

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：15 世茂 02	债券代码：122496.SH
H19 世茂 1/19 世茂 01	155719.SH
19 世茂 03	155831.SH
19 世茂 04	155832.SH
20 世茂 02	163346.SH
20 世茂 03	163347.SH
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.

2022 年 10 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

15 世茂 02	
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）
核准文件和核准规模	证监许可[2015]2012 号，不超过 74 亿元
债券期限	7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	14.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 5 年（2015 年 10 月 16 日至 2020 年 10 月 15 日）票面利率为 4.15%；在存续期第 5 年末，发行人未行使调整票面利率选择权，即票面利率维持 4.15%，并在本期债券存续期第 6-7 年（2020 年 10 月 16 日至 2022 年 10 月 15 日）固定不变
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
起息日	2015 年 10 月 16 日
付息日	2016 年至 2022 年每年的 10 月 16 日，如投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 10 月 16 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；顺延期间付息款项不另计利息）
担保方式	无
发行时信用评级	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
债券期限	5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	10.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 3 年（2019 年 9 月 19 日至 2022 年 9 月 18 日）票面利率为 4.30%；在存续期第 3 年末（2022 年 9 月 19 日），发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
起息日	2019 年 9 月 19 日
付息日	2020 年至 2024 年每年的 9 月 19 日，如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 9 月 19 日

H19 世茂 1/19 世茂 01	
	(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日; 顺延期间付息款项不另计利息)
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

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
债券期限	5 年, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	9.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 3 年 (2019 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 10 日) 票面利率为 4.30%; 在存续期第 3 年末 (2022 年 11 月 11 日), 发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息, 不计复利
还本付息方式	每年付息一次, 到期一次还本
起息日	2019 年 11 月 11 日
付息日	2020 年至 2024 年每年的 11 月 11 日, 如投资者在第 3 年末行使回售选择权, 则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 11 月 11 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; 顺延期间付息款项不另计利息)
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

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
债券期限	7 年, 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	10.00 亿元

19 世茂 04	
债券利率	本期债券存续期前 5 年（2019 年 11 月 11 日至 2024 年 11 月 10 日）票面利率为 4.80%；在存续期第 5 年末（2024 年 11 月 11 日），发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
起息日	2019 年 11 月 11 日
付息日	2020 年至 2026 年每年的 11 月 11 日，如投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 11 月 11 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；顺延期间付息款项不另计利息）
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

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
债券期限	5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	17.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 3 年（2020 年 3 月 25 日至 2023 年 3 月 24 日）票面利率为 3.23%；在存续期第 3 年末（2023 年 3 月 25 日），发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
起息日	2020 年 3 月 25 日
付息日	2021 年至 2025 年每年的 3 月 25 日，如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 3 月 25 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；顺延期间付息款项不另计利息）
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

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
债券期限	7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	28.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 5 年（2020 年 3 月 25 日至 2025 年 3 月 24 日）票面利率为 3.90%；在存续期第 5 年末（2025 年 3 月 25 日），发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
起息日	2020 年 3 月 25 日
付息日	2021 年至 2027 年每年的 3 月 25 日，如投资者在第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 3 月 25 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；顺延期间付息款项不另计利息）
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

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
债券期限	5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	31.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 3 年（2020 年 5 月 11 日至 2023 年 5 月 10 日）票面利率为 3.20%；在存续期第 3 年末（2023 年 5 月 11 日），发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
起息日	2020 年 5 月 11 日
付息日	2021 年至 2025 年每年的 5 月 11 日，如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 5 月 11 日

20 世茂 04	
	(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日; 顺延期间付息款项不另计利息)
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
债券期限	5 年, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	27.00 亿元
债券利率	本期债券存续期前 3 年 (2020 年 8 月 27 日至 2023 年 8 月 26 日) 票面利率为 3.90%; 在存续期第 3 年末 (2023 年 8 月 27 日), 发行人有权调整票面利率
计息方式	单利按年计息, 不计复利
还本付息方式	每年付息一次, 到期一次还本
起息日	2020 年 8 月 27 日
付息日	2021 年至 2025 年每年的 8 月 27 日, 如投资者在第 3 年末行使回售选择权, 则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 27 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; 顺延期间付息款项不另计利息)
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

