

债券代码： 242114. SH	债券简称： 24天地一
242304. SH	25天地一
259269. SH	25天地二
259414. SH	25天地三

西部证券股份有限公司

关于天地源股份有限公司提起上诉案件受理立案暨诉讼进展  
及2025年度计提资产减值准备的  
临时受托管理事务报告

受托管理人

西部证券股份有限公司

2026年5月

## 声明

本报告依据《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》《天地源股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券受托管理协议》及《天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行人公司债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）等相关规定以及天地源股份有限公司（以下简称“发行人”、“天地源”）出具的相关说明文件等，由本次公司债券受托管理人西部证券股份有限公司（以下简称“西部证券”、“受托管理人”）编制。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为西部证券所作的承诺或声明。

## 一、核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会核准（证监许可〔2024〕1489号），本次债券注册总额不超过23.13亿元，采取分期发行。天地源股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）于2024年12月10日发行上市，发行规模9.00亿元，债券简称24天地一（242114.SH）；天地源股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）于2025年1月16日发行上市，发行规模5.00亿元，债券简称25天地一（242304.SH）。

经上海证券交易所出具无异议函（上证函〔2025〕1275号），本次债券获批金额不超过9.13亿元，采取分期发行。天地源股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）于2025年7月9日发行上市，发行规模4.13亿元，债券简称25天地二（259269.SH）；天地源股份有限公司2025年面向专业投资者公开非发行公司债券（第二期）于2025年7月31日发行上市，发行规模5.00亿元，债券简称25天地三（259414.SH）。

## 二、受托管理债券基本情况

### （一）24 天地一

债券名称：天地源股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

债券简称：24天地一

债券代码：242114.SH

发行主体：天地源股份有限公司

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币9亿元（含9亿元）。

债券期限：本期债券为3年期。

债券利率：本期债券的票面利率为4.93%。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

起息日期：本期债券的起息日为2024年12月10日。

付息日期：本期债券的付息日为2025年至2027年间每年的12月10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；每次付息款项不另计利息）。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

受托管理人：西部证券股份有限公司。

## （二）25 天地一

债券名称：天地源股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

债券简称：25天地一

债券代码：242304.SH

发行主体：天地源股份有限公司

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币5亿元（含5亿元）。

债券期限：本期债券为3年期。

债券利率：本期债券的票面利率为4.93%。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

起息日期：本期债券的起息日为2025年1月17日。

付息日期：本期债券的付息日为2026年至2028年间每年的1月17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；每次付息款项不另计利息）。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

受托管理人：西部证券股份有限公司。

## （三）25 天地二

债券名称：天地源股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）

债券简称：25天地二

债券代码：259269.SH

发行主体：天地源股份有限公司

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币4.13亿元（含4.13亿元）。

债券期限：本期债券为3年期。

债券利率：本期债券的票面利率为2.90%。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

起息日期：本期债券的起息日为2025年7月10日。

付息日期：本期债券的付息日为2026年至2028年间每年的7月10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；每次付息款项不另计利息）。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

受托管理人：西部证券股份有限公司。

#### （四）25 天地三

债券名称：天地源股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）

债券简称：25天地三

债券代码：259414.SH

发行主体：天地源股份有限公司

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币5亿元（含5亿元）。

债券期限：本期债券为3年期。

债券利率：本期债券的票面利率为4.18%。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

起息日期：本期债券的起息日为2025年8月1日。

付息日期：本期债券的付息日为2026年至2028年间每年的8月1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；每次付息款项不另计利息）。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

受托管理人：西部证券股份有限公司。

### 三、本次债券的重大事项

#### （一）发行人提起上诉案件受理立案暨诉讼进展

西部证券股份有限公司作为天地源股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）、天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）、天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）及天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）的受托管理人，持续密切关注对债券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》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及本次债券《受托管理协议》的约定，现就发行人于 2026 年 4 月 29 日披露的《天地源股份有限公司关于公司提起上诉案件受理立案暨诉讼的进展公告》相关事项报告如下：

