

上海世茂建设有限公司公司债券 2022 年度受托管理事务报告

上海世茂建设有限公司



（住所：上海市中国自由贸易试验区民生路 600 号 16 幢 401 室）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二三年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与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”）签订的债券受托管理协议（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“发行人”、“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编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于上海世茂建设有限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，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	5
三、发行人 2022 年度经营和财务状况.....	9
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	10
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	13
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	13
七、债券的本息偿付情况.....	15
八、募集说明书中约定的其他义务.....	117
九、债券持有人会议召开的情况.....	117
十、发行人出现重大事项的情况.....	118
十一、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及相应成效.....	19
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	19

一、受托管理的公司债券概况

截至 2022 年（以下简称“报告期”）末，上海世茂建设有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：“15 世茂 02”、“19 世茂 01”、“19 世茂 03”、“19 世茂 04”、“20 世茂 02”、“20 世茂 03”、“20 世茂 04”、“20 世茂 06”（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	122496	155719
债券简称	15 世茂 02/H15 世茂 2	19 世茂 01/H19 世茂 1
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）	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）
债券期限	5+2	3+2
发行规模（亿元）	14.00	10.00
债券余额（亿元）	5.34	10.00
发行时初始票面利率	4.15%	4.30%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无
起息日	2015 年 10 月 16 日	2019 年 9 月 19 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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%	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	无
主体/债项评级	AA+/AA+	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AA+/AA+	AA+/AA+

债券代码	155831	155832
债券简称	19 世茂 03/H19 茂 03	19 世茂 04/H19 世茂 4
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）	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）
债券期限	3+2	5+2
发行规模（亿元）	9.00	10.00
债券余额（亿元）	9.00	10.00
发行时初始票面利率	4.30%	4.80%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无
起息日	2019 年 11 月 11 日	2019 年 11 月 11 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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%	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	无
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AA+/AA+	AA+/AA+

债券代码	163346	163347
债券简称	20 世茂 02/H20 世 02	20 世茂 03/H20 世 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）品种二	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
债券期限	3+2	5+2
发行规模（亿元）	17.00	28.00
债券余额（亿元）	17.00	28.00

发行时初始票面利率	3.23%	3.90%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无
起息日	2020年3月25日	2020年3月25日
还本付息方式	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	已于2022年3月25日完成本期付息工作	已于2022年3月25日完成本期付息工作
担保方式	无	无
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AA+/AA+	AA+/AA+

债券代码	163472	175049
债券简称	20世茂04/H20世04	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（第二期）品种一	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
债券期限	3+2	3+2
发行规模（亿元）	31.00	27.00
债券余额（亿元）	31.00	27.00
发行时初始票面利率	3.20%	3.90%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无
起息日	2020年5月11日	2020年8月27日
还本付息方式	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日/展期调整情况	已于2022年05月11日完成本期付息工作	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	无
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AA+/AA+	AA+/AA+

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人出现重大事项 22 次，受托管理人相应进行核查并公告临时受托管理事务报告，具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
新增债务	由世茂建设担任保证人的“2020年中诚信托诚颐11号集合资金信托计划”实质违约，世茂建设承担担保责任	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/2022-01-11/4393058616951582125010611.pdf
资产出售	世茂建设下属子公司拟出售北外滩项目公司股权和广州亚运城项目公司股权	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/2022-01-28/4407825496631900679756043.pdf
控股股东资产出售	世茂集团控股有限公司拟将其持有的上海世茂北外滩开发建设有限公司100%股权和债权转让给上海地产（集团）有限公司	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/2022-02-10/4419025446888501791960018.pdf
控股股东延期披露年报	世茂集团控股有限公司未能于2022年3月31日刊发截至2021年12月31日止年度之未经审核全年业绩	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-04-08/175049_20220408_1_E5ccoDWL.pdf
更换审计机构、延期披露2021年年报	世茂建设聘任中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度会计师事务所，公司延期披露2021年年度报告	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-04-29/175049_20220429_2_hIEMVfp0.pdf

