

天地源股份有限公司

董事会关于向特定对象发行 A 股股票募集资金使用可行性分析报告
(修订稿)

天地源股份有限公司（以下简称公司）拟向特定对象发行 A 股股票（以下简称本次向特定对象发行或本次发行）募集资金。公司董事会对本次向特定对象发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析如下：

一、本次募集资金使用计划

本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过 125,000.00 万元（含本数），在扣除发行费用后，拟全部用于以下项目：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 投资总额 | 项目 已投入金额 | 项目 尚需投入金额 | 未来拟募集资 金投入金额 |
|----|----------|------------|-------------|--------------|-----------------|
| 1 | 平江观棠项目 | 290,000.00 | 210,697.93 | 79,302.07 | 65,000.00 |
| 2 | 棠樾坊项目 | 140,000.00 | 105,161.75 | 34,838.25 | 25,000.00 |
| 3 | 偿还金融机构借款 | 35,000.00 | - | 35,000.00 | 35,000.00 |
| 合计 | | 465,000.00 | 315,859.68 | 149,140.32 | 125,000.00 |

在不改变本次募集资金拟投资项目的前提下，经公司股东大会授权，公司董事会可以对上述单个或多个投资项目的募集资金投入金额进行调整。若扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，上市公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整募集资金投入的优先顺序及各项项目的具体投资额等使用安排；募集资金不足部分由上市公司自筹解决。

本次向特定对象发行募集资金到位之前，公司将根据募投项目实际进度情况以自有资金或自筹资金先行投入，待募集资金到位后按照相关法律、法规的要求和程序予以置换。

二、本次募集资金投资项目的可行性分析

（一）平江观棠项目

1、项目基本情况

项目名称：平江观棠项目

项目总投资：290,000 万元

占地面积：37,698 平方米

总建筑面积：138,591.54 平方米

项目经营主体：苏州广信置业有限公司

项目预计交付时间：2025 年 2 月

项目位置：江苏省苏州市姑苏区苏锦街道广济北路以西、星光路以南

2、项目资格文件取得情况

| 备案、核准或批复文件 | 编号/证号 |
|------------|--|
| 项目立项批复文件 | 姑苏行审项投[2021]62 号 姑苏行审项投[2022]12 号 |
| 不动产权证书 | 苏（2022）苏州市不动产权第 8005282 号 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 320508202200001 号 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 320508202200019 号 |
| 建筑工程施工许可证 | 320501202204290101 |
| 商品房预售许可证 | 苏房预姑苏[2022]122 号 苏房预姑苏[2022]177 号 苏房预姑苏[2023]032 号 苏房预姑苏[2023]048 号 |

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 290,000 万元，公司计划募集资金投入 65,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目经济效益评价

| 指标 | 指标情况 |
|----------|---------|
| 销售收入（万元） | 315,445 |
| 净利润（万元） | 15,638 |
| 销售净利率 | 4.96% |
| 投资收益率 | 5.39% |

5、项目市场前景及销售情况

本项目类型为普通商品住宅，位于江苏省苏州市姑苏区苏锦街道广济北路以西、星光路以南属姑苏区平江新城地块。区域内交通便捷，建有苏州火车站、地铁 2 号线、地铁 4 号线、中环快速路、北环快速路和沪宁高速，为苏州重要的交通枢纽中心和市域次级商务商贸中心，区位优势明显。同时，项目周边建有苏州大学附属第一医院、万达广场等生活配套设施，生活配套设施十分齐全。

本项目属公司在建项目，已于 2022 年 5 月开工建设，预计于 2025 年 2 月交

付。本项目规划住宅总套数为 734 套，已全部取得预售许可证，截至 2023 年 6 月 30 日，本项目已销售住宅 669 套。

（二）棠樾坊项目

1、项目基本情况

项目名称：棠樾坊项目

项目总投资：140,000 万元

占地面积：22,603.30 平方米

总建筑面积：95,392.99 平方米

项目经营主体：西安天地源房地产开发有限公司

项目预计交付时间：2024 年 12 月

项目位置：陕西省西安市高新区中央创新区双江二路与兴隆三路十字东北角

2、项目资格文件取得情况

| 备案、核准或批复文件 | 编号/证号 |
|------------|--|
| 项目立项批复文件 | 2111-610161-04-01-911823 |
| 不动产权证书 | 陕（2022）西安市不动产权第 0000064 号 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 610116202220025GX 号 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 610116202230128GX 号 |
| 建设工程施工许可证 | 610130202205250101 |
| 商品房预售许可证 | 高新预售字第 2022338 号 高新预售字第 2022517 号 高新预售字第 2023053 号 |

