大幅增加，未来与经营活动有关的现金流入亦将增加，从而改善公司的流动性，增强房地产业务的核心竞争力。同时，若未来房地产市场逐步回暖，上市公司本次收购的房地产资产将有利于改善上市公司未来资产结构状况。

(2) 充分利用上市公司的多元化支付手段及融资优势，积极实施行业整合

2014 年度，渝开发商品房销售收入 159,515.74 万元，销售量为 19.24 万平方米；截至 2014 年年末，渝开发存货账面价值中与房地产开发业务有关的开发产品、开发成本合计 352,388.09 万元。与国内大型的同行业上市公司相比，渝开发的房地产业务规模较小，竞争力较弱，即使在重庆地区，渝开发的房地产开发业务亦不具有领先的竞争优势。

由于国家实施差异化的房地产调控政策，以及住宅市场的增长态势趋于缓和，房地产行业将面临深刻的行业格局调整。众多资本实力较弱、融资渠道受限的中小型房地产企业面临发展瓶颈，这为其他具有规模优势、融资渠道畅通的房地产企业、尤其是上市房地产企业创造了实施行业整合的历史性机遇。

作为上市公司，渝开发的直接融资及间接融资渠道均较为畅通，且具有股票、可转债、优先股等上市公司特有的支付手段。本次交易中，渝开发充分利用上市公司支付手段多元化、融资能力较强的优势，收购新拓投资拥有的优质房地产资产。根据标的公司的模拟财务数据，截至 2015 年 1 月 31 日，标的公司存货账面价值为 322,618.47 万元。标的公司房地产项目合计总可售面积约为 152 万平方米，未售面积约为 77 万平方米，未开发土地约为 61 万平方米。因此，本次重组将大幅增强渝开发房地产开发业务的实力，且为未来的可持续发展奠定坚实基础。

（3）提高房地产开发能力，强化区域市场优势

上市公司从事房地产开发业务时间较长，上市公司自成立以来，主要在重庆地区从事房地产开发等相关业务。因重庆区域的房地产市场竞争激烈，公司房地产业务在区域内的市场份额相对较小，公司的地产开发业务尚需做大做强。

本次重组上市公司拟收购的房地产项目，均位于重庆地区，项目类型较为多样化，既有去化较快的刚需型产品，也有利润率较高的改善型产品及高端住宅。本次收购将丰富上市公司房地产业务的产品线，充分满足重庆地区购房者不同的购房需求，从而有利于上市公司增强在重庆市场的竞争优势，提高在重庆市场的市场占有率。

2、优化公司股权结构，改善公司治理

本次交易前，上市公司总股本为 843,770,965 股，其中控股股东重庆城投持有 532,349,099 股，占上市公司总股本的 63.09%。本次交易完成后，预计上市公司总股本为 128,864.0663 万股，重庆城投仍为上市公司的控股股东，重庆市国资委仍为公司的实际控制人。同时，新拓投资将持有公司约 23,192.2509 万股

股份，持股比例为18.00%。

上市公司股权结构的上述变化，将有利于上市公司建立健全公司治理机制，更好地保障上市公司及其中小股东的利益。同时，通过本次重组，上市公司将引入同行业的民营股东，将为上市公司带来更为先进的房地产行业开发经验及管理经验，有利于激活上市公司的经营活力，提升上市公司的经营及管理效率，符合上市公司及其全体股东的根本利益。

二、未来股份增减持计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人没有在未来12个月内继续增持上市公司股份或者转让已拥有权益的股份的计划。

第三节 权益变动方式

一、权益变动前后信息披露义务人持有渝开发股份情况

本次权益变动前，信息披露义务人新拓投资未持有渝开发股份。

本次交易中，上市公司拟向信息披露义务人新拓投资发行股份数为 23,192.2509 万股。本次交易前公司的总股本为 84,377.0965 万股，本次交易新增 44,486.9698 万股，本次交易前后公司的股本结构变化如下表所示：

