

上海世茂股份有限公司

（住所：上海市市辖区黄浦区南京东路 829 号裙房 5 层 411-10 单元）



上海世茂股份有限公司公司债券 受托管理事务报告 (2024 年度)

债券受托管理人



（住所：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）

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》）、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”）、发行人与中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”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”）及其它相关信息披露文件以及上海世茂股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中金公司编制。中金公司编制本报告的内容及信息均来源于上海世茂股份有限公司提供的资料或说明。

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，未经中金公司书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

重要声明.....	1
目录	2
第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	4
第三章 发行人 2024 年度经营和财务情况.....	9
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况	12
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	14
第六章 债券持有人会议召开情况.....	19
第七章 本期债券本息偿付情况.....	21
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	22
第九章 募集说明书中约定的其他义务	23
第十章 重大事项.....	24
第十一章 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 ...	31

第一章 受托管理的公司债券概况

一、公司债券的批准情况

(一) 19 世茂 G3 (H19 世茂 3)

2018 年 12 月 21 日, 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]2143 号”文核准, 世茂股份获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 35 亿元公司债券, 其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕, 剩余数量将按照《管理办法》的相关规定, 根据公司的发展状况和资金需求, 自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

(二) 20 世茂 G1 (H20 世茂 1)、20 世茂 G2 (H20 世茂 2)、20 世茂 G3 (H20 世茂 3)、20 世茂 G4 (H20 世茂 4)

2019 年 8 月 26 日, 经中国证监会“证监许可[2019]1550 号”核准, 公司将在中国境内向合格投资者公开发行不超过 40 亿元的公司债券, 其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕, 剩余数量将按照《管理办法》的相关规定, 根据公司的发展状况和资金需求, 自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

二、公司债券基本情况

债券名称	简称	代码	起息日	债券余额 (亿元)	交易场所
上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第四期)	20 世 茂 G4 (H20 世茂 4)	175192.SH	2020-09-24	5.00	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第三期)	20 世茂 G3 (H20 世茂 3)	175077.SH	2020-09-01	5.00	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)	20 世茂 G2 (H20 世茂 2)	163644.SH	2020-07-07	9.5008	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)	20 世茂 G1 (H20 世茂 1)	163216.SH	2020-03-05	20.00	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第三期)	19 世茂 G3 (H19 世茂 3)	155391.SH	2019-05-22	4.75	上海证券交易所

第二章 受托管理人履行职责情况

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，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，发行人出现重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 52 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	信息披露情况
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司累计新增诉讼仲裁事项的临时受托管理事务报告（2025-06-18）	发行人已于 2025 年 6 月 13 日披露《上海世茂股份有限公司关于累计新增诉讼仲裁事项的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2025-06-06）	发行人已于 2025 年 5 月 30 日披露《上海世茂股份有限公司关于子公司减少注册资本的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司子公司减少注册资本的临时受托管理事务报告（2025-05-14）	发行人已于 2025 年 5 月 9 日披露《上海世茂股份有限公司关于子公司减少注册资本的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2025-05-06）	发行人已于 2025 年 4 月 29 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司累计新增诉讼仲裁事项的临时受托管理事务报告（2025-04-23）	发行人已于 2025 年 4 月 21 日披露《上海世茂股份有限公司关于累计新增诉讼仲裁事项的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司计提资产减值准备公告更正的临时受托管理事务报告（2025-04-14）	发行人已于 2025 年 4 月 7 日披露《上海世茂股份有限公司关于计提资产减值准备的公告（更正公告）》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
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（2025-04-03）	发行人已于 2025 年 3 月 28 日披露《上海世茂股份有限公司 2024 年年度报告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
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（2025-04-03）	发行人已于 2025 年 3 月 28 日披露《上海世茂股份有限公司 2024 年年度报告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2025-04-03）	发行人已于 2025 年 3 月 31 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2025-03-06）	发行人已于 2025 年 2 月 28 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2025-02-07）	发行人已于 2025 年 1 月 27 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
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诉讼进展的临时受托管理事务报告（2025-01-17）	发行人已于 2025 年 1 月 13 日披露《上海世茂股份有限公司关于重大诉讼进展的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
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仲裁进展的临时受托管理事务报告（2025-01-17）	发行人已于 2025 年 1 月 13 日披露《上海世茂股份有限公司关于重大仲裁进展的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
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诉讼进展的临时受托管理事务报告（2024-01-07）	发行人已于 2024 年 12 月 31 日披露《上海世茂股份有限公司关于重大诉讼进展公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2025-01-07）	发行人已于 2024 年 12 月 31 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司累计新增诉讼仲裁事项的临时受托管理事务报告（2024-12-18）	发行人已于 2024 年 12 月 9 日披露《上海世茂股份有限公司关于累计新增诉讼仲裁事项的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司股份冻结的临时受托管理事务报告（2024-12-13）	发行人已于 2024 年 12 月 9 日披露《上海世茂股份有限公司关于股份冻结的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司收到中国证券监督管理委员会立案告知书的临时受托管理事务报告（2024-12-04）	发行人已于 2024 年 11 月 29 日披露《关于收到中国证券监督管理委员会立案告知书的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2024-12-03）	发行人已于 2024 年 11 月 29 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2024-11-04）	发行人已于 2024 年 10 月 31 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司子公司商票逾期的临时受托管理事务报告（2024-10-18）	根据上海票据交易所披露的公开信息，中金公司梳理了发行人子公司截至 2024 年 9 月 30 日承兑票据逾期的情况	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司累计新增诉讼仲裁事项的临时受托管理事务报告（2024-10-15）	发行人已于 2024 年 10 月 15 日披露《上海世茂股份有限公司关	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