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
延期披露 2021年 年报	世茂建设将无法按原计划于2022年6月30日前披露2021年年度报告	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-06-28/175049_20220628_1_JgZfcxp7.pdf
控股股东 债务违约	世茂集团控股有限公司在新加坡证券交易所发行的总额为10亿美元的优先票据已到期，截至公告日期未支付本息总计10.2375亿美元	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-07-06/163472_20220706_1_zytjlrRz.pdf
“20世 茂06” 持有人会 议通知	世茂建设拟于2022年8月22日至2022年8月24日召开2020年公开发行公司债券（第三期）2022年第一次债券持有人会议	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-08-09/175049_20220809_1_Yo6XH0xB.pdf
“19世 茂01” 持有人会 议通知	世茂建设拟于2022年9月13日至2022年9月15日召开2019年公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-08-26/175049_20220826_3_OcXjfOjc.pdf
“20世 茂06” 持有人会 议结果	世茂建设于2022年8月22日至2022年8月24日召开2020年公开发行公司债券（第三期）2022年第一次债券持有人会议，通过《关于调整债券利息兑付安排的议案》	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-08-29/122496_20220829_1_Vt3xKlcf.pdf
延期披露 2022年 半年报	世茂建设将无法按原计划于2022年8月31日前披露2022年半年度报告	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-09-02/163347_20220902_1_gyeB7DLI.pdf
资产出售	世茂建设下属子公司签订资产转让协议，将转让北京分钟寺地块项目的股权和债权	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-09-06/122496_20220906_1_SJAcSSSk.pdf

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
“20世茂06”变更转让场所	“20世茂06”公司债券自2022年9月15日起按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》有关规定转让	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-09-07/155831_20220907_1_f4A0pSUv.pdf
“19世茂01”持有人会议结果	世茂建设于2022年9月13日至2022年9月15日召开2019年公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议，通过《关于调整债券利息兑付安排的议案》	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-09-19/175049_20220919_2_3Ijx8eLW.pdf
“15世茂02”持有人会议通知	世茂建设拟于2022年10月10日至2022年10月12日召开公开发行2015年公司债券（第二期）2022年第一次债券持有人会议	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-09-19/175049_20220919_1_JPUoBmTF.pdf
“19世茂01”变更转让场所	“19世茂01”公司债券自2022年10月11日起按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》有关规定转让	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-09-27/155719_20220927_2_p2oc8oe8.pdf
资产出售	世茂建设全资子公司、控股股东全资子公司签订协议，拟将其持有的南京万智源置业有限公司的全部股权和债权转让	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-10-13/163472_20221013_2_Kn0ABfzY.pdf
“15世茂02”持有人会议结果	世茂建设于2022年10月10日至2022年10月12日召开公开发行2015年公司债券（第二期）2022年第一次债券持有人会议，通过《关于调整债券利息兑付安排的议案》	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-10-14/122496_20221014_2_Y79jqg2.pdf

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
“19世茂03”、“19世茂04”持有人会议通知	世茂建设拟于2022年11月4日至2022年11月8日召开2019年公开发行公司债券（第二期）（品种一）、（品种二）2022年第一次债券持有人会议	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-10-24/163347_20221024_1_Qr3SY1Mk.pdf
“19世茂03”、“19世茂04”持有人会议结果	世茂建设于2022年11月4日至2022年11月8日召开2019年公开发行公司债券（第二期）（品种一）、（品种二）2022年第一次债券持有人会议，通过《关于调整债券利息兑付安排的议案》	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-11-10/155832_20221110_CYKH.pdf
“19世茂03”、“19世茂04”变更转让场所	“19世茂03”、“19世茂04”公司债券自2022年11月11日起按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》有关规定转让	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-11-10/175049_20221110_1WR5.pdf
披露2021年年报	2022年12月31日，世茂建设披露2021年年度报告	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-01-04/175049_20230104_E7OV.pdf

三、发行人2022年度经营和财务状况

（一）发行人2022年年度经营情况

发行人主要经营范围为：房地产开发、经营、旧房改造及经营（含出租、出售）、物业管理、室内装潢、企业管理咨询。（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）。

2022年度，发行人实现营业收入3,688,037.49万元，产生营业成本4,526,492.00万元。2022年度，发行人实现营业利润-1,669.691.93万元，实现净利润-1,784,602.33万元。

