

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 3/19 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 2 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 世茂 3/19 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

世茂建设原审计机构为中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审亚太”），鉴于公司此前与中审亚太签订的审计业务约定书项下的合同义务已履行完毕，双方无进一步合作意向。经充分沟通，公司改聘中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴财光华”）为公司 2022 年度会计师事务所，为公司 2022 年度财务报表提供审计相关服务。

新任会计师事务所概况如下：

公司名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期：2013-11-13

执行事务所合伙人：姚庚春

注册地址：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

执业资格及立案调查等情形：中兴财光华具备法律法规所规定的执业资格，近三年无被立案调查的情形。

新聘任会计师事务所协议已签署，主要职责是对公司2022年度财务报表进行审计，上述事项已经世茂建设股东作出决定。

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重大事项的相关风险，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）

