

# 上海世茂建设有限公司公司债券

## 2024 年度受托管理事务报告

上海世茂建设有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区民生路 600 号 16 幢 401 室）

债券受托管理人



**中信建投证券股份有限公司**  
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二五年六月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）或《证券交易所公司债券挂牌转让规则》（以下简称“挂牌转让规则”）、上海世茂建设有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）与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”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无法表示意见的审计报告和发行人出具的 2024 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于上海世茂建设有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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，不得将本报告用作其他任何用途。

# 目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、受托管理人履职情况.....	6
三、发行人 2024 年度经营和财务状况.....	10
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	11
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	12
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	13
七、债券的本息偿付情况.....	14
八、募集说明书中约定的其他义务.....	16
九、债券持有人会议召开的情况.....	16
十、发行人出现重大事项的情况.....	16
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效.....	17
十二、其他事项.....	17

一、受托管理的公司债券概况

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，上海世茂建设有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：H15 世茂 2/15 世茂 02、H19 世茂 1/19 世茂 01、H19 世茂 03/19 世茂 03、H19 世茂 4/19 世茂 04、H20 世 02/20 世茂 02、H20 世 03/20 世茂 03、H20 世 04/20 世茂 04、H20 世茂 6/20 世茂 06（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	122496	155719
债券简称	15 世茂 02/H15 世茂 2	19 世茂 01/H19 世茂 1
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）	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）
到期日	2027 年 9 月 15 日	2027 年 9 月 15 日
发行规模（亿元）	14.00	10.00
债券余额（亿元）	5.31	9.94
发行时初始票面利率	4.15%	4.30%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无
起息日	2015 年 10 月 16 日	2019 年 9 月 19 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。	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。
主体/债项评级	无	无
报告期跟踪主体/债项评级	无	无

债券代码	155831	155832
------	--------	--------

债券简称	19 世茂 03/H19 茂 03	19 世茂 04/H19 世茂 4
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）	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）
到期日	2027 年 9 月 15 日	2027 年 9 月 15 日
发行规模（亿元）	9.00	10.00
债券余额（亿元）	8.97	9.96
发行时初始票面利率	4.30%	4.80%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无
起息日	2019 年 11 月 11 日	2019 年 11 月 11 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。	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。
主体/债项评级	无	无
报告期跟踪主体/债项评级	无	无

债券代码	163346	163347
债券简称	20 世茂 02/H20 世 02	20 世茂 03/H20 世 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）品种二	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
到期日	2027 年 9 月 15 日	2028 年 6 月 15 日
发行规模（亿元）	17.00	28.00
债券余额（亿元）	16.95	27.94
发行时初始票面利率	3.23%	3.90%

调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无
起息日	2020 年 3 月 25 日	2020 年 3 月 25 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。	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）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。
主体/债项评级	无	无
报告期跟踪主体/债项评级	无	无

债券代码	163472	175049
债券简称	20 世茂 04/H20 世 04	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（第二期）品种一	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
到期日	2027 年 9 月 15 日	2028 年 9 月 15 日
发行规模（亿元）	31.00	27.00
债券余额（亿元）	30.97	26.97
发行时初始票面利率	3.20%	3.90%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无
起息日	2020 年 5 月 11 日	2020 年 8 月 27 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	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

	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。	人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。
主体/债项评级	无	无
报告期跟踪主体/债项评级	无	无

## 二、受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，定期进行网络核查、取得发行人重大事项月度确认函，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信变化，督促发行人履行还本付息、信息披露和相关承诺义务。在预计发行人存续债券存在兑付风险时，受托管理人及时召集持有人会议，并协助发行人与投资人沟通。受托管理人持续督促发行人落实持有人会议决议和偿债保障措施，督促发行人按时按照持有人会议决议的有关安排履行义务。

报告期内，针对发行人发生的重大事项，受托管理人相应进行核查并公告临时受托管理事务报告，具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
收到公开谴责纪律处分决定书	发行人因未能按时披露2022年中期报告及2022年年度报告，上交所对发行人及相关责任人予以通报批评	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
被纳入失信被执行人	截至2024年1月18日，发行人及重要子公司新增9项被列为失信被执行人的情形	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
债券停牌	因公司债券小额兑付流程需要，各公司债券自	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一	就此事项，受托管理人已披

