

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：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

(2021 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)

2022 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 2021 年年度报告》以及《上海世茂股份有限公司 2021 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

重要声明.....	2
目录.....	3
第一章 公司债券概要.....	4
一、公司债券的批准情况	4
二、公司债券基本情况	4
第二章 发行人 2021 年度经营和财务状况.....	6
一、发行人基本情况	6
二、发行人 2021 年度经营情况	7
三、发行人 2021 年度财务情况	7
第三章 发行人募集资金使用情况.....	10
一、公司债券募集资金情况	10
二、公司债券募集资金实际使用情况	11
第四章 增信机制及偿债保障措施情况.....	13
第五章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况.....	15
一、发行人偿债保障措施的执行情况	15
二、公司债券的本息偿付情况	15
第六章 发行人其他约定义务的执行情况.....	17
第七章 债券持有人会议召开的情况.....	18
第八章 发行人偿债能力和意愿分析.....	19
一、偿债能力分析	19
二、偿债意愿分析	20
第九章 受托管理人履行职责情况.....	21
第十章 公司债券信用评级和跟踪评级情况.....	22
一、债券评级情况	22
二、跟踪评级情况	23
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	24
一、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响	24
二、报告期内其他重大事项	27

第一章 公司债券概要

一、公司债券的批准情况

(一) 19世茂G3

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“世茂股份”）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。

(二) 20世茂G1、20世茂G2、20世茂G3、20世茂G4

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。

二、公司债券基本情况

债券名称	简称	代码	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所	付息兑付情况	投资者适当性安排
上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券(第四期)	20世茂G4	175192.SH	2020-09-24	2022-09-24	5.00	3.94	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	2021年度已正常付息	合格投资者
上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券(第三期)	20世茂G3	175077.SH	2020-09-01	2022-09-01	5.00	3.99	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	2021年度已正常付息	合格投资者
上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券(第二期)	20世茂G2	163644.SH	2020-07-07	2022-07-07	9.5008	3.76	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	2021年度已正常付息	合格投资者
上海世茂股份有限公司公开发行	20世茂G1	163216.SH	2020-03-05	2023-03-05	20.00	3.60	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一	上海证券	2021年度已	合格投资者

债券名称	简称	代码	起息日	到期日	债券 余额	利率	还本付息方式	交易 场所	付息兑 付情况	投资者适 当性安排
2020年公司债券 (第一期)							次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	交易 所	正常付 息	
上海世茂股份有限公司公开发行 2019年公司债券 (第三期)	19世 茂 G3	155391. SH	2019- 05-22	2023- 05-22	4.75	4.15	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海 证券 交易 所	2021 年度已 正常付 息，目 前已展 期	合格投资 者

第二章 发行人 2021 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 2021 年度经营情况

世茂股份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	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
住宅销售	799,376.63	41.61	1,032,773.95	47.58
商业地产销售	932,226.43	48.53	991,605.57	45.68
房地产租赁	86,268.26	4.49	68,650.59	3.16
酒店服务业务	19,935.42	1.04	19,320.35	0.89
物业管理	52,296.01	2.72	46,202.16	2.13
其他	30,951.87	1.61	11,981.60	0.55
合计	1,921,054.62	100.00	2,170,534.22	100.00

三、发行人 2021 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	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	889,059.81	1,435,384.47	-38.06	同比减少主要系支付应付款项。
应收账款	217,534.76	402,242.61	-45.92	本期主要变动系加强应收账款回收。
预付款项	257,332.61	357,647.30	-28.05	本期主要变动系预付土地款，取得土地证后，转至存货核算。
存货	6,217,337.43	6,247,929.04	-0.49	-
长期股权投资	114,492.31	120,720.40	-5.16	-
投资性房地产	5,551,991.00	5,360,832.00	3.57	-
应付账款	1,757,527.06	1,848,478.41	-4.92	-
预收款项	12,695.61	14,383.95	-11.74	-
合同负债	949,960.62	485,223.40	95.78	本期主要变动系签约额增长。
其他流动负债	83,851.39	43,505.47	92.74	本期变动主要系预收售楼款应缴增值税增加。
其他应付款	1,466,752.22	3,797,032.68	-61.37	本期变动主要系公司归还应付款项。
短期借款	161,250.00	158,367.17	1.82	-

