

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

天地源股份有限公司公司债券

受托管理事务报告

(2023 年度)

受托管理人



(住所：济南市经七路 86 号证券大厦)

2024 年 6 月

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”“受托管理人”）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”）对外披露的《天地源股份有限公司 2023 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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，投资者应对相关事项作出独立判断，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。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目 录

第一章 公司债券概况	1
一、发行人基本情况.....	1
二、公司债券发行核准情况.....	2
三、公司债券的主要条款.....	2
第二章 受托管理人履职情况	6
一、受托管理人履职情况.....	6
二、利益冲突防范情况.....	6
第三章 发行人的经营与财务情况	7
一、发行人 2023 年度经营情况.....	7
二、发行人 2023 年度财务情况.....	8
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	11
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	12
第六章 内外部增信机制及偿债保障措施情况	14
一、“21 天地一”债券内外部增信机制、偿债保障措施情况	14
二、“22 天地一”债券内外部增信机制、偿债保障措施情况	15
三、“22 天地二”债券内外部增信机制、偿债保障措施情况	16
第七章 报告期内本息偿付情况	18
一、“21 天地一”债券本息偿付情况	18
二、“22 天地一”债券本息偿付情况	18
三、“22 天地二”债券本息偿付情况	18
第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	19
第九章 债券持有人会议召开的情况	20
第十章 发行人偿债意愿和能力分析	21
一、发行人偿债能力分析.....	21
二、发行人偿债意愿情况.....	22
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及采取措施情况	23
第十二章 特殊事项情况	29

第一章 公司债券概况

一、发行人基本情况

注册名称：天地源股份有限公司

法定代表人：袁旺家

注册资本：86,412.25 万元人民币

实收资本：86,412.25 万元人民币

设立（工商注册）日期：1992 年 12 月 21 日

统一社会信用代码：9131000013221887XY

住所（注册地）：西安市高新区丈八街办科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 12701 室

邮政编码：710075

信息披露事务负责人：袁旺家

信息披露事务负责人职位：董事长、法定代表人

电话：029-88326035

传真：029-88326003

所属行业：房地产业

一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；以自有资金从事投资活动；国内贸易代理；房地产咨询。（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）

二、公司债券发行核准情况

“21 天地一”“22 天地一”“22 天地二”债券发行经发行人第九届董事会第四十六次会议于 2021 年 8 月 13 日审议通过，并经 2021 年第四次临时股东大会于 2021 年 8 月 30 日审议通过，相关决议公告已于 2021 年 8 月 14 日及 2021 年 8 月 31 日披露于上海证券交易所网站。

2021 年 12 月 6 日，经中国证监会“证监许可〔2021〕3845 号”文注册，本次债券注册总额不超过人民币 27.49 亿元（含），采取分期发行方式。已发行债券情况如下：

1、2021 年 12 月 30 日，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）发行，发行规模为 9 亿元，期限为 3 年，票面利率 7.50%；

2、2022 年 3 月 14 日，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）发行，发行规模为 5 亿元，期限为 3 年，票面利率 7.50%；

3、2022 年 8 月 18 日，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）发行，发行规模为 9.13 亿元，期限为 3 年，票面利率 7.50%。

三、公司债券的主要条款

（一）21 天地一

1、债券全称：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）。

2、发行规模：9.00 亿元。

3、当前余额：9.00 亿元。

4、当前票面利率：7.50%。

5、债券期限：本期债券期限为 3 年。

6、起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 30 日。

7、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

8、付息日期：本期债券的付息日为 2022 年至 2024 年间每年的 12 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

9、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

10、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2024 年 12 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

11、增信措施：本期债券设定保证担保，由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。

12、信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

13、募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还“19 天地 F1”公司债券本金及利息。

（二）22 天地一

1、债券全称：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）。

2、发行规模：5.00 亿元。

3、当前余额：5.00 亿元。

4、当前票面利率：7.50%。

5、债券期限：本期债券期限为 3 年。

6、起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 3 月 14 日。

7、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

8、付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

9、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

10、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2025 年 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

11、增信措施：本期债券设定保证担保，由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。

12、信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

13、募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还“19 天地 F1”公司债券本金及利息。

（三）22 天地二

1、债券全称：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）。

2、发行规模：9.13 亿元。

3、当前余额：9.13 亿元。

4、当前票面利率：7.50%。

5、债券期限：本期债券期限为 3 年。

6、起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 8 月 18 日。

7、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

8、付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 8 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

9、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

10、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2025 年 8 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

