
关于
上海世茂股份有限公司
2024 年年度报告的补充公告

二〇二五年三月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

重大风险提示

一、公司 2024 年度审计报告的审计意见为无法表示意见：

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见审计报告（中兴财光华审会字（2025）第 304065 号）。

二、债务风险：

自 2022 年以来，公司销售情况大幅度下滑的形势尚未好转，融资渠道收窄、受限的局面也未有效改观，公司仍面临流动紧张的问题。截至报告期末，公司及子公司公开市场债务、非公开市场债务累计 179.61 亿元本金未能按期支付，存续的公司信用类债券中，公司债出现未能按期偿付本息事件，非金融企业债务融资工具已到期逾期。面对困境，公司始终坚持“三降一缓两争取”的自救脱困方针，特别是投入大量精力制定方案以尽可能争取金融机构和债权人的理解和支持，努力通过展期还款、资产抵债、资产处置等方式积极推动债务化解。

三、或有事项：

公司已于前期披露与融资及担保相关的或有事项（详见公司于 2024 年 4 月 30 日披露的临 2024-047《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项调查情况的公告》及 2024 年 8 月 29 日披露的《2024 年半年度报告》附注），上述事项于资产负债表日本金余额 110.68 亿元，已经于资产负债表日前与相关金融机构签署相关协议并依规履行相关审议程序，但尚待推进落地 12.64 亿元，剩余 98.04 亿元。根据公司在这些事项中实际承担的责任，评估实际可能的赔偿支出，根据诉讼情况按未偿还本金计提预计负债 89.53 亿元。

四、净资产为负：

本公司截止 2024 年 12 月 31 日，合并报表股东权益合计为-20.55 亿，其中归属于母公司股东权益合计-44.71 亿。上述情况存在可能导致对公司持续经营能力产生重大不确定性。公司将积极推进存货去化，对已经预售的房地产项目，多方支持项目按计划实施工程进度，全力保交付；加大销售推广力度，加快资金回款速度，争取更多的销售回款；优化公司资产负债结构，梳理、推动非核心资产处置优化工作，改善公司流动性与财务状况。

释义

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
本公司、公司	指	上海世茂股份有限公司
世茂房地产、世茂集团	指	世茂集团控股有限公司（0813HK）
峰盈国际	指	Peak Gain International Limited（峰盈国际有限公司）
世茂投资	指	上海世茂投资管理有限公司
世茂企业	指	西藏世茂企业发展有限公司
世茂服务	指	世茂服务控股有限公司（0873HK）
伯拉企业	指	上海伯拉企业管理有限公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海世茂股份有限公司
中文简称	世茂股份
外文名称（如有）	Shanghai Shimao Co., Ltd
外文缩写（如有）	SMC
法定代表人	颜华
注册资本（万元）	人民币 375116.8261
实缴资本（万元）	人民币 375116.8261
注册地址	上海市 黄浦区南京东路 829 号裙房 5 层 411-10 单元
办公地址	上海市 浦东新区潍坊西路 55 号上海世茂大厦 6 楼
办公地址的邮政编码	200122
公司网址（如有）	www.shimaoco.com
电子信箱	400214@shimaoco.com

二、信息披露事务负责人

姓名	曹丽君
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人及信息披露负责人
联系地址	上海市浦东新区潍坊西路 55 号上海世茂大厦 6 楼
电话	021-20203388
传真	021-20203399
电子信箱	400214@shimaoco.com

