

债券代码：175192

债券简称：20世茂G4

中国国际金融股份有限公司

关于上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）

增信措施发生变更及复牌的临时受托管理事务报告

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）作为上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”或“发行人”）公开发行 2020 年公司债券（第四期）（债券简称：“20 世茂 G4”，债券代码：175192.SH）（以下简称“本期债券”）的债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。

根据《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自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等相关规定及本期债券《受托管理协议》的约定，以及世茂股份 2023 年 3 月 15 日披露的《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）增信措施发生变更的公告》《上海世茂股份有限公司关于“20 世茂 G4”公司债券复牌的公告》，中金公司现就有关事项报告如下：

一、增信措施变更情况

（一）增信涉及的债券基本情况

- 1、发行人名称：上海世茂股份有限公司。
- 2、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）。
- 3、证券代码：175192。
- 4、证券简称：20 世茂 G4。
- 5、发行总额：本期债券的发行规模为人民币 5 亿元，当前余额 5 亿元。
- 6、债券期限：本期债券原为 2 年期，根据《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》（以下简称“《会议决议》”），本期债券期限调整为 6.26 年，即从 2020 年 9

月 24 日开始，至 2026 年 12 月 28 日到期。

7、票面利率：根据《会议决议》，本期债券票面利率为 3.94%。

8、本金偿付安排及兑付日：根据《会议决议》，自 2022 年 12 月 28 日（以下简称“基准日”）起，本期债券本金偿付方案调整如下：

本期债券的本金兑付期限调整为自基准日起 48 个月（以下简称“兑付日调整期间”）。自 2024 年 12 月起，本期债券的本金兑付金额（“本金兑付金额”定义见下文）开始分期兑付。具体每期兑付方案如下：

序号	兑付日	“本金兑付金额”兑付比例
第一期本金	2024 年 12 月 28 日	2%
第二期本金	2025 年 3 月 28 日	6%
第三期本金	2025 年 6 月 28 日	10%
第四期本金	2025 年 9 月 28 日	10%
第五期本金	2025 年 12 月 28 日	12%
第六期本金	2026 年 3 月 28 日	15%
第七期本金	2026 年 6 月 28 日	15%
第八期本金	2026 年 9 月 28 日	15%
第九期本金	2026 年 12 月 28 日	15%

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。

本期债券每期需兑付的本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随该部分本金兑付金额同时支付，利随本清。

9、计息期限及兑付日：根据《会议决议》，本期债券计息期限自 2020 年 9 月 24 日至 2026 年 12 月 28 日。在本期债券存续的前 2 年，付息日为计息期限的每年 9 月 24 日；自 2022 年 12 月 28 日起，本期债券利息偿付调整如下：

截至基准日（不含）每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”），本金

兑付金额按照上述第 8 条“本金偿付安排及兑付日”项下的各兑付日相应支付。特别说明，本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整。

兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照年化利率 3.94% 计息），且新增利息将以本金兑付金额为基数计息。上述第 8 条“本金偿付安排及兑付日”项下的每期需兑付的本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随该部分本金兑付金额同时支付，利随本清。同时，将每年的 12 月 28 日设置为付息日（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）。具体而言：

本期债券自 2022 年 12 月 28 日（含）至 2023 年 12 月 28 日（不含）产生的利息，发行人将于 2024 年 3 月 28 日及 2024 年 6 月 28 日分别以现金兑付该部分利息的 50%。

本期债券自 2023 年 12 月 28 日（含）至 2024 年 12 月 28 日（不含）的利息（需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息）将于 2025 年 3 月 28 日及 2025 年 6 月 28 日分别以现金兑付该部分利息的 50%。

本期债券自 2024 年 12 月 28 日（含）至 2025 年 12 月 28 日（不含）的利息（需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息）将于 2025 年 12 月 28 日以现金支付。

本期债券自 2025 年 12 月 28 日（含）至 2026 年 12 月 28 日（不含）的利息（需扣除因分期偿付本金兑付金额时已经获得现金支付的利息）将于 2026 年 12 月 28 日以现金支付。

依据上述约定的本期债券本金兑付调整和利息兑付调整安排，每张“20 世茂 G4”公司债券本金及利息后续兑付方案如下：

单位：元/张

序号	兑付日期	兑付原始本金金额	兑付原始利息金额	因部分利息计入本金兑付金额需额外支付的利息	合计兑付金额
1	2024/3/28	1.9700	0.0978	2.0678	2.0678
2	2024/6/28	1.9700	0.0978	2.0678	2.0678

