

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 9 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

2024年8月30日，世茂建设披露了《上海世茂建设有限公司公司债券年度报告（2024年）》，以下内容提请投资者注意：

（一）主要财务数据和指标

单位：万元

项目	2024年6月30日/ 2024年1-6月	2023年12月31日/ 2023年度
总资产	28,204,089.41	30,702,373.65
总负债	24,951,330.77	26,777,550.29
净资产	3,252,758.64	3,924,823.37
营业收入	1,876,404.30	3,447,009.85
净利润	-485,323.97	-1,573,371.78
经营活动产生的现金流量净额	-75,741.14	-390,872.52
资产负债率	88.47%	87.22%
流动比率	1.12	1.13
速动比率	0.53	0.49

（二）对外担保情况

2024年6月末，世茂建设对外担保的余额为538.44亿元，全部为向控股股东、实际控制人和其他关联方提供的担保。2024年1-6月，世茂建设新增对外担保金额为38.52亿元。

2024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，具体情况如下：

项目	内容
被担保人名称	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
被担保人主要业务	房地产开发
担保余额	33.85亿元
被担保债务到期时间	2023年3月21日
对世茂建设偿债能力的影响	若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

项目	内容
被担保人名称	增城荔涛房地产有限公司
世茂建设与被担保人的关系	关联方
被担保人主要业务	房地产开发
担保余额	33.00 亿元
被担保债务到期时间	2022 年 9 月 19 日
对世茂建设偿债能力的影响	若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

(三) 诉讼情况

截至 2024 年 6 月 30 日，世茂建设重大未决诉讼、仲裁案件如下：

单位：亿元 币种：人民币

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（如有）	目前所处的诉讼程序
中国华融资产管理股份有限公司（江苏省分公司）	上海沛夏贸易有限公司等	金融合同纠纷	2022 年 1 月	江苏省南京市中级人民法院	5.53	二审过程中
中国东方资产管理股份有限公司（湖北省分公司）	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2022 年 1 月	武汉市中级人民法院	6.2	执行过程中
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	南京市中级人民法院	9.55	执行过程中
光大兴陇信托有限责任公司等	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2022 年 2 月	兰州市中级人民法院	20.64	一审已判决
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	深圳国际仲裁院	15.77	尚未裁定
北方国际信托股份有限公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2022 年 3 月	天津市第二中级人民法院	5	一审已判决，执行过程中
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 5 月	深圳市中级人民法院	13.43	执行过程中
深圳市盛钧投资管理有限公司等	国泰土地整理集团	金融合同纠纷	2022 年 5 月	深圳国际仲裁院	9.92	执行过程中

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（如有）	目前所处的诉讼程序
	有限公司等					
中国农业银行合肥经济开发区支行	合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司等	金融合同纠纷	2022年5月	合肥市中级人民法院	5.17	二审已判决，执行过程中
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	上海金融法院	19	二审已判决，执行过程中
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	执行过程中
中诚信托有限责任公司	宁波茂钦企业管理咨询有限公司等	金融合同纠纷	2022年7月	北京市第二中级人民法院	6.36	一审已判决，二审上诉中
中国华融资产管理股份有限公司（江苏省分公司）	上海骞麟建材有限公司等	金融合同纠纷	2022年7月	江苏省南京市中级人民法院	5.5	一审已判决，二审上诉中
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	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	北京市第三中级人民法院	25.51	执行中止
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	兰州市中级人民法院	9.52	执行过程中
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	执行过程中
海尔金融保理（重庆）有限公司	石狮世茂新城房地产开发有限公司等	金融合同纠纷	2022年8月	山东省青岛市中院	5.1	二审过程中

