

债券简称：19 世茂 G1
债券简称：19 世茂 G2
债券简称：19 世茂 G3
债券简称：20 世茂 G1
债券简称：20 世茂 G2
债券简称：20 世茂 G3
债券简称：20 世茂 G4

债券代码：155142
债券代码：155254
债券代码：155391
债券代码：163216
债券代码：163644
债券代码：175077
债券代码：175192



上海世茂股份有限公司

公司债券受托管理事务年度报告

(2020 年度)

债券受托管理人
中国国际金融股份有限公司



(北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)

2021 年 6 月

重要声明

中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《上海世茂股份有限公司 2020 年年度报告》以及《上海世茂股份有限公司 2020 年度审计报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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中金公司所作的承诺或声明。

目录

第一章 本期公司债券概要	4
第二章 发行人 2020 年度经营和财务状况	13
第三章 发行人募集资金使用情况	22
第四章 增信机制及偿债保障措施情况	26
第五章 债券持有人会议召开的情况	27
第六章 受托管理人履行职责情况	28
第七章 本期公司债券本息偿付情况	29
第八章 本期公司债券信用评级和跟踪评级情况	33
第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	36
第十章 债券受托管理人认为需要向债券持有人通告的其他情况	37

第一章 本期公司债券概要

一、上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）

2018 年 12 月 21 日，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]2143 号”文核准，上海世茂股份有限公司（以下简称“发行人”、或“公司”或“上海世茂”）获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 35 亿元公司债券，其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。上海世茂于 2019 年 1 月 15 日发行上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期），发行情况概要如下：

（一）债券名称：上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）。

（二）债券简称及代码：简称为“19 世茂 G1”，债券代码为“155142”。

（三）发行规模：本期债券发行规模 20 亿元。

（四）票面金额及发行价格：本期债券面值人民币 100 元，按面值平价发行。

（五）债券期限：本期债券期限为 3 年期。

（六）债券利率：票面利率为 4.65%。

（七）还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

（八）付息日：2020 年至 2022 年间每年的 1 月 15 日为上一计息年度的付息日（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）。

（九）兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 1 月 15 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)。

(十) **担保方式**：本期债券无担保。

(十一) **发行时信用级别**：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

(十二) **最新跟踪信用级别及评级机构**：根据联合信用评级有限公司对本期债券出具的 2021 年跟踪评级报告，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望维持稳定。

(十三) **债券受托管理人**：中国国际金融股份有限公司。

(十四) **登记机构**：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

二、上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）

2018 年 12 月 21 日，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]2143 号”文核准，上海世茂股份有限公司（以下简称“发行人”、或“公司”或“上海世茂”）获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 35 亿元公司债券，其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。上海世茂于 2019 年 3 月 19 日发行上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期），发行情况概要如下：

(一) **债券名称**：上海世茂股份有限公司 2019 年公司债券（第二期）。

(二) **债券简称及代码**：简称为“19 世茂 G2”，债券代码为“155254”。

(三) **发行规模**：本期债券发行规模 10 亿元。

(四) **票面金额及价格**：本期债券面值人民币 100 元，按面值平价发行。

(五) **债券期限**：本期债券期限为 3 年期。

(六) **债券利率**：最终票面利率为 4.64%。

(七) **还本付息方式**：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年

支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

（八）付息日：2020 年至 2022 年间每年的 3 月 19 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）。

（九）兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 3 月 19 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）。

（十）担保方式：本期债券无担保。

（十一）发行时信用级别：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

（十二）最新跟踪信用级别及评级机构：根据联合信用评级有限公司对本期债券出具的 2021 年跟踪评级报告，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望维持稳定。

（十三）债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

（十四）登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

三、上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）

2018 年 12 月 21 日，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]2143 号”文核准，上海世茂股份有限公司（以下简称“发行人”、或“公司”或“上海世茂”）获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 35 亿元公司债券，其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。上海世茂于 2019 年 5 月 22 日发行上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期），发行情况概要如下：

（一）债券名称：上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三

期)。

(二) **债券简称及代码**：简称为“19 世茂 G3”，债券代码为“155391”。

(三) **发行规模**：本期债券发行规模 5 亿元。

(四) **票面金额及发行价格**：本期债券面值人民币 100 元，按面值平价发行。

(五) **债券期限**：本期债券期限为 3 年期。

(六) **债券利率**：票面利率为 4.15%。

(七) **还本付息的期限和方式**：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

(八) **付息日**：2020 年至 2022 年间每年的 5 月 22 日为上一计息年度的付息日（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）。

(九) **兑付日**：本期债券的兑付日为 2022 年 5 月 22 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）。

