

信息披露

(上接B069版)

项目名称	南樾天宸—二期高层项目
项目投资金额(万元)	96,150.73
项目预计开发周期	2019年6月-2023年12月
项目主体	重庆渝开发股份有限公司
规划用地面积(平方米)	60,362.00
总建筑面积(万平方米)	17.8203
拟不含抵押物的金额(万元)	140,760.03

2.项目基本情况

本公司位于重庆市南岸区茶园板块。本公司规划用地面积80,162.00平方米,总建筑面积175,820.31平方米,容积率2.0,普通住宅项目。

3.项目销售情况

该项目位于重庆市南岸区茶园板块茶园新区西侧, 天文大道以西。茶园为重庆主城六大城市副中心之一, 为南岸政务办公中心, 项目交通便捷, 与主城区连通性佳, 项目周边教育、商业配套完善, 项目主要满足当地与周边地区的消费需求, 具备良好的市场前景。

2020年12月, 公司与重庆经济开发区服务中心签署《渝开发南岸天宸》住宅房屋购买协议书。(以下简称“购房协议”)，约定购房者向公司购买房屋，南樾天宸一期—二期高层住宅项目包含在内, 南樾天宸一期高层项目于2019年6月开工, 2021年12月峻工并交付; 二期高层项目于2021年5月开工建设, 2023年5月峻工并交付, 2023年11月交付。

4.资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目土地使用权。该项目已出土地合同及相关资格文件取得情况如下:

文件名称	文件编码
国有土地使用权出让合同	渝地(2014)合字第(南)19号
国有土地使用证	1001房地证2010字第00426号 1001房地证2010字第00427号
建设用地批准书	建字第0010021900024号 建字第001002190003号
建设工程规划许可证	建字第0010021900024号 建字第001002190003号
建筑工程施工许可证	10010520190200001 10010520190200001
立项证	2017-400108-70-03-003941
环评报告	2019061000000021
达纲条件证明文件	《重庆渝开发股份有限公司办理工程现场勘查记录表》 《不涉及登记事项的其他材料》
竣工备案证	渝房建印联检字第20230709号 渝房印联检字第20230706号

注:根据购房协议约定, 南樾天一、二期高层项目每层房屋到达办理预售商品房许可证条件时, 无需办理预售许可证, 出售达到预售条件的证明材料, 即《重庆市商品房预售许可工程现场勘查申请表》及土地无权属争议的证明。

5.项目投资情况

该项目的总投资预计为95,150.73万元, 其中土地成本为24,197.57万元, 前期工程费为97,040.57万元, 土建工程费为46,192.97万元, 基础设施及其他配套费为4,835.16万元, 其他后续建设成本602.33万元, 不可预见费52.37万元, 总投资额为10,436.85万元。

6.项目进展情况

本项目已峻工交付, 项目计划使用募集资金12,000.00万元, 其余资金将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7.项目经济评价

本项目预计实现不含税销售额140,760.83万元, 净利润38,152.78万元, 销售净利率为27.11%。项目各项经济指标良好, 经济性上可行。

8.项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入(万元)	140,760.83
2	总营业收入(万元)	95,150.73
3	净利润(万元)	38,152.78
4	项目净利润率	27.11%

(四)补充流动资金

1.补充流动资金基本情况

根据公司经营实际及资金规划, 为满足公司营运资金的基本需求, 降低财务风险, 增强持续盈利能力, 公司拟将此次募集资金中的19,000万元用于补充流动资金, 占募集资金总额的比例为20.69%, 未超募资金总额的50%, 符合上市公司公开发行注册办法》等规定要求。

2.补充流动资金的必要性

(1)补充营运资金, 满足业务增长需求, 强化公司战略实施。

房地产业是资金密集型行业, 公司保有大量资金主要用于项目建设、财务费用、日常管理费用、营销费用及税费等刚性支出, 考虑到项目资本金资金等资金受限及重庆市对房地产业的投资政策和监管要求, 公司坚持稳健经营, 落实各项规章制度, 未来将根据公司经营实际情况, 适时调整公司资金安排, 保证公司正常生产经营。

2021年4月-2024年9月, 公司经营活动产生的现金流量净额分别为161亿元、13.22亿元、-1.90亿元和1.92亿元, 2020年经营活动产生的现金流量净额为-1.90亿元, 2021年经营活动产生的现金流量净额为-0.84亿元, 不考虑2022年的财务数据, 报告期各期公司经营活动产生的现金流量净额绝对值均较低, 均低于亿元, 主要原因是公司项目进度资金投入大, 且项目进度款支付压力加剧, 资本压力较大, 公司对营运资金仍有较大的缺口。通过本次定向发行股票补充流动资金, 为公司日常经营提供资金保障。

