

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

天津市房地产信托集团有限公司

公开发行公司债券 2020 年第一次临时受托管理事务报告

债券受托管理人



二零二零年三月

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）募集说明书》、《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）募集说明书》、《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》等相关规定、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及天津市房地产信托集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本次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。

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。

一、公司债券的主要条款

1、天津市房地产信托集团有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）

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）。

发行规模：本次债券发行总规模不超过人民币 14 亿元，分期发行。本期债券基础发行规模为人民币 2 亿元，可超额配售不超过 5 亿元（含 5 亿元）。实际发行规模 2 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值为天津市房地产信托集团有限公司 100 天津市房地产信托集团有限公司元，按面值平价发行。

债券期限：本期债券的期限为 5 年（附第 3 年末、第 4 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权）。

债券利率或其确定方式：本期公司债券票面利率通过簿记建档结果确定。

发行人有权决定是否在存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券第 4 个计息年度的票面利率，并有权决定是否在存续期的第 4 个计息年度末调整本期债券第 5 个计息年度的票面利率。如发行人在第 3 个计息年度末行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券第 4 个计息年度票面年利率为债券存续期限前 3 年票面年利率加调整基点，如发行人在第 3 个计息年度末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在第 4 个计息年度票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在第 4 个计息年度末行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券第 5 个计息年度票面年利率为第 4 个计息年度末票面年利率加调整基点，如发行人在第 4 个计息年度末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在第 5 个计息年度票面利率仍维持第 4 个计息年度末票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，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。本期债券第 3 个、第 4 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机关相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给本公司的，

须自本公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记；若债券持有人未在上述期限内进行登记，则视为放弃回售权并继续持有本期债券。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

起息日：2016 年 8 月 23 日。

付息日：本期债券的利息将于 2017 年至 2021 年每年 8 月 23 日，由发行人通过证券登记机构和有关机构支付。若投资者于第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2017 年至 2019 年每年 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，则回售部分债券的付息日为自 2017 年至 2020 年每年 8 月 23 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，顺延期间兑付款项不另计利息。

本金兑付日：本期债券的本金将于 2021 年 8 月 23 日由发行人通过证券登记机构和有关机构支付。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。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

利息兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

最后一期本息兑付流动性安排：

发行人自债券本金到期前第 3 个月开始，将当月销售收入回款优先划入本期债券的偿债专户内，每个月划入偿债账户的金额为不低于债券本金与最后一期利息合计的 1/3。

募集资金专户银行及专项偿债账户银行：兴业银行股份有限公司天津分行。

发行方式：票面利率通过簿记建档方式确定，具体定价与配售方案参见发行公告。

发行对象及配售安排：本期债券面向《债券管理办法》规定的合格投资者公开发售，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行配售。具体参见发行公告。

担保情况：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。

信用级别及资信评级机构：经大公国际综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA-。

承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

主承销商：浙商证券股份有限公司。

债券受托管理人：浙商证券股份有限公司。

募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金用于偿还借款。

上市地：上海证券交易所。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

2、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）

债券名称：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）。

发行规模：本期债券基础发行规模为不超过 12 亿元（含 12 亿元）。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。实际发行规模 5.59 亿元，其中品种一实际发行规模 2.74 亿元，品种二实际发行规模 2.85 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

债券期限：本期债券的期限为 5 年。本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 5 年期，附第 2 年及第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