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（如有）	目前所处的诉讼程序
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	北京市第三中级人民法院	60.69	执行中止
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	广东省广州市中级人民法院	34.19	执行过程中
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	南京建邺区法院	15.76	执行过程中
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	南京建邺区法院	15.76	执行过程中
华澳国际信托有限公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2022年9月	上海金融法院	6.5	一审已判决，上诉中
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	一审已判决，上诉中
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	一审已判决，和解过程中
陆家嘴国际信托有限公司	青岛海智伟创置业有限公司等	金融合同纠纷	2022年12月	深圳仲裁院	5.14	执行过程中
上海经投资产管理有限公司	南京世茂新发展置业有限公司等	金融合同纠纷	2023年2月	上海金融法院	5	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	执行过程中
平安信托有限责任公司	成都世茂新城房地产开发有限公司等	金融合同纠纷	2023年3月	广东省深圳市中级人民法院	17.41	尚未判决

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（如有）	目前所处的诉讼程序
五矿国际信托有限公司	武汉世茂嘉年华置业有限公司等	金融合同纠纷	2023年3月	青海省西宁市中级人民法院	6.22	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	执行过程中
中国金谷国际信托有限公司	国达房地产开发有限公司等	金融合同纠纷	2023年5月	北京市第三中级人民法院	5.81	执行过程中
华润深国投信托有限公司	江门市悦泰置业有限公司等	金融合同纠纷	2023年6月	江门市中级人民法院	6.7	执行过程中
中航信托股份有限公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2023年8月	江西省南昌市中级人民法院	17.52	一审已判决，上诉中
深圳航渝投资合伙企业（有限合伙）	重庆浚亮房地产开发有限公司等	金融合同纠纷	2023年10月	江西省南昌市中级人民法院	5.17	一审已判决，上诉中
中信信托有限责任公司	国泰土地整理集团有限公司等	金融合同纠纷	2023年11月	北京金融法院	23.62	尚未判决
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	2023年12月	北京金融法院	15.75	尚未判决
兴业银行股份有限公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年2月	上海金融法院	10.17	诉前调解中
广东华兴银行股份有限公司广州分行	广州穗融企业管理有限公司等	金融合同纠纷	2024年4月	广东省深圳市中级人民法院	6.18	执行过程中
南京银行股份有限公司上海分行	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年4月	上海张江公证处	5	执行过程中

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（如有）	目前所处的诉讼程序
中国东方资产管理股份有限公司福建省分公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年5月	福州市中级人民法院	6.87	尚未判决
中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年6月	广西壮族自治区南宁市中级人民法院	7.53	尚未开庭

