

国信证券股份有限公司关于  
重庆渝开发股份有限公司  
主板向特定对象发行股票的  
上市保荐书

保荐人（主承销商）



（住所：深圳市红岭中路 1012 号国信证券大厦 16~26 层）

## 保荐人声明

本保荐人及所指定的两名保荐代表人均是根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、《上市公司证券发行注册管理办法》（以下简称《注册管理办法》）等法律法规和中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）及深圳证券交易所的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则和行业自律规范出具本上市保荐书，并保证所出具的文件真实、准确、完整。

## 深圳证券交易所：

重庆渝开发股份有限公司（以下简称“渝开发”、“发行人”或“公司”）拟申请向特定对象发行股票。国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”、“保荐人”）认为发行人符合《公司法》《证券法》《注册管理办法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称《上市规则》）等法律、法规和规范性文件的规定，同意向贵所保荐重庆渝开发股份有限公司申请向特定对象发行股票。现将有关情况报告如下：

## 一、发行人基本情况

### （一）发行人简介

中文名称：重庆渝开发股份有限公司

英文名称：Chongqing Yukaiifa Co., Ltd

注册地址：重庆市南岸区江南大道2号1栋2单元52-1

证券简称：渝开发

证券代码：000514

上市日期：1993年7月12日

股份公司成立日期：1992年9月8日

联系方式：023-63855506

经营范围：许可项目：房地产开发经营；公路管理与养护。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；房地产咨询；工程管理服务；房屋拆迁服务；土地整治服务；会议及展览服务；停车场服务；餐饮管理；酒店管理。（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）

## （二）主营业务

发行人主要从事房地产开发与销售业务，以商品房销售和存量商业运营为主，拥有**住建部**颁发的房地产开发企业一级资质证书，所开发项目主要集中在重庆主城。发行人房地产开发主要以住宅、社区商业为主，在重庆具有一定的品牌效应和市场认知度。

发行人以房地产开发主营业务线，会展、物业、资产经营的城市经营为支撑业务线，租赁、产业投资等为培育业务线，形成主营业务为房地产开发，支撑业务为会展经营、物业管理、资产经营，培育业务为城市更新、租赁住房、非房地产业投资的“1+3+3”业务体系。

## （三）主要经营和财务数据及指标

### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2026-03-31	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31
资产总计	674,357.32	714,434.90	776,610.08	805,526.38
负债合计	278,495.97	321,991.89	342,698.20	372,128.64
归属于母公司所有者权益合计	367,003.97	363,775.47	363,099.80	374,915.40
所有者权益合计	395,861.35	392,443.01	433,911.88	433,397.74

### 2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
营业总收入	16,479.12	72,770.27	38,843.27	132,965.93
营业利润	4,328.15	975.47	-15,776.08	13,149.30
利润总额	4,368.49	1,738.46	-17,091.31	13,217.56
净利润	3,418.34	790.68	-12,913.53	9,436.52
归属于母公司股东的净利润	3,228.50	675.68	-11,388.35	10,573.08

### 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
经营活动产生的现金流量净额	-896.95	50,135.30	20,038.12	-18,995.56

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
投资活动产生的现金流量净额	1,277.40	-2,509.33	-4,540.86	-79,127.25
筹资活动产生的现金流量净额	-34,917.60	-8,766.80	-8,186.40	55,443.82
现金及现金等价物净增加额	-34,537.14	38,859.17	7,310.85	-42,679.00

#### 4、主要财务指标

项目	2026年3月31日/2026年1-3月	2025年12月31日/2025年度	2024年12月31日/2024年度	2023年12月31日/2023年度
流动比率（倍）	1.77	1.60	2.15	2.10
速动比率（倍）	0.44	0.49	0.45	0.43
资产负债率（合并）	41.30%	45.07%	44.13%	46.20%
应收账款周转率（次）	27.45	5.73	1.07	5.03
存货周转率（次）	0.18	0.16	0.08	0.21
总资产周转率（次）	0.08	0.10	0.05	0.17

注：上述财务指标的计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货-预付款项-其他流动资产）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均账面价值，2026年1-3月已年化处理；
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均账面价值，2026年1-3月已年化处理；
- 6、总资产周转率=营业收入/平均总资产账面价值，2026年1-3月已年化处理

#### （四）发行人面临的主要风险

##### 1、政策风险

###### （1）房地产行业调控变化的风险

作为典型的资源依赖型行业，房地产行业受国家宏观政策的影响较大，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等限购限贷政策对房地产市场进行调控，涉及到房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、贷款申请、项目预售、税收缴纳等方面，从而影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，从而在一定程度上抑制或刺激消费者的购房需求。如果公司不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。

###### （2）土地政策变化的风险

随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则公司将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

### **(3) 信贷政策变化的风险**

房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售具有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

### **(4) 税收政策变化的风险**

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、增值税等税种的征管对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。

## **2、市场及经营风险**

### **(1) 宏观经济与市场需求风险**

发行人主营业务为房地产开发经营与销售，受经济周期波动和国家宏观经济政策调整的影响较大。若未来我国宏观经济形势发生变动，将会直接影响公司的业务开展，从而直接影响公司营业收入。此外，房地产行业市场需求受到居民消费水平与消费意愿的影响，如后续居民生活水平变化，消费能力受到影响，会直接影响房地产行业的需求情况，从而影响公司的业务规模与盈利水平。