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	上海世茂股份有限公司 2019 年公司债券（第三期）	上海世茂股份有限公司 2020 年公司债券（第一期）	上海世茂股份有限公司 2020 年公司债券（第二期）	上海世茂股份有限公司 2020 年公司债券（第三期）	上海世茂股份有限公司 2020 年公司债券（第四期）
2、债券简称	H19 世茂 3	H20 世茂 1	H20 世茂 2	H20 世茂 3	H20 世茂 4
3、债券代码	155391	163216	163644	175077	175192
4、发行日	2019 年 5 月 20 日	2020 年 3 月 3 日	2020 年 7 月 3 日	2020 年 8 月 28 日	2020 年 9 月 22 日
5、起息日	2019 年 5 月 22 日	2020 年 3 月 5 日	2020 年 7 月 7 日	2020 年 9 月 1 日	2020 年 9 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	无	无	无	无	无
7、到期日	2026 年 12 月 28 日	2026 年 12 月 28 日	2026 年 12 月 28 日	2026 年 12 月 28 日	2026 年 12 月 28 日
8、债券余额	4.72	20.00	9.50	5.00	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.15	3.6	3.76	3.99	3.94
10、还本付息方式	根据《上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）2024 年第二次债券持有人会议结果公告》，还本付息方式调整为：	根据《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，还本付息方式调整为：	根据《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，还本付息方式调整为：	根据《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，还本付息方式调整为：	根据《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，还本付息方式调整为：

	自 2024 年 4 月起, 本金兑付金额开始分期兑付; 自 2024 年 4 月 11 日起分期付息。	自 2024 年 12 月起, 本金兑付金额开始分期兑付; 自 2024 年 3 月 28 日起分期付息。	自 2024 年 12 月起, 本金兑付金额开始分期兑付; 自 2024 年 3 月 28 日起分期付息。	自 2024 年 12 月起, 本金兑付金额开始分期兑付; 自 2024 年 3 月 28 日起分期付息。	自 2024 年 12 月起, 本金兑付金额开始分期兑付; 自 2024 年 3 月 28 日起分期付息。
11、交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者	面向专业机构投资者	面向专业机构投资者	面向专业机构投资者	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	作为特定债券, 在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让	作为特定债券, 在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让	作为特定债券, 在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让	作为特定债券, 在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让	作为特定债券, 在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	未能于 2024 年 12 月 28 日按期足额支付本息 0.30 亿元	未能于 2024 年 3 月 28 日按期足额支付利息 0.37 亿元、未能于 2024 年 6 月 28 日按期足额支付利息 0.37 亿元、未能于 2024 年 12 月 28 日按期足额支付本息 0.43 亿元	未能于 2024 年 3 月 28 日按期足额支付利息 0.18 亿元、未能于 2024 年 6 月 28 日按期足额支付利息 0.18 亿元、未能于 2024 年 12 月 28 日按期足额支付本息 0.20 亿元	未能于 2024 年 3 月 28 日按期足额支付利息 0.10 亿元、未能于 2024 年 6 月 28 日按期足额支付利息 0.10 亿元、未能于 2024 年 12 月 28 日按期足额支付本息 0.11 亿元	未能于 2024 年 3 月 28 日按期足额支付利息 0.10 亿元、未能于 2024 年 6 月 28 日按期足额支付利息 0.10 亿元、未能于 2024 年 12 月 28 日按期足额支付本息 0.11 亿元

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	155391、163216、163644、175077、175192
债券简称	H19 世茂 3、H20 世茂 1、H20 世茂 2、H20 世茂 3、H20 世茂 4
债券约定的投资者保护条款名称	加速清偿
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	如果《债券受托管理协议》项下的违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未得到纠正，单独和/或合计代表 50%以上有表决权的未偿还的本次债券张数的债券持有人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知发行人，宣布本次债券本金和相应利息，立即到期应付。
投资者保护条款是否触发或执行	H19 世茂 3、H20 世茂 1、H20 世茂 2、H20 世茂 3、H20 世茂 4 均触发
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2024 年 6 月，因 H20 世茂 1、H20 世茂 2、H20 世茂 3、H20 世茂 4 出现未能按期足额支付利息事件，中国国际金融股份有限公司作为召集人召开了上述 4 只公司债券 2024 年第三次持有人会议，会议审议了《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》、《关于宣布加速清偿的议案》、《关于请求授权受托管理人处置增信资产的议案》，表决结果为四只逾期公司债的上述议案均未表决通过。 2024 年 12 月，公司召集召开了 H19 世茂 3 的 2024 年第三次持有人会议，未能表决通过《关于调整债券本息兑付安排 6 个月的议案》、《关于调整债券本息兑付安排 12 个月的议案》。 截至报告期末，公司累计未能按期足额偿付公司债券本息合计 2.66 亿元。

