



上海世茂股份有限公司公司债券 受托管理事务报告 (2017年度)

债券受托管理人

中国国际金融股份有限公司



北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

2018年6月

重要声明

中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《上海世茂股份有限公司2017年年度报告》等相关公开信息披露文件及第三方中介机构出具的专业意见。

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金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中金公司不承担任何责任。

目录

第一章 本期公司债券概要.....	3
第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况.....	13
第三章 发行人募集资金使用情况.....	22
第四章 增信机制及偿债保障措施情况.....	27
第五章 债券持有人会议召开的情况.....	28
第六章 受托管理人履行职责情况.....	29
第七章 本期公司债券本息偿付情况.....	30
第八章 本期公司债券跟踪评级情况.....	30
第九章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况.....	34
第十章 其他事项.....	37

第一章 本期公司债券概要

一、16世茂G1

1、核准文件和核准规模：2015年10月30日，中国证监会“证监许可[2015]2416号”核准公司在中国境内向合格投资者公开发行不超过80亿元的公司债券。

2、债券名称：上海世茂股份有限公司2016年公司债券(第一期)。

3、债券简称及代码：16世茂G1 [136303.SH]。

4、发行规模：本次债券不超过人民币80亿元（含80亿元），采用分期发行方式，本期发行规模人民币20亿元。

5、债券期限：本期债券期限为3年期。

6、债券利率及确定方式：本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

7、债券票面金额：本期债券面值人民币100元。

8、发行价格：按面值平价发行。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、起息日：2016年3月21日。

11、付息日：2017年至2019年间每年的3月21日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的

第1个工作日；顺延期限付息款项不另计息）。

12、兑付日：本期债券的兑付日为2019年3月21日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计息）。

13、还本付息的期限和方式：本期债券按年计息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

14、担保情况：本期债券无担保。

15、信用等级：发行时经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。联合信用将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

16、主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

17、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

18、上市地：上海证券交易所。

19、募集资金用途：本期债券所募资金拟用于补充流动资金。

二、16世茂G2

1、核准文件和核准规模：2015年10月30日，中国证监会“证监许可[2015]2416号”核准公司在中国境内向合格投资者公开发行不超

过80亿元的公司债券。

2、债券名称：上海世茂股份有限公司2016年公司债券(第二期)。

3、债券简称及代码：16世茂G2 [136528.SH]。

4、发行规模：本次债券不超过人民币80亿元（含80亿元），采用分期发行方式，本期发行规模人民币15亿元。

5、债券期限：本期债券期限为3年期。

6、债券利率及确定方式：本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

7、债券票面金额：本期债券面值人民币100元。

8、发行价格：按面值平价发行。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、起息日：2016年7月12日。

11、付息日：2017年至2019年间每年的7月12日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期限付息款项不另计息）。

12、兑付日：本期债券的兑付日为2019年7月12日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计息）。

13、还本付息的期限和方式：本期债券按年计息、到期一次还本。

利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

14、担保情况：本期债券无担保。

15、信用等级：发行时经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。联合信用将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

16、主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

17、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

18、上市地：上海证券交易所。

19、募集资金用途：本期债券所募资金拟用于补充流动资金。

三、17世茂G1

1、核准文件和核准规模：2015年10月30日，中国证监会“证监许可[2015]2416号”核准公司在中国境内向合格投资者公开发行不超过80亿元的公司债券。

2、债券名称：上海世茂股份有限公司2017年公司债券(第一期)。

3、债券简称及代码：17世茂G1 [143165.SH]。

4、发行规模：本次债券不超过人民币80亿元（含80亿元），采用分期发行方式，本期发行规模人民币25亿元。

5、债券期限：本期债券期限为3年期。

6、债券利率及确定方式：本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

7、债券票面金额：本期债券面值人民币100元。

8、发行价格：按面值平价发行。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、起息日：2017年7月12日。

11、付息日：2018年至2020年间每年的7月12日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期限付息款项不另计息）。

12、兑付日：本期债券的兑付日为2020年7月12日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计息）。

13、还本付息的期限和方式：本期债券按年计息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

14、担保情况：本期债券无担保。

15、信用等级：发行时经联合信用综合评定，发行人的主体信用

等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合信用将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