（四）债务逾期情况

截至报告期末（2024年6月30日），发行人存在逾期金额超过1,000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况，具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
证券代码：082100184 简称：21尚隽保理ABN001 优先	上海世茂建设有限公司	资产证券化产品	6.56	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	6.56	协商展期
证券代码：122496.SH 简称：15世茂02/H15世茂2	上海世茂建设有限公司	公司债	0.11	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.11	协商展期
证券代码：155719.SH 简称：19世茂01/H19世茂1	上海世茂建设有限公司	公司债	0.21	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.21	协商展期
证券代码：155831.SH 简称：19世茂03/H19世茂03	上海世茂建设有限公司	公司债	0.19	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.19	协商展期
证券代码：163472.SH 简称：20世茂04/H20世04	上海世茂建设有限公司	公司债	0.64	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.64	协商展期
-	南京世荣置业有限公司	信托	3.33	本息均逾期	公司现金流受阻，无	3.33	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	余姚世茂牟山湖休闲度假区开发有限公司	银行	4.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.50	协商展期、资产处置
-	台州悦盈房地产开发有限公司	信托	3.70	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.70	协商展期、资产处置
-	长沙世茂房地产有限公司	其他企业	3.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.50	协商展期、资产处置
-	河南世茂海润置业有限公司	银行	1.79	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.79	协商展期、资产处置
-	河南世茂海润置业有限公司	信托	16.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	16.00	协商展期、资产处置
-	泸州世茂房地产开发有限公司	信托	3.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.00	协商展期、资产处置
-	成都航域维贸易有限公司	其他企业	12.81	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	12.81	协商展期、资产处置
-	包头世茂新里程房地产开发有限公司	信托	2.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.50	协商展期、资产处置
-	成都世茂悦盈房地产开发有限公司	信托	0.27	本息均逾期	公司现金流受阻，无	0.27	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	重庆普润房地产开发有限公司	银行	2.27	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.27	协商展期、资产处置
-	重庆浚亮房地产开发有限公司	信托	2.30	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.30	协商展期、资产处置
-	北京嘉松贸易有限公司	信托	11.94	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	11.94	协商展期、资产处置
-	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	信托	5.60	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5.60	协商展期、资产处置
-	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	银行	1.84	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.84	协商展期、资产处置
-	台山颐和温泉城地产开发有限公司	信托	3.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.00	协商展期、资产处置
-	佛山德茂房地产开发有限公司	信托	4.27	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.27	协商展期、资产处置
-	上海怵睿贸易有限公司	信托	12.69	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	12.69	协商展期、资产处置
-	肇庆润梓企业管理有限公司	信托	1.76	本息均逾期	公司现金流受阻，无	1.76	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	重庆茂勋企业管理有限责任公司	其他企业	3.29	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.29	协商展期、资产处置
-	北京富华运通房地产开发有限公司	其他企业	0.80	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.80	协商展期、资产处置
-	北京富华运通房地产开发有限公司	其他企业	0.13	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.13	协商展期、资产处置
-	北京富华运通房地产开发有限公司	其他企业	0.58	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.58	协商展期、资产处置
-	北京富华运通房地产开发有限公司	其他企业	0.11	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.11	协商展期、资产处置
-	德州市佰利置业有限公司	信托	0.94	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.94	协商展期、资产处置
-	上海沛夏贸易有限公司	其他企业	0.49	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.49	协商展期、资产处置
-	南京世茂新领航置业有限公司	信托	15.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	15.00	协商展期、资产处置
-	常州世茂房地产有限公司	信托	15.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无	15.00	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	信托	12.33	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	12.33	协商展期、资产处置
-	上海骞奕建材有限公司	信托	17.85	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	17.85	协商展期、资产处置
-	重庆菲客维贸易有限公司	信托	19.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	19.00	协商展期、资产处置
-	重庆瑞轲森贸易有限公司	信托	18.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	18.00	协商展期、资产处置
-	西安策鑫贸易有限公司	银行	12.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	12.00	协商展期、资产处置
-	尚悦（天津）建材贸易有限责任公司	银行	3.53	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.53	协商展期、资产处置
-	上海骞奕建材有限公司	信托	0.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.50	协商展期、资产处置
-	上海骞奕建材有限公司	信托	0.30	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.30	协商展期、资产处置
-	上海沛夏贸易有限公司	信托	1.34	本息均逾期	公司现金流受阻，无	1.34	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	上海沛夏贸易有限公司	其他企业	0.44	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.44	协商展期、资产处置
-	上海茂舒建材有限公司	信托	3.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.50	协商展期、资产处置
-	上海世茂建设有限公司	银行	8.97	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	8.97	协商展期、资产处置
-	上海世茂建设有限公司	银行	0.49	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.49	协商展期、资产处置
-	尚悦（天津）建材贸易有限责任公司	其他企业	1.69	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.69	协商展期、资产处置
-	悦隼（上海）实业有限公司	其他企业	1.64	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.64	协商展期、资产处置
-	悦懋（上海）贸易有限公司	其他企业	0.25	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.25	协商展期、资产处置
-	尚悦（天津）建材贸易有限责任公司	其他企业	2.13	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.13	协商展期、资产处置
-	悦隼（上海）实业有限公司	其他企业	1.52	本息均逾期	公司现金流受阻，无	1.52	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	上海沛夏贸易有限公司	信托	2.99	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.99	协商展期、资产处置
-	上海世源建材贸易有限公司	银行	2.98	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.98	协商展期、资产处置
-	厦门市茂鑫企业管理有限公司	信托	5.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5.00	协商展期、资产处置
-	南京世荣置业有限公司	银行	1.37	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.37	协商展期、资产处置
-	南京世荣置业有限公司	信托	0.95	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.95	协商展期、资产处置
-	南京世荣置业有限公司	其他企业	4.08	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.08	协商展期、资产处置
-	南京世荣置业有限公司	其他企业	3.08	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.08	协商展期、资产处置
-	南京世荣置业有限公司	信托	18.31	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	18.31	协商展期、资产处置