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

根据相关监管规定和《联合资信终止评级制度》经联合资信信用评级委员会审议决定，自联合资信《联合资信评估股份有限公司关于终止上海世茂股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》发布之日起，联合资信终止对公司主体信用评级及“19 世茂 G3”、“20 世茂 G1”、“20 世茂 G2”、“20 世茂 G3”、“20 世茂 G4”、“19 沪世茂 MTN001”、“20

沪世茂 MTN001”、“21 沪世茂 MTN001”、“21 沪世茂 MTN002”、“20 沪世茂 PPN002”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

上述事项公司已在 2024 年 2 月 3 日发布了《联合资信评估股份有限公司关于终止上海世茂股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》的临时公告。

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：155391、163216、163644、175077、175192

债券简称	H19 世茂 3、H20 世茂 1、H20 世茂 2、H20 世茂 3、H20 世茂 4
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	公司为上述 5 只公司债提供增信担保措施，作为共享增信资产： 1、“三亚月川项目”穿透后 100%股权质押担保：三亚翔合置业有限公司 49%股权（三亚翔睿置业有限责任公司持有三亚翔合置业有限公司 51%股权已有保全措施）、三亚翔睿置业有限责任公司 100%股权； 2、“绍兴世茂广场”股权收益权质押担保：绍兴世茂投资发展有限公司 100%股权收益权质押增信。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	以子公司资产提供质押担保，加强了债券的偿债保护机制，有效维护了债券持有人的利益。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	2024 年 6 月，由中国国际金融股份有限公司召集召开了 H20 世茂 1、H20 世茂 2、H20 世茂 3、H20 世茂 4 的 2024 年第三次债券持有人会议，最终未表决通过《关于宣布加速清偿的议案》、《关于请求授权受托管理人处置增信资产的议案》； 2024 年 12 月，公司召集召开了 H19 世茂 3 的 2024 年第三次持有人会议，最终未能表决通过《关于调整债券本息兑付安排 6 个月的议案》、《关于调整债券本息兑付安排 12 个月的议案》。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒适用 ☐不适用

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
----	---------------------

办公地址	上海市嘉定区古猗园路 1399 弄 2 号楼 3 楼
签字会计师姓名	许洪磊、谢新华

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	155391、163216、163644、175077、175192
债券简称	H19 世茂 3、H20 世茂 1、H20 世茂 2、H20 世茂 3、H20 世茂 4
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
联系人	龙思璇
联系电话	010-65051166

（三）资信评级机构

☐适用 ☒不适用

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐ 标准无保留意见 ☒ 其他审计意见

会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	审计报告中“形成无法表示意见的基础”： 1、与持续经营相关的重大不确定性； 2、房地产项目的资产减值准备和公允价值计量的重大不确定性； 3、或有事项对财务报表影响的重大不确定性
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	公司将积极采取有效措施，核查相关事项对公司财务报告的影响，并及时公告进展，维护公司和广大投资者的利益。

二、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；
2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；
3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况：

☐ 是 ☒ 否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐ 是 ☒ 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

不涉及

三、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为

99.7 亿元和 99.47 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.24%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	34.10	17.29	27.27	78.67	79%
银行贷款	-	0.28	10.52	10.80	11%
非银行金融机构贷款	10.00	-	-	10.00	10%
其他有息债务	-	-	-	-	0%
合计	44.10	17.57	37.79	99.47	100%