(十) **担保方式**：本期债券无担保。

(十一) **发行时信用级别**：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

(十二) **最新跟踪信用级别及评级机构**：根据联合信用评级有限公司对本期债券出具的 2021 年跟踪评级报告，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望维持稳定。

(十三) **债券受托管理人**：中国国际金融股份有限公司。

(十四) **登记机构**：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

四、上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）

2019 年 8 月 26 日，经中国证监会“证监许可[2019]1550 号”核准，公司

将在中国境内向合格投资者公开发行不超过 40 亿元的公司债券，其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。上海世茂于 2020 年 3 月 5 日发行上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期），发行情况概要如下：

（一）债券名称：上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）。

（二）债券简称及代码：简称为“20 世茂 G1”，债券代码为“163216”。

（三）发行规模：本期债券发行规模 20 亿元。

（四）票面金额及发行价格：本期债券面值人民币 100 元，按面值平价发行。

（五）债券期限：本期债券期限为 3 年期。

（六）债券利率：票面利率为 3.60%。

（七）还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

（八）付息日：2021 年至 2023 年间每年的 3 月 5 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）。

（九）兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年 3 月 5 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）。

（十）担保方式：本期债券无担保。

（十一）发行时信用级别：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

（十二）最新跟踪信用级别及评级机构：根据联合信用评级有限公司对本期债券出具的 2021 年跟踪评级报告，发行人的主体信用等级为 AAA，

本期债券信用等级为 AAA，评级展望维持稳定。

(十三) 债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

(十四) 登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

五、上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）

2019 年 8 月 26 日，经中国证监会“证监许可[2019]1550 号”核准，公司将在中国境内向合格投资者公开发行不超过 40 亿元的公司债券，其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。上海世茂于 2020 年 7 月 7 日发行上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期），发行情况概要如下：

(一) 债券名称：上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）。

(二) 债券简称及代码：简称为“20 世茂 G2”，债券代码为“163644”。

(三) 发行规模：本期债券发行规模 10 亿元。

(四) 票面金额及发行价格：本期债券面值人民币 100 元，按面值平价发行。

(五) 债券品种和期限：本期债券期限为 2 年期。

(六) 债券利率：票面利率为 3.76%。

(七) 还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

(八) 付息日：2021 年至 2022 年间每年的 7 月 7 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）。

(九) 兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 7 月 7 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)。

(十) **担保方式**：本期债券无担保。

(十一) **发行时信用级别**：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

(十二) **最新跟踪信用级别及评级机构**：根据联合信用评级有限公司对本期债券出具的 2021 年跟踪评级报告，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望维持稳定。

(十三) **债券受托管理人**：中国国际金融股份有限公司。

(十四) **登记机构**：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

六、上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）

2019 年 8 月 26 日，经中国证监会“证监许可[2019]1550 号”核准，公司将在中国境内向合格投资者公开发行不超过 40 亿元的公司债券，其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。上海世茂于 2020 年 9 月 1 日发行上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期），发行情况概要如下：

(一) **债券名称**：上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）。

(二) **债券简称及代码**：简称为“20 世茂 G3”，债券代码为“175077”。

(三) **发行规模**：本期债券发行规模 5 亿元。

(四) **票面金额及发行价格**：本期债券面值人民币 100 元，按面值平价发行。

(五) **债券品种和期限**：本期债券期限为 2 年期。

(六) **债券利率**：票面利率为 3.99%。

（七）还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

（八）付息日：2021年至2022年间每年的9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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（九）兑付日：本期债券的兑付日为2022年9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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（十）担保方式：本期债券无担保。

（十一）发行时信用级别：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

（十二）最新跟踪信用级别及评级机构：根据联合信用评级有限公司对本期债券出具的2021年跟踪评级报告，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，评级展望维持稳定。

（十三）债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

（十四）登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

七、上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第四期）

2019年8月26日，经中国证监会“证监许可[2019]1550号”核准，公司将在中国境内向合格投资者公开发行不超过40亿元的公司债券，其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。上海世茂于2020年9月24日发行上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第四期），发行情况概要如下：

（一）债券名称：上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第四期）。

(二) 债券简称及代码：简称为“20 世茂 G4”，债券代码为“175192”。

(三) 发行规模：本期债券发行规模 5 亿元。

(四) 票面金额及发行价格：本期债券面值人民币 100 元，按面值平价发行。

(五) 债券品种和期限：本期债券期限为 2 年期。

(六) 债券利率：票面利率为 3.94%。

(七) 还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

(八) 付息日：2021 年至 2022 年间每年的 9 月 24 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）。

(九) 兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 9 月 24 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）。

(十) 担保方式：本期债券无担保。

(十一) 发行时信用级别：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

(十二) 最新跟踪信用级别及评级机构：根据联合信用评级有限公司对本期债券出具的 2021 年跟踪评级报告，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望维持稳定。

(十三) 债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

(十四) 登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第二章 发行人 2020 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

1.法定名称：上海世茂股份有限公司

2.英文名称：Shanghai Shimao Co., Ltd.

