

## 重庆市迪马实业股份有限公司

# 2023 年度非公开发行 A 股股票募集资金运用的 可行性分析报告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

### 一、 本次募集资金使用计划

本次非公开发行募集资金总额不超过 180,000.00 万元(含 180,000.00 万元)，扣除发行费用后的募集资金将投向以下项目：

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	拟投入募集资金 (万元)
1	东原香山五期	145,710.68	46,000.00
2	2015-81 号地块开发项目	160,720.38	80,000.00
3	补充流动资金	54,000.00	54,000.00
<b>合计</b>		<b>360,431.06</b>	<b>180,000.00</b>

如果本次非公开发行实际募集资金净额不能满足上述项目的资金需要，公司将利用自筹资金解决不足部分。本次非公开发行募集资金到位之前，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，在不改变募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金金额进行适当调整，或者通过自筹资金弥补不足部分。

### 二、 本次募集资金项目具体情况

## （一）东原香山五期

### 1、项目情况要点

项目名称	东原香山五期
项目总投资 <sup>1</sup> （万元）	145,710.68
项目预计开发周期	2020年6月19日至2024年5月30日
项目经营主体	由控股子公司重庆兴安实业发展有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	42,768.00
总建筑面积（平方米）	161,941.27
预计销售收入（万元）	164,413.47

### 2、项目基本情况

本项目位于重庆市位于渝北区宝圣大道果塘湖公园东侧。本项目规划用地面积 42,768.00 平方米，主要规划建设住宅项目，总建筑面积为 161,941.27 平方米。

### 3、项目的市场前景

本项目所在地区位于渝北农业园区板块，该板块为渝北区核心位置，综合发展商业、农业和高科技产业，产业链较为多元化，总体经济价值较高，小区附近即为重庆保税港与重庆汽博中心。板块内有轨道交通 10 号线贯穿，距江北国际机场仅 10 分钟车程，小区附近有宝石路公交车站，一奥天地等大型商业体，通勤与生活均较为便利。

### 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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
国土出让合同	渝地（2008）合字（渝北）第 82 号
立项批复/备案	2019-500112-70-03-074453
环评批复	渝（北）环准【2015】105 号
国有土地使用权证	201D 房地证 2008 字第 0270 号

<sup>1</sup> 该项目原于 2019 年 5 月 23 日取得由重庆市渝北区发展和改革委员会颁发的备案证，原备案总投资为 135,000.00 万元，由于项目在建设的实际过程中实际发生的投资与备案时有所差异，因此此处列示截至 2022 年末实际测算的项目总投资。

文件名称	文件编号
建设用地规划许可证	地字第 500112202000007 号
建设工程规划许可证	建字第 500112202000137 号、建字第 500112202200023 号
建筑工程施工许可证	500112202006190101、500112202207140101
预售许可证	渝住建委（2020）预字第（1513）号、渝住建委（2020）预字第（1081）号、渝住建委（2020）预字第（784）号、渝住建委（2022）预字第（738）号

## 5、项目进展请款与资金筹措

本项目的总投资预计为 145,710.68 万元，处于已开工并销售阶段。项目计划使用募集资金 46,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

## 6、项目经济评价

本项目预计实现销售收入 164,413.47 万元，实现净利润 7,286.41 万元，销售净利率为 4.43%。具体项目经济收益指标如下：

内容	单位	指标
总销售收入	万元	164,413.47
利润总额	万元	9,715.22
净利润	万元	7,286.41
项目销售净利率	%	4.43

## 7、项目建设符合“保交楼、保民生”相关要求

受市场下行，销售不及预期、新增融资困难、施工供应链条支付要求趋严等综合因素对东原香山五期开发影响较大，使用募集资金投入本项目可以有力保障本项目的及时交付，避免出现交付风险。因此，使用募集资金投入东原香山五期的建设符合“保交楼、保民生”相关要求。

### （二）2015-81 号地块开发项目

#### 1、项目情况要点

项目名称	2015-81 号地块开发项目
项目总投资（万元）	160,720.38

项目名称	2015-81 号地块开发项目
项目预计开发周期	2021 年 6 月 30 日至 2026 年 12 月 31 日
项目经营主体	由控股子公司徐州绿水置业有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	102,141.00
总建筑面积（平方米）	336,289.29
预计销售收入（万元）	188,740.70

## 2、项目基本情况

本项目位于徐州市高新区三堡村。本项目规划用地面积 102,141.00 平方米，主要规划建设住宅项目，总建筑面积 336,289.29 平方米。

## 3、项目的市场前景

本项目位于徐州市铜山区三堡镇，紧邻徐州高新区，距离核心商圈仅 15 分钟车程，板块具有一定的发展潜力；项目紧邻三堡实验小学，周边配套齐全，生活氛围较好，周边自然景观环境较好，较为宜居。

