

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司债券

受托管理事务报告

(2022 年度)

债券代码	债券简称
136412	16 房信 01
143484	18 房信 01
143485	18 房信 02

债券受托管理人



(注册地址：浙江省杭州市五星路 201 号)

二〇二三年五月

重要声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”“受托管理人”）根据《中华人民共和国证券法》《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》等法律法规、自律规则等规范性文件要求，以及受托管理的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”）存续期公司债券募集说明书、受托管理协议等债券发行信息披露文件约定要求进行编制。

浙商证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向浙商证券提供的其他材料。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为浙商证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 公司债券概况.....	4
第二章 债券受托管理人履行职责情况.....	7
第三章 发行人经营与财务状况.....	10
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.....	12
第五章 增信措施的有效性分析.....	15
第六章 债券本息偿付情况以及发行人偿债保障措施的执行情况.....	17
第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	19
第八章 债券持有人会议召开情况.....	20
第九章 发行人偿债意愿和能力分析.....	221
第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施.....	22
第十一章 其他事项.....	25

第一章 公司债券概况

一、公司债券基本情况

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	本期债券由天房集团提	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。	供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。	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，“16房信01”已构成实质违约。	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。	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”未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。

二、债券信用评级情况

（一）发行时信用评级情况

1、16房信01

2016年8月11日，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）出具了《天津市房地产信托集团有限公司2016年公司债券（第一期）信用评级报告》（大公报D【2015】667号），评定16房信01的信用等级为AA+，发行人主体信用等级为AA-，评级展望为稳定。

2、18房信01、18房信02

2017年10月25日，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）出具了《天津市房地产信托集团有限公司2018年公司债券（第一期）信

用评级报告》（大公报 D【2017】1085 号），评定 18 房信 01、18 房信 02 的信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA-，评级展望为稳定。

（二）债券跟踪评级情况

根据大公国际资信评估有限公司于 2020 年 8 月 14 日出具的《大公关于终止天津市房地产信托集团有限公司主体与相关债项信用评级的报告》“天津房信和“16 房信 01”“18 房信 01”和“18 房信 02”担保主体天房集团均未披露 2018 年度及 2019 年度审计报告，亦未提供评级所需资料。

根据中国证券业协会《证券资信评级机构执业行为准则》第二十九条、《证券市场资信评级机构评级业务实施细则(试行)》第四十三条以及《大公国际终止评级制度》中关于终止评级的相关规定，大公决定终止天津房信主体及“16 房信 01”“18 房信 01”和“18 房信 02”信用评级，上述评级不再更新。此后天津房信主体及“16 房信 01”“18 房信 01”和“18 房信 02”发生的任何重大变化或不利影响，大公将不再履行持续跟踪的义务。”

第二章 债券受托管理人履行职责情况

一、受托管理协议的签订情况

2015年10月，发行人与浙商证券签署了《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》，对“16房信01”“18房信01”和“18房信02”公司债券的受托管理事项等进行了约定。

二、信息披露核查情况

浙商证券作为债券受托管理人，2022年内按照债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

发行人于2022年8月31日披露《天津市房地产信托集团有限公司关于不能按时披露2022年半年度报告的风险提示公告》、于2023年4月25日披露《天津市房地产信托集团有限公司关于无法按时披露2022年年度报告的风险提示性公告》因正在进行债务重组等原因，无法按照募集说明书相关要求如期披露2022年年度报告和2022年半年度报告。

发行人在2022年度内发生需要履行临时公告义务的事项详见本受托管理事务报告“第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项”之“三、报告期内发行人发生的重大事项”，发行人已就上述事项在指定网站进行披露。

浙商证券于2022年3月就发行人延期支付“18房信01”2021年3月8日至2022年3月7日期间利息，出具了《天津市房地产信托集团有限公司公开发行公司债券2022年第一次临时受托管理事务报告》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）公告。

浙商证券于2022年3月就债券违约处置进展及受托管理人履职情况出具了《天津市房地产信托集团有限公司公开发行公司债券2022年第二次临时受托管理事务报告》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）公告。