单位：万股

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数	比例	持股数	比例
1、限售流通股	-	-	44,486.9698	34.52%
其中：新拓投资	-	-	23,192.2509	18.00%
募集配套资金投资者	-	-	21,294.7189	16.52%
2、无限售流通股	84,377.0965	100.00%	84,377.0965	65.48%
其中：重庆城投	53,234.9099	63.09%	53,234.9099	41.31%
其他无限售流通股	31,142.1866	36.91%	31,142.1866	24.17%
总股本	84,377.0965	100.00%	128,864.0663	100.00%

本次交易中，上市公司拟同时发行股份募集配套资金。鉴于募集配套资金的发行对象及发行价格通过询价方式确定，上述股权结构与实际情况有可能发生变化。

本次交易完成后，上市公司的控股股东、实际控制人未发生变更，仍为重庆市国资委。

二、本次重大资产重组的基本情况

（一）本次交易方案

上市公司拟发行股份购买新拓投资合法持有的重庆联隆 100%股权、重庆隆骏 51%股权、重庆锐智 51%股权及腾翔实业 100%股权；同时，上市公司拟向特定投资者非公开发行股份募集配套资金，用于标的公司在建项目建设、运营资金安排，募集配套资金总额不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。

1、标的资产作价：根据《发行股份购买资产协议》，标的资产的评估值为139,669.15 万元。经交易双方初步协商，交易标的定价为评估值的 90%，即12.5702 亿元。

2、发行价格：公司定价基准日前 60 个交易日的股票交易均价的 90%为5.31 元/股。本次发行股份购买资产的发行价格按本次交易首次董事会决议公告前六十个交易日股票交易均价的 90%为依据，经双方友好协商确定为 5.42 元/股。

本次发行股份购买资产的最终发行价格尚需经公司股东大会批准。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如公司实施现金分红、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格将作相应调整。

3、发行数量：本次交易标的资产定价为 12.5702 亿元，采用发行股份的方式支付，发行股份购买资产的股份数量约为 23,192.2509 万股。同时，上市公司拟向其他特定投资者非公开发行股份募集配套资金，发行方式采用询价方式，配套融资发行股份的数量不超过 21,294.7189 万股。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照深交所的相关规则对上述发行数量作相应调整。

4、募集配套资金的用途：本次交易配套募集资金主要用于发展标的公司的主营业务及补充公司流动资金，以提高本次重组项目整合绩效，增强重组后上市公司持续经营能力。

（二）标的资产的评估值

本次华康评估以 2015 年 1 月 31 日为评估基准日，评估值为 139,669.15 万元。采用资产基础法及收益法两种方法对标的公司相应股权价值进行了评估。

采用资产基础法计算得出标的资产评估值结果如下：

单位：亿元				
标的资产名称	净资产账面值	资产基础法评估值	评估增值	评估增值率
重庆联隆 100%股权	2.13	3.61	1.48	69%

标的资产名称	净资产账面值	资产基础法评估值	评估增值	评估增值率
重庆隆骏 51%股权	0.35	0.93	0.58	169%
重庆锐智 51%股权	0.84	1.65	0.81	97%
腾翔实业 100%股权	5.14	7.78	2.64	51%
合计	8.46	13.97	5.51	65%

采用收益法计算得出标的资产评估值结果如下：

单位：亿元

标的资产名称	净资产账面值	收益法评估值	评估增值	评估增值率
重庆联隆 100%股权	2.13	3.83	1.69	79%
重庆隆骏 51%股权	0.35	0.98	0.63	183%
重庆锐智 51%股权	0.84	1.65	0.82	98%
腾翔实业 100%股权	5.14	7.80	2.66	52%
合计	8.46	14.26	5.81	69%

资产基础法评估的股东全部权益价值反映为各单项资产累加的结果，收益法的评估结论系通过预测企业未来收益折现得到的收益价值，分析其差异的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。