-	南京世荣置业有限公司	其他企业	1.09	本息均逾期	公司现金流受阻，无	1.09	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	南京世荣置业有限公司	其他企业	8.41	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	8.41	协商展期、资产处置
-	南京世荣置业有限公司	信托	2.13	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.13	协商展期、资产处置
-	长沙世茂房地产有限公司	信托	2.39	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.39	协商展期、资产处置
-	长沙世茂房地产有限公司	信托	5.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5.00	协商展期、资产处置
-	长沙世茂房地产有限公司	其他企业	5.20	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5.20	协商展期、资产处置
-	长沙世茂房地产有限公司	其他企业	2.90	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.90	协商展期、资产处置
-	长沙世茂房地产有限公司	其他企业	4.74	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.74	协商展期、资产处置
-	长沙世茂房地产有限公司	其他企业	2.41	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.41	协商展期、资产处置
-	固安茂悦房地产开发有限公司	其他企业	3.87	本息均逾期	公司现金流受阻，无	3.87	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	固安茂悦房地产开发有限公司	其他企业	1.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.00	协商展期、资产处置
-	固安茂悦房地产开发有限公司	其他企业	1.75	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.75	协商展期、资产处置
-	固安茂悦房地产开发有限公司	信托	1.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.50	协商展期、资产处置
-	固安茂悦房地产开发有限公司	银行	2.97	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.97	协商展期、资产处置
-	固安茂悦房地产开发有限公司	其他企业	7.82	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	7.82	协商展期、资产处置
-	北京茂侠企业管理有限公司	其他企业	4.93	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.93	协商展期、资产处置
-	上海骛麟建材有限公司	信托	18.08	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	18.08	协商展期、资产处置
-	上海骛麟建材有限公司	信托	11.97	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	11.97	协商展期、资产处置
-	上海骛麟建材有限公司	其他企业	0.19	本息均逾期	公司现金流受阻，无	0.19	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	上海骞麟建材有限公司	其他企业	0.31	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.31	协商展期、资产处置
-	上海骞麟建材有限公司	其他企业	0.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.50	协商展期、资产处置
-	上海骞麟建材有限公司	其他企业	0.14	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.14	协商展期、资产处置
-	上海骞麟建材有限公司	其他企业	0.19	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.19	协商展期、资产处置
-	上海世茂建设有限公司	银行	19.99	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	19.99	协商展期、资产处置
-	上海斐萱建材有限公司	银行	0.68	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.68	协商展期、资产处置
-	上海世盈投资管理有限公司	银行	19.33	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	19.33	协商展期、资产处置
-	上海世茂建设有限公司	银行	1.97	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.97	协商展期、资产处置
-	上海世茂建设有限公司	银行	4.23	本息均逾期	公司现金流受阻，无	4.23	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	武汉世茂天润置业有限公司	银行	2.30	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.30	协商展期、资产处置
-	武汉世茂天润置业有限公司	银行	0.61	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.61	协商展期、资产处置
-	合肥悦盈置业有限公司	银行	1.25	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.25	协商展期、资产处置
-	福州傲尔企业管理有限公司	银行	0.63	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.63	协商展期、资产处置
-	福州世茂鹿驰置业有限公司	银行	2.33	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.33	协商展期、资产处置
-	福州世茂新体验置业有限公司	银行	0.82	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.82	协商展期、资产处置
-	福州世蒲置业有限公司	银行	0.13	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.13	协商展期、资产处置
-	肇庆四会悦盈房地产开发经营有限公司	银行	0.42	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.42	协商展期、资产处置
-	银川世茂新体验置业有限公司	银行	0.99	本息均逾期	公司现金流受阻，无	0.99	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司	信托	1.10	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.10	协商展期、资产处置
-	金堂世茂新世纪置业有限公司	信托	0.40	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.40	协商展期、资产处置
-	资阳乾泰置业有限公司	银行	1.30	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.30	协商展期、资产处置
-	重庆恒顺圆实业发展有限公司	信托	2.97	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.97	协商展期、资产处置
-	成都世茂新里程置业有限公司	其他企业	2.10	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.10	协商展期、资产处置
-	沈阳世茂新里程房地产开发有限公司	信托	0.41	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.41	协商展期、资产处置
-	国达房地产开发有限公司	信托	5.06	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5.06	协商展期、资产处置
-	长春悦翔房地产开发有限公司	银行	1.25	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.25	协商展期、资产处置
-	青岛华皓锦誉置业有限公司	信托	5.02	本息均逾期	公司现金流受阻，无	5.02	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	青岛海智伟创置业有限公司	信托	4.57	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.57	协商展期、资产处置
-	济南世茂长青置业有限公司	银行	3.80	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.80	协商展期、资产处置
-	天津世茂新里程置业有限公司	信托	2.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.00	协商展期、资产处置
-	合肥世茂新时代房地产开发有限公司	银行	1.47	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.47	协商展期、资产处置
-	宁波世茂新体验置业有限公司	其他企业	2.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.00	协商展期、资产处置
-	上海世茂建设有限公司	信托	8.66	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	8.66	协商展期、资产处置
-	上海世茂建设有限公司	信托	1.21	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.21	协商展期、资产处置
-	上海世源建材贸易有限公司	银行	4.51	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.51	协商展期、资产处置
-	上海世源建材贸易有限公司	银行	0.52	本息均逾期	公司现金流受阻，无	0.52	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	上海世源建材贸易有限公司	银行	1.10	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.10	协商展期、资产处置
-	上海世源建材贸易有限公司	银行	0.90	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.90	协商展期、资产处置
-	上海世源建材贸易有限公司	银行	1.15	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.15	协商展期、资产处置
-	上海世源建材贸易有限公司	银行	1.27	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.27	协商展期、资产处置
-	悦隼（上海）实业有限公司	银行	0.94	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.94	协商展期、资产处置
-	上海世茂建设有限公司	银行	3.25	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.25	协商展期、资产处置
-	漳州世茂朗盈房地产开发有限公司	银行	0.24	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.24	协商展期、资产处置
-	上海世茂建设有限公司	银行	5.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5.00	协商展期、资产处置
-	云南万誉房地产开发有限公司	其他企业	0.86	本息均逾期	公司现金流受阻，无	0.86	协商展期、资产处置

