

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.

2024 年 7 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

债券简称	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 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 9 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 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 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
发行时信用评级	主体 AA+；债项 AA+

债券简称	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 9 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
发行时信用评级	主体 AAA；债项 AAA

债券简称	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 9 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
发行时信用评级	主体 AAA；债项 AAA

债券简称	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 9 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
发行时信用评级	主体 AAA；债项 AAA

债券简称	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 9 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
发行时信用评级	主体 AAA；债项 AAA

债券简称	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
发行时信用评级	主体 AAA；债项 AAA

债券简称	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 9 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

债券简称	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	2028 年 9 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）2024 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）2024 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的议案》
担保方式	无
发行时信用评级	主体 AAA；债项 AAA

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收到执行裁定书的公告》，公告具体内容如下：

“

中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）对上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”或“公司”）及关联公司就融资合同纠纷向北京市第三中级人民法院提出强制执行申请。上述事项已分别于公司2023年5月31日、2024年4月29日定期报告中予以披露。具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）发布的《公司债券2022年年度报告》、《公司债券2023年年度报告》。近日，公司收到北京市第三中级人民法院出具的《执行裁定书》【(2022)京03执1141号之一】，现将有关情况公告如下：

一、执行裁定书具体内容

申请执行人：中信信托有限责任公司

被执行人：深圳市世茂新里程实业有限公司、上海世茂建设有限公司、福建世茂瑞盈房地产开发有限公司、福建世茂新里程投资发展有限公司

北京市方圆公证处作出的(2020)京方圆内经证字第07375号、第07377至07381号公证书，以及(2022)京方圆执字第67号执行证书已经发生法律效力，中信信托有限责任公司据以申请强制执行，北京市高级人民法院以(2022)京执33号裁定指定法院执行，法院于2022年8月17日立案执行（以下简称“1141号案件”）。

因涉案不动产属同一开发项目，故法院在1141号案件中整体处置并公开拍卖，一拍、二拍均因无人竞买流拍。二拍流拍后，中信信托申请以二拍保留价10,435,351,360元（扣除其垫付的执行费、评估费、预留工程款），按照抵押及查封顺序抵偿被执行人在988、989、1141号案件中所负债务。

涉案不动产二拍流拍后，拍卖保留价尚不能覆盖被执行人在988、989、1141

号案件所负债务本息，故中信信托关于以涉案不动产抵债之请求，法院照准。综上所述，依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十七条第一款第十一项，《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第十六条第一款、第二十条、第二十六条、第二十八条第一款，《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十七条第二款、第二十八条第一款第六项之规定，法院裁定如下：

1、解除对被执行人深圳市世茂新里程实业有限公司名下深圳市龙岗区龙城街道不动产【权证号：粤(2019)深圳市不动产权第 0063605、0063606、0063616、0063620、0063621、0063622、0063624、0063635、0063639、0063636、0063627、0063623 号】的查封并注销相关抵押登记。

2、将被执行人深圳市世茂新里程实业有限公司名下深圳市龙岗区龙城街道不动产【权证号：粤(2019)深圳市不动产权第 0063605、0063606、0063616、0063620、0063621、0063622、0063624、0063635、0063639、0063636、0063627、0063623 号】及在建工程交付申请执行人中信信托有限责任公司，扣除其垫付的执行费 10,570,051 元、评估费 1,770,000 元、预留工程款 5.3 亿元后，分别用于抵偿(2022)京 03 执 988、989、1141 号案件中被执行人应偿付的债务本息 2,297,945,157 元、701,672,825 元、6,893,393,327 元。上述不动产所有权及相关权利自本裁定送达中信信托有限责任公司时起转移。

3、申请执行人中信信托有限责任公司可持本裁定至相关部门办理权属转移登记手续。

二、对公司的影响

截至目前，该案件正在执行过程中。本次执行裁定涉及公司及关联公司，对公司损益影响存在不确定性。公司将密切关注上述被执行事项的进展情况，根据相关规定及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

”

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、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》之盖章页)

