

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

(2022 年度)

受托管理人



(住所：济南市经七路 86 号证券大厦)

2023 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”或“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”或“天地源”）对外披露的《天地源股份有限公司 2022 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。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 受托管理人履行职责情况	6
一、受托管理人履行职责情况.....	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 2022 年度经营情况.....	7
二、发行人 2022 年度财务情况.....	9
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
一、公司债券募集资金使用情况.....	11
二、募集资金专项账户运作情况.....	12
三、募集资金使用及专项账户运作的核查情况.....	15
第五章 发行人偿债意愿和能力分析	16
一、发行人偿债能力分析.....	16
二、发行人偿债意愿情况.....	17
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析	18
一、“21 天地一”债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析.	18
二、“22 天地一”债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析.	19
三、“22 天地二”债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析.	20
第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	22
一、发行人偿债保障措施的执行情况.....	22
二、债券的本息偿付情况.....	23
第八章 债券跟踪评级情况	24
第九章 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	25
第十章 债券持有人会议召开的情况	26
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	27
第十二章 特殊事项情况	37

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

经营范围：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 受托管理人履行职责情况

一、受托管理人履行职责情况

2022 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》）和其他相关规范性文件及自律规则的规定以及相关债券受托管理协议的约定，履行了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、增信措施的重大变化情况等，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

针对受托管理人在履职时可能存在的利益冲突，受托管理人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，受托管理人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 2022 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。

2022 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。

2022 年度，发行人实现销售收入 105.52 亿元，实现归属于母公司净利润 3.43 亿元。发行人实现合同销售金额 108.04 亿元，实现权益合同销售金额 91.23 亿元；实现销售回款 106.84 亿元，实现权益销售回款 88.80 亿元。

2022 年度，发行人新增房地产土地购置计容建筑面积 25.06 万平方米，权益新增房地产土地购置计容建筑面积 25.06 万平方米；发行人实现合同销售面积 61.06 万平方米，实现权益合同销售面积 47.51 万平方米。新开工面积 64.63 万平方米，权益新开工面积 49.52 万平方米。发行人竣工面积 137.14 万平方米，权益竣工面积 106.98 万平方米。施工（在建）面积 368.26 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 9.07 个月。

截止 2022 年 12 月 31 日，发行人总资产为 403.08 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 43.88 亿元，每股收益 0.3965 元，加权平均净资产收益率为 8.02%。

单位：万元

2022 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 (%)	营业收入比上年增	营业成本比上年增	毛利率比上年增减

				減 (%)	減 (%)	(%)
房地产业	1,031,053.19	765,554.26	25.75	53.72	50.12	增加 1.78 个百分点
2022 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 (%)	营业收入比上一年增減 (%)	营业成本比上一年增減 (%)	毛利率比上一年增減 (%)
房地产业	1,031,053.19	765,554.26	25.75	53.72	50.12	增加 1.78 个百分点
2022 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 (%)	营业收入比上一年增減 (%)	营业成本比上一年增減 (%)	毛利率比上一年增減 (%)
西安	694,632.48	482,888.30	30.48	101.39	96.45	增加 1.75 个百分点
咸阳	63,690.66	44,531.34	30.08	-29.73	-31.78	增加 2.10 个百分点
宝鸡	3,459.19	3,304.65	4.47	-65.18	-63.23	減少 5.07 个百分点
苏州	7,924.81	5,372.35	32.21	-41.35	-46.55	增加 6.60 个百分点
泰州	24,338.41	17,179.36	29.41	-74.81	-76.79	增加 6.03 个百分点
深圳	291.32	101.56	65.14	-10.48	0.00	減少 3.65 个百分点
惠州	1,265.10	1,191.91	5.79	-89.34	-86.76	減少 18.38 个百分点
天津	25,952.55	25,560.73	1.51	-58.66	-54.32	減少 9.37 个百分点
重庆	47,819.77	47,477.51	0.72	19.14	16.47	增加 2.28 个百分点
珠海	76,725.77	83,070.68	-8.27	不适用	不适用	不适用
榆林	84,953.13	54,875.88	35.40	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、重庆地区营业收入和营业成本相比上同期有所增加，主要为 2022 年度竣工交房项目结转面积较上年增加所形成；咸阳地区、宝鸡地区、苏州地区、泰州地区、惠州地区、天津地区等营业收入和营业成本同比上一年减少，主要为 2022 年度竣工交房项目结转面积较上年减少所形成；珠海地区、榆林地区 2022 年度新增竣工交房项目结转项目。

