

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开展资产抵押借款的
进展事项的
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



2024 年 10 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开展资产抵押 借款的进展事项的 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》《公司信用类债券信息披露管理办法》《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、发行人开展资产抵押借款事项

（一）重大事项基本情况

（1）基本情况

根据经营发展需要，为确保“天地源•永安观棠”项目的开发建设，发行人下属全资子公司西安天地源锦程房地产开发有限公司向中信银行股份有限公司西安分行申请开发贷款。本次贷款额度为 10 亿元，贷款期限为 5 年，贷款利率为 3.0%/年。

本次贷款以“天地源•永安观棠”项目土地及在建工程作为抵押担保，宗地位于西安高新区创智二路以西，面积 46,178.40 m²。截至 2024 年 6 月 30 日，该资产账面价值 110,000.99 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）借款人情况

借款人、抵押人和被担保人均为西安天地源锦程房地产开发有限公司，主要财务情况如下：

项目	2024年6月末/2024年1-6月 (万元)	2023年12月末/2023年1-12月 (万元)
资产总额	115,789.04	32.24
货币资金	5,781.17	32.21
负债总额	105,809.15	32.10
流动负债	105,809.15	32.10
营业收入	0	0
净利润	-20.24	-0.03
经营活动现金流量净额	-55,751.04	9.99
投资活动现金流量净额	0	0
筹资活动现金流量净额	61,500.00	20.00

注： 1、2023 年年度数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2024 年 6 月数据未经审计。2、借款人资信情况良好，无债务违约情况。

（3）借款协议主要内容

债权人	中信银行股份有限公司西安分行
债权人类型	商业银行
借款协议签署时间	2024 年 9 月
借款金额	不超过 10 亿元
借款用途	“天地源•永安观棠”项目的开发建设
借款期限	5 年

（4）抵质押情况

被担保人、借款人	西安天地源锦程房地产开发有限公司
抵押人	西安天地源锦程房地产开发有限公司
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 10 亿元
被担保债权类型	开发贷款
被担保债权期限	5 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	已经董事会审议通过，已签署借款协议、抵押协议，已完成抵押登记。

其他抵质押合同的主要内容	/
--------------	---

(5) 抵质押情况

2024年9月20日，发行人第十届董事会第三十四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公司经营情况和偿债能力的影响

该抵押融资及进展事项为发行人正常经营活动，预计不会对发行人日常管理和生产经营产生影响，预计不会对发行人偿债能力产生负面影响。

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开展资产抵押借款的进展事项的临时受托管理事务报告》之盖章页)

