

证券代码：600665  
债券代码：151281  
债券代码：155655证券简称：天地源  
债券简称：19 天地 F1  
债券简称：19 天地一

公告编号：临 2020-073

## 天地源股份有限公司

### 关于实际控制人调整避免同业竞争承诺并延长履行 期限的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### 重要内容提示：

● 2014年6月25日，天地源股份有限公司（以下简称“天地源公司”或“公司”）实际控制人西安高科集团有限公司（以下简称“高科集团”）出具了避免与公司产生同业竞争的相关承诺，定于在2020年12月31日前采取措施避免同业竞争。但受限于同业公司资产收益相对较弱、控股股东持股比例过高、上级主管单位对其发展定位不断商定及房地产宏观政策调控等原因，同业公司资产注入工作尚未实质开展。近日，公司收到高科集团《关于调整避免同业竞争承诺并延长履行期限的函》，调整避免同业竞争承诺并延长履行期限，从原避免同业竞争承诺到期之日起未来36个月内分步完成对存在同业竞争的房地产开发项目及业务梳理、阶段性托管、资产注入等工作，积极稳妥地解决同业竞争问题。

● 该事项已经公司第九届董事会第三十一次会议、第九届监事会第十二次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

2014年6月25日，按照中国证监会下发的《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》等相关规定及要求，公司实际控制人高科集团、控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司（以下简称“高新地产”）出具了避免与公司产生同业竞争的相关承诺。

近日，公司收到实际控制人高科集团《关于调整避免同业竞争承诺并延长履行期限的函》，申请调整上述承诺并延长履行期限，通过分步完成对存在同

业竞争的房地产开发项目进行业务梳理、阶段性股权托管、资产注入等工作，积极稳妥地解决同业竞争问题。具体情况如下：

### 一、原避免同业竞争承诺的具体内容

（一）本公司坚决贯彻执行中国证监会下发的《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证监会公告[2013]55号）及上海监管局《关于进一步做好辖区上市公司和相关方承诺及履行工作的通知》（沪证监公司字[2014]5号）的文件要求，全力支持天地源公司的发展，明确解决同业竞争问题的履约时限，确保天地源公司独立运营，依法维护投资者的合法权益。

（二）在天地源公司持续经营房地产业务期间，为避免同业竞争，本公司承诺将在约定期限内消除与天地源公司同业竞争的情况。

（三）为解决天地源公司与本公司之间现有的涉及同业竞争问题，在符合法律法规规定和中国证监会有关规则的前提下，本公司定于在2020年12月31日前采取如下解决措施，包括但不限于：（1）进一步通过整合业务资源，将与天地源公司经营业务构成竞争的本公司控股或具有实际控制权的企业的资产或本公司所拥有的股权，采取资产注入、现金收购等适当的方式解决同业竞争问题；（2）由于资产重组将涉及业务整合、人员安置、机构调整以及国有资产审批程序等较多环节，本公司将慎重研究评估，在法律法规允许的范围内，根据中国证监会、国资委、国土资源部等相关规定制订具体解决方案；（3）鉴于房地产行业发展及国家宏观调控政策的不确定性，本公司将本着有利于天地源公司发展、有利于全体股东利益的原则，在上述期限内选择合适时机予以实施。

（四）在本公司解决同业竞争问题的过渡期间，本公司承诺逐步消除与天地源公司现有业务发生直接竞争关系：（1）本公司本着支持天地源公司“立足西安、面向全国”的发展战略原则，对于天地源公司房地产业务所进入的陕西省以外地区，本公司及下属企业均不进入，确保不与天地源公司发生同业竞争；（2）在陕西省内地区，本公司在充分维护天地源公司及其中小股东合法权益的基础上，保持与天地源公司产品定位差异化的市场策略，对天地源公司有投资意向的土地资源或项目，本公司及下属企业不参与竞争；（3）本公司将坚持确保避免、消除与天地源公司产生潜在同业竞争的经营原则，大力支持天地