##### 1、本次诉讼基本情况

发行人下属全资子公司天津天地源唐城房地产开发有限公司（以下简称“唐城公司”）作为上诉人，与被上诉人傅书涵、单国杰建设工程施工合同纠纷案，一审由天津市河西区人民法院作出民事判决【（2024）津 0103 民初 15729 号、（2024）津 0103 民初 15731 号】。上诉人唐城公司认为，该判决在事实认定及法律适用方面均存在错误，依法向天津市第二中级人民法院提起上诉。

2026 年 4 月 27 日，唐城公司收到天津市第二中级人民法院《传票》（2026）津 02 民终 2601 号】【（2026）津 02 民终 2604 号】。案件所处的诉讼阶段为二审阶段。上市公司所处的当事人地位：案件一及案件二：唐城公司为本案上诉人，原审被告；傅书涵、单国杰为本案被上诉人，原审原告；长枫建设集团有限公司为本案被上诉人，原审被告。

##### 2、本次诉讼案件事实、请求内容及理由

###### （1）诉讼当事人

上诉人（原审被告）：天津天地源唐城房地产开发有限公司

被上诉人（原审被告）：傅书涵、单国杰

被上诉人（原审被告）：长枫建设集团有限公司

原审被告：天津天地源置业投资有限公司

###### （2）上诉请求

案件一：1) 请求撤销天津市河西区人民法院民事判决【（2024）津 0103 民初 15729 号】，本案发回天津市河西区人民法院重审，或改判驳回傅书涵、单国杰全部诉讼请求；2) 请求本

案一审诉讼费、二审诉讼费、保全费、鉴定费等诉讼费用全部由被上诉人负担。（以上暂计 5,676,280.60 元）

案件二：1) 请求撤销天津市河西区人民法院民事判决【(2024)津 0103 民初 15731 号】，本案发回天津市河西区人民法院重审，或改判驳回傅书涵、单国杰全部诉讼请求；2) 请求本案一审诉讼费、二审诉讼费、保全费、鉴定费等诉讼费用全部由被上诉人负担。（以上暂计 82,234,883.80 元）

### （3）上诉事实及理由

上诉人认为，案件一及案件二原审判决在审判程序、事实认定、法律适用等方面均存在错误。依法向天津市第二中级人民法院提起上诉。

## （二）发行人 2025 年度计提资产减值准备

西部证券股份有限公司作为天地源股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）、天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）、天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）及天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）的受托管理人，持续密切关注对债券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》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及本次债券《受托管理协议》的约定，现就发行人于 2026 年 4 月 29 日披露的《天地源股份有限公司关于 2025 年度计提资产减值准备的公告》相关事项报告如下：

### 1、本次计提资产减值准备的原因

发行人为真实、准确反映公司财务状况和经营成果，依据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，基于谨慎性原则，对合并财务报表范围内截止 2025 年 12 月 31 日的应收款项、其他应收款项、存货、投资性房地产、固定资产等进行了减值测试，同时聘请评估机构对存货、投资性房地产、固定资产进行了专项评估，拟对可能发生减值损失的存货、投资性房地产、固定资产计提资产减值准备、对应收款项及其他应收款项计提信用减值准备。

### 2、本次计提/转回资产减值准备的范围和金额

发行人及下属子公司对 2025 年可能存在减值迹象的各类资产进行了全面检查和减值测试，拟计提/转回各类资产减值准备净额 97,116.62 万元，具体情况如下表：

单位：元

项目	期初数	本期计提或转回	本期转销或核销	存货与投资性房地产科目调整	期末数
应收账款坏账准备	4,910,800.15	-432,722.91			4,478,077.24
其他应收款坏账准备	107,034,959.10	17,858,938.09			124,893,897.19
存货跌价准备	2,108,299,918.77	840,895,017.49	308,623,536.89	-29,295,314.79	2,611,276,084.58
投资性房地产减值准备		86,974,370.77		29,295,314.79	116,269,685.56
固定资产减值准备	18,028,263.83	25,870,617.69			43,898,881.52
<b>合计</b>	<b>2,238,273,941.85</b>	<b>971,166,221.13</b>	<b>308,623,536.89</b>		<b>2,900,816,626.09</b>

### 3、本次计提/转回资产减值准备的确认标准及计提方法说明

#### (1) 应收账款坏账准备

发行人对应收账款的预期信用损失，除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单独确定其信用损失外，其余在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。