16、主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

17、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

18、上市地：上海证券交易所。

19、募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还公司2017年8月22日到期的上海世茂股份有限公司2014年度第二期中期票据10亿元，用于偿还银行贷款15亿元。

四、17世茂G2

1、核准文件和核准规模：2015年10月30日，中国证监会“证监许可[2015]2416号”核准公司在中国境内向合格投资者公开发行不超过80亿元的公司债券。

2、债券名称：上海世茂股份有限公司公开发行2017年公司债券（第二期）。

3、债券简称及代码：17世茂G2 [143308.SH]。

4、发行规模：本次债券不超过人民币80亿元（含80亿元），采用分期发行方式，本期发行规模人民币10亿元。

5、债券期限：本期债券期限为3年期。

6、债券利率及确定方式：本期债券票面利率将根据网下询价簿

记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

7、债券票面金额：本期债券面值人民币100元。

8、发行价格：按面值平价发行。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、起息日：2017年9月21日。

11、付息日：2018年至2020年间每年的9月21日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期限付息款项不另计息）。

12、兑付日：本期债券的兑付日为2020年9月21日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计息）。

13、还本付息的期限和方式：本期债券按年计息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

14、担保情况：本期债券无担保。

15、信用等级：发行时经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合信用将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

16、主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

17、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

18、上市地：上海证券交易所。

19、募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还上海世茂股份有限公司2016年度第二期短期融资券。

五、17世茂G3

1、核准文件和核准规模：2015年10月30日，中国证监会“证监许可[2015]2416号”核准公司在中国境内向合格投资者公开发行不超过80亿元的公司债券。

2、债券名称：上海世茂股份有限公司公开发行2017年公司债券（第三期）。

3、债券简称及代码：17世茂G3 [143332.SH]。

4、发行规模：本次债券不超过人民币80亿元（含80亿元），采用分期发行方式，本期发行规模人民币5亿元。

5、债券期限：本期债券期限为3年期。

6、债券利率及确定方式：本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

7、债券票面金额：本期债券面值人民币100元。

8、发行价格：按面值平价发行。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、起息日：2017年10月18日。

11、付息日：2018年至2020年间每年的10月18日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期限付息款项不另计息）。

12、兑付日：本期债券的兑付日为2020年10月18日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计息）。

13、还本付息的期限和方式：本期债券按年计息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

14、担保情况：本期债券无担保。

15、信用等级：发行时经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合信用将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

16、主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

17、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配

售。

18、上市地：上海证券交易所。

19、募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还上海世茂股份有限公司2016年度第二期短期融资券。

第二章 发行人 2017 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称	上海世茂股份有限公司
英文名称	Shanghai Shimao Co., Ltd.
住所	上海市黄浦区南京西路268号
法定代表人	刘赛飞
成立日期	1992年7月1日
统一社会信用代码	91310000132202878T
注册资本	人民币267,940.5901万元
实缴资本	人民币267,940.5901万元
组织机构代码	13220287-8
股票上市地	上海证券交易所
公司A股简称	世茂股份
公司A股代码	600823.SH
所属行业	房地产业
信息披露事务负责人	俞峰
联系地址	上海市浦东新区潍坊西路55号上海世茂大厦7楼
邮政编码	200120
电话号码	020-20203388
传真号码	020-20203399

网址	www.shimaoco.com
电子邮箱	600823@shimaoco.com
经营范围	实业投资，房地产综合开发经营，本公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，货物进出口及技术进出口，针纺织品，服装鞋帽，日用百货，皮革制品，玩具，钟表眼镜，照相器材，文化用品，五金交电，日用化学品，建筑装潢材料，家具，金属材料，电子产品，办公用品，机械设备，工艺美术品，计算机硬件、软件的批发、零售（拍卖除外）

二、发行人2017年度主营业务概况

2017年公司实现营业收入186.67亿元，同比增长36.17%；实现净利润37.14亿元，同比增长35.92%；归属于上市公司股东的净利润22.25亿元，同比增长5.17%。公司实现物业销售收入173.82 亿元；实现非物业销售收入12.85 亿元，非物业销售收入在公司整体营业收入的占比达到6.88%。报告期内，公司努力夯实基础管理、控制经营风险、加强资金管理，积极推动下属商业地产开发、商业投资运营、多元投资等业态经营业务保持良好的发展状态。