浙商证券于2022年4月就发行人预计无法按照募集说明书相关要求如期披露2021年年度报告的事项出具了《天津市房地产信托集团有限公司公开发行公

司债券 2022 年第三次临时受托管理事务报告》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）公告。

浙商证券于 2022 年 6 月出具了《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司债券受托管理事务报告（2021 年度）》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）公告。

浙商证券于 2022 年 6 月就发行人收到上海证券交易所《监管警示函》的事项出具了《天津市房地产信托集团有限公司公开发行公司债券 2022 年第四次临时受托管理事务报告》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）公告。

浙商证券于 2022 年 6 月就债券违约处置进展及受托管理人履职情况出具了《天津市房地产信托集团有限公司公开发行公司债券 2022 年第五次临时受托管理事务报告》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）公告。

浙商证券于 2022 年 7 月就发行人收到中国证券监督管理委员会天津证监局《关于对天津市房地产信托集团有限公司采取出具警示函措施的决定》事项出具了《天津市房地产信托集团有限公司公开发行公司债券 2022 年第六次临时受托管理事务

浙商证券于 2022 年 9 月就发行人预计无法按照募集说明书相关要求如期披露 2022 年半年度报告事项出具了《天津市房地产信托集团有限公司公开发行公司债券 2022 年第七次临时受托管理事务报告（关于无法按时披露 2022 年半年度报告）》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）公告。

浙商证券于 2022 年 9 月就债券违约处置进展及受托管理人履职情况出具了《天津市房地产信托集团有限公司公开发行公司债券 2022 年第八次临时受托管理事务报告（债券违约处置进展）》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）公告。

浙商证券于 2022 年 11 月就发行人收到上海证券交易所《监管警示函》的事项出具了《天津市房地产信托集团有限公司公开发行公司债券 2022 年第九次临时受托管理事务报告（发行人收到监管警示函）》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）公告。

三、募集资金核查情况

浙商证券作为“16房信01”“18房信01”和“18房信02”的债券受托管理人，对上述债券的募集资金使用情况进行了核查，募集资金具体使用情况详见本年度受托管理事务报告之“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”

四、风险排查情况

经排查，“16房信01”、“18房信02”回售部分已实质性违约；“18房信01”本金及利息、“18房信02”未回售部分本金及利息已展期。

五、受托管理人现场核查情况

本年度内，受托管理人就发行人的经营环境是否发生重大变化、业务持续经营情况、公司债券募集资金使用情况以及公司征信情况等相关情况，通过访谈等形式进行了必要的现场检查。经查，发行人现金流短缺，融资渠道受限，“16房信01”等多期债券实质性违约；“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，业务持续经营情况及偿债能力严重恶化。

六、债券持有人会议召开情况

（一）“16房信01”债券持有人会议召开情况

2022年度，本期债券未召开债券持有人会议。

（二）“18房信01”债券持有人会议召开情况

2022年度，本期债券未召开债券持有人会议。

（三）“18房信02”债券持有人会议召开情况

2022年度，本期债券未召开债券持有人会议。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人基本情况

(一) 发行人基本信息

中文名称:	天津市房地产信托集团有限公司
英文名称:	Tianjin Real Estate Trust Group Co.,LTD.
法定代表人:	刘玉成
注册资本:	56,215.10 万元
实缴资本:	56,215.10 万元
成立日期:	1993 年 5 月 12 日
注册地址:	和平区睦南道 74 号
办公地址:	和平区睦南道 74 号
邮政编码:	300050
公司电话:	022-23116196
公司传真:	022-23111321
所属行业:	房地产业
经营范围:	房地产开发、房地产经营管理、房产交易、修建装饰；物业管理；房地产业务咨询；自有房屋租赁（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