债券利率或其确定方式：本期公司债券票面利率通过簿记建档结果确定。由

公司与主承销商按照国家有关规定协商一致，并经监管部门备案后确定。

发行人调整票面利率选择权：

品种一：债券票面年利率在债券存续期限的前 3 年固定不变，发行人有权决定是否在本次债券存续期的第 3 年末调整本次债券后 2 年的票面利率。发行人将于本次债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限后 2 年票面年利率为债券存续期限前 3 年票面年利率加调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二：债券票面年利率在债券存续期限的前 2 年固定不变，发行人有权决定是否在存续期的第 2 个计息年度末调整本期债券第 3 个计息年度的票面利率，并有权决定是否在存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券第 4 个和第 5 个计息年度的票面利率。发行人将于本次债券第 2 个计息年度和第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。如发行人在第 2 个计息年度末行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券第 3 个计息年度票面年利率为债券存续期限前 2 年票面年利率加调整基点，如发行人在第 2 个计息年度末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在第 3 个计息年度票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在第 3 个计息年度末行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券第 4 个和第 5 个计息年度票面年利率为第 3 个计息年度末票面年利率加调整基点，如发行人在第 3 个计息年度末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在第 4 个和第 5 个计息年度票面利率仍维持第 3 个计息年度末票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择将持有的本期债券全额或部分按面值回售给发行人。对于品种一，若投资者行使回售选择权，则本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机关相关业务规则完成回售支付工作；对于品种二，若投资者行使回售选择权，则本期债券第 2 个和第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机关相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给本公司的，须自本公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记；若债券持有人未在上述期限内进行登记，则视为放弃回售权并继续持有本期债券。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

起息日：2018 年 3 月 8 日。

付息日：

品种一：付息日为 2019 年至 2023 年每年 3 月 8 日，由发行人通过证券登记机构和有关机构支付，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2019 年至 2021 年每年 3 月 8 日。

品种二：付息日为 2019 年至 2023 年每年 3 月 8 日，由发行人通过证券登记机构和有关机构支付。若投资者于第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2019 年至 2020 年每年 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，则回售部分债券的付息日为自 2019 年至 2021 年每年 3 月 8 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，顺延期间兑付款项不另计利息。

本金兑付日：本期债券的本金将于 2023 年 3 月 8 日由发行人通过证券登记机构和有关机构支付。

品种一：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。

品种二：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。

如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

利息兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

最后一期本息兑付流动性安排。

发行人自债券本金到期前第 3 个月开始，将当月销售收入回款优先划入本期债券的偿债专户内，每个月划入偿债账户的金额为不低于债券本金与最后一期利息合计的 1/3。

募集资金专户银行及专项偿债账户银行：兴业银行股份有限公司天津金纬路支行。

发行方式：票面利率通过簿记建档方式确定，具体定价与配售方案参见发行公告。

发行对象及配售安排：本期债券面向《债券管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行配售。具体参见发行公告。

担保情况：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。

信用级别及资信评级机构：经大公国际综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA-。

承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

主承销商：浙商证券股份有限公司。

债券受托管理人：浙商证券股份有限公司。

募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金用于偿还借款。

上市地：上海证券交易所。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本次公司债券的重大事项

（一）本期债券的偿债保障措施

“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”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。

（二）担保人重要资产被司法冻结

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”）于 2020 年 3 月 9 日收到控股股东天房集团发来的《告知函》，因天房集团债权人平安信托有限责任公司向广东省深圳市中级人民法院申请 17 亿元范围内的财产保全，天房集团所持有天房发展的股份全部被司法轮候冻结，本次冻结具体情况如下：

1、本次股份被冻结基本情况

股东名称	是否为天房发展控股股东	冻结股份数量	占其所持天房发展股份比例	占天房发展总股本比例	冻结股份是否为限售股	冻结起始日	冻结到期日	冻结申请人	冻结原因
天津房地产集团有限公司	是	149,622,450 股	100%	13.53%	否	2020 年 2 月 24 日	冻结期限为三年，自转为正式冻结之日起计算	平安信托有限责任公司	借款合同纠纷

2、股份累计被冻结情况

截至本报告披露日，天房集团及其一致行动人累计被冻结股份情况如下：

股东名称	持天房发展股份数量	持股比例	累计被冻结数量	占其所持股份比例	占天房发展总股本比例
天津房地产集团有限公司	149,622,450 股	13.53%	149,622,450 股	100%	13.53%

目前“16 房信 01”、“18 房信 01”、“18 房信 02”还本付息正常，本公司将

保持与发行人的密切沟通，如有后续进展将及时披露。

浙商证券作为“16 房信 01”、“18 房信 01”、“18 房信 02”的受托管理人，为充分保障债券投资人的权益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，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事务临时报告。

上述事项对担保人的代偿能力可能产生不利影响，特此提请投资者关注债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

浙商证券后续将密切关注发行人关于债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《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》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

（以下无正文）

（本页无正文，为《天津市房地产信托集团有限公司公开发行公司债券 2020 年第一次临时受托管理事务报告》之盖章页）

浙商证券股份有限公司

2020 年 3 月 11 日