2017年公司实现合同签约额216亿元，较2016年同比增长45%；合同签约面积110万平方米，同比增长28%。2017年，公司进一步清

晰明确各产品线，推动产品质量持续优化升级，通过下属厦门、石狮、济南、南京、泉州、宁波、天津、青岛、苏州等多处项目的销售，取得了优异的销售业绩和库存去化效果。报告期内，公司项目开发有序推进，年内新增开工面积167.5万平方米，当年施工面积达到684.8万平方米，竣工面积达到65.8万平方米，公司持有的经营性物业面积达到125.2万平方米。报告期内，公司完成了南京雨花项目的收购工作，获取了武汉、福州、深圳等地多处新项目，其中，公司于12月末获取位于深圳龙岗大运新城核心区域的深港综合项目，在粤港澳大湾区发展的背景下，公司进驻深圳市场，不仅着眼于城市东部核心区域的战略布局，而且优质项目将增加公司可售资源和自持物业的整体收益。截止到12月末，公司持有的土地储备已超过1,000万平方米，成为公司后续发展的有力支持和资源保障。

报告期内，公司围绕“为城市的大生活”梳理形成四大商业产品线，点缀到城市生活的轨迹中，全面渗透居家、工作、休闲、娱乐等生活形态，赋予生活缤纷的乐趣，与消费者的心灵拥抱随即，世茂商业更是围绕“城市智慧”，推出两大写字楼产品线，打造城市制高点，丰富城市天际线，助力城市大生活。此外，公司有针对性地对下属各商业广场开展品牌调改工作，8月，历时151天精装改造的北京世茂大厦全新亮相；9月，济南世茂广场完成30%品牌调整及业态升级。由此，公司将不断推动现有商业项目升级换代，力争以崭新样貌回归市场。

报告期内，公司分别于5月和9月获批短期融资券注册发行40亿元

额度和中期票据注册发行40亿元，为公司后续持续在债券市场融资创造了有利的条件此外，报告期内，公司分别于1月完成发行13亿元中期票据，于7月、9月及10月间发行完成公司债券40亿元，均受到市场投资者的积极参与与反馈。

三、发行人2017年度财务情况

（一）主要财务会计信息

公司主要经营数据增减变动情况如下：

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	变动比率 (%)	原因
营业收入	18,666,770,430.23	13,708,025,120.81	36.17	
营业成本	10,283,071,904.19	8,794,634,566.34	16.92	
销售费用	611,707,107.48	505,410,452.46	21.03	
管理费用	629,470,349.64	658,534,460.14	-4.41	
财务费用	125,353,270.23	60,283,141.16	107.94	
经营活动现金流量金额	4,249,524,031.71	118,815,093.77	3,476.59	
投资活动现金流量净额	-4,472,428,477.26	1,270,253,959.29	-452.09	本期变动主要原因系取得子公司及其他营业单位支付对价增加所致

筹资活动现金 流量净额	649,537,205.30	-1,278,079.74	50,921.34	
----------------	----------------	---------------	-----------	--

公司主营业务分行业、分产品、分地区情况如下表所示：

单位：元，%

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上 年增减(%)
房地产	17,959,134,410.48	10,055,402,286.84	44.01	35.75	15.89	增加 9.60 个 百分点
其他	707,636,019.75	227,669,617.35	67.83	47.81	93.25	减少 7.56 个 百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上 年增减(%)
住宅销售	15,850,946,187.16	8,706,035,721.99	45.08	95.24	57.68	增加 13.09 个百分点
商业地产销 售	1,531,020,087.22	1,208,387,773.28	21.07	-66.40	-60.27	减少 12.19 个百分点
房地产租赁	577,168,136.10	140,978,791.57	75.57	4.26	23.69	减少 3.84 个 百分点
电影院业务	17,279,942.59	7,563,893.85	56.23	-34.16	-44.01	增加 7.71 个 百分点
酒店服务业 务	230,165,678.86	130,448,660.32	43.32	83.15	75.74	增加 2.38 个 百分点
物业管理	365,030,872.03	10,328,254.45	97.17	44.28	427.30	减少 2.06 个 百分点
其他	95,159,526.27	79,328,808.73	16.64	28.92	182.14	-45.27
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比	营业成本比	毛利率比上

