债券代码：155391	债券简称：H19 世茂 3
债券代码：163216	债券简称：H20 世茂 1
债券代码：163644	债券简称：H20 世茂 2
债券代码：175077	债券简称：H20 世茂 3
债券代码：175192	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重大事项的
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，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。

根据发行人及中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 3 月 28 日发布的各项公告，现就发行人超过上年末净资产百分之十亏损、计提资产减值准备、2024 年度财务报表非标准审计意见等相关重大事项报告如下：

一、关于世茂股份超过上年末净资产百分之十亏损的基本情况

根据发行人于 2025 年 3 月 28 日发布的《上海世茂股份有限公司关于超过上年末净资产百分之十亏损的公告》，世茂股份超过上年末净资产百分之十亏损的基本情况如下：

“（一）基本情况

2024 年末，公司净利润为-170.16 亿元，占 2023 年末净资产 177.30 亿元的 95.97%。亏损的原因主要系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，以及存货和投资性房地产评估值下降产生的损失。

上述事项亦载于由公司董事会决议通过的《上海世茂股份有限公司 2024 年年度报告》，并于 2025 年 3 月 28 日披露。

（二）影响分析及应对措施

预计短期内上述不利影响无法全部消除，公司将采取多项积极举措以维持经营稳定。从商业地产整体来看，消费零售表现较为疲软，消费市场的基础仍需巩固，信心尚未完全恢复。公司在 2025 年的核心工作就是要抓住政策导向良机，针对不同项目的痛点和难点有针对性地实施策略。在地产开发与销售方面，2025 年公司将在国家整体房地产“止跌回稳”的政策指导下，盘活公司内部资源、重塑自身竞争力，全面做好品质交付工作，推动多元业务系统发展，探索房地产业务发展新模式。

二、关于世茂股份计提资产减值准备的基本情况

根据发行人于 2025 年 3 月 28 日发布的《上海世茂股份有限公司关于计提资产减值准备的公告》，世茂股份计提资产减值准备的基本情况如下：

“上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”）于 2025 年 3 月 28 日召开第十届董事会第九次会议、第十届监事会第四次会议，审议通过了《关于公司 2024 年度计提资产减值准备的议案》，该事项无需提交公司股东大会审议。现将相关情况公告如下：

(一)　本次计提资产减值准备情况概述

为了更加真实、准确和公允地反映公司截至 2024 年 12 月 31 日的资产状况、财务状况及经营成果，根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，基于谨慎性原则，对公司及下属子公司截止 2024 年 12 月 31 日可能减值的资产计提了减值准备。

2024 年度公司计提的资产减值准备和信用减值准备合计为 316,073.11 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	减值类别	计提减值金额
应收账款减值准备	信用减值损失	11,521.65
其他应收款减值准备	信用减值损失	52,498.24
其他非流动资产减值准备	信用减值损失	58,711.15
小计		**122,731.03**
存货跌价准备	资产减值损失	193,342.08
小计		**193,342.08**
合计		**316,073.11**

注：若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，为四舍五入原因造成。

(二) 计提资产减值准备事项的具体说明

1、信用减值损失

（1）应收账款及其他应收款减值准备

在资产负债表日，对于应收账款及其他应收款，无论是否存在重大融资成分，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。当单项应收账款和其他应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征，将应收账款和其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计算预期信用损失。

2024 年公司对应收账款和其他应收款分别计提信用损失 11,521.65 万元、52,498.24 万元。

（2）其他非流动资产减值准备

资产负债表日，公司对存在减值迹象的其他非流动资产进行减值测试。其他非流动资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。

2024 年公司对其他非流动资产计提减值准备 58,711.15 万元。

2、资产减值损失

（1）存货跌价准备

在资产负债表日，公司对存货采用成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关

税费后的金额。存货跌价准备按单个存货项目计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

2024 年公司对存货计提减值准备 193,342.08 万元。

(三) 本次计提减值准备对公司的影响

公司本次计提的资产减值准备合计 316,073.11 万元，减少公司 2024 年合并净利润 270,060.67 万元，减少归属于上市公司股东的净利润 321,304.95 万元。

(四) 公司履行的决策程序

1、董事会意见

公司第十届董事会第九次会议以 5 票同意，0 票反对，审议通过了《关于公司 2024 年度计提资产减值准备的议案》，详见公司同日披露的《世茂股份第十届董事会第九次会议决议公告》（公告编号：2025-009）。

董事会认为：公司根据《企业会计准则》和公司会计政策等相关规定，基于谨慎性原则，结合公司资产及实际经营情况计提资产减值准备，依据充分，计提资产减值准备后能更公允地反映公司财务状况及经营成果，董事会同意公司本次计提资产减值准备事项。