（二）发行人2022年度财务状况

表：发行人 2022 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	31,603,235.76	33,421,962.02	-5.44
非流动资产合计	4,879,993.46	6,059,188.84	-19.46
资产总计	36,483,229.22	39,481,150.86	-7.59
流动负债合计	28,596,157.38	28,196,852.18	1.42
非流动负债合计	2,066,950.96	3,052,934.25	-32.30
负债合计	30,663,108.34	31,249,786.43	-1.88
所有者权益合计	5,820,120.88	8,231,364.43	-29.29
归属母公司股东的净资产	2,180,692.58	4,198,125.49	-48.06
营业收入	3,688,037.50	7,264,283.87	-49.23
营业利润	-1,669,691.93	-503,924.44	-231.34
利润总额	-1,715,758.86	-507,365.38	-238.17
净利润	-1,784,602.33	-678,537.90	-163.01
归属母公司股东的净利润	-1,711,319.78	-758,134.20	-125.73
经营活动产生的现金流量净额	-1,000,200.98	-1,313,521.29	23.85
投资活动产生的现金流量净额	986,647.24	-184,154.49	-635.77
筹资活动产生的现金流量净额	-684,484.87	277,400.81	-346.75
现金及现金等价物净增加额	-69,803,861.10	-1,221,237.54	-5,615.83
资产负债率 (%)	84.05	79.15	6.19
流动比率	1.11	1.19	-6.76
速动比率	0.44	0.41	8.37

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

截至报告期末，发行人各期债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：“15 世茂 02”募集资金使用情况

债券代码：122496
债券简称：15 世茂 02

发行金额：14.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本次发行公司债券的募集资金拟全部用于补充公司营运资金,该资金使用计划将有利于调整并优化债务结构,改善资金状况	本次发行公司债券的募集资金拟全部用于补充公司营运资金,该资金使用计划将有利于调整并优化债务结构,改善资金状况

表：“19 世茂 01” 募集资金使用情况

债券代码：155719	
债券简称：19 世茂 01	
发行金额：10.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本次发行公司债券募集资金为不超过 29.60 亿元（含 29.60 亿元），扣除发行费用后，拟用于偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂房地产在收到归还的款项后,将用于偿还此前发行的熊猫债	本次发行公司债券募集资金为不超过 29.60 亿元（含 29.60 亿元），扣除发行费用后，用于偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂房地产在收到归还的款项后,用于偿还此前发行的熊猫债

表：“19 世茂 03” 募集资金使用情况

债券代码：155831	
债券简称：19 世茂 03	
发行金额：9.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本次发行公司债券募集资金为不超过 19.00 亿元（含 19.00 亿元），扣除发行费用后，拟用于偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项；世茂房地产在收到归还的款项后，将用于置换于 2019 年 9 月 23 日已用自有资金偿还“16 世茂 04”的部分本金	本次发行公司债券募集资金为不超过 19.00 亿元（含 19.00 亿元），扣除发行费用后，用于偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项；世茂房地产在收到归还的款项后，用于置换于 2019 年 9 月 23 日已用自有资金偿还“16 世茂 04”的部分本金

表：“19 世茂 04” 募集资金使用情况

债券代码：155832	
债券简称：19 世茂 04	
发行金额：10.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本次发行公司债券募集资金为不超过 19.00 亿元（含 19.00 亿元），扣除发行费用后，拟用于偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项；世茂房地产在收到归还的款项后，将用于置换于 2019 年 9 月 23 日已用自有资金偿还“16 世茂 04”的部分本金	本次发行公司债券募集资金为不超过 19.00 亿元（含 19.00 亿元），扣除发行费用后，用于偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项；世茂房地产在收到归还的款项后，用于置换于 2019 年 9 月 23 日已用自有资金偿还“16 世茂 04”的部分本金

表：“20 世茂 02” 募集资金使用情况

债券代码：163346	
债券简称：20 世茂 02	
发行金额：17.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券，以及偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂房地产在收到归还的款项后，将用于偿还回售的熊猫债	本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期公司债券，以及偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂房地产在收到归还的款项后，用于偿还回售的熊猫债

