

证券代码：600665

证券简称：天地源

公告编号：临2023-016

债券代码：185167

债券简称：21天地一

债券代码：185536

债券简称：22天地一

债券代码：137566

债券简称：22天地二

天地源股份有限公司

关于下属公司合作开发西安市高新区 GX3-25-24 地块 暨对外投资的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 西安天地源房地产开发有限公司（以下简称西安天地源）及下属西安天地源不动产代理有限公司（以下简称西安不动产）与厦门国际信托有限公司（以下简称厦门信托）按约定比例出资成立合伙企业，合伙企业的认缴出资为 14.2 亿元，其中，西安不动产作为普通合伙人以货币资金认缴出资 1 万元，有限合伙人厦门信托通过信托计划以货币资金认缴出资 7 亿元；有限合伙人西安天地源以货币资金认缴出资 7.1999 亿元。合伙企业成立后，将受让西安天地源持有的西安佳幸房地产开发有限公司（以下简称西安佳幸）54%股权。西安天地源、西安不动产与厦门信托通过合伙企业共同开发西安市高新区 GX3-25-24 地块。
- 本次对外投资不构成关联交易及重大资产重组，不需要提交股东大会审议。

一、对外投资概述

（一）对外投资的基本情况

2022 年 12 月 1 日，西安佳幸通过竞买方式，以总价 242,200 万元获取了西安市高新区 GX3-25-24 地块（以下简称标的项目）的国有建设用地使用权。经公司第十届董事会第七次会议审议同意，天地源股份有限公司（以下简称公司）下属全资子公司西安天地源，于 2023 年 1 月 13 日受让西安君正房地产开发有限公司（以下简称西安君正）所持有的西安佳幸 55% 股权。

现根据经营发展需要，西安天地源及下属西安不动产与厦门信托按约定比例

出资成立合伙企业，合伙企业的认缴出资为 14.2 亿元，其中，西安不动产作为普通合伙人以货币资金认缴出资 1 万元，有限合伙人厦门信托通过信托计划以货币资金认缴出资 7 亿元；有限合伙人西安天地源以货币资金认缴出资 7.1999 亿元。合伙企业成立后，将受让西安天地源持有的西安佳幸 54% 股权。西安天地源、西安不动产与厦门信托通过合伙企业共同开发标的项目。

（二）董事会审议情况

1、2023 年 3 月 3 日，公司第十届董事会第十次会议审议通过了《关于合作开发 GX3-25-24 地块的议案》。表决结果为：11 票同意；0 票反对；0 票弃权。

2、根据《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等有关规定，此次对外投资金额未超过公司董事会对外投资权限，因此，该议案不需提交股东大会审议表决。

3、此次对外投资不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组行为。

二、标的公司基本情况

公司名称：西安佳幸房地产开发有限公司

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2020 年 7 月 30 日

主要股东：西安天地源持股 55%，西安君正持股 45%

注册地址：陕西省西安市高新区科技路高新国际商务中心 21 楼

法定代表人：吴峰

注册资本：500 万元

经营范围：物业管理、房地产开发经营等。

截止 2022 年 12 月 31 日，总资产 242,207.44 万元，净资产-1.60 万元，负债总额 242,209.04 万元，2022 年实现营业收入 0 万元，净利润-1.40 万元。

截止 2023 年 1 月 31 日，总资产 242,379.33 万元，净资产-1.60 万元，负债总额 242,380.93 万元，2023 年 1 月实现营业收入 0 万元，净利润 0 万元。

三、合作方基本情况

（一）厦门国际信托有限公司

企业类型：其他有限责任公司

成立日期: 2002 年 5 月 10 日

主要股东: 厦门金圆金控股份有限公司, 持股 80%; 厦门港务控股集团有限公司, 持股 10%; 厦门建发集团有限公司, 持股 10%。

注册地址: 厦门市思明区展鸿路 82 号厦门国际金融中心 39-42 层

法定代表人: 李云祥

注册资本: 416,000 万元

经营范围: 资金信托、动产信托、不动产信托、有价证券信托、其他财产或财产权信托, 作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务等。

截止 2021 年 12 月 31 日, 总资产 692,258.79 万元, 净资产 581,142.88 万元, 负债总额 111,115.91 万元, 2021 年实现营业收入 145,593.49 万元, 净利润 71,651.93 万元。

截止 2022 年 9 月 30 日, 总资产 684,599.02 万元, 净资产 610,901.16 万元, 负债总额 73,697.87 万元, 实现营业收入 70,212.46 亿元, 净利润 44,630.09 万元。

(二) 西安天地源房地产开发有限公司

企业类型: 有限责任公司

成立日期: 2006 年 9 月 13 日

主要股东: 天地源股份有限公司, 持股 100%

注册地址: 西安市高新区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 21 层

法定代表人: 王锐

注册资本: 30,000 万元

经营范围: 房地产开发和经营、物业管理、房屋租赁、房屋代理业务、营销策划、房地产信息中介代理服务、对外投资等。

截止 2021 年 12 月 31 日, 总资产 352,045.05 万元, 净资产 82,103.39 万元, 负债总额 269,941.66 万元, 2021 年实现营业收入 536.58 万元, 净利润 185.18 万元。

截止 2022 年 9 月 30 日, 总资产 554,896.14 万元, 净资产 124,239.58 万元, 负债总额 430,656.56 万元; 2022 年 1-9 月实现营业收入 14.09 万元, 实现净利润 42,136.19 万元。