(二) 发行人主营业务

由于发行人未提供 2022 年度审计报告，受托管理人无法获悉发行人真实、准确、完整的经营信息。

受托管理人已于 2023 年 2 月 16 日、2023 年 3 月 6 日、2023 年 3 月 10 日、2023 年 3 月 23 日、2023 年 4 月 12 日向发行人出具《关于天津市房地产信托集团有限公司按时披露定期报告的提示》，提请发行人指定专门人员负责年度报告编制，尽快按要求完成年度报告编制工作并及时履行信息披露义务。

二、发行人 2022 年度经营情况

由于发行人未提供 2022 年度审计报告，受托管理人无法获悉发行人真实、准确、完整的经营信息。

三、发行人 2022 年度财务状况

由于发行人未提供 2022 年度审计报告，受托管理人无法获悉发行人真实、准确、完整的财务信息。

四、发行人授信情况

由于发行人未提供 2022 年度审计报告，受托管理人无法获悉发行人真实、准确、完整的财务信息。

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、债券募集资金情况

（一）募集资金监管协议签订情况及专户设立情况

1. 16 房信 01

发行人与兴业银行股份有限公司天津分行签署了本期债券的募集资金监管协议，并按协议约定设立了本期债券的募集资金监管专户。

2. 18 房信 01

发行人与兴业银行股份有限公司天津分行签署了本期债券的募集资金监管协议，并按协议约定设立了本期债券的募集资金监管专户。

3. 18 房信 02

发行人与兴业银行股份有限公司天津分行签署了本期债券的募集资金监管协议，并按协议约定设立了本期债券的募集资金监管专户。

（二）募集说明书约定的用途及使用计划

1. 16 房信 01

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），募集资金总额为 2 亿元。根据该期债券募集说明书的相关内容，该期募集资金扣除发行费用后，6,870 万元偿还银行借款，剩余部分用于补充公司营运资金。

2. 18 房信 01

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），募集资金总额为 5.59 亿元。根据该期债券募集说明书的相关内容，该期募集资金扣除发行费用后，用于偿还借款。

3. 18 房信 02

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），募集资金总额为 5.59 亿元。根据该期债券募集说明书的相关内容，该期募集资金

扣除发行费用后，用于偿还借款。

（三）报告期内是否发生用途变更或使用计划调整

1. 16 房信 01

2022 年度无募集资金用途变更或使用计划调整的情况。

2. 18 房信 01

2022 年度无募集资金用途变更或使用计划调整的情况。

3. 18 房信 02

2022 年度无募集资金用途变更或使用计划调整的情况。

二、债券募集资金实际使用情况、专项账户运作情况及信息披露情况

1. 16 房信 01

截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕。募集资金使用情况与发行人定期报告披露内容一致、与披露的募集资金使用用途一致。募集资金专项账户运作规范。

2. 18 房信 01

截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕。募集资金使用情况与发行人定期报告披露内容一致、与披露的募集资金使用用途一致。募集资金专项账户运作规范。

3. 18 房信 02

截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕。募集资金使用情况与发行人定期报告披露内容一致、与披露的募集资金使用用途一致。募集资金专项账户运作规范。

三、对发行人报告期内募集资金使用及专项账户运作的核查情况

（一）报告期内是否发生募集资金使用或专项账户运作不规范的情况

截至 2021 年末，16 房信 01、18 房信 01、18 房信 02 募集资金已使用完毕，2022 年度发行人无募集资金使用情况，不存在专项账户运作不规范的情况。

（二）对前述问题的相应整改措施

不适用。

第五章 增信措施的有效性分析

一、内外部增信机制情况

（一）外部增信机制情况

本期债券由天津房地产集团有限公司（以下简称“天房集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本期债券本金及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

2015年8月3日，经天房集团发行人董事会决议同意，天房集团为本公司公开发行面值不超过14亿元（含14亿元）公司债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。2015年9月21日，天房集团向本公司出具了《担保函》。

截至本报告出具日，本次公司债券募集说明书披露的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。担保人截至2022年12月31日的相关情况如下：