表：“20 世茂 03” 募集资金使用情况

债券代码：163347	
债券简称：20 世茂 03	
发行金额：28.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券，以及偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂房地产在收到归还的款项后，将用于偿还回售的熊猫债	本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期公司债券，以及偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂房地产在收到归还的款项后，用于偿还回售的熊猫债

表：“20 世茂 04” 募集资金使用情况

债券代码：163472	
债券简称：20 世茂 04	
发行金额：31.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本次发行公司债券募集资金为不超过 31.00 亿元（含 31.00 亿元），扣除发行费用后，初步计划拟用于偿到期公司债，以及偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂房地产在收到归还的款项后，将用于偿还回售的熊猫债	本次发行公司债券募集资金为不超过 31.00 亿元（含 31.00 亿元），扣除发行费用后，用于偿到期公司债，以及偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂房地产在收到归还的款项后，用于偿还回售的熊猫债

表：“20 世茂 06” 募集资金使用情况

债券代码：175049	
债券简称：20 世茂 06	
发行金额：27.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还回售的公司债券，以及偿还世茂集团拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂集团在收到归还的款项后，将用于偿还到期的熊猫债

本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还回售的公司债券，以及偿还世茂集团拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂集团在收到归还的款项后，用于偿还到期的熊猫债

截至报告期末，各期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

（四）募集资金变更及信息披露情况

报告期内，各期债券不涉及募集资金用途变更，不适用信息披露要求。

五、发行人偿债意愿和能力分析

报告期内，房地产市场整体下行，世茂建设销售和回款面临较大压力，经营性现金流紧张，可用于偿还债务的货币资金规模下降速度较快，偿债能力大幅下降。报告期内，“20世茂06”、“19世茂01”、“15世茂02”、“19世茂03”、“19世茂04”先后展期。2021年末和2022年末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为632.78亿元和909.59亿元，同比增长43.75%，债务压力显著增加。

报告期内，发行人采取加速销售资金回笼、主动调整经营策略、加快资产处置以及妥善安排存量债务结构等措施，缓解流动性压力。目前，公司偿债能力仍未得到根本性改善，发行人将密切关注和调整适应外部融资环境的变化，进一步加强与金融机构的沟通，尽力拓展融资渠道，开展融资计划。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
122496	15世茂02	否	无	无	无
155719	19世茂01	否	无	无	无
155831	19世茂03	否	无	无	无
155832	19世茂04	否	无	无	无
163346	20世茂02	否	无	无	无
163347	20世茂03	否	无	无	无
163472	20世茂04	否	无	无	无
175049	20世茂06	否	无	无	无

本报告期内，各期债券未设增信机制。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，保证各期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专户、组建偿付工作小组、建立公司与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等。

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为各期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了各期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项。

2、充分发挥债券受托管理人的作用

各期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

4、严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《公司债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

5、公司承诺

经发行人董事会审议通过，各期公司债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）主要责任人不得调离。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。在债券本息预计无法按时偿付时，按照《债券持有人会议规则》约定程序召开债券持有人会议审议并通过了展期相关议案。

七、债券的本息偿付情况

（一）原本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
122496	15世茂02	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2015年至2022年间每年的10月16日	5+2	2022年10月16日

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
155719	19世茂01	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2019年至2024年间每年的09月19日	3+2	2024年9月19日
155831	19世茂03	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2019年至2024年间每年的11月11日	3+2	2024年11月11日
155832	19世茂04	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2019年至2026年间每年的11月11日	5+2	2026年11月11日
163346	20世茂02	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2020年至2025年间每年的03月25日	3+2	2025年3月25日
163347	20世茂03	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2020年至2027年间每年的03月25日	5+2	2027年3月25日
163472	20世茂04	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2020年至2025年间每年的05月11日	3+2	2025年5月11日
175049	20世茂06	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2020年至2025年间每年的08月27日	3+2	2025年8月27日

注：付息日如遇非交易日，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。

（二）报告期内本息偿付/展期情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，在发行人预计不能按时偿还债务时，督促发行人召开持有人会议，积极与投资者沟通。发行人报告期内本息偿付与展期情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付/展期情况
163346	20世茂02	发行人已于2022年3月25日按时完成上年度付息兑付工作
163347	20世茂03	发行人已于2022年3月25日按时完成上年度付息兑付工作
163472	20世茂04	发行人已于2022年5月11日按时完成上年度付息兑付工作
175049	20世茂06	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