3.住所：上海市黄浦区南京西路 268 号

4.法定代表人：吴凌华

5.成立时间：1992 年 7 月 1 日

6.统一社会信用代码：91310000132202878T

7.注册资本：人民币 375,116.8261 万元

8.办公地址：上海市浦东新区潍坊西路 55 号上海世茂大厦 7 楼

9.信息披露事务负责人：俞峰

10.邮政编码：200122

11.电话：021-20203388

12.传真：021-20203399

13.经营范围：实业投资，房地产综合开发经营，本公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，货物进出口及技术进出口，针纺织品，服装鞋帽，日用百货，皮革制品，玩具，钟表眼镜，照相器材，文化用品，五金交电，日用化学品，建筑装潢材料，家具，金属材料，电子产品，办公用品，机械设备，工艺美术品，计算机硬件、软件的批发、零售（拍卖除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、发行人 2020 年度经营情况

上海世茂主营业务由住宅销售、商业地产销售、房地产租赁、酒店服务业务、物业管理和其他业务构成。最近两年的营业收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
住宅销售	1,032,773.95	47.58	1,361,719.05	63.49
商业地产销售	991,605.57	45.68	637,692.88	29.73
房地产租赁	68,650.59	3.16	73,327.31	3.42
酒店服务业务	19,320.35	0.89	26,305.56	1.23
物业管理	46,202.16	2.13	43,297.14	2.02
其他	11,981.60	0.55	2,570.62	0.12
合计	2,170,534.22	100.00	2,144,912.56	100.00

2020 年公司顶住疫情压力，实现稳健发展，在努力夯实基础管理、控制经营风险的同时，积极推动各项业务发展保持良好势头。

1、总体经营业绩：

公司全年实现营业收入 217.05 亿元，同比增长 1.19%，其中房地产销售收入 202.44 亿元，同比增长 1.25%；房地产租赁收入（租金+物管费）11.49 亿元，同比下降 1.52%；

报告期内，公司实现综合毛利润 76.73 亿元，同比增长 2.20%，综合毛利率 35.35%，较 2019 年同期提升 0.34 个百分点。受疫情影响，公司实现净利润 32.49 亿元，同比下滑 15.43%，归属于上市公司股东净利润 15.50 亿元，同比下滑 36.20%。

公司始终高度重视防控风险，对现金流及负债管理持续优化，报告期末公司拥有的货币资金余额达到 143.54 亿元，同比增长 11.90%，其中非受限现金 124.40 亿元，现金短债比达到 2.09 倍。剔除预收账款之后的资产负债率为 65.41%，有息负债率为 20.22%，持续维持低位，三道红线均全部绿线

达标。

2、地产开发与销售：

(1) 顶住疫情压力，实现目标达成

报告期内，公司全年累计实现签约销售 272 亿元，同比增长 11%，完成年度签约销售目标的 101%。签约销售面积虽略有下降达 108 万平米，但销售均价突破历史新高达到 2.52 万/平米，同比增长 27%。较高的签约单价体现公司整体的业绩贡献向高能级城市、高品质项目集中的趋势，也为公司未来结算利润率的提升提供了有力保障。

(2) 聚焦经济重镇，核心产能强劲

长久以来坚持聚焦经济重镇，布局高能级城市的发展策略，为公司带来强劲的核心产能。2020 年公司实现的签约销售中，国家战略发展的重点区域贡献突出，湾区、杭甬、苏沪城市群的销售签约占比近 7 成，二线及以上城市的产值贡献达到 84% 以上。

(3) 明星项目吸睛，来年贡献可期

部分明星项目入市即受到市场热捧，比如深圳龙岗项目，全年实现销售签约 51 亿元，销售面积约 10 万平米，签约单价突破 5 万元/平米，成为公司的年度销售冠军。珠海港珠澳口岸城项目，9 月开盘至年底实现销售签约 36 亿元，销售面积约 10 万平米，签约单价突破 3.5 万元/平米。宁波潘火项目，6 月拿地，11 月即实现供货，至年底已实现一期售罄，全年销售签约 23.6 亿元，销售面积近 7 万平米，签约单价达到约 3.5 万元/平米。上述明星项目在新的一年会继续供货，部分热销产品会进一步提振售价，鉴于销售周期拉长至全年，预计会给公司带来更大的业绩贡献。