### **(2) 经营业绩下滑及亏损风险**

近年来，受国内经济增速下滑、房地产调控政策等因素影响，我国房地产行业开发投资总额、销售面积与金额等增速放缓甚至出现下滑，房地产企业经营业绩普遍下滑。尽管 2022 年下半年以来相关政府部门陆续出台相关政策支持房地产企业合理融资，促进“保交楼、保民生”，但我国房地产行业仍面临调整。受

供需关系发生显著变化的影响，房地产市场降温明显，公司房地产产品市场需求出现持续下降；另外，受房地产市场深度调整的影响，车库等产品市场价格持续下降，报告期内，公司各期计提的存货跌价准备金额分别为 19,359.49 万元、15,099.76 万元、10,084.55 万元和 0 万元。若未来上述情形未得到有效改善，公司存在经营业绩下滑及亏损的风险。

### （3）房地产项目开发的风险

房地产项目具有开发周期长、投资大、涉及行业广、合作单位多等特点，且要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，因此，公司对项目开发进度控制具有一定难度。报告期内，公司房地产项目由于规划及配套道路等多种客观原因，按照国有建设用地使用权出让合同的约定，存在延期开竣工的情形。目前除已最终竣工备案的项目已与主管部门达成补充协议外，其他尚在推进中、暂未最终竣备的项目均处于正常推进状态，并与主管部门就项目建设情况进行定期积极沟通，若公司房地产开发项目在最终竣备时未能与主管部门签订补充协议对开竣工时间进行重新约定，则可能存在土地合同纠纷或需缴纳闲置土地费用支出等风险。

### （4）房地产项目销售周期长的风险

房地产开发项目销售周期偏长，各种社会经济环境条件发生变化的可能性较大，首先是与产品成本关系密切的各种生产要素价格、金融机构利率等发生变化的可能性较大，将直接影响产品定价，产品的市场销售风险将增加；此外，目前房地产市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计、产品质量、物业管理等方面不能准确把握消费者的需求变化并及时作出快速反应，则可能对产品销售带来一定的压力。

### （5）区域性经营风险

公司主营业务收入全部来源于重庆地区。近年来，受国家宏观经济下行影响，重庆地区商品房市场销售价格增长乏力。如果经济下行趋势延续或者重庆地区的经济环境发生不利变化，可能导致当地商品房销售面积及价格出现下降，从而对公司的经营业绩产生不利影响。

## **(6) 合作开发项目风险**

通过合作的方式进行房地产项目开发为目前行业内较为普遍的模式。截至报告期末，发行人与上海复昭投资有限公司**合资成立捷兴公司**开发了**缘香醍**项目。若未来出现合作方经营困难无法对项目进行资金支持等情形，可能导致上述合作项目开发周期延长或停滞，给公司经营带来不利影响。同时，若未来出现双方无法就项目经营管理等方面达成一致意见，并在合作过程中产生争议或纠纷，则可能影响合作项目的开发、融资及销售业务，进而产生影响公司未来经营活动的风险。

## **(7) 业务升级转型的风险**

发行人子公司渝加颐公司于 2023 年 11 月竞拍获得江北嘴环球欢乐世界项目，公司以此为契机逐步推进业务升级转型。公司拟立足新时代城市开发经营服务商的总体定位，业务模式以城市开发为主业，业态以“住宅+商业”为主，未来在继续保持住宅业务规模的同时，以江北嘴环球欢乐世界项目为切入点，扩大商业地产规模以提升公司整体竞争力。由于地产业务具有一定的季节性和周期性，公司积极发展支撑型及拓展型业务，其中包括会展业务、资产经营业务、物业管理、代建业务等，为公司提供多元化的收入来源。公司未来的经营模式拟定为“开发+运营”。

业务升级转型需要一定周期且存在不确定性，虽拟进入新领域在市场上已有相对成熟的案例，但公司若不能在管理、人才、资金等方面满足转型要求，将对公司的经营业绩产生不利影响，同时也伴随着转型进度或效果不达预期的风险。

## **(8) 房地产项目交付风险**

报告期内，发行人不存在因房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议，发行人房地产开发项目均按合同约定如期交付。同时，尽管公司具备较完善的全流程把控能力，结合房地产开发项目具有开发周期长、投资大、监管流程多等特点，不排除因上述因素或者不可抗力导致项目进度放缓或停滞的风险，若公司无法及时应对和解决相应问题，可能导致无法按照销售合同约定日期进行交付并引发纠纷争议，进而对公司经营产生不利影响。

### **(9) 内控管理及合规经营风险**

目前，公司已建立健全资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行。虽然公司管理团队具备较丰富的经营管理经验，随着未来公司业务的持续拓展，公司及相关管理人员将面临更大的机会和挑战，若公司后续无法在项目管理、人力资源分配等方面与业务发展扩大协同进步，可能导致公司内控制度无法匹配后续业务的内控管理风险。同时，公司所处行业面临较完善的监管环境，若在后续经营中因管理不善或者法律合规意识不足，未按照相关法律法规进行生产经营，可能导致公司受到相关监管部门处罚，从而对公司日常经营产生不利影响。

### **(10) 重大负面舆情风险**

报告期内，发行人在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉等方面不存在重大负面舆情，公司日常经营管理较完善，内控健全，能够依法合规经营。由于公司所处房地产行业的社会关注度较高，若公司在后续经营中出现不足，可能因相关媒体报道而引发重大负面舆情，从而对公司日常经营管理产生不利影响。