				上年增减 (%)	上年增减 (%)	年增减(%)
华东地区	17,555,883,030.53	9,725,362,637.28	44.60	45.10	19.36	增加 11.94 个百分点
华北地区	1,032,498,681.45	490,449,255.65	52.50	131.73	159.25	减少 5.04 个 百分点
东北地区	19,873,288.48	9,321,876.54	53.09	-55.07	-42.64	减少 10.17 个百分点
西南地区	4,217,211.06	384,615.40	90.88	361.74	-	减少 9.12 个 百分点
华南地区	-	7,224,461.37	-	-100.00	-96.65	减少 73.17 个百分点
境外	54,298,218.71	50,329,057.95	7.31	489.81	-	减少 92.69 个百分点

(二) 主要资产、负债变动情况

近两年发行人主要资产、负债变动情况

单位：元

项目名称	2017 年末	占总资产比 例 (%)	2016 年末	占总资产比 例 (%)	本年末较上 年末变动比 例 (%)	情况说明
预付款项	14,186,063,868.04	15.43	2,949,634,536.53	3.57	380.94	本期变动主要 系竞拍深圳项 目土地中标后 预付土地款
其他应收款	1,984,438,741.85	2.16	3,705,199,792.51	4.49	-46.44	因同一控制下 企业合并，年 初数追溯调 整，本期变动 主要系收回关 联方往来款
存货	30,255,103,075.71	32.92	32,755,082,899.67	39.67	-7.63	因同一控制下

						企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系销售结转
可供出售金融资产	1,153,791,471.23	1.26	1,026,272,589.05	1.24	12.43	本期变动主要系追加财通基金投资
投资性房地产	26,835,520,000.00	29.20	25,529,560,000.00	30.92	5.12	本期变动主要系公允价值增值
其他非流动资产	123,349,806.83	0.13	71,998,749.92	0.09	71.32	本期变动主要系追加铭耀认缴出资额
预收账款	4,535,265,448.06	4.93	6,226,600,116.08	7.54	-27.16	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系销售结转
应交税费	4,799,720,503.36	5.22	2,398,654,807.24	2.91	100.10	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系土增税、企业所得税和增值税增加
其他应付款	15,859,459,890.28	17.25	13,163,317,821.98	15.94	20.48	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系增加关联方往来款

一年内到期的非流动负债	3,400,172,534.55	3.70	2,122,834,601.63	2.57	60.17	本期变动主要系发行中期票据和公司债
其他流动负债	-	-	3,993,972,151.84	4.84	-100.00	
长期借款	4,992,782,000.00	5.43	2,874,297,500.00	3.48	73.70	
应付债券	8,756,601,114.42	9.53	6,465,265,527.34	7.83	35.44	
长期应付款	117,457,019.57	0.13	86,737,209.73	0.11	35.42	本期变动主要系主题乐园设备融资租赁增加
资本公积	707,044,360.23	0.77	1,810,744,919.44	2.19	-60.95	本期变动主要系资本公积转增资本

(三) 主要会计数据和财务指标

单位：亿元，%

主要指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	56.31	40.36	39.52	主要系本期利润增加所致
流动比率	1.46	1.32	10.61	-
速动比率	0.33	0.38	-13.16	-
资产负债率	62.33	62.11	0.35	-
EBITDA 全部债务比	0.32	0.25	28.00	-
利息保障倍数	5.77	3.69	56.37	主要系本期利润增加所致
现金利息保障倍数	6.81	2.30	196.09	主要系本期经营活动现金流入大幅增加所致
EBITDA 利息保障倍数	5.88	3.76	56.38	主要系本期利润增加所致
贷款偿还率	100.00	100.00	-	-

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
利息偿付率	100.00	100.00	-	-

第三章 发行人募集资金使用情况

一、16世茂G1

1、本期公司债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2416号”文核准。本期公司债券于2016年3月22日发行结束，发行总额为20亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已于2016年3月22日汇入发行人在中信银行上海静安支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金已全部用于补充流动资金。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据发行人的相关说明，本期债券募集资金均按本期债券披露使用用途专款专用。截至2017年12月31日止，全部募集资金已使用完毕。

