

债券代码：185167.SH

债券简称：21 天地一

债券代码：185536.SH

债券简称：22 天地一

债券代码：137566.SH

债券简称：22 天地二

中泰证券股份有限公司

关于

天地源股份有限公司涉及

重大资产抵质押及进行重大投资的

临时受托管理事务报告

受托管理人：中泰证券股份有限公司



中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

2023 年 3 月

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”）编制本报告的内容及信息均来源于天地源股份有限公司（以下简称“发行人”“天地源”或“公司”）。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关
事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中泰证券所作的承诺
或声明。

中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司 涉及重大资产抵质押及进行重大投资的 临时受托管理事务报告

中泰证券作为天地源股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：21 天地一，债券代码：185167.SH）、天地源股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：22 天地一，债券代码：185536.SH）、天地源股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：22 天地二，债券代码：137566.SH）的债券受托管理人，持续密切关注对持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及各期债券《受托管理协议》的约定，现就各期债券重大事项报告如下：

一、发行人涉及重大资产抵质押

（一）重大事项基本情况

1、抵质押物情况

根据发行人《天地源股份有限公司开展资产抵押借款的公告》，根据经营发展需要，为确保“天地源·永安华府”项目的开发建设，发行人下属全资子公司西安天地源皓岳房地产开发有限公司（以下简称“皓岳公司”）向中信银行股份有限公司西安分行申请开发贷款，资金用于皓岳公司项下“天地源·永安华府”项目的开发建设。本次贷款额度为 18 亿元，贷款期限为 3 年，贷款利率为 3.98%/年。

本次贷款以“天地源·永安华府”项目土地及在建工程作为抵押担保，宗地位于西安高新区纬三十路以南，面积 69,220.10 m²。截至 2023 年 2 月 28 日，该资产账面价值 261,370.79 万元（未经审计），除本次抵押外无其他权利受限。同时，发行人为本次贷款提供连带责任保证担保。

2、被担保人情况

抵押人和被担保人均均为皓岳公司，主要财务情况如下：

项目	2022 年 9 月末/2022 年 1-9 月（万元）
资产总额	252,850.90
货币资金	132.05
负债总额	172,918.09
流动负债	172,918.09
营业收入	0.00
净利润	-67.18
经营活动现金流量净额	-77,867.95
投资活动现金流量净额	0.00
筹资活动现金流量净额	78,000.00

注：1、皓岳公司于 2022 年 6 月注册成立，2022 年 1-9 月数据未经审计。2、被担保人资信情况良好。

3、抵质押情况

被担保人	皓岳公司
抵质押人	皓岳公司
债权人	中信银行股份有限公司西安分行
被担保债权金额	不超过 18 亿元
被担保债权类型	开发贷款
被担保债权期限	3 年
抵质押类型	抵押
共同担保、反担保情况	发行人提供连带责任保证担保
抵质押协议签署及抵质押物登记、交付情况	尚未签署协议及办理抵押登记
其他抵质押合同的主要内容	/

4、相关决策情况

2023 年 3 月 3 日，发行人第十届董事会第十次会议审议通过了本次资产抵押借款事宜。

（二）公司发生重大事项对公司经营情况和偿债能力的影响

该抵押融资事项为发行人正常经营活动，但若被担保人出现偿债风险，可能会对发行人的生产经营、财务状况及各期债券偿债能力产生不利影响。

二、发行人进行重大投资

（一）重大事项基本情况

1、对外投资概述

（1）对外投资的基本情况

根据发行人《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》，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。经发行人第十届董事会第七次会议审议同意，发行人下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称“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”）所持有的西安佳幸房地产开发有限公司（以下简称“西安佳幸”）55%股权。

上述西安天地源受让西安君正所持西安佳幸股权后，西安佳幸的股权结构如下：

股东名称	持股比例（%）
西安天地源房地产开发有限公司	55
西安佳幸房地产开发有限公司	45

现根据经营发展需要，西安天地源及下属子公司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 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。

（2）董事会审议情况

1) 2023 年 3 月 3 日，发行人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发行人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。

2、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。

根据发行人《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》，截止 2022 年 12 月 31 日，西安佳幸总资产 242,207.44 万元，净资产-1.60 万元，负债总额 242,209.04 万元，2022 年西安佳幸实现营业收入 0 万元，净利润-1.40 万元。截止 2023 年 1 月 31 日，西安佳幸总资产 242,379.33 万元，净资产-1.60 万元，负债总额 242,380.93 万元，2023 年 1 月西安佳幸实现营业收入 0 万元，净利润 0 万元。

3、合作方基本情况

(1) 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。

根据发行人《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》，截止 2021 年 12 月 31 日，厦门信托总资产 692,258.79 万元，净资产 581,142.88 万元，负债总额 111,115.91 万元，2021 年厦门信托实现营业收入 145,593.49 万元，净利润 71,651.93 万元。截止 2022 年 9 月 30 日，厦门信托总资产 684,599.02 万元，净资产 610,901.16 万元，负债总额 73,697.87 万元，2022 年 1-9 月厦门信托实现营业收入 70,212.46 万元，净利润 44,630.09 万元。

（2）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：发行人持股 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。

根据发行人《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》，截止 2021 年 12 月 31 日，西安天地源总资

产 352,045.05 万元，净资产 82,103.39 万元，负债总额 269,941.66 万元，2021 年西安天地源实现营业收入 536.58 万元，净利润 185.18 万元。截止 2022 年 9 月 30 日，西安天地源总资产 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 月西安天地源实现营业收入 14.09 万元，实现净利润 42,136.19 万元。

(3) 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

根据发行人《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》，截止 2021 年 12 月 31 日，西安不动产总资产 76.15 万元，净资产-120.83 万元，负债总额 196.98 万元，2021 年西安不动产实现营业收入 593.86 万元，净利润-89.62 万元。截止 2022 年 9 月 30 日，西安不动产总资产 96.70 万元，净资产-186.29 万元，负债总额 282.99 万元，2022 年 1-9 月西安不动产实现营业收入 432.31 万元，净利润-65.46 万元。

4、合作协议的主要内容

根据发行人《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》，合作协议的主要内容如下：

(1) 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	71,999.00	71,999.00	货币
厦门信托	49.2958	70,000.00	70,000.00	货币
西安不动产	0.0007	1.00	1.00	货币
合计	100.00	142,000.00	142,000.00	-

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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，实缴出资额 54,000 万元，西安天地源持有西安佳幸 1% 的股权，实缴出资额 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额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	55.00	275.00	1.00	1,000.00	-	1,000.00	货币
合伙企业	-	-	54.00	54,000.00	72,507.41	126,507.41	货币
西安君正	45.00	225.00	45.00	45,000.00	-	0.00	-

合计	100.00	500.00	100.00	100,000.00	72,507.41	127,507.41	-
----	--------	--------	--------	------------	-----------	------------	---

（5）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。

（6）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。

（二）公司发生重大事项对公司经营情况和偿债能力的影响

西安天地源与厦门信托就标的项目的合作开发事宜，为发行人正常经营活动，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，但若项目开发不及预期，可能会对发行人的生产经营、财务状况及各期债券偿债能力产生不利影响。

中泰证券作为各期债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条、第十八条要求出具本临时受托管理事务报告，并就上述重大事项提醒投资者关注相关风险。

中泰证券后续将密切关注对各期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》及各期债券《受托管理协议》的规定履行债券受托管理人职责。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司涉及重大资产抵质押及进行重大投资的临时受托管理事务报告》之盖章页)