二、发行人 2022 年度财务情况

发行人 2022 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 2022 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 2022 年度主要财务数据及指标如下：

单位：人民币万元

项目	2022 年	2021 年	本年比上年增减 (%)
总资产	4,030,811.25	4,127,456.99	-2.34
归属于母公司股东的净资产	438,795.47	415,845.97	5.52
营业收入	1,055,234.57	694,194.72	52.01
归属于母公司股东的净利润	34,266.55	37,680.62	-9.06
息税折旧摊销前利润(EBITDA)	120,989.11	73,436.86	64.75
经营活动产生的现金流量净额	139,527.86	66,937.93	108.44
投资活动产生的现金流量净额	-2,433.01	-24,433.58	90.04
筹资活动产生的现金流量净额	-254,131.01	-91,906.28	-176.51
期末现金及现金等价物余额	547,176.83	664,212.99	-17.62
流动比率	1.45	1.39	4.32
速动比率	0.36	0.46	-21.74
资产负债率 (%)	87.28	88.99	-1.92
EBITDA 全部债务比	0.09	0.05	80.00
利息保障倍数	1.23	0.89	38.20
现金利息保障倍数	2.56	1.93	32.64
EBITDA 利息保障倍数	1.25	0.66	89.39
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00

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=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

5、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

6、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）；

- 7、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;
- 8、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) ;
- 9、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额;
- 10、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

营业收入变动原因说明: 主要为本年发行人竣工交房项目结转面积较上年增加所影响。

息税折旧摊销前利润 (EBITDA) 变动原因说明: 主要为本年发行人营业收入大幅增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明: 主要为本年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说明: 主要为本年对外投资较上年减少所影响。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明: 主要为本年偿还到期债务金额较上年增加所影响。

EBITDA 全部债务比变动原因说明: 主要为本年发行人息税折旧摊销前利润 (EBITDA) 大幅增加及全部债务减少所致。

利息保障倍数变动原因说明: 主要为本年发行人营业收入大幅增加及资本化利息减少所致。

现金利息保障倍数变动原因说明: 主要为本年发行人经营活动产生的现金流量净额大幅增加所致。

EBITDA 利息保障倍数变动原因说明: 主要为本年发行人息税折旧摊销前利润 (EBITDA) 大幅增加及资本化利息减少所致。

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

一、公司债券募集资金使用情况

（一）21 天地一

“21 天地一”公司债券于 2021 年 12 月 30 日发行完成，本期债券发行金额为不超过人民币 18.36 亿元（含 18.36 亿元），实际发行金额为 9.00 亿元，债券募集资金拟用于偿还“19 天地 F1”公司债券本金及利息。截至 2022 年 12 月 31 日，“21 天地一”公司债券募集资金已使用完毕，全部用于偿还“19 天地 F1”公司债券本金及利息，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

（二）22 天地一

“22 天地一”公司债券于 2022 年 3 月 14 日发行完成，本期债券发行金额为不超过人民币 5.00 亿元（含 5.00 亿元），实际发行金额为 5.00 亿元，债券募集资金拟用于偿还“19 天地 F1”公司债券本金及利息。截至 2022 年 12 月 31 日，“22 天地一”公司债券募集资金已使用完毕，全部用于偿还“19 天地 F1”公司债券本金及利息，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

（三）22 天地二

“22 天地二”公司债券于 2022 年 8 月 18 日发行完成，本期债券发行金额为不超过人民币 9.13 亿元（含 9.13 亿元），实际发行金额为 9.13 亿元，债券募集资金拟用于偿还“19 天地一”公司债券本金及利息。截至 2022 年 12 月 31 日，“22 天地二”公司债券募集资金已使用完毕，全部用于偿还“19 天地一”公司债券本金及利息，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

二、募集资金专项账户运作情况

(一) 21 天地一

根据募集说明书约定，发行人及受托管理人已与长安银行股份有限公司、华夏银行股份有限公司西安分行、兴业银行股份有限公司西安分行、陕西秦农农村商业银行股份有限公司鱼化支行、西安银行股份有限公司软件园支行分别签订了“21 天地一”公司债券的账户及资金监管协议，并于“21 天地一”公司债券发行前在长安银行股份有限公司营业部开立了募集资金及偿债专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，在华夏银行西安科技路支行、兴业银行股份有限公司西安南二环支行、陕西秦农农村商业银行股份有限公司鱼化支行、西安银行软件园支行开立了募集资金专项账户，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转。募集资金专项账户运作正常，符合募集说明书、账户及资金监管协议等相关约定。上述专户信息如下：