本次评估中，主要资产为存货，资产基础法对其主要采用静态假设开发法，是站在评估时点，假设开发完成后按现时点的市场价格和后续开发成本，扣减费用、税费、利润而计算的评估值，在市场上较易得到验证，较好地反映了目前企业的资产价值。

收益法是对标的公司未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认、开发进度、销售进度和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、国家对房地产的宏观政策调控、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等），尤其是项目公司经营期限相对制造业来说很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。

综上所述，从谨慎的角度考虑，结合拟注入资产的实际情况，本次评估采用资产基础法的评估值作为评估结论。

（三）标的资产的交易作价

本次交易的评估基准日为 2015 年 1 月 31 日。经评估，本次标的资产的评

估值为 139,669.15 万元。经交易双方协商，为确保本次重组充分保障上市公司利益，提升上市公司股东价值，本次重组标的资产按评估值的 90%定价。基于标的资产 139,669.15 万元的评估值，标的资产价格为 125,702.00 万元。

（四）交易对价的支付方式

交易对方持有的重庆联隆 100%股权、重庆隆骏 51%股权、重庆锐智 51%股权、腾翔实业 100%股权所需支付的对价 125,702.00 万元，全部由上市公司以发行股份方式进行支付。

（五）本次交易发行股份价格及发行数量

1、发行价格

（1）发行股份购买资产

本次交易涉及发行股份购买资产的定价基准日为公司第七届董事会第三十七次会议决议公告日。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的上市公司股票交易均价之一。本次市场参考价拟定为 60 个交易日均价；定价基准日前 60 个交易日股票交易均价的确定方式如下：董事会决议公告日前 60 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 60 个交易日公司股票交易总额 ÷ 决议公告日前 60 个交易日上市公司股票交易总量。据此计算，上市公司定价基准日前 60 个交易日的股票交易均价的 90%为 5.31 元/股，经本次交易双方友好协商确定本次发行股份购买资产的发行价格为 5.42 元/股。

定价基准日至股份发行期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对该价格进行除权除息处理，最终发行价格尚需经公司股东大会批准。

（2）发行股份募集配套资金

上市公司同时拟向其他特定投资者非公开发行股份募集配套资金。根据

《上市公司证券发行管理办法》的相关规定，本次募集配套资金的股份发行价格不低于定价基准日前二十个交易日股票均价的 90%，定价基准日为公司第七届董事会第三十七次会议决议公告日。因此，本次配套融资的股份发行价格不低于 5.87 元/股。

本次购买资产及募集配套资金的最终发行价格尚需经上市公司股东大会批准。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如上市公司实施现金分红、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格将作相应调整。

2、发行数量

本次交易标的资产定价为 125,702.00 万元，拟采用发行股份的方式支付，发行股份购买资产的股份数量为 23,192.2509 万股。同时，上市公司拟向其他特定投资者非公开发行股份募集配套资金，发行方式采用询价方式，配套融资发行股份的数量不超过 21,294.7189 万股。

本次交易，上市公司合计发行约 44,486.9698 万股股份，具体如下：

发行对象	发行数量（万股）
新拓投资	23,192.2509
配套募集资金投资者	21,294.7189
合 计	44,486.9698

注：本次发行对象所获得股份数根据交易价格测算。

本次交易最终的发行数量将以标的资产的最终成交价为依据，由公司董事会提请股东大会审议批准，并经中国证监会核准后确定。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照深交所的相关规则对上述发行数量作相应调整。

（六）本次交易发行股份的限售期

根据《重组办法》规定，为保护上市公司全体股东利益，特别是中小股东的利益，本次发行对象新拓投资出具了关于本次认购上市公司股份的锁定期的承诺函。

新拓投资承诺：新拓投资因本次交易获得的渝开发股份自该等对价股份上市之日起 36 个月内不转让。本次交易完成后，新拓投资由于渝开发送红股、转增股本等原因增持的渝开发股份，亦应遵守上述约定。

