

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 2 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 5 亿元的贷款，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 18 个月，融资成本不超过 9.5%/年。由发行人下属公司苏州天地源木渎置业有限公司持有的苏州广信置业有限公司 99%股权为该笔贷款提供质押担保；发行人下属公司苏州天地源金山置业有限公司持有的苏州广信置业有限公司 1%股权为该笔贷款提供质押担保。

截至 2024 年 9 月 30 日，苏州广信置业有限公司账面净资产为 86,351.64 万元（未经审计），除本次质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	苏州天地源木渎置业有限公司； 苏州天地源金山置业有限公司
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 5 亿元
被担保债权类型	信托
被担保债权期限	不超过 18 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	已完成董事会审议，尚未签署质押协议及办理质押。
其他抵质押合同的主要内容	/

（4）相关决策情况

2025 年 1 月 24 日，发行人第十届董事会第四十次会议审议通过了本次质押借款事宜。

（二）公司发生重大事项对公司经营情况和偿债能力的影响

该质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）