时受托管理事务报告（2024-10-18）	于累计新增诉讼仲裁事项的公告》	务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2024-10-09）	发行人已于 2024 年 9 月 30 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司及子公司仲裁进展的临时受托管理事务报告（2024-09-30）	发行人已于 2024 年 9 月 26 日披露《关于上海世茂股份有限公司及子公司仲裁进展公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司注册地址变更的临时受托管理事务报告（2024-09-23）	发行人已于 2024 年 9 月 19 日披露《上海世茂股份有限公司关于注册地址变更的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司子公司三亚翔合置业有限公司为子公司提供担保的临时受托管理事务报告（2024-09-23）	发行人已于 2024 年 9 月 14 日披露《关于三亚翔合置业有限公司为公司子公司提供担保的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
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 年半年度报告披露有关事项的临时受托管理事务报告（2024-09-09）	发行人已于 2024 年 8 月 29 日披露《上海世茂股份有限公司 2024 年半年度报告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2024-09-05）	发行人已于 2024 年 8 月 31 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司回复中证中小投资者服务中心《股东质询请求函》公告的临时受托管理事务报告（2024-08-30）	发行人已于 2024 年 8 月 27 日披露《上海世茂股份有限公司关于中证中小投资者服务中心《股东质询请求函》的回复公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司收到中证中小投资者服务中心《股东质询请求函》的临时受托管理事务报告	发行人已于 2024 年 8 月 15 日披露《上海世茂股份有限公司关于收到中证中小投资者服务中心《股东质询请求函》的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2024-08-05）	发行人已于 2024 年 7 月 31 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司子公司收到执行裁定书及法定代表人发生变更的临时受托管理事务报告（2024-07-17）	发行人已于 2024 年 7 月 11 日披露《上海世茂股份有限公司关于子公司收到执行裁定书的公告》《上海世茂股份有限公司关于法定代表人发生变更的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司总裁发生变更的临时受托管理事务报告（2024-07-15）	发行人已于 2024 年 7 月 5 日披露《上海世茂股份有限公司关于总裁发生变更的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂	发行人已于 2024 年 7 月 3 日披	就此事项，受托管理人已及