序号	兑付日期	兑付原始 本金金额	兑付原始 利息金额	因部分利息计入本金兑付金 额需额外支付的利息	合计兑付金 额
3	2024/12/28	0.1781	0.0039	2.1820	2.1820
4	2025/3/28	2.2868	0.0987	8.3855	8.3855
5	2025/6/28	2.6236	0.1057	12.7293	12.7293
6	2025/9/28	0.7923	0.0148	10.8071	10.8071
7	2025/12/28	3.4327	0.1409	15.5736	15.5736
8	2026/3/28	0.8906	0.0072	15.8978	15.8978
9	2026/6/28	1.0395	0.0146	16.0541	16.0541
10	2026/9/28	1.1885	0.0220	16.2105	16.2105
11	2026/12/28	1.3358	0.0293	16.3651	16.3651
合计		100.0000	17.7079	0.6327	118.3406

除原始本金、利息兑付外，针对上述因部分利息计入本金兑付金额需额外支付的利息，发行人将根据上述安排，于相应兑付日期委托中国证券登记结算有限公司上海分公司办理资金划付。上述兑付金额以元为单位，若因尾数保留四舍五入或相关机构后续兑付金额计算方式调整而产生差异，以实际分派本息金额为准，每张债券各次具体分派金额详见后续公告。

兑付日调整期间，发行人可以提前偿付本期债券本金兑付金额及新增利息。

根据《会议决议》，本期债券不受发行人除本期债券以外的其他期公司债券、债务融资工具、企业债或境外债券等债券（以下简称“其他债券”）的偿付情况的影响，发行人未能清偿其他债券的本息或相关其他情形将不构成发行人在本期债券项下的违约事件。

（二）变更前增信措施

本期债券原无担保。

（三）变更增信措施的原因

为保障债券持有人利益，根据《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第四期）2022年第二次债券持有人会议的通知》（以下简称

“《会议通知》”）、《关于上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）2022 年第二次债券持有人会议截止时间延期的通知》（以下简称“《延期通知》”）和《会议决议》，发行人于 2022 年 12 月 23 日至 2023 年 1 月 13 日召开了本期债券 2022 年第二次债券持有人会议，审议通过了《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》（以下简称“《增信议案》”），为本期债券增加增信保障措施。

（四）决策程序履行及协议签署情况、新增信措施的生效情况

根据《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《会议通知》、《延期通知》和《会议决议》有关内容，发行人于 2022 年 12 月 23 日至 2023 年 1 月 13 日召开了本期债券 2022 年第二次债券持有人会议，审议通过了《增信议案》，为本期债券和“19 世茂 G3”、“20 世茂 G1”、“20 世茂 G2”、“20 世茂 G3”（合称“增信公司债券”或“本次债券”）提供以下担保措施，作为共享增信资产：1、以“三亚月川项目”所属项目公司（指“三亚翔合置业有限公司”）（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100% 股权提供质押担保；所属项目公司（指“三亚翔睿置业有限责任公司”）100% 股权提供质押担保；2、“绍兴世茂广场”所属项目公司（指“绍兴世茂投资发展有限公司”）（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100% 的股权收益权提供质押担保。

根据《增信议案》，发行人为增信公司债券提供增信担保措施，作为共享增信资产：1、“三亚月川项目”穿透后 100% 股权质押担保：三亚翔合置业有限公司 49% 股权、三亚翔睿置业有限责任公司（三亚翔睿置业有限责任公司持有三亚翔合置业有限公司 51% 股权已被冻结，冻结金额为 11,555.07 万元，冻结日期自 2023 年 1 月 5 日至 2026 年 1 月 4 日）100% 股权，合计对应三亚翔合置业有限公司穿透后 100% 股权；2、“绍兴世茂广场”股权收益权质押担保：绍兴世茂投资发展有限公司 100% 股权收益权质押增信。

2023 年 3 月 9 日，发行人召开 2023 年第一次临时股东大会审议通过《关于子公司为公司发行的公司债券提供担保的议案》。

就上述增信事宜，出质人、抵押人已分别与增信公司债券的受托管理人中

国国际金融股份有限公司（代表增信公司债券持有人）（以下简称“中金公司”）签署了《中国国际金融股份有限公司与巧贤有限公司之股权质押合同》（以下简称“《巧贤股权质押合同》”）、《中国国际金融股份有限公司与上海镭耀企业管理有限公司之股权质押合同》（以下简称“《镭耀股权质押合同》”）、《中国国际金融股份有限公司与上海翔循企业管理有限公司之股权质押合同》（以下简称“《翔循股权质押合同》”）、《上海世茂股份有限公司与中国国际金融股份有限公司关于绍兴世茂投资发展有限公司之股权收益权质押协议》（以下简称“《绍兴世茂质押协议》”），上述《巧贤股权质押合同》、《镭耀股权质押合同》、《翔循股权质押合同》、《绍兴世茂质押协议》合称“《增信协议》”。