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 140,000 万元，公司计划募集资金投入 25,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目经济效益评价

| 指标 | 指标情况 |
|----------|---------|
| 销售收入（万元） | 150,284 |
| 净利润（万元） | 5,617 |
| 销售净利率 | 3.74% |
| 投资收益率 | 4.01% |

5、项目市场前景及销售情况

本项目类型为普通商品住宅，位于西安市高新三期核心区城市客厅中央创新

区，定位为肩负展现西安国家中心城市新形象的高新“城市客厅”。项目周边生活配套设施十分齐全，建有地铁 6 号线、12 号线、16 号线，且西安国际医学中心已开始运营。同时，区域已积淀一定的产业资源，后期产业待发展空间较大。

本项目属公司在建项目，已于 2022 年 5 月开工建设，预计于 2024 年 12 月交付。本项目规划住宅总套数为 454 套，已全部取得预售许可证，截至 2023 年 6 月 30 日，本项目已销售住宅 235 套。

（三）偿还金融机构借款项目

公司拟将本次向特定对象发行股票募集资金中的 35,000.00 万元用于偿还金融机构借款，有利于提升公司净资产收益率，并优化公司资本结构，降低融资成本，提升公司偿债能力，增强盈利能力及抗风险能力。

1、有利于提高公司净资产收益率

基于房地产行业属资金密集型行业的特殊性，公司的资金需求较高，且长期主要依靠债务融资解决资金缺口，报告期内公司资产负债率一直保持在较高水平。负债规模的上升，一方面推高了公司债务融资的利率，另一方面也加大了公司继续利用债务融资的难度。在其他条件不变的情况下，本次利用募集资金偿还金融机构借款，一方面可以降低有息负债规模，另一方面可以通过优化资本结构降低资金成本，从而有助于公司净资产收益率的提升。

2、优化资本结构、降低财务费用，提高公司抗风险能力

根据 Wind 数据，截至 2023 年 3 月 31 日，证监会行业分类的房地产行业 A 股上市公司平均资产负债率（合并报表，下同）为 63.52%，公司资产负债率为 86.91%，高于同行业上市公司平均水平。公司本次偿还金融机构借款后，资产负债率将有所下降，降低财务杠杆，降低债务融资成本，使得公司抗风险能力增强。

三、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

公司本次募集资金将用于投资建设公司在苏州和西安地区在建房地产项目，符合国家相关产业政策以及公司未来整体战略的发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。本次向特定对象发行完成后，公司净资产大幅提高，资本实力显著增强，有利于公司推进优质地产项目，巩固和扩大公司的竞争优势；有助于改善公司资本结构，增强公司的抗风险能力和持续经营能力。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次向特定对象发行完成后，公司的净资产及总资产规模均将有所提高，公司资产负债率将有所下降，有利于优化公司资产结构，改善公司财务状况。本次发行完成后，公司股本总额将即时增加，而由于本次向特定对象发行股票募集资金使用效益需要一定时间才能得以体现，因此，公司的每股收益、净资产收益率等指标短期内存在被摊薄的风险。但伴随着募集资金投资项目的投资建设和效益实现，本次发行有利于提高公司的持续盈利能力，并增强公司市场竞争力。

四、募集资金投资项目可行性结论

公司本次向特定对象发行股票募集资金投向符合国家相关产业政策及公司未来战略发展方向，投资项目具有良好的盈利能力和市场发展前景，募投项目的实施能够进一步提升公司的盈利水平，增强公司的核心竞争力和综合实力，有利于公司长期可持续发展。因此，本次募集资金的用途合理、可行，符合公司及全体股东的利益。

天地源股份有限公司董事会

二〇二三年八月二十四日