

中信建投证券股份有限公司

关于

上海世茂建设有限公司

公开发行公司债券

临时受托管理事务报告

债券简称：15 世茂 02	债券代码：122496.SH
19 世茂 01	155719.SH
19 世茂 03	155831.SH
19 世茂 04	155832.SH
20 世茂 02	163346.SH
20 世茂 03	163347.SH
20 世茂 04	163472.SH
20 世茂 06	175049.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2022 年 9 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》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《上海世茂建设有限公司公开发行人民币公司债券之债券受托管理协议》、《上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）及其它相关信息披露文件以及上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于公司提供的资料或说明。

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信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得用作其他任何用途。

一、受托管理债券概况

15 世茂 02	
债券名称	上海世茂建设有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）
核准文件和核准规模	证监许可[2015]2012 号，不超过 74 亿元
债券期限	7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	14.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 5 年（2015 年 10 月 16 日至 2020 年 10 月 15 日）票面利率为 4.15%；在存续期第 5 年末，发行人未行使调整票面利率选择权，即票面利率维持 4.15%，并在本期债券存续期第 6-7 年（2020 年 10 月 16 日至 2022 年 10 月 15 日）固定不变
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
起息日	2015 年 10 月 16 日
付息日	2016 年至 2022 年每年的 10 月 16 日，如投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 10 月 16 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）
担保方式	无
发行时信用评级	主体 AA ⁺ ；债项 AA ⁺
跟踪评级情况	主体 AA ⁺ ；债项 AA ⁺ ；评级展望为负面

19 世茂 01	
债券名称	上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）
核准文件和核准规模	证监许可[2019]957 号，不超过 132 亿元
债券期限	5 年，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
发行规模	10.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 3 年（2019 年 9 月 19 日至 2022 年 9 月 18 日）票面利率为 4.30%；在存续期第 3 年末（2022 年 9 月 19 日），发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
起息日	2019 年 9 月 19 日
付息日	2020 年至 2024 年每年的 9 月 19 日，如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 9 月 19 日

19 世茂 01	
	(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)
担保方式	无
发行时信用等级	主体 AAA; 债项 AAA
跟踪评级情况	主体 AA ⁺ ; 债项 AA ⁺ ; 评级展望为负面

19 世茂 03	
债券名称	上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券 (第二期) (品种一)
核准文件和核准规模	证监许可[2019]957 号, 不超过 132 亿元
债券期限	5 年, 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
发行规模	9.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 3 年 (2019 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 10 日) 票面利率为 4.30%; 在存续期第 3 年末 (2022 年 11 月 11 日), 发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息, 不计复利
还本付息方式	每年付息一次, 到期一次还本
起息日	2019 年 11 月 11 日
付息日	2020 年至 2024 年每年的 11 月 11 日, 如投资者在第 3 年末行使回售选择权, 则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 11 月 11 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)
担保方式	无
发行时信用等级	主体 AAA; 债项 AAA
跟踪评级情况	主体 AA ⁺ ; 债项 AA ⁺ ; 评级展望为负面

19 世茂 04	
债券名称	上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券 (第二期) (品种二)
核准文件和核准规模	证监许可[2019]957 号, 不超过 132 亿元
债券期限	7 年, 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	10.00 亿元

19 世茂 04	
债券利率	本期债券存续期前 5 年（2019 年 11 月 11 日至 2024 年 11 月 10 日）票面利率为 4.80%；在存续期第 5 年末（2024 年 11 月 11 日），发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
起息日	2019 年 11 月 11 日
付息日	2020 年至 2026 年每年的 11 月 11 日，如投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 11 月 11 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）
担保方式	无
发行时信用等级	主体 AAA；债项 AAA
跟踪评级情况	主体 AA+；债项 AA+；评级展望为负面

