

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 5 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重大资产抵质押的公告》，为满足“天地源·棠颂坊”项目的开发建设，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”）拟向北京银行股份有限公司西安分行申请开发贷款，资金用于西安天地源项下“天地源·棠颂坊”项目的开发建设。本次贷款额度为 5.5 亿元，贷款期限为 4 年，贷款利率 3.7%/年。本次贷款以“天地源·棠颂坊”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三十五路以北，面积 20,342.7 m²。截至 2023 年 3 月 31 日，该资产账面价值 76,800.61 万元（未经审计），除本次抵押外无其他权利受限。同时由发行人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西安天地源，主要财务情况如下：

项目	2023 年 3 月末/2023 年 1-3 月（万元）	2022 年 12 月末/2022 年 1-12 月（万元）
资产总额	834,113.44	617,555.26
货币资金	27,789.64	21,683.29
负债总额	710,566.89	494,049.10
流动负债	598,998.08	418,274.74
营业收入	3.72	17.81
净利润	40.39	41,402.77
经营活动现金流量净额	17,581.82	-151,457.84
投资活动现金流量净额	-26,000.00	12,241.44
筹资活动现金流量净额	14,524.53	159,797.45

注：1、2022 年年度数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了审计报告；2023 年 1-3 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	西安天地源
抵押人	西安天地源
债权人	北京银行股份有限公司西安分行
被担保债权金额	不超过 5.5 亿元
被担保债权类型	开发贷款
被担保债权期限	4 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 5 月 15 日，发行人第十届董事会第十四次会议审议通过了本次资产抵押借款事宜。

（二）发行人发生重大事项对发行人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或项目开发不及预期，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。

二、发行人重大资产质押

（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重大资产抵质押的公告》，发行人拟向陕西省国际信托股份有限公司申请总金额为 5 亿元的贷款，资金用于发行人下属公司项下合规项目的开发建设。贷款期限为 18 个月。融资成本为 9.5%/年。发行人以持有的西安天地源曲江房地产开发有限公司 100%股权为该笔贷款提供质押担保。

西安天地源曲江房地产开发有限公司成立于 2004 年 6 月 25 日，注册资本为 80,000.00 万元，法定代表人为吴峰，注册地址为西安曲江新区春临三路与公田四路交汇以东 200 米天地源大都会 11 号楼，经营范围为：“一般项目：非居住房地产租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。 ”

截至 2023 年 3 月 31 日，该股权账面价值 171,803.46 万元（未经审计），除本次质押外无其他权利受限。西安天地源曲江房地产开发有限公司主要财务数据如下：

项目	2023 年 3 月末/2023 年 1-3 月（万元）	2022 年 12 月末/2022 年 1-12 月（万元）
资产总额	351,720.62	354,621.65
货币资金	8,800.87	19,458.38
负债总额	179,917.16	182,211.28
营业收入	2,802.89	140,943.98
净利润	-606.91	13,467.57
经营活动现金流量净额	-2,055.10	-10,170.25
投资活动现金流量净额	5.62	-307.07
筹资活动现金流量	-8,578.00	-52,269.22

净额		
----	--	--

注：2022 年年度数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了审计报告；2023 年 1-3 月数据未经审计。

2、被担保人情况

被担保人为发行人，主要财务情况（合并报表口径）如下：

项目	2023 年 3 月末/2023 年 1-3 月（万元）	2022 年 12 月末/2022 年 1-12 月（万元）
资产总额	3,940,067.83	4,030,811.25
货币资金	476,155.07	557,522.48
负债总额	3,424,183.98	3,518,005.09
流动负债	2,472,023.92	2,664,969.26
营业收入	319,080.59	1,055,234.57
净利润	3,081.34	70,064.66
经营活动现金流量净额	-177,003.40	139,527.86
投资活动现金流量净额	501.63	-2,433.01
筹资活动现金流量净额	89,854.99	-254,131.01

注：1、2022 年年度数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了审计报告；2023 年 1-3 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	发行人
质押人	发行人
债权人	陕西省国际信托股份有限公司
被担保债权金额	不超过 5 亿元
被担保债权类型	信托
被担保债权期限	18 个月
抵质押类型	股权质押
共同担保、反担保情况	/
抵质押协议签署及抵质押物登记、交付情况	尚未签署股权质押协议及办理股权质押
其他抵质押合同的主要内容	/

4、相关决策情况

2023年5月15日，发行人第十届董事会第十四次会议审议通过了本次质押借款事宜。

（二）发行人发生重大事项对发行人经营情况和偿债能力的影响

该质押融资事项为发行人正常经营活动，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的临时受托管理事务报告》之盖章页）