配套融资投资者在本次交易中认购的股份自上市之日起 12 个月内不得转让。

三、《发行股份购买资产协议》及《盈利补偿协议》

（一）《发行股份购买资产协议》

《发行股份购买资产协议》的主要内容如下：

1、合同主体

资产受让方、股份发行方及现金支付方：渝开发

资产出让方、认购人：新拓投资

2、标的资产

标的资产：重庆联隆 100%股权、重庆隆骏 51%股权、重庆锐智 51%股权及腾翔实业 100%股权。

3、交易价格

标的股权的交易价格以具有证券从业资格的评估机构对标的股权截至评估基准日进行评估而出具的、且经有权国有资产监督管理部门备案的《评估报告》确定的评估值为依据，并经渝开发和新拓投资友好协商确定。

根据经有权国有资产监督管理部门备案的《评估报告》，标的股权截至评估基准日 2015 年 1 月 31 日的评估值为 139,669.15 万元，渝开发和新拓投资共同确认，按评估值的 90%计算，本次交易标的股权的交易价格为 125,702.00 万元。

4、支付方式及发行价格、发行数量

（1）支付方式

本次交易，上市公司以发行股份的方式支付对价。

(2) 发行价格

本次交易的定价基准日为渝开发审议本次交易相关事项的首次董事会会议决议公告日。渝开发向认购方发行股份购买资产的发行价格将不低于该定价基准日前 60 个交易日渝开发股票交易均价的 90%，即不低于 5.31 元/股。经双方协商并综合考虑相关因素，确认本次交易发行价格为 5.42 元/股。

在本次交易的定价基准日至交易完成日期间，渝开发如有派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为的，将按照深交所的相关规则对发行价格进行相应调整。

发行价格的具体调整办法如下：假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股价或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

(3) 发行数量

渝开发向认购方以发行股份的方式支付标的股权对价，具体发行股份数量为 23,192.2509 万股。

在本次交易的定价基准日至交易完成日期间，渝开发如有派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为的，将按照深交所的相关规则对发行数量/认购数量进行相应调整。

5、资产交付或过户的时间安排

(1) 自本协议生效之日起 10 个工作日内，认购方应负责到有关工商行政

管理部门办理标的股权过户至渝开发的工商变更登记手续，渝开发应提供必要帮助，具体工作包括但不限于：促使标的公司召开股东会，变更公司股东为渝开发，同时修改公司章程；促使标的公司办理股东、章程的工商变更登记手续。

(2) 在标的股权工商变更登记全部完成后 3 个工作日内，标的公司应向渝开发交付或提供下述文件之原件或复印件：将渝开发登记为标的公司股东的股东名册复印件（需加盖标的公司公章），以及经工商备案登记的修订后的章程；标的公司因本次交易换发的《营业执照》正副本复印件。

(3) 在标的股权工商变更登记全部完成后 20 个工作日内，渝开发应负责将本次向认购方非公开发行的股份在深交所及结算公司办理证券登记手续，认购方应提供必要帮助。

(4) 各方同意，为履行标的股权的相关交割手续，各方将密切合作并采取一切必要的行动和措施（包括按照本协议规定的原则根据需要签署具体文件、不时签署和交付其他必要或合理的文件），以尽快完成标的股权的交割。

(5) 若渝开发认为有必要的，可以要求标的公司将原印鉴予以作废注销并启用新印鉴。

6、过渡期损益及滚存利润的归属

双方同意，标的公司在过渡期内发生的净资产损益（包括但不限于因经营实现盈利导致净资产增加或因经营造成亏损导致净资产减少等情形），均由渝开发承担及/或享有。

在本次交易完成后，渝开发在本次交易完成前的滚存未分配利润将由本次交易完成后的新老股东以其所持股权比例共同享有。

7、与资产相关的人员安排

(1) 本次交易为标的公司股东层面的变动，标的公司的独立法人地位并不因本次交易而改变，因此标的公司仍将独立享有其自身的债权并承担其自身的债务。如因法律法规要求或因标的公司签署的任何合同、协议的约定，使其负

