

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

H20 世茂 02/20 世茂 02

163346.SH

H20 世茂 03/20 世茂 03

163347.SH

H20 世茂 04/20 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



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2023 年 8 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人 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
发行规模	14.00 亿元
债券利率	4.15%
起息日	2015 年 10 月 16 日
到期日	2027 年 3 月 15 日
还本付息方式	根据《关于召开上海世茂建设有限公司公开发行人 2015 年公司债券（第二期）2023 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开上海世茂建设有限公司公开发行人 2015 年公司债券（第二期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》
担保方式	无
发行时信用级别	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
发行规模	10.00 亿元
债券利率	4.30%
起息日	2019 年 9 月 19 日
到期日	2027 年 3 月 15 日
还本付息方式	根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》
担保方式	无
发行时信用级别	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
发行规模	9.00 亿元
债券利率	4.30%
起息日	2019 年 11 月 11 日
到期日	2027 年 3 月 15 日
还本付息方式	根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》
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
发行规模	10.00 亿元
债券利率	4.80%
起息日	2019 年 11 月 11 日
到期日	2027 年 3 月 15 日
还本付息方式	根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》
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 02/20 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
发行规模	17.00 亿元
债券利率	3.23%
起息日	2020 年 3 月 25 日
到期日	2027 年 3 月 15 日
还本付息方式	根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》
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 03/20 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
发行规模	28.00 亿元
债券利率	3.90%
起息日	2020 年 3 月 25 日
到期日	2028 年 6 月 15 日
付息日	根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》
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 04/20 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
发行规模	31.00 亿元
债券利率	3.20%
起息日	2020 年 5 月 11 日
付息日	2027 年 3 月 15 日
付息日	根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》
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

	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
发行规模	27.00 亿元
债券利率	3.90%
起息日	2020 年 8 月 27 日
到期日	2027 年 3 月 15 日
还本付息方式	根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》
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

二、本次公司债券的重大事项

（一）世茂建设披露 2023 年公司债券中期报告

2023 年 8 月 25 日，世茂建设披露《上海世茂建设有限公司公司债券中期报告（2023 年）》，以下内容提请投资者注意：

1、主要财务数据和指标

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日/ 2023 年 1-6 月	2022 年 6 月 30 日/ 2022 年 1-6 月
总资产	33,906,162.85	38,828,889.74
总负债	28,688,952.90	32,001,458.41
净资产	5,217,209.95	6,827,431.33
营业收入	1,855,780.87	2,050,200.93
净利润	-485,442.77	-859,808.58
经营活动产生的现金流量净额	-89,485.58	832,081.18
资产负债率	84.61%	82.42%
流动比率	1.13	1.12
速动比率	0.48	0.41

2、对外担保情况

2023 年 6 月末世茂建设对外担保的余额为 460.61 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。2023 年 1-6 月，世茂建设减少对外担保金额为 48.14 亿元。2023 年 6 月末，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	内容
被担保人名称	世茂房地产控股（BVI）有限公司	福建世茂瑞盈房地产开发有限公司
世茂建设与被担保人的关系	关联方	关联方
被担保人主要业务	房地产及其他	房地产开发
担保余额	63.22	69.94
被担保债务到期时间	2023 年 11 月 25 日	2023 年 6 月 30 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	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

3、诉讼情况

截至 2023 年 6 月 30 日，世茂建设重大未决诉讼\仲裁案件如下：

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (亿元)	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	尚未执行
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	12.85	尚未执行
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
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	一审已判 决，上诉 中
厦门国际 信托有限 公司	陕西开城 实业有限 公司	金融合同 纠纷	2022 年 6 月	厦门市中 级人民法 院	7.78	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	上海榛骁 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	一审已判 决，上诉 中

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
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
合肥航南企业管理合作企业	南京世茂新发展置业有限公司等	金融合同纠纷	2022 年 9 月	南昌市中级人民法院	6.83	尚未判决
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
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	2023 年 2 月	深圳市中级人民法院	14.7	尚未执行
招商银行股份有限公司上海分行	上海世盈投资管理有限公司等	金融合同纠纷	2023 年 4 月	上海金融法院	9.53	尚未判决
五矿国际信托有限公司	天津世茂新里程置业有限公司等	金融合同纠纷	2023 年 4 月	青海省西宁市中级人民法院	15.8	尚未判决
招商银行股份有限公司上海	上海世盈投资管理有限公司	金融合同纠纷	2023 年 4 月	上海金融法院	21.16	尚未判决