（1）担保人基本情况

名称：天津房地产集团有限公司

注册资本：200,000.00万元

办公地址：天津市河西区宾水道增9号A区A座17-19层

所从事的主要业务：国家授权资产投资、控股；房地产开发、销售；建筑设计；工程承包；工程监理；物业经营及管理；建筑材料、设备的批发、零售；仓储；装饰装修；基础设施工程管理服务；建筑工程技术咨询、服务；房产交易中介服务；房屋租赁；房地产信息咨询服务；建筑智能化工程；因特网信息服务（限分支机构经营）（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

（2）担保人主要财务指标

由于担保人未提供2022年度审计报告，受托管理人无法获悉担保人真实、

准确、完整的财务信息。

（二）内部增信机制情况

1. 16 房信 01

本期债券未设置内部增信机制。

2. 18 房信 01

本期债券未设置内部增信机制。

3. 18 房信 02

本期债券未设置内部增信机制。

（三）增信机制及偿债保障措施报告期内是否发生重大变化

担保人天房集团发行的 16 天房 03 等债券已实质性违约，担保人的代偿能力严重恶化。

二、增信机制及偿债保障措施的有效性分析

“16 房信 01” “18 房信 02” 回售部分已实质性违约，担保人天房集团未按照募集说明书的约定履行担保责任，且担保人发行的 16 天房 03 等债券已实质性违约，担保人的代偿能力严重恶化，债券增信措施的有效性严重恶化。

第六章 债券本息偿付情况以及发行人偿债保障措施的执行情况

一、债券本息偿付情况

1、16房信01

根据发行人于2020年8月25日出具的《天津市房地产信托集团有限公司关于公司未能按时兑付“16房信01”利息及回售本金的公告》，公司未将本期债券当期利息及回售本金划入中国证券登记结算有限公司上海分公司账户，涉及债券回售金额人民币2亿元，利息1,580万元，“16房信01”已实质性违约。

2、18房信01

根据发行人于2022年3月8日出具的《天津市房地产信托集团有限公司关于延期支付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）品种一2022年利息的公告》，公司由于现金流短缺以及筹融资渠道受限等原因，经公司与各债券持有人协商一致，公司延期1年支付18房信01债券2021年3月8日至2022年3月7日期间利息。

根据发行人于2023年3月8日出具的《天津市房地产信托集团有限公司关于公司“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的公告》，经公司与18房信01各债券持有人协商一致，公司延期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。

3、18房信02

根据发行人于2021年3月8日出具的《天津市房地产信托集团有限公司关于公司未能按时兑付“18房信02”利息及回售本金的公告》公司尚未将本期债券当期利息及回售本金划入中国证券登记结算有限公司上海分公司账户，涉及本期债券回售金额人民币2亿元，利息2,707.50万元，“18房信02”回售部分已实质性违约。

根据发行人于2023年3月8日出具的《天津市房地产信托集团有限公司关于公司“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

的公告》，经公司与 18 房信 02 各未回售部分债券持有人协商一致，公司延期 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。

二、偿债保障措施的执行情况

“16 房信 01”及“18 房信 02”回售部分已实质性违约，担保人天房集团未按照募集说明书的约定履行担保责任。

第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、“16 房信 01”在募集说明书中约定的其他义务执行情况

发行人在本期债券募集说明书中承诺：

本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不变更本期债券募集资金用于偿还存量债务的约定，不转接他人使用，不用于房地产业务购买土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

经查，发行人在 2022 年度不涉及上述承诺的执行。

二、“18 房信 01”在募集说明书中约定的其他义务执行情况

发行人在本期债券募集说明书中承诺：

本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不变更本期债券募集资金用于偿还存量债务的约定，不转接他人使用，不用于房地产业务购买土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

经查，发行人在 2022 年度不涉及上述承诺的执行。

三、“18 房信 02”在募集说明书中约定的其他义务执行情况

发行人在本期债券募集说明书中承诺：

本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不变更本期债券募集资金用于偿还存量债务的约定，不转接他人使用，不用于房地产业务购买土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