(4) 持续加大供货，开工显著提升

报告期内，公司房地产开工面积约 289 万平米，同比增长 13%；竣工面积约 99 万平米，同比增长 2%。截至报告期末，公司在建面积约 1,034 万平米。新开工及在建面积的大幅增长，一方面体现了公司加大供货的决心和力

度，另一方面也为来年签约销售业绩的增长提供了有力保障。

（5）新增优质土储，坚持高能布局

新增土储方面，2020年公司继续加码增仓，全年新增11幅优质地块，新增计容面积277万平方米，在武汉、成都、济南、宁波等高能级城市均获得了新项目。公司始终坚持在合适的时机布局高能级城市，新增土储中二线及以上城市的占比达到了65%。此外，新增土储中股权转让项目的面积占比达到3成以上，在集中供地新政的大背景之下，未来公司将更加注重多元化的资源获取方式。

3、商业经营与管理：

（1）调整步伐、再启征程

2020年，突如其来的新冠疫情对国内零售、餐饮及娱乐行业均造成了巨大的冲击和考验，客流骤降致使销售业绩出现断崖式下跌，零售企业迫于现金流压力不得不削减开支、短时歇业、缩租退铺、推迟开店计划，其负面影响迅速传导至商业项目，影响正常经营。

秉承同舟共济，携手共进的原则，公司在新冠疫情期间给予租户各类纾困扶持及租费减免共计约1亿元，此外公司还通过租费缓交、帮助租户争取政府补贴、与属地银行沟通为租户争取低息贷款等多种方式与租户共克时艰。

在此市场环境下，公司顶住疫情压力，全年实现租金+物管费收入约11.49亿元，与去年同期基本持平，通过联动政府资源、利用网红经济助力线上销售、促进社群消费、开启夜经济模式等多种手段，有效把握了后疫情期的消费复苏，避免了主营业务业绩出现较大幅度下滑。截至报告期末，公司的综合出租率较2019年年底仅小幅下滑约4个百分点，较2020年年中已基本持平，疫情影响已逐步得到化解，销售客流持续回暖。

（2）跑赢大势、战绩骄人

近年来各地写字楼供应激增，再叠加新冠疫情、贸易战等因素带来的影响，致使全国主要城市写字楼市场供需失衡的局面进一步加剧，空置率攀升，

租金下滑，市场整体承压。虽然下半年随着疫情缓解、经济复苏，部分城市出现了写字楼市场净吸纳量回暖的迹象，但短期内仍无法扭转周期下行趋势，各主要写字楼市场，尤其是二线城市的回暖复苏仍需时日。

面对宏观经济环境和写字楼市场波动，公司在响应政府号召实施纾困扶持和加强防控防疫措施的基础上，采取了积极灵活的应对策略，通过推行灵活的租赁周期、推出定制化办公产品、进行线上直播租赁营销等手段，有效抵御周期下行的市场压力，取得了良好效果。

尤其是新入市的两个办公楼项目，均大幅跑赢当地市场。深圳前海世茂大厦入市后首个完整经营年，逆势签约近 4 万平米，签约速率和去化量均领跑前海片区，租户组合中 TMT、专业服务和金融行业占比近八成，成为驱动业绩增长和构建楼宇产业集聚的三大核心组成。长沙世茂环球金融中心 2020 年二季度入市，全年实现签约 4.1 万平米，牵手国内外众多知名企业的地区总部，为未来业绩的增长提供稳定动能。

（3）逆势而上，一鸣惊人

受疫情的影响和冲击最为严重的是主题娱乐板块，据中国主题公园研究院的数据显示，疫情以来全国共有 339 家主题公园、1736 家游乐园、327 家水上乐园和 89 家动物园阶段性或永久性闭店，造成全行业上百亿的经济损失，大量企业面临经营亏损的窘境。

公司目前有在营主题娱乐项目三个，分别是坐落于上海佘山国家旅游度假区的上海世茂精灵之城主题乐园，位于厦门思明区世茂海峡大厦 55-58 层的世茂云上厦门观光厅以及位于石狮市的石狮世茂茂险王主题乐园。面对突如其来的疫情，公司主题娱乐项目的经营均受到不同程度的影响，但上海世茂精灵之城主题乐园二期蓝精灵乐园冲破疫情阴霾，于 2020 年 5 月如期入市，开业后项目客流及销售表现均远超预期，并荣获多项奖项，得到消费者及业界同行的关注及认可。项目于 2020 年 12 月被上海市文旅局评为 AAA 级景区，为环沪旅游行业在后疫情期的复苏注入一剂强心针。