截至发行人公告日，发行人已按照上述议案内容以及与债券持有人的约定，《增信协议》项下的股权质押、股权收益权质押登记手续已全部办理完成，具体如下：

1、在三亚市市场监督管理局完成办理“三亚月川项目”穿透后 100%股权质押担保，分别取得《股权出质设立登记通知书》（（琼市监）股质登记设记[2023]第 224 号）、《股权出质设立登记通知书》（（琼市监）股质登记设记[2023]第 225 号）、《股权出质设立登记通知书》（（琼市监）股质登记设记[2023]第 226 号）；

2、在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统完成办理“绍兴世茂广场”股权收益权质押担保，并取得《中国人民银行征信中心动产担保登记证明-初始登记》（登记证明编号：22125178002761393148）

二、增信协议主要内容

（一）出质人与中金公司签署的《巧贤股权质押合同》

1、担保的主债权：为全部增信公司债券的全体债券持有人所持有的增信公司债券所代表的相应债权权利，包括增信公司债券尚未兑付的本金及利息、违约金、损害赔偿金和为实现债权、质权以及其他担保权利（如有）而发生的全部费用（于发行人和出质人而言，即为主债务）。

2、担保范围：为发行人因发行增信公司债券所产生的全部债务，包括但不限于增信公司债券尚未兑付的本金及利息、发行人违约而应支付的违约金、损

害赔偿金以及质权人/增信公司债券持有人为实现债权、质权以及其他担保权利（如有）而产生的全部费用。

3、担保期限：出质人为主债权提供担保的期限自质押登记之日起至发行人在主债权项下的清偿义务履行完毕或质权人/增信公司债券持有人已实现了《巧贤股权质押合同》项下的全部质权之日（以孰早者为准）。

4、质押标的：《巧贤股权质押合同》项下的质押标的为出质人持有的三亚翔睿置业有限责任公司的股权及其派生权益。质押股权的派生权益，系指出质人基于其所持质押股权依据《公司法》及其公司章程所享有的应得红利、分配款及其他收益。上述质押标的所担保的债权本金金额（即增信公司债券尚未兑付的本金金额）为人民币：442507.9 万元整。

出质人同意为增信公司债券追加质押股权作为质押物并以第一顺位质押的方式为增信公司债券提供质押担保，确保中金公司代表增信公司债券持有人成为质押物的唯一质权人。

5、质权的实现：担保期限内，发生发行人未按照约定按期、足额支付增信公司债券的利息或兑付增信公司债券的本金或支付增信公司债券的其他相关款项等情形的，质权人有权立即行使质押权，实现质押权益。

6、争议解决：有关《巧贤股权质押合同》及合同履行过程中所产生的一切争议均应首先努力通过友好协商解决，不能协商解决时，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“贸仲”），按照申请仲裁时贸仲有效的仲裁规则在北京进行仲裁，仲裁适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对双方均具有法律约束力。

（二）出质人与中金公司签署的《镭耀股权质押合同》

1、担保的主债权：为全部增信公司债券的全体债券持有人所持有的增信公司债券所代表的相应债权权利，包括增信公司债券尚未兑付的本金及利息、违约金、损害赔偿金和为实现债权、质权以及其他担保权利（如有）而发生的全部费用（于发行人和出质人而言，即为主债务）。

2、担保范围：为发行人因发行增信公司债券所产生的全部债务，包括但不

限于增信公司债券尚未兑付的本金及利息、发行人违约而应支付的违约金、损害赔偿金以及质权人/增信公司债券持有人为实现债权、质权以及其他担保权利（如有）而产生的全部费用。

3、担保期限：出质人为主债权提供担保的期限自质押登记之日起至发行人在主债权项下的清偿义务履行完毕或质权人/增信公司债券持有人已实现了《镭耀股权质押合同》项下的全部质权之日（以孰早者为准）。

4、质押标的：《镭耀股权质押合同》项下的质押标的为出质人持有的三亚翔睿置业有限责任公司的股权及其派生权益。质押股权的派生权益，系指出质人基于其所持质押股权依据《公司法》及其公司章程所享有的应得红利、分配款及其他收益。上述质押标的所担保的债权本金金额（即增信公司债券尚未兑付的本金金额）为人民币：442507.9 万元整。

