

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

重大资产抵质押进展及进行重大投资的

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 重大资产抵质押进展及进行重大投资的 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、发行人重大资产抵质押进展

（一）重大事项基本情况

发行人董事会于 2022 年 5 月审议通过了本次抵押借款事宜，并披露了《天地源股份有限公司重大资产抵质押的公告》；发行人签署抵押合同并完成抵押登记，并于 2022 年 7 月披露了《天地源股份有限公司重大资产抵质押进展的公告》。

发行人本次于 2023 年 3 月披露了《天地源股份有限公司重大资产抵质押进展的公告》，经董事会审议通过，将原担保方案中抵押物“天地源·悦唐阁”项目土地使用权变更为“天地源·悦唐阁”在建工程，原担保金额及其他担保方式不变。具体情况如下：

1、抵质押物情况

2022 年 5 月 24 日，经发行人第九届董事会第五十七次会议审议同意，发行人下属全资子公司珠海天地源置业有限公司（以下简称“珠海天地源”）向金融机构申请开发贷款，资金用于珠海天地源项下“天地源·悦唐阁”项目的开发建设。贷款额度不超过 4.50 亿元，贷款期限为 3 年，融资成本不超过 5.90%/年。

本次贷款以“天地源·悦唐阁”项目土地使用权作为抵押担保，发行人下属全资子公司深圳天地源房地产开发有限公司以其持有的珠海天地源 100%股权作为质押担保，同时由发行人提供连带责任保证担保。目前，珠海天地源已完成“天地源·悦唐阁”项目土地使用权抵押，浙商银行股份有限公司珠海分行已完成开发贷款 3.80 亿元（目前存量 3.79 亿元）。

现根据经营发展需要，珠海天地源经与浙商银行股份有限公司珠海分行协商，将原担保方案中抵押物“天地源·悦唐阁”项目土地使用权变更为“天地源·悦唐阁”在建工程，原担保金额及其他担保方式不变。目前需抵押的在建工程评估价值为 46,649.59 万元，占发行人 2022 年末净资产的比重为 9.10%，除为本次开发贷款提供抵押外，无其他权利受限。

2、被担保人情况

抵押人和被担保人均均为珠海天地源，主要财务情况如下：

项目	2022 年末/2022 年度（万元）
资产总额	190,492.57
货币资金	261.98
负债总额	194,986.95
流动负债	138,426.95
营业收入	76,725.77
净利润	-8,530.74
经营活动现金流量净额	-45,937.46
投资活动现金流量净额	293.43
筹资活动现金流量净额	25,707.54

注：1、子公司珠海天地源 2022 年度单体审计报告尚未出具；2、子公司珠海天地源资信情况良好。

3、抵质押情况

被担保人	珠海天地源
抵押人	珠海天地源
债权人	浙商银行
被担保债权金额	不超过4.50亿元（目前存量3.79亿元）
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	发行人下属全资子公司深圳天地源房地产开发有限公司以其持有的珠海天地源 100%股权作为质押担保；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	本次变更已签署协议并办理抵押登记
其他抵质押合同的主要内容	/

4、相关决策情况

2023 年 3 月 23 日，发行人第十届董事会第十二次会议审议通过了本次开发贷款抵押物变更事宜；2023 年 3 月 24 日，珠海天地源签署协议并办理抵押登记。

（二）公司发生重大事项对公司经营情况和偿债能力的影响

本次开发贷款抵押物变更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）基本情况

根据发行人《天地源股份有限公司关于成立合资公司暨对外投资的公告》，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 2022 年 6 月 1 日通过竞买方式，以总价 247,800 万元获取了西安市高新区中央创新区 GX3-17-21 号地块（以下简称“永安华府项目”）的国有建设用地使用权，后经发行人第九届董事会第五十八次会议审议同意，西安天地源投资成立了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”），主要负责开发永安华府项目。

现根据经营发展需要，西安天地源与百瑞信托有限责任公司（以下简称“百瑞信托”）就永安华府项目开发事宜开展合作成立合资公司，合资公司注册资本 10,000 万元，其中西安天地源以持有的皓岳公司 100%股权作价出资，其中 5,100 万元计入注册资本，占合资公司 51%的股权；百瑞信托通过信托计划以货币出资

4,900 万元，占合资公司 49%的股权。西安天地源与百瑞信托通过合资公司、皓岳公司合作开发永安华府项目。

（2）董事会审议情况

1）2023 年 3 月 23 日，发行人第十届董事会第十二次会议审议通过了《关于成立合资公司合作开发永安华府项目的议案》。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，该议案无需提交股东大会审议。