3.项目经济评价

本项目预计实现不含税销售额140,760.83万元, 净利润38,152.78万元, 销售净利率为27.11%。项目各项经济指标良好, 经济性上可行。

4.项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入(万元)	140,760.83
2	总营业收入(万元)	95,150.73
3	净利润(万元)	38,152.78
4	项目净利润率	27.11%

(五)补充流动资金的必要性

近年来, 公司通过发行借款、债券筹资等多种方式筹集资金为推动公司持续发展、提升市场竞争能力提供了资金支持, 但由于公司利息支出呈现逐季上升趋势, 2021年至2023年, 公司利息支出分别为1.02亿元、1.07亿元和0.95亿元。

本次向特定对象发行股票募集资金将用于补充流动资金, 有利于降低公司债务融资规模, 缓解资金流动性压力, 提高公司经营效率和盈利能力, 为公司的持续发展提供良好的保障。

(六)公司募集资金用途对经营的影响

本次向特定对象发行股票募集资金主要用于项目建设、提升公司综合竞争力, 为公司的持续发展提供良好的保障。

(七)公司募集资金对股价的影响

本次向特定对象发行股票完成后, 公司净资产将有所增加, 有效缓解公司业绩增长带来的现金需求压力, 且随着募集资金的到位和使用效率的提升, 未来经营活动现金流流入将有所增加, 为公司的长期健康发展奠定坚实基础, 全面提升公司抗风险能力。

四、可行性结论

综上所述, 本公司本次向特定对象发行股票募集资金使用计划符合相关政策和法律法规, 以及未来公司整体发展战略, 必要性和可行性。本次募集资金的到位和投入使用, 有利于满足公司业务发展的资金需求, 提升公司综合实力和盈利能力, 增强公司后续融资能力和可持续发展能力, 为公司发展战略的实现奠定基础, 符合公司及全体股东的利益。

重庆渝开发股份有限公司
2024年12月1日

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。

一、股票交易异常波动的情况介绍

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容与信息披露义务人提供的信息一致。

特别提示:

持有本公司股份30,626,396股(占本公司总股本比例14.60%)的控股股东王国红先生, 持有本公司股份16,203,064股(占本公司总股本比例7.2%)的董事马亚先生, 持有本公司股份10,740,800股(占本公司总股本比例5.12%)的控股股东苏州隆越控股有限公司(以下简称“苏州隆越”), 持有本公司股份92,500股(占本公司总股本比例0.4%)的董事杜毅女士, 计划自公告之日起十五个交易日内, 以集中竞价交易方式、大宗交易方式减持其所持本公司股份, 其减持比例不超过其所持本公司股份的百分之一, 通过大宗交易方式减持的, 在任意连续九个自然日内, 各自及其一致行动人减持股份总数不超过公司股份总数的百分之一; 通过集中竞价交易方式减持的, 在任意连续九个自然日内, 各自及其一致行动人减持股份总数不超过公司股份总数的百分之二。其中, 王国红先生和苏州隆越为一致行动人, 共同减持额度。详细情况如下:

一、减持股份的股东基本情况

股东名称 持有股份的总数量(股) 占公司总股本的比例

王国红	30,626,396	14.60%
马亚	16,203,064	7.2%
苏州隆越	10,740,800	5.12%
杜毅	92,500	0.4%

二、本次减持计划的主要内容

(一)减持计划

1.本次减持的原因: 资金需求。

2.股份来源: 王国红先生、杜毅女士股份来源为公司首次公开发行股票上市前持有的公司股份(含该等股份首次公开发行后因资本公积金转增股本而相应增加的股份); 苏州隆越股份来源为通过协议转让取得的股份; 马亚先生股份来源为公司首次公开发行股票上市前持有的公司股份(含该等股份首次公开发行后因资本公积金转增股本而相应增加的股份)。

上述减持计划方式中, 通过集中竞价交易方式减持的, 在任意连续九个自然日内, 各自及其一致行动人减持股份总数不超过公司股份总数的百分之一; 通过大宗交易方式减持的, 在任意连续九个自然日内, 各自及其一致行动人减持股份总数不超过公司股份总数的百分之二。其中, 王国红先生和苏州隆越为一致行动人, 共同减持额度。详细情况如下:

三、相关风险提示

(一)本次减持计划具有不确定性, 减持股东将根据市场情况、公司股价等情况等情形决定是否实施本次股份减持计划。

(二)本次减持计划没有违反《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等法律、法规及规范性文件的规定。

(三)公司不存在破发、破净情形, 最近三年累计现金分红金额未低于最近三年平均净利润30%。公司控股股东的减持符合《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等有关规定。