11、增信措施：本期债券设定保证担保，由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。

12、信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

13、募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还“19 天地一”公司债券本金及利息。

第二章 受托管理人履职情况

一、受托管理人履职情况

2023 年度，中泰证券作为受托管理人，依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）和其他相关法律、法规、规范性文件、自律规则以及相关债券募集说明书、受托管理协议等文件的约定，履行了相关债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，持续跟踪发行人的经营情况、财务状况及资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，监督发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

二、利益冲突防范情况

针对中泰证券在履职时可能存在的利益冲突，中泰证券已与发行人建立了利益冲突的风险防范、解决机制。截至目前，中泰证券在履职期间未发生与发行人存在利益冲突的情形。

第三章 发行人的经营与财务情况

一、发行人 2023 年度经营情况

发行人主要从事房地产开发与经营业务，具有国家建设部颁发的房地产开发一级资质。按照“立足于区域深耕，拓展全国”的主业发展思路，目前发行人布局以西安为总部中心的西部经济圈、以苏州为中心的长三角经济圈、以深圳为中心的粤港澳大湾区经济圈、以天津为中心的京津冀经济圈、以重庆为中心的成渝双城经济圈和以郑州为中心的中原经济圈，形成集地产开发、地产运营、智慧服务、金融服务等于一体的全国协同发展战略格局。

2023 年度，发行人以“文化地产引领者，美好生活运营商”为战略定位，以产品致胜、开放合作、高效运营、金融助力为核心策略，积极打造规模速度和质量效益双增长的经营模式。

2023 年度，发行人实现销售收入 115.26 亿元，实现归属于母公司净利润-3.90 亿元。发行人实现合同销售金额 114.95 亿元，实现权益合同销售金额 100.08 亿元；实现销售回款 119.06 亿元，实现权益销售回款 103.45 亿元。

2023 年度，发行人新增房地产土地购置计容建筑面积 22.26 万平方米，权益新增房地产土地购置计容建筑面积 22.26 万平方米；发行人实现合同销售面积 58.64 万平方米，实现权益合同销售面积 47.21 万平方米。新开工面积 67.94 万平方米，权益新开工面积 67.94 万平方米。发行人竣工面积 86.22 万平方米，权益竣工面积 76.05 万平方米。施工（在建）面积 299.65 万平方米，新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）去化周期约为 8.06 个月。

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人总资产为 352.99 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 38.95 亿元，每股收益-0.4518 元，加权平均净资产收益率为 -9.43%。

单位：人民币万元

2023 年度主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上	营业成本比上	毛利率比上年

				年增减 (%)	年增减 (%)	增减 (%)
房地产业	1,126,434.01	979,179.25	13.07	9.25	27.90	-12.68
2023 年度主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成 本比上 年增减 (%)	毛利率 比上年 增减 (%)
房地产业	1,126,434.01	979,179.25	13.07	9.25	27.90	-12.68
2023 年度主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成 本比上 年增减 (%)	毛利率 比上年 增减 (%)
西安地区	868,127.37	742,017.07	14.53	24.98	53.66	-15.95
咸阳地区	54,561.15	27,489.72	49.62	-14.33	-38.27	19.54
苏州地区	100,621.31	101,246.90	-0.62	1,169.70	1,784.59	-32.83
天津地区	27,230.64	27,558.23	-1.20	4.92	7.81	-2.71
重庆地区	69,230.31	79,595.60	-14.97	44.77	67.65	-15.69
其他地区	6,663.22	1,271.72	80.91	不适用	不适用	不适用

发行人收入成本分地区来看，西安地区、苏州地区、天津地区、重庆地区等营业收入和营业成本相比上年同期有所增加，主要为本期竣工交房项目结转面积较上年同期增加所形成；咸阳地区等营业收入和营业成本同比上年减少，主要为本期竣工交房项目结转面积较上年同期减少所形成。其他地区主要系尾盘项目剩余资源销售形成。

二、发行人 2023 年度财务情况

发行人 2023 年度的财务报告已经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 2023 年度标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自发行人审计报告。发行人 2023 年度主要财务数据及指标如下：

单位：人民币万元

项目	2023 年	2022 年	本年比上年增减 (%)
总资产	3,529,919.05	4,030,858.88	-12.43
归属于母公司股东的净资产	389,547.35	438,800.64	-11.22
营业收入	1,152,597.70	1,055,234.57	9.23
归属于母公司股东的净利润	-39,038.86	34,266.71	-213.93
经营活动产生的现金流量净额	102,186.46	139,527.86	-26.76
投资活动产生的现金流量净额	-28,761.60	-2,433.01	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-144,526.91	-254,131.01	不适用
期末现金及现金等价物余额	476,074.78	547,176.83	-12.99
流动比率	1.50	1.45	3.45
速动比率	0.37	0.36	2.77
资产负债率 (%)	86.68	87.28	-0.69
EBITDA 全部债务比	0.01	0.09	-88.89
利息保障倍数	0.07	1.23	-94.31
现金利息保障倍数	2.38	2.56	-7.03
EBITDA 利息保障倍数	0.09	1.25	-92.80
贷款偿还率	100.00	100.00	-
利息偿付率	100.00	100.00	-