根据以上方法，本报告期发行人对应收款项拟计提/转回坏账准备净额-43.27万元。

#### (2) 其他应收款坏账准备

发行人对其他应收款的预期信用损失，除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单独确定其信用损失外，其余在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。

根据以上方法，本报告期发行人对其他应收款拟计提/转回坏账准备净额 1,785.89 万元。

#### (3) 存货跌价准备

发行人期末存货按成本与可变现净值孰低原则计量，对于期末存货可变现净值低于账面价值的部分，计提存货跌价准备。以存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

根据以上方法，基于相关评估测试结果，发行人拟对以下项目计提/转回存货跌价准备，其中：永安观棠项目 21,672.21 万元、悦唐阁项目 12,177.48 万元、水墨江山项目 10,013.13 万元、伴山溪谷项目 9,260.93 万元、熙樾坊项目 6,467.21 万元、棠樾坊项目 6,111.74 万元、熙湖畔项目 2,166.08 万元、平江观棠项目 3,227.07 万元、熙悦湾项目 2,819.41 万元、棠颂坊项目 2,482.05 万元、和樾溪谷项目 1,980.57 万元、玖玺香都项目 1,096.22 万元、时光里项目 953.41 万元、珺樾坊项目 868.28 万元、万熙天地项目 572.21 万元、其他项目零星计提 2,221.51 万元，拟计提/转回跌价准备净额合计 84,089.50 万元。

#### （4）投资性房地产减值准备

发行人期末按照投资性房地产账面价值与可收回金额孰低计量。当其可收回金额低于账面价值时，计提投资性房地产减值准备。

根据以上方法，基于相关评估测试结果，本报告期发行人对投资性房地产拟计提减值准备 8,697.44 万元。

#### （5）固定资产减值准备

发行人期末按照固定资产账面价值与可收回金额孰低计量。当其可收回金额低于账面价值时，计提固定资产减值准备。

根据以上方法，基于相关评估测试结果，本报告期发行人对固定资产拟计提减值准备 2,587.06 万元。

### 4、履行的审议程序

（1）2026 年 4 月 14 日，发行人第十一届董事会审计委员会审议通过，并形成如下决议：

1）发行人本次计提资产减值准备遵照并符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，计提资产减值准备依据充分，符合公司资产现状；

2）本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，计提资产减值准备后，能够更加准确、客观地反映发行人截至 2025 年 12 月 31 日的财务状况、资产价值及经营成果，使发行人的会计信息更具有合理性，有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息；

3）本次计提资产减值准备不存在损害公司及中小股东利益的情形，董事会审计委员会同意发行人本次计提资产减值准备并同意将该议案提交发行人第十一届董事会第十五次会议审议。

（2）2026 年 4 月 24 日，发行人第十一届董事会第十五次会议审议通过了《关于 2025 年度计提资产减值准备的议案》。表决结果：11 票同意、0 票反对、0 票弃权。

## 四、影响分析

唐城公司已提起上诉，一审判决未生效，二审尚未开庭，本案最终判决结果存在不确定性，对发行人本期利润的具体影响尚存在不确定性。发行人将高度关注案件进展情况，积极采取相应措施，坚决维护公司及股东利益，并按照相关法律法规及时履行信息披露义务。

发行人本期拟计提/转回各类资产减值准备净额 97,116.62 万元，减少本期合并利润总额 97,116.62 万元，减少本期合并净利润 88,951.08 万元，减少本期合并报表范围归属母公司净利润 85,244.87 万元。

发行人目前整体经营情况正常，上述诉讼及计提资产减值准备情况对发行人的日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。发行人承诺披露信息的真实、准确、完整，并将按照相关规定，履行相关后续信息披露义务。

## 五、受托管理人履职情况

西部证券作为“24天地一”、“25天地一”、“25天地二”及“25天地三”的受托管理人，为充分保障债券投资者的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理临时报告。西部证券后续将密切关注发行人对“24天地一”、“25天地一”、“25天地二”及“25天地三”公司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》《公司债券发行与交易管理办法》《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行受托管理人职责。特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

## 六、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：王秋晨

联系电话：029-87406648

（本页无正文，为《西部证券股份有限公司关于天地源股份有限公司提起上诉案件受理立案暨诉讼进展及 2025 年度计提资产减值准备的临时受托管理事务报告》之签章页）