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
	2024 年 2 月 7 日开市起停牌	步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	露了临时受托管理事务报告
被纳入失信被执行人	截至 2024 年 2 月 29 日，发行人及重要子公司新增 8 项被列为失信被执行人的情形	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
控股股东接获清盘呈请	中国建设银行（亚洲）股份有限公司于 2024 年 4 月 5 日向香港特别行政区高等法院提出对世茂集团的清盘呈请，涉及世茂集团的财务义务金额约为 15.795 亿港元	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
涉及重大诉讼及未能清偿到期债务等重大事项	2024 年 1-5 月，公司存在被提起诉讼或仲裁、未能清偿到期债务、被列为失信被执行人等情形	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
2024 年第一次持有人会议结果	15 世茂 02、19 世茂 01、19 世茂 03、20 世茂 04、20 世茂 06 债券持有人会议结束，其中，20 世茂 06 通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
董事变动	撤销董事会，原董事会成员自然免除，法定代表人由董事长担任变更为执行董事担任。委派颜华为公司执行董事，并担任法定代表人	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
未能清偿公司债券本息	截至 2024 年 6 月 17 日，公司已与 20 世茂 06 投资者达成展期安排；15 世茂 02、19 世茂 01、19 世茂 03 和 20 世茂 04 未能与投资者协商一致，未能按时足额完成约定资金偿付；19 世茂 04、20 世茂 02 和 20 世茂 03	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告



重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
	已依据相关宽限期条款，仍在进一步与投资者进行协商中		
涉及重大诉讼及未能清偿到期债务等重大事项	2024年6月，公司新增被提起诉讼或仲裁、未能清偿到期债务、被列为失信被执行人等情形	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
收到执行裁定书	公司收到北京市第三中级人民法院出具的《执行裁定书》【（2022）京03执1141号之一】	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
2024年第一次持有人会议结果	19世茂04、20世茂02、20世茂03债券持有人会议结束，均为通过《关于调整债券本息兑付安排的议案》	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
未能清偿公司债券本息	公司已于2024年6月17日与20世茂06投资者达成展期安排；截至2024年7月26日，15世茂02、19世茂01、19世茂03、19世茂04、20世茂02、20世茂03和20世茂04未能与投资者协商一致，未能按时足额完成约定资金偿付	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
涉及重大诉讼及未能清偿到期债务等重大事项	2024年7月，公司新增被提起诉讼或仲裁、未能清偿到期债务、被列为失信被执行人等情形	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
债券复牌	各期公司债券于2024年9月2日开市起复牌；20世茂06调整债券本息兑付安排	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
披露2024年中期报告	世茂建设披露2024年度中期报告，涉及债务逾期、对外担保等多项重大事项	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
		明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	
涉及重大诉讼及未能清偿到期债务等重大事项	2024年8月，公司新增被提起诉讼或仲裁、未能清偿到期债务、被列为失信被执行人等情形	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
未能清偿公司债券本息	公司于2024年9月15日（非交易日，顺延至9月18日）兑付公司15世茂02、19世茂01、19世茂03、20世茂04、19世茂04、20世茂02和20世茂03部分本金及利息，公司未能兑付到期本息	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
财务负责人及信息披露事务负责人变动	汤沸女士因临近退休年龄自愿退休，而辞任公司财务负责人兼信息披露事务负责人职务。2024年9月30日，根据执行董事决定，聘任徐菁先生为公司财务负责人，并担任信息披露事务负责人	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
涉及重大诉讼及未能清偿到期债务等重大事项	2024年9月，公司新增被提起诉讼或仲裁、未能清偿到期债务、被列为失信被执行人等情形	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
涉及重大诉讼及未能清偿到期债务等重大事项	2024年10月，公司新增被提起诉讼或仲裁、未能清偿到期债务、被列为失信被执行人等情形	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
涉及重大诉讼及未能清偿到期债务等重大事项	2024年11月，公司新增被提起诉讼或仲裁、未能清偿到期债务、被列为失信被执行人等情形	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
涉及重大诉讼及未能清	2024年12月，公司新增被提起诉讼或仲裁、未	受托管理人通过重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，开展了进一	就此事项，受托管理人已披

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
偿到期债务等 重大事项	能清偿到期债务、被列 为失信被执行人等情形	步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	露了临时受托管理事务报告

