

# 上海世茂股份有限公司

（住所：上海市黄浦区南京西路 268 号）



## 上海世茂股份有限公司公司债券

### 受托管理事务报告

（2022 年度）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

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”）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股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中金公司编制。中金公司编制本报告的内容及信息均来源于上海世茂股份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金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

## 目录

重要声明.....	1
目录.....	2
第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	4
第三章 发行人 2022 年度经营和财务情况.....	6
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况.....	8
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	10
第六章 债券持有人会议召开情况.....	12
第七章 本期债券本息偿付情况.....	14
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	15
第九章 募集说明书中约定的其他义务.....	16
第十章 重大事项.....	17
第十一章 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.....	18

# 第一章 受托管理的公司债券概况

## 一、公司债券的批准情况

### (一) 19 世茂 G3

2018 年 12 月 21 日，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]2143 号”文核准，上海世茂股份有限公司（以下简称“发行人”、或“公司”或“世茂股份”）获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 35 亿元公司债券，其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

### (二) 20 世茂 G1、20 世茂 G2、20 世茂 G3、20 世茂 G4

2019 年 8 月 26 日，经中国证监会“证监许可[2019]1550 号”核准，公司将在中国境内向合格投资者公开发行不超过 40 亿元的公司债券，其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

## 二、公司债券基本情况

债券名称	简称	代码	起息日	债券余额 (亿元)	交易场所
上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第四期)	20 世茂 G4	175192.SH	2020-09-24	5.00	上海证券 交易所
上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第三期)	20 世茂 G3	175077.SH	2020-09-01	5.00	上海证券 交易所
上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)	20 世茂 G2	163644.SH	2020-07-07	9.5008	上海证券 交易所
上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)	20 世茂 G1	163216.SH	2020-03-05	20.00	上海证券 交易所
上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第三期)	19 世茂 G3	155391.SH	2019-05-22	4.75	上海证券 交易所

## 第二章 受托管理人履行职责情况

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。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 7 次。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
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司之公司债券停牌的临时受托管理事务报告(2022-12-15)	发行人已于 2022 年 12 月 8 日公告《上海世茂股份有限公司关于公司债券的重大事项公告》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司业绩预告亏损的临时受托管理事务报告(2022-07-22)	发行人已于 2022 年 7 月 15 日公告《世茂股份 2022 年半年度业绩预告》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
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司债券重大事项临时受托管理事务报告(2022-06-23)	发行人已于 2022 年 6 月 21 日公告《世茂股份关于为子公司上海杏熙投资咨询有限公司提供担保的公告》《世茂股份关于为子公司上海煦晓企业管理有限公司提供担保的公告》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
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司债券重大事项临时受托管理事务报告(2022-06-14)	发行人已于 2022 年 6 月 9 日公告《世茂股份关于为子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司提供担保的公告》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告

<p>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司债券重大事项临时受托管理事务报告 (2022-04-27)</p>	<p>中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）已于2022年4月23日公告《关于上海世茂股份有限公司2021年度财务报表无保留意见审计报告中强调事项段涉及事项的专项说明》</p>	<p>受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露</p>	<p>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</p>	<p>上海证券交易所公告</p>
<p>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司债券重大事项临时受托管理事务报告 (2022-01-29)</p>	<p>发行人已于2022年1月25日公告《世茂股份关于变更会计师事务所的公告》</p>	<p>受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露</p>	<p>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</p>	<p>上海证券交易所公告</p>
<p>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司债券重大事项临时受托管理事务报告 (2022-01-05)</p>	<p>发行人已于2021年12月30日公告《上海世茂股份有限公司关于信用评级展望调整的公告》</p>	<p>受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露</p>	<p>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</p>	<p>上海证券交易所公告</p>

## 第三章 发行人 2022 年度经营和财务情况

### 一、发行人基本情况

表：发行人基本情况

中文名称	上海世茂股份有限公司
英文名称	Shanghai Shima Co.,Ltd
法定代表人	吴凌华
成立日期	1992 年 7 月 1 日
注册资本	375,116.83 万元
实缴资本	375,116.83 万元
注册地址	上海市黄浦区南京西路 268 号
办公地址	上海市浦东新区潍坊西路 55 号上海世茂大厦 6 楼
邮政编码	200122
信息披露事务负责人	俞峰
电话号码	86-21-20203388
传真号码	86-21-20203399
电子邮箱	600823@shimaoco.com
互联网网址	www.shimaoco.com
组织机构代码	132202878
所属行业	房地产业
经营范围	实业投资，房地产综合开发经营，本公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，货物进出口及技术进出口，针纺织品,服装鞋帽,日用百货,皮革制品,玩具,钟表眼镜,照相器材,文化用品,五金交电,日用化学品,建筑装潢材料，家具,金属材料,电子产品,办公用品,机械设备,工艺美术品,计算机硬件、软件的批发、零售(拍卖除外)。