分行	等					
----	---	--	--	--	--	--

（二）世茂建设申请存续公司债券停牌

世茂建设拟于 2023 年 9 月 15 日根据持有人会议决议要求对根据持有人会议决议要求对存续公司债券进行小额兑付，相关持有人会议如下：

序号	债券简称	持有人会议名称
1	H15 世茂 2/15 世茂 02	上海世茂建设有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）2023 年第一次债券持有人会议
2	H19 世茂 1/19 世茂 01	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）2023 年第一次债券持有人会议
3	H19 世茂 03/19 世茂 03	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）2023 年第一次债券持有人会议
4	H19 世茂 4/19 世茂 04	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）2023 年第一次债券持有人会议
5	H20 世 02/20 世茂 02	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）2023 年第一次债券持有人会议
6	H20 世 03/20 世茂 03	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）2023 年第一次债券持有人会议
7	H20 世 04/20 世茂 04	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）2023 年第一次债券持有人会议
8	H20 世茂 6/20 世茂 06	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）2023 年第一次债券持有人会议

因兑付流程需要，为保证后续平稳实施，保护广大投资者的利益，公司申请“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”自 2023 年 9 月 1 日开市起停牌。

停牌期间，公司将根据相关规定推进各项工作，及时履行信息披露义务，复牌时间另行公告。

（三）世茂建设被纳入失信被执行人

截至 2023 年 8 月 31 日，世茂建设存在以下 5 项失信行为，具体情况如下：

1、（2022）辽 0114 执 4530 号

被执行人姓名/名称	上海世茂建设有限公司
执行法院	沈阳市于洪区人民法院
省份	辽宁
执行依据文号	（2022）京方圆执字第 43 号

立案时间	2022 年 10 月 14 日
案号	(2022) 辽 0114 执 4530 号
做出执行依据单位	北京市方圆公证处
生效法律文书确定的义务	见 (2022) 京方圆执字第 43 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

2、(2023) 沪 02 执 315 号

被执行人姓名/名称	上海世茂建设有限公司
执行法院	上海市第二中级人民法院
省份	上海
执行依据文号	(2023) 沪贸仲裁字第 0264 号
立案时间	2023 年 4 月 10 日
案号	(2023) 沪 02 执 315 号
做出执行依据单位	仲裁机构
生效法律文书确定的义务	见 (2023) 沪贸仲裁字第 0264 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

3、(2023) 沪 02 执 562 号

被执行人姓名/名称	上海世茂建设有限公司
执行法院	上海市第二中级人民法院
省份	上海
执行依据文号	(2023) 沪贸仲裁字第 0354 号
立案时间	2023 年 5 月 22 日
案号	(2023) 沪 02 执 562 号
做出执行依据单位	上海国际经济贸易仲裁委员会
生效法律文书确定的义务	见 (2023) 沪贸仲裁字第 0354 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	违反财产报告制度

4、(2023) 鄂 0114 执 711 号

被执行人姓名/名称	上海世茂建设有限公司
执行法院	武汉市蔡甸区人民法院
省份	湖北
执行依据文号	(2022)鄂 0114 民初 4686 号
立案时间	2023 年 2 月 23 日
案号	(2023)鄂 0114 执 711 号
做出执行依据单位	武汉市蔡甸区人民法院
生效法律文书确定的义务	见 (2022)鄂 0114 民初 4686 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

5、(2023)宁 0106 执 729 号

被执行人姓名/名称	上海世茂建设有限公司
执行法院	银川市金凤区人民法院
省份	宁夏
执行依据文号	(2022)宁 0106 民初 12120 号
立案时间	2023 年 1 月 18 日
案号	(2023)宁 0106 执 729 号
做出执行依据单位	银川市金凤区人民法院
生效法律文书确定的义务	见 (2022)宁 0106 民初 12120 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

公司目前正在与相关机构就被执行情况积极沟通,公司将根据事件进展情况,严格按照法律法规的规定和要求履行信息披露义务。

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8月31日

