



天地源股份有限公司

非公开发行股票募集资金使用可行性 分析报告

二〇一六年五月

为进一步增强公司竞争能力，优化公司资本结构，公司拟非公开发行股票募集资金（含发行费用）不超过 250,000 万元，用于以下 5 个房地产项目的开发：

（1）苏州太湖颐景项目；（2）苏州拾锦香都项目；（3）苏州金山项目；（4）苏州七里香都项目；（5）天津一里项目，以及偿还金融机构借款。本次非公开发行股票募集资金使用可行性分析如下：

一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行股票募集资金总额不超过 250,000 万元，扣除发行费用后将全部用于以下项目：

序号	项目名称	预计总投资额（万元）	募集资金拟投入额（万元）
1	苏州太湖颐景项目	105,317	35,000
2	苏州拾锦香都项目	199,730	75,000
3	苏州金山项目	60,047	15,000
4	苏州七里香都项目	275,045	30,000
5	天津一里项目	102,848	20,000
6	偿还金融机构借款	75,000	75,000
	总计	817,987	250,000

二、本次募集资金投资项目的具体情况

本次非公开发行 A 股股票募集资金拟投资项目的具体情况如下：

（一）太湖颐景项目

1、项目情况要点

项目名称：太湖颐景项目

项目总投资：105,317 万元

项目建设期：2015 年 7 月—2017 年 12 月

项目经营主体：苏州天地源香湖置业有限公司

规划用地面积：38,536.80 平方米

规划建筑面积：129,902.23 平方米

2、项目基本情况

项目位于苏州市太湖新城 2014-G -22 地块，定位为苏州城市副中心，新城的先规划后建设、先地下后地上、先生态后业态、先配套后居住的建设理念保证了区域的稳健发展。规划用地面积 38,536.80 平方米，规划建筑面积 129,902.23 平方米，地块容积率为 2.5，建设内容包括 7 幢高层住宅、商业及物业配套用房。

3、项目的市场前景

项目位于太湖新城临湖位置，天然资源优势明显；板块处于规划起步期，属于蓝海板块，升值前景广阔；区域 40 亿元以上基础设施及环境整治的大力投入，为区域建设打造了很好的基础；随着 2014 年永旺梦乐城建成营业、2016 年太湖小学、中学建成、2017 年三甲医院的建成使用，项目周边生活、商业配套逐步成熟齐备，区域价值将大幅提升。

4、资格文件取得情况

截至本预案出具日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	编号
国有土地使用权出让合同	【3205012014CR0124】
国有土地使用权证	吴国用（2015）第 0604423 号
建设用地规划许可证	地字第 320506201500103
建设工程规划许可证	建字第 320506201500156
建设工程施工许可证	320506201506240219
	320506201507150101
预售许可证	苏房预吴中[2015]378 号
	苏房预吴中[2016]035 号
立项文件	吴发改中心核[2014]105 号
环评文件	吴环综[2014]391 号

5、投资估算及筹资方式

项目总投资：105,317 万元，投资估算如下：

序号	工程项目	费用合计(万元)	占总投资比例
1	土地成本	39,755	37.75%
2	前期费用	2,580	2.45%
3	建安费用	42,520	40.37%
4	公建配套设施	8,877	8.43%
5	期间费用	11,585	11.00%
	总投资	105,317	100%

本募投项目拟使用募集资金 35,000 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目经济评价

项目预计实现销售收入 153,610 万元，项目投资净利率预计 23.32%，销售净利率预计 15.99%。

项目经济效益良好，具体指标如下表所示：

内容	指标
销售面积（平方米）	126,219.19
预计总销售收入（万元）	153,610
预计总投资（万元）	105,317
预计净利润（万元）	24,558
投资净利率	23.32%
销售净利率	15.99%

7、项目的具体开发和进展情况

该项目目前处于主体结构施工过程中，开发建设进度正常。

（二）苏州拾锦香都项目

1、项目情况要点

项目名称：苏州拾锦香都项目

项目总投资：199,730 万元

项目建设期：2015 年 12 月—2018 年 5 月

项目经营主体：苏州天地源木渎置业有限公司

规划用地面积：69,664.50 平方米

规划建筑面积：232,298.35 平方米

2、项目基本情况

项目位于苏州市吴中区木渎镇向阳河南侧、金长路北侧【苏地-2014-G-49】地块，规划用地面积 69,664.50 平方米，规划建筑面积 232,298.35 平方米，地块容积率为 2.5，建设内容包括 12 幢高层，6 幢洋房以及部分商业、物业配套用房。项目以 90 平米及 130 平米左右刚需及改善产品为主。