一年内到期的非流动负债	1,329,140.97	298,928.65	344.63	本期变动主要系借款融资增加。
长期借款	1,865,891.20	853,960.00	118.50	
应付债券	409,807.93	996,507.82	-58.88	

(二) 主要利润表项目变动情况

单位：万元、%

项目名称	2021 年度	2020 年度	同比变动	变动比例超过 30%的，说明原因
营业收入	1,939,161.64	2,170,534.22	1.19	-
营业成本	1,229,326.08	1,403,184.98	0.65	-
销售费用	130,964.76	110,005.01	19.05	-
管理费用	85,327.23	81,588.63	4.58	-
财务费用	27,641.55	16,563.06	66.89	同比增加主要系本期结算项目增加，利息支出费用化增加所致。
公允价值变动损益	-16,803.82	-	-	受宏观经济环境、行业环境及疫情影响，自持商业地产项目公允价值下降。

(三) 现金流情况

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动	变动比例超过 30%的，说明原因
经营活动现金流量净额	-1,611,287.22	484,022.87	-432.89	同比减少主要系支付应付款项所致。
投资活动现金流量净额	-48,965.93	24,892.61	-296.71	同比减少主要系去年取得下属合联营企业支付的现金净额较大。
筹资活动现金流量净额	1,272,906.24	-471,792.74	369.80	同比增加主要系本年借款规模较上年增加所致。

(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	2021 年	2020 年	同比变动	变动比例超过 30%的，说明原因
营业收入	1,939,161.64	2,170,534.22	1.19	-
营业成本	1,229,326.08	1,403,184.98	0.65	-
销售费用	130,964.76	110,005.01	19.05	-
管理费用	85,327.23	81,588.63	4.58	-

项目	2021年	2020年	同比变动	变动比例超过30%的，说明原因
财务费用	27,641.55	16,563.06	66.89	同比增加主要系本期结算项目增加，利息支出费用化增加所致。
公允价值变动损益	-16,803.82	-	-	受宏观经济环境、行业环境及疫情影响，自持商业地产项目公允价值下降。
经营活动现金流量净额	-1,611,287.22	484,022.87	-432.89	同比减少主要系支付应付款项所致。
投资活动现金流量净额	-48,965.93	24,892.61	-296.71	同比减少主要系去年取得下属合联营企业支付的现金净额较大。
筹资活动现金流量净额	1,272,906.24	-471,792.74	369.80	同比增加主要系本年借款规模较上年增加所致。
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	10.38	14.66	-29.20	-
流动比率	1.23	1.18	4.24	-
速动比率	0.25	0.30	-16.67	-
资产负债率（%）	65.74	66.57	-1.25	-
EBITDA 全部债务比	0.09	0.20	-55.00	同比下降主要系本年利润总额下降及贷款规模增加所致。
利息保障倍数	1.41	2.67	-47.19	同比下降主要系本年利润总额下降及贷款规模增加所致。
现金利息保障倍数	-6.21	4.31	-244.08	同比下降主要系本年支付应付款项使得经营活动取得的现金流净额大幅下降所致。
EBITDA 利息保障倍数	1.49	2.74	-45.62	同比下降主要系本年利润总额下降及贷款规模增加所致。
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 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）。

2、“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）。

3、“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）。

4、“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）。

5、“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 G3	上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）	2019/7/12	5
2	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
3	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
4	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
5	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 2021 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，并按照募集说明书的要求执行偿债保障措施。

截至本报告出具日，“19 世茂 G3”、“20 世茂 G1”、“20 世茂 G2”、“20 世茂 G3”和“20 世茂 G4”偿债保障措施的有效性已发生重大变化。