募集资金及偿债专项账户一：

名称：天地源股份有限公司

开户银行：长安银行股份有限公司营业部

银行账户：806010001421048814

募集资金专项账户二：

名称：天地源股份有限公司

开户银行：华夏银行西安科技路支行

银行账户：11459000000428639

募集资金专项账户三：

名称：天地源股份有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司西安南二环支行

银行账户：456690100100074425

募集资金专项账户四：

名称：天地源股份有限公司

开户银行：陕西秦农农村商业银行股份有限公司鱼化支行

银行账户：2701020101201000071292

募集资金专项账户五：

名称：天地源股份有限公司

开户银行：西安银行软件园支行

银行账户：912011580000222604

（二）22 天地一

根据募集说明书约定，发行人及受托管理人已与长安银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司西安分行分别签订了“22 天地一”公司债券的账户及资金监管协议，并于“22 天地一”公司债券发行前在长安银行股份有限公司营业部开立了募集资金及偿债专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，在浙商银行股份有限公司西安分行营业部开立了募集资金专项账户，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转。募集资金专项账户运作正常，符合募集说明书、账户及资金监管协议等相关约定。上述专户信息如下：

募集资金及偿债专项账户一：

名称：天地源股份有限公司

开户银行：长安银行股份有限公司营业部

银行账户：806010001421049093

募集资金专项账户二：

名称：天地源股份有限公司

开户银行：浙商银行股份有限公司西安分行营业部

银行账户：7910000010120100767569

（三）22 天地二

根据募集说明书约定，发行人及受托管理人已与长安银行股份有限公司、西安银行股份有限公司软件园支行、陕西秦农农村商业银行股份有限公司鱼化支行、北京银行股份有限公司西安分行分别签订了“22 天地二”公司债券的账户及资金监管协议，并于“22 天地二”公司债券发行前在长安银行股份有限公司营业部开立了募集资金及偿债专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，在西安银行股份有限公司软件园支行、陕西秦农农村商业银行股份有限公司鱼化支行、北京银行股份有限公司西安高新区支行开立了募集资金专项账户，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转。募集资金专项账户运作正常，符合募集说明书、账户及资金监管协议等相关约定。上述专户信息如下：

募集资金及偿债专项账户一：

名称：天地源股份有限公司

开户银行：长安银行股份有限公司营业部

银行账户：806010001421050158

募集资金专项账户二：

名称：天地源股份有限公司

开户银行：西安银行股份有限公司软件园支行

银行账户：912011580000225840

募集资金专项账户三：

名称：天地源股份有限公司

开户银行：陕西秦农农村商业银行股份有限公司鱼化支行

银行账户：2701020101201000075124

募集资金专项账户四：

名称：天地源股份有限公司

开户银行：北京银行股份有限公司西安高新开发区支行

银行账户：20000013041900099234858

三、募集资金使用及专项账户运作的核查情况

中泰证券作为受托管理人，通过查询各期债券账户及资金监管协议、募集说明书、募集资金的专项账户资金流水及转账凭证、募集资金划转的内部审批文件、拟偿还债券的账户监管协议及其偿债资金专户的银行流水等，对发行人募集资金使用及专项账户运作情况进行了核查。

经核查，“21天地一”公司债券募集资金已使用完毕，用于偿还“19天地F1”公司债券本金及利息，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。发行人“21天地一”公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，均按照协议约定在专项账户内进行，“21天地一”公司债券募集资金专项账户运作正常。

经核查，“22天地一”公司债券募集资金已使用完毕，用于偿还“19天地F1”公司债券本金及利息，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。发行人“22天地一”公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，均按照协议约定在专项账户内进行，“22天地一”公司债券募集资金专项账户运作正常。

经核查，“22天地二”公司债券募集资金已使用完毕，用于偿还“19天地一”公司债券本金及利息，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。发行人“22天地二”公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，均按照协议约定在专项账户内进行，“22天地二”公司债券募集资金专项账户运作正常。

第五章 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	2022 年末	2021 年末
流动比率	1.45	1.39
速动比率	0.36	0.46
资产负债率（%）	87.28	88.99
EBITDA（万元）	120,989.11	73,436.86
EBITDA 利息保障倍数	1.25	0.66

