

证券代码：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2026-024

重庆渝开发股份有限公司

向特定对象发行股票募集资金运用可行性分析报告

（三次修订稿）

2026年5月

一、本次募集资金使用计划

本次向特定对象发行股票预计发行数量不超过 3,000 万股（含本数），本次募集资金总额不超过 8,114.32 万元（含本数），拟用募集资金投入以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	格莱美城项目	160,060.85	1,516.13
2	贯金和府一期项目	104,545.86	6,598.19
合计		264,606.71	8,114.32

本次向特定对象发行股票募集资金净额少于项目总投资的部分，公司将利用其他方式予以解决。本次向特定对象发行股票募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

如果本次实际募集资金净额相对于拟募集资金投资额存在不足，在不改变拟投资项目的前提下，董事会可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金金额进行调整，或者通过自筹资金弥补不足部分。

二、本次募集资金投资项目的必要性与可行性分析

（一）格莱美城项目

1、项目情况要点

项目名称	格莱美城
项目总投资（万元）	160,060.85
项目预计开发周期	2015 年 1 月到 2026 年 8 月
项目经营主体	重庆渝开发股份有限公司
规划用地面积（平方米）	109,792.00
总建筑面积（平方米）	351,454.62
预计不含税销售额（万元）	212,083.76

2、项目基本情况

本项目位于重庆沙坪坝区西永。本项目规划用地面积 109,792.00 平方米，总建筑面积 351,454.62 平方米，容积率 2.43，为普通住宅项目，主要由 18 栋高层住宅以及沿街商业和相关配套设施组成。

3、项目的市场前景

本项目位于重庆市沙坪坝区西永板块，距沙坪坝区核心三峡广场 15 分钟车程，临轨道交通 1 号线赖家桥站，紧靠成渝环线高速公路等主要干道，与规划中的轨道 7/13/17 号线均可就近换乘，交通较为便利，项目周边配套较完善。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。2022 年 10 月，本项目住宅已全部售罄并交付，根据国土合同的约定有该宗地规划范围线内的绿地、道路待建。

4、资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	渝地（2013）合字（沙区）第 141 号
国有土地使用权证	104D 房地证 2014 字第 01071 号 104D 房地证 2014 字第 01072 号 104D 房地证 2014 字第 01073 号
建设用地规划许可证	地字第 500106201300036 号
建设工程规划许可证	建字第 500106201400544 号 建字第 500106201400556 号 建字第 500106201500114 号 建字第 500106201800039 号 建字第 200106201900046 号 建字第 500106201600011 号
建筑工程施工许可证	500106201501160101 500106201708100101 500106201810100101 500106201912050201
立项备案	2013-500106-70-03-000049
环评备案	渝（沙）环准[2014]023 号
预售证	渝国土房管（2015）预字第（986）号 渝国土房管（2016）预字第（416）号 渝国土房管（2018）预字第（363）号 渝国土房管（2018）预字第（536）号 渝国土房管（2018）预字第（993）号 渝住建委（2019）预字第（594）号 渝住建委（2019）预字第（767）号 渝住建委（2019）预字第（1114）号 渝住建委（2021）预字第（196）号

文件名称	文件编号
	渝住建委（2021）预字第（1005）号
竣工备案证	高新区建竣备字[2020]004号 渝高新区竣意见字[2022]068号 渝高新区竣意见字[2022]069号 沙坪坝区建竣备字[2017]0041号 沙坪坝区建竣备字[2019]0121号

5、投资估算

本项目的总投资预计为 160,060.85 万元，其中土地成本为 35,479.41 万元，前期工程费为 12,755.31 万元，建安工程费为 77,667.16 万元，基础设施公共配套费 15,721.42 万元，其他后续建设成本 200.00 万元，不可预见费 650.00 万元，期间费用 17,587.55 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目住宅已全部竣备并交付，目前仍有该宗地规划范围线内的绿地、道路待建。项目计划使用募集资金 1,516.13 万元，其余资金公司将通过自有资金、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 212,083.76 万元，净利润 44,535.90 万元，销售净利率为 21.00%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

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）	212,083.76
2	总投资（万元）	160,060.85
3	净利润（万元）	44,535.90
4	项目销售净利率	21.00%

