

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：H15 世茂 2/15 世茂 02	债券代码：122496.SH
H19 世茂 1/19 世茂 01	155719.SH
H19 世茂 03/19 世茂 03	155831.SH
H19 世茂 4/19 世茂 04	155832.SH
20 世茂 02	163346.SH
20 世茂 03	163347.SH
20 世茂 04	163472.SH
H20 世茂 6/20 世茂 06	175049.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2023 年 1 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

H15 世茂 2/15 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
展期调整情况	经持有人会议表决通过，“15 世茂 02” 本金兑付时间统一调整为 2024 年 10 月 16 日；2022 年 10 月 16 日至 2024 年 10 月 15 日维持原票面利率不变，期间产生利息的兑付日为 2024 年 10 月 16 日；当期利息（2021 年 10 月 16 日至 2022 年 10 月 15 日期间）的兑付安排调整为于 2023 年 4 月 17 日和 2023 年 10 月 16 日各支付 50%
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

H19 世茂 1/19 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

H19 世茂 1/19 世茂 01	
展期调整情况	经持有人会议表决通过，“19 世茂 01” 本金兑付时间统一调整为 2024 年 9 月 19 日；2022 年 9 月 19 日至 2024 年 9 月 18 日维持原票面利率不变，期间产生利息的兑付日为 2024 年 9 月 19 日；当期利息（2021 年 9 月 19 日至 2022 年 9 月 18 日期间）的兑付安排调整为于 2023 年 3 月 20 日和 2023 年 9 月 19 日各支付 50%
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

H19 茂 03/19 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
展期调整情况	经持有人会议表决通过，“19 世茂 03” 本金兑付时间统一调整为 2024 年 11 月 11 日；2022 年 11 月 11 日至 2024 年 11 月 10 日维持原票面利率不变，期间产生利息的兑付日为 2024 年 11 月 11 日；当期利息（2021 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 10 日期间）的兑付安排调整为于 2023 年 5 月 11 日和 2023 年 11 月 11 日各支付 50%
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

H19 世茂 4/19 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

H19 世茂 4/19 世茂 04	
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
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
展期调整情况	经持有人会议表决通过，“19 世茂 04”当期利息（2021 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 10 日期间）的兑付日调整为 2023 年 11 月 13 日
担保方式	无
发行时信用评级	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
发行时信用评级	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

	H20 世茂 6/20 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
展期调整情况	经持有人会议表决通过，“20 世茂 06”当期利息（2021 年 8 月 27 日至 2022 年 8 月 26 日期间）的兑付日调整为 2023 年 8 月 27 日
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

2022 年 12 月 30 日，世茂建设披露公司债券 2021 年年度报告（以下简称“年度报告”），以下内容提请投资者关注：

（一）主要财务数据和指标

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日/ 2021 年度	2020 年 12 月 31 日/ 2020 年度
总资产	39,481,150.86	35,781,902.67

项目	2021年12月31日/ 2021年度	2020年12月31日/ 2020年度
总负债	31,249,786.43	26,713,749.95
净资产	8,231,364.43	9,068,152.72
营业收入	7,264,283.87	9,671,693.64
净利润	-678,537.90	1,542,568.19
经营活动产生的现金流量净额	-1,313,521.29	1,151,148.71
资产负债率	79.15%	74.66%
流动比率	1.19	1.28
速动比率	0.42	0.46

（二）审计报告类型

中审亚太会计师事务所为世茂建设出具了保留意见的审计报告，形成保留意见的基础为：上海世茂建设有限公司涉及的未决金融借款类诉讼共计 50 件，合计涉诉金额 359.70 亿元，其中 29 件，合计涉诉金额 253.30 亿元为上海世茂建设有限公司作为担保人而发生的连带诉讼，审计师无法实施有效的审计程序，以获取充分、适当的审计证据确定上述担保诉讼对公司财务报表的影响。

（三）审计报告强调事项

截止 2021 年 12 月 31 日，世茂建设货币资金账面余额 347.34 亿元，其中受限资金 95.00 亿元，商品房销售监管资金 132.71 亿元；而同时点世茂建设金融有息负债账面金额 632.78 亿元，其中一年内到期金额 329.34 亿元，大于公司可支配货币资金账面余额。世茂建设公司期末存货账面余额为 2,249.40 亿元，跌价准备金额为 100.54 亿元。

（四）对外担保情况

2021 年末世茂建设对外担保的余额为 484.94 亿元，全部为为控股股东、实际控制人和其他关联方提供的担保。2021 年度，世茂建设新增对外担保金额为 391.18 亿元。2021 年末，世茂建设存在未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额超过净资产 10% 的情形，具体如下：

单位：亿元

项目	内容
被担保人名称	世茂房地产控股（BVI）有限公司
世茂建设与被担保人的关系	关联方
被担保人主要业务	房地产及其他

项目	内容
担保余额	102.04
被担保债务到期时间	2023年5月6日
对世茂建设偿债能力的影响	若未来被担保方出现偿债风险时，公司可能被迫偿，从而对公司的日常经营产生不利影响。