### **(11) 石黄隧道收费经营权到期风险**

发行人自 2006 年 7 月取得的石黄隧道 20 年收费经营权将于 2026 年 7 月到期，该业务年均贡献收入约 5,200 万元，2026 年度预计贡献收入约 2,700 万元。收费经营权到期后，发行人将不再享有该隧道收费权益，相应减少的相关收益将对发行人年度营业收入及净利润构成直接影响。

## **3、财务风险**

### **(1) 经营活动现金流波动较大的风险**

2023 年至 2026 年 1-3 月，公司各期经营活动产生的现金流量净额分别为 -18,995.56 万元、20,038.12 万元、50,135.30 万元和 -896.95 万元。若未来公司项目拓展和开发策略与销售回笼情况之间无法形成较好的匹配，则公司或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

## （2）存货跌价的风险

发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品和待开发土地等构成。2023 年末、2024 年末、**2025 年末及 2026 年 3 月末**，发行人存货账面价值分别为 393,494.40 万元、378,358.83 万元、**261,914.10 万元和 256,104.47 万元**，占总资产的比例分别为 48.85%、48.72%、**36.66%和 37.98%**，存货规模较大。发行人存货金额较大，占总资产的比例较高，一定程度上影响发行人资产的变现能力。报告期各期末，公司存货跌价准备金额分别为 22,939.37 万元、37,205.95 万元、**34,132.37 万元和 33,617.00 万元**，占存货账面余额的比例分别为 5.51%、8.95%、**11.53%和 11.60%**，期末存货跌价准备金额及占比**整体呈现逐步扩大的趋势**。若未来房地产行业持续不景气，发行人开发产品价格下滑，将面临因存货市场价格波动导致存货跌价损失风险，从而对其盈利能力产生不利影响。

## （3）毛利率下降的风险

最近三年，公司毛利率分别为 36.61%、22.90%**和 30.23%**，受销售端市场价格调控等因素的影响，毛利率总体呈现**先降后升**趋势。随着公司低成本土地项目逐步去化，公司存在经营业绩增长放缓甚至业绩下滑的风险；此外，如果未来因宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，房地产行业毛利率空间持续压缩，将对公司经营业绩造成不利影响。

## （4）短期偿债及流动性风险

报告期各期末，发行人速动比率均低于 1，主要系作为房地产开发企业，公司正在建设以及已竣工未交付或未销售的房地产存货项目金额较大，流动资产中存货占比较高。公司存货的变现能力直接影响着资产流动性及短期偿债能力，如果公司因在建项目开发 and 预售项目迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司资产周转和短期偿债能力带来较大压力。

发行人目前主要采用债权融资方式，若公司与商业银行等金融机构合作关系受到限制，则将有可能对公司银行授信及其他方面的债务融资能力产生负面影响。同时，公司债务偿付能力的维持还受到资金管理能力和经营活动及投资活动

产生的现金净流量、控股股东支持等因素的影响，如公司不能有效管理资金支付、公司未来经营情况发生重大不利变化或未来宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素导致公司盈利能力和现金流量等发生重大不利变化，公司将面临一定的短期偿债风险和流动性风险。

#### **4、本次发行股票的相关风险**

##### **(1) 审批风险**

本次发行方案尚需获得深交所审核及中国证监会予以注册。能否取得核准或注册，以及最终取得核准或注册的时间都存在一定的不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

##### **(2) 即期回报被摊薄的风险**

本次发行后，公司的股本及净资产均将大幅增长。由于募集资金投资项目的建设实施和产生效益需要一定时间，建设期间股东回报将仍然通过现有业务实现。因此，本次发行完成后，公司净利润的增长在短期内不能与公司净资产增长保持同步，存在短期内每股收益和净资产收益率被摊薄的风险。

##### **(3) 股价波动风险**

股票投资本身具有一定的风险。股票价格不仅受公司的财务状况、经营业绩和发展前景的影响，而且受到国家经济政策、经济周期、通货膨胀、股票市场供求状况、重大自然灾害发生等多种因素的影响。公司一直严格按照有关法律法规的要求，规范公司行为，及时、准确、全面、公正地披露重要信息，加强与投资者的沟通，同时采取积极措施，尽可能地降低股东的投资风险。但是，引起股票价格波动的原因十分复杂，本次发行完成后公司二级市场股价存在不确定性，若股价表现低于预期，则存在导致投资者遭受投资损失的风险。

##### **(4) 发行风险**

本次发行数量、拟募集资金量较大，发行方式为向包括重庆城投在内的不超过 35 名（含 35 名）符合中国证监会规定条件的特定对象发行的方式发行。

本次发行的发行结果将受到证券市场整体情况、本公司股票价格走势、投资者对本次发行方案的认可程度等多种内、外部因素的影响。因此，本次发行存在不能足额募集资金的风险。

#### (5) 募投项目收益不达预期的风险

本次募投项目可行性研究报告系 2024 年 10 月出具，募投项目经济效益测算以 2024 年 6 月 30 日为基准日，基于 2024 年上半年市场因素等情况而来。近年来，国内房地产市场行情发生一定变化，如未来房地产市场需求无法得到有效恢复或产品价格下降，可能会出现募投项目实际收益水平不达预期的情形。