经查，发行人在 2022 年度不涉及上述承诺的执行。

第八章 债券持有人会议召开情况

一、“16 房信 01” 债券持有人会议召开情况

2022 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

二、“18 房信 01” 债券持有人会议召开情况

2022 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

三、“18 房信 02” 债券持有人会议召开情况

2022 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

第九章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人现金流短缺，融资渠道受限，“16房信01”等多期债券实质性违约，偿债意愿及偿债能力处于较低水平。

二、发行人偿债能力分析

（一）实际控制人和股东情况

发行人实际控制人为天津市国有资产监督管理委员会，控股股东为天津房地产集团有限公司。

（二）主营业务及生产经营状况

由于发行人未提供 2022 年度审计报告，受托管理人无法获悉发行人真实、准确、完整的经营信息。

（三）总体债务规模

由于发行人未提供 2022 年度审计报告，受托管理人无法获悉发行人真实、准确、完整的经营信息

（四）受限资产情况

由于发行人未提供 2022 年度审计报告，受托管理人无法获悉发行人真实、准确、完整的经营信息

（五）报告期内债券市场融资情况

由于发行人未提供 2022 年度审计报告，受托管理人无法获悉发行人真实、准确、完整的市场融资情况信息。

（六）其他影响发行人偿债能力的情况

具体详见本受托管理事务报告“第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施”。

第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

一、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

经受托管理人核查信用中国（查询网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（查询网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国执行信息公开网（查询网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）等网站，发行人存在多起诉讼、仲裁，发行人被纳入失信被执行人名单，资产存在被查封、冻结、执行的情况。

由于发行人未提供 2022 年度年度报告等相关资料，受托管理人无法获悉发行人完整的重大未决诉讼或仲裁情况。

二、对外担保事项

由于发行人未提供 2022 年度年度报告等相关资料，受托管理人无法获悉发行人对外担保情况。

三、报告期内是否存在重大市场不利传闻及负面舆情情况

报告期内，发行人存在债券展期、收到《监管警示函》等市场负面舆情。

四、报告期内发行人发生的重大事项

2022 年度，发行人已披露的重大事项如下：

序号	重大事项明细	临时公告披露时间	对发行人经营情况和偿债能力的影响
1	《天津市房地产信托集团有限公司关于延期支付天津市房地产信托集团有限公司公开发行的 2018 年公司债券（第一期）品种一 2022 年利息的公告》	2022 年 3 月	对发行人有不利影响
2	《天津市房地产信托集团有限公司关于无法按时披露 2021 年年度报告的风险提示性公告》	2022 年 4 月	对发行人有不利影响

3	《关于天津市房地产信托集团有限公司收到监管警示函的公告》	2022年6月	对发行人有不利影响
4	《关于天津市房地产信托集团有限公司收到警示函措施的公告》	2022年7月	对发行人有不利影响
5	《天津市房地产信托集团有限公司关于无法按时披露2022年半年度报告的风险提示性公告》	2022年8月	对发行人有不利影响
6	《关于天津市房地产信托集团有限公司收到监管警示函的公告》	2022年11月	对发行人有不利影响

五、受托管理人采取的应对措施及相应成效

1、浙商证券成立天津市房地产信托集团有限公司突发事件应急工作领导小组、应急工作处置小组，并指定专人负责处理房信集团公司债违约处置事项。

2、浙商证券多次对发行人进行现场风险排查及现场沟通，询问发行人生产经营情况、债务化解方案等事项。

3、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。

4、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。

5、浙商证券接受16房信01持有人委托，代为向房信集团及担保机构提起仲裁，要求发行人支付16房信01债券本息、逾期利息、保全申请费、律师费，并要求担保人承担连带责任。杭州仲裁委员会于2021年5月出具裁决书，全部支持申请人浙商证券的仲裁请求。浙商证券于2021年6月向天津市第二中级人民法院申请执行，天津市第二中级人民法院查封了被执行人相关资产，扣划了被执行人部分银行存款并发放给执行申请人浙商证券168,123.62元，浙商证券已将该笔执行款划转给16房信01的持有人。因本案在执行过程中，各方当事人已就执行事项达成和解，且被申请人已经履行完毕全部义务，经16房信01持有人同意，目前浙商证券已申请撤回对本案的执行。