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付/展期情况
155719	19世茂01	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%
122496	15世茂02	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%
155831	19世茂03	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%
155832	19世茂04	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

（三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，在发行人预计不能按时偿还债务时，受托管理人协助发行人组织召开债券持有人会议。

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人发生须召开债券持有人会议的事项。

召开5次债券持有人会议，相关会议情况如下：

债券代码	175049
债券简称	20世茂06/H20世茂6
会议名称	上海世茂建设有限公司2020年公开发行公司债券（第三期）2022年第一次债券持有人会议
召开时间	2022年8月22日9:00至2022年8月24日17:00
召开地点	线上
审议议案	《关于调整债券本息兑付安排的议案》
会议表决情况及会议决议	同意88.3441%，反对8.3943%，弃权3.2616% 通过

债券代码	155719
债券简称	19世茂01/H19世茂1
会议名称	上海世茂建设有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议
召开时间	2022年9月13日9:00至2022年9月15日17:00
召开地点	线上
审议议案	《关于调整债券本息兑付安排的议案》
会议表决情况及会议决议	同意78.4405%，反对21.5595%，弃权0.0000% 通过

债券代码	122496
债券简称	15世茂02/H15世茂2
会议名称	上海世茂建设有限公司2015年公开发行公司债券（第二期）2022年第一次债券持有人会议
召开时间	2022年10月10日9:00至2022年10月12日17:00
召开地点	线上
审议议案	《关于调整债券本息兑付安排的议案》
会议表决情况及会议决议	同意83.4093%，反对10.4561%，弃权6.1346% 通过

债券代码	155831
债券简称	19世茂03/H19茂03
会议名称	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）2022年第一次债券持有人会议
召开时间	2022年11月4日至2022年11月8日
召开地点	线上
审议议案	《关于调整债券本息兑付安排的议案》
会议表决情况及会议决议	同意75.50%，反对12.66%，弃权11.84% 通过

债券代码	155832
债券简称	19世茂04/H19世茂4
会议名称	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）2022年第一次债券持有人会议
召开时间	2022年11月4日至2022年11月8日
召开地点	线上
审议议案	《关于调整债券本息兑付安排的议案》
会议表决情况及会议决议	同意50.84%，反对49.16%，弃权0.00% 通过

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告22次。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、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及相应成效

报告期内，受需求收缩、供给冲击、预期减弱和较早前的金融政策收紧的影响，房地产行业各项规模指标和效益指标均快速下行，市场成交和房企销售遇冷，购房者和资本市场信心出现波动，市场观望情绪加重。2022 年度，世茂建设营业收入和净利润相比 2021 年度分别下降 49.23%和 163.01%，流动性紧张，偿债能力大幅下降。受托管理人及时向监管机构报告，督促发行人履行信息披露义务，维护投资者合法权益。

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

（一）审计报告意见类型

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度财务报表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金融借款相关的诉讼、仲裁等共计 122 件，合计涉案金额 661.26 亿元，其中：上海世茂建设有限公司及其内部单位作为债务人涉及的诉讼、仲裁等案件共 48 笔，涉案金额约 219.01 亿；上海世茂建设有限公司作为担保人涉及的连带责任诉讼事项合计 74 件，涉诉金额 442.25 亿元，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。

（二）对外担保情况

报告期末世茂建设对外担保的余额为 508.75 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。2022 年新增对外担保金额为 23.81 亿元。2022 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：

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
担保余额	91.95 亿元
被担保债务到期时间	2023 年 11 月 25 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，公司可能被追偿，从而对公司的日常经营产生不利影响
--------------	---