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
					法按期偿付		
-	湖州世茂房地产开发有限公司	银行	0.66	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.66	协商展期、资产处置
-	上海世茂投资管理有限公司	银行	0.18	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.18	协商展期、资产处置
-	长沙世茂房地产有限公司	信托	9.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	9.00	协商展期、资产处置
-	蚌埠世茂新领航置业有限责任公司	银行	0.21	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.21	协商展期、资产处置

（五）受限资产情况

1、单项资产受限情况

截至 2024 年 6 月 30 日，发行人存在单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%的情况，具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
货币资金	110.26	—	49.96	因抵押、质押或冻结等对使用有限制	若未来公司因流动性不足等原因导致不能按时或足额偿付债务，或被担保方出现偿债风险时，公司货币资金可能被划扣，从而对公司的日常经营产生不利影响。
存货	1,293.53	—	528.60	提供担保或抵质押	若未来公司因流动性不足等原因导致不能按时或足额偿付债务，或被担保方出现偿债风险时，公司存货可能被处置，从而对公司的日常经营产生不利影

受限资产名称	账面价值	评估价值(如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
					响。
固定资产	37.76	—	33.38	提供担保或抵质押	若未来公司因流动性不足等原因导致不能按时或足额偿付债务,或被担保方出现偿债风险时,公司固定资产可能被处置,从而对公司的日常经营产生不利影响。

2、发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末（2024年6月30日），直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况，具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
上海世茂金融投资控股集团有限公司	53.27	51.17	—	100	100	诉讼
南京世茂新领航置业有限公司	141.63	89.93	—	100	100	诉讼
合计	194.90	141.10	—	—	—	—

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)