20 世茂 02	
债券名称	上海世茂建设有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）
核准文件和核准规模	证监许可[2019]957 号，不超过 132 亿元
债券期限	5 年，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
发行规模	17.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 3 年（2020 年 3 月 25 日至 2023 年 3 月 24 日）票面利率为 3.23%；在存续期第 3 年末（2023 年 3 月 25 日），发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
起息日	2020 年 3 月 25 日
付息日	2021 年至 2025 年每年的 3 月 25 日，如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 3 月 25 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）
担保方式	无
发行时信用等级	主体 AAA；债项 AAA
跟踪评级情况	主体 AA+；债项 AA+；评级展望为负面

20 世茂 03	
债券名称	上海世茂建设有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种三）
核准文件和核准规模	证监许可[2019]957 号，不超过 132 亿元
债券期限	7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	28.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 5 年（2020 年 3 月 25 日至 2025 年 3 月 24 日）票面利率为 3.90%；在存续期第 5 年末（2025 年 3 月 25 日），发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
起息日	2020 年 3 月 25 日
付息日	2021 年至 2027 年每年的 3 月 25 日，如投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 3 月 25 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）
担保方式	无
发行时信用等级	主体 AAA；债项 AAA
跟踪评级情况	主体 AA+；债项 AA+；评级展望为负面

20 世茂 04	
债券名称	上海世茂建设有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）
核准文件和核准规模	证监许可[2019]957 号，不超过 132 亿元
债券期限	5 年，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
发行规模	31.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 3 年（2020 年 5 月 11 日至 2023 年 5 月 10 日）票面利率为 3.20%；在存续期第 3 年末（2023 年 5 月 11 日），发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
起息日	2020 年 5 月 11 日
付息日	2021 年至 2025 年每年的 5 月 11 日，如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 5 月 11 日

20 世茂 04	
	（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）
担保方式	无
发行时信用等级	主体 AAA；债项 AAA
跟踪评级情况	主体 AA ⁺ ；债项 AA ⁺ ；评级展望为负面

20 世茂 06	
债券名称	上海世茂建设有限公司 2020 年公开发行公司债券（第三期）（品种一）
核准文件和核准规模	证监许可[2019]957 号，不超过 132 亿元
债券期限	5 年，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
发行规模	27.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 3 年（2020 年 8 月 27 日至 2023 年 8 月 26 日）票面利率为 3.90%；在存续期第 3 年末（2023 年 8 月 27 日），发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
起息日	2020 年 8 月 27 日
付息日	2021 年至 2025 年每年的 8 月 27 日，如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 27 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）
担保方式	无
发行时信用等级	主体 AAA；债项 AAA
跟踪评级情况	主体 AA ⁺ ；债项 AA ⁺ ；评级展望为负面

二、本次公司债券的重大事项

（一）交易概述

1、本次交易的基本情况

2022 年 8 月 31 日，世茂建设下属子公司北京茂昊企业管理有限公司（以下简称“茂昊公司”）、北京茂然企业管理有限公司（以下简称“茂然公司”）、北京茂永企业管理有限公司（以下简称“茂永公司”）与北京润置商业运营管理有限

公司（以下简称“北京润置”）签订资产转让协议，世茂建设下属子公司将转让北京分钟寺地块项目公司的股权和债权，具体情况如下：

序号	出让方	项目公司	拟出售资产		
			股权比例	股权作价 (元)	债权作价 (元)
1	茂昊公司	北京合力运兴置业有限公司(以下简称“合力公司”)	49%	1,192,516,710.00	306,740,000.40
2	茂然公司	北京合盛润景置业有限公司(以下简称“合盛公司”)	51%	1,844,601,867.00	346,333,594.70
3	茂永公司	北京慧盈装饰工程有限公司(以下简称“慧盈公司”)	49%	135,240.00	-
4	茂永公司	北京睿清建筑装饰工程有限公司(以下简称“睿清公司”)	51%	105,009.00	-
合计				3,037,358,826.00	653,073,595.10

项目公司的股权及债权转让交易总价款为人民币 3,690,432,421.10 元。本次交易中，北京润置同时受让茂昊公司、茂然公司、茂永公司对睿清公司、慧盈公司的债务，合计 373,940,000.00 元，上述债务金额将等额冲抵本次交易应支付的股权及债权转让交易价款。综上，本次交易作价净额为 3,316,492,421.10 元。