(四)本次减持计划不会导致公司实际控制权发生变更, 不会对公司治理结构、持续经营产生影响, 公司基本面未发生重大变化。

四、备查文件

减持股东出具的《减持股份计划告知函》。

上市公司控股股东和马亚先生在《首次公开发行股票招股说明书》和《首次公开发行股票上市公告书》中承诺: 公司董事、监事、高级管理人员所持有的公司股份在锁定期满后两年内减持, 减持价格(如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的, 必须按照深圳证券交易所的有关规定作相应处理)不得低于发行价, 股份公司上市后12个月内如因除权除息等因素, 其最低减持限额将调整为发行价减去每股分红后的价格。

上市公司控股股东苏州隆越在《首次公开发行股票招股说明书》和《首次公开发行股票上市公告书》中承诺: 公司董事、监事、高级管理人员所持有的公司股份在锁定期满后两年内减持, 减持价格(如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的, 必须按照深圳证券交易所的有关规定作相应处理)不得低于发行价, 或者不低于公司首次公开发行股票的发行价格, 其最低减持限额将根据减持时点的收盘价进行相应调整。

上市公司控股股东王国红先生在《首次公开发行股票招股说明书》和《首次公开发行股票上市公告书》中承诺: 公司董事、监事、高级管理人员所持有的公司股份在锁定期满后两年内减持, 减持价格(如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的, 必须按照深圳证券交易所的有关规定作相应处理)不得低于发行价, 或者不低于公司首次公开发行股票的发行价格, 其最低减持限额将根据减持时点的收盘价进行相应调整。

上市公司董事马亚先生在《首次公开发行股票招股说明书》和《首次公开发行股票上市公告书》中承诺: 公司董事、监事、高级管理人员所持有的公司股份在锁定期满后两年内减持, 减持价格(如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的, 必须按照深圳证券交易所的有关规定作相应处理)不得低于发行价, 或者不低于公司首次公开发行股票的发行价格, 其最低减持限额将根据减持时点的收盘价进行相应调整。

上市公司董事杜毅女士在《首次公开发行股票招股说明书》和《首次公开发行股票上市公告书》中承诺: 公司董事、监事、高级管理人员所持有的公司股份在锁定期满后两年内减持, 减持价格(如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的, 必须按照深圳证券交易所的有关规定作相应处理)不得低于发行价, 或者不低于公司首次公开发行股票的发行价格, 其最低减持限额将根据减持时点的收盘价进行相应调整。

上市公司控股股东苏州隆越在《首次公开发行股票招股说明书》和《首次公开发行股票上市公告书》中承诺: 公司董事、监事、高级管理人员所持有的公司股份在锁定期满后两年内减持, 减持价格(如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的, 必须按照深圳证券交易所的有关规定作相应处理)不得低于发行价, 或者不低于公司首次公开发行股票的发行价格, 其最低减持限额将根据减持时点的收盘价进行相应调整。

上市公司控股股东王国红先生在《首次公开发行股票招股说明书》和《首次公开发行股票上市公告书》中承诺: 公司董事、监事、高级管理人员所持有的公司股份在锁定期满后两年内减持, 减持价格(如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的, 必须按照深圳证券交易所的有关规定作相应处理)不得低于发行价, 或者不低于公司首次公开发行股票的发行价格, 其最低减持限额将根据减持时点的收盘价进行相应调整。

上市公司董事马亚先生在《首次公开发行股票招股说明书》和《首次公开发行股票上市公告书》中承诺: 公司董事、监事、高级管理人员所持有的公司股份在锁定期满后两年内减持, 减持价格(如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的, 必须按照深圳证券交易所的有关规定作相应处理)不得低于发行价, 或者不低于公司首次公开发行股票的发行价格, 其最低减持限额将根据减持时点的收盘价进行相应调整。

上市公司董事杜毅女士在《首次公开发行股票招股说明书》和《首次公开发行股票上市公告书》中承诺: 公司董事、监事、高级管理人员所持有的公司股份在锁定期满后两年内减持, 减持价格(如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的, 必须按照深圳证券交易所的有关规定作相应处理)不得低于发行价, 或者不低于公司首次公开发行股票的发行价格, 其最低减持限额将根据减持时点的收盘价进行相应调整。

上市公司控股股东苏州隆越在《首次公开发行股票招股说明书》和《首次公开发行股票上市公告书》中承诺: 公司董事、监事、高级管理人员所持有的公司股份在锁定期满后两年内减持, 减持价格(如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的, 必须按照深圳证券交易所的有关规定作相应处理)不得低于发行价, 或