股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2024-07-07）	露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司公司债券利息未按期足额偿付的临时受托管理事务报告（2024-07-03）	发行人已于 2024 年 6 月 28 日披露《关于公司债券利息未按期足额偿付的处置进展公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司董事长及监事长发生变更的临时受托管理事务报告（2024-07-03）	发行人已于 2024 年 6 月 27 日披露《上海世茂股份有限公司关于董事长及监事长发生变更的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于董事及监事发生变更的临时受托管理事务报告（2024-06-28）	发行人已于 2024 年 6 月 25 日披露《上海世茂股份有限公司关于董事及监事发生变更的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司子公司收到警示函的临时受托管理事务报告（2024-06-28）	发行人已于 2024 年 6 月 7 日披露《上海世茂股份有限公司关于子公司收到警示函的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司董事、总裁辞职的临时受托管理事务报告（2024-06-14）	发行人已于 2024 年 6 月 7 日披露《上海世茂股份有限公司关于公司董事、总裁辞职的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告(2024-6-4)	发行人已于 2024 年 5 月 31 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告(2024-5-10)	发行人已于 2024 年 5 月 8 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司部分股权被司法冻结的临时受托管理事务报告（2024-05-10）	发行人已于 2024 年 5 月 6 日披露《上海世茂股份有限公司关于持股 5%以上股东部分股权被司法冻结的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司资产安全事项及未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2024-05-10）	发行人已于 2024 年 4 月 30 日披露《上海世茂股份有限公司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》 《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
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（2024-04-30）	根据发行人及中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 4 月 30 日发布的各项公告，现就发行人股票退市及其他风险警示、2023 年度财务报告非标准审计意见、子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项调查情况、计提资产减值准备、未能按期支付债务等相关重大事项报告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司债务清偿事项的临时受托管理事务报告（2024-04-10）	发行人已于 2024 年 4 月 8 日披露《上海世茂股份有限公司关于债务清偿事项的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2024-04-09）	发行人已于 2024 年 3 月 29 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司公司债券停牌及未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2024-03-21）	发行人已于 2024 年 3 月 15 日披露《上海世茂股份有限公司关于公司债券停牌的公告》以及 2024 年 3 月 18 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告(2024-3-5)	发行人已于 2024 年 2 月 29 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司终止评级事宜的临时受托管理事务报告（2024-02-06）	发行人已于 2024 年 2 月 2 日披露《上海世茂股份有限公司关于终止评级事宜的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司 2023 年年度业绩预告亏损及未能按期支付债务的临时受托管理事务报告（2024-02-01）	发行人已于 2024 年 1 月 30 日披露《上海世茂股份有限公司 2023 年年度业绩预告》、于 2024 年 1 月 31 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告(2024-01-15)	发行人已于 2024 年 1 月 9 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司未能按期支付债务的临时受托管理事务报告(2024-01-05)	发行人已于 2023 年 12 月 29 日披露《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

第三章 发行人 2024 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

表：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	上海世茂股份有限公司
法定代表人	颜华
成立日期	1992 年 7 月 1 日
注册资本（万元）	375,116.8261 万元
实缴资本（万元）	375,116.8261 万元
注册地址	上海市市辖区黄浦区南京东路 829 号裙房 5 层 411-10 单元
办公地址	上海市潍坊西路 55 号 6 楼
邮政编码	200122
信息披露事务负责人	曹丽君
电话号码	86-21-20203388
传真号码	86-21-20203399
电子邮箱	400214@shimaoco.com
互联网网址	www.shimaoco.com
统一社会信用代码	91310000132202878T
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）。 【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】

二、发行人主要业务经营情况

（一）公司业务情况

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）经营情况分析

(1) 各业务板块收入成本情况

单位：亿元

	营业收入	营业成本	毛利率
住宅销售	36.10	26.38	26.92%
商业地产销售	8.54	8.64	-1.11%
房地产租赁	10.06	2.06	79.53%
酒店服务业务	2.28	0.92	59.68%
物业管理	5.37	2.42	54.92%
其他	0.96	0.54	43.91%

三、发行人主要会计数据和财务指标

表：发行人主要会计数据和财务指标

单位：万元 币种：人民币

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况（%）
总资产	7,599,590.86	12,257,847.18	-38.00
总负债	7,805,127.87	10,484,822.86	-25.56
净资产	-205,537.01	1,773,024.32	-111.59
归属母公司股东的净资产	-447,085.91	1,051,703.48	-142.51
资产负债率（%）	102.70	85.54	20.07
期末现金及现金等价物余额	145,292.06	188,368.28	-22.87
营业收入	667,613.15	554,660.65	20.36
营业成本	557,951.48	341,795.76	63.24
利润总额	-1,729,451.18	-1,480,839.58	-16.79
净利润	-1,701,625.38	-1,444,179.89	-17.83
归属母公司股东的净利润	-1,473,563.86	-899,578.45	-63.81
经营活动产生的现金流净额	21,420.37	-38,574.72	155.53
投资活动产生的现金流净额	9,958.14	7,776.44	28.06
筹资活动产生的现金流净额	-74,455.02	-102,154.25	27.12