(三) 重大诉讼情况

报告期末，发行人作为被告且案件标的金额超过期末净资产 1.5%的重大未决诉讼情况如下：

单位：亿元

原告	被告	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额	目前所处的诉讼程序
紫金信托有限责任公司	南京世荣置业有限公司等	金融合同纠纷	2022年2月23日	南京市中级人民法院	9.55	尚未判决
深圳市平嘉投资管理有限公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2022年3月	深圳前海合作区人民法院	15.77	尚未裁定
中融国际信托有限公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2022年5月5日	广东中山市中级人民法院	12.85	尚未执行
深圳市盛钧投资管理有限公司等	国泰土地整理集团有限公司等	金融合同纠纷	2022年5月17日	深圳国际仲裁院	9.92	尚未裁定
陆家嘴国际信托有限公司有限公司	南京世荣置业有限公司等	金融合同纠纷	2022年6月6日	上海金融法院	19.00	一审已判决，上诉中
上海银行股份有限公司徐汇支行	世茂房地产控股（BVI）有限公司等	金融合同纠纷	2022年7月6日	上海金融法院	19.71	尚未判决
中信信托有限责任公司	上海榛骠企业管理有限公司等	金融合同纠纷	2022年7月22日	北京市第三中级人民法院	25.51	尚未执行
光大兴陇信托有限责任公司	济南中骏弘远房地产有限公司等	金融合同纠纷	2022年8月22日	兰州市中级人民法院	9.52	尚未判决
光大兴陇信托有限责任公司	上海骞麟建材有限公司等	金融合同纠纷	2022年8月	上海金融法院	35.29	尚未判决
中信信托有限责任公司	福建世茂瑞盈房地产开发有限公司等	金融合同纠纷	2022年8月17日	北京市第三中级人民法院	60.69	尚未执行
中国对外经济贸易信托有限公司	增城荔涛房地产有限公司等	金融合同纠纷	2022年9月1日	广东省广州市中级人民法院	34.19	尚未执行
中原信托有限公司	常州世茂房地产有限公司等	金融合同纠纷	2022年9月16日	深圳国际仲裁院	15.76	尚未裁定

原告	被告	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额	目前所处的诉讼程序
中原信托有限公司	南京世茂新领航置业有限公司等	金融合同纠纷	2022年9月16日	深圳国际仲裁院	15.76	尚未裁定
国通信托有限责任公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2022年10月19日	深圳市中级人民法院	13.43	尚未执行
中国工商银行股份有限公司西安经济技术开发区支行等	陕西开城实业有限公司等	金融合同纠纷	2022年12月2日	西安市中级人民法院	9.03	尚未判决

(四) 逾期负债情况

报告期末，发行人逾期金额超过1,000万元的有息债务情况如下：

单位：亿元

债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	未偿还余额	处置进展及计划
南京世荣置业有限公司	信托	1.30	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.30	期后已结清
南京世荣置业有限公司	信托	3.53	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.53	正在协商展期
杭州茂盈企业管理有限公司	信托	1.19	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.19	正在协商展期
上海沛夏贸易有限公司	银行	1.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.00	正在协商展期
上海沛夏贸易有限公司	银行	2.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.00	正在协商展期
上海茂舒建材有限公司	银行	2.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.00	正在协商展期
上海茂舒建材有限公司	银行	3.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.50	正在协商展期
余姚世茂牟山湖休闲度假区开发有限公司	银行	4.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.50	正在协商展期
长沙世茂房地产有限公司	其他企业	3.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.50	正在协商展期
成都航域维贸易有限公司	信托	3.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.50	期后已结清
成都世茂悦盈房地产开发有限公司	信托	0.41	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.41	正在协商展期
绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司	信托	3.38	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.38	正在协商展期

债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	未偿还余额	处置进展及计划
重庆普润房地产开发有限公司	银行	2.27	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.27	正在协商展期
重庆浚亮房地产开发有限公司	信托	2.30	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.30	正在协商展期
龙海世茂置业有限公司	信托	3.58	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.58	正在协商展期
上海沛夏贸易有限公司	其他企业	1.94	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.94	正在协商展期
上海沛夏贸易有限公司	其他企业	3.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.00	正在协商展期
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	信托	5.60	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5.60	正在协商展期
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	银行	1.84	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.84	正在协商展期
台山颐和温泉城地产开发有限公司	信托	3.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.00	正在协商展期
上海忭睿贸易有限公司	信托	12.97	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	12.97	正在协商展期
肇庆润梓企业管理有限公司	信托	1.76	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.76	正在协商展期
重庆茂勋企业管理有限责任公司	其他企业	3.47	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.47	正在协商展期
上海沛夏贸易有限公司	其他企业	0.49	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.49	正在协商展期
南京世茂新领航置业有限公司	银行	15.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	15.00	正在协商展期
常州世茂房地产有限公司	银行	15.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	15.00	正在协商展期
上海骞奕建材有限公司	信托	5.28	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	17.85	正在协商展期
重庆菲客维贸易有限公司	信托	14.84	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	19.00	正在协商展期
重庆瑞轲森贸易有限公司	信托	15.85	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	18.00	正在协商展期
上海骞奕建材有限公司	信托	0.30	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.30	正在协商展期
上海沛夏贸易有限公司	信托	2.36	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.36	正在协商展期
上海沛夏贸易有限公司	其他企业	0.55	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.55	正在协商展期