2022 年 4 月 25 日，发行人 2021 年财务报告被中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。审计报告中称“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十三、3 所述，截至 2021 年 12 月 31 日，世茂股份货币资金账面余额 88.91 亿元，其中受限资金 3.36 亿元，商品房销售监管资金 63.69 亿元；而同时点世茂股份金融有息负债账面余额 376.30 亿元，其中一年内到期金额 148.73 亿元，远大于公司货币资金账面余额。另外，2022 年 1 季度世茂股份销售签约金额 23 亿元，较上年度同比下降 59%。世茂股份采取了一系列措施以保证到期债务的资金需求。本段内容不影响已发表的审计意见。”

2022 年 5 月 23 日，发行人公告《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，通过议案将 19 世茂 G3 全部债券持有人的本金兑付日调整为 2023 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，顺延期间付息款项不另计利息）。兑付日调整期间，本期债券票面利率不变。

2022 年 6 月 22 日，发行人公告《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）2022 年第一次债券持有人会议的通知》，拟召开持有人会议审议《关于调整债券本息兑付安排的议案》，具体内容如下：

“（一）本期债券本金偿付安排

本议案如经本期债券持有人会议通过，本期债券全部债券持有人的本金兑付日调整为 2024 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），到期一次还本。

（二）展期期间利息支付安排

本议案如经本次债券持有人会议通过，2022年7月7日至2024年7月7日（以下简称“兑付日调整期间”）维持本期债券原有票面利率不变。兑付日调整期间新增利息的付息日为2023年至2024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）。

本期债券2021年7月7日至2022年7月6日计息期间的利息的兑付安排调整为2022年7月至2022年12月期间平分6次付清，兑付日分别为2022年7月30日、2022年8月30日、2022年9月30日、2022年10月30日、2022年11月30日、2022年12月30日（前述兑付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）。”

第五章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、 发行人偿债保障措施的执行情况

截至本报告出具日，公司债券偿债保障措施执行有效性发生不利变化，具体变化详见“第四章 增信机制及偿债保障措施情况”。

二、 公司债券的本息偿付情况

（一）“19 世茂 G3”

本期债券于 2019 年 5 月 22 日正式起息，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，本期债券利息已正常支付，本金已展期。

（二）“20 世茂 G1”

本期债券于 2020 年 3 月 5 日正式起息，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。

（三）“20 世茂 G2”

本期债券于 2020 年 7 月 7 日正式起息，发行人于 2021 年 7 月 7 日支付上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）自 2020 年 7 月 7 日至 2021 年 7 月 6 日期间的利息。

截至本报告出具之日，本期债券已发出持有人会议通知调整债券本息兑付

安排。

（四）“20 世茂 G3”

本期债券于 2020 年 9 月 1 日正式起息，发行人于 2021 年 9 月 1 日支付上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）自 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 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 G4”

本期债券于 2020 年 9 月 24 日正式起息，发行人于 2021 年 9 月 24 日支付上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）自 2020 年 9 月 24 日至 2021 年 9 月 23 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。

第六章 发行人其他约定义务的执行情况

根据募集说明书，发行人未约定其他义务或承诺事项。

第七章 债券持有人会议召开的情况

2022年5月23日，发行人已在上海证券交易所公告《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，审议通过《关于豁免本次持有人会议召开程序相关要求的议案》《关于调整债券本金兑付安排的议案》及《关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案》三个议案，将19世茂G3全部债券持有人的本金兑付日调整为2023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，顺延期间付息款项不另计利息）。兑付日调整期间，本期债券票面利率不变。

上述会议结果已由国浩律师（上海）事务所出具法律意见确认持有人会议的表决程序和表决结果符合相关法律、法规、规范性文件及《募集说明书》《债券持有人会议规则》的有关规定，本次会议的决议合法有效。