根据公司 2024 年年报，上述主要指标变动的原因如下：

- 1、营业收入同比增加主要系本期销售物业结转增加；
- 2、营业成本同比增加主要系本期物业结转对应的成本增加；

- 3、经营活动产生的现金流量净额较上年同比增加主要系本期采购支付现金减少；
- 4、投资活动产生的现金流量净额较上年同比增加主要系本期处置子公司股权收到现金；
- 5、筹资活动产生的现金流量净额较上年同比增加主要系本期偿还债务金额减少。

说明 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。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查 情况

一、募集资金使用情况

表：H19 世茂 3 募集资金使用情况

债券代码	155391.SH
债券简称	H19 世茂 3
发行总额（亿元）	5.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金拟用于偿还存量公司债券
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：H20 世茂 1 募集资金使用情况

债券代码	163216.SH
债券简称	H20 世茂 1
发行总额（亿元）	20.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金拟用于偿还存量公司债务。
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：H20 世茂 2 募集资金使用情况

债券代码	163644.SH
债券简称	H20 世茂 2
发行总额（亿元）	10.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金拟用于偿还存量公司债务。
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：H20 世茂 3 募集资金使用情况

债券代码	175077.SH
债券简称	H20 世茂 3
发行总额（亿元）	5.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金拟用于偿还存量公司债务。
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：H20 世茂 4 募集资金使用情况

债券代码	175192.SH
债券简称	H20 世茂 4
发行总额（亿元）	5.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金拟用于偿还存量公司债券。
募集资金实际用途	与约定用途一致

二、募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

三、对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

四、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。

第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

2023 年 1 月 16 日，发行人在上海证券交易所公告《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行 2019 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》《关于召开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》《关于召开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》《关于召开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》及《关于召开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》，分别审议通过《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》。发行人同意以其或其指定主体直接或间接持有的以下资产为 19 世茂 G3（H19 世茂 3）、20 世茂 G1（H20 世茂 1）、20 世茂 G2（H20 世茂 2）、20 世茂 G3（H20 世茂 3）、20 世茂 G4（H20 世茂 4）提供担保措施：（1）“三亚月川项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权提供质押担保；（2）“绍兴世茂广场”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保。中金公司和发行人已就上述增信措施签订了相应《股权质押合同》《股权收益权质押协议》，办理完毕上述标的股权质押担保、股权收益权质押的全部登记手续，并且已取得相关主管部门出具的相应权利凭证。。

二、偿债保障措施执行情况及有效性分析

截至本报告出具日，19 世茂 G3（H19 世茂 3）、20 世茂 G1（H20 世茂 1）、20 世茂 G2（H20 世茂 2）、20 世茂 G3（H20 世茂 3）、20 世茂 G4（H20 世茂 4）偿债保障措施的有效性已发生重大变化。根据 19 世茂 G3（H19 世茂 3）、20 世茂 G2（H20 世茂 2）、20 世茂 G3（H20 世茂 3）、20 世茂 G4（H20 世茂 4）2022 年第二次持有人会议、20 世茂 G1（H20 世茂 1）2022 年第一次持有人会议审议通过的《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》，发行人承诺将在全部拟增信公司债券的债券持有人会议召开完毕后 60 个工作日

内完成上述第三方审计机构的聘请工作，在兑付日调整期间内，该第三方审计机构将每半年度对“三亚月川项目”对应的项目资产、项目公司上一期资金使用情况进行审阅及核查，并出具相关审阅报告。发行人将在不晚于每年 3 月 31 日及 9 月 30 日将第三方审计机构出具的报告发送至增信保障公司债券的受托管理人，并接受增信保障公司债券持有人的查阅申请。截至目前，发行人尚未出具上述审阅报告并发送至中金公司。

2025 年 3 月 28 日，发行人 2024 年财务报告被中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了无法表示意见的审计报告。根据审计报告，形成无法表示意见的基础如下：“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。”

根据发行人 2024 年年报，截至 2024 年末，发行人存在逾期金额超过 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
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
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	
质押借款	上海杏熙投资咨询有限公司	银行类借款	0.74	本息均逾期		0.74	
质押借款	上海煦晓企业管理有限公司	银行类借款	1.33	本息均逾期		1.33	
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	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	南京世茂新发展置业有限公司	非银行类借款	0.66	本息均逾期	0.66	
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	