（五）诉讼情况

截至年度报告批准报出日，世茂建设涉及金融借款诉讼共计 50 件，合计涉诉金额 359.70 亿元，其中世茂建设内部单位作为债务人涉及的诉讼共 21 笔，涉诉金额约 106.40 亿，剩余为世茂建设作为担保人涉及的诉讼事项，其中重大未决诉讼\仲裁案件如下：

1、一家信托公司（作为原告）于 2022 年 9 月 1 日就融资合同纠纷向世茂建设及其关联公司提出诉讼，相关诉讼由广东省广州市中级人民法院受理，相关金额为人民币 3,419,191,267.43 元。财产保全涉及项目资产约 34 亿元。相关法院文件尚未送达。

2、一家信托公司（作为申请人）于 2022 年 9 月 16 日就融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提出两宗独立的仲裁，相关仲裁均由深圳国际仲裁院受理，相关金额分别为人民币 1,576,441,200 元和人民币 1,576,441,200 元。财产保全涉及冻结世茂建设子公司股权。主要仲裁请求为：裁决被申请人世茂建设子公司就两宗仲裁立即向申请人各支付借款本金人民币 1,500,000,000 元，利息 75,075,000 元、违约金 1,366,000 元，担保人世茂建设对被申请人的支付义务承担连带清偿责任。上述均计算至 2022 年 6 月 21 日，实际应计算至实际清偿之日止。截至本财务报告批注报出日，尚未下达仲裁书，公司将与机构开展展期或抵债谈判。

3、一家银行（作为原告）于 2022 年 7 月 6 日就融资合同纠纷向世茂建设及其关联公司提出诉讼，相关诉讼由上海金融法院受理，相关金额为人民币 1,971,140,437.19 元。未涉及财产保全。主要诉讼请求为：判令被告支付借款本金 2.93 亿美元，利息 95.36 万美元，律师费 18 万元，翻译费 1,505 元。世茂建设承担担保责任。担保人世茂建设对被申请人的支付义务承担连带清偿责任。截至本财务报告批注报出日，尚未开庭，公司将与机构开展展期或抵债谈判。

4、一家信托公司（作为原告）于 2022 年 2 月 23 日就两笔融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提起诉讼，相关诉讼由南京市中级人民法院受理，涉诉

金额为人民币 954,955,000 元。财产保全涉及冻结上海世茂建设及子公司约 45,793,862 元，查封约 323 套房屋，预查封 125 套人才房。主要诉讼请求为：请求判令被告世茂建设子公司立即履行还款义务，向原告支付上述合同项下本金人民币 930,000,000 元，截至 2022 年 2 月 23 日利息 24,955,000 元，及自 2022 年 2 月 23 日起至本息全部偿之日止的违约利息（以应付未付金额 930,000,000 元为基数，按照违约利率 24% 计收），及律师费 6 万元。请求判令世茂建设承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，案件尚未判决，公司将与机构开展展期或抵债谈判。

5、一家信托公司（作为申请人）于 2022 年 5 月 17 日就融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提出仲裁，相关仲裁由深圳国际仲裁院受理，相关金额为人民币 991,709,662 元。财产保全涉及冻结世茂建设子公司账户 991,709,662.06 元，查封世茂建设子公司项目 10 套房屋、67 个车位。主要仲裁请求为：申请人世茂建设子公司归还融资款、利息、违约金 991,709,662 元（暂算至 2022 年 5 月 11 日）。请求世茂建设承担连带清偿责任。截至本财务报告批注报出日，尚未下达仲裁书，公司将与机构开展展期或抵债谈判。

6、一家信托公司（作为原告）就一笔融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提起诉讼，相关诉讼由北京金融法院受理，相关金额为人民币 792,000,000 元。财产保全涉及冻结世茂建设子公司账户 76,735,100 元，查封世茂建设子公司项目 351 套房源。主要诉讼请求：判定被告人世茂集团子公司向原告支付融资本金 792,000,000 元，以及以 792,000,000 元为基数，自 2021 年 12 月 31 日起至实际支付之日止按年化 10.2% 计算的利息。判定世茂建设共同承担连带责任。截至本财务报告批注报出日，原被告已和解。

7、一家银行（作为申请人）就一笔融资合同纠纷向世茂建设提起仲裁，相关仲裁由上海市浦东新区人民法院受理，相关金额为人民币 344,498,367 元。财产保全涉及世茂建设 340,000,000 元保证金被冻结。主要仲裁请求：裁定申请人有权就被申请人世茂建设提供的保证金账户内人民币 340,000,000 元保证金及利息在港币 394,400,000 元及律师费 720,000 元范围内享有优先受偿权。截至本财务报告批注报出日，尚未下达仲裁书，因此公司管理层判断无需额外计提预计负

债。因债务人为同一控制境外下关联公司无实际资产，可能导致世茂建设损失被冻结的保证金 340,000,000 元。

世茂建设根据案情进展，项目情况，政策经济环境及应对措施等情况综合判断，认为 2021 年度及期后已发生的现有诉讼、冻结等可能导致公司 2022 年度或以后产生约 3.56 亿元人民币的损失，因金额不重大，未在 2021 年度合并报表中计提预计负债。

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年度报告中的相关风险，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
2023年1月4日