### 二、发行人主要业务经营情况

#### (一) 公司业务情况

实业投资，房地产综合开发经营，本公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，货物进出口及技术进出口,针纺织品,服装鞋帽,日用百货,皮革制品,玩具,钟表眼镜,照相器材,文化用品,五金交电,日用化学品,建筑装潢材料，家具,金属材料,电子产品,办公用品,机械设备,工艺美术品,计算机硬件、软件的批发、零售(拍卖除外)。

#### (二) 经营情况分析

表：各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	49.06	39.22	20.06	-73.01	-67.24	减少 14.08 个百分点
其他	7.84	3.72	52.55	-24.00	88.29	减少 28.30 个百分点
<b>合计</b>	<b>56.91</b>	<b>42.94</b>	<b>24.54</b>	<b>-70.38</b>	<b>-64.71</b>	<b>减少 12.11 个百分点</b>

### 三、发行人主要财务情况

单位：亿元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	57.47	193.92	-70.37
营业成本	43.50	122.93	-64.61
销售费用	4.52	13.10	-65.49
管理费用	7.15	8.53	-16.20
财务费用	8.91	2.76	222.41
资产减值损失	-48.29	-4.66	-936.72
公允价值变动损益	-10.69	-1.68	-536.35
经营活动产生的现金流量净额	6.04	-161.13	103.75
投资活动产生的现金流量净额	-0.79	-4.90	83.90
筹资活动产生的现金流量净额	-58.69	127.29	-146.11

营业收入变动原因说明：公司本期销售物业结转减少。

营业成本变动原因说明：公司本期销售物业结转减少。

销售费用变动原因说明：同比减少主要系本期商业物业销售收入减少，营销及企划费减少所致。

管理费用变动原因说明：同比减少主要系本期收入减少，公司严控管理费用所致。

财务费用变动原因说明：同比增加主要系利息费用化所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比增加主要系加强销售回款，并严控现金性费用支出。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比减少主要系对自持物业投入减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比增加主要系本期偿还到期债务。

资产减值损失变动原因说明：公司本期存货减值增加。

公允价值变动损益变动原因说明：公司本期投资性房地产估值下降。

## 第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查 情况

### 一、募集资金使用情况

表：19 世茂 G3 募集资金使用情况

债券代码	155391.SH
债券简称	19 世茂 G3
发行总额	5.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金拟用于偿还存量公司债券
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：20 世茂 G1 募集资金使用情况

债券代码	163216.SH
债券简称	20 世茂 G1
发行总额	20.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金拟用于偿还存量公司债务。
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：20 世茂 G2 募集资金使用情况

债券代码	163644.SH
债券简称	20 世茂 G2
发行总额	10.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金拟用于偿还存量公司债务。
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：20 世茂 G3 募集资金使用情况

债券代码	175077.SH
债券简称	20 世茂 G3
发行总额	5.00

募集资金约定用途	本期债券募集资金拟用于偿还存量公司债券。
募集资金实际用途	与约定用途一致

**表：20 世茂 G4 募集资金使用情况**

债券代码	175192.SH
债券简称	20 世茂 G4
发行总额	5.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金拟用于偿还存量公司债券。
募集资金实际用途	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。截至报告期末，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。

## 第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### 一、增信机制及变动情况

2023年1月16日，发行人在上海证券交易所公告《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》、《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》、《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》、《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第三期）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》及《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》，审议通过《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》《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》。

发行人同意以其或其指定主体直接或间接持有的以下资产为19世茂G3、20世茂G1、20世茂G2、20世茂G3、20世茂G4提供担保措施：（1）“三亚月川项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后40%的股权提供质押担保；（2）“绍兴世茂广场”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后50%的股权收益权提供质押担保（合称“新增增信资产”）。

### 二、偿债保障措施执行情况及有效性分析

截至2022年12月31日，发行人按照募集说明书的要求履行相关承诺事项，并按照募集说明书的要求执行偿债保障措施。

截至本报告出具日，“19世茂G3”、“20世茂G1”、“20世茂G2”、“20世茂G3”和“20世茂G4”偿债保障措施的有效性已发生重大变化。

2023年4月27日，发行人2022年财务报告被中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了保留意见审计报告。审计报告中称“如财务报表附注十一、3所述，世茂股份部分子公司资产被申请强制执行进程中，执行标的金额162.88亿元，占公司净资产的比例达39.91%。由于我们未获取与该事项相关的全部资料，也无法通过其他审计程序获取充分、适当的审计证据，无法判断这些事项对报表可能产生的重大影响，亦无法判断是否还有尚未披露的其他或有事项。”“我们提

醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、2 所述，世茂股份资产负债表日货币资金余额 39.71 亿元，其中受限资金 7.58 亿元；有息负债账面余额 327.89 亿元，其中短期借款 10.02 亿元，一年内到期非流动负债 182.17 亿元；截至资产负债表日累计未能如期偿还债务本金 46.53 亿元；如附注十一.3 所述，世茂股份存在大额资产处于被执行状态的情况，执行标的金额 162.88 亿元。以上情况表明存在可能导致对世茂股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。”