近两年末，发行人流动比率分别为 1.39 和 1.45；速动比率分别为 0.46 和 0.36。流动比率略有增长，速动比率小幅下降主要系存货增加所致，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 88.99% 和 87.28%，整体较高。资产负债率较高系房地产行业特点，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 2022 年末，发行人流动资产账面价值（合并财务报表口径下）为 3,852,525.46 万元，发行人不含存货的流动资产账面价值为 963,365.73 万元，其中货币资金总额为 557,522.48 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 1,963,683.67 万元和 2,236,466.71 万元，全部债务分别为 1,513,548.60 万元和 1,301,127.46 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。

近两年末，发行人 EBITDA 分别为 73,436.86 万元和 120,989.11 万元；EBITDA 利息保障倍数分别为 0.66 和 1.25。总体看来，EBITDA 对利息有一定的覆盖能力。

综合来看，发行人财务结构较稳健，短期偿债能力和长期偿债能力处于行业正常水平，具有一定的抗风险能力。

近两年，发行人合并财务报表营业收入分别为 694,194.72 万元和 1,055,234.57 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 37,680.62 万元和 34,266.55 万元。发行人盈利能力较为稳定，能够为偿还各期债券本息提供保障。

2022 年度，发行人实现销售收入 105.52 亿元，实现归属于母公司净利润 3.43 亿元。发行人实现合同销售金额 108.04 亿元，实现权益合同销售金额 91.23 亿元；实现销售回款 106.84 亿元，实现权益销售回款 88.80 亿元。2022 年度，发行人新增房地产土地购置计容建筑面积 25.06 万平方米，权益新增房地产土地购置计容建筑面积 25.06 万平方米；发行人实现合同销售面积 61.06 万平方米，实现权益合同销售面积 47.51 万平方米。新开工面积 64.63 万平方米，权益新开工面积 49.52 万平方米。发行人竣工面积 137.14 万平方米，权益竣工面积 106.98 万平方米。施工（在建）面积 368.26 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 9.07 个月。整体来看，发行人项目储备充足且在售项目去化情况良好，具备较为稳定的销售变现能力，为各期债券兑付提供保障。

发行人财务状况优良，信用记录良好，拥有较好的市场声誉，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 2022 年末，发行人尚未使用金融和非金融机构综合授信额度 109,098.79 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。

综上，2022 年度内发行人经营情况良好，财务状况正常，偿债能力未发生重大不利变化。

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。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

一、“21 天地一”债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

（一）“21 天地一”债券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2023年3月6日出具的信用评级报告（CCXI-20230525M-01），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18,361,131.17万元和21,380,301.41万元，负债总额分别为16,342,403.40万元和18,990,142.18万元，所有者权益分别为2,018,727.77万元和2,390,159.23万元，资产负债率分别为89.01%和88.82%；最近两年，担保人实现营业总收入分别为2,918,943.12万元和3,451,898.26万元，净利润分别为55,537.98万元和88,218.50万元。

2022年度，西安高科集团有限公司生产经营及财务指标未出现重大不利变化，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）“21 天地一”债券偿债保障措施的重大变化情况及有效性

分析

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。

2022 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、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

（一）“22 天地一”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2023年3月6日出具的信用评级报告（CCXI-20230525M-01），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18,361,131.17万元和21,380,301.41万元，负债总额分别为16,342,403.40万元和18,990,142.18万元，所有者权益分别为2,018,727.77万元和2,390,159.23万元，资产负债率分别为89.01%和88.82%；最近两年，担保人实现营业总收入分别为2,918,943.12万元和3,451,898.26万元，净利

润分别为55,537.98万元和88,218.50万元。

2022年度，西安高科集团有限公司生产经营及财务指标未出现重大不利变化，偿债能力正常，“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）“22天地一”债券偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

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。

2022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、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

（一）“22天地二”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2023年3月6日出具的信用评级报告（CCXI-20230525M-01），

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18,361,131.17万元和21,380,301.41万元，负债总额分别为16,342,403.40万元和18,990,142.18万元，所有者权益分别为2,018,727.77万元和2,390,159.23万元，资产负债率分别为89.01%和88.82%；最近两年，担保人实现营业总收入分别为2,918,943.12万元和3,451,898.26万元，净利润分别为55,537.98万元和88,218.50万元。

2022年度，西安高科集团有限公司生产经营及财务指标未出现重大不利变化，偿债能力正常，“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）“22天地二”债券偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

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。

2022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 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

(一) 发行人已在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金, 保证本息的如期偿付, 保证债券持有人的利益。发行人已组成偿付工作小组, 负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