## 二、本次发行的基本情况

1、证券种类：本次向特定对象发行的股票为境内上市人民币普通股（A 股）

2、证券面值：每股面值为人民币 1.00 元

3、发行规模：本次发行的股票数量按照募集资金总额除以发行价格确定（计算结果出现不足 1 股的，尾数应向下取整，对于不足 1 股部分的对价，在认购总价款中自动扣除），且不超过 **3,000 万股**（含本数），未超过本次发行前公司总股本的 30%，募集资金总额不超过 **8,114.32 万元**（含本数）。最终发行数量将在本次发行经中国证监会同意注册后，在上述范围内，由公司董事会根据股东大会的授权、中国证监会相关规定及发行时的实际情况，与本次发行的保荐人（主承销商）协商确定。

若公司股票在关于本次发行的董事会决议公告日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，本次发行的股票数量及上限将进行相应调整。

4、募集资金用途：本次发行股票募集资金总额不超过 **8,114.32 万元**（含本数）。本次募集资金在扣除发行费用后，拟用于以下项目：

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	160,060.85	1,516.13

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
2	贯金和府一期	104,545.86	6,598.19
	合计	264,606.71	8,114.32

本次募集资金投资项目均为普通住宅项目，均已取得预售许可证并进行预售。

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目拟投入资金总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的实际情况，调整并最终决定募集资金投入的优先顺序及各项目的具体募集资金投资额等使用安排，募集资金不足部分将由公司自筹资金解决。本次募集资金到位之前，公司将根据项目进展需要以自有或自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

5、发行方式：本次发行的股票全部采取向特定对象发行的方式，在中国证监会同意注册的批复文件有效期内选择适当时机向特定对象发行股票。

6、发行价格：本次向特定对象发行 A 股股票的定价基准日为发行期首日，发行价格不低于发行底价，即不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%（定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易总量），且不低于本次发行前公司最近一期经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，则前述发行底价将进行相应调整，调整方式如下：

派发现金股利： $P_1 = P_0 - D$

送红股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

派发现金股利同时送红股或转增股本： $P_1 = (P_0 - D) / (1 + N)$

其中， $P_0$  为调整前发行价格， $D$  为每股派发现金股利， $N$  为每股送红股或转增股本数量， $P_1$  为调整后发行价格。

在前述发行底价的基础上，本次向特定对象发行 A 股股票的最终发行价格

将在公司获得深交所审核通过并经中国证监会同意注册后，由董事会或董事会授权人士根据股东大会的授权与保荐人（主承销商）按照相关法律、法规和规范性文件的规定，根据发行对象申购报价情况，以竞价方式确定。

渝开发控股股东接受根据竞价结果确定的最终发行价格且不参与竞价。若本次向特定对象发行股票未能通过询价方式产生发行价格或无人报价，则渝开发控股股东不参与本次认购。本次发行股票完成后，公司实际控制人不变，仍为重庆市国资委。

7、发行对象：本次发行对象为包括控股股东重庆城投在内的不超过 35 名（含 35 名）符合中国证监会规定条件的特定对象。除发行人控股股东以外，其他发行对象包括证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者（含上述投资者的自营账户或管理的投资产品账户）、其他合格的境内法人投资者和自然人。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的两只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

最终发行对象将在本次发行获得公司股东大会审议通过、深交所审核通过并经中国证监会同意注册后，由公司董事会或董事会授权人士在股东大会的授权范围内，与保荐人（主承销商）根据相关法律、法规和规范性文件的规定，以竞价方式确定最终除渝开发控股股东以外的其他发行对象。

所有发行对象均以同一价格认购本次发行股票，且均以现金方式认购。

8、承销方式：代销

### 三、保荐人项目组人员情况

#### （一）保荐代表人

张爽先生：金融学硕士、保荐代表人。2011 年 6 月进入国信证券从事投资银行业务，参与或负责完成了深城交 IPO、蓝思科技 IPO、金龙机电重大资产重

组、云内动力定增、蓝思科技公司债、科恒股份公司债、领益科技公司债、渝迈瑞公司债、渝双公司债、科恒股份重大资产重组、铭普光磁重大资产重组、锦鸡股份可转债等项目，作为财务顾问主办人参与特区建工以重整的形式收购广田股份控股权项目，作为深圳国资委财务顾问成员参与深粮与深深宝重组等项目，具有丰富的投资银行从业经验。现任国信证券投资银行事业部业务董事，其在保荐业务执业过程中严格遵守《保荐业务管理办法》等相关规定，执业记录良好。

叶政先生：管理学硕士、中国注册会计师、保荐代表人，具有法律职业资格。2017年2月进入国信证券从事投资银行业务，曾参与或负责完成了锦鸡股份IPO、奥普特IPO、尚太科技IPO、江粉磁材发行股份收购领益科技、渝迈瑞公司债、科恒股份重大资产重组、铭普光磁重大资产重组、锦鸡股份可转债、科蓝环保新三板创新层挂牌等项目，具有丰富的投资银行从业经验。现任国信证券投资银行事业部业务总监，其在保荐业务执业过程中严格遵守《保荐业务管理办法》等相关规定，执业记录良好。

## （二）项目协办人

郑啸宇先生：会计学学士、保荐代表人。2015年10月进入国信证券从事投资银行业务，曾参与或负责完成了深城交IPO、泰豪科技发行股份购买资产、金龙机电非公开发行股票、领益科技公司债，作为财务顾问成员参与特区建工以重整的形式收购广田股份控股权项目等项目。现任国信证券投资银行事业部业务总监，其在保荐业务执业过程中严格遵守《保荐业务管理办法》等相关规定，执业记录良好。