## 第六章 债券持有人会议召开情况

发行人召开债券持有人会议情况如下：

2022年5月23日，发行人已在上海证券交易所公告《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，审议通过《关于豁免本次持有人会议召开程序相关要求的议案》《关于调整债券本金兑付安排的议案》及《关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案》。

2022年7月6日，发行人已在上海证券交易所公告《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，审议通过《关于豁免本次持有人会议召开程序相关要求的议案》《关于调整债券本息兑付安排的议案》及《关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案》。

2022年8月31日，发行人已在上海证券交易所公告《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第三期）2022年第一次债券持有人会议的通知》，审议通过《关于豁免本次持有人会议召开程序相关要求的议案》《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

2022年9月22日，发行人已在上海证券交易所公告《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年第一次债券持有人会议的通知》，审议通过《关于豁免本次持有人会议召开程序相关要求的议案》《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

2023年1月16日，发行人已在上海证券交易所公告《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》、《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》、《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》、《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第三期）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》及《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》，审议通过《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》《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》。

## 第七章 本期债券本息偿付情况

表：报告期内本息偿付情况

债券代码	债券简称	报告期内付息兑付情况
155391.SH	19 世茂 G3	按持有人会议约定付息，无违约情形
163216.SH	20 世茂 G1	按持有人会议约定付息，无违约情形
163644.SH	20 世茂 G2	按持有人会议约定付息，无违约情形
175077.SH	20 世茂 G3	按持有人会议约定付息，无违约情形
175192.SH	20 世茂 G4	按持有人会议约定付息，无违约情形

## 第八章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、偿债能力分析

#### 1、发行人有息负债规模较大

截至 2022 年末，发行人有息负债合计 327.89 亿元，规模较大；其中短期借款 10.02 亿元，一年内到期非流动负债 182.17 亿元。发行人短期债务余额较大，可动用资金有限。

#### 2、发行人账面可动用资金较少

根据发行人 2022 年度审计报告，截至 2022 年 12 月 31 日，世茂股份货币资金账面余额 39.71 亿元，其中受限资金 7.58 亿元，发行人账面可动用资金较少。

#### 3、子公司资产被强制执行

世茂股份部分子公司资产被申请强制执行进程中，执行标的金额 162.88 亿元，占公司净资产的比例达 39.91%。

#### 4、债务逾期情况

世茂股份截至 2022 年 12 月 31 日累计未能如期偿还债务本金 46.53 亿元，于 2023 年 6 月 3 日公告《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》。

### 二、偿债意愿分析

中金公司将督促发行人在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将及时制定合理的偿债计划和方案供债券持有人审议，并严格落实和执行偿债方案。

中金公司将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

## 第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

## 第十章 重大事项

报告期内，发行人已于 2022 年 12 月 8 日公告《上海世茂股份有限公司关于公司债券的重大事项公告》。

发行人已于 2022 年 7 月 15 日公告《世茂股份 2022 年半年度业绩预告》。

发行人已于 2022 年 6 月 21 日公告《世茂股份关于为子公司上海杏熙投资咨询有限公司提供担保的公告》《世茂股份关于为子公司上海煦晓企业管理有限公司提供担保的公告》。

发行人已于 2022 年 6 月 9 日公告《世茂股份关于为子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司提供担保的公告》。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）已于 2022 年 4 月 23 日公告《关于上海世茂股份有限公司 2021 年度财务报表 无保留意见审计报告中强调事项段涉及事项的专项说明》。

发行人已于 2022 年 1 月 25 日公告《世茂股份关于变更会计师事务所的公告》。

# 第十一章 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

## 一、偿债能力和增信措施有关的其他情况

详见“第八章 发行人偿债意愿和能力分析”。

## 二、受托管理人采取的应对措施

1、中金公司成立债券违约风险应急处置工作组（以下简称“工作组”），持续动态监测、了解和商议发行人的信用风险及风险处置工作。工作组制订了债券违约风险应急处置预案（以下简称“应急预案”）。应急预案已经于 2022 年 1 月 7 日向监管机构和自律组织和报送。

2、中金公司于“19 世茂 G3”“20 世茂 G2”“20 世茂 G3”“20 世茂 G4”兑付前建立日报机制，对发行人日常情况、持有人会议召开情况等监测并向上交所进行汇报。

3、中金公司密切关注发行人所公示披露的重大事项及公告，并均及时出具临时受托管理报告，对可能存在的风险向投资者提示风险。

4、中金公司持续与发行人保持及时沟通，以电话、邮件等多种方式提请并督促发行人履行相关义务，包括但不限于督促发行人履行本息偿付义务，督促发行人积极配合受托管理人开展补充尽职调查，督促发行人履行信息披露义务等。

(此页无正文，为《上海世茂股份有限公司公司债券受托管理事务年度报告  
(2022 年度)》之盖章页)



中国国际金融股份有限公司

2023 年 6 月 29 日