

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



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

2025 年 1 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 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）抵质押物情况

发行人向陕西省国际信托股份有限公司申请总金额不超过4.3亿元的信托融资，资金用于发行人下属公司合规项目的开发建设。本次融资期限不超过12个月，融资成本不超过7.95%/年。由发行人下属公司珠海天地源置业有限公司持有的“上唐府”项目部分商业资产（所属宗地位于珠海市科技创新海岸北围片区北城东一路东、金业北路北侧）、陕西东方加德建设开发有限公司持有的“万熙天地”项目部分商业资产（所属宗地位于西安市雁塔区电子城街道办事处北沈家村）、重庆天投房地产开发有限公司持有的“水墨江山”项目部分商业资产（所属宗地位于重庆市北碚区北碚组团I分区）及西安天地源软件新城房地产开发有限公司持有的证号为“GX3-42-41”的项目土地（位于西安市高新区中央创新区纬三十五以南，规划六路以东，规划三十七以西）为本次信托融资提供抵押担保。

上述拟抵押资产除本次抵押外无其他权利受限，上述担保人均均为发行人下属子公司。

（2）被担保人情况

被担保人为天地源股份有限公司，主要财务情况（合并报表口径）如下：

项目	2024 年 9 月末/2024 年 1-9 月（万元）	2023 年 12 月末/2023 年 1-12 月（万元）
资产总额	3,721,665.60	3,529,919.05
货币资金	398,000.58	488,891.48
负债总额	3,235,146.43	3,059,726.18
流动负债	2,753,203.89	2,230,801.14
营业收入	259,387.53	1,152,597.70
净利润	12,041.46	-30,503.28
经营活动现金流量净额	-56,258.10	102,186.46
投资活动现金流量净额	11,746.38	-28,761.60
筹资活动现金流量净额	-39,959.59	-144,526.91

注：1、2023 年年度数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了审计报告；2024 年 1-9 月数据未经审计。2、被担保人资信情况良好，无债务违约情况。

（3）抵质押情况

被担保人	天地源股份有限公司
抵质押人	珠海天地源置业有限公司、陕西东方加德建设开发有限公司、重庆天投房地产开发有限公司、西安天地源软件新城房地产开发有限公司
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 4.3 亿元
被担保债权类型	信托
被担保债权期限	不超过 12 个月
抵质押类型	抵押
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	抵押协议已部分签署，抵押手续已部分办理完毕，其余未完成的工作也在有序推进中。
其他抵质押合同的主要内容	/

（4）相关决策情况

2024 年 12 月 27 日，发行人第十届董事会第 38 次会议审议通过了本次抵押借款事宜。

（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，预计不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。

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事项的临时受托管理事务报告》之盖章页)