(4) 初露锋芒，未来可期

作为公司“长短结合、快慢结合、轻重结合”发展策略中的重要组成，轻资产服务输出已逐步成为公司实现快速发展弯道超车的关键路径之一。截至报告期末，公司已经签订 6 个轻资产输出项目，其中 4 个为商业项目，2 个为主题娱乐项目，分别是扬州世茂广场、济南路港世茂项目、万宁华亚世茂欢乐城、宁德霞浦时代广场和位于云南蒙自的云上天街茂险王儿童乐园，以及位于山西晋城的古书院矿主题乐园项目。与此同时，公司已成立了“MWORKS”品牌，未来将以此为平台大力拓展写字楼楼宇内的商务空间服务。此外，由于业务划分的原因，世茂集团权属的商业项目也是由公司提供轻资产管理。。

三、发行人 2020 年度财务情况

(一) 主要资产负债表项目变动情况

单位：万元、%

项目名称	本期期末数	上期期末数	同比变动	情况说明
货币资金	1,435,384.47	1,282,686.76	11.9	本期变动主要系为销售资金回笼及公司新增项目建设储备资金所致所致。
应收账款	402,242.61	271,978.30	47.9	本期主要变动系商业物业销售增长，应收销售房款周期较长。
预付款项	357,647.30	528,716.92	-32.36	本期主要变动系项目支付土地款已取得土地证转入存货（珠海项目）所致。
存货	6,247,929.04	4,869,423.48	28.31	本期主要变动系新增项目开发所致。（珠海项目、宁波潘火项目、福州帝封江项目）
长期股权投资	120,720.40	99,171.42	21.73	本期变动主要系新增联合营企业所致。
投资性房地产	5,360,832.00	4,724,952.00	13.46	本期变动主要系新增自持物业（杭州之门项目 B 塔、济南东王二期商业、石狮丝绸之路博物馆）及在建项目完工量增加评估增值所致。

应付账款	1,848,478.41	1,275,066.44	44.97	本期变动主要系应付工程款增加所致。
预收款项	14,383.95	476,866.90	-96.98	本期主要变动系根据新收入准则的规定，2020年1月1日财务报表期初余额中因房地产销售、提供劳务和让渡资产使用权而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目重分类至“合同负债”和“其他流动负债”项目列报。
合同负债	485,223.40	-	-	
其他流动负债	43,505.47	-	-	
其他应付款	3,797,032.68	2,494,416.43	52.22	本期变动主要系大股东、子公司之股东（世茂建设、南京咏而归文化、上海丹辰信息等）关联往来款增加所致。
短期借款	158,367.17	40,000.00	295.92	本期变动主要系金融机构借款增加及到期偿还中期票据所致。（其中借款增加24.98亿，偿还中期票据17.65亿。）
其他流动负债	-	99,921.46	-100	
一年内到期的非流动负债	298,928.65	927,241.33	-67.76	
长期借款	853,960.00	570,440.00	49.7	
应付债券	996,507.82	597,317.51	66.83	

（二）主要利润表项目变动情况

单位：万元、%

项目名称	2020年度	2019年度	同比变动	情况说明
营业收入	2,170,534.22	2,144,912.56	1.19	公司克服疫情影响，采取各种积极营销方案，努力达到结算与上期基本持平。
营业成本	1,403,184.98	1,394,065.12	0.65	公司采取各种措施做好成本管控工作，与收入水平保持一致，努力达到结算与上期基本持平。
销售费用	110,005.01	75,284.42	46.12	主要系商业物业销售收入增加，营销及企划费增加所致。
管理费用	81,588.63	77,614.44	5.12	主要系行政费用略增所致。
财务费用	16,563.06	23,159.05	-28.48	主要系平均融资成本下降，利息支出减少所致。
公允价值变动损益	-	101,800.00	-100	受新冠疫情影响，自持商业地产租赁受到一定冲击，在营项目租金有所下降，本年出于谨慎态度对于完工项目不考虑增值。

（三）现金流情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动	情况说明
经营活动现金流量净额	484,022.87	471,065.01	2.75	同比增加主要系销售回款增加所致。
投资活动现金流量净额	24,892.61	-76,962.07	132.34	同比增加主要系本期收回财通基金投资款，取得子公司收到的现金净额增加；及上期支付合营企业的投资款金额较大所致。
筹资活动现金流量净额	-471,792.74	-191,962.58	-145.77	同比减少主要系本期偿付利息及定期存单质押比去年同期增加所致。