### 三、发行人 2024 年度经营和财务状况

#### （一）发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为房地产开发、经营、旧房改造及经营(含出租、出售)、物业管理、室内装潢、企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。世茂集团（00813.HK）是中国领先的房地产开发公司之一，世茂建设作为世茂集团在中国大陆的主要投资平台和管理平台，通过控制及管理项目公司以开展地产相关业务的投资、开发、建设和销售。世茂建设开发的项目遍及全国各地，“世茂”品牌在中国大陆首创了房地产“滨江”模式和“城市地标模式”，使产品集居住、生活、购物、娱乐、休闲、教育等功能于一体大型高素质的综合房地产项目。

2023-2024 年，发行人各业务板块开展情况如下：

表：分业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房产销售	351.27	324.49	7.62	99.29	339.37	316.66	6.69	97.66
其他业务	2.52	1.87	25.55	0.71	8.12	3.70	54.50	2.34
合计	353.79	326.36	7.75	100.00	347.50	320.35	7.81	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

#### （二）发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况
资产总计	25,789,205.33	30,702,373.65	-16.00%

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况
负债合计	24,108,940.37	26,777,550.29	-9.97%
所有者权益合计	1,680,264.96	3,924,823.37	-57.19%
归属母公司所有者权益合计	-1,098,167.71	470,995.29	-333.16%
营业收入	3,537,851.18	3,447,009.85	2.64%
营业成本	3,688,673.62	3,885,015.82	-5.05%
营业利润	-1,710,432.26	-1,343,468.96	27.31%
利润总额	-1,779,273.08	-1,374,427.84	29.46%
净利润	-1,829,489.35	-1,573,371.78	16.28%
归属母公司所有者的净利润	-1,617,372.92	-1,654,184.30	-2.23%
经营活动产生的现金流量净额	-130,981.02	-390,872.52	-66.49%
投资活动产生的现金流量净额	914.41	-84,144.13	-101.09%
筹资活动产生的现金流量净额	-183,850.04	-511,306.15	-64.04%
现金及现金等价物净增加额	-313,916.64	-986,322.81	-68.17%
资产负债率（%）	93.48	87.22	7.18%
流动比率	1.06	1.13	-6.19%
速动比率	0.54	0.49	10.20%

#### 四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

##### （一）募集资金使用情况

募集资金已于本报告期前使用完毕，本报告期内不涉及应说明的使用情况。

##### （二）募集资金专项账户运作情况

发行人募集资金已使用完毕，募集资金专项账户已销户。

##### （三）固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

## 五、发行人偿债意愿和能力分析

### （一）发行人偿债意愿分析

报告期内，发行人因仍存在较大保交付等资金压力，无法按期偿付各期存续公司债券（15 世茂 02、19 世茂 01、19 世茂 03、19 世茂 04、20 世茂 02、20 世茂 03、20 世茂 04、20 世茂 06）分期兑付的本金及利息，于 2024 年 6-7 月就延期一年偿付本金及利息的议案召开债券持有人会议，20 世茂 06 债券通过该议案，其余 7 只债券未通过展期议案且发行人未能按期支付相关本息。

中信建投证券督促发行人在出现预计不能按期偿付债券本息时，及时与发行人、债券持有人等各方沟通，制定合理的偿债方案供债券持有人审议，严格落实约定的偿债保障措施，并提示发行人及相关责任方不得逃废债务或蓄意损害投资人合法权益。

### （二）发行人偿债能力分析

报告期内，房地产市场整体下行，世茂建设销售和回款面临较大压力，削弱了公司经营性现金流，公司可用于偿还债务的货币资金规模下降速度较快，公司整体运转和偿债能力有较大压力。

报告期内，世茂建设 20 世茂 06 公司债券完成整体展期，其余 7 只债券未通过展期议案且发行人未能按期支付相关本息。2024 年末和 2023 年末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 851.69 亿元和 943.23 亿元，虽然有息债务整体规模有所降低，但债务压力仍然较大。

报告期内，发行人采取加速销售资金回笼、主动调整经营策略、加快资产处置以及妥善安排存量债务结构等措施，缓解流动性压力。公司偿债能力仍未得到根本性改善，发行人将密切关注和调整适应外部融资环境的变化，进一步加强与债券持有人、金融机构等的沟通，尽力拓展融资渠道，开展融资计划。