第六章 债券持有人会议召开情况

2024年3月29日，发行人已在上海证券交易所披露《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第三期）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第四期）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》，各期债券持有人会议分别审议《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》《关于调整债券本息兑付安排的议案》《关于增加三十个交易日宽限期的议案》，均未获得表决通过。

2024年4月8日，发行人已在上海证券交易所披露《关于召开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的公告》《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）2024年第二次债券持有人会议结果的公告》《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）2024年第二次债券持有人会议结果的公告》《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第三期）2024年第二次债券持有人会议结果的公告》《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第四期）2024年第二次债券持有人会议结果的公告》，分别审议《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》《关于调整债券本息兑付安排的议案》《关于增加三十个交易日宽限期的议案》。其中，19世茂G3（H19世茂3）债券持有人会议表决通过上述三个议案，20世茂G1（H20世茂1）、20世茂G2（H20世茂2）、20世茂G3（H20世茂3）、20世茂G4（H20世茂4）债券持有人会议上述三个议案均未表决通过。

2024年6月25日，中金公司已在上海证券交易所披露《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）2024年第三次债券持有人会议结果的公告》《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第

二期) 2024 年第三次债券持有人会议结果的公告》《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第三期) 2024 年第三次债券持有人会议结果的公告》《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第四期) 2024 年第三次债券持有人会议结果的公告》，分别审议豁免会议召开相关程序要求、宣布相应债券加速清偿、请求授权受托管理人处置相应债券增信资产的议案，20 世茂 G1 (H20 世茂 1)、20 世茂 G2 (H20 世茂 2)、20 世茂 G3 (H20 世茂 3)、20 世茂 G4 (H20 世茂 4) 本次会议均未能有效召开，上述三个议案均未获得表决通过。

2024 年 12 月 31 日，中金公司已在上海证券交易所披露《关于召开上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第三期) 2024 年第三次债券持有人会议结果的公告》，分别审议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，19 世茂 G3 (H19 世茂 3) 上述三个议案均未获得表决通过。

第七章 本期债券本息偿付情况

表：报告期内本息偿付情况

债券代码	债券简称	报告期内付息兑付情况
155391.SH	19 世茂 G3（H19 世茂 3）	“H19 世茂 3”本年度已于 2024 年 4 月 28 日、2024 年 6 月 28 日按约定完成本息分期偿付，未能按持有人会议约定支付 2024 年 12 月 28 日利息，已违约
163216.SH	20 世茂 G1（H20 世茂 1）	未能按持有人会议约定付息，已违约
163644.SH	20 世茂 G2（H20 世茂 2）	未能按持有人会议约定付息，已违约
175077.SH	20 世茂 G3（H20 世茂 3）	未能按持有人会议约定付息，已违约
175192.SH	20 世茂 G4（H20 世茂 4）	未能按持有人会议约定付息，已违约

第八章 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 H19 世茂 3、H20 世茂 1、H20 世茂 2、H20 世茂 3、H20 世茂 4 发生展期且未按期兑付的情况。中金公司督促发行人在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，及时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

根据发行人 2025 年 5 月 30 日公告的《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》，截止 2025 年 5 月 30 日，公司及子公司公开市场债务、非公开市场的银行和非银金融机构债务累计 188.66 亿元未能按期支付，其中累计未能按期足额偿付公司债券本息合计 6.26 亿元。根据发行人 2025 年 6 月 13 日公告的《上海世茂股份有限公司关于累计新增诉讼仲裁事项的公告》，截至 2025 年 5 月 31 日，公司及控股子公司连续十三个月内累计诉讼仲裁，除已在前期公告中披露过的以外，新增诉讼仲裁涉及金额合计 18.5 亿元，占公司最近一期经审计净资产绝对值的 41.38%。其中公司及控股子公司作为原告/申请人涉及金额合计 99.08 万元，公司及控股子公司作为被告/被申请人涉及金额合计 18.49 亿元。中金公司将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