源公司积极推进跨地域发展的核心战略，促进天地源公司构建形成以苏州为中心的长三角市场、以深圳为中心的珠三角市场和以天津为中心的环渤海市场的区域发展布局。

（五）在上述解决同业竞争措施实施完成后，本公司保证下属、控股或其他具有实际控制权的企业与天地源公司之间不再发生同业竞争问题。

## 二、承诺履行情况

为满足上市公司的规范要求，公司实际控制人高科集团高度重视承诺事项，近年来一直致力于推进上述承诺的履行，在优先支持公司发展、业务区域划分等方面做了大量工作：

### （一）加大公司在省外、市外业务拓展

高科集团及下属房地产企业业务主要集中在西安地区，均未在省外开展业务。截至2020年6月末，公司西安市外房地产业务涉及陕西省内宝鸡、榆林等地市和天津、江苏、广东、重庆、深圳、郑州等省市，西安市外业务销售收入占比从2014年的39.38%提升到62.44%。

### （二）同业公司禁止与公司同土地竞标

2014年以来，公司在西安市内共参与土地竞标10余次，高科集团及下属房地产企业均未参与其招标地块竞标。

### （三）优先支持公司发展

2014年以来，高科集团不断加大对上市公司支持力度，公司房地产业务收入占高科集团房地产业务收入比例由2014年的35.81%增加到2019年的53.27%，业务收入占比增幅明显。

### （四）同业公司主营业务转型

近年来，高科集团以消除同业竞争为契机，加快下属房地产公司业务转型及资源优化整合，相关同业公司逐步向城投类业务及康养产业进行转型。

## 三、调整承诺事项并延长履行期限的说明

高科集团在承诺期限内就解决同业竞争问题实施了一系列举措，大幅降低了同业公司开展业务对上市公司经营利润的影响，有效保护了中小投资者的利益。但受限于同业公司资产收益相对较弱、控股股东持股比例过高、上级主管单位对其发展定位不断商定及房地产宏观政策调控等原因，同业公司资产注入

---

工作尚未实质开展，相关说明如下：

（一）高科集团下属其他房地产企业盈利能力水平与上市公司尚有差距，且因严格履行公司优先获取土地或项目资源承诺，致使收益率整体低于上市公司，收购将影响上市公司利润。2019 年度，公司房地产业营业收入 537,532.27 万元，毛利率为 25.74%。高科集团下属（除天地源公司外）19 家房地产项目公司（见附表）中 2017 年、2018 年和 2019 年三年平均净利润为正的有 8 家，整体资产收益率不高，同业资产整体置入上市公司不具备实施的客观条件。同时从保持上市公司盈利能力、保护中小投资者利益等方面考虑，未能在承诺期内将高科集团控制的其他非上市房地产业务及资产注入公司。

附表:

西安高科集团有限公司下属房地产项目公司（不含天地源公司）

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持有权益比例	2017 年度				2018 年度				2019 年度			
				营业收入	净利润	毛利率	资产收益率	营业收入	净利润	毛利率	资产收益率	营业收入	净利润	毛利率	资产收益率
1	西安高科东城置业有限公司	33,000.00	100%	73,407.71	2,711.27	10.83%	1.26%	40,479.13	1,090.76	13.85%	1.95%	81,150.87	10,252.68	20.68%	3.35%
2	西安希望城置业有限公司	8,000.00	100%	1,270.66	180.51	48.81%	1.40%	1,306.62	-28.36	23.28%	-0.22%	851.33	4,949.54	55.02%	27.76%
3	西安紫郡置业有限公司	5,000.00	100%	39,231.70	-821.34	2.84%	89.12%	22,301.85	3,092.29	25.18%	142.46%	22,539.88	717.78	22.74%	24.85%
4	西安紫峪置业有限公司	5,000.00	100%	5,721.39	-986.39	-22.76%	-25.71%	49,445.13	511.34	1.45%	11.76%	61,378.77	11,030.83	31.78%	71.73%
5	陕西盟发房地产开发有限公司	5,000.00	100%	1,543.36	-388.67	-0.58%	-8.54%	21,682.98	1,833.29	15.63%	28.72%	32,669.11	242.38	12.69%	3.66%
6	西安丰钜房地产开发有限责任公司	5,000.00	100%	14,439.23	32.82	6.08%	-48.24%	25,623.99	1,536.09	14.03%	104.63%	52,207.02	2,925.21	20.73%	66.58%
7	陕西格瑞达房地产开发有限公司	5,000.00	100%	1,010.37	149.12	59.65%	0.86%	49.86	3,903.69	50.00%	33.23%	0.66	-12.89	100%	-0.11%