出质人同意为增信公司债券追加质押股权作为质押物并以第一顺位质押的方式为增信公司债券提供质押担保，确保中金公司代表增信公司债券持有人成为质押物的唯一质权人。

5、质权的实现：担保期限内，发生发行人未按照约定按期、足额支付增信公司债券的利息或兑付增信公司债券的本金或支付增信公司债券的其他相关款项等情形的，质权人有权立即行使质押权，实现质押权益。

6、争议解决：有关《镭耀股权质押合同》及合同履行过程中所产生的一切争议均应首先努力通过友好协商解决，不能协商解决时，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“贸仲”），按照申请仲裁时贸仲有效的仲裁规则在北京进行仲裁，仲裁适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对双方均具有法律约束力。

（三）出质人与中金公司签署的《翔循股权质押合同》

1、担保的主债权：为全部增信公司债券的全体债券持有人所持有的增信公司债券所代表的相应债权权利，包括增信公司债券尚未兑付的本金及利息、违约金、损害赔偿金和为实现债权、质权以及其他担保权利（如有）而发生的全部费用（于发行人和出质人而言，即为主债务）。

2、担保范围：为发行人因发行增信公司债券所产生的全部债务，包括但不限于增信公司债券尚未兑付的本金及利息、发行人违约而应支付的违约金、损害赔偿金以及质权人/增信公司债券持有人为实现债权、质权以及其他担保权利（如有）而产生的全部费用。

3、担保期限：出质人为主债权提供担保的期限自质押登记之日起至发行人在主债权项下的清偿义务履行完毕或质权人/增信公司债券持有人已实现了《翔循股权质押合同》项下的全部质权之日（以孰早者为准）。

4、质押标的：《翔循股权质押合同》项下的质押标的为出质人持有的三亚翔合置业有限公司的股权及其派生权益。质押股权的派生权益，系指出质人基于其所持质押股权依据《公司法》及其公司章程所享有的应得红利、分配款及其他收益。上述质押标的所担保的债权本金金额（即增信公司债券尚未兑付的本金金额）为人民币：442507.9 万元整。

出质人同意为增信公司债券追加质押股权作为质押物并以第一顺位质押的方式为增信公司债券提供质押担保，确保中金公司代表增信公司债券持有人成为质押物的唯一质权人。

5、质权的实现：担保期限内，发生发行人未按照约定按期、足额支付增信公司债券的利息或兑付增信公司债券的本金或支付增信公司债券的其他相关款项等情形的，质权人有权立即行使质押权，实现质押权益。

6、争议解决：有关《翔循股权质押合同》及合同履行过程中所产生的一切争议均应首先努力通过友好协商解决，不能协商解决时，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“贸仲”），按照申请仲裁时贸仲有效的仲裁规则在北京进行仲裁，仲裁适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对双方均具有法律约束力。

（四）出质人与中金公司签署的《绍兴世茂质押协议》

1、主债权：发行人应付增信公司债券的全体债券持有人所持有的增信公司债券所代表的相应债权权利，包括债券项下本金 442507.9 万元整（大写肆拾肆亿贰仟伍佰零柒万玖仟元整人民币）及利息、违约金、损害赔偿金和为实现债权、质权以及其他担保权利而发生的全部费用等款项总额（于发行人和出质人而言，

即为主债务)。

2、担保范围：担保范围为发行人因发行增信公司债券所产生的全部债务，包括但不限于增信公司债券项下未偿还本金及利息、罚息、赔偿款、违约金、手续费、损害赔偿金、实现债权、质权和其他担保权利的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、审计费、评估费、鉴定费、变（拍）卖费、公证费、执行费、差旅费等）和所有其他全部费用。

3、质押担保的期限：《绍兴世茂质押协议》项下质押担保的期限为《绍兴世茂质押协议》生效之日至《绍兴世茂质押协议》第 2 条约定的担保范围内的全部主债权实现之日或质权人/增信公司债券持有人已实现了《绍兴世茂质押协议》项下的全部质权之日（以孰早者为准）。

4、质押标的：出质人在此将其持有的标的公司 100%股权（“标的股权”，对应注册资本 48345.774 万元）对应的股权收益权的 100%“质押标的”；即持有的标的公司 100%股权对应的收益权)质押给质权人，作为增信公司债券未偿本金及利息等主债务的质押担保。