中信建投证券将持续关注发行人的偿债意愿和偿债能力的变化情况。

## 六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### （一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

2023年3-4月，世茂建设召开了债券持有人会议，审议通过了增加增信保障措施的议案，为15世茂02、19世茂01、19世茂03、19世茂04、20世茂02、20世茂04、20世茂06提供担保措施，作为共享增信资产。

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

### （二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，保证各期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专户、组建偿付工作小组、建立公司与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等。

#### 1、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为各期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了各期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项。

#### 2、充分发挥债券受托管理人的作用

各期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

#### 3、设立专门的偿付工作小组

发行人在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

#### 4、严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《公司债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

#### 5、公司承诺

经发行人董事会审议通过，各期公司债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）主要责任人不得调离。

报告期内，发行人预计不能按时偿还债务，已召开债券持有人会议。其中，20 世茂 06 通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》，其余 7 只债券未通过该议案。

#### （三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。在债券本息预计无法按时偿付时，按照《债券持有人会议规则》约定程序召开债券持有人会议审议了展期相关议案。

### 七、债券的本息偿付情况

#### （一）本息偿付安排

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人各期债券还本付息方式及最后一期资金偿付日情况如下：

债券代码	债券简称	还本付息方式	最后一期资金偿付日
122496	15 世茂 02/ H15 世茂 2	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	2027 年 9 月 15 日

债券代码	债券简称	还本付息方式	最后一期资金偿付日
		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》	
155719	19 世茂 01/H19 世茂 1	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》	2027 年 9 月 15 日
155831	19 世茂 03/H19 世茂 03	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》	2027 年 9 月 15 日
155832	19 世茂 04/H19 世茂 4	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》	2027 年 9 月 15 日
163346	20 世茂 02/H20 世茂 02	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》	2027 年 9 月 15 日
163347	20 世茂 03/H20 世茂 03	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》	2028 年 6 月 15 日
163472	20 世茂 04/H20 世茂 04	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》	2027 年 9 月 15 日
175049	20 世茂 06/H20 世茂 6	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	2028 年 9 月 15 日



债券代码	债券简称	还本付息方式	最后一期资金偿付日
		（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》	

## （二）报告期内本息偿付或展期情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已提示并督促发行人按时履约，足额偿付，在发行人预计不能按时偿还债务时，督促并协助发行人召开持有人会议，积极与投资者沟通进行展期。

2024 年 6-7 月，发行人因仍存在较大保交付等资金压力，无法按期偿付分期兑付的本息，就《关于调整债券本息兑付安排的议案》召开债券持有人会议，20 世茂 06 债券通过该议案，其余 7 只债券未通过该议案，且发行人未能按期支付相关本息。

## 八、募集说明书中约定的其他义务

无。

## 九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人预计不能按期偿付各期存续公司债券的分期本金及利息。

2024 年 6-7 月，发行人各只债券召开债券持有人会议，债券持有人就各期债券（15 世茂 02、19 世茂 01、19 世茂 03、19 世茂 04、20 世茂 02、20 世茂 03、20 世茂 04、20 世茂 06）展期议案（议案：《关于调整债券本息兑付安排的议案》）进行投票表决。其中，经债券持有人表决，20 世茂 06 通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》，其余 7 只债券未通过该议案，具体债券持有人会议召开情况已及时发布有关持有人会议通知、结果等公告。

## 十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人针对债券停牌、债券复牌、财务负责人及信息披露事务负责人变动、董事变动、涉及重大诉讼及未能清偿到期债务等重大事项已发布相应

临时公告，受托管理人已相应进行核查并公告临时受托管理事务报告。

## **十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效**

关于发行人偿债能力情况，请详见“五、发行人偿债意愿和能力分析”。关于发行人增信措施情况，请详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及其有效性分析”。关于受托管理人措施情况，请详见“二、受托管理人履职情况”。

## **十二、其他事项**

### **（一）审计意见类型：无法表示意见**

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为世茂建设出具了无法表示意见的审计报告，所涉及的事项如下：

#### **1、与持续经营相关的重大不确定性**

世茂建设资产负债表日货币资金余额 92.20 亿元，其中受限资金 37.62 亿元；有息负债本金账面余额 851.69 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金金额 587.43 亿元，其中截至资产负债表日累计已逾期金额 474.43 亿元；世茂建设截至 2024 年 12 月 31 日，合并报表股东权益合计为 168.03 亿元，其中归属于母公司股东权益合计-109.82 亿元。以上情况表明存在可能导致对世茂建设持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。审计师无法获取充分、适当的审计证据，以判断世茂建设在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。