第十章 重大事项

除“第二章 受托管理人履行职责情况”中所述发行人重大事项外，发行人其他重大诉讼及股权冻结事项如下：

一、被执行案件情况

截至 2025 年 6 月 27 日，中金公司通过中国执行信息公开网、企查查等网络公开信息查询，发行人目前涉及的被执行案件如下：

序号	执行案号	被执行人	执行标的（元）	执行法院
1	（2025）闽 0203 执 11696 号	世茂股份	123300000.00	福建省厦门市思明区人民法院
2	（2025）苏 0303 执 2482 号	世茂股份	174273.00	江苏省徐州市云龙区人民法院
3	（2025）苏 0581 执 4358 号	世茂股份	257628896.00	江苏省苏州市常熟市人民法院
4	（2025）黑 1081 执恢 75 号	世茂股份	759615.00	黑龙江省牡丹江市绥芬河市人民法院
5	（2025）苏 0508 执 729 号	世茂股份	1219832.00	江苏省苏州市姑苏区人民法院
6	（2025）苏 0591 执 701 号	世茂股份	481716.00	江苏省苏州市苏州工业园区人民法院
7	（2024）鲁 0211 执 19128 号	世茂股份	3960553.00	山东省青岛市黄岛区人民法院
8	（2024）沪 74 执 1717 号	世茂股份	111600000.00	上海金融法院
9	（2024）苏 02 执 1004 号	世茂股份	266275872.00	江苏省无锡市中级人民法院

二、股权冻结情况

截至 2025 年 6 月 27 日，中金公司通过企查查、国家企业信用信息公示系统等网络公开信息查询，发行人目前涉及的股权冻结情况如下：

序号	执行通知书文号	被执行人	冻结股权标的企业	被执行人持有股权、其他投资权益数额	执行法院
1	（2025）苏 0508 执 729 号	世茂股份	昆山世茂房地产开发有限公司	150 万元人民币	江苏省苏州市姑苏区人民法院
2	（2024）鲁 02 民初 1849 号	世茂股份	青岛世奥投资发展有限公司	75000 万元人民币	山东省青岛市中级人民法院
3	（2023）沪 0101 民初 24052 号	世茂股份	山东汇联保险经纪有限公司	1200 万元人民币	上海市黄浦区人民法院
4	（2023）沪 74 执保 355 号	世茂股份	福建世茂新里程投资发展有限公司	816000 万元人民币	上海金融法院
5	（2023）沪 74 执保 355 号	世茂股份	山东汇联保险经纪有限公司	1200 万元人民币	上海金融法院
6	（2023）苏 05 执保 515 号	世茂股份	常熟世茂新发展置业有限公司	26700 万元人民币	江苏省苏州市中级人民法院
7	（2023）法执沪	世茂	上海铂信企业管理有	10000 万元人民	上海市金融法院

	74 执保字第 354 号	股份	有限公司	币	
8	(2023)沪 74 执保字第 355 号	世茂股份	上海铂信企业管理有限公司	10000 万元人民币	上海市金融法院
9	(2023)沪 74 执保 354 号	世茂股份	山东汇联保险经纪有限公司	1200 万元人民币	上海金融法院
10	(2023)沪 74 执保 354 号	世茂股份	福建世茂新里程投资发展有限公司	12976.8984 万元人民币	上海金融法院
11	(2023)沪 74 执 844 号	世茂股份	绍兴世茂投资发展有限公司	48346 万元人民币	上海金融法院
12	(2023)苏 02 财保 3 号	世茂股份	世茂物业管理有限公司	8000 万元人民币	江苏省无锡市中级人民法院
13	(2023)京 74 财保 86 号	世茂股份	北京茂悦盛欣企业管理有限公司	2550 万元人民币	北京金融法院
14	(2023)苏法执 02 财保字第 3 号	世茂股份	上海茂沁投资管理有限公司	49000 万元人民币	江苏省无锡市中级人民法院
15	(2023)苏 02 财保 3 号	世茂股份	苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	67000 万元人民币	江苏省无锡市中级人民法院
16	(2023)苏 02 财保 3 号	世茂股份	常熟世茂新纪元置业有限公司	12100 万元人民币	江苏省无锡市中级人民法院
17	(2023)苏 02 财保 3 号之三	世茂股份	无锡世茂新发展置业有限公司	10850 万元人民币	江苏省无锡市中级人民法院
18	(2022)浙 06 执保 35 号	世茂股份	芜湖世茂新发展置业有限公司	11000 万元人民币	浙江省绍兴市中级人民法院
19	(2022)浙 06 执保 35 号	世茂股份	宁波世茂理想置业有限公司	33250 万元人民币	浙江省绍兴市中级人民法院
20	(2022)浙 06 执保 35 号	世茂股份	绍兴世茂投资发展有限公司	48346 万元人民币	浙江省绍兴市中级人民法院
21	(2022)沪 74 执保 357 号	世茂股份	北京茂悦盛欣企业管理有限公司	2550 万元人民币	上海金融法院