有向政府机构、债权人、债务人等第三方通知本次交易事项的义务，认购方和标的公司应在本次交易事项公告后，向第三方履行通知义务，但通知内容以渝开发公告信息为限。根据标的公司签署的任何合同、协议的约定，本次交易如需获得债权人或其他第三方同意的，认购方及标的公司应确保本次交易获得了债权人或其他第三方的同意。

(2) 本次交易为标的公司股东层面的变动，因此，本次交易的实施不涉及标的公司聘用人员劳动关系的变更。但如果标的公司相关在职员工主动提出离职，或违反法律法规或劳动合同的有关规定，或因渝开发以股东身份作出降低标的公司员工待遇决议而导致员工离职的，渝开发仍有权依法与其解除劳动关系。

(3) 本次交易完成后的 30 日内，渝开发应对董事会成员进行调整。调整后的渝开发董事会由 9 名董事组成，新拓投资有权提名 2 名非独立董事。

各方同意，在该新一届董事会中，若出现以下任一情形的，在维持渝开发董事会总人数不变的前提下，新拓投资将酌情减少 1 个董事席位：

①新增持有渝开发 10%以上股份或合计持有渝开发 10%以上股份的股东（渝开发控股股东除外）要求提名渝开发董事的；

②新拓投资持有渝开发的股份比例占渝开发届时股份总数的比例低于 15% 的。

8、发行股份的限售期

新拓投资因本次交易获得的渝开发股份自该等对价股份上市之日起 36 个月内不转让。本次交易完成后，认购方由于渝开发送红股、转增股本等原因增持的渝开发股份，亦应遵守上述约定。

9、协议生效条件

本协议及本协议所述之发行股份购买资产行为在以下条件均获得满足或被有权一方豁免之日起生效：

(1) 渝开发董事会、股东大会审议批准本次交易相关事宜；

(2) 本次交易涉及的相关事项经重庆市国有资产监督管理委员会批准;

(3) 中国证监会核准本次交易。

10、违约责任

(1) 本协议签订后,除不可抗力以外,任何一方存在虚假不实陈述的情形及/或违反其声明、承诺、保证,不履行其在本协议项下的任何责任与义务,即构成违约。违约方应当根据守约方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付全面和足额的赔偿金。

(2) 前款赔偿金包括直接损失和间接损失的赔偿,包括但不限于另一方为本次交易而发生的审计费用、评估费用、券商费用、律师费用、差旅费用等,但不得超过违反协议一方订立协议时预见到或者应当预见到的因违反协议可能造成的损失。

(3) 若认购方违反本协议约定,未如实披露标的公司的相关事项(包括但不限于:财务报表记载的资产、负债等)导致标的公司由于交割日前存在的未披露的或有负债(包括但不限于:诉讼、行政处罚、补缴款项等)等情形承担债务或发生资产减损的,均由认购方负责向渝开发全额赔偿,并承担相应的法律责任。

(二)《盈利补偿协议》

《盈利补偿协议》的主要内容如下:

1、合同主体

标的股权受让方/新增股份发行方:渝开发

认购人:新拓投资

保证方:爱普科技

2、承诺补偿期限

各方同意,本次盈利预测年度(以下简称“承诺年度”)为本次交易实施完毕后的连续4个会计年度,如本次交易于2015年度内实施完毕,则承诺年度为

2015年、2016年、2017年和2018年；如本次交易于2016年度内实施完毕，则承诺年度为2016年、2017年、2018年和2019年。

3、承诺利润额

根据重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的、并经有权国有资产监管部门备案的《资产评估报告》，认购方承诺，根据标的公司审计报告计算出的标的股权2015年、2016年、2017年、2018年、2019年的税后净利润数（以归属于公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为计算依据）分别为12,156.55万元、18,089.95万元、22,670.78万元、27,034.25万元和23,323.32万元（以下简称“承诺利润”）。

