

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.

2025 年 12 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

上海世茂建设有限公司共有 8 只存续的由中信建投证券担任受托管理人的公司债券，分别为 H15 世茂 2/15 世茂 02、H19 世茂 1/19 世茂 01、H19 世茂 03/19 世茂 03、H19 世茂 4/19 世茂 04、H20 世茂 02/20 世茂 02、H20 世茂 03/20 世茂 03、H20 世茂 04/20 世茂 04、H20 世茂 6/20 世茂 06，债券余额合计 137.01 亿元。

二、本次公司债券的重大事项

近日，世茂建设发布了《上海世茂建设有限公司关于债务清偿事项的公告》，公告具体内容如下：

“

一、未能按期支付债务的基本情况

上海世茂建设有限公司（以下简称“公司”）已于 2025 年 12 月 5 日披露《关于涉及重大诉讼及未能清偿到期债务等重大事项的公告》，其中，截至 2025 年 11 月 30 日，公司累计未能按期支付的公司债券本息共计约 20.0 亿元。2025 年 11 月公司新增单笔逾期金额超过 1000 万元的有息债务共计约 1.2 亿元。

2025 年 12 月 1 日至 12 月 15 日，公司新增未能按期支付 15 世茂 02、19 世茂 01、19 世茂 03、20 世茂 04、19 世茂 04、20 世茂 02 和 20 世茂 03 和 20 世茂 06 本息约 6.3 亿元。

截至 2025 年 12 月 15 日，公司累计未能按期支付的公司债券本息共计约 26.3 亿元。

二、未能按期支付债务的原因

近年以来，房地产市场持续承压，新房市场需求端目前依旧提振乏力，世茂亦受到影响。2024 年，公司控股股东世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）实现合约销售额 340.0 亿元，同比 2023 年下降 20.6%。2025 年 1-11 月，

世茂集团实现合约销售额 224.32 亿元，同比下降 28.03%。

公司作为世茂集团重要子公司，尽管积极采取各项举措促销售、稳经营，但仍未走出销售下行困局。在过往三年中，公司亦承受了大量的保交付资金支出及债务偿付资金支出等压力，公司融资渠道收窄、受限的局面也未有效改观。截至 2025 年 6 月 30 日，公司货币资金余额约 78.7 亿元，较 2024 年末下降 14.65%；净负债率 670%，较 2024 年末上升 218 个百分点。目前，公司整体运转和偿债能力有较大压力，当前仍面临流动性紧张的问题。

三、影响分析及后续应对措施

虽然面临上述困难局面及兑付压力，但公司一直以来将争取存续债务的平稳过渡作为核心重点工作，持续推动各类债务的风险化解工作。公司将持续与持有人展开沟通协商，认真配合受托管理人相关工作，及时制定合理的偿债计划和方案供债券持有人审议，以减少对经营产生的影响。

同时，公司将继续全力推进兑付资金的筹措工作：一方面，切实落实销售及资金归集；另一方面，尽力拓展融资渠道，不断优化存量债务结构。公司将一如既往地积极履行企业主体责任，逐步化解存续债务风险，尽快走出困境，恢复自我良性循环的生产经营能力，进一步提升债权人和投资者信心，实现公司经营的平稳过渡。

公司将持续关注上述事项的进展情况，及时履行信息披露义务。

”

三、可能产生的影响及受托管理人应对措施

中信建投证券作为世茂建设上述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》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。本报告依据公开信息及相关公告内容披

露。

中信建投证券将持续密切关注发行人资信状况变化及后续债券处置安排，督促发行人履行还本付息、信息披露和相关承诺义务，勤勉履行受托管理协议约定的义务，积极维护债券持有人合法权益。

四、提请投资者关注的风险

中信建投证券特此提请投资者关注投资、交易等相关风险，对相关事项做出独立判断。同时，为保护投资者利益，提醒投资者不得参与内幕交易，不得违规操作或扰乱市场秩序。

五、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

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》之盖章页）