## （三）项目组其他成员

项目组其他主要成员为：张铃芳女士、李观琴女士、温萑先生、姚洁茹女士、李艳女士和吕宸汉先生。

#### 四、保荐人是否存在可能影响公正履行保荐职责情形的说明

##### （一）国信证券或其控股股东、实际控制人、重要关联方持有发行人或其控股股东、重要关联方股份情况

除可能存在少量、正常的二级市场证券投资外，截至 2026 年 3 月 31 日，保荐人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在其他持有或者通过参与本次发行战略配售持有发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况。

##### （二）发行人或其控股股东、重要关联方持有国信证券或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份情况

除可能存在少量、正常的二级市场证券投资外，截至 2026 年 3 月 31 日，发行人或其控股股东、重要关联方不存在其他持有国信证券或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况。

##### （三）国信证券的保荐代表人及其配偶、董事、监事、高级管理人员拥有发行人权益、在发行人任职等情况

截至 2026 年 3 月 31 日，国信证券指定的保荐代表人及其配偶、国信证券的董事、监事、高级管理人员不存在拥有发行人权益或在发行人任职等情况。

##### （四）国信证券的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方相互提供担保或者融资等情况

截至 2026 年 3 月 31 日，国信证券的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方不存在相互担保或者融资等情况。

##### （五）国信证券与发行人之间的其他关联关系

除上述情况外，国信证券与发行人之间不存在其他关联关系。

综上，国信证券作为保荐人与发行人不存在关联关系，不存在可能影响保荐人公正履行保荐职责的情形。

## 五、保荐人承诺

本保荐人承诺已按照法律法规和中国证监会及贵所的相关规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，充分了解发行人经营状况及其面临的风险和问题，并履行了相应的内部审核程序。同意向贵所保荐重庆渝开发股份有限公司申请向特定对象发行股票，相关结论具备相应的保荐工作底稿支持，并承诺自愿接受贵所的自律监管。

## 六、本次发行履行了法定的决策程序

### （一）董事会审议通过

2023年6月27日，发行人召开第十届董事会第二次会议逐项审议通过《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》《关于向特定对象发行股票预案的议案》《关于向特定对象发行股票发行方案论证分析报告的议案》《关于向特定对象发行股票募集资金运用可行性分析报告的议案》《关于向特定对象发行股票摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺的议案》《关于公司与重庆城投签署附条件生效的股份认购协议暨关联交易的议案》《关于公司本次向特定对象发行股票无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于制定公司未来三年（2023年-2025年）股东回报规则的议案》《关于设立向特定对象发行股票募集资金专项账户的议案》《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜的议案》，同时提请公司股东大会授权董事会在有关法律法规范围内全权办理与本次向特定对象发行有关的全部事宜。

2023年9月27日，发行人召开第十届董事会第六次会议审议通过了《关于召开公司2023年第四次临时股东大会的议案》，对原向特定对象发行股票整体方案结合公司实际情况及相关事项进行认真论证后，公司认为原方案符合公司发展需求，公司继续以原方案推进向特定对象发行股票事项，特将未获2023年第三次临时股东大会通过的《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》《关于向特定对象发行股票预案的议案》《关于向特定对象发行股票发行方案论证分析报

告的议案》《关于公司与重庆城投签署附条件生效的股份认购协议暨关联交易的议案》4项议案重新提交股东大会审议。

2024年6月24日，发行人召开第十届董事会第二十次会议，审议通过了《关于延长公司向特定对象发行股票股东大会决议有效期及相关授权有效期的议案》，董事会同意将2023年第三次临时股东大会与2023年第四次临时股东大会与向特定对象发行股票有关的股东大会决议有效期及股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜的有效期统一延长至2025年7月19日。除延长上述有效期外，公司向特定对象发行股票的其他内容保持不变。

2024年10月27日，发行人召开第十届董事会第二十六次会议，审议通过《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案（修订稿）的议案》《关于向特定对象发行股票预案（修订稿）的议案》《向特定对象发行股票发行方案论证分析报告（修订稿）的议案》《关于向特定对象发行股票募集资金运用可行性分析报告（修订稿）的议案》《关于向特定对象发行股票摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺（修订稿）的议案》6项议案。

2024年12月9日，发行人召开第十届董事会第三十次会议，审议通过《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案（二次修订稿）的议案》《关于向特定对象发行股票预案（二次修订稿）的议案》《关于向特定对象发行股票发行方案论证分析报告（二次修订稿）的议案》《关于向特定对象发行股票募集资金运用可行性分析报告（二次修订稿）的议案》《关于向特定对象发行股票摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺（二次修订稿）的议案》《关于公司与重庆城投签署附条件生效的股份认购协议之补充协议暨关联交易的议案》7项议案。

2025年6月20日，公司第十届董事会第四十二次会议审议通过《关于再次延长公司向特定对象发行股票股东大会决议有效期及相关授权有效期的议案》，同意将2023年第三次临时股东大会、2023年第四次临时股东大会及2024年第三次临时股东大会向特定对象发行股票有关的股东大会决议有效期及股东大会

授权董事会全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜的有效期限统一延长至2026年7月19日。除延长上述有效期外，公司向特定对象发行股票的其他内容保持不变。