(三) 西安天地源不动产代理有限公司

企业类型：有限责任公司

成立日期：2006 年 1 月 23 日

主要股东：西安天地源房地产开发有限公司，持股 100%。

注册地址：西安高新区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 21 层

法定代表人：万鹏

注册资本：500 万元

经营范围：房地产中介代理、房屋租赁、企业管理咨询、企业孵化器管理、房地产信息服务、房地产信息咨询、房地产投资咨询等

截止 2021 年 12 月 31 日，总资产 76.15 万元，净资产-120.83 万元，负债总额 196.98 万元，2021 年实现营业收入 593.86 万元，净利润-89.62 万元。

截止 2022 年 9 月 30 日，总资产 96.70 万元，净资产-186.29 万元，负债总额 282.99 万元，2022 年实现营业收入 432.31 万元，净利润-65.46 万元。

四、合作协议的主要内容

(一) 西安天地源、西安不动产与厦门信托三方按约定比例出资成立合伙企业，合伙企业的认缴出资额为 14.2 亿元，其中，普通合伙人西安不动产以货币形式认缴出资 1 万元，有限合伙人厦门信托通过信托计划以货币资金认缴出资 7 亿元，有限合伙人西安天地源以货币资金认缴出资 7.1999 亿元。

合伙企业资金结构表

单位：万元

合伙企业出资人	认缴比例	认缴出资额	实缴出资额	出资方式
西安天地源	50.7035%	71,999	71,999	货币
厦门信托	49.2958%	70,000	70,000	货币
西安不动产	0.0007%	1	1	货币
合计	100%	142,000	142,000	

(二) 厦门信托发起设立不超过 70,708 万元的“厦门信托-天地源 3 号集合资金信托计划”(以下简称信托计划)，信托计划中不超过 7 亿元用于认购合伙企业份额，持有合伙企业不超过 49.30% 份额。信托计划存续期间，厦门信托作为

受托人履行信托计划在合伙企业中的权利和义务。

(三) 合伙企业以评估值 15,492.59 万元受让西安天地源持有的西安佳幸 54% 股权。

(四) 合伙企业成为西安佳幸股东后, 西安佳幸注册资本由 500 万元增加至 10 亿元, 其中合伙企业持有西安佳幸 54% 的股权, 实缴出资 54,000 万元, 西安天地源持有西安佳幸 1% 的股权, 实缴出资 1,000 万元, 西安君正持有西安佳幸 45% 的股权。合伙企业将实缴出资总额中扣减西安佳幸 54% 股权转让款 15,492.59 万元后的余额(不超过 126,507.41 万元)对西安佳幸进行股权投资, 其中 54,000 万元计入西安佳幸公司注册资本, 剩余金额(不超过 72,507.41 万元)计入西安佳幸资本公积。

西安佳幸增资前后股权结构表

单位: 万元

西安佳幸 股东	增资前		增资后				
	持股 比例	认缴出 资额	持股比例	认缴出 资额	资本公积 (预计)	预计合计	出资 方式
西安天地源	55%	275	1.00%	1,000	-	1,000	货币
合伙企业	-	-	54.00%	54,000	72,507.41	126,507.41	货币
西安君正	45%	225	45.00%	45,000	-	0	
合计	100%	500	100%	100,000	72,507.41	127,507.41	

(五) 管理措施

1、合伙企业管理措施

(1) 合伙人会议决定合伙企业增加出资、减少出资, 新合伙人的入伙及/或退伙, 变更收益分配方案, 变更经营范围以及终止、解散、清算合伙企业等事项; 合伙人会议由全体合伙人组成, 合伙人会议决定事项须经全体合伙人一致同意。

(2) 合伙企业设投资决策委员会作为合伙企业的最高投资决策机构, 决定合伙企业投融资、对外担保等事宜。投资决策委员会由 3 名委员组成, 其中西安天地源委派 2 名委员、厦门信托委派 1 名委员。会议决议须经投资决策委员会全体委员一致同意。

(3) 厦门信托按照相关协议约定享有合伙企业的监管权利。

2、西安佳幸管理措施

- (1) 西安佳幸设立股东会，股东会重大事项须经全体股东一致同意。
- (2) 西安佳幸董事会由 5 名董事组成，由西安天地源通过合伙企业委派 2 名董事，厦门信托通过合伙企业委派 1 名董事，西安君正委派 2 名董事。董事会重大事项须经全体董事一致同意。
- (3) 西安佳幸不设监事会，设监事 1 名，监事由西安天地源委派。
- (4) 西安佳幸总经理由西安天地源提名。
- (5) 厦门信托通过合伙企业向西安佳幸委派 1 名财务专员，代表合伙企业对西安佳幸进行监管。

(六) 其他约定

标的项目运营过程中，如触发协议约定的模拟清算条件，厦门信托有权要求启动模拟清算程序；信托计划存续满 6 个月，西安天地源可以要约收购厦门信托持有的合伙企业份额。

五、对外投资对公司的影响

西安天地源与厦门信托就标的项目的合作事宜，有利于推进西安天地源项下合规项目开发建设。本次合作不会对公司财务及经营状况产生不利影响，不存在损害公司及股东利益的情形。

特此公告。

天地源股份有限公司董事会

二〇二三年三月七日