(二) 针对发行人未来的财务状况及本次债券自身的特征, 发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排, 以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息, 并根据实际情况进行调整。偿债资金将主要来源于发行人日常营运所产生的现金流。

(三) 发行人已遵循真实、准确、完整的信息披露原则, 使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到本次债券投资人的监督, 防范偿债风险。发行人已按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

(四) 发行人已制定专门的债券募集资金使用计划, 相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查, 切实做到专款专用, 保证募集资金在投入、运用、稽核等方面的顺畅运作, 确保本次债券募集资金根据董事会决议及按照募集说明书披露的用途使用。

(五) 发行人已与债券受托管理人签署《债券受托管理协议》, 由债券受托管理人协调债券持有人对公司的相关情况进行监督, 并在债券本息无法按时偿付时, 协调债券持有人, 采取一切必要及可行的措施, 保护债券持有人的正当利益。

发行人已严格按照《债券受托管理协议》的规定, 配合债券受托管理人履行职责, 定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料, 并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人, 便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

(六) 发行人已按照《管理办法》第六十二条之规定为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项, 为保障本次债券本息及时足

额偿付做出了合理的制度安排。

2022年，发行人按照各期债券募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

二、债券的本息偿付情况

“21天地一”债券于2021年12月30日正式起息。2022年至2024年每年的12月30日为上一计息年度的付息日，2024年12月30日为兑付日。发行人已于2022年12月30日完成“21天地一”2022年度的付息工作。

“22天地一”债券于2022年3月14日正式起息。2023年至2025年每年的3月14日为上一计息年度的付息日，2025年3月14日为兑付日。发行人已于2023年3月14日完成“22天地一”的第一次付息工作。

“22天地二”债券于2022年8月18日正式起息。2023年至2025年每年的8月18日为上一计息年度的付息日，2025年8月18日为兑付日。发行人将于2023年8月18日完成“22天地二”的第一次付息工作。

第八章 债券跟踪评级情况

2021年9月23日，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人主体及“21天地一”公司债券进行了评级，并出具《2021年度天地源股份有限公司信用评级报告》（信评委函字【2021】2931M号）及《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信用评级报告》（信评委函字【2021】2928D号），确定发行人的主体长期信用等级为AA，评级展望维持稳定，“21天地一”的信用等级为AA+。

2022年2月7日，中诚信国际信用评级有限责任公司对“22天地一”公司债券进行了评级，并出具《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）信用评级报告》（信评委函字【2022】0365D号），“22天地一”公司债券的信用等级为AA+。

2022年5月18日，中诚信国际信用评级有限责任公司对“22天地二”公司债券进行了评级，并出具《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）信用评级报告》（信评委函字【2022】1327D号），“22天地二”公司债券的信用等级为AA+。

2022年6月6日，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人主体及“21天地一”“22天地一”公司债券进行了跟踪评级，并出具《天地源股份有限公司2022年度跟踪评级报告》（信评委函字【2022】跟踪0444号）及《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）、2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2022）》（信评委函字【2022】跟踪0443号），维持发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，维持“21天地一”“22天地一”的信用等级为AA+。

2023年5月10日，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人主体及“21天地一”“22天地一”“22天地二”公司债券进行了跟踪评级，并出具《天地源股份有限公司2023年度公司债跟踪评级报告》（信评委函字【2023】跟踪0183号），本次跟踪发行人评级结果为AA，评级展望为稳定，本次跟踪“21天地一”“22天地一”“22天地二”公司债券债项评级结果为AA+。

第九章 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

2022年度，发行人不涉及募集说明书中约定的其他义务。

第十章 债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具之日，发行人2022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