3）本次交易因发行人实际控制人西安高科集团有限公司无偿提供担保涉及关联交易，根据《上海证券交易所股票上市规则》6.3.18 相关规定，免于按照关联交易的方式审议和披露。

4）本次交易不构成《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、投资协议相关主体的基本情况

（1）百瑞信托有限责任公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

成立日期：2002 年 10 月 16 日

注册地址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路 10 号中原广发金融大厦

法定代表人：苏小军

注册资本：人民币 400,000 万元

公司股东：国家电投集团资本控股有限公司，持有 50.24%股权；JPMorgan Chase & Co，持有 19.99%股权；郑州市财政局，持有 15.65%股权；郑州自来水投资控股有限公司，持有 4.80%股权；郑州市金水区财政局，持有 3.84%股权；巩

义市财政局，持有 2.88%股权；登封市财政局，持有 1.64%股权；中牟县财政局，持有 0.96%股权。

公司经营范围：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；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等。

根据发行人《天地源股份有限公司关于成立合资公司暨对外投资的公告》，截至 2022 年 12 月 31 日，百瑞信托总资产 1,165,345.43 万元，净资产 1,143,939.96 万元，负债总额 21,405.47 万元。2022 年百瑞信托实现营业收入 102,781.18 万元，净利润 58,826.94 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

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

公司股东：发行人持股 100%

经营范围：房地产开发和经营、物业管理等。

根据发行人《天地源股份有限公司关于成立合资公司暨对外投资的公告》，截至 2022 年 12 月 31 日，西安天地源总资产 617,555.26 万元，净资产 123,506.16 万元，负债总额 494,049.10 万元。2022 年西安天地源实现营业收入 17.81 万元，净利润 41,402.77 万元。截至 2023 年 2 月 28 日，西安天地源总资产 712,689.07 万元，净资产 123,429.40 万元，负债总额 589,259.67 万元。2023 年 1-2 月西安天地源实现营业收入 0 万元，净利润-76.76 万元。

3、西安天地源皓岳房地产开发有限公司基本情况

企业类型：有限责任公司

成立日期：2022 年 6 月 10 日

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：王超

注册资本：人民币 80,000 万元

公司股东：西安天地源持股 100%

公司经营范围：物业管理，非居住房地产租赁，房地产咨询，房地产评估，房地产开发经营。

根据发行人《天地源股份有限公司关于成立合资公司暨对外投资的公告》，截至 2022 年 12 月 31 日，皓岳公司总资产 254,470.80 万元，净资产 79,909.49 万元，负债总额 174,561.31 万元。2022 年皓岳公司实现营业收入 0 万元，净利润-90.51 万元。截至 2023 年 2 月 28 日，皓岳公司总资产 277,850.86 万元，净资产 79,884.15 万元，负债总额 197,966.71 万元。2023 年 1-2 月皓岳公司实现营业收入 0 万元，净利润-25.34 万元。

皓岳公司主要负责开发永安华府项目。

4、合作方式

根据发行人《天地源股份有限公司关于成立合资公司暨对外投资的公告》，本次拟合作方式如下：

（1）西安天地源向皓岳公司提供股东借款约 187,937.37 万元，皓岳公司在信托计划成立前完成永安华府项目土地款缴纳。

（2）由西安天地源与百瑞信托认可的资产评估公司对皓岳公司股权进行评估，确认皓岳公司股权价值。

（3）西安天地源与百瑞信托共同成立合资公司。合资公司注册资本 1 亿元，西安天地源以持有的皓岳公司 100%股权作价出资，持有合资公司 51%股权，其中 5,100 万元计入注册资本，剩余部分计入合资公司资本公积；百瑞信托发行信托计划募集资金并代表信托计划出资，持有合资公司 49%股权。信托计划存续期

间，百瑞信托作为受托人履行信托计划在合资公司股东的权利和义务。

(4) 西安天地源对皓岳公司约 187,937.37 万元债权(以下简称“目标债权”)重组，其中 12 亿元债权平价转让给合资公司，剩余约 67,937.37 万元债权重组为西安天地源对合资公司的出资，并计入资本公积。最终西安天地源持有合资公司 12 亿元债权，合资公司享有对皓岳公司与目标债权等额的债权。