二、本次公司债券的重大事项

为推进公司房地产项目复工复产以及降低公司负债, 2022 年 10 月 12 日, 世茂建设全资子公司上海裴悦企业管理有限公司 (以下简称“裴悦企业”)、控股股东世茂集团控股有限公司 (以下简称“世茂集团”) 全资子公司繁兴有限公司 (以下简称“繁兴公司”) 与芜湖信思达投资合伙企业 (有限合伙) (以下简称“信

思达投资”)签订协议,将其持有的南京万智源置业有限公司(以下简称“万智源置业”)的全部股权和债权转让给信思达投资。

(一) 交易概述

本次股权转让前万智源置业的股权结构如下:

序号	股东名称	所持股份(万元)	所占比例
1	南京万智谷置业有限公司	36,300.00	55.00%
2	香港繁兴有限公司	28,800.00	43.64%
3	上海裴悦企业管理有限公司	900.00	1.36%
合计		66,000.00	100.00%

繁兴公司和裴悦企业合计持有万智源置业 45%的股权,万智源置业余下 55%股权由独立第三方南京万智谷置业有限公司拥有。此外,裴悦企业对万智源置业享有债权,共计 14.43 亿元。

2022 年 3 月 31 日,资产评估机构对本次交易的万智源置业的 45%股权作出评估,估值约为人民币 2.94 亿元。参考以上评估值,经各方一致同意,本次交易标的 45%股权作价为人民币 3.07 亿元。

综上,本次交易所对应的股权及债权转让交易总价款为人民币 17.50 亿元。其中,信思达投资向繁兴公司支付 2.60 亿元,向裴悦企业支付 14.90 亿元。本次交易款项将由信思达投资于本次交易协议条件达成或获豁免后支付。

本次交易不构成重大资产重组。

(二) 交易对方情况

1、交易对方基本情况

芜湖信思达投资合伙企业(有限合伙)主营业务为以其自有资金从事投资活动。其普通合伙人及执行事务合伙人为信达资本管理有限公司(以下简称“信达资本”),其有限合伙人为中国信达资产管理股份有限公司(“中国信达”)及五矿国际信托有限公司(以下简称“五矿国际”)。信达资本为中国信达(上交所主板上市公司,股票代码:1359)的全资子公司。五矿国际的最终权益持有人为五矿资本股份有限公司、青海省人民政府国有资产监督管理委员会及西宁市工业和信息化局(西宁市政府国有资产监督管理委员会)。五矿资本股份有限公司为上交所上市公司(股票代码:600390),主要从事金融业务。

2、与发行人关系

信思达投资与世茂建设不存在关联关系。

（三）交易标的情况

南京万智源置业有限公司为世茂建设参股子公司，世茂建设间接持有其 1.36% 股权。万智源置业持有南京市栖霞区尧化街道兴智科技城的综合混合用途物业发展项目。该项目占地面积为 226,113.77 平方米(包括地下空间 26,460.97 平方米)，包含住宅、商业及写字楼以及社交及绿地空间，将分为不同阶段进行开发。截止目前，该项目处于在建在售阶段。

2021 年度，万智源置业经审计净利润为-7,699.93 万元。截至 2022 年 8 月 31 日，万智源置业未经审计净资产为 4.82 亿元。

（四）交易的履约安排

1、本次股权转让条件

根据转让协议约定，出售事项须待以下条件达成后方为完成：

- （1）标的股权已过户至受让方名下，标的债权已完成交割至受让方名下；
- （2）转让方已经向受让方提交转让方内部有权决策机构同意转让方签署并履行本协议的内部决议文件。

2、本次交易的其他条款

如发生以下任一情形，则受让方或其指定方须于收到转让方通知后 5 个工作日内，向其支付人民币 1.5 亿元（减去受让方已就管理该项目住宅部分的施工及销售向转让方或其指定方支付的任何金额）。

（1）受让方或其指定方聘请转让方或其指定方以外的人士管理该项目住宅部分的施工及销售；

（2）受让方或其指定方聘请转让方或其指定方管理该项目住宅部分的施工及销售，但管理费少于人民币 1.5 亿元；

（3）受让方或其指定方单方面终止聘请转让方或其指定方管理该项目住宅部分的施工及销售。

（五）相关决策情况

各转让方已就本次交易履行了内部决策程序。

（六）影响分析

本次资产转让后，公司不再持有万智源置业任何权益。本次资产转让将有利于公司推进项目复工复产以及降低公司负债规模。

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本次债券的相关风险，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）