2022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	发行人下属天地源股份有限公司西安置业分公司部分银行账户被冻结，冻结金额1.6亿元。该诉讼案件是因陕西泰华置业发展有限公司（简称“泰华置业”）与陕西盛骏贸易有限公司之间的债务纠纷涉及到发行人。	该案件于2022年4月12日开庭审理。2022年5月13日，西安置业分公司收到陕西省西安市中级人民法院《民事裁定书》[(2021)陕01民初1561号]，裁定结果为：驳回泰华置业的起诉；案件受理费841,800元，退还泰华置业；如不服本裁定，可以在裁定书送达之日起十日内，向陕西省西安市中级人民法院递交上诉书，上诉于陕西省高级人民法院。如泰华置业不上诉，西安置业分公司将向陕西省西安市中级人民法院申请解除对相关银行账户的冻结。泰华置业在法定时限内，未提起上诉。陕西省西安市中级人民法院已解除对西安置业分公司银行账户名下人民币1.6亿元现金的冻结，预计不会对发行人生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。	发行人在上海证券交易所网站于2021年12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》（公告编号：临2021-081）；于2022年5月披露了《天地源股份有限公司关于涉及诉讼进展的公告》（公告编号：临2022-029）；于2022年6月披露了《天地源股份有限公司关于涉及诉讼结果的公告》（公告编号：临2022-032）。	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。 由于该笔诉讼第一次公告时间为2021年12月24日，“21天地一”尚未发行。“21天地一”发行后，受托管理人已于2022年1月补充披露了针对该笔诉讼的《中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》； 针对发行人披露的该笔诉讼的进展情况，受托管理人已于2022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公司债券临时受托管理事务报告》； 针对发行人披露的该笔诉讼的结果情况，受托管理人已于2022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公司债券临时受托管理事务报告》。
2	发行人向上海国际信托有限公司申请总额不超过4.1亿元信托融资，资金用于下属公司名下合规项目的开发建设。信托融资总规模不超过4.1亿元，信托计划期限不超过21个月，融资成本为9.0%/年。发行人全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（简称“西安天地源”）、西安天地源软件新城房地产开发有限公司为共同还款人。西安天地源为本次融资提供抵押担保，抵押物为其持有的西安市高新区双江二路以东地块土地使用权（不动产权证书编号：陕（2022）西安市不动产权第0000064号），宗地面积22,603.3平方米。截至2021年12月31日，该资产账面价值76,000万元，无其他权利受限，资产价值超过2021年末净资产的10%。	该抵押融资事项于2022年1月经发行人董事会审议通过并签署协议及办理抵押。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和生产经营产生重大不利影响，预计不会对发行人偿债能力产生重大负面影响。	发行人在上海证券交易所网站于2022年1月披露了《天地源股份有限公司重大资产抵押的公告》。	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押情况，受托管理人已于2022年1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公司债券重大事项受托管理事务临时报告》。
3	为确保发行人启点金源公司资信情况良好	发行人在上海证券证	受托管理人通过电	

	<p>下属参股公司咸阳启点金源房地产开发有限公司（简称“启点金源公司”）“天地源·和樾溪谷”项目的顺利开发，启点金源公司向浙商银行股份有限公司咸阳分行申请8亿元开发贷款。资金成本为5.9%/年，贷款期限3年。本次贷款以启点金源公司“天地源·和樾溪谷”项目土地使用权及在建工程作为抵押担保，由发行人提供全额连带责任保证担保。发行人对启点金源公司提供担保的金额超过2021年末净资产10%，存在对同一被担保人提供大额担保的事项。</p>	<p>好，无债务违约情况，股东均为国有控股公司的下属公司。该担保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、财务状况及偿债能力产生不利影响。</p>	<p>券交易所网站于2022年4月披露了《天地源股份有限公司对外提供重大担保的公告》。</p>	<p>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对外担保情况，受托管理人已于2022年4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公司债券临时受托管理事务报告》。</p>
4	<p>为确保发行人下属控股子公司苏州广信置业有限公司（简称“苏州广信公司”）“天地源·平江观棠”项目的顺利开发，苏州广信公司向金融机构申请总额12亿元开发贷款，资金用于“天地源·平江观棠”项目开发建设。资金成本不高于4.8%/年，贷款期限5年。本次贷款以苏州广</p>	<p>该抵押融资事项于2022年4月经发行人董事会审议通过，于2022年5月签署抵押协议，并办理抵押登记，最终债权人确定为平安银行，被担保债权金额为不超过11亿元，被担保债权期限为不超过3年。</p> <p>该抵押融资事项为发行人正常经营活动，但若苏州广信公司出现偿债风险，可能会对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力产生不利影响。</p>	<p>发行人在上海证券交易所网站于2022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》；于2022年5月披露了《天地源股份有限公司重大资产抵质押的进展公告》。</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资产抵质押情况，受托管理人已于2022年5月披露了《中泰证券股份有限公司关于天地源</p>