本次质押的质押标的性质为权利质押，质押标的包括但不限于：

（1）标的股权因公积金转增等而形成的派生股权在任何情形下的卖出、处置收入的 100%；

（2）标的股权及派生股权产生的股息、红利等所有财产性收益的 100%；

（3）标的股权对应标的公司出售财产、处置资产或清算时，标的股权应分配的相应财产性收益的 100%；

（4）标的股权和派生股权产生的其他任何收入的 100%。

5、质押权的实现：担保期限内，发生发行人未按照约定按期、足额支付增信公司债券的利息或兑付增信公司债券的本金或支付增信公司债券的其他相关款项等情形的，质权人有权立即行使质押权，实现质押权益。

6、争议解决：如果《绍兴世茂质押协议》双方因《绍兴世茂质押协议》的签订或执行发生争议的，应通过友好协商解决；协商未能达成一致的，任何一方均可以将争议提交可提交中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“贸仲”），按

照申请仲裁时贸仲有效的仲裁规则在北京进行仲裁，仲裁的结果是终局性的，对争议双方均有约束力。

三、变更后的增信措施情况

截至发行人公告日，发行人已为增信公司债券提供增信担保措施，作为共享增信资产：1、“三亚月川项目”穿透后 100%股权质押担保：三亚翔合置业有限公司 49%股权、三亚翔睿置业有限责任公司 100%股权（三亚翔睿置业有限责任公司持有三亚翔合置业有限公司 51%股权），合计对应三亚翔合置业有限公司穿透后 100%股权；2、“绍兴世茂广场”股权收益权质押担保：绍兴世茂投资发展有限公司 100%股权收益权质押增信。

（一）担保物基本情况

1、三亚翔合置业有限公司成立于 2020 年 12 月 3 日，注册资本 22,657 万元人民币，主要业务为（与“三亚翔睿置业有限责任公司”共同）开发三亚月川项目，上海翔循企业管理有限公司直接持有三亚翔合置业有限公司 49%股权；

2、三亚翔睿置业有限责任公司成立于 2020 年 5 月 21 日，注册资本 120,000 万元人民币，主要业务为（与“三亚翔合置业有限公司”共同）开发三亚月川项目，巧贤有限公司、上海镭耀企业管理有限公司合计持有三亚翔睿置业有限责任公司 100%股权。

3、绍兴世茂投资发展有限公司成立于 2007 年 7 月 13 日，注册资本 48,345.774 万元人民币，主要业务为开发绍兴世茂广场项目，其中发行人直接持有绍兴世茂投资发展有限公司 100%股权。

（二）增信公司债券在担保物中的担保顺位情况

截至《增信协议》签署之日，增信公司债券质权人对质押标的享有第一顺位质押权。

另，《增信协议》签署之日以前，发行人所持有的绍兴世茂投资发展有限公司 100%股权已被冻结，冻结金额为 48,346 万元，冻结日期自 2022 年 11 月 18 日至 2025 年 11 月 17 日；发行人所持有的绍兴世茂投资发展有限公司 100%股权出质给质权人招商银行股份有限公司绍兴分行，出质金额为 48,345.774 万

元，股权出质登记日期为 2022 年 7 月 26 日。

四、影响分析和应对措施

发行人公告称，本次债券的平稳展期，能够有效缓解发行人流动资金压力，有利于改善发行人整体财务状况，促进发行人长期稳定可持续经营。

上述增信措施发生变更的情况加强了本次债券投资者的保障，对本期债券偿付有积极地意义。

五、本期债券停牌及复牌

（一）本期债券停牌基本情况

发行人因就公司债券兑付安排事项召开债券持有人会议，为保证信息披露公平，维护投资者权益，根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》等相关规定，经发行人申请，发行人“20 世茂 G4”公司债券已自 2022 年 12 月 9 日开市起停牌。

2023 年 1 月 16 日，发行人就公司债券持有人会议的进展情况进行披露。有关停牌公告及持有人会议进展公告详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

（二）本期债券复牌安排

截至发行人公告日，鉴于“20 世茂 G4”公司债券经表决通过的持有人会议议案下的新增增信保障措施等有关事项已完成办理，发行人向上海证券交易所申请“20 世茂 G4”公司债券自 2023 年 3 月 16 日开市起复牌。

六、风险提示

中金公司作为“20 世茂 G4”的受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条、第十八条要求出具本受托管理事务临时报告，敬请广大投资者注意投资风险。

中金公司后续将持续跟踪发行人公司债券重大事项情况，并将严格按照《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的有关约定履行债券受托管理人职责。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）增信措施发生变更及复牌的临时受托管理事务报告》之盖章页）