2022年6月22日，发行人已在上海证券交易所公告《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）2022年第一次债券持有人会议的通知》，拟于2022年7月4日9:00至2022年7月6日17:00召开线上持有人会议审议《关于豁免本次持有人会议召开程序相关要求的议案》《关于调整债券本息兑付安排的议案》及《关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案》。

第八章 发行人偿债能力和意愿分析

一、偿债能力分析

（一）发行人有息负债规模较大，有较高偿债风险

截至 2021 年末，发行人有息负债合计 384.61 亿元，规模较大；其中短期有息负债 157.04 亿元。发行人短期债务余额较大，可动用资金有限，存在较高的短期债务偿债风险。

（二）发行人账面可动用资金较少，面临一定的流动性风险

根据发行人 2021 年度审计报告，截至 2021 年 12 月 31 日，世茂股份货币资金账面余额 88.91 亿元，其中受限资金 3.36 亿元，商品房销售监管资金 63.69 亿元。发行人账面可动用资金较少，面临一定的流动性风险。

（三）发行人债券已展期，外部再融资渠道基本关闭

随着行业经营环境下行、预售资金监管收紧以及融资环境恶化，公司销售回款及再融资受到不利影响。发行人 2021 年财务报告被中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。审计报告中称“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十三、3 所述，截至 2021 年 12 月 31 日，世茂股份货币资金账面余额 88.91 亿元，其中受限资金 3.36 亿元，商品房销售监管资金 63.69 亿元；而同时点世茂股份金融有息负债账面余额 376.30 亿元，其中一年内到期金额 148.73 亿元，远大于公司货币资金账面余额。另外，2022 年 1 季度世茂股份销售签约金额 23 亿元，较上年度同比下降 59%。世茂股份采取了一系列措施以保证到期债务的资金需求。本段内容不影响已发表的审计意见。”

20 沪世茂 PPN002 于 2022 年 4 月 26 日通过展期议案，议案主要内容为：世茂股份首期将支付 15%，剩余本金展期一年，分别按季度支付 20%、20%、20%和 25%。利息支付安排为发行人于 2022 年 4 月 26 日将当期利息（2021 年 4 月 26 日至 2022 年 4 月 26 日期间）划付至银行账户。19 世茂 G3 于 2022 年 5 月 20 日通过展期议案，将 19 世茂 G3 兑付日调整为 2023 年 5 月 22 日

（如遇法定节假日或休日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。20 世茂 G2 于 2022 年 6 月 22 日发布《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）2022 年第一次债券持有人会议的通知》，提请持有人审议关于调整本期债券本息兑付安排的方案。

二、偿债意愿分析

发行人已于 2022 年 4 月 26 日召开持有人会议完成“20 沪世茂 PPN002”回售方案调整工作，于 2022 年 5 月 23 日召开持有人会议完成“19 世茂 G3”本金兑付调整工作，并已于 2022 年 6 月 22 日发布《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）2022 年第一次债券持有人会议的通知》，提请持有人审议关于调整本期债券本息兑付安排的方案。

公司已承诺“不逃废债”，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将及时制定合理的偿债计划和方案供债券持有人审议，并严格落实和执行偿债方案。

中金公司将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

第九章 受托管理人履行职责情况

作为公司“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。

2021年度，受托管理人的职责未出现变更和补充的情况。

第十章 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 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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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

公司已委托联合资信评估股份有限公司担任“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。

2022 年 6 月 21 日联合资信对公司“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，评级展望为负面；维持“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，评级展望为负面。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况

一、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2021 年度，发行人未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响如下：

①与中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行涉诉事项 2015 年 6 月 12 日，中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行向浙江省高级人民法院提出民事诉状，要求上海世茂股份有限公司就杭州世茂世纪置业有限公司所欠贷款及利息共计 390,126,821.30 元承担连带保证责任。