#### **2、或有事项对财务报表影响的重大不确定性**

世茂建设资产负债表日存在尚未判决或执行完毕的金融借款相关的诉讼、仲裁、强制执行等案件合计涉诉金额 1,014.60 亿元。世茂建设管理层对该或有事项认为 2024 年度及期后已发生的现有诉讼、冻结等可能导致公司 2024 年度或以后产生的损失金额不重大，未在 2024 年度合并报表中计提预计负债。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，审计师无法获取充分、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。

(二) 对外担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，世茂建设对外担保的余额为 613.73 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 年内，世茂建设新增对外担保金额为 113.81 亿元。

截至 2024 年 12 月 31 日，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合并口径净资产 10%的情形，具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
前海世茂发展（深圳）有限公司	关联方	29.60	房地产开发	违约	担保	35.73	2022/6/23起陆续到期	若被担保方出现偿债风险时，公司可能被追偿，从而对公的日常经营产生不利影响。
增城荔涛房地产有限公司	关联方	2.70	房地产开发	违约	担保	33.00	2022/9/19起陆续到期	若被担保方出现偿债风险时，公司可能被追偿，从而对公的日常经营产生不利影响。
世茂房地产控股（BVI）有限公司（Shimao Property Holdings (BVI) Limited）	关联方	0.00	房地产投资	违约	担保	30.13	2022/2/28起陆续到期	若被担保方出现偿债风险时，公司可能被追偿，从而对公的日常经营产生不利影响。
福建世茂瑞盈房地产开发有限公司	关联方	10.00	房地产开发	违约	担保	26.05	2023/3/21起陆续到期	若被担保方出现偿债风险时，公司可能被追偿，从而对公的日常经营产生不利影响。
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	关联方	0.30	房地产开发	违约	担保	25.87	2022/11/15起陆续到期	若被担保方出现偿债风险时，公司可能被追偿，从而对公的日常经营产生不利影响。

被担保人姓名/ 名称	发行人与被 担保人的关 联关系	被担保 人实收 资本	被担保 人主要 业务	被担保 人资信 状况	担保 类型	担保余 额	被担保债务 到期时间	对发行人偿债能 力的影响
尚铸（上海）企 业管理有限公司	关联方	35.82	企业管 理	违约	担保	21.60	2022/12/16 起陆续到期	若被担保方出现 偿债风险时，公司 可能被追偿，从而 对公的日常经营 产生不利影响。
上海建木投资管 理有限公司	关联方	11.60	投资管 理	违约	担保	20.25	2026/2/27	若被担保方出现 偿债风险时，公司 可能被追偿，从而 对公的日常经营 产生不利影响。
漳州泰禾房地产 开发有限公司	关联方	0.10	房地产 开发	违约	担保	18.10	2025/9/20 起陆续到期	若被担保方出现 偿债风险时，公司 可能被追偿，从而 对公的日常经营 产生不利影响。
合计	—	—	—	—	—	210.72	—	—

### （三）诉讼情况

截至 2024 年 12 月 31 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	二审已判决
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

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
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	国泰土地整理集团有限公司等	金融合同纠纷	2022年5月	深圳国际仲裁院	9.92	执行过程中
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	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	二审已判决，执行过程中
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	上海榛骅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	山东省青岛中院	5.1	二审过程中
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