3、项目的市场前景

项目所处的吴中区位居苏州核心板块，人口众多，经济发展良好。项目所在的木渎古镇人文景观丰富、历史底蕴醇厚，板块价值优势明显。依托金枫路区域的升级改造以及即将开通的中环线，交通优势逐步显现。在区域市场整体供求稳定，价格持续上扬的良好趋势下，吴中区成为苏州住宅成交的主力区域，成交量赶超园区，成为苏州楼市最活跃的区域，项目市场前景可期。

4、资格文件取得情况

截至本预案出具日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	编号
------	----

国有土地使用权出让合同	【3205012014CR0187】
国有土地使用权证	吴国用（2015）第 0633945 号
	吴国用（2015）第 0628881 号
建设用地规划许可证	地字第 320506201500132
建设工程规划许可证	建字第 320506201500261
建设工程施工许可证	320506201512230401
立项文件	吴发改中心核（2015）28 号
环评文件	吴环综（2015）130 号

本项目的其他文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

5、投资估算及筹资方式

项目总投资：199,730 万元，投资估算如下：

序号	工程项目	费用合计(万元)	占总投资比例
1	土地成本	83,521	41.82%
2	前期费用	4,749	2.38%
3	建安费用	72,959	36.53%
4	公建配套设施	16,784	8.40%
5	期间费用	21,717	10.87%
	总投资	199,730	100%

本募投项目拟使用募集资金 75,000 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目经济评价

项目预计实现销售收入合计 261,012 万元，项目投资净利率预计 17.13%，销售净利率预计 13.11%。

项目经济效益良好，具体指标如下表所示：

内容	指标
销售面积（平方米）	169,272
预计总销售收入（万元）	261,012
预计总投资（万元）	199,730
预计净利润（万元）	34,216
投资净利率	17.13%
销售净利率	13.11%

7、项目的具体开发和进展情况

该项目一期目前已开工，开发建设情况正常。

（三）苏州金山项目

1、项目情况要点

项目名称：苏州金山项目

项目总投资：60,047 万元

项目建设期：2016 年 12 月—2018 年 9 月

项目经营主体：苏州天地源金山置业有限公司

规划用地面积：26974.56 平方米

规划建筑面积：49019.47 平方米

2、项目基本情况

项目 2015-G-13 号地块位于苏州木渎金山路，具体在向阳路南侧、金山路西侧，规划用地面积 26974.56 平方米，预计规划建筑面积 49019.47 平方米，地块容积率为 1.2。建设内容包括大平层和联排别墅，大平层以 140/180/220 平米面积段为主，联排以 200-230 平米面积段为主，目标市场定位为打造高端、低密度稀缺精品大宅。

3、项目的市场前景

项目所在的吴中区位居苏州木渎古镇核心区域，配套设施完善，两河环绕远眺天平山，具有良好的居住环境，城市改善客源需求充足。临近两条地铁线路，紧邻主干道中环线，交通优势明显。作为木渎成熟核心区的唯一低密度产品，项目市场前景可期。

4、资格文件取得情况

截至本预案出具日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	编号
国有土地使用权出让合同	【3205012015CR0139】

本项目的其他文件按照有关部门的规定正在积极陆续办理中。

5、投资估算及筹资方式

项目总投资：60,047 万元，投资估算如下：

序号	工程项目	费用合计(万元)	占总投资比例
1	土地成本	27,433	45.69%
2	前期费用	1,295	2.16%
3	建安费用	20,724	34.51%
4	公建配套设施	4,808	8.01%
5	期间费用	5,787.	9.64%
	总投资	60,047	100%