2016 年 5 月 19 日，浙江省高级人民法院作出(2015)浙商初字第 5 号民事判决，判决杭州世茂世纪置业有限公司归还中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行贷款本金 3.8 亿元及相应的利息和罚息、实现债权费用、案件受理费以及财产保全费。上海世茂股份有限公司承担连带保证责任。

上海世茂股份有限公司不服该判决并申请上诉。

中华人民共和国最高人民法院作出(2016)最高法民终 630 号民事裁定，裁定撤销浙江省高级人民法院(2015)浙商初字第 5 号民事判决，本案发回浙江省高级人民法院重审。

2018 年 11 月 16 日，浙江省高级人民法院作出(2017)浙民初 35 号民事判决，判决杭州世茂世纪置业有限公司归还中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行贷款本金 3.8 亿元及相应的利息和罚息、实现债权费用、案件受理费以及财产保全费。上海世茂股份有限公司承担连带保证责任，上海世茂股份有限公司承担保证责任后，有权向杭州世茂世纪置业有限公司追偿。

上海世茂股份有限公司不服该判决，已向中华人民共和国最高人民法院申请上诉。2019 年 2 月 19 日，中华人民共和国最高人民法院立案受理。

2021年2月4日，中华人民共和国最高人民法院对二审中各方当事人争议的上海世茂股份有限公司应否承担保证责任、应否承担抽逃出资的补充赔偿责任以及江苏鑫源、江苏皇合应否承担本案责任的问题，裁定一审法院就认定责任承担所依据的案件基本事实未予查明，应就中行杭州钱塘支行该部分诉请能否成立发回一审法院重审。中华人民共和国最高人民法院终审裁定撤销浙江省高级人民法院（2017）浙民初35号民事判决第三项“上海世茂对杭州世茂向中国银行偿还借款本金3.8亿元及相应的利息、罚息以及杭州世茂向中国银行支付实现债权费用200万元中的款项承担连带保证责任”和第五项“驳回中国银行的诉讼请求”，将中国银行股份有限公司杭州市钱塘新区支行一审诉讼请求第四项“判令上海世茂不以抵押物的处置为条件对杭州世茂的全部还款义务承担连带保证责任，并在抽逃出资的范围内对杭州世茂的债务承担补充赔偿责任”和第五项“判定江苏鑫源、江苏皇合对上海世茂的抽逃出资责任承担连带责任”发回浙江省高级人民法院重审。

上海世茂股份有限公司已根据预计可能发生的诉讼支出计提5,321.00万元预计负债。

②与北京城建集团有限责任公司涉诉事项

北京城建集团有限责任公司（下称“北京城建”）于2015年1月向辽宁省高级人民法院提出民事诉状，要求判令沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司（下称“沈阳世茂”）按照双方签订的《沈阳世茂五里河商业广场T3—T5及S3楼总承包合同》支付工程进度款198,673,263.89元和逾期利息及进度奖励款1,000万元（下称“10号案”）。

对于上述民事诉讼，沈阳世茂提出民事诉讼，要求判令解除与北京城建签订的《沈阳世茂五里河商业广场T3—T5及S3楼总承包合同》无效（下称“46号案”）。

2017年6月29日，辽宁省高级人民法院出具民事裁定书，对于北京城建有限责任公司的财产保全申请依法在191,673,263.89元的限额内予以支持，冻结沈阳世茂房地产开发有限公司的银行账户存款191,673,263.89元或查封其

等值财产。

2017年8月25日，辽宁省高级人民法院向沈阳市不动产管理中心下达《协助执行通知书》，查封沈阳世茂房地产开发有限公司名下坐落于沈阳市和平区文体路7号一至四层的房屋共283套，查封期限自2017年8月25日至2020年8月24日止，查封期间禁止转让。