(5) 百瑞信托发起设立规模不超过 12 亿元的信托计划，募集资金用于合资公司的实缴出资和运营，其中 4,900 万元计入合资公司注册资本，剩余募集资金（不超过 11.51 亿元）计入合资公司资本公积。信托计划拟募集的资金全部到位后合资公司股权结构如下表：

单位：万元、%

合资公司 股东	持股比例	认缴出资额	实缴出资额	资本公积 (预计)	预计合计	出资方 式
西 安 天 地 源	51.00	5,100.00	5,100.00	142,900.00	148,000.00	股权及 债权
百 瑞 信 托	49.00	4,900.00	4,900.00	115,100.00	120,000.00	货币
合 计	100.00	10,000.00	10,000.00	258,000.00	268,000.00	-

(6) 信托计划成立后，西安天地源对皓岳公司的后续投入进入合资公司资本公积，由合资公司再将资金以股东借款方式投入皓岳公司。

(7) 百瑞信托可以以协议约定的方式退出合资公司。

(8) 自信托计划成立日起至西安天地源（或指定第三方）支付完毕股权收购价款之日，为信托计划持有合资公司股权（以下简称目标股权）锁定期。锁定期内，西安天地源（或指定第三方）有收购排他权，并按照协议约定向百瑞信托支付权利维持费。

(9) 保障措施

1) 发行人和发行人实际控制人西安高科集团有限公司为西安天地源按时足额支付目标股权收购价款和权利维持费等全部应付款项的义务提供连带责任差额补足义务。

2) 合资公司以其对皓岳公司享有的协议约定的应收账款为西安天地源按时足额支付目标股权收购价款和权利维持费等全部应付款项的义务提供应收账款

质押担保。

3) 皓岳公司及合资公司为西安天地源按时足额支付目标股权收购价款和权利维持费等全部应付款项的义务承担共同连带支付义务。

4) 西安天地源以其持有的合资公司 51%股权为按时足额支付目标股权收购价款和权利维持费等全部应付款项的义务提供股权质押担保。

5) 皓岳公司以其持有的目标地块土地使用权为西安天地源按时足额支付目标股权收购价款和权利维持费等全部应付款项的义务提供抵押担保(如项目开发贷款需要土地及在建工程抵押的除外)。

6) 如公司为项目开发贷款提供担保的, 百瑞信托同意合资公司按信托计划实际直接及间接持有的皓岳公司股权比例向公司提供反担保。

(10) 合作公司的治理架构

1) 合资公司治理架构

①合资公司设股东会, 所有股东会决议事项须双方股东一致同意通过。合资公司董事会由 3 人组成, 其中: 西安天地源委派 2 人, 百瑞信托委派 1 人, 董事长由西安天地源委派的董事担任, 并担任合资公司的法定代表人。合资公司设 1 名监事, 由西安天地源委派。

②合资公司对外融资、对外担保(为房屋买受人购房贷款提供期间担保责任的除外)、对外投资、资产转让(根据经营范围向购房人正常销售房屋除外)、关联交易及除法律、合资公司章程规定必须由股东会决议的事项之外的全部事项须经全体董事一致同意通过。

③信托计划存续期间, 百瑞信托按协议约定参与合资公司的各项经营决策。信托计划对合资公司的资产、利润等享有优先分配权。

2) 皓岳公司治理架构

①合资公司是皓岳公司唯一股东。皓岳公司董事会由 3 人组成, 其中: 西安天地源委派 2 人、百瑞信托委派 1 人, 董事长由西安天地源委派的董事担任, 并担任皓岳公司的法定代表人。皓岳公司设 1 名监事, 由西安天地源委派。

②皓岳公司对外融资、资产处置(根据经营范围向购房人正常销售房屋除外)、对外担保(为房屋买受人购房贷款提供期间担保责任的除外)、对外投资、股权质押、关联交易、向股东及或任何第三方提供借款等事项须经全体董事一致同意通过。其余事项经全体董事过半数通过即可有效。

③信托计划存续期间,百瑞信托按协议约定参与皓岳公司的各项经营决策。

④双方股东共同推进皓岳公司向银行申请符合条件的开发贷款,办理土地/在建工程解、抵押手续。

(二) 公司发生重大事项对公司经营情况和偿债能力的影响

西安天地源与百瑞信托就永安华府项目的开发建设展开合作,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,但本次对外投资成立合资公司合作开发永安华府项目可能面临一定的政策风险、市场风险和经营管理风险,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重大资产抵押进展及进行重大投资的临时受托管理事务报告》之盖章页）