2026年5月7日，发行人召开第十届董事会第五十六次会议，审议通过《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案（三次修订稿）的议案》《关于向特定对象发行股票预案（三次修订稿）的议案》《关于向特定对象发行股票发行方案论证分析报告（三次修订稿）的议案》《关于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）的议案》《关于向特定对象发行股票摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺（三次修订稿）的议案》《关于公司与重庆城投签署附条件生效的股份认购协议之补充协议暨关联交易的议案》7项议案。

## （二）国资相关审议通过

2023年7月14日，根据《上市公司国有股权监督管理办法》的相关规定，重庆城投召开董事会审议通过了公司本次向特定对象发行股票相关事宜。

## （三）股东大会审议通过

2023年7月20日，发行人召开2023年第三次临时股东大会，《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》《关于向特定对象发行股票预案的议案》《关于向特定对象发行股票发行方案论证分析报告的议案》《关于公司与重庆城投签署附条件生效的股份认购协议暨关联交易的议案》未获得出席本次会议股东所持表决权总数的三分之二以上通过。除此之外，其他第十届董事会第二次决议事项并提请股东大会审议议案和事项均获通过。

2023年10月17日，发行人召开2023年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》《关于向特定对象发行股票预案的议案》《关于向特定对象发行股票发行方案论证分析报告的议案》《关于公司与重庆城投签署附条件生效的股份认购协议暨关联交易的议案》。

2024年7月10日，发行人召开2024年第三次临时股东大会，审议通过了

《关于延长公司向特定对象发行股票股东大会决议有效期及相关授权有效期的议案》，同意将 2023 年第三次临时股东大会与 2023 年第四次临时股东大会与向特定对象发行股票有关的股东大会决议有效期及股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜的有效期统一延长至 2025 年 7 月 19 日。除延长上述有效期外，公司向特定对象发行股票的其他内容保持不变。

2025 年 7 月 7 日，公司 2025 年第四次临时股东会审议通过《关于再次延长公司向特定对象发行股票股东大会决议有效期及相关授权有效期的议案》，同意将 2023 年第三次临时股东大会、2023 年第四次临时股东大会及 2024 年第三次临时股东大会向特定对象发行股票有关的股东大会决议有效期及股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜的有效期统一延长至 2026 年 7 月 19 日。除延长上述有效期外，公司向特定对象发行股票的其他内容保持不变。

保荐人认为，发行人本次向特定对象发行 A 股股票方案已根据《公司法》《证券法》及中国证监会的相关规定经过了合法有效的决策程序；发行人本次发行尚需获得深圳证券交易所审核通过并需中国证监会作出同意注册的决定。

## 七、保荐人对发行人是否符合发行上市条件的说明

### （一）本次发行符合《公司法》规定的相关条件

#### 1、本次发行符合《公司法》第一百四十三条的规定

发行人本次发行的股票为人民币普通股，每股的发行条件和价格均相同，符合《公司法》第一百四十三条的规定。

#### 2、本次发行符合《公司法》第一百四十八条的规定

发行人本次发行的股票属于溢价发行，发行价格超过票面金额，符合《公司法》第一百四十八条的规定。

#### 3、本次发行符合《公司法》第一百五十一条的规定

发行人向特定对象发行股票的相关方案已经发行人2023年第三次临时股东

大会、2023年第四次临时股东大会、2024年第三次临时股东大会及2025年第四次临时股东会批准，符合《公司法》第一百五十一条的规定。

保荐人认为，发行人本次发行的实施符合《公司法》有关规定。

## **(二) 本次发行符合《证券法》规定的相关条件**

### **1、本次发行符合《证券法》第九条的规定**

发行人本次向特定对象发行股票，未采用广告、公开劝诱和变相公开的方式，不存在《证券法》第九条的规定。

### **2、本次发行符合《证券法》第十二条的规定**

发行人符合中国证监会对上市公司向特定对象发行新股规定的相关条件，本次发行将报由深圳证券交易所审核通过及中国证监会同意注册，符合《证券法》第十二条的规定。

保荐人认为，发行人本次发行的实施符合《证券法》有关规定。

## **(三) 本次发行符合《注册管理办法》规定的发行条件**

保荐人根据《注册管理办法》的有关规定，通过尽职调查对发行人本次发行方案进行了逐项核查，认为发行人本次发行符合《注册管理办法》的相关规定。具体如下：

### **1、本次发行符合《注册管理办法》第十一条的规定**

发行人不存在《注册管理办法》第十一条规定的不得向特定对象发行的以下情形：

①擅自改变前次募集资金用途未作纠正，或者未经股东会认可；

②最近一年财务报表的编制和披露在重大方面不符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定；最近一年财务会计报告被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近一年财务会计报告被出具保留意见的审计报告，且保留意见所涉及事项对上市公司的重大不利影响尚未消除；

③现任董事、高级管理人员最近三年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责；

④发行人或者其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查；

⑤控股股东、实际控制人最近三年存在严重损害上市公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为；

⑥最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

## **2、本次发行符合《注册管理办法》第十二条的规定**

(1) 发行人募集资金使用符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律、行政法规的规定，不存在违反《注册管理办法》第十二条第（一）款规定的情形。

(2) 本次募集资金使用不存在用于财务性投资的情形，不存在直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务公司的情形，不存在违反《注册管理办法》第十二条第（二）款规定的情形。

(3) 本次发行的募集资金项目实施后，不会与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业新增构成重大不利影响的同业竞争、显失公平的关联交易，或者严重影响公司生产经营的独立性，不存在违反《注册管理办法》第十二条第（三）款规定的情形。