## 4、资格文件取得情况

公司以收并购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
国土出让合同	3203232015B01465
立项批复/备案	徐高审备【2023】9 号
环评批复	环境影响登记表备案号： 20203203000200000075
国有土地使用权证	苏（2020）铜山区不动产权第 0012508 号
建设用地规划许可证	地字第 320323202010026 号
建设工程规划许可证	建字第 320312202100049 号、建字第 320312202100102 号
建筑工程施工许可证	320323202207200101、320323202106300101
预售许可证	高房售许字（2021）第 13 号、高房售许字 （2022）第 1 号、高房售许字（2022）第 4 号、高房售许字（2022）第 5 号

## 5、项目进展情况与资金筹措

本项目的总投资预计为 160,720.38 万元，目前已开工并销售。项目计划使用

募集资金 80,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

## 6、项目经济评价

本项目预计实现销售收入 188,740.70 万元，实现净利润 12,086.71 万元，销售净利率为 6.40%。具体项目经济收益指标如下：

内容	单位	指标
总销售收入	万元	188,740.70
利润总额	万元	18,957.20
净利润	万元	12,086.71
项目销售净利率	%	6.40

## 7、项目建设符合“保交楼、保民生”相关要求

受市场下行，销售不及预期、新增融资困难、施工供应链条支付要求趋严等综合因素对 2015-81 号地块开发项目影响较大，使用募集资金投入本项目可以有力保障本项目的及时交付，避免出现交付风险。因此，使用募集资金投入 2015-81 号地块开发项目的建设符合“保交楼、保民生”相关要求。

### （三）补充流动资金

#### 1、补充流动资金基本情况

公司拟将本次募集资金中的 54,000.00 万元用于补充流动资金，满足公司资金需求，降低公司的财务风险、增强公司持续盈利能力。

#### 2、补充流动资金的必要性

近年来，公司主要通过银行借款等方式筹集资金保障和推动公司的正常运营和发展，受宏观环境和行业调控等因素的影响，仅依靠现有融资渠道较难满足公司未来稳健发展的需求，通过本次非公开发行股票的部分募集资金补充流动资金，可以有效拓宽公司的融资渠道，降低日常经营活动对于银行借款的依赖，减少债务融资规模，减轻财务费用开支，为公司业务的进一步发展提供资金保障，进而提高公司的盈利能力。

#### 3、符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求（修

订版)》

公司本次非公开发行股票拟募集资金 180,000.00 万元,补充流动资金金额占拟募集资金总额的比例未超过 30%,符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求(修订版)》的要求。

### 三、 本次募集资金运用的可行性和必要性分析

本次非公开发行股票的募投项目符合相关政策和法律法规,符合“保交楼、保民生”的相关政策要求,同时符合公司的业务发展战略需求。房地产作为资金密集型行业,具有开发投入高,周期相对长等特点,本次非公开发行股票的募集资金使用不仅能有效地满足公司的资金需求,拓展经营规模,增强公司盈利能力,更是能保障公司完成募投项目的开工建设和交付,符合公司和全体股东的利益,具有实施的必要性。

同时,公司的募投项目具有良好的市场发展前景,具有较好的经济效益,同时公司拥有经验丰富且稳定的管理团队和开发人员,项目实施具备较高的可行性。

### 四、 本次募集资金运用对公司经营管理和财务状况的影响

#### (一) 对公司经营管理的影响

本次非公开发行股票的募集资金到位后,公司的资产总额与净资产总额将同时增加,公司的资本实力将进一步提升,不仅有利于公司更高效地推进募投项目的开发和建设,巩固和扩大公司的竞争优势,更有利于公司经营管理水平的持续提升,为公司的持续发展提供良好的保障。

#### (二) 对财务状况的影响

本次非公开发行股票的募集资金主要用于重庆东原香山五期和徐州 2015-81 号地块开发项目两个项目的建设及补充流动资金,将有效扩大公司的业务规模和区域布局,提升公司的市场竞争力。由于募投项目的经济效益释放需要一段时间,短期内,公司的每股收益可能会被摊薄,公司的净资产收益率会有所下降,但公司已经制定关于本次非公开发行摊薄即期回报填补的具体措施。从长期来看,随着募投项目效益的实现,公司的盈利能力将得到进一步增强。此外,公司通过非

公开发行股票的方式募集资金可以有效替代部分债务融资需求，减少公司财务费用，提高公司盈利水平。

## 五、 可行性分析结论

本次非公开发行的募投项目符合相关政策和法律法规，符合“保交楼、保民生”的相关政策要求，符合公司的业务发展战略需求，具备必要性和可行性。同时，公司承诺将严格按照募集资金运用的相关规定和监管部门的要求使用募集资金。

本次募集资金到位并使用后，公司的资本实力将进一步提升，不仅有利于公司更高效地推进募投项目的开发和建设，更是能提升公司整体经营管理及盈利能力，改善公司财务状况，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。

特此公告。

重庆市迪马实业股份有限公司

二〇二三年一月十七日