（四）主要财务指标变化情况

公司最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	同比变动	情况说明
营业收入	2,170,534.22	2,144,912.56	1.19	公司克服疫情影响，采取各种积极营销方案，努力达到结算与上期基本持平。
营业成本	1,403,184.98	1,394,065.12	0.65	公司采取各种措施做好成本管控工作，与收入水平保持一致，努力达到结算与上期基本持平。
销售费用	110,005.01	75,284.42	46.12	主要系商业物业销售收入增加，营销及企划费增加所致。
管理费用	81,588.63	77,614.44	5.12	主要系行政费用略增所致。
财务费用	16,563.06	23,159.05	-28.48	主要系平均融资成本下降，利息支出减少所致。
公允价值变动损益	-	101,800.00	-100	受新冠疫情影响，自持商业地产租赁受到一定冲击，在营项目租金有所下降，本年出于谨慎态度对于完工项目不考虑增值。
经营活动现金流量净额	484,022.87	471,065.01	2.75	同比增加主要系销售回款增加所致。
投资活动现金流量净额	24,892.61	-76,962.07	132.34	同比增加主要系本期收回财通基金投资款，取得子公司收到的现金净额增加；及上期支付合营企业的投资款金额较大所致。
筹资活动现金流量净额	-471,792.74	-191,962.58	-145.77	同比减少主要系本期偿付利息及定期存单质押比去年同期增加所致。
息税折旧摊销前利润	49.17	58.95	-16.59	-
流动比率	1.18	1.17	0.85	-
速动比率	0.30	0.31	-3.23	-
资产负债率（%）	66.57	62.21	7.01	-
EBITDA 全部债务比	0.20	0.25	-20	-

项目	2020年	2019年	同比变动	情况说明
利息保障倍数	2.67	2.70	-1.11	-
现金利息保障倍数	4.31	6.37	-32.34	现金利息支出较上期略有增加。
EBITDA 利息保障倍数	2.74	2.76	-0.72	-
贷款偿还率（%）	100	100	-	-
利息偿付率（%）	100	100	-	-

第三章 发行人募集资金使用情况

一、公司债券募集资金情况

1、“19 世茂 G1”

2018 年 12 月 21 日，发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]2143 号”文核准。本期本品种公司债券于 2019 年 1 月 15 日发行，发行总额为 20 亿元。扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已汇入发行人在中国工商银行股份有限公司厦门禾山支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金用于偿还存量公司债券：上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）。

2、“19 世茂 G2”

2018 年 12 月 21 日，发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]2143 号”文核准。本期本品种公司债券于 2019 年 3 月 19 日发行，发行总额为 10 亿元。扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已汇入发行人在中国工商银行股份有限公司厦门禾山支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金用于偿还存量公司债券：上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）。

3、“19 世茂 G3”

2018 年 12 月 21 日，发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]2143 号”文核准。本期本品种公司债券于 2019 年 5 月 22 日发行，发行总额为 5 亿元。扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已汇入发行人在中国工商银行股份有限公司厦门禾山支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金用于偿还存

量公司债券：上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）。

4、“20 世茂 G1”

2019 年 8 月 26 日，发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]1550 号”文核准。本期本品种公司债券于 2020 年 3 月 5 日发行，发行总额为 20 亿元。扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已汇入发行人在中国工商银行股份有限公司厦门禾山支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金用于偿还存量公司债券：上海世茂股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）。

5、“20 世茂 G2”

2019 年 8 月 26 日，发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]1550 号”文核准。本期本品种公司债券于 2020 年 7 月 7 日发行，发行总额为 10 亿元。扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已汇入发行人在中国工商银行股份有限公司厦门禾山支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金用于偿还存量公司债券：上海世茂股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）、上海世茂股份有限公司公开发行 2017 年公司债券（第二期）。

6、“20 世茂 G3”

2019 年 8 月 26 日，发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]1550 号”文核准。本期本品种公司债券于 2020 年 9 月 1 日发行，发行总额为 5 亿元。扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已汇入发行人在上海浦东发展银行徐汇支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金用于偿还存量公司债券：上海世茂股份有限公司公开发行 2017 年公司债券（第二

期)、上海世茂股份有限公司公开发行 2017 年公司债券 (第三期)。

7、“20 世茂 G4”

2019 年 8 月 26 日, 发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可 [2019]1550 号”文核准。本期本品种公司债券于 2020 年 9 月 24 日发行, 发行总额为 5 亿元。扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已汇入发行人在上海浦东发展银行股份有限公司徐汇支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容, 本期债券所募集资金用于偿还存量公司债券: 上海世茂股份有限公司公开发行 2017 年公司债券 (第三期)。