## **3、本次发行符合《注册管理办法》第五十五条、第五十八条的规定**

本次发行对象为包括控股股东重庆城投在内的不超过 35 名（含 35 名）符合中国证监会规定条件的特定对象。除重庆城投外，其他发行对象包括证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者（含上述投资者的自营账户或管理的投资产品账户）、其他合格的境内法人投资者和自然人。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资

者、人民币合格境外机构投资者以其管理的两只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

最终发行对象将在深交所审核通过并经中国证监会同意注册后，由发行人董事会或董事会授权人士在股东大会的授权范围内，与保荐人（主承销商）根据相关法律、法规和规范性文件的规定，以竞价方式确定最终除重庆城投以外的其他发行对象。

本次发行的发行对象符合《注册管理办法》第五十五条、第五十八条的规定。

#### **4、本次发行符合《注册管理办法》第五十六条、第五十七条的规定**

本次发行的定价基准日为发行期首日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量），且不低于本次发行前公司最近一期经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，则前述发行底价将进行相应调整。

本次发行的发行价格符合《注册管理办法》第五十六条、第五十七条的规定。

#### **5、本次发行符合《注册管理办法》第五十九条规定**

根据发行人第十届董事会第二次会议、第十届董事会第六次会议、第十届董事会第二十次会议、第十届董事会第二十六次会议、第十届董事会第三十次会议、**第十届董事会第四十二次会议、第十届董事会第五十六次会议**、2023 年第三次临时股东大会、2023 年第四次临时股东大会、2024 年第三次临时股东大会**及 2025 年第四次临时股东会**审议通过的向特定对象发行 A 股股票方案，本次向特定对象发行 A 股股票结束之日，重庆城投认购的本次发行的股份自发行结束之日起 18 个月内不得转让。但如果中国证监会或深交所另有规定的，从其规定。重庆城投应按照相关法律法规和中国证监会、深交所的相关规定，按照公司要求就本次向特定对象发行 A 股股票中认购的股份出具相关锁定承诺，并办理相关股份

锁定事宜。其余发行对象认购的本次发行的股票自发行结束之日起 6 个月内不得转让，之后按照中国证监会及深交所的有关规定执行。

发行人本次发行限售期安排符合《注册管理办法》第五十九条的规定。

#### **6、本次发行符合《注册管理办法》第六十六条的规定**

发行人已就相关事项进行承诺：不存在向发行对象做出保底保收益或者变相保底保收益承诺的情形，也不存在直接或者通过利益相关方向发行对象提供财务资助或者其他补偿的情形，符合《注册管理办法》第六十六条的规定。

#### **7、本次发行符合《注册管理办法》第八十七条规定**

本次发行不会导致发行人的控制权发生变化，符合《注册管理办法》第八十七条的规定。

**8、本次发行符合《〈上市公司证券发行注册管理办法〉第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》（以下简称《适用意见》）的相关规定**

##### **（1）最近一期末不存在金额较大的财务性投资**

截至 **2026 年 3 月末**，发行人不存在持有金额较大、期限较长的交易性金融资产和可供出售的金融资产、借与他人款项、委托理财等财务性投资的情形。因此，本次发行符合《适用意见》第一条的相关规定。

##### **（2）关于理性融资，合理确定融资规模**

本次发行的发行数量不超过 **3,000 万股**（含本数），未超过发行前公司总股本的 30%，本次募集资金总额不超过 **8,114.32 万元**（含本数），最终发行数量上限将以中国证监会同意注册的批复文件为准，且本次发行董事会决议日距离前次募集资金到位日已超过 18 个月，符合《适用意见》关于“理性融资，合理确定融资规模”的规定。

##### **（3）关于主要投向主业**

本次募集资金扣除发行费用后用于“保交楼、保民生”的格莱美城、贯金和府一期等 2 个房地产开发项目，符合《适用意见》关于“主要投向主业”的规定。

综上，保荐人认为，发行人符合《公司法》《证券法》《注册管理办法》等法律法规和相关证券监管部门规范性文件规定的向特定对象发行股票的实质条件。

(四) 本次发行符合《证监会统筹一二级市场平衡优化 IPO、再融资监管安排》的相关规定

#### 1、房地产上市公司再融资不受破发、破净限制

公司首次公开发行上市时的发行价为 1.00 元/股。公司本次再融资预案首次董事会召开日为 2023 年 6 月 27 日，以首次公开发行上市日为基准向后复权计算的预案董事会召开前 20 个交易日收盘价最低为 15.96 元/股，即预案首次董事会召开前连续 20 个交易日收盘价均高于首次公开发行上市时的发行价格。

截至 2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，上市公司每股净资产分别为 4.34 元/股、4.31 元/股，以 2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日为基准向后复权计算的预案董事会召开前 20 个交易日收盘价最低均为 3.63 元/股。即预案首次董事会召开前连续 20 个交易日收盘价存在低于最近一个会计年度或者最近一期财务报告资产负债表日每股净资产的情形。

因此，公司本次再融资预案首次董事会召开前 20 个交易日内的任一日不存在破发情形，但期间存在破净情形。同时，根据《证监会统筹一二级市场平衡优化 IPO、再融资监管安排》第六条，房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制。公司主要从事房地产开发与销售业务，以商品房销售和存量商业运营为主，本条不适用。