3、募集资金专项账户运作情况

公司根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

截至2017年12月31日，募集资金专项账户运作情况良好，募集资金用途未发现与募集说明书不一致的情况。

二、16世茂G2

1、本期公司债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2416号”文核准。本期公司债券于2016年7月12日发行结束，发行总额为15亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已于2016年7月12日汇入发行人在中信银行上海静安支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金已全部用于补充流动资金。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据发行人的相关说明，本期债券募集资金均按本期债券披露使用用途专款专用。截至2017年12月31日止，全部募集资金已使用完毕。

3、募集资金专项账户运作情况

公司根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

截至2017年12月31日，募集资金专项账户运作情况良好，募集资金用途未发现与募集说明书不一致的情况。

三、17世茂G1

1、本期公司债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2416号”文核准。本期公司债券于2017年7月12日发行结束，发行总额为10亿

元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已于2017年7月12日汇入发行人在招商银行上海长阳支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金已全部用于偿还公司2017年8月22日到期的上海世茂股份有限公司2014年度第二期中期票据10亿元，用于偿还银行贷款15亿元。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据发行人的相关说明，本期债券募集资金均按本期债券披露使用用途专款专用。截至2017年12月31日止，全部募集资金已使用完毕。

3、募集资金专项账户运作情况

公司根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

截至2017年12月31日，募集资金专项账户运作情况良好，募集资金用途未发现与募集说明书不一致的情况。

四、17世茂G2

1、本期公司债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2416号”文核准。本期公司债券于2017年9月21日发行结束，发行总额为10亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已于2017年9月21日汇入发行人在中国工商银行厦门禾山支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金已用于偿还上海世茂股份有限公司2016年度第二期短期融资券。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据发行人的相关说明，本期债券募集资金均按本期债券披露使用用途专款专用。截至2017年12月31日止，全部募集资金已使用完毕。

3、募集资金专项账户运作情况

公司根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

截至2017年12月31日，募集资金专项账户运作情况良好，募集资金用途未发现与募集说明书不一致的情况。

五、17世茂G3

1、本期公司债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2416号”文核准。本期公司债券于2017年10月18日发行结束，发行总额为5亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已于2017年10月18日汇入发行人在中国工商银行厦门禾山支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金已用于偿还上海世茂股份有限公司2016年度第二期短期融资券。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据发行人的相关说明，本期债券募集资金均按本期债券披露使用用途专款专用。截至2017年12月31日止，全部募集资金已使用完毕。

3、募集资金专项账户运作情况

公司根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

截至2017年12月31日，募集资金专项账户运作情况良好，募集资金用途未发现与募集说明书不一致的情况。

第四章 增信机制及偿债保障措施情况

报告期内，发行人按照募集说明书的要求履行相关承诺事项，并按照募集说明书的要求执行偿债保障措施。

截至2017年12月31日，本期债券增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2017年度内未召开债券持有人会议。

第六章 受托管理人履行职责情况

作为公司本期债券的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

2017年度，受托管理人的职责未出现变更和补充的情况。

第七章 本期公司债券本息偿付情况

一、16世茂G1

本期债券于2016年3月21日正式起息。付息日为2017年至2019年每年的3月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日；每次付息款项不另计利息）。

2017年3月21日，发行人向本期债券全体持有人支付了自2016年3月21日至2017年3月20日期间的利息。2018年3月21日，发行人向本期债券全体持有人支付了自2017年3月21日至2018年3月20日期间的利息。按照《上海世茂股份有限公司2016年公司债券（第一期）票面利率公告》，本期债券票面利率为3.29%，每手本期债券面值1,000元派发利息为32.9元（含税）。

二、16世茂G2

本期债券于2016年7月12日正式起息。付息日为2017年至2019年每年的7月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日；每次付息款项不另计利息）。

2017年7月12日，发行人向本期债券全体持有人支付了自2016年7月12日至2017年7月11日期间的利息。按照《上海世茂股份有限公司2016年公司债券（第二期）票面利率公告》，本期债券票面利率为3.38%，每手本期债券面值1,000元派发利息为33.8元（含税）。

三、17世茂G1

本期债券于2017年7月12日正式起息。付息日为2018年至2020年每年的7月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日；每次付息款项不另计利息）。

四、17世茂G2

本期债券于2017年9月21日正式起息。付息日为2018年至2020年每年的9月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日；每次付息款项不另计利息）。