	<p>信公司持有一宗土地使用权（不动产权证书编号：苏（2022）苏州市不动产权第8005282号）作为抵押，宗地位于苏州姑苏区苏锦街道广济北路以西、星光路以南，面积37,698平方米，并由发行人提供全额连带责任保证担保。截至2022年3月31日，该资产账面价值181,541万元，超过发行人2021年末净资产的10%，无其他权利受限。</p>		<p>股份有限公司公司债券临时受托管理事务报告》；针对发行人披露的该笔资产抵质押的进展情况，受托管理人已于2022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公司债券临时受托管理事务报告》。</p>
5	<p>根据经营发展需要，为确保“天地源·悦唐阁”项目的顺利开发，发行人下属全资子公司珠海天地源置业有限公司（简称“珠海天地源”）向金融机构申请开发贷款，资金用于珠海天地源项下“天地源·悦唐阁”项目的开发建设。贷款额度不超过4.5亿元，贷款期限为3年，融资成本不超过5.9%/年。本次贷款以珠海天地源持有一宗国有建设用地使用权（编号为“粤2021珠海市不动产权第0017751号”）作为抵押担保，</p>	<p>该抵押融资事项于2022年5月经发行人董事会审议通过，于2022年7月签署协议并办理抵押登记，最终债权人确定为浙商银行，被担保债权金额为不超过4.5亿元，被担保债权期限为不超过3年。2023年3月，经董事会审议通过，将原担保方案中抵押物“天地源·悦唐阁”项目土地使用权变更为“天地源·悦唐阁”在建工程，原担保金额及其他担保方式不变。</p> <p>该抵押融资事项为发行人正常经营活动，但若珠海天地源出现偿债风险，可能会对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力产生不利影响。</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资产抵质押情况，受托管理人已于2022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公司债券临时受托管理事务报告》；</p> <p>针对发行人披露的该笔资产抵质押的进展情况，受托管理人已于2022年8月披露了《中泰证券股份有限公司关于天地</p>

	宗地位于珠海市高新区科技创新海岸北围片区，面积14,815.38m ² 。发行人下属全资子公司深圳天地源房地产开发有限公司以其持有的珠海天地源100%股权作为质押担保，同时由发行人提供连带责任保证担保。截至2022年3月31日，该用地使用权资产账面价值75,086.15万元，超过发行人2021年末净资产的10%。		源股份有限公司公司债券临时受托管理事务报告(重大资产抵质押发生进展)》；针对发行人披露的该笔资产抵质押的变更情况，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》。	
6	2022年5月，发行人下属控股子公司苏州广信置业有限公司与平安银行签署借款协议，借款金额为不超过11亿元，借款用途为用于“天地源·平江观棠”项目开发建设，借款期限为不超过3年，借款担保措施为“天地源·平江观棠”项目土地使用权作为抵押担保、发行人提供全额连带责任保证担保。该笔借款金额超过发行人2021年末净资产的20%。	该融资事项为发行人正常经营活动，但若苏州广信公司出现偿债风险，可能会对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力产生不利影响。	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2022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公司债券临时受托管理事务报告》。	
7	根据经营发展需要，发行人下属全资子公司西安天地源软件新城房地产	该抵押融资事项于2022年6月经发行人董事会审议通过。 该抵押融资事项为发行人正常经营活动，但若软件新	发行人在上海证券交易所网站于2022年6月披露了《天地源股份有限公司重大资	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

	<p>开发有限公司（简称“软件新城公司”）向厦门国际信托有限公司（简称“厦门信托”）申请总金额不超过5.5亿元的信托融资，资金用于软件新城公司项下合规项目的开发建设或置换项目开发建设借款。融资规模不超过5.5亿元，融资期限不超过27个月。融资成本为9.0%/年。发行人以持有的西安市高新区“丹轩梓园”项目9#号楼和11#号楼住宅商品房现房，以及发行人下属全资子公司陕西东方加德建设开发有限公司以其持有的西安市雁塔区“万熙天地”项目不低于13,000平方米的商业用房，为5亿元信托份额对应的信托融资提供抵押担保；抵押物后续若因销售需要解押的，须提前还款或向信托账户补足保证金，或补充提供厦门信托认可的其他抵质押物；发行人为本次融资提供连带责任保证担保。上述抵押资产的账面价值合计4.90亿元，</p>	<p>城公司出现偿债风险，可能会对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力产生不利影响。</p>	<p>产抵质押的公告》。</p>	<p>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2022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公司债券临时受托管理事务报告》。</p>
--	---	--	------------------	---