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

3、资产负债率=总负债/总资产；

4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

5、利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

6、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；

7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

8、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

9、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

发行人归属于母公司股东的净利润及收益相关财务指标较上年同期下降的主要原因：受市场环境的影响，发行人本期结转收入的房地产项目毛利水平较上年同期有所下降；同时，部分房地产项目存货出现减值迹象，发行人按照会计准则要求对存货进行减值测试后，对部分存货计提减值准备。

经营活动产生的现金流量净额变动原因：主要为本期发行人支付的土地款与税费较上年同期增加，以及本期发行人与合营项目公司资金往来收支变化所影响。

投资活动产生的现金流量净额变动原因：主要为本期取得子公司支付的投资款较上年同期增加所影响。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因：主要为本期偿还到期债务金额较上年同期减少所影响。

EBITDA 全部债务比变动原因：本期结转收入的房地产项目毛利水平较上年同期有所下降，同时对部分存货计提减值准备所影响。

利息保障倍数变动原因：本期结转收入的房地产项目毛利水平较上年同期有所下降，同时对部分存货计提减值准备所影响。

EBITDA 利息保障倍数变动原因：本期结转收入的房地产项目毛利水平较上年同期有所下降，同时对部分存货计提减值准备所影响。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

“21天地一”“22天地一”“22天地二”公司债券募集资金已使用完毕，报告期内未涉及募集资金使用。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等相关部门规章、规范性文件、自律规则及市场惯例，以及相关债券《募集说明书》等文件的约定在本期债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体网站披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

2023年3月7日，发行人披露《天地源股份有限公司开展资产抵押借款的公告》，2023年3月9日，发行人披露《天地源股份有限公司关于下属公司合作开发西安市高新区GX3-25-24地块暨对外投资的公告》，受托管理人已于2023年3月披露了《中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司涉及重大资产抵质押及进行重大投资的临时受托管理事务报告》；

2023年3月27日，发行人披露《天地源股份有限公司关于成立合资公司暨对外投资的公告》，受托管理人已于2023年3月披露了《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进展及进行重大投资的临时受托管理事务报告》；

2023年3月28日，发行人披露《天地源股份有限公司重大资产抵质押进展的公告》，受托管理人已于2023年3月披露了《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进展及进行重大投资的临时受托管理事务报告》；

2023年5月10日，发行人披露了《天地源股份有限公司2023年度公司债跟踪评级报告》；

2023年5月22日，发行人披露《天地源股份有限公司重大资产抵质押的公告》，受托管理人已于2023年5月披露了《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》；

2023年5月23日，发行人披露《天地源股份有限公司新增资产抵押借款的公告》，受托管理人已于2023年5月披露了《中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司新增资产抵押借款的临时受托管理事务报告》；

2023年6月8日，发行人披露《天地源股份有限公司重大资产抵质押进展的公

告》，受托管理人已于2023年6月披露了《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进展的临时受托管理事务报告》；

2023年6月29日，发行人披露《天地源股份有限公司重大资产抵质押进展的公告》（1）与《天地源股份有限公司重大资产抵质押进展的公告》（2），受托管理人已于2023年7月披露了《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进展的临时受托管理事务报告》；

2023年9月1日，发行人披露《天地源股份有限公司关于下属公司涉及诉讼结果的公告》，受托管理人已于2023年9月披露了《中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司涉及诉讼进展的临时受托管理事务报告》；

2023年11月1日，发行人披露《天地源股份有限公司新增重大借款的公告》，受托管理人已于2023年11月披露了《中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司新增重大借款的临时受托管理事务报告》。

中泰证券作为相关债券的受托管理人，严格按照《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》等相关部门规章、规范性文件、自律规则以及相关债券《募集说明书》及《受托管理协议》等文件的约定，在债券存续期内督导提示发行人按相关规定及约定履行信息披露义务，并已按照规定和约定履行了受托管理职责。

第六章 内外部增信机制及偿债保障措施情况

一、“21天地一”债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

“21天地一”债券由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

报告期内，“21天地一”债券内外部增信机制未发生重大变化。

西安高科集团有限公司是西安高新区重要的国有资产运营主体，承担了一系列重大市政项目，控股股东和实际控制人均为西安高新技术产业开发区管理委员会。担保人已逐渐形成园区配套、房地产业、制造业和区域服务业等四大业务板块，业务结构多元化，尤其是房地产板块在区域内具有较强的竞争力。