2018年7月8日，辽宁省高级人民法院出具民事裁定书，冻结北京城建集团有限责任公司银行账户存款7,000万元。

2020年12月14日，辽宁省高级人民法院作出上述两案的一审民事判决书。主要内容如下：10号案：1.沈阳世茂于判决生效之日起10日内给付北京城建拖欠的工程款52,721,918.43元；2.沈阳世茂于判决生效之日起10日内给付欠付工程款利息（以本金52,721,918.43元为基数，2015年2月10日至2019年8月19日期间，按照同期银行贷款利率计算利息，2019年8月20日至实际给付之日止按照市场报价利率计算利息）；如未按本判决约定期间履行金钱给付义务，应按照《民事诉讼法》第253条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息；3.北京城建在沈阳世茂欠付工程款范围内，有权对其施工的工程折价或者拍卖的价款优先受偿；4.驳回原告北京城建其他诉讼请求。案件受理费1,422,858.00元，沈阳世茂负担853,714.80元，北京城建负担569,143.80元。鉴定费4,500,000.00元，由北京城建承担1,800,000.00元，沈阳世茂负担2,700,000.00元。46号案：1.解除沈阳世茂五里河商业广场T3-T5及S3楼工程的《总承包工程合同文件》及全部补充协议、附件；2.北京城建于判决生效后30日内，将施工人员、施工设施撤出施工场地，将施工场地移交沈阳世茂；3.北京城建于本判决生效后30日内，将案涉工程的全部施工资料移交给沈阳世茂新世纪；4.驳回沈阳世茂其他诉讼请求。案件受理费416,484.00元，沈阳世茂负担249,890.40元，北京城建负担166,593.60元。

2020年12月29日，北京城建提起上诉至最高人民法院。

2021年12月17日，最高院作出上述两案的二审民事判决书/裁定书。主要内容如下。10号案二审裁定主要内容：1.撤销10号案一审判决；2.发回辽宁

省高院重审。

46号案二审判决主要内容：1.撤销46号案一审判决；2.改判驳回沈阳世茂全部诉请。

③与北京城建集团有限责任公司涉诉事项

2013年1月25日，北京城建集团有限责任公司和沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司双方签订了《沈阳世茂五里河商业广场T3-T5及S3楼总承包合同》，约定由北京城建集团有限责任公司施工沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司开发的沈阳世茂五里河商业广场项目。合同约定金额941,526,677.00元，开工日期为2012年10月1日，竣工日期为2017年11月30日，并按工程进度支付工程款。2018年3月8日，北京城建集团有限责任公司于向辽宁省高级人民法院提出民事诉状，要求判令沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司支付停窝工损失25,766.14万元。

截止2021年12月31日，该案件正处于一审审理阶段。

二、报告期内其他重大事项

公司已于2021年5月13日发布《上海世茂股份有限公司关于职工监事换届选举的公告》，公司职工代表大会选举公司职员董静女士、周一飞女士为公司第九届监事会职工监事。

公司已于2021年6月4日发布《上海世茂股份有限公司2020年度股东大会决议公告》，2020年度股东大会选举许荣茂先生、许薇薇女士、许世坛先生、吴凌华先生、王颖女士担任公司第九届董事会董事，选举吴泗宗先生、徐建新先生、钱协良先生、王洪卫先生担任公司第九届董事会独立董事；选举汤沸女士、冯沛婕女士、孙岩先生担任公司第九届监事会监事。于2021年6月4日发布《第九届董事会第一次会议决议公告》及《第九届监事会第一次会议决议公告》，选举许荣茂先生担任公司第九届董事会董事长，选举许薇薇女士担任公司第九届董事会副董事长，聘任吴凌华先生为公司总裁，聘任张杰先生为公司