三、涉及司法案件

截至 2025 年 6 月 27 日，中金公司通过企查查、国家企业信用信息公示系统等网络公开信息查询，发行人目前涉及的股权冻结情况如下：

序号	案件名称	案件类型	案件身份	案由	案号	法院	最新案件进程
1	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司与上海世茂股份有限公司,许薇薇追收抽逃出资纠纷的案件	民事案件	一审被告	追收抽逃出资纠纷	(2025)苏 0591 民初 8808 号	江苏省苏州市苏州工业园区人民法院	民事一审
2	无锡道田景观工程有限公司与上海世茂股份有限公司其他民事的案件	民事案件	一审被告	其他民事	(2025)沪 01 民初 91 号	上海市第一中级人民法院	民事一审
3	上海世茂建设有限公司,上海世茂股份有限公司,上海煦晓企业管理有限公司等执	执行案件	首次执行被执行人	-	(2025)闽 0203 执 11696 号	福建省厦门市思明区人民法院	首次执行

	行案件						
4	云南国际信托有限公司与上海世茂股份有限公司公司债券交易纠纷的案件	执行案件 民事案件	一审被告,二审上诉人,首次执行被执行人	公司债券交易纠纷	(2024)沪 0101 民初 3376 号 (2024)沪 74 民终 1621 号 (2025)沪 0101 执 1340 号	上海市黄浦区人民法院 上海金融法院	首次执行
5	太平洋证券股份有限公司与上海世茂股份有限公司,长沙世茂投资有限公司公司债券交易纠纷的案件	执行案件 民事案件 管辖案件	管辖上诉人,一审被告,二审上诉人,首次执行被执行人	公司债券交易纠纷	(2023)沪 0101 民初 24052 号 (2023)沪 74 民辖终 483 号 (2024)沪 74 民终 1321 号 (2025)沪 0101 执 326 号	上海市黄浦区人民法院 上海金融法院	首次执行
6	浙江省建设装饰集团有限公司与上海世茂股份有限公司,杭州世茂瑞盈置业有限公司,苏州世茂投资发展有限公司建设工程施工合同纠纷的案件	民事案件	一审被告	建设工程施工合同纠纷	(2025)浙 0108 民初 1687 号	浙江省杭州市滨江区人民法院	民事一审
7	昆山市隆达幕墙门窗工程有限公司与上海世贸股份有限公司,牡丹江茂源贸易有限公司建设工程施工合同纠纷的案件	执行案件 民事案件	首次执行被执行人	建设工程施工合同纠纷	(2024)苏 0591 民初 8804 号 (2025)苏 0591 执 701 号	江苏省苏州市苏州工业园区人民法院	首次执行
8	无锡市交通产业集团有限公司与上海世茂建设有限公司,上海世茂股份有限公司,世茂集团控股有限公司等国内非涉外仲裁裁决的案件	执行案件	首次执行被执行人	国内非涉外仲裁裁决	(2024)苏 02 执 1004 号	江苏省无锡市中级人民法院	首次执行
9	上海世茂股份有限公司与颜丹平劳动合同纠纷的案件	民事案件	一审原告	劳动合同纠纷	(2025)沪 0115 民初 34674 号	上海市浦东新区人民法院	民事一审
10	上海世茂股份有限公司与牡丹江茂源贸易有限公司,苏州臻品建筑装饰有限公司买卖合同纠纷的案件	执行案件 民事案件	二审上诉人,首次执行被执行人	买卖合同纠纷	(2024)苏 0507 执 4705 号 (2024)苏 05 民终 7893 号	江苏省苏州市相城区人民法院 江苏省苏州市中级人民法院	首次执行
11	太平洋证券股份有限公司与上海世茂股份有限公司,昆山世茂华东商城开发有限公司,绍兴世茂投资发展有限公司公司债券交易纠纷的案件	执行案件 民事案件 管辖案件	管辖上诉人,一审被告,二审上诉人,首次执行被执行人	公司债券交易纠纷	(2023)沪 0101 民初 24051 号 (2023)沪 74 民辖终 482 号 (2024)沪 74 民终 1320 号 (2025)沪 0101 执 325 号	上海市黄浦区人民法院 上海金融法院	首次执行
12	江苏成章建设集团有限公司与上海世茂股份有限公司,上海梵粤企业管理有限公司,上海樾泓奕企业管理有限公司股东损害公司债权人	民事案件	一审被告	股东损害公司债权人利	(2025)苏 0411 民初 1674 号	江苏省常州市新北区人民法院	民事一审