担保人资信情况良好，与国内外主要银行等金融机构保持着良好的长期合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。根据中诚信国际信用评级有限责任公司2024年5月30日出具的信用评级报告，担保人主体信用等级为AA+，评级展望稳定。

最近两年末，担保人资产总额分别为21,380,301.41万元和22,406,645.54万元，负债总额分别为18,990,142.18万元和20,123,137.60万元，所有者权益分别为2,390,159.23万元和2,283,507.94万元，资产负债率分别为88.82%和89.81%；最近两年，担保人实现营业总收入分别为3,451,898.26万元和3,753,853.04万元，净利润分别为88,218.50万元和3,450.71万元。

2023年度，西安高科集团有限公司净利润降幅较大，主要系下属子公司基于谨慎性原则，对截至2023年12月31日的存货、应收款项、其他应收款项等进行了减值测试，拟对可能发生减值损失的存货计提资产减值准备、对应收款项及其他应收款项计提信用减值准备，西安高科集团有限公司营业收入稳步增长，偿债能力正常，“21天地一”债券内外部增信机制有效性未发生重大不利变化。

（二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

发行人设立专门的偿付工作小组，建立多层次、互为补充的财务安排，严格遵循信息披露要求，切实做到专款专用，充分发挥债券受托管理人的作用，制定《债券持有人会议规则》。

报告期内，“21 天地一”债券偿债保障措施未发生重大变化。

2023 年度，发行人按照约定开展相关工作，“21 天地一”债券的偿债保障措施的有效性未发生重大不利变化，偿债保障措施有效。

二、“22 天地一”债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）债券内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

“22 天地一”债券由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

报告期内，“22 天地一”债券内外部增信机制未发生重大变化。

西安高科集团有限公司是西安高新区重要的国有资产运营主体，承担了一系列重大市政项目，控股股东和实际控制人均为西安高新技术产业开发区管理委员会。担保人已逐渐形成园区配套、房地产业、制造业和区域服务业等四大业务板块，业务结构多元化，尤其是房地产板块在区域内具有较强的竞争力。

担保人资信情况良好，与国内外主要银行等金融机构保持着良好的长期合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。根据中诚信国际信用评级有限责任公司2024年5月30日出具的信用评级报告，担保人主体信用等级为AA+，评级展望稳定。

最近两年末，担保人资产总额分别为21,380,301.41万元和22,406,645.54万元，负债总额分别为18,990,142.18万元和20,123,137.60万元，所有者权益分别为2,390,159.23万元和2,283,507.94万元，资产负债率分别为88.82%和89.81%；最近两年，担保人实现营业总收入分别为3,451,898.26万元和3,753,853.04万元，净利润分别为88,218.50万元和3,450.71万元。

2023年度，西安高科集团有限公司净利润降幅较大，主要系下属子公司基于

谨慎性原则，对截至2023年12月31日的存货、应收款项、其他应收款项等进行了减值测试，拟对可能发生减值损失的存货计提资产减值准备、对应收款项及其他应收款项计提信用减值准备，西安高科集团有限公司营业收入稳步增长，“22天地一”债券内外部增信机制有效性未发生重大不利变化。

（二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

发行人设立专门的偿付工作小组，建立多层次、互为补充的财务安排，严格遵循信息披露要求，切实做到专款专用，充分发挥债券受托管理人的作用，制定《债券持有人会议规则》。

报告期内，“22天地一”债券偿债保障措施未发生重大变化。

2023年度，发行人按照约定开展相关工作，“22天地一”债券的偿债保障措施的有效性未发生重大不利变化，偿债保障措施有效。

三、“22天地二”债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）债券内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

“22天地二”债券由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

报告期内，“22天地二”债券内外部增信机制未发生重大变化。

西安高科集团有限公司是西安高新区重要的国有资产运营主体，承担了一系列重大市政项目，控股股东和实际控制人均为西安高新技术产业开发区管理委员会。担保人已逐渐形成园区配套、房地产业、制造业和区域服务业等四大业务板块，业务结构多元化，尤其是房地产板块在区域内具有较强的竞争力。

担保人资信情况良好，与国内外主要银行等金融机构保持着良好的长期合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。根据中诚信国际信用评级有限责任公司2024年5月30日出具的信用评级报告，担保人主体信用等级为AA+，评级展望稳定。