5、浙商证券有效推动“18房信01”及“18房信02”未回售部分债券持有人与发行人就“18房信01”本金及利息、“18房信02”未回售部分本金及利

息展期事项进行沟通。经发行人与债券持有人协商一致，发行人延期 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；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。

6、浙商证券有效推动债券持有人与发行人、天房集团就债务重组事宜进行沟通，截止本报告出具日，16 房信 01 全部持有人，18 房信 02 部分持有人（持有债券本金金额 2 亿元，债券余额 2.85 亿元）已分别完成《债务转移协议》等信托相关文件的签署，相应债务由信托计划初始信托受益权份额偿还。发行人拟向上海证券交易所申请 16 房信 01 摘牌、申请 18 房信 02 部分注销，目前发行人、债券持有人、受托管理人正在就相关文件履行内部审批流程。

7、浙商证券及时向天津证监局、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。

第十一章 其他事项

一、报告期内主要中介机构是否发生变动

2022 年度，公司债券的债券受托管理人未发生变动。

由于发行人未提供 2022 年度审计报告，受托管理人无法确认审计机构是否发生变动。

2020 年 8 月 14 日，大公国际资信评估有限公司披露《大公关于终止天津市房地产信托集团有限公司主体及相关债项信用评级的公告》，大公决定终止天津房信主体及“16 房信 01”“18 房信 01”和“18 房信 02”信用评级，上述评级不再更新。此后天津房信主体及“16 房信 01”“18 房信 01”和“18 房信 02”发生的任何重大变化或不利影响，大公将不再履行持续跟踪的义务。

二、信息披露负责人、财务负责人是否发生变动

由于发行人未披露 2022 年度年报，无法确认发行人的信息披露负责人、财务负责人是否发生变动。受托管理人已向发行人询问信息披露负责人是否发生变动，目前尚未得到明确答复，受托管理人已提示发行人若信息披露负责人发生变动需披露变更公告。

三、其他事项

经受托管理人了解并根据天房集团提供的“关于辰光 1 号财产权信托计划后续分批设立安排的通知”，天房集团设立信托计划以信托受益权抵偿一类债债权人的债权。天房集团拟在信托计划开放期内、于 2023 年 4 月、7 月和 11 月末协商债权人分三批加入本信托计划。

截止本报告出具日，16 房信 01 全部持有人，18 房信 02 部分持有人（持有债券本金金额 2 亿元，债券余额 2.85 亿元）已分别完成《债务转移协议》等信托相关文件的签署。

受托管理人核查了上述协议、文件的扫描件，《债务转移协议》约定如下：

“4.丙方拟将其对甲方应负担的前述债务转移给乙方，转移完成后，乙方拟通过其持有的辰光1号财产权信托计划(最终名称以办理信托登记时确定的名称为准，下同)初始信托受益权份额来清偿乙方对甲方的债务。

3.1 各方同意，本协议生效后，甲方与丙方之间就该笔债权的债权债务关系消灭。甲方同意免除该笔债权中未纳入天房集团协议债务重组范围内的丙方其他债务(包括但不限于前述正常利息之外的利息、逾期利息、罚息、复利、违约金及实现债权的费用等)，并同意不再就该笔债权向丙方主张任何权利。

3.2 甲乙双方同意，本协议生效后，由乙方向甲方偿还标的债务，即由乙方以其持有的辰光1号财产权信托计划初始信托受益权份额偿还。

13.3 本协议在三方加盖公章或合同专用章，并经法定代表人(或授权代表)签字或盖章之日起生效”

注：甲方为债权人；乙方为天津渤海建设发展有限公司；丙方为天津市房地产信托集团有限公司。

四、债券受托管理人联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人指定联系人。

联系人：贾东霞

联系电话：010-65546318

（此页无正文，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司债券受托管理事务报告（2022年度）》盖章页）



浙商证券股份有限公司

2023年5月26日