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	二审已判决，执行过程中
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	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	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
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	二审已判决，执行过程中
中信信托有限责任公司	国泰土地整理集团有限公司	金融合同纠纷	2023年11月	北京金融法院	23.62	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
	等		月			
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	一审已判决，上诉中
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
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
浙商银行股份有限公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年5月	广东省深圳市中级人民法院	12	尚未判决
中信信托有限责任公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年5月	广东省深圳市中级人民法院	9	尚未判决
五矿国际信托有限公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年6月	青海省西宁市中级人民法院	10.28	一审已判决，执行过程中
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	尚未判决
深圳企航投资合伙企业（有限合伙）	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年7月	江西省南昌市中级人民法院	15.15	尚未判决
东莞信托有限公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年7月	东莞市中级人民法院	6.04	二审已判决，执行过程中
中铁信托有限责任公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年7月	深圳国际仲裁院	5.02	尚未判决
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	2024年8月	上海金融法院	13.18	尚未判决
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	2024年8月	上海金融法院	5.17	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	2024年8月	成都铁路运输中级人民法院	11.75	执行过程中
中信信托有限责任公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年9月	北京市第三中级人民法院	8.34	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	2024年10月	济南市中级人民法院	5.3	执行过程中
中信信托有限责任公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年10月	江苏省南京市中级人民法院	7.54	尚未判决
杭州浦泓房地产开发有限公司	杭州东奥投资管理有限公司等	金融合同纠纷	2024年11月	苏州市中级人民法院	11.83	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	2024年11月	武汉市中级人民法院	12.69	一审已判决，执行过程中
中国东方资产管理股份有限公司上海市分公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年11月	法院尚未受理	6.68	法院尚未受理
杭州浦泓房地产开发有限公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年11月	法院尚未受理	7.68	法院尚未受理
浙商银行股份有限公司深圳分行	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2024年12月	深圳市中级人民法院	7.81	尚未判决

#### （四）债务逾期情况

截至 2024 年 12 月 31 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	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：122496.SH 简称：15 世茂 02	上海世茂建设有限公司	公司债	0.22	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.22	协商展期
证券代码：155719.SH 简称：19 世茂 01	上海世茂建设有限公司	公司债	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
证券代码：155831.SH 简称：19 世茂 03	上海世茂建设有限公司	公司债	0.38	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.38	协商展期



债务名称	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：155832.SH 简称：19 世茂 04	上海世茂建设有限公司	公司债	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
证券代码：163346.SH 简称：20 世茂 02	上海世茂建设有限公司	公司债	0.70	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.70	协商展期
证券代码：163347.SH 简称：20 世茂 03	上海世茂建设有限公司	公司债	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
证券代码：163472.SH 简称：20 世茂 04	上海世茂建设有限公司	公司债	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
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：179069 简称：榕安 A2	福州世茂世航置业有限公司	资产证券化产品	5.65	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5.65	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，无法按期偿付	3.33	协商展期、资产处置
	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
	成都航域维贸易有限公司	信托	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

债务名称	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
	司				付		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
	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	2.14	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.14	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	信托	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	4.13	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.13	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，无法按期偿付	1.76	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

债务名称	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
	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
	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,无法按期偿付	15.00	协商展期、资产处置
	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	信托	5.94	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	5.94	协商展期、资产处置
	上海骞奕建材有限公司	信托	3.23	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	3.23	协商展期、资产处置
	重庆菲客维贸易有限公司	信托	18.96	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	18.96	协商展期、资产处置
	重庆瑞轲淼贸易有限公司	信托	17.96	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	17.96	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
	上海沛夏贸易有限公司	信托	1.31	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	1.31	协商展期、资产处置
	上海沛夏贸易有限公司	其他企业	0.29	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	0.29	协商展期、资产处置

债务名称	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
	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，无法按期偿付	1.52	协商展期、资产处置
	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	0.64	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.64	协商展期、资产处置
	南京世荣置业有限公司	信托	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	其他企	3.06	本息均逾期	公司现金流受	3.06	协商展

债务名称	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
	业有限公司	业			阻，无法按期偿付		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	1.00	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
	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	1.54	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.54	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	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	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	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

债务名称	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
	限公司				付		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
	上海骞麟建材有限公司	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
	上海骞麟建材有限公司	其他企业	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
	上海骞麟建材有限公司	其他企业	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
	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	19.98	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	19.98	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	16.27	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	16.27	协商展期、资产处置
	上海世茂建设有限公司	银行	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	银行	4.30	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	4.30	协商展期、资产处置
	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

债务名称	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
	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	2.11	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.11	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有限公司	银行	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
	银川世茂新体验置业有限公司	银行	0.98	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.98	协商展期、资产处置
	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	信托	2.09	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.09	协商展期、资产处置

债务名称	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
	沈阳世茂新里程房地产开发有限公司	信托	0.29	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.29	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
	长春悦翊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，无法按期偿付	5.02	协商展期、资产处置
	青岛海智伟创置业有限公司	信托	4.29	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.29	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	1.76	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.76	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	1.46	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.46	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	7.37	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	7.37	协商展期、资产处置
	上海世茂建设有限公司	信托	0.98	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.98	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
	上海世茂建设有限公司	信托	1.46	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.46	协商展期、资产处置