注：上述表单仅统计本金。

截至报告期末，发行人口径存续的有息债务中，公司信用类债券已逾期利息 4.04 亿元，银行贷款已逾期利息 0 亿元，非银行金融机构贷款已逾期利息 2.12 亿元，其他有息债务已逾期利息 0 亿元。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 45.47 亿元（含 1.26 亿元应计未付利息计入本金兑付金额），企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 33.19 亿元，且共有 17.29 亿元公司信用类债券在 2025 年内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 272.77 亿元和 290.98 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 6.67%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	34.10	17.29	27.27	78.67	27%
银行贷款	29.87	6.43	33.74	70.05	24%
非银行金融机构贷款	84.40	1.81	24.57	110.78	38%
其他有息债务	31.23	0.00	0.25	31.48	11%
合计	179.61	25.53	85.83	290.98	100%

注：上述表单仅统计本金。

截至报告期末，发行人合并口径存续的有息债务中，公司信用类债券已逾期利息 4.04 亿元，银行贷款已逾期利息 1.12 亿元，非银行金融机构贷款已逾期利息 17.15 亿元，其他有息债务已逾期利息 1.91 亿元。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 45.47 亿元（含 1.26 亿元应计未付利息计入本金兑付金额），企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 33.19 亿元，且共有 17.29 亿元公司信用类债券在 2025 年内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

(二) 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

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
抵押借款	苏州世茂投资发展有限公司	银行类借款	0.60	仅本金逾期	公司销售情况大幅度下滑的形势没有好转，此外公司融资渠道收窄、受限的局面也未改观，公司仍面临流动性紧张的问题	7.60	对于公开市场债务，公司将在政府相关部门及金融监管机构的指导下，按照市场化、法制化原则，持续与债权人开展沟通协商，在避免对企业生产经营产生较大影响的情况下采取调整兑付方案、展期还款、票据置换等多元化债务化解方式，打磨和实施方案，全力加快推进方案成型，认真负责地配合主承销商的工作，积极与上述债务相关金融机构/证券持有人协商妥善的解决方案。
抵押借款	济南世茂天城置业有限公司	银行类借款	0.39	本息均逾期		0.39	
抵押借款	厦门世茂新领航置业有限公司	银行类借款	6.38	仅本金逾期		6.38	
抵押借款	绍兴世茂投资发展有限公司	银行类借款	12.36	本息均逾期		12.36	
抵押借款	常熟世茂新发展置业有限公司	银行类借款	2.38	本息均逾期		2.38	
抵押借款	南京世耀置业有限公司	银行类借款	4.14	本息均逾期		4.14	
抵押借款	湖北长建茂房地产开发有限公司	银行类借款	1.55	本息均逾期		1.55	
质押借	上海杏熙	银行类	0.84	本息		0.84	

款	投资咨询有限公司、上海煦晓企业管理有限公司、厦门世茂新领航置业有限公司	借款		均逾期			对于非公开市场的银行和非银金融机构债务，公司正全力协调各方积极筹措资金，并积极与各家金融机构洽商，推动债务展期工作、协商调整存量债务的还款节奏、争取新增融资进行置换并尽可能降低利息成本。
质押借款	上海煦晓企业管理有限公司	银行类借款	1.23	本息均逾期		1.23	
抵押借款	北京茂悦盛欣企业管理有限公司	非银行类借款	12.24	本息均逾期		12.24	
抵押借款	上海世茂股份有限公司	非银行类借款	10.00	本息均逾期		10.00	
抵押借款	武汉世茂嘉年华置业有限公司	非银行类借款	2.16	仅本金逾期		2.16	
抵押借款	南京世茂新发展置业有限公司	非银行类借款	0.70	本息均逾期		0.70	
抵押借款	杭州世茂瑞盈置业有限公司	非银行类借款	6.89	本息均逾期		6.89	
抵押借款	杭州世茂瑞盈置业有限公司	非银行类借款	2.99	本息均逾期		2.99	
抵押借款	杭州禾睿房地产开发有限公司	非银行类借款	6.19	本息均逾期		6.19	
抵押借款	宁波茂仁企业管理有限公司	非银行类借款	3.95	本息均逾期		3.95	
抵押借款	杭州茂启房地产开发有限公司	非银行类借款	10.00	本息均逾期		10.00	