最近两年末，担保人资产总额分别为21,380,301.41万元和22,406,645.54万元，

负债总额分别为18,990,142.18万元和20,123,137.60万元，所有者权益分别为2,390,159.23万元和2,283,507.94万元，资产负债率分别为88.82%和89.81%；最近两年，担保人实现营业总收入分别为3,451,898.26万元和3,753,853.04万元，净利润分别为88,218.50万元和3,450.71万元。

2023年度，西安高科集团有限公司净利润降幅较大，主要系下属子公司基于谨慎性原则，对截至2023年12月31日的存货、应收款项、其他应收款项等进行了减值测试，拟对可能发生减值损失的存货计提资产减值准备、对应收款项及其他应收款项计提信用减值准备，西安高科集团有限公司营业收入稳步增长，“22天地二”债券内外部增信机制有效性未发生重大不利变化。

（二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

发行人设立专门的偿付工作小组，建立多层次、互为补充的财务安排，严格遵循信息披露要求，切实做到专款专用，充分发挥债券受托管理人的作用，制定《债券持有人会议规则》。

报告期内，“22天地二”债券偿债保障措施未发生重大变化。

2023年度，发行人按照约定开展相关工作，“22天地二”债券的偿债保障措施的有效性未发生重大不利变化，偿债保障措施有效。

第七章 报告期内本息偿付情况

一、“21 天地一”债券本息偿付情况

发行人已于2023年12月30日通过债券托管机构按时足额支付了“21天地一”2022年-2023年度应付的利息。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券利息情况。

二、“22 天地一”债券本息偿付情况

发行人已于2023年3月14日通过债券托管机构按时足额支付了“22天地一”2022年-2023年度应付的利息。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券利息情况。

三、“22 天地二”债券本息偿付情况

发行人已于2023年8月18日通过债券托管机构按时足额支付了“22天地二”2022年-2023年度应付的利息。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券利息情况。

第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

2023年度，发行人不涉及募集说明书中约定的其他义务。

第九章 债券持有人会议召开的情况

发行人2023年度未发生募集说明书约定的应该召开债券持有人会议的情形，发行人未召开过债券持有人会议。

第十章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债能力分析

近两年，发行人主要偿债能力指标如下所示：

近两年末发行人主要偿债能力指标表

项目	2023 年末	2022 年末
流动比率	1.50	1.45
速动比率	0.34	0.32
资产负债率（%）	86.68	87.28
EBITDA 全部债务比	0.01	0.09
EBITDA 利息保障倍数	0.09	1.25

近两年末，发行人流动比率分别为 1.45 和 1.50；速动比率分别为 0.30 和 0.34。流动比率与速动比率略有增长，发行人短期偿债能力处于行业正常水平。

从长期负债指标来看，近两年末，发行人的资产负债率分别为 87.28%和 86.68%，整体较高。资产负债率较高系房地产行业的特点，发行人将结合自身的经营情况，严格控制资产负债结构，使其保持在合理稳定的水平。

发行人注重对资产流动性的管理，现有资产具有较强的变现能力，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2023 年末，发行人流动资产账面价值（合并财务报表口径下）为 3,353,490.11 万元，发行人不含存货的流动资产账面价值为 829,233.25 万元，其中货币资金总额为 488,891.48 万元。近两年末，发行人货币资金及存货在扣除预收款项与合同负债后分别为 2,236,466.71 万元和 2,018,213.9 万元，有息债务分别为 1,301,127.46 万元和 1,277,333.72 万元，发行人现金类资产、存货及投资性房地产在扣除预收款项后能够覆盖全部债务。

2023 年度，发行人实现销售收入 115.26 亿元，实现归属于母公司净利润-3.90 亿元。发行人实现合同销售金额 114.95 亿元，实现权益合同销售金额 100.08 亿元；实现销售回款 119.06 亿元，实现权益销售回款 103.45 亿元。

2023 年度，发行人新增房地产土地购置计容建筑面积 22.26 万平方米，权益新增房地产土地购置计容建筑面积 22.26 万平方米；发行人实现合同销售面积 58.64 万平方米，实现权益合同销售面积 47.21 万平方米。新开工面积 67.94 万平

平方米，权益新开工面积 67.94 万平方米。发行人竣工面积 86.22 万平方米，权益竣工面积 76.05 万平方米。施工（在建）面积 299.65 万平方米，新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）去化周期约为 8.06 个月。

发行人与多家大型机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的多渠道融资能力。截至 2023 年末，发行人尚未使用金融和非金融机构综合授信额度 114,282 万元，公司畅通的直接和间接融资渠道为偿还各期债券本息提供了保障。

二、发行人偿债意愿情况

发行人资信情况良好，未发生重大负面舆情，未出现兑付兑息违约的情况，具有较高的偿债意愿，将严格按照各期债券兑付兑息安排履行债券偿付义务。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 采取措施情况