五、17世茂G3

本期债券于2017年10月18日正式起息。付息日为2018年至2020年每年的10月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日；每次付息款项不另计利息）。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

一、16世茂G1

本期债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”），联合信用于2016年完成了对本期债券的初次评级，自2017年起对本期债券进行跟踪评级。

2016年3月4日，联合信用在对公司经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上，出具了《上海世茂股份有限公司2016年公司债券信用评级分析报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AA+级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AA+级。

2017年5月23日，联合信用发布了《上海世茂股份有限公司关于公司债券“16世茂G1”及“16世茂G2”评级调整公告》，该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级，评级展望稳定。

2018年5月18日，联合信用发布了《上海世茂股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》，该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，“16世茂G1”、“16世茂G2”、“17世茂G1”、“17世茂G2”、“17世茂G3”信用等级为AAA。

二、16世茂G2

本期债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”），联合信用于2016年完成了对本期债券的初次评级，

自2017年起对本期债券进行跟踪评级。

2016年6月30日，联合信用出具了《上海世茂股份有限公司2016年公司债券（第二期）信用评级分析报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AA+级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AA+级。

2017年5月23日，联合信用发布了《上海世茂股份有限公司关于公司债券“16世茂G1”及“16世茂G2”评级调整公告》，该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级，评级展望稳定。

2018年5月18日，联合信用发布了《上海世茂股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》，该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，“16世茂G1”、“16世茂G2”、“17世茂G1”、“17世茂G2”、“17世茂G3”信用等级为AAA。

三、17世茂G1

本期债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”），联合信用于2017年完成了对本期债券的初次评级，自2018年起对本期债券进行跟踪评级。

2017年5月23日，联合信用出具了《上海世茂股份有限公司2017年公司债券（第一期）信用评级分析报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2018年5月18日，联合信用发布了《上海世茂股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》，该报告评定公司主体长期信用等级为

AAA级，评级展望稳定，“16世茂G1”、“16世茂G2”、“17世茂G1”、“17世茂G2”、“17世茂G3”信用等级为AAA。

四、17世茂G2

本期债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”），联合信用于2017年完成了对本期债券的初次评级，自2018年起对本期债券进行跟踪评级。

2017年8月28日，联合信用出具了《上海世茂股份有限公司2017年公司债券（第二期）信用评级分析报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2018年5月18日，联合信用发布了《上海世茂股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》，该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，“16世茂G1”、“16世茂G2”、“17世茂G1”、“17世茂G2”、“17世茂G3”信用等级为AAA。

五、17世茂G3

本期债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”），联合信用于2017年完成了对本期债券的初次评级，自2018年起对本期债券进行跟踪评级。

2017年9月25日，联合信用出具了《上海世茂股份有限公司2017年公司债券（第三期）信用评级分析报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级。

2018年5月18日，联合信用发布了《上海世茂股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》，该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，“16世茂G1”、“16世茂G2”、“17世茂G1”、“17世茂G2”、“17世茂G3”信用等级为AAA。

第九章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况

报告期内，发行人的信息披露负责人未发生变更。

第十章 其他事项

一、担保情况

截至报告出具日，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保金额合计人民币9.28亿元。详细对外担保明细如下：

担保方	被担保方	担保金额(亿元)	担保起始日	担保到期日
公司	长沙世茂投资有限公司	9.28	2016.2.28	2019年2月28日 或主债权履行期 届满之日起两年

二、重大诉讼及仲裁情况

报告期内，公司不存在对其财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

三、其他重大事项

公司全资子公司上海杏熙投资咨询有限公司受让上海丹青投资管理咨询有限公司100%股份，转让价格为人民币4,896.77万元上述交易已完成股权转让手续。

公司控股子公司前海世茂发展（深圳）有限公司的合资方 Grandday International Limited 及公司间接控股股东世茂房地产控股有限公司通知，世茂房地产拟收购WinReal Group Limited 的100%股

权，从而持有前海世茂49%股权，受让价格为人民币32亿元，受让方式为在境外完成交易，以外币支付。

按照协议约定，Shimao Property Holdings(BVI) Limited 将以人民币32亿元收购WinReal Group Limited100%股权，本次交易已于2018年1月15日完成。

(本页无正文, 为上海世茂股份有限公司公司债券受托管理事务报告
(2017年度) 之盖章页)



债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司

日期：2018年6月28日