二、公司债券募集资金实际使用情况

根据发行人的相关说明, 发行人公司债券募集资金均按披露使用用途专款专用。截至本报告出具日, “19 世茂 G1”、“19 世茂 G2”、“19 世茂 G3”、“20 世茂 G1”、“20 世茂 G2”、“20 世茂 G3”和“20 世茂 G4”公司债券募集资金专项账户未使用余额为 0 亿元, 募集资金专项账户运作情况良好, 募集资金用途、使用计划及其他约定与募集说明书承诺一致。

“19 世茂 G1”、“19 世茂 G2”、“19 世茂 G3”、“20 世茂 G1”、“20 世茂 G2”、“20 世茂 G3”和“20 世茂 G4”债券募集资金扣除发行费用后用于偿还存量公司债券, 具体使用情况如下表所示:

募集资金偿还存量公司债券情况

单位: 亿元

序号	债券简称	所偿还存量公司债券	存量公司债券到期日	偿还金额
1	19 世茂 G1	上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券 (第一期)	2019/3/21	20
2	19 世茂 G2	上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券 (第二期)	2019/7/12	10
3	19 世茂 G3	上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券 (第二期)	2019/7/12	5
4	20 世茂 G1	上海世茂股份有限公司 2017 年公司债券 (第一期)	2020/7/12	20

5	20 世茂 G2	上海世茂股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）	2020/9/21	5
		上海世茂股份有限公司公开发行 2017 年公司债券（第二期）	2020/9/21	5
6	20 世茂 G3	上海世茂股份有限公司公开发行 2017 年公司债券（第二期）	2020/9/21	5
7	20 世茂 G4	上海世茂股份有限公司公开发行 2017 年公司债券（第三期）	2020/10/18	5

第四章 增信机制及偿债保障措施情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人按照募集说明书的要求履行相关承诺事项，并按照募集说明的要求执行偿债保障措施。

截至本报告出具日，“19 世茂 G1”、“19 世茂 G2”、“19 世茂 G3”、“20 世茂 G1”、“20 世茂 G2”、“20 世茂 G3”和“20 世茂 G4”增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2020年度内，公司未召开债券持有人会议。

第六章 受托管理人履行职责情况

作为公司“19世茂G1”、“19世茂G2”、“19世茂G3”、“20世茂G1”、“20世茂G2”、“20世茂G3”和“20世茂G4”的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

2020年度，受托管理人的职责未出现变更和补充的情况。

第七章 本期公司债券本息偿付情况

一、“19 世茂 G1”

本期债券于 2019 年 1 月 11 日正式起息。“19 世茂 G1”的付息日期为 2020 年至 2022 年间每年的 1 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

“19 世茂 G1”首个付息日为 2020 年 1 月 15 日，票面利率为 4.65%，每手本期债券面值 1000 元派发利息为 46.5 元（含税）。

发行人于 2020 年 1 月 15 日支付上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）自 2019 年 1 月 15 日至 2020 年 1 月 14 日期间的利息。

发行人于 2021 年 1 月 15 日上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）自 2020 年 1 月 15 日至 2021 年 1 月 14 日期间的利息。

截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

二、“19 世茂 G2”

本期债券于 2019 年 3 月 19 日正式起息，付息日为 2020 年至 2022 年每年的 3 月 19 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

“19 世茂 G2”首个付息日为 2020 年 3 月 19 日，票面利率为 4.64%，每手本期债券面值 1000 元派发利息为 46.4 元（含税）。

发行人于 2020 年 3 月 19 日支付上海世茂股份有限公司 2019 年公司债券（第二期）自 2019 年 3 月 19 日至 2020 年 3 月 18 日期间的利息。

发行人于 2021 年 3 月 19 日支付上海世茂股份有限公司 2019 年公司债券（第二期）自 2020 年 3 月 19 日至 2021 年 3 月 18 日期间的利息。

截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

三、“19 世茂 G3”

本期债券于 2019 年 5 月 22 日正式起息，付息日为 2020 年至 2022 年每年的 5 月 22 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

“19 世茂 G3”首个付息日为 2020 年 5 月 22 日，票面利率为 4.15%，每手本期债券面值 1000 元派发利息为 41.5 元（含税）。

发行人于 2020 年 5 月 22 日支付上海世茂股份有限公司 2019 年公司债券（第三期）自 2019 年 5 月 22 日至 2020 年 5 月 21 日期间的利息。

发行人于 2021 年 5 月 22 日支付上海世茂股份有限公司 2019 年公司债券（第三期）自 2020 年 5 月 22 日至 2021 年 5 月 21 日期间的利息。