本募投项目拟使用募集资金 15,000 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目经济评价

项目预计实现销售收入合计 83,604 万元，项目投资净利率预计 23.16%，销售净利率预计 16.63%。

项目经济效益良好，具体指标如下表所示：

内容	指标
销售面积（平方米）	31,482
预计总销售收入（万元）	83,604
预计总投资（万元）	60,047
预计净利润（万元）	13,905
投资净利率	23.16%
销售净利率	16.63%

7、项目的具体开发和进展情况

项目目前处于土地证及其他相关证照办理过程中，预计于 2016 年 12 月份开工建设。

（四）苏州七里香都项目

1、项目情况要点

项目名称：苏州七里香都项目

项目总投资：275,045 万元

项目建设期：2013 年 10 月-2016 年 12 月

项目经营主体：苏州天地源香都置业有限公司

规划用地面积：123,090.92 平方米

规划建筑面积：308,288.32 平方米

2、项目基本情况

该项目地处苏州市工业园区，占地 185 亩、总建面 31 万平米，地块容积率 2.0。项目设计充分汲取法式建筑精髓，通过“花园洋房+瞰景高层”的建筑规划，86-139 平米大开间全明户型，无论空间、布局等都参考法式居所人性化设计，视野采光极佳。

3、项目的市场前景

项目占据湖东繁华生活圈核心之地，交通便利，项目临近大型时尚商业旗舰永旺梦乐城、欧尚、邻里中心，斜对面即为苏大附属医院儿童医院园区总部，周边学校林立。项目 2013 年 12 月开盘、目前一期已售罄；二期处于推售即空的旺销状态。

4、资格文件取得情况

截至本预案出具日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	编号
国有土地使用权出让合同	3205032012CR0064
国有土地使用权证	苏工园国用（2013）第 00072 号
建设用地规划许可证	地字第 B20120007-01 号
建设工程规划许可证	建字第 20131500 号
建设工程施工许可证	320594201310170201
	320594201310170101
	320594201407310301
	320594201407310201
	320594201403120401
	320594201403120501
预售许可证	苏房预园【2013】278 号
	苏房预园【2013】311 号
	苏房预园【2014】033 号
	苏房预园【2014】242 号
	苏房预园【2015】051 号
	苏房预园【2015】083 号
立项文件	苏园管核字【2013】50 号
	苏园管核字【2013】67 号
环评文件	档案编号：001676800

5、投资估算及筹资方式

项目总投资：275,045 万元，投资估算如下：

序号	工程项目	费用合计(万元)	占总投资比例
1	土地成本	134,425	48.87%
2	前期费用	6,509	2.37%
3	建安费用	98,777	35.91%
4	公建配套设施	4,226	1.54%
5	期间费用	31,108	11.31%
	总投资	275,045	100%

本募投项目拟使用募集资金 30,000 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目经济评价

项目预计实现销售收入 374,806 万元，项目投资净利率预计 19.51%，销售净利率预计 14.31%。

项目经济效益良好，具体指标如下表所示：

内容	指标
销售面积（平方米）	290,899
预计总销售收入（万元）	374,806
预计总投资（万元）	275,045
预计净利润（万元）	53,648
投资净利率	19.51%
销售净利率	14.31%

7、项目的具体开发和进展情况

目前项目二期正处于正常施工建设中。

（五）天津一里项目

1、项目情况要点

项目名称：天津一里项目（新八大里地区第一里）

项目总投资：102,848 万元

项目建设期：2016 年 8 月—2018 年 7 月

项目经营主体：天津天地源唐城房地产开发有限公司

规划用地面积：20928.9 平方米

规划建筑面积：37400 平方米

2、项目基本情况

项目位于天津市河西区，东至太湖路，南至复兴河，西至解放南路，北至沐江道。依托北方经济中心的国际大都市定位，立足于天津城市副中心优势地位，借势黑牛城道黄金走廊的地段价值，拟将项目打造为低密洋房精品住区。

项目将由低密度精品洋房、城市型公寓和精品商业构成。其中住宅将以前瞻性的设计定位、突出纯洋房社区，强调产品舒适性，增加产品附加值；居住型城市公寓以满足学区房和年轻置业群体的需要；商业以金融服务、服饰精品店、高档西餐、休闲健身等业态为主。