序号	公司名称	注册资本	持有权益比例	2017年度				2018年度				2019年度			
				营业收入	净利润	毛利率	资产收益率	营业收入	净利润	毛利率	资产收益率	营业收入	净利润	毛利率	资产收益率
8	西安紫薇投资发展有限公司	4,191.00	100%	27,534.10	1,338.33	13.40%	2.92%	5,895.46	-3,614.47	17.74%	-52.86%	-117.69	-341.91	16.91%	-5.26%
9	西安龙腾房地产开发有限公司	3,000.00	100%	711.33	214.26	56.64%	3.59%	706.38	229.38	53.19%	5.00%	572.33	128.54	46.10%	2.73%
10	靖边县紫薇地产开发有限公司	2,000.00	100%	76.43	-143.61	30.53%	-1.45%	130.56	-125.38	11.80%	-1.28%	16.26	-190.03	-34.36%	-1.98%
11	西安高科东城新岸置业有限公司	500.00	100%	13,517.72	-1,421.86	-1.25%	-1.07%	36,741.39	1,781.71	13.85%	1.95%	7,776.82	-747.95	14.94%	-0.49%
12	西咸新区紫薇西域房地产开发有限公司	5,000.00	100%	-	-	-	-	0	-8.13	-	-	0	-90.67	-	-1.85%
13	西咸新区紫薇创享实业有限公司	1,000.00	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-5.73	-	-
14	西咸新区紫薇新置业有限公司	5,000.00	100%	-	-	-	-	0	-13.34	-	-	0	-430.78	-	-1.00%
15	西咸新区筑善置业有限公司	1,000.00	95%	-	-	-	-	0	-3.95	-	-	0	-147.99	-	-17.45%
16	西安紫海置业有限公司	5,000.00	50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	公司名称	注册资本	持有权益比例	2017年度				2018年度				2019年度			
				营业收入	净利润	毛利率	资产收益率	营业收入	净利润	毛利率	资产收益率	营业收入	净利润	毛利率	资产收益率
17	西安紫涛置业有限公司	5,000.00	50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	西安高科云天置业发展有限公司	50,000.00	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	西安紫玺置业有限公司	2,500.00	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

备注:西咸新区紫薇西域房地产开发有限公司成立于2018年3月;西咸新区紫薇创享实业有限公司成立于2018年3月;西咸新区紫薇新置业有限公司成立于2018年3月;西咸新区筑善置业有限公司成立于2018年4月;西安紫海置业有限公司成立于2019年12月;西安紫涛置业有限公司成立于2020年3月;西安高科云天置业发展有限公司成立于2020年6月;西安紫玺置业有限公司成立于2020年7月。

(二) 高新地产持有公司股份已相对较高(57.52%)，如继续发行股份整合同业公司，则公司股票流动性会进一步降低。

(三) 近年来上级相关部门对高科集团和公司的业务发展方向尚未完全明晰，经过反复论证，直至今年才确定高科集团发展房地产业务的思路。

(四) 房地产属于国家重点调控行业，房地产公司整体融资环境较差，公司筹措资金解决并购先决问题存在一定障碍。

鉴于上述原因，高科集团未能在承诺期限内完成构成同业竞争公司的股权或资产注入承诺。为彻底解决同业竞争问题对公司的影响，高科集团将对原避免同业竞争承诺进行调整并延长履行期限。

#### 四、调整后的承诺

高科集团将以公司为业务主体，整合资源，采取分类施策、有序推进的方针，从原避免同业竞争承诺到期之日起未来36个月内分步完成对存在同业竞争的房地产开发项目及业务梳理、阶段性托管、资产注入等工作，积极稳妥地解决同业竞争问题。基本计划如下：

##### (一) 第1-6个月

就现有实际开展业务的项目公司，对存在同业竞争的分批次与天地源公司签署项目股权托管协议，委托至天地源公司经营管理，在一定程度上消除同业竞争的负面影响：

1、根据托管协议约定，代表托管方根据法律法规及被托管企业的公司章程的规定行使股东权利，主要包括：(1) 出席被托管企业股东会，对授权托管范围内事项行使表决权；(2) 被托管企业股东会召集请求权；(3) 获取被托管企业生产经营、财务状况、公司治理的各项文件、资料，获得依照法律或章程规定应获知的被托管企业的其他信息。

2、公司按照项目股权托管协议约定的权利义务对被托管企业日常经营重大事项进行核准或要求其报备。托管之后，被托管企业资产权属不变、用工关系不变、收益权、处置权及分红权不变。