2023年度，发行人已披露的重大事项及受托管理人采取的措施情况如下：

序号	重大事项基本情况	重大事项产生的影响	发行人信息披露情况	受托管理人采取的措施
1	<p>根据经营发展需要，为确保“天地源·永安华府”项目的开发建设，天地源股份有限公司（以下简称发行人）下属全资子公司西安天地源皓岳房地产开发有限公司（以下简称皓岳公司）向中信银行股份有限公司西安分行申请开发贷款，资金用于皓岳公司项下“天地源·永安华府”项目的开发建设。本次贷款额度为18亿元，贷款期限为3年，贷款利率为3.98%/年。本次贷款以“天地源·永安华府”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路以南，面积69220.1m²。截至2023年2月28日，该资产账面价值261370.79万元(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。</p>	<p>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，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。</p>	<p>发行人于2023年3月7日披露了《天地源股份有限公司开展资产抵质押借款的公告》</p>	<p>受托管理人通过电子邮件每月及时对发行人及担保人进行月度督导、查阅发行人公告、每半月通过查询企查查或天眼查等第三方诚信查询报告及其他信用信息公开网站，持续跟踪发行人经营、财务及资信情况，对重大事件进行了及时跟踪。 针对发行人披露的该笔借款情况，受托管理人已于2023年3月披露了《中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司涉及重大资产抵质押及进行重大投资的临时受托管理事务报告》。</p>
2	<p>根据发行人《天地源股份有限公司关于下属公司合作开发西安市高新区GX3-25-24地块暨对外投资的公告》，2022年12月1日，西安佳幸通过竞买方式，以总价242,200万元获取了西安市高新区GX3-25-24地块（以下简称“标的项目”）的国有建设用地使用权。经发行人第十届董事会第七次会议审议通过，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”），于2023年1月13日受让西安君正房地产开发有限公司（以下简称“西安君正”）</p>	<p>西安天地源与厦门信托就标的项目的合作开发事宜，为发行人正常经营活动，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，但若项目开发不及预期，可能会对发行人的生产经营、财务状况及各期债券偿债能力产生不利影响。</p>	<p>发行人于2023年3月9日披露了《天地源股份有限公司关于下属公司合作开发西安市高新区GX3-25-24地块暨对外投资的公告》</p>	<p>受托管理人通过电子邮件每月及时对发行人及担保人进行月度督导、查阅发行人公告、每半月通过查询企查查或天眼查等第三方诚信查询报告及其他信用信息公开网站，持续跟踪发行人经营、财务及资信情况，对重大事件进行了及时跟踪。 针对发行人披露的该笔投资情况，受托管理人已于2023年3月披露了《中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司涉及重大资产抵质</p>

	<p>所持有的西安佳幸房地产开发有限公司（以下简称“西安佳幸”）55%股权。</p> <p>现根据经营发展需要，西安天地源及下属子公司西安天地源不动产代理有限公司（以下简称“西安不动产”）与厦门国际信托有限公司（以下简称“厦门信托”）按约定比例出资成立合伙企业，合伙企业的认缴出资为14.2亿元，其中，西安不动产作为普通合伙人以货币资金认缴出资1万元，有限合伙人厦门信托通过信托计划以货币资金认缴出资7亿元；有限合伙人西安天地源以货币资金认缴出资7.1999亿元。合伙企业成立后，将受让西安天地源持有的西安佳幸54%股权。西安天地源、西安不动产与厦门信托通过合伙企业共同开发标的项目。</p>			<p>押及进行重大投资的临时受托管理事务报告》。</p>
3	<p>根据发行人《天地源股份有限公司关于下属公司合作开发西安市高新区GX3-25-24地块暨对外投资的公告》，2022年12月1日，西安佳幸通过竞买方式，以总价242,200万元获取了西安市高新区GX3-25-24地块（以下简称“标的项目”）的国有建设用地使用权。经发行人第十届董事会第七次会议审议同意，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”），于2023年1月13日受让西安君正房地产开发有限公司（以下简称“西安君正”）所持有的西安佳幸房地产开发有限公司（以下简称“西安佳幸”）55%股权</p>	<p>西安天地源与厦门信托就标的项目的合作开发事宜，为发行人正常经营活动，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响，但若项目开发不及预期，可能会对发行人的生产经营、财务状况及各期债券偿债能力产生不利影响。</p>	<p>发行人于2023年3月23日披露了《天地源股份有限公司关于成立合资公司暨对外投资的公告》。</p>	<p>受托管理人通过电子邮件每月及时对发行人及担保人进行月度督导、查阅发行人公告、每半月通过查询企查查或天眼查等第三方诚信查询报告及其他信用信息公开网站，持续跟踪发行人经营、财务及资信情况，对重大事件进行了及时跟踪。</p> <p>针对发行人披露的该笔投资情况，受托管理人已于2023年3月披露了《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进展及进行重大投资的临时受托管理事务报告》。</p>
4	<p>根据发行人《天地源股份有限公司开展资产抵押借款的公告》，根据经营发展需要，为确保“天地源·永安华府”项目的开发建设，发行人下属全资子公司西安天地源皓岳房地产开发有限公司（以下简称“皓岳公司”）向中</p>	<p>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，可能会对发行人的生产经营、财务状</p>	<p>发行人于2023年3月28日披露了《天地源股份有限公司重大资产抵质押进展的公告》。</p>	<p>受托管理人通过电子邮件每月及时对发行人及担保人进行月度督导、查阅发行人公告、每半月通过查询企查查或天眼查等第三方诚信查询报告及其他信用信息公开网站，持续跟踪发行</p>