4、实际利润的确定

渝开发应在承诺年度内任一会计年度的年度报告中单独披露标的股权的税后净利润（以归属于公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为计算依据，以具有证券业务资格的审计机构对标的股权该年度的实际净利润数出具的专项审核意见中的数据为准，以下简称“实际利润”）与本协议第1条项下认购方承诺利润的差异情况，并由渝开发委托具有资质的审计机构对此出具专项审核意见。

5、补偿方式

认购方承诺，若标的股权在承诺年度内任一会计年度实际利润未能达到认购方承诺利润的，认购方应于该会计年度年报披露后，以现金方式就实际利润与承诺利润之间的差额对渝开发进行补偿。承诺年度内合计现金补偿额以渝开发向认购方支付的本次交易对价总额（含转增及送股的股票及现金分红）为限。

爱普科技作为新拓投资的单一股东，承诺对新拓投资在本协议项下的盈利补偿义务提供连带责任保证担保，保证期间自新拓投资该等补偿义务履行期限届满之日起两年。

6、补偿金额的计算

渝开发董事会应在承诺年度内任一会计年度的年度报告披露后的10个交易日

日内，依据下述公式计算并确定认购方该会计年度应补偿的现金金额（以下简称“应补偿金额”）。认购方应在审计机构出具专项审计报告后 30 个工作日内，将用于利润补偿的现金支付到渝开发指定账户。

承诺年度内每个会计年度应补偿金额的计算公式如下：

应补偿金额 = （截至当期期末累积承诺利润 - 截至当期期末累积实际利润） - 已补偿金额

其中：（1）截至当期期末累积承诺利润为：标的股权在承诺年度内截至该补偿年度期末承诺利润的累积值；（2）截至当期期末累积实际利润为：标的股权在承诺年度内截至该补偿年度期末实际利润的累积值。

各方确认，在各年计算的应补偿金额小于 0 时，按 0 取值，已补偿金额不冲回。

7、生效

本协议自各方法定代表人或授权代表签字加盖公章之日起成立，并随《发行股份购买资产协议》同时生效；若《发行股份购买资产协议》解除或终止的，则本协议同时解除或终止。

8、违约责任

一方未履行或部分履行本协议项下的义务给其他方造成损害的，守约方有权要求违约方赔偿由此造成的全部经济损失。

四、本次权益变动履行的批准程序

本次交易尚需履行的批准程序包括但不限于：

- 1、本次交易的方案经重庆市国资委审批通过；
- 2、公司股东大会审议通过本次交易正式方案；
- 3、本次交易经中国证监会并购重组委审核通过并经中国证监会核准。

上述批准或核准均为本次交易的前提条件，本次交易能否取得上述批准或

核准以及最终取得批准和核准的时间均存在不确定性，公司将及时公告本次重组的最新进展，提请广大投资者注意投资风险。

五、本次权益变动所涉股份性质及转让限制情况

发行股票种类为人民币普通流通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。根据《重组办法》规定，为保护上市公司全体股东利益，特别是中小股东的利益，本次发行对象新拓投资出具了关于本次认购上市公司股份的锁定期的承诺函。

新拓投资承诺：新拓投资因本次交易获得的渝开发股份自该等对价股份上市之日起 36 个月内不转让。本次交易完成后，新拓投资由于渝开发送红股、转增股本等原因增持的渝开发股份，亦应遵守上述约定。