债务名称	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
					付		处置
	上海世茂建设有限公司	信托	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
	上海世源建材贸易有限公司	银行	4.55	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.55	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，无法按期偿付	0.52	协商展期、资产处置
	上海世源建材贸易有限公司	银行	1.06	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.06	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	1.13	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.13	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	3.29	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
	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	0.90	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
	湖州世茂房地产开发有限公司	银行	0.54	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.54	协商展期、资产处置
	上海世茂投资管理有限公司	银行	0.36	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.36	协商展期、资产处置

债务名称	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
	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	0.41	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
	西安策彦达贸易股份有限公司	信托	3.65	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.65	协商展期、资产处置
	上海骞麟建材有限公司	其他企业	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
	镇江茂星置业有限公司	信托	1.41	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.41	协商展期、资产处置
	重庆普润房地产开发有限公司	其他企业	0.12	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.12	协商展期、资产处置
	重庆普润房地产开发有限公司	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
	上海沛夏贸易有限公司	其他企业	1.94	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.94	协商展期、资产处置
	上海沛夏贸易有限公司	其他企业	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
	北京富华运通房地产开发有限公司	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
	西安策彦达贸易股份有限公司	银行	7.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	7.00	协商展期、资产处置
	上海冠台投资管理有限公司	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
	香河万通房地产开发有限公司	其他企业	0.20	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.20	协商展期、资产处置
	南昌金骏房	银行	0.10	本息均逾期	公司现金流受	0.10	协商展

债务名称	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
	地产开发有限公司				阻，无法按期偿付		期、资产处置
	苏州世茂置业有限公司	其他企业	1.85	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.85	协商展期、资产处置
	资阳乾泰置业有限公司	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
	上海世茂建设有限公司	银行	1.70	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.70	协商展期、资产处置
	长沙世茂房地产有限公司	其他企业	0.33	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.33	协商展期、资产处置
	南通世茂置业有限公司	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
	石狮世茂新领航置业有限公司	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
	无锡世茂房地产开发建设有限公司	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
	德阳世茂新领域置业有限公司	其他企业	0.12	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.12	协商展期、资产处置
	德州市佰利置业有限公司	其他企业	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 12 月 31 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	92.20	-	37.62	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	1,115.97	-	490.94	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响。
固定资产	28.63	-	24.23	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。
投资性房地产	72.96	-	25.47	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，公司投资性房地产可能被处置，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受限情况

截至报告期末（2024 年 12 月 31 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	53.22	51.17	-	100	100	诉讼
成都世茂新城房地产开发有限公司	63.66	26.53	0.01	100	100	诉讼
北京致平房地产开发有限公司	28.41	26.36	92.84	43	100	诉讼
常州世茂房地产有限公司	61.88	25.02	0.01	100	100	诉讼
南京世茂新领航置业有限公司	141.30	89.93	0.01	100	100	诉讼
杭州世茂嘉年华置业有限公司	28.97	19.53	0.08	100	100	诉讼
绍兴智旭企业管理有限责任公司	25.22	25.22	-	51	100	诉讼

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
泉州世茂新发展置业有限公司	33.17	20.51	-0.01	100	100	诉讼
北京茂越企业管理有限公司	23.47	23.47	-	51	100	诉讼
泉州世茂瑞盈置业有限公司	22.25	17.86	0.47	100	100	诉讼
苏州世茂置业有限公司	30.43	21.17	-0.04	100	100	诉讼
杭州茂圆企业管理有限公司	24.84	24.47	-	100	100	诉讼
合计	536.82	371.24	93.37	—	—	—

#### （六）重大损失情况

世茂建设发生超过上年末净资产 10%的重大损失，具体情况如下：2024 年，公司净利润为-182.95 亿元，占 2023 年末净资产 395.53 亿元的 46.25%，占 2024 年末净资产 168.03 亿元的 108.88%。主要是由于参股的若干个联合营公司本年产生亏损，导致公司确认较多投资亏损，以及基于对房地产市场的谨慎预期，公司本年计提存货跌价准备增加。

（以下无正文）

（此页无正文，为《上海世茂建设有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页）

