

证券代码：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2023-044

债券代码：112931

债券简称：19 渝债 01

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

2023 年 6 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 16,500 万股（含本数），本次募集资金总额不超过 70,000 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	160,313.82	13,373.00
2	贯金和府一期项目	104,167.19	22,233.00
3	南樾天宸一、二期高层项目	95,061.00	13,394.00
4	补充流动资金	21,000.00	21,000.00
合计		380,542.01	70,000.00

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
项目总投资（万元）	160,313.82
项目预计开发周期	2015 年 1 月到 2025 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
预计销售额（万元）	239,291.50

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。

3、项目的市场前景

本项目位于重庆沙坪坝区西永板块，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，目前仍有配套道路待建。上述配套道路预计 2023 年 8 月开工建设，2025 年 8 月完工交付。

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（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
建筑工程施工许可证	500106201501160101 500106201708100101 500106201810100101 500106201912050201
立项备案	313106K72416623
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

文件名称	文件编号
	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 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 160,313.82 万元，其中土地成本为 35,479.41 万元，开发前期费为 12,655.31 万元，建设安装工程费为 77,567.16 万元，配套设施建设费为 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 18,040.52 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 13,373.00 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

本项目预计实现销售额 239,291.50 万元，实现净利润 48,225.27 万元，销售净利率为 21.97%。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	预计销售额（万元）	239,291.50
2	总投资（万元）	160,313.82
3	净利润（万元）	48,225.27
4	项目销售净利率（%）	21.97%

注：预计销售额为含税口径

（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）	104,167.19
项目预计开发周期	2019年12月到2024年6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
预计销售额（万元）	130,926.93

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

本项目位于重庆九龙坡区华岩板块，临重庆快速路二纵线，待轨道 5 号线、18 号线未来全部建成后，项目交通较便捷，与主城通达性较强；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。贯金和府一期项目已于 2019 年 12 月开工，属公司在建项目，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。上述项目中，6 栋高层住宅已全部取得预售许可证并于 2022 年 12 月交付，12 栋小高层正在办理预售许可证，计划于 2023 年 10 月完成竣工备案，2024 年 6 月集中交付。

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

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

5、投资估算

本项目的总投资预计为 104,167.19 万元，其中土地成本为 10,920.97 万元，开发前期费为 8,100.97 万元，建设安装工程费为 62,720.17 万元，配套设施建设费为 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 16,092.69 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 22,233.00 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

本项目预计实现销售额 130,926.93 万元，实现净利润 16,160.43 万元，销售净利率为 13.45%。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	预计销售额（万元）	130,926.93
2	总投资（万元）	104,167.19
3	净利润（万元）	16,160.43
4	项目销售净利率（%）	13.45%

注：预计销售额为含税口径

(三) 南樾天宸一、二期高层项目

1、项目情况要点

项目名称	南樾天宸一、二期高层项目
项目总投资（万元）	95,061.00
项目预计开发周期	2019年6月到2023年12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）	60,162.00
总建筑面积（平方米）	175,820.31
预计销售额（万元）	151,952.61

2、项目基本情况

本项目位于重庆南岸区茶园。本项目规划用地面积 60,162.00 平方米，总建筑面积 175,820.31 平方米，容积率 2.44，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于茶园板块茶园北茶园新区西侧，天文大道以西，临近茶园地铁站。茶园为重庆主城六大城市副中心之一，也是南岸区行政中心，项目交通便捷，与主城通达性强；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刚性需求，具备较好的市场前景。2020年12月，公司与重庆经济技术开发区征地服务中心签署《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》（以下简称“团购协议”），约定后者购买公司开发建设的“渝开发南樾天底 A69/01 地块一期、二期住宅和 10 号楼”物业用于定向市级重点安置商品房使用，本次募投项目南樾天宸一、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，于 2021 年 12 月竣备并交付；二期高层项目已于 2021 年 5 月开工建设，目前主体结构全部完工，正进行园林施工，计划于 2023 年 10 月竣工备案，2023 年 12 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（2014）合字（南区）9号
国有土地使用权证	106D房地证2015字第00426号 106D房地证2015字第00427号
建设用地规划许可证	地字第500108201900009号
建设工程规划许可证	建字第500108201900023号 建字第500108201900024号 建字第500108202000003号 建字第500108202200098号
建筑工程施工许可证	500108201906050101 500108201908200101 500108202105200101
立项备案	2017-500108-70-03-003841
环评备案	201950010800000211
达到预售条件证明文件	《重庆市商品房预售许可办理工程现场勘查记录表》 《不动产登记查询结果告知单》
竣工备案证	南岸区建竣备字[2021]0079号

注：根据团购协议约定，南樾天一、二期高层项目每期房屋达到办理预售商品房许可证条件时，无需办理预售许可证，出具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》及土地无抵押《查询结果》即可

5、投资估算

本项目的总投资预计为95,061.00万元，其中土地成本为24,198.11万元，开发前期费为7,949.57万元，建设安装工程费为46,381.87万元，配套设施建设费为4,835.18万元，其他后续建设成本602.33万元，不可预见费752.37万元，期间费用为10,341.57万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金13,394.00万元，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

本项目预计实现销售额151,952.61万元，实现净利润37,390.05万元，销售净利率为26.82%。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	预计销售额（万元）	151,952.61
2	总投资（万元）	95,061.00
3	净利润（万元）	37,390.05
4	项目销售净利率（%）	26.82%

注：预计销售额为含税口径

（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，公司拟将本次募集资金中的 21,000 万元用于补充流动资金，占募集资金总额的比例为 30%，未超过募集资金总额的 30%，符合《上市公司证券发行注册管理办法》等法规要求。

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

房地产行业属于资金密集型行业。截至 2023 年 3 月末，公司房地产项目在建面积 33.24 万平方米，公司保有货币资金主要用于项目建设、财务费用、日常管理费用、营销费用及税费支出等刚性支出，符合行业特点。考虑到项目资本金存款等资金受限及重庆市对房地产项目的预售资金监管要求，公司仍需要必要的营运资金来满足业务的正常开展。

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-14.15 亿元、4.61 亿元和 13.32 亿元，2022 年增加的主要原因系收回联营企业往来款 8.48 亿元，剔除此因素后经营活动现金净流量为 4.84 亿元，公司经营活动产生的现金流量净额逐年递增，但绝对金额较小，均低于 5 亿元，主要原因为公司在手项目建设资金投入加大，后续项目进度款支付压力将加剧，资金回笼压力较大，公司对营运资金仍有需求的缺口。通过本次向特定对象发行股票，募集部分资金用于补充流动资金，为公司正常业务开展提供资金保障。

（2）降低公司财务费用利息支出，改善盈利水平

近年来，公司通过银行借款、债券融资等多种方式筹集资金为推动公司持续发展、提升市场竞争力提供了资金支持和保障，但由此产生的利息支出呈现逐年上升趋势。2020年、2021年及2022年，公司利息支出分别为0.65亿元、1.02亿元和1.07亿元。

本次向特定对象发行A股股票募集资金部分将用于补充流动资金，有利于降低公司债务融资规模，减轻财务费用开支，进而提高公司利润率及持续盈利能力。

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、南樾天宸一、二期高层项目共3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。此外，本次募集资金扣除发行费用后还将用于补充流动资金，将有效满足公司在主营业务不断发展的过程中对流动资金的需求，控制财务费用，提高盈利水平。

（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

2023年6月29日