

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

(2023 年度)

债券代码	债券简称
136412	16 房信 01

债券受托管理人



(注册地址：浙江省杭州市五星路 201 号)

二〇二四年六月

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.....	6
第三章 发行人经营与财务状况.....	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
第五章 增信措施的有效性分析.....	12
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.....	14
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.....	15
第八章 债券持有人会议召开情况.....	16
第九章 发行人偿债意愿和能力分析.....	19
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.....	18
第十一章 其他事项.....	21

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）
债券简称	16 房信 01
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
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增加）。
发行规模	2 亿元
债券利率	发行人在本期债券存续期的第三年末调整其后两年的票面利率，调整前债券利率未 6%，调整后债券利率未 7.9%
起息日	2016 年 8 月 23 日
到期日	《募集说明书》约定的到期日为 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。
摘牌日	2023 年 6 月 2 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。

二、债券信用评级情况

（一）发行时信用评级情况

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”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，在2023年度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2023年8月31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2023年半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2023年半年度报告。截至2024年4月30日，发行人无存续债券，无需披露2023年年度报告。

发行人在2023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2023年1月就发行人债券违约处置进展，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开发行公司债券2023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2023年3月就“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，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开发行公司债券2023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2023年4月就发行人债券违约处置进展，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开发行公司债券2023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 2023 年 4 月就发行人无法按时披露 2022 年年度报告，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开发行公司债券 2023 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 2023 年 7 月就发行人债券违约处置进展，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开发行公司债券 2023 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 2023 年 9 月就发行人无法按期披露 2023 年半年度报告，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开发行公司债券 2023 年第六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 2023 年 10 月就发行人债券违约处置进展，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开发行公司债券 2023 年第七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。

三、募集资金核查情况

浙商证券作为“16 房信 01”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

受托管理人根据交易场所关于公司债券存续期信用风险管理相关规定及公司内部风险管理要求，对受托管理的发行人存续期债券进行风险排查，实时监测、动态调整，并按相关要求定期向交易场所及监管部门汇报债券风险分类情况。

五、受托管理人现场核查情况

2023年3月，受托管理人就发行人债券展期工作进展情况、业务持续经营情况等相关情况，通过访谈等形式进行了必要的现场检查。经现场核查，发行人现金流短缺，融资渠道受限，业务持续经营情况及偿债能力严重恶化，发行人通过与债券持有人签署《债务转移协议》等文件，采取协议债务重组方式化解债务，由信托受益权份额受偿。

六、债券持有人会议召开情况

2023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 2023 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。

二、发行人 2023 年度经营情况

由于发行人未提供 2023 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 2023 年度财务状况

由于发行人未提供 2023 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 2023 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

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

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。

（三）报告期内是否发生用途变更或使用计划调整

2023 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

截至 2023 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 2022 年末，16 房信 01 募集资金已使用完毕，2023 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2023年12月31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2023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2023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

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

不适用。“16 房信 01”已于 2023 年 6 月 2 日摘牌。

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

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 1,580 万元，“16 房信 01”已构成实质性违约。

发行人已与“16 房信 01”全体投资人协商达成一致采取协议债务重组方式化解债务，由信托受益权份额受偿。“16 房信 01”已于 2023 年 6 月 2 日摘牌。

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

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 2023 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

2023 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

发行人已与“16 房信 01”全体投资人协商达成一致采取协议债务重组方式化解债务，由信托受益权份额受偿。“16 房信 01”已于 2023 年 6 月 2 日摘牌。

经查，截至本报告出具日，发行人无存续公司债券。

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 2023 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 2023 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等市场负面舆情。

四、报告期内发行人发生的重大事项

2023 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
	《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》	2023 年 3 月	对发行人有不利影响
1	《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》	2023 年 4 月	对发行人有不利影响

	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)2023年提前摘牌公告	2023年5月	对发行人无不利影响
2	《天津市房地产信托集团有限公司关于无法按时披露2023年半年度报告的风险提示性公告》	2023年8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、定期跟踪发行人经营情况并及时与监管机构进行沟通汇报

债券风险事件发生之前，项目组根据公司对债券受托管理工作的要求，每年定期对发行人的生产经营情况、财务情况、募集资金使用情况等进行跟踪，包括访谈发行人及担保人的主要领导，了解发行人经营情况及财务情况及偿债安排，取得发行人年报、半年报财务数据进行分析，走访发行人主要楼盘了解项目进度及销售情况，亲自调取发行人募集资金账户，核查募集资金使用情况。每期债券付息、回售、兑付日前了解发行人信用风险状况及偿债资金筹备情况，发现风险及时向天津证监局、天津国资委等机构汇报，以确保有充足时间进行债券风险处置。

2、及时成立应急工作领导小组、应急工作处置小组

债券发生风险事件后，公司第一时间成立应急工作领导小组和应急工作小组。领导小组为非常态化应急管理组织机构，指导、督促工作小组具体开展风险处置工作，并就风险处置中的重大问题进行决策部署。工作小组为常态化应急管理组织机构，执行领导小组的决策部署。设立专门的风险处置机构，由专人持续开展和落实风险处置工作。

3、履行受托管理人信息披露义务并督促发行人履行信息披露义务

本公司通过向发行人发送《临时报告自查表》、舆情监控等方法对发行人进行持续的跟踪、监测、调查，发现存续期内债券发生或可能发生重大事项，及时出具临时受托报告进行披露，并督促发行人及时履行信息披露义务；通过向发行人发送《债券违约处置进展情况的问询》、参与天津市国资委举办的座谈会、现场对发行人进行访谈等方式持续关注发行人债券风险化解进展，并督促发行人及时披露债券风险处置进展及后续处置安排。

4、积极维护持有人权益

浙商证券与债券持有人保持沟通，了解其诉求；在债券发生风险事件后，及时向发行人及担保人出具《关于要求天津市房地产信托集团有限公司落实偿债措施的函》《关于要求天津市房地产信托集团有限公司为“16房信01”债券提供增信措施的函》《关于要求天津房地产集团有限公司落实担保责任的函》等文件，督促发行人及担保人立即启动风险化解和处置预案，履行偿债和担保义务；及时召开债券持有人会议并执行持有人会议决议；接受“16房信01”持有人委托代为提起仲裁并提起仲裁裁决执行申请。通过多项措施，积极维护债券持有人的合法权益。

5、协助推动债务化解工作

浙商证券积极推动发行人制定切实可行的债券风险处置方案，协助发行人与持有人协商，推动债券风险处置方案的落实，协助债委会统计债券余额，积极协助持有人收集材料、进行债权核算与申报。当风险处置方案落实存在障碍时，及时向天津证监局等机构进行汇报。

发行人与“16房信01”持有人协商一致采取协议债务重组方式化解债务，由信托收益权份额受偿。发行人与“16房信01”持有人分别签署了《债务转移协议》等文件，协议约定以信托计划初始信托受益权份额清偿债务，协议生效后，浙商证券按照《上海证券交易所公司债券上市规则》的相关规定，协助发行人起草摘牌申请材料。“16房信01”于2023年6月2日在上交所摘牌，“16房信01”债券风险已化解。

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

2023 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 2023 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与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 2023 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。

三、其他事项

发行人已与“16 房信 01”全体投资人协商达成一致采取协议债务重组方式化解债务，由信托受益权份额受偿。“16 房信 01”已于 2023 年 6 月 2 日摘牌。

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（2023年度）》盖章页）