配套融资投资者在本次交易中认购的股份自上市之日起 12 个月内不得转让。

六、最近一年与上市公司之间的重大交易情况

截至本报告书出具日，本公司最近 12 个月内与上市公司不存在购买、出售资产的情况。

七、信息披露义务人未来与上市公司之间的其他安排

本次交易完成后，信息披露人新拓投资将持有渝开发 18.00%股权。信息披露义务人未来与上市公司之间未有其他特别安排。

第四节 信息披露义务人前六个月内买卖上市公司股份的情况

信息披露义务人新拓投资在本次上市公司停牌前 6 个月至本报告书公告日，均无买卖上市公司股票的情况。

第五节 其他重大事项

一、其他应披露事项

截至本报告书签署之日，信息披露义务人已按有关规定对本次权益变动的相关信息进行了如实披露，不存在根据法律适用以及为避免对本报告书内容产生误解信息披露义务人应当披露而未披露的其他重大信息。

二、信息披露义务人声明

信息披露义务人声明

本公司承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

重庆新拓投资有限公司
法定代表人：高晓东



2015年6月24日

第六节 备查文件

- 一、各信息披露义务人的法人营业执照；
- 二、本报告书所提及的有关合同、协议以及其他相关文件；
- 三、信息披露义务人董事及其主要负责人的名单及其身份证明文件；
- 四、中国证监会或证券交易所要求报送的其他备查文件。

重庆新拓投资有限公司简式权益变动报告书附表

基本情况			
上市公司名称	重庆渝开发股份有限公司	上市公司所在地	重庆市
股票简称	渝开发	股票代码	000514
信息披露义务人名称	重庆新拓投资有限公司	信息披露义务人注册地	重庆市江北区东升门路63号19楼
拥有权益的股份数量变化	增加 ☒ 减少 ☐ 不变，但持股人发生变化 ☐	有无一致行动人	有 ☐ 无 ☒
信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是 ☐ 否 ☒	信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	是 ☐ 否 ☒
权益变动方式（可多选）	通过证券交易所的集中交易 ☐ 协议转让 ☐ 国有股行政划转或变更 ☐ 间接方式转让 ☐ 取得上市公司发行的新股 ☒ 执行法院裁定 ☐ 继承 ☐ 赠与 ☐ 其他 ☐ （请注明）		

信息披露义务人披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例	股票种类: 无 持股数量: 无 持股比例: 无
本次权益变动后,信息披露义务人拥有权益的股份数量及变动比例	股票种类: 限售流通股 变动数量及变动比例: 本次交易完成后,信息披露义务人新拓投资将持有渝开发23,192.2509万股股份,占上市公司总股本的18.00%
信息披露义务人是否拟于未来12个月内继续增持	是 ☐ 否 ☒
信息披露义务人在此前6个月是否在二级市场买卖该上市公司股票	是 ☐ 否 ☒
涉及上市公司控股股东或实际控制人减持股份的,信息披露义务人还应当就以下内容予以说明:	

控股股东或实际控制人减持时是否存在侵害上市公司和股东权益的问题	是 ☐ 否 ☐ 不适用
控股股东或实际控制人减持时是否存在未清偿其对公司的负债，未解除公司为其负债提供的担保，或者损害公司利益的其他情形	是 ☐ 否 ☐ ____（如是，请注明具体情况） 不适用
本次权益变动是否需取得批准	是 ☒ 否 ☐
是否已得到批准	是 ☐ 否 ☒ 备注：尚需取得上市公司股东大会批准、重庆市国资委批准及中国证监会核准

填表说明：

- 1、存在对照表所列事项的按“是或否”填写核对情况，选择“否”的，必须在栏目中加备注予以说明；
- 2、不存在对照表所列事项的按“无”填写核对情况；

3、需要加注说明的，可在栏目中注明并填写；

4、信息披露义务人包括投资者及其一致行动人。信息披露义务人是多人的，可以推选其中一人作为指定代表以共同名义制作并报送权益变动报告书。

(以下无正文，为《重庆新拓投资有限公司简式权益变动报告书附表》之签章页)



重庆新拓投资有限公司

法定代表人：

高晓东

高晓东

2015年6月24日