3、项目的市场前景

项目处于中国最具增长潜力的经济带——环渤海经济带，天津作为环渤海经济带发展的重心城市之一，雄厚的产业基础、强劲的经济增长势头为项目奠定了

良好的投资环境。同时，项目周边交通便捷，地铁 1 号线和 8 号线的建设开通为项目未来的发展及楼盘的升值打下了良好的基础。作为天津市重点规划建设的新八大里片区，拥有显著的区位优势、定位优势及政策优势，项目市场前景看好，升值潜力巨大。

4、资格文件取得情况

截至本预案出具日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	编号
国有土地使用权出让合同	天津天地源唐城其经字(2015)-001 号
建设用地规划许可证	2016 河西地证 0001
立项文件	1620202K7010001

本项目的其他文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

5、投资估算及筹资方式

项目总投资为 102,848 万元，投资估算如下：

序号	工程项目	费用合计(万元)	占总投资比例
1	土地成本	55,396	53.86%
2	前期费用	6,892	6.70%
3	建安费用	25,104	24.41%
4	公建配套设施	5,506	5.35%
5	期间费用	9,950	9.67%
	总投资	102,848	100%

本募投项目拟使用募集资金 20,000 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目经济评价

项目预计实现销售收入合计 128,680 万元，项目投资净利率预计 13.58%，销售净利率预计 10.86%。

项目经济效益良好，具体指标如下表所示：

内容	指标
销售面积（平方米）	32,750
预计总销售收入（万元）	128,680
预计总投资（万元）	102,848
预计净利润（万元）	13,969
投资净利率	13.58%
销售净利率	10.86%

（六）偿还金融机构借款

公司本次非公开发行股票的募集资金中，将有 75,000 万元用于偿还金融机构借款。

近年来，公司资产负债率始终处于较高水平，截至 2015 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 84.22%。本次非公开发行股票募集资金到位后，公司负债水平将有所降低，资产结构得以优化，抵御财务风险的能力得以提高。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司短期借款余额 2.6 亿元，一年内到期的非流动负债余额 26.29 亿元，长期借款余额 37.30 亿元，应付债券余额 30 亿元，上述有息负债合计 96.19 亿元，占公司 2015 年 12 月 31 日资产总额比例为 55.46%。本次非公开发行股票募集资金部分用于偿还金融机构贷款后，公司偿债压力将有所缓解。

三、本次募集资金运用对公司财务状况及经营管理的影响

（一）对公司财务状况的影响

本次非公开发行募集资金到位后，公司的财务状况将得到优化与改善，财务结构更加合理，有利于增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力。

1、对公司资本结构的影响

公司的总资产及净资产规模将有较大幅度增加，公司的资产负债率将明显降低，资本结构将更加稳健，有利于降低财务风险，提高偿债能力。

2、对公司盈利能力的影响

本次非公开发行募集资金主要用于房地产项目的开发经营，其经营效益需要一定的时间才能体现，短期内净资产收益率、每股收益等指标可能会出现一定程度的下降，但随着本次募集资金投资项目实施完成，公司整体盈利能力将得以释放。

3、对公司现金流的影响

本次非公开发行完成后，由于发行对象以现金认购，公司的筹资活动现金流入将大幅增加。在募集资金开始投入募集资金投资项目后，经营活动产生的现金流出量也将大幅提升。项目实现预售或完工后，募集资金投资项目带来的现金流量逐年体现，公司经营活动产生的现金流入将提升。本次发行能改善公司现金流状况，降低公司的融资风险。

（二）对公司经营的影响

本次非公开发行所募集的资金将用于公司优质项目，符合未来公司整体战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目实施后，将有效提升公司

的市场竞争力，增强公司未来的经营业绩和盈利能力，符合公司及全体股东的利益。

（三）提升公司未来融资能力

本次非公开发行将使公司的财务状况得到改善，进而提升公司未来债权融资能力及空间，增强公司发展后劲，为迎接行业发展机遇提供保障。

四、结论

综上所述，本次发行募集资金的用途合理、可行。募集资金投资项目符合国家产业政策，项目的投资建设有利于促进公司提升行业竞争力，符合相关法律法规的要求，具有一定的经济效益和社会效益，符合本公司及本公司全体股东的利益。

天地源股份有限公司董事会

二〇一六年五月六日