

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

债券简称：H19 世茂 3
债券简称：H20 世茂 1
债券简称：H20 世茂 2
债券简称：H20 世茂 3
债券简称：H20 世茂 4

中国国际金融股份有限公司

关于上海世茂股份有限公司 2024 年年度报告披露有关事项的临时受托管理事务报告

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）作为上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”、“发行人”或“公司”）公开发行 2019 年公司债券（第三期）（债券简称：“H19 世茂 3”，债券代码：155391.SH）、上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（债券简称：“H20 世茂 1”，债券代码：163216.SH）、上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（债券简称：“H20 世茂 2”，债券代码：163644.SH）、上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）（债券简称：“H20 世茂 3”，债券代码：175077.SH）、上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）（债券简称：“H20 世茂 4”，债券代码：175192.SH）的债券受托管理人，根据《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》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2023 年 10 月修订）》等相关规定，以及世茂股份于 2025 年 3 月 28 日发布的《上海世茂股份有限公司 2024 年年度报告年度》、《上海世茂股份有限公司 2024 年度财务报表年度》、《关于上海世茂股份有限公司 2024 年年度报告的补充公告》（以下合并简称“《2024 年公司债券年度报告》”），现就发行人 2024 年公司债券年度报告披露有关重大事项报告如下：

一、世茂股份《2024 年公司债券年度报告》相关情况

世茂股份于 2025 年 3 月 28 日发布了《2024 年公司债券年度报告》，就世茂股份 2024 年年度公司债券有关情况进行了披露，主要内容包括公司概况，会计数据、经营情况和管理层分析，重大事件，股份变动、融资和利润分配，公司治理，财务会计报

告以及债券专项披露等内容。

具体内容详见世茂股份于 2025 年 3 月 28 日发布的《2024 年公司债券年度报告》及链接：

https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2025-03-28/175077_20250328_VIVT.pdf

https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2025-03-28/175077_20250328_9AYR.pdf

https://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2025-03-28/163644_20250328_RHJ0.pdf

二、世茂股份《2024 年公司债券年度报告》需关注事项

（一）世茂股份董事、监事、高级管理人员的变更情况

根据世茂股份《2024 年公司债券年度报告》，报告期内发行人董事、监事及高级管理人员变动情况如下：

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
颜华	无	新任	董事长	董事会换届
冯沛婕	监事	新任	董事	董事会换届
陈皓	无	新任	董事	董事会换届
张小刚	无	新任	董事	董事会换届
蒋骏翔	无	新任	监事会主席	监事会换届
吴添华	无	新任	监事	监事会换届
顾琴	无	新任	职工监事	监事会换届
陈少伟	无	新任	总经理	董事会聘任
曹丽君	首席财务官兼 董事会秘书	新任	财务负责人兼信息 披露负责人	董事会聘任
许荣茂	董事长	离任	无	董事会换届
许薇薇	董事	离任	无	董事会换届
吴凌华	董事、总裁	离任	无	辞任
吴泗宗	独立董事	离任	无	董事会换届
周到	独立董事	离任	无	董事会换届
黄亚钧	独立董事	离任	无	董事会换届
俞敏	独立董事	离任	无	董事会换届
汤沸	监事长	离任	无	监事会换届
董静	职工监事	离任	无	监事会换届
周一飞	职工监事	离任	无	监事会换届
林燕	职工监事	离任	无	监事会换届

（二）世茂股份诉讼、仲裁事项

根据世茂股份《2024年公司债券年度报告》，世茂股份报告期内发生的诉讼、仲裁事项情况如下：

1、发行人报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及金额

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	260,834,262.13	5.84%
作为被告/被申请人	42,225,965,111.13	944.44%
作为第三人	7,209,239.80	0.002%
合计	42,494,008,613.06	950.282%

*以上金额包括历年未结的案件、本年度新增未结案件及本年度内执行完结的案件金额。

2、发行人以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
临 2024-047	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	620,000,000	是	执行中
临 2024-047	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	262,918,700	否	已调解结案
临 2024-047	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	500,000,000	是	执行中
临 2024-047	被告/被申请人	公证债权文书强制执行	是	290,000,000	否	执行完结
临 2024-047	被告/被申请人	借款合同纠纷	否	342,106,287	否	执行中
临 2024-047	被告/被申请人	公司债券交易纠纷	否	1,899,753,414.88	是	执行中
临 2024-047	被告/被申请人	其他合同纠纷	否	391,364,423	否	一审中
临 2024-047	被告/被申请人	借款合同纠纷	否	259,826,512	否	执行完结
临 2024-047	被告/被申请人	借款合同纠纷	否	1,658,797,300	是	仲裁已裁决
临 2024-047	被告/被申请人	合同纠纷	否	297,830,000	否	执行中
临 2024-047	被告/被申请人	公证债权文书	是	434,000,000	否	已执行完结
临 2024-047	被告/被申请人	公证债权文书	是	401,000,000	否	已执行完结
临 2024-047	被告/被申请人	公证债权文书	否	1,291,000,000	是	终本裁定