副总裁兼首席财务官，聘任俞峰先生为公司董事会秘书；选举汤沸女士担任公司第九届监事会监事长。

公司已于 2021 年 12 月 14 日发布《上海世茂股份有限公司关于公司监事辞职的公告》和《上海世茂股份有限公司关于补选监事的公告》，公司监事会于 2021 年 12 月 13 日收到公司监事孙岩先生提交的书面辞职报告，孙岩先生因工作调动原因，申请辞去公司监事的职务；鉴于第九届监事会监事孙岩先生因工作调动原因辞去公司监事职务，根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，公司于近日组织职工代表大会，选举杨煜先生为公司第九届监事会职工监事，行使监事权利，履行监事义务，任期至第九届监事会届满之日止。于 2021 年 12 月 14 日发布《上海世茂股份有限公司关于公司高级管理人员职务变动的公告》公司因业务发展需要，公司副总裁兼首席财务官张杰升任为公司高级副总裁，负责其他业务板块，不再担任公司首席财务官。张杰先生的职务变动自 2021 年 12 月 13 日起生效。公司董事会已聘任孙岩先生担任公司副总裁兼首席财务官的职务。

公司已于 2021 年 12 月 15 日发布《上海世茂股份有限公司关于近期公司舆情相关事项的说明公告》，近期，市场舆情对公司债务相关事项较为关注，有鉴于此，公司特此说明。公司为世茂集团控股有限公司下属控股子公司，主要经营包括综合商业地产开发与销售、商业经营管理及多元投资等多项业务板块。2021 年前三季度，公司营业总收入为 150.70 亿元，同比增长 25.46%，归属于母公司股东的净利润为 11.90 亿元，同比增长 10.06%。目前，公司各项生产经营活动正常，经营活动并未发生重大不利变化，且未发生影响公司偿债能力和债券还本付息的不利事项。公司不存在违反公平信息披露规定的其他情形，不存在应予以披露而未披露的、对本公司股票及衍生品种价格产生较大影响的信息。

公司已于 2021 年 12 月 30 日发布《上海世茂股份有限公司关于信用评级展望调整的公告》，联合资信出具的《联合资信评估股份有限公司关于调整上海世茂股份有限公司评级展望的公告》中将确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，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”、“20 世茂 G4”、“19 沪世茂 MTN001”、“20 沪世茂

MTN001”、“21 沪世茂 MTN001”、“21 沪世茂 MTN002”、“20 沪世茂 PPN001”、“20 沪世茂 PPN002”信用等级为 AAA，评级展望调整为负面。

公司已于 2022 年 1 月 25 日发布《上海世茂股份有限公司关于变更会计师事务所的公告》，鉴于公司连续聘用上会会计师事务所（特殊普通合伙）年限达到 27 年，根据公司业务发展和未来审计的需要，为了更好地保证审计工作的独立性、客观性、公允性，经充分沟通和综合评估，公司拟改聘中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度会计师事务所，为公司提供财务报告及内部控制审计相关服务。公司已就变更会计师事务所的相关事项，通知了前后任会计师事务所，为配合公司保证审计质量和公司年报的按期披露，进行了沟通。前后任会计师事务所已知悉本次变更事项，并反馈无异议。公司董事会审计委员会、独立董事、董事会对本次拟更换会计师事务所事项无异议。本事项尚需提交公司股东大会审议。

公司已于 2022 年 2 月 12 日发布《上海世茂股份有限公司关于公司高级管理人员职务变动的公告》，公司因业务发展需要，公司副总裁兼首席财务官孙岩先生将不再担任公司首席财务官，作为公司副总裁负责公司内审及其他业务。孙岩先生的职务变动自 2022 年 2 月 11 日起生效。公司董事会已聘任董事会秘书俞峰先生担任公司副总裁兼首席财务官，本次职务变动将不会影响公司生产经营管理的正常运转。

公司已于 2022 年 2 月 26 日发布《上海世茂股份有限公司关于公司高级管理人员辞职的公告》，公司董事会于 2022 年 2 月 25 日收到公司高级副总裁张杰先生提交的书面辞职报告，张杰先生因个人原因，申请辞去公司高级副总裁的职务，张杰先生辞职后将不在公司担任其他职务。张杰先生的辞职报告自送达公司董事会时生效，张杰先生辞去高级副总裁的职务不会影响公司生产经营和管理的正常运行。

（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
(2021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

2022年6月27日