#### 2、公司存在连续亏损情形，融资间隔期超过 18 个月

2024 年和 2025 年，公司归属于母公司净利润(扣除非经常性损益前后孰低)分别为-15,602.59 万元和-13,642.60 万元，存在连续亏损的情形；但公司前次募集资金到账时间距今已超过五个会计年度，且最近五个会计年度不存在通过配股、增发、发行可转换公司债券等方式募集资金的情况，距离本次再融资预

案董事会决议日超过 18 个月，符合《优化再融资监管安排》具体举措第二条的要求。

3、本次发行不存在其他《证监会统筹一二级市场平衡优化 IPO、再融资监管安排》规定的限制再融资的情形

截至 2026 年 3 月 31 日，公司不存在财务性投资比例较高的情形，本次向特定对象发行股票募集资金投向主营业务，不存在多元化投资的情形，因此，本次发行不存在其他《证监会统筹一二级市场平衡优化 IPO、再融资监管安排》规定的限制再融资的情形。

## 八、对发行人持续督导期间的工作安排

事项	工作安排
(一) 持续督导事项	在本次发行股票上市当年的剩余时间及其后一个完整会计年度内对发行人进行持续督导
1、督导发行人有效执行并完善防止大股东、实际控制人、其他关联机构违规占用发行人资源的制度	强化发行人严格执行中国证监会和深圳证券交易所相关规定的意识，进一步完善各项管理制度和发行人的决策机制，协助发行人执行相关制度；与发行人建立经常性信息沟通机制，持续关注发行人相关制度的执行情况及履行信息披露义务的情况
2、督导发行人有效执行并完善防止高管人员利用职务之便损害发行人利益的内控制度	督导发行人有效执行并进一步完善内部控制制度；与发行人建立经常性信息沟通机制，持续关注发行人相关制度的执行情况及履行信息披露义务的情况
3、督导发行人有效执行并完善保障关联交易公允性和合规性的制度，并对关联交易发表意见	督导发行人尽可能避免和减少关联交易，若有关的关联交易为发行人日常经营所必须或者无法避免，督导发行人按照《公司章程》《关联交易管理制度》等规定执行，对重大的关联交易本机构将按照公平、独立的原则发表意见
4、督导发行人履行信息披露的义务，审阅信息披露文件及向中国证监会、证券交易所提交的其他文件	与发行人建立经常性信息沟通机制，督促发行人负责信息披露的人员学习有关信息披露的规定
5、持续关注发行人募集资金的专户存储、投资项目的实施等承诺事项	督导发行人按照《募集资金管理制度》管理和使用募集资金；定期跟踪了解项目进展情况，通过列席发行人董事会、股东大会，对发行人募集资金项目的实施、变更发表意见
6、持续关注发行人为他人提供担保等事项，并发表意见	督导发行人遵守《公司章程》《对外担保管理制度》以及中国证监会关于对外担保行为的相关规定
7、持续关注发行人经营环境和业务状况、股权变动和管理状况、市场营销、核心技术以及财务状况	与发行人建立经常性信息沟通机制，及时获取发行人的相关信息
8、根据监管规定，在必要时对发行人进行现场检查	定期或者不定期对发行人进行回访，查阅所需的相关材料并进行实地专项检查

事项	工作安排
(二) 保荐协议对保荐人的权利、履行持续督导职责的其他主要约定	有权要求发行人按照证券发行上市保荐有关规定和保荐协议约定的方式，及时通报与保荐工作相关的信息；在持续督导期间内，保荐人有充分理由确信发行人可能存在违法违规行为以及其他不当行为的，督促发行人做出说明并限期纠正，情节严重的，向中国证监会、深圳证券交易所报告；按照中国证监会、深圳证券交易所信息披露规定，对发行人违法违规的事项发表公开声明
(三) 发行人和其他中介机构配合保荐人履行保荐职责的相关约定	发行人及其高管人员以及为发行人本次发行与上市提供专业服务的各中介机构及其签名人员将全力支持、配合保荐人履行保荐工作，为保荐人的保荐工作提供必要的条件和便利，亦依照法律及其它监管规则的规定，承担相应的责任；保荐人对发行人聘请的与本次发行与上市相关的中介机构及其签名人员所出具的专业意见存有疑义时，可以与该中介机构进行协商，并可要求其做出解释或者出具依据
(四) 其他安排	无

## 九、保荐人的联系地址、电话和其他通讯方式

保荐人（主承销商）：国信证券股份有限公司

联系地址：深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 33 层

邮编：518000

电话：0755-82130833

传真：0755-82131766

## 十、保荐人认为应当说明的其他事项

无其他应当说明的事项。

## 十一、保荐人对本次发行上市的推荐结论

在充分尽职调查、审慎核查的基础上，保荐人认为，发行人本次申请向特定对象发行股票符合《公司法》《证券法》《注册管理办法》《上市规则》等法律、行政法规和规范性文件中规定的发行上市条件。

鉴于上述内容，本保荐人推荐发行人申请向特定对象发行股票在深圳证券交易所上市，请予批准。

(以下无正文)

(本页无正文,为《国信证券股份有限公司关于重庆渝开发股份有限公司主板向特定对象发行股票的上市保荐书》之签字盖章页)

项目协办人: 郑啸宇  
郑啸宇

保荐代表人: 张爽 叶政 2026年5月20日  
张爽 叶政

2026年5月20日

内核负责人: 曾信  
曾信

2026年5月20日

保荐业务负责人: 鲁伟  
鲁伟

2026年5月20日

法定代表人: 张纳沙  
张纳沙

2026年5月20日