	司					
抵押借款	肇庆润嘉 企业管理 有限公司	非银行 类借款	6.26	本息 均逾期		6.26
抵押借款	四川安谷 科技有 限责任公 司	非银行 类借款	4.90	本息 均逾期		4.90
信用借 款	昆明悦盈 房地产开 发有限公 司	非银行 类借款	1.38	仅本 金逾期		1.38
抵押借 款	前海世茂 发展（深 圳）有限 公司	非银行 类借款	2.40	本息 均逾期		2.40
抵押借 款	前海世茂 发展（深 圳）有限 公司	非银行 类借款	1.81	本息 均逾期		1.81
抵押借 款	前海世茂 发展（深 圳）有限 公司	非银行 类借款	12.54	本息 均逾期		12.54
CMBS	济南世茂 置业有限 公司	CMBS	24.13	本息 均逾期		24.38
CMBS	南京世茂 新里程置 业有限公 司	CMBS	7.10	本息 均逾期		7.10
19 沪 世茂 MTN001	上海世茂 股份有限 公司	公司信 用类债 券	9.30	本息 均逾期		9.30
20 沪 世茂 MTN001	上海世茂 股份有限 公司	公司信 用类债 券	5.00	本息 均逾期		5.00
21 沪 世茂 MTN001	上海世茂 股份有限 公司	公司信 用类债 券	9.70	本息 均逾期		9.70
21 沪 世茂 MTN002	上海世茂 股份有限 公司	公司信 用类债 券	6.40	本息 均逾期		6.40
20 沪	上海世茂	公司信	2.79	本息		2.79

世茂 PPN002	股份有限 公司	用类债 券		均逾期		
H19 世 茂 3	上海世茂 股份有限 公司	公司信 用类债 券	0.10	本息 均逾期	4.83	
H20 世 茂 1	上海世茂 股份有限 公司	公司信 用类债 券	0.41	本息 均逾期	20.59	
H20 世 茂 2	上海世茂 股份有限 公司	公司信 用类债 券	0.19	本息 均逾期	9.67	
H20 世 茂 3	上海世茂 股份有限 公司	公司信 用类债 券	0.10	本息 均逾期	5.13	
H20 世 茂 4	上海世茂 股份有限 公司	公司信 用类债 券	0.10	本息 均逾期	5.25	

注：上述表单逾期金额为逾期本金。

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
有息负债本金	290.98	272.77	6.67%	-

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

四、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☒适用 ☐不适用

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

报告期内公司净利润为-170.16 亿元，其中归母净利润为-147.36 亿元。本期对深圳市世茂新里程实业有限公司名下的龙岗项目计提了利息及违约金，同时确认了龙岗项目资产抵债产生的损失，以及存货和投房评估值下降产生的损失。

五、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☒发生变更 ☐未发生变更

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

鉴于公司已从上交所退市摘牌，退市后适用的监管规则发生变化，公司根据实际情况决定不再设立董事会秘书，增设信息披露负责人，负责公司信息披露事务。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和其他有关规定，结合公司实际情况及修改后的《公司章程》，拟对《非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》中的相关条款进行修订。

本次修改仅涉及上述变更内容，对公司信息披露管理制度及投资者权益无影响。

六、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

√是 □否

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）
1	扣除非经常性损益后净利润	-18.18	-36.63	50.37
2	EBITDA 全部债务比	-0.55	-0.49	-12.24
3	利息保障倍数	-10.33	-5.96	-73.32
4	现金利息保障倍数	1.90	1.44	31.94
5	EBITDA 利息倍数	-10.22	-5.89	-73.51
6	贷款偿还率（%）	12.40	7.39	67.79
7	利息偿付率（%）	11.94	48.45	-75.36

注 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2023 年修订）》执行。

注 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

(本页无正文，仅为《关于上海世茂股份有限公司 2024 年年度报告的补充公告》之盖章页)