截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

四、“20 世茂 G1”

本期债券于 2020 年 3 月 5 日正式起息，付息日为 2021 年至 2023 年每年的 3 月 5 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

“20 世茂 G1”首个付息日为 2021 年 3 月 5 日，票面利率为 3.60%，每手本期债券面值 1000 元派发利息为 36.00 元（含税）。

发行人于 2021 年 3 月 5 日支付上海世茂股份有限公司公开发行

2020年公司债券（第一期）自2020年3月5日至2021年3月4日期间的利息。

截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

五、“20世茂G2”

本期债券于2020年7月7日正式起息，付息日为2021年至2022年每年的7月7日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

“20世茂G2”首个付息日为2021年7月7日，票面利率为3.76%，每手本期债券面值1000元派发利息为37.60元（含税）。

截至本报告出具之日，本期债券未发生付息兑付。

六、“20世茂G3”

本期债券于2020年9月1日正式起息，付息日为2021年至2022年每年的9月1日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

“20世茂G3”首个付息日为2021年9月1日，票面利率为3.99%，每手本期债券面值1000元派发利息为39.90元（含税）。

截至本报告出具之日，本期债券未发生付息兑付。

七、“20世茂G4”

本期债券于2020年9月24日正式起息，付息日为2021年至2022年每年的9月24日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个

工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

“20 世茂 G4”首个付息日为 2021 年 9 月 24 日，票面利率为 3.94%，每手本期债券面值 1000 元派发利息为 39.40 元（含税）。

截至本报告出具之日，本期债券未发生付息兑付。

第八章 本期公司债券信用评级和跟踪评级情况

一、债券评级情况

1、19 世茂 G1 评级历史

经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。联合信用出具了《上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）予以公布。

2、19 世茂 G2 评级历史

经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。联合信用出具了《上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）予以公布。

3、19 世茂 G3 评级历史

经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。联合信用出具了《上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）予以公布。

4、20 世茂 G1 评级历史

经联合信用评级有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级 AAA。联合评级出具了《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）予以公布。

5、20 世茂 G2 评级历史

经联合信用评级有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级 AAA。联合评级出具了《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）予以公布。

6、20 世茂 G3 评级历史

经联合信用评级有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级 AAA。联合评级出具了《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）予以公布。

7、20 世茂 G4 评级历史

经联合信用评级有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级 AAA。联合评级出具了《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）予以公布。

二、跟踪评级情况

公司已委托联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）担任“19 世茂 G1”、“19 世茂 G2”、“19 世茂 G3”、“20 世茂 G1”、“20 世茂 G2”、“20 世茂 G3”和“20 世茂 G4”资信评级机构，负责对上述债券进行跟踪评级，最新一期跟踪评级报告预计于公司年度报告出具后的两个月内披露至上海证券交易所网站和中诚信国际网站。

2021 年 5 月 24 日联合信用对公司“19 世茂 G1”、“19 世茂 G2”、“19 世茂 G3”、“20 世茂 G1”、“20 世茂 G2”、“20 世茂 G3”和“20 世茂 G4”信用状况进行了跟踪评级，维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；维持“19 世茂 G1”、“19 世茂 G2”、“19 世茂 G3”、“20 世茂 G1”、“20 世茂 G2”、

“20 世茂 G3”和“20 世茂 G4”的信用等级为 AAA。

第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

根据发行人对外披露的 2020 年年度报告，2020 年度内，发行人的信息披露事务负责人及联系信息未发生变更。联系如下：

地址：上海市浦东新区潍坊西路 55 号上海世茂大厦 7 楼

联系电话：021-20203388

传真：021-20203399

邮编：200122

第十章 债券受托管理人认为需要向债券持有人通告的其他情况

一、报告期内重大诉讼、仲裁及重大行政处罚

（一）重大诉讼、仲裁情况

2020 年度，公司无重大诉讼或仲裁事项。

（二）重大行政处罚情况

2020 年度，公司不存在受到重大行政处罚情况。

二、报告期内公司破产重整事项

2020 年度，公司经营情况良好，不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

2020 年度，公司经营情况良好，不存在公司债券面临暂停或终止上市的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

2020 年度，公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、报告期内其他重大事项

发行人已于 2020 年 7 月 9 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公告了《上海世茂股份有限公司关于公司董事、总裁辞职的公告》，上述事项不会对公司经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

（以下无正文）

（本页无正文，为上海世茂股份有限公司公司债券受托管理事务年度报告（2020年度）之盖章页）

债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司

2021年6月9日