	<p>信银行股份有限公司西安分行申请开发贷款，资金用于皓岳公司项下“天地源·永安华府”项目的开发建设。本次贷款额度为18亿元，贷款期限为3年，贷款利率为3.98%/年。本次贷款以“天地源·永安华府”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路以南，面积69,220.10m²。截至2023年2月28日，该资产账面价值261,370.79万元（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。</p>	<p>况及各期债券偿债能力产生不利影响。</p>		<p>人经营、财务及资信情况，对重大事件进行了及时跟踪。</p> <p>针对发行人披露的该笔资产抵押情况，受托管理人已于2023年3月披露了《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进展及进行重大投资的临时受托管理事务报告》。</p>
5	<p>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20,342.7m²。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。</p>	<p>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。</p>	<p>发行人于2023年5月22日披露了《天地源股份有限公司重大资产抵质押的公告》。</p>	<p>受托管理人通过电子邮件每月及时对发行人及担保人进行月度督导、查阅发行人公告、每半月通过查询企查查或天眼查等第三方诚信查询报告及其他信用信息公开网站，持续跟踪发行人经营、财务及资信情况，对重大事件进行了及时跟踪。</p> <p>针对发行人披露的该笔抵质押情况，受托管理人已于2023年5月披露了《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》。</p>
6	<p>根据发行人《天地源股份有限公司新增资产抵押借款的公告》，为确保“天地源·永安华府”项目的开发建设，发行人下属公司西安天地源皓岳房地产开发有限公司（以下简称“皓岳公司”）向中信银行股份有限公司西安分行申请开发贷款，资金用于皓岳公司项下“天地源·永安华府”项目的开发建设。</p>	<p>该抵押融资事项为发行人正常经营活动，但若借款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。</p>	<p>发行人于2023年5月23日披露了《天地源股份有限公司新增资产抵押借款的公告》。</p>	<p>受托管理人通过电子邮件每月及时对发行人及担保人进行月度督导、查阅发行人公告、每半月通过查询企查查或天眼查等第三方诚信查询报告及其他信用信息公开网站，持续跟踪发行人经营、财务及资信情况，对重大事件进行了及时跟踪。</p>

	<p>本次贷款金额不超过14亿元，贷款期限为3年。本次贷款拟以“天地源·永安华府”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路以南，面积69,220.10m²。截至2023年3月31日，该资产账面价值275,596.53万元(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。针对该资产抵押情况，发行人已于2023年3月7日披露《天地源股份有限公司开展资产抵押借款的公告》，本次已签署借款协议，但尚未签署抵押协议及办理抵押登记，发行人将持续披露该资产抵押事项进展。</p>	<p>生不利影响。</p>		<p>针对发行人披露的该笔新增资产抵押借款情况，受托管理人已于2023年5月披露了《中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司新增资产抵押借款的临时受托管理事务报告》。</p>
7	<p>发行人董事会于2023年5月审议通过了本次质押借款事宜，并披露了《天地源股份有限公司重大资产抵质押的公告》。发行人本次已签署股权质押合同并办理股权质押登记。根据发行人《天地源股份有限公司重大资产抵质押进展的公告》，发行人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。</p>	<p>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重大不利影响。</p>	<p>发行人于2023年6月8日披露了《天地源股份有限公司重大资产抵质押进展的公告》。</p>	<p>受托管理人通过电子邮件每月及时对发行人及担保人进行月度督导、查阅发行人公告、每半月通过查询企查查或天眼查等第三方诚信查询报告及其他信用信息公开网站，持续跟踪发行人经营、财务及资信情况，对重大事件进行了及时跟踪。针对发行人披露的该笔资产抵质押情况，受托管理人已于2023年6月披露了《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进展的临时受托管理事务报告》。</p>
8	<p>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”）向北京银行股份有限公司西安分行申请开发贷款，发行人董事会于2023年5月审议通过了本次抵押借款事宜，并于2023年5月披露了《天地源股份有限公司重大资产抵质押的公告》。西安天地源本次已签署抵押协议并办理抵押登记，西安天地源以“天</p>	<p>以上抵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或被担保人出现偿债风险，可能会对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影</p>	<p>发行人于2023年6月29日披露了《天地源股份有限公司重大资产抵押进展的公告》。</p>	<p>受托管理人通过电子邮件每月及时对发行人及担保人进行月度督导、查阅发行人公告、每半月通过查询企查查或天眼查等第三方诚信查询报告及其他信用信息公开网站，持续跟踪发行人经营、财务及资信情况，对重大事件进行了及时跟踪。针对发行人披露的该笔</p>