2、本次交易不构成重大资产重组

本次交易为公司降低债务规模的举措，标的资产的价值占公司净资产比例较小，未造成公司主营业务变更。因此，本次交易不构成重大资产重组。

(二) 交易对方情况

1、基本情况

本次交易对手方为北京润置，基本情况如下：

公司名称	北京润置商业运营管理有限公司
注册地	北京市密云区兴盛南路 8 号院 2 号楼 106 室-993(商务区集中办公区)
法定代表人	凌晓洁
注册资本	1,000,000 万元
主要股东	华润置地控股有限公司
主营业务	房地产开发与经营

2、与发行人关系

北京润置与世茂建设不存在关联关系。

3、交易标的情况

本次交易标的为项目公司的股权及债权。标的公司基本财务情况如下：

单位：万元

序号	项目公司	2021 年末	2021 年度		2020 年度	
		净资产	利润总额	净利润	利润总额	净利润
1	合力公司	202,975.2	-10,643.3	-8,004.8	-1,198.0	-1,198.0
2	合盛公司	400,148.9	-5,923.3	-5,923.3	-566.6	-566.6
3	慧盈公司	7.3	36.8	27.6	-	-
4	睿清公司	32.5	20.6	20.6	-	-

注：上述数据未经审计

上述项目公司的基本信息如下：

1	合力公司	发行人持股情况	持股 49%，世茂建设联营公司
		经营情况	持有北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-39 地块。占地面积约为 17,831.97 平方米，建筑面积为 85,715.27 平方米。
2	合盛公司	发行人持股情况	持股 51%，世茂建设并表子公司
		经营情况	持有北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-41 地块。占地面积约为 29,750.73 平方米，建筑面积为 142,482.00 平方米。
3	慧盈公司	发行人持股情况	持股 49%，世茂建设联营公司
		经营情况	提供北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-39 地块项目的装修服务。
4	睿清公司	发行人持股情况	持股 51%，世茂建设并表子公司
		经营情况	提供北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-41 地块项目的装修服务。

（三）交易的履约安排

1、根据转让协议的约定，本次资产转让对价分阶段支付：

（1）人民币 1,583,108,333.34 元将于协议的先决条件达成及支付代价首期款项所需的文件签立后支付。

（2）人民币 2,077,324,087.76 元将于项目公司取得新营业执照以及出售事项完成交割后支付。其中，人民币 373,940,000.00 元将用于抵销出让方对项目公司的债务。

（3）人民币 30,000,000.00 元将于项目公司之过渡期审计报告完成、分钟寺村 L-41 地块前期物业管理服务公司变更为买方指定公司及分钟寺村 L-41 地块售楼处物业管理服务合约终止后支付。

2、本次交易的先决条件

- (1) 该协议生效；
- (2) 转让方已就出售股权及债权获得各自的内部批准；
- (3) 项目公司已就该协议项下拟进行的交易获得各自的内部批准，包括获得项目公司的其他股东放弃其各自对相关项目公司股份的优先购买权；
- (4) 终止项目公司若干未完成的合约；
- (5) 受让方已完成就该协议项下拟进行的交易向国有资产监督管理委员会备案。

(四) 相关决策情况

各出让方已就本次交易履行了内部决策程序。

(五) 影响分析和应对措施

本次资产转让后，公司不再持有合力公司、合盛公司、慧盈公司、睿清公司任何权益。本次资产转让将有利于公司推进项目复工复产以及降低公司负债规模。

三、提醒投资者关注的风险

中信建投证券作为世茂建设存续公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人就相关情况进行了沟通、核实，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。本报告依据公开信息及相关公告内容披露。

中信建投证券后续将密切关注对存续债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

四、债券受托管理人联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，请咨询债券受托管理人指定联系人。

联系人：朱明强、韩勇、董浩

联系电话：021-68801584

(以下无正文)

（本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于上海世茂建设有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告》之签章页）



中信建投证券股份有限公司

2022年9月6日