债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	未偿还余额	处置进展及计划
上海世茂建设有限公司	银行	4.29	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	8.98	正在协商展期
悦隼（上海）实业有限公司	其他企业	0.18	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.18	正在协商展期
悦隼（上海）实业有限公司	其他企业	1.64	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.64	正在协商展期
悦隼（上海）实业有限公司	其他企业	1.52	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.52	正在协商展期
厦门市茂鑫商业保理有限公司	信托	5.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5.00	正在协商展期
南京世荣置业有限公司	银行	1.37	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.37	正在协商展期
南京世荣置业有限公司	其他企业	0.12	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.12	期后已结清
南京世荣置业有限公司	信托	18.31	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	18.31	正在协商展期
南京世荣置业有限公司	其他企业	1.71	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.71	正在协商展期
南京世荣置业有限公司	其他企业	8.41	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	8.41	正在协商展期
长沙世茂房地产有限公司	信托	2.39	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.39	正在协商展期
长沙世茂房地产有限公司	信托	5.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5.00	正在协商展期
长沙世茂房地产有限公司	其他企业	2.90	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.90	正在协商展期
长沙世茂房地产有限公司	其他企业	3.72	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.72	正在协商展期
长沙世茂房地产有限公司	其他企业	2.41	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.41	正在协商展期
长沙世茂房地产有限公司	其他企业	2.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.50	正在协商展期
固安茂悦房地产开发有限公司	其他企业	3.87	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.87	正在协商展期
固安茂悦房地产开发有限公司	其他企业	1.75	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.75	正在协商展期
固安茂悦房地产开发有限公司	信托	1.56	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.56	正在协商展期
固安茂悦房地产开发有限公司	银行	3.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.00	正在协商展期

债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	未偿还余额	处置进展及计划
固安茂悦房地产开发有限公司	其他企业	7.82	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	7.82	正在协商展期
北京茂侠企业管理有限公司	其他企业	4.93	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	4.93	正在协商展期
上海骞麟建材有限公司	信托	11.97	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	11.97	正在协商展期
上海骞麟建材有限公司	其他企业	0.18	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	0.18	正在协商展期
上海骞麟建材有限公司	其他企业	0.47	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	0.47	正在协商展期
上海骞麟建材有限公司	其他企业	0.50	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	0.50	正在协商展期
上海斐萱建材有限公司	银行	1.97	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	1.97	正在协商展期
镇江茂星置业有限公司	信托	1.78	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	1.78	正在协商展期
武汉世茂天润置业有限公司	银行	0.61	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	0.61	正在协商展期
合肥悦盈置业有限公司	银行	4.29	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	4.29	正在协商展期
合肥悦盈置业有限公司	其他企业	0.75	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	0.75	正在协商展期
金堂世茂新世纪置业有限公司	信托	0.40	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	0.40	正在协商展期
重庆恒顺圆实业发展有限公司	信托	2.97	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	2.97	正在协商展期
成都世茂新里程置业有限公司	信托	2.10	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	2.10	正在协商展期
沈阳世茂新里程房地产开发有限公司	信托	0.41	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	0.41	正在协商展期
国达房地产开发有限公司	信托	5.06	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	5.06	正在协商展期
德州市佰利置业有限公司	信托	1.00	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	1.00	正在协商展期
成都航域维贸易有限公司	信托	0.90	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	12.81	正在协商展期
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	信托	12.33	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	12.33	正在协商展期

（此页无正文，为《上海世茂建设有限公司公司债券 2022 年度受托管理事务报告》之盖章页）