	<p>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20,342.7m²。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。发行人下属子公司西安天地源皓岳房地产开发有限公司（以下简称“皓岳公司”）向中信银行股份有限公司西安分行申请开发贷款，发行人董事会于2023年3月审议通过了本次抵押借款事宜，并于2023年3月披露了《天地源股份有限公司开展资产抵押借款的公告》。皓岳公司于2023年5月签署借款协议，发行人于2023年5月披露了《天地源股份有限公司新增资产抵押借款的公告》。皓岳公司本次已签署抵押协议并办理抵押登记，皓岳公司以“天地源·永安华府”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路以南，面积69,220.1m²。截至2023年3月31日，该资产账面价值275,596.53万元（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。</p>	响。		<p>抵押情况，受托管理人已于2023年7月披露了《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进展的临时受托管理事务报告》。</p>
9	<p>公司下属全资子公司天地源唐城公司于2022年8月29日收到天津市第二中级人民法院《民事起诉状》及《应诉通知书》((2022)津02民初977号)。原告傅书涵诉请被告一长枫建设集团有限公司支付工程款及违约金约1.35亿元，天地源唐城公司在欠付工程款范围内对原告承担连带责任，并于2022年9月披露了《天地源股份有限公司关于下属公司涉及诉讼的公告》。本次诉讼的基本情况详见2022年9月披露的《中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司涉及重大诉讼及重大资产抵质押进展的临时</p>	<p>因原告撤诉，该案未对发行人损益产生负面影响。</p>	<p>发行人于2023年9月1日披露了《关于下属公司涉及诉讼结果的公告》。</p>	<p>受托管理人通过电子邮件每月及时对发行人及担保人进行月度督导、查阅发行人公告、每半月通过查询企查查或天眼查等第三方诚信查询报告及其他信用信息公开网站，持续跟踪发行人经营、财务及资信情况，对重大事件进行了及时跟踪。针对发行人披露的该笔诉讼情况，受托管理人已于2023年9月披露了《中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司涉及诉讼进展的临时受托管理事务报告》。</p>

	<p>受托管理事务报告》。后原告傅书涵变更诉请给付金额为100万元，因管辖权限，该案移交天津市河西区人民法院审理。公司下属全资子公司天地源唐城公司于2023年8月30日收到天津市河西区人民法院《谈话笔录》。原告傅书涵已提交书面撤诉申请，撤销诉讼请求。</p>			
10	<p>西安佳幸房地产开发有限公司与成都银行股份有限公司西安分行于2023年10月30日签订贷款协议，借款金额16亿元，用于西安佳幸项下“天地源·高新宸樾”项目的开发建设，借款期限3年，天地源股份有限公司提供连带责任保证担保，单笔新增借款超过上年末净资产20%</p>	<p>该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、生产经营和偿债能力产生重大不利影响。</p>	<p>发行人于2023年11月1日披露了《天地源股份有限公司新增重大借款的公告》。</p>	<p>受托管理人通过电子邮件每月及时对发行人及担保人进行月度督导、查阅发行人公告、每半月通过查询企查查或天眼查等第三方诚信查询报告及其他信用信息公开网站，持续跟踪发行人经营、财务及资信情况，对重大事件进行了及时跟踪。针对发行人披露的该笔借款情况，受托管理人已于2023年11月披露了《中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司新增重大借款的临时受托管理事务报告》。</p>

除上述重大事项外，2023年度不存在与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十二章 特殊事项情况

2023年度，“21天地一”“22天地一”“22天地二”公司债券不涉及特殊事项。

(本页无正文,为《天地源股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2023年度)》
盖章页)