	评估价值13.11亿元，占发行人2021年末净资产的比例超过10%，无其他权利受限。			
8	因发行人第九届董事会任期已届满，根据《公司法》等有关法律、法规和《天地源股份有限公司章程》的规定，发行人于2022年7月12日召开第九届董事会第六十次会议，审议通过了关于提名发行人第十届董事会董事候选人和独立董事候选人的相关议案。2022年7月28日，发行人2022年第二次临时股东大会选举袁旺家、陈慧、王进杰、金鹏涛、王智刚、王涛、刘永明为发行人第十届董事会董事，强力、张俊瑞、李成、杨乃定为发行人第十届董事会独立董事，任期自发行人股东大会选举通过之日起三年。发行人第十届董事会成员中，原第九届董事会董事祝社宁、原独立董事白永秀、宋敏、汪方军、杨为乔不再担任相关职务，新聘任金鹏涛为发行人董	本次董事会换届为发行人正常经营活动，预计不会对发行人公司治理、日常管理、生产经营产生重大不利影响，预计不会对发行人偿债能力产生重大负面影响。	发行人在上海证券交易所网站于2022年7月披露了《天地源股份有限公司董事发生变动的公告》。	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。 针对发行人披露的董事变动情况，受托管理人已于2022年8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公司债券临时受托管理事务报告（董事发生变动）》。

	<p>事，强力、张俊瑞、李成、杨乃定为发行人独立董事，任期自发行人股东大会选举通过之日起三年，董事变动人数超过三分之一。</p>			
9	<p>因经营发展需要，发行人拟向陕西省国际信托股份有限公司申请总金额不超过8亿元的信托融资，资金用于下属公司名下合规项目的开发建设。融资期限不超过24个月。融资成本不超9.5%/年。发行人全资子公司西安天地源房地产开发有限公司以其持有的西安高新区GX3-42-25号地块的土地使用权为本次融资提供后置抵押担保；以其持有的陕西东方加德建设开发有限公司100%股权提供质押担保；为本次融资提供连带责任保证担保，并作为本次融资的共同还款人。本次质押的股权标的公司为陕西东方加德建设开发有限公司，为发行人全资孙公司，成立于2013年5月6日，注册资本为50,000.00万</p>	<p>该抵质押融资事项于2022年8月经发行人董事会审议通过，并在当月末签署协议并完成股权质押办理。该抵质押融资事项为发行人正常经营活动，但若发行人出现偿债风险，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>发行人在上海证券交易所网站于2022年8月披露了《天地源股份有限公司重大资产抵质押公告》；于2022年9月披露了《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。针对发行人披露的资产抵质押情况，受托管理人已于2022年8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发生重大资产抵质押的临时受托管理事务报告》；针对发行人披露的资产抵质押进展的情况，受托管理人已于2022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重大诉讼及重大资产抵质押进展的临时受托管理事务报告》。</p>

	<p>元。本次抵押的西安高新中央创新区GX3-42-25号地块的土地使用权，宗地位于西安市高新区中央创新区经三十二路以东、纬三十五路以北、经二十六路以西，宗地面积20,342.7 m²。截止2022年8月22日（发行人公告日），该资产账面价值为72,500.00万元（未经审计），尚未取得土地证，无其他权利受限。上述抵质押资产价值超过发行人2021年末净资产的10%。</p>			
10	<p>发行人下属全资二级子公司天津天地源唐城房地产开发有限公司（以下简称“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）。经过天津市河西区建设工程招标管理办公室公开招投标手续，2016年11月21日，天地源唐城公司与长枫建设集团有限公司签订《天津市建设工程施工合同》</p>	<p>原告申请财产保全，天津市第二中级人民法院已冻结天地源唐城公司银行存款约46.94万元。由于本次诉讼尚未开庭，暂时无法判断对发行人经营情况和偿债能力产生的影响，最终实际影响需以法院生效判决（含调解）或执行结果为准。</p>	<p>发行人在上海证券交易所网站于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》。</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2022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重大诉讼及重大资产抵质押进展的临时受托管理事务报告》。</p>

(津西解(挂)2015-114号地块、津西解(挂)2015-114号地块幼儿园项目)。现项目已经竣工,天地源唐城公司与长枫建设集团有限公司正在进行工程竣工结算,目前结算尚未完成。天地源唐城公司已按建设工程施工合同约定的付款进度支付长枫建设集团有限公司工程款18,439.27万元。原告傅书涵向长枫建设集团有限公司主张支付工程欠款和违约金,同时要求天地源唐城公司在欠付工程款范围内承担连带责任。			
--	--	--	--

除上述重大事项外,2022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

2022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(2022年度)》
盖章页)