注：总销售收入为不含税口径，下同

（二）贯金和府一期项目

1、项目情况要点

项目名称	贯金和府一期
项目总投资（万元）	104,545.86

项目名称	贯金和府一期
项目预计开发周期	2019年12月到2024年4月
项目经营主体	重庆渝开发股份有限公司
规划用地面积（平方米）	74,544.00
总建筑面积（平方米）	196,988.00
预计不含税销售额（万元）	112,355.00

2、项目基本情况

本项目位于重庆九龙坡区华岩。本项目规划用地面积 74,544.00 平方米，总建筑面积 196,988.00 平方米，容积率 1.86，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于重庆市九龙坡区华岩板块，主要依托华福大道连接核心区，通达性好（5 号线、18 号线和重庆快速路二纵线）；项目周边景观资源、教育、医疗等公共配套较好。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具有较大开发潜力。贯金和府一期项目于 2019 年 12 月开工，共规划 18 栋住宅及配套商业、幼儿园及车库，其中，高层 6 栋、小高层 12 栋。上述项目均已取得预售许可证，其中 6 栋高层已于 2022 年 12 月交付，12 栋小高层于 2023 年 10 月完成竣工备案，于 2024 年 4 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国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	渝地（2013）合字（九区）第 5 号
国有土地使用权证	渝（2023）九龙坡区不动产权第 000170390 号 渝（2023）九龙坡区不动产权第 000170441 号 渝（2023）九龙坡区不动产权第 000280624 号
建设用地规划许可证	地字第 500107201900025 号
建设工程规划许可证	建字第 500107201900082 号 建字第 500107201900093 号
建筑工程施工许可证	500107201912310401
立项备案	2018-500107-70-03-000906
环评备案	201950010700000382
预售证	渝住建委（2021）预字第（1350）号

文件名称	文件编号
	渝住建委（2022）预字第（157）号 渝住建委（2022）预字第（448）号 渝住建委（2023）预字第（390）号 渝住建委（2023）预字第（389）号
竣工备案证	九龙坡区联验（2022）52号 九龙坡区联验（2023）101号

5、投资估算

本项目的总投资预计为 104,545.86 万元，其中土地成本为 10,920.97 万元，前期工程费为 8,100.97 万元，建安工程费为 62,720.17 万元，基础设施公共配套费为 4,711.64 万元，其他后续建设成本 755.33 万元，不可预见费 865.43 万元，期间费用为 16,471.36 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目已完工竣备，部分住宅已销售交付。项目计划使用募集资金 6,598.19 万元，其余资金公司将通过自有资金、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 112,355.00 万元，实现净利润 10,663.57 万元，销售净利率为 9.49%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

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）	112,355.00
2	总投资（万元）	104,545.86
3	净利润（万元）	10,663.57
4	项目销售净利率	9.49%

三、本次募集资金运用对公司经营管理、财务状况等的影响

（一）对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的资产总额与净资产总额将同时增加，公司的资金实力将进一步提升，有利于优化公司财务结构，增强公司抵御财务风险的能力，为公司的持续发展提供良好的保障。

（二）对公司盈利能力的影响

本次向特定对象发行股票的募集资金主要用于建设格莱美城、贯金和府一期项目共 2 个房地产开发项目，将有效扩大公司业务规模、提升市场竞争力，为公司的业务持续增长提供坚实保障；由于募集资金投资项目的经营效益一般需在项目建成后的一段时期内才能完全释放，短期内公司的每股收益可能会被摊薄，净资产收益率可能会有所下降。公司已制定关于本次向特定对象发行股票摊薄即期回报填补的具体措施。从长远来看，随着募集资金投资项目效益的实现，公司的可持续发展能力和盈利能力将会进一步增强。

（三）对公司现金流量的影响

本次向特定对象发行股票完成后，公司筹资活动现金流入将有所增加，有效缓解业务增长带来的现金需求压力，且随着募集资金的到位及使用效益的释放，未来经营活动现金流入也将有所增加，为公司的长期战略发展奠定坚实基础，全面提升公司抗风险能力。

四、可行性结论

综上所述，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，以及未来公司整体战略发展规划，具备必要性和可行性。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，提升公司整体实力及盈利能力，增强公司后续融资能力和可持续发展能力，为公司发展战略目标的实现奠定基础，符合公司及全体股东的利益。

重庆渝开发股份有限公司

2026 年 5 月 9 日