临 2024-047	被告/被申请人	公证债权文书	否	1,197,000,000	是	终本裁定
临 2024-047	被告/被申请人	公证债权文书	否	1,254,000,000	是	执行中
临 2024-047	被告/被申请人	借款纠纷	否	50,000,000	否	执行中
临 2024-047	被告/被申请人	借款纠纷	否	1,317,666,391	否	一审中
临 2024-047	被告/被申请人	公证债权文书	是	109,000,000	是	终本裁定
临 2024-047	被告/被申请人	借款纠纷	否	300,000,000	是	执行中
临 2024-047	被告/被申请人	借款纠纷	否	554,000,000	是	二审中
临 2024-047	被告/被申请人	借款纠纷	否	549,000,000	是	二审中
临 2024-047	被告/被申请人	借款纠纷	否	427,000,000	是	执行中
临 2024-047	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	3,300,000,000	是	执行中
临 2024-047	被告/被申请人	合同纠纷	否	489,400,000	否	执行中
2024 年半年报	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	17,480.06	否	执行中
2024 年半年报	被告/被申请人	建设工程施工合同纠纷	否	33,329,378	否	执行中
2024 年半年报	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	872,000,000	否	执行中
临 2024-047 2024-016	被告/被申请人	公证债权文书	是	2,500,000,000	是	中止执行
临 2024-047 2024-016	被告/被申请人	公证债权文书	是	470,000,000	是	执行完毕
临 2024-047 2024-016	被告/被申请人	公证债权文书	是	5,994,000,000	是	中止执行
2024 年半年报	被告/被申请人	建设工程施工合同纠纷	否	15,492,064	否	执行中
2024 年半年报	被告/被申请人	合同纠纷	否	31,921,986	否	执行中
2024 年半年报	被告/被申请人	合同纠纷	否	11,896,000	否	执行和解中
2024 年半年报, 2024-048	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	1,299,000,000	否	终结裁定
2024-060	被告/被申请人	借款合同纠纷	否	1,080,000,000	否	执行中

（三）世茂股份发生的担保事项情况

根据世茂股份《2024年公司债券年度报告》，世茂股份提供的担保分类汇总情况如

下：

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内两网公司或退市公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	219.38	192.34
公司及表内子公司为两网公司或退市公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	32.66	31.68
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	94.25	83.07
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	209.10	182.06
公司为报告期内出表公司提供担保	6.00	-

报告期末，公司未履行必要的决策程序的违规担保余额合计 110.68 亿元。

（四）世茂股份被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

根据世茂股份《2024年公司债券年度报告》，世茂股份被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况如下：

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
货币资金	流动资产	保证金、冻结等	512,557,498.12	0.67%	到期日超过 3 个月的保证金及资金冻结
存货	流动资产	抵押	22,731,059,419.69	29.91%	借款抵押及诉讼被查封
固定资产	非流动资产	抵押	1,159,335,453.04	1.53%	借款抵押及诉讼被查封
无形资产	非流动资产	抵押	190,274,698.22	0.25%	借款抵押及诉讼被查封
投资性房地产	非流动资产	抵押	23,468,156,911.70	30.88%	借款抵押及诉讼被查封
持有待售资产	非流动资产	抵押	1,248,975,500.00	1.64%	借款抵押及诉讼被查封
长期股权投资	非流动资产	冻结	28,230,203.20	0.04%	股权冻结
总计	-	-	49,338,589,683.97	64.92%	-

（五）世茂股份失信情况

根据世茂股份《2024年公司债券年度报告》，截至报告期末，上海世茂股份有限公司未被列为失信被执行人，下属部分子公司由于诉讼，存在被列为失信被执行人的情况。

（六）调查处罚事项情况

1、公司于 2024 年 6 月 20 日，收到江苏证监局关于对公司子公司南京世茂房地产

开发有限公司采取出具警示函措施的决定，因南京世茂房地产开发有限公司为中信信托-南京世茂希尔顿酒店资产支持专项计划的原始权益人。2022年8月至2023年1月，计划管理人中信信托多次向南京世茂房地产开发有限公司问询抵押资产查封事项，南京世茂房地产开发有限公司作为原始权益人，在相关抵押资产因其他案件纠纷已于2022年7月被法院查封的情况下，未按照规定向管理人提供信息配合并支持计划管理人履行职责。上述行为违反了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第九条第二项规定。根据《中华人民共和国证券法》第一百七十条第二款和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第四十六条规定，江苏证监局决定对南京世茂房地产开发有限公司采取出具警示函的行政监管措施。

公司于2024年6月21日披露了上述决定，详见《关于子公司收到行政监管措施决定书的公告》，公告编号：2024-002。

2、公司于2024年11月29日收到中国证券监督管理委员会下发的《立案告知书》（编号：证监立案字 0032024052 号），“因公司涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，我会决定对你单位立案。”立案调查期间，公司将积极配合中国证券监督管理委员会的相关工作，并按照相关法律法规的规定和监管要求及时履行信息披露义务。

公司于2024年11月29日披露了上述情况，详见《关于收到中国证券监督管理委员会立案告知书的公告》，公告编号：2024-056。

（七）世茂股份债务逾期情况

根据世茂股份《2024年公司债券年度报告》，报告期末，世茂股份存在逾期金额超过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
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	7.60	对于公开市场债 务，公司将在政府

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	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	0.39	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。 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。
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	
质押借款	上海杏熙投资咨询有限公司、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	银行类借款	0.84	本息均逾期		0.84	
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	宁波茂仁企业管理咨询有限公司	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	
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	四川安谷川科技有限责任公司	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 沪世茂 PPN002	上海世茂股份有限公司	公司信用类债券	2.79	本息均逾期		2.79
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。

（七）世茂股份亏损情况

根据世茂股份《2024 年公司债券年度报告》，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。

（八）世茂股份信息披露事务管理制度变更情况

根据世茂股份《2024 年公司债券年度报告》，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。

三、风险提示

中金公司作为相关债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条、第十八条及《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2023 年 10 月修订）》要求出具本临时受托管理事务报告，敬请广大投资者及时关注公告，注意投资风险。

中金公司后续将持续跟踪发行人公司债券重大事项情况，并将严格按照《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的有关约定履行债券受托管理人职责。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司 2024 年年度报告披露有关事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