此外，高科集团尚有不以项目公司形式存在的房地产业务。对于上述房地产业务，需通过新设项目公司或注入现有项目公司的方式，使该部分房地产项目以独立法人形式存在。

---

(二) 第7-36个月

1、完成高科集团下属不以项目公司形式存在的房地产业务的分立、剥离。其后签署股权托管协议，将相应项目公司委托至公司经营和管理。

2、对于托管的项目公司实施动态跟踪，对于项目实施完毕且不存在其他房地产开发项目的项目公司合法依规妥善开展注销工作。有针对性地妥善制定人员安置和公司后续安排计划，为资产注入彻底解决同业竞争问题做好前期准备工作。

3、在对托管的项目公司实施动态跟踪的基础上，开展房地产资产及业务注入工作。对于预期36个月内建设开发完成项目对应的项目公司，继续实施托管，直至项目销售结束。

从资产注入后公司的持续盈利能力和对中小投资者利益的保护角度考虑，对于预期36个月内仍处于待建或在建阶段的房地产开发项目细分为两类，其中盈利能力预期较好的企业以发行股票购买资产或现金购入资产的形式整体性置入，整合至公司；对于盈利预期较差、收购后产生资产减值可能性较大，直接置入将给控股股东带来较大的业绩补偿压力，也不符合上市公司及中小股东利益的项目，综合考虑行业发展状况、发展趋势等情况，以出售股权或资产及其他可行方案解决同业竞争问题。

(三) 在上述解决同业竞争措施实施完成后，高科集团保证下属、控股或其他具有实际控制权的企业与公司之间不再发生同业竞争问题。

## 五、董事会审议情况

2020年11月19日，公司召开第九届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于实际控制人调整避免同业竞争承诺并延长履行期限的议案》。关联董事回避表决。表决结果为：4票同意；0票反对；0票弃权。

该议案尚需提交公司股东大会审议。

### (一) 独立董事事前认可意见

公司独立董事在认真审阅有关资料和听取有关人员汇报的基础上，对《关于实际控制人调整避免同业竞争承诺并延长履行期限的议案》进行了审议，发表如下事前认可意见：

本次公司实际控制人西安高科集团有限公司调整避免同业竞争承诺并延长履行期限事项，符合中国证监会《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》相关规定，有利于更好地解决同业竞争问题，有利于维护公司及全体股东的利益。我们同意将该事项提交公司第九届董事会第三十一次会议审议。

## （二）独立董事独立意见

公司独立董事对《关于实际控制人调整避免同业竞争承诺并延长履行期限的议案》进行了审议，发表如下独立意见：

本次公司实际控制人西安高科集团有限公司调整避免同业竞争承诺并延长履行期限事项，符合中国证监会《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》相关规定。本议案为关联交易议案，关联董事回避了表决。该事项的审议、决策程序符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》的有关规定，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形。我们同意将该事项提交公司股东大会审议。

## （三）董事会审计委员会书面审核意见

公司董事会审计委员会委员对《关于实际控制人调整避免同业竞争承诺并延长履行期限的议案》进行了审议，发表如下意见：

本次公司实际控制人西安高科集团有限公司调整避免同业竞争承诺并延长履行期限事项，符合中国证监会《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》相关规定。本议案为关联交易议案，关联董事回避了表决。该事项的审议、决策程序符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》的有关规定，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形。

## 六、监事会意见

本次公司实际控制人西安高科集团有限公司调整避免同业竞争承诺并延长履行期限事项，符合公司实际经营情况，该承诺调整事项的审议、决策程序符合中国证监会《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联

方、收购人以及上市公司承诺及履行》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

### 七、本次调整承诺事项对公司的影响

本次调整同业竞争承诺并延长履行期限，不会对公司未来经营业绩产生不利影响，有利于切实保护上市公司及中小股东利益，更好的消除同业竞争情形。

### 八、备查文件

（一）公司独立董事关于第九届董事会第三十一次会议相关审议事项的事前认可意见；

（二）公司独立董事关于第九届董事会第三十一次会议相关审议事项的独立意见；

（三）公司董事会审计委员会关于关联交易事项的书面审核意见；

（四）公司监事会关于第九届监事会第十二次会议相关审议事项的意见；

（五）高科集团关于调整避免同业竞争承诺并延长履行期限的函；

（六）公司第九届董事会第三十一次会议决议；

（七）公司第九届监事会第十二次会议决议。

特此公告。

天地源股份有限公司董事会

二〇二〇年十一月二十一日