2、监事会意见

监事会认为：公司基于谨慎性原则，公司对合并报表范围内截至 2024 年 12 月 31 日的各类资产进行减值测试，对存在减值迹象的有关资产计提了减值准备，符合《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，能够真实、准确地反映公司 2024 年度财务状况和经营成果，不会影响公司正常经营。

(五) 其他说明

公司 2024 年度计提减值准备符合《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，能够真实客观反映公司截止 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果，符合相关法律法规的规定和公司实际情况。敬请广大投资者注意投资风险。

三、关于世茂股份 2024 年度财务报表非标准审计意见的基本情况

根据发行人于 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》以及中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 3 月 28 日出具的《上海世茂

股份有限公司审计报告（中兴财光华审会字（2025）第 304065 号）》 《关于对上海世茂股份有限公司 2024 年度财务报表出具无法表示意见审计报告的专项说明（中兴财光华审专字（2025）第 304011 号）》，世茂股份 2024 年度财务报表非标准审计意见的基本情况如下：

“中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称：“中兴财光华”）对上海世茂股份有限公司（以下简称：“公司、本公司”）2024 年年度财务报表进行了审计，并于 2025 年 3 月 28 日出具了无法表示意见审计报告（报告文号：中兴财光华审会字（2025）第 304065 号）。根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号——非标准审计意见及其涉及事项的处理（2020 年修订）》及《监管规则适用指引——审计类第 1 号》的要求，现就相关事项说明如下：

(一) 无法表示意见涉及的事项

1、与持续经营相关的重大不确定性

如财务报表附注二.2 所述，世茂股份资产负债表日货币资金余额 19.65 亿元，其中受限资金 5.13 亿元；有息负债本金账面余额 290.98 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金金额 214.29 亿元；截至资产负债表日累计已逾期金额 179.61 亿元；如附注五.26 和 30，以及十一.2 所述，世茂股份根据诉讼情况按未偿还本金计提了预计负债 102.72 亿元（含借款利息及违约金）； 如附注二.2 所述，世茂股份截至 2024 年 12 月 31 日，合并报表股东权益合计为-20.55 亿元，其中归属于母公司股东权益合计-44.71 亿元。以上情况表明存在可能导致对世茂股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。虽然世茂股份在财务报表附注二.2 持续经营中披露了拟采取的应对措施，但我们无法获取充分、适当的审计证据，以判断世茂股份在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。

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

如财务报表附注三.3 和附注三.17 及附注五.5 和附注五.9 所述，世茂股份资产负债表日存货余额 362.97 亿元、跌价准备 65.80 亿元、存货账面价值 297.17 亿元，投资性房地产公允价值 252.74 亿元，以上两项合计 549.91 亿元，占世茂股份资产总额的 72.36%。世茂股份聘请具有相关资质的第三方评估机构对存货可变现净值及投资性房地产的公允价值进行评估，由于存在资产抵债价远低于账面价值的情况及资产被拍卖时起拍价、拍卖底价远低于账面价值仍流拍的情况，我们无法获取充分、适当的审计

证据以判断期末存货可变现净值和投资性房地产公允价值的合理性及适当性，无法判断期末存货可变现净值和投资性房地产公允价值是否存在重大错报。

3、或有事项对财务报表影响的重大不确定性

如附注五.26 和 30，以及十一.2 所述，世茂股份资产负债表日存在与融资及担保相关的或有事项本金余额 110.68 亿元，已经于资产负债表日前与相关金融机构达成和解并依规履行相关审议程序 12.64 亿元，剩余 98.04 亿元。世茂股份对或有事项已计提预计负债 102.72 亿元（含借款利息及违约金）。由于与融资及担保相关的或有事项的复杂性及其结果的不确定性，我们无法获取充分、适当的审计证据，以判断相关事项披露的完整性及相关会计处理是否正确，亦无法判断计提坏账准备的充分性和准确性。”

四、风险提示

中金公司将持续关注发行人对本次债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，及时披露相关信息，并将严格按照《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》等相关规定及本次债券《受托管理协议》的约定履行债券受托管理人职责，提醒发行人做好信息披露等工作。敬请广大投资者及时关注公告，注意投资风险、并对相关事宜作出独立判断。同时，中金公司提示持有人务必根据上海证券交易所公司债券的交易规则，合法合规进行债券交易，不得开展内幕交易，不得违规操作或扰乱市场秩序特此公告。

（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重大事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

中国国际金融股份有限公司

2025 年 4 月 7 日