

债券简称：16 房信 01

债券代码：136412

债券简称：18 房信 01

债券代码：143484

债券简称：18 房信 02

债券代码：143485

浙商证券股份有限公司

关于

天津市房地产信托集团有限公司

公开发行公司债

2023 年第三次临时受托管理事务报告

（债券违约处置进展）

债券受托管理人



（住所：浙江省杭州市五星路 201 号）

二〇二三年四月

重要声明

本报告依据《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》”）、《公司债券受托管理人处置公司债券违约风险指引》（以下简称“《风险指引》”）、《天津市房地产信托集团有限公司与浙商证券股份有限公司关于天津市房地产信托集团有限公司 2015 年公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）、《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等相关规定及其它相关信息披露文件、天津市房地产信托集团有限公司（以下简称“房信集团”“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本期公司债券受托管理人浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）编制。浙商证券编制本报告的内容及信息来源于发行人提供的资料或说明以及违约处置过程中获取的相关资料。

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浙商证券所做承诺或声明。

一、受托管理债券的基本情况

债券名称	天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）	天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）品种一	天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）品种二
债券简称	16 房信 01	18 房信 01	18 房信 02
核准文件和核准规模	核准文件：《关于核准天津市房地产信托集团有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2016]485 号） 核准规模：不超过 14 亿元		
债券期限	3+1+1	3+2	2+1+2
回售选择权	投资者有权利选择在本期债券的第 3 个、第 4 个计息年度付息日将持有的本期债券按照票面金额全部或部分回售给发行人。 （其中第 4 个计息年度持有人回售选择权，系“16 房信 01”2019 年第一次债券持有人会议审议通过后增加）	投资者有权利选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按照票面金额全部或部分回售给发行人。	投资者有权利选择在本期债券的第 2 个、第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按照票面金额全部或部分回售给发行人。
发行规模	2 亿元	2.74 亿元	2.85 亿元
债券利率	当前票面利率：7.9%	8%	9.5%
起息日	2016 年 8 月 23 日	2018 年 3 月 8 日	2018 年 3 月 8 日
到期日	2021 年 8 月 23 日。 若投资者于第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2019 年 8 月 23 日。若投资者于第 4 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2020 年 8 月 23 日。	2023 年 3 月 8 日。 若投资者于第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 3 月 8 日。	2023 年 3 月 8 日。 若投资者于第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2020 年 3 月 8 日，若投资者于第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 3 月 8 日。
担保方式	本期债券由天房集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。	本期债券由天房集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。	本期债券由天房集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
当前情况	2020 年 8 月 24 日到达回售期，有效回售登记金额 2 亿元。发行人未按时偿付债券利息及回售本金，	2021 年 3 月 8 日为当年付息日，经发行人与各持有人协商一致，“18 房信 01”延期 2 年支付债券当年度（2020	2021 年 3 月 8 日到达回售期，有效回售登记金额 2 亿元。发行人未按时偿付债券利息及回售本金，“18 房信 02”

	<p>“16 房信 01” 已构成实质违约。</p>	<p>年 3 月 8 日至 2021 年 3 月 7 日) 利息。 2022 年 3 月 8 日为当年付息日, 经发行人与各持有人协商一致, “18 房信 01” 延期 1 年支付债券当年度 (2021 年 3 月 8 日至 2022 年 3 月 7 日) 利息。 2023 年 3 月 8 日为兑付日及当年付息日, 经发行人与各持有人协商一致, 延期 1 年支付 18 房信 01 本金及自 2020 年 3 月 8 日至 2023 年 3 月 7 日期间的利息。</p>	<p>回售部分已构成实质违约。 2021 年 3 月 8 日为当年付息日, 经发行人与未回售部分债券持有人协商一致, “18 房信 01” 延期 2 年支付未回售部分债券当年度 (2020 年 3 月 8 日至 2021 年 3 月 7 日) 利息。 2023 年 3 月 8 日为兑付日及当年付息日, 经发行人与未回售部分债券持有人协商一致, 延期 1 年支付 18 房信 02 未回售部分本金及自 2020 年 3 月 8 日至 2023 年 3 月 7 日期间的利息。</p>
--	----------------------------	---	---

二、重大事项

浙商证券作为天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2016 年公司债券 (第一期) (债券简称 “16 房信 01”, 债券代码 “136412”); 天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2018 年公司债券 (第一期) 品种一 (以下简称 “18 房信 01”, 债券代码 “143484”); 天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2018 年公司债券 (第一期) 品种二 (以下简称 “18 房信 02”, 债券代码 “143485”) 的债券受托管理人, 代表上述债券全体持有人, 持续密切关注本次债券对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《管理办法》《执业行为准则》《风险指引》等规定及《受托管理协议》的约定, 现就本期债券重大事项报告如下:

(一) 重大事项主要内容

“16 房信 01” 于 2020 年 8 月 24 日到达回售期, 有效回售登记金额 2 亿元。发行人未按时偿付债券利息及回售本金, “16 房信 01” 已构成实质违约。

“18 房信 02” 2021 年 3 月 8 日到达回售期, 有效回售登记金额 2 亿元。发行人未按时偿付债券利息及回售本金, “18 房信 02” 回售部分已构成实质违约。

根据《执业行为准则》《风险指引》的相关规定, 浙商证券按季度向债券投资者披露债券违约处置进展及受托管理人履职情况。

（二）债券违约处置进展情况

2023年1月1日至本报告出具日，债券违约处置无实质进展。

（三）债券受托管理人履职情况

2023年1月1日至本报告出具日，债券受托管理人履职情况如下：

1、浙商证券通过发函、邮件、电话等方式向发行人就目前债务解决方案的进展情况、重大事项、临时信息披露等进行督促和问询，督促发行人做好信息披露工作，对发行人进行风险告知，要求发行人充分重视和保障持有人利益。

2、浙商证券对发行人及天房集团进行现场回访，了解债务解决方案的进展情况、天房信托计划进展情况、发行人及天房集团日常经营情况及财务情况。

3、浙商证券与债券持有人保持沟通，积极回复和解决持有人提出的问题和诉求。

4、协助发行人完成“18房信01”本金及利息、“18房信02”未回售部分本金及利息展期协议签署、备案及信息披露相关工作。

5、浙商证券持续进行舆情监测和涉诉情况查询，及时提示发行人就重大事项进行信息披露，并就“18房信01”本金及利息、“18房信02”未回售部分本金及利息展期等事项披露临时受托管理事务报告，提示投资人关注风险。

（四）债券违约处置后续安排

1、浙商证券将根据募集说明书、债券受托管理协议和债券持有人会议规则的约定，积极维护全体债券持有人利益。

2、浙商证券将继续通过邮件、现场沟通等多种方式对发行人目前债务解决方案进展情况、重大事项情况等进展进行督促和问询。

3、浙商证券将继续督促和协助发行人做好重大事项信息披露工作。

4、浙商证券将继续保持与债券持有人沟通，积极响应债券持有人诉求。

5、浙商证券将及时向天津证监局、上海证券交易所等监管部门、自律组织沟通汇报风险处置进展情况。

浙商证券作为前述债券受托管理人，根据《执业行为准则》第十二条、第十八条、第二十三条以及《风险指引》第十九条的规定，出具本受托管理事务临时

报告，并提醒投资者注意相关风险。

三、债券受托管理人联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，请咨询债券受托管理人指定联系人。

联系人：贾东霞

联系电话：010-65545326

（本页无正文，为《浙商证券股份有限公司关于天津市房地产信托集团有限公司
公开发行公司债 2023 年第三次临时受托管理事务报告（债券违约处置进展）》
之签章页）