	利益责任纠纷的案件			益责任纠纷			
13	盐城市堃维建设工程有限公司与上海世茂股份有限公司,苏州世茂投资发展有限公司建设工程施工合同纠纷的案件	民事案件	一审被告	建设工程施工合同纠纷	(2025)苏 0508 民初 7073 号	江苏省苏州市姑苏区人民法院	民事一审
14	国民信托有限公司与上海世茂股份有限公司,昆山世茂华东商城开发有限公司,绍兴世茂投资发展有限公司公司债券交易纠纷的案件	执行案件 民事案件 管辖案件	管辖上诉人,一审被申请人,二审上诉人,首次执行被执行人	公司债券交易纠纷	(2023)沪 0101 民初 27609 号 (2023)沪 74 民终 487 号 (2024)沪 74 民终 1644 号 (2025)沪 0101 执 1193 号	上海市黄浦区人民法院 上海金融法院	首次执行
15	国民信托有限公司与上海世茂股份有限公司,昆山世茂华东商城开发有限公司,绍兴世茂投资发展有限公司公司债券交易纠纷的案件	执行案件 民事案件 管辖案件	管辖上诉人,一审被申请人,二审上诉人,首次执行被执行人	公司债券交易纠纷	(2023)沪 0101 民初 27610 号 (2023)沪 74 民终 488 号 (2024)沪 74 民终 1645 号 (2025)沪 0101 执 1194 号	上海市黄浦区人民法院 上海金融法院	首次执行
16	中鼎建工江苏有限公司与上海世茂股份有限公司,上海坤畅建筑装饰工程有限公司,徐州世茂置业有限公司票据追索权纠纷的案件	执行案件 民事案件	一审被告,首次执行被执行人	票据追索权纠纷	(2024)苏 0303 民初 6085 号 (2025)苏 0303 执 2482 号	江苏省徐州市云龙区人民法院	首次执行
17	国民信托有限公司与上海世茂股份有限公司,长沙世茂投资有限公司公司债券交易纠纷的案件	执行案件 民事案件 管辖案件	管辖上诉人,一审被申请人,二审上诉人,首次执行被执行人	公司债券交易纠纷	(2023)沪 0101 民初 27608 号 (2023)沪 74 民终 486 号 (2024)沪 74 民终 1643 号 (2025)沪 0101 执 1192 号	上海市黄浦区人民法院 上海金融法院	首次执行
18	苏州市新泽建筑门窗有限公司与上海世茂股份有限公司,牡丹江茂源贸易有限公司建设工程施工合同纠纷的案件	执行案件 民事案件	一审被告,首次执行被执行人	建设工程施工合同纠纷	(2024)苏 0591 民初 8805 号 (2025)苏 0591 执 707 号	江苏省苏州市苏州工业园区人民法院	首次执行
19	上海敦远私募基金管理有限公司与上海世茂股份有限公司公司债券交易纠纷的案件	民事案件	二审被上诉人	公司债券交易纠纷	(2025)沪 74 民终 30 号	上海金融法院	民事二审
20	中信信托有限责任公司与 PRIMEMASTERHOLDING SLIMITED,上海世茂建设有限公司,上海世茂股份有限公司等合同纠纷的案件	民事案件	一审被告	合同纠纷	(2024)苏 01 民初 1487 号	江苏省南京市中级人民法院	民事一审
21	浪漫满屋房地产营销策划(浙江省宁波市)有限公司	民事案件	诉前调解被告,一	商品房委	(2024)浙 0205 民初 4113 号	浙江省宁波市江北区人	民事二审

	与上海世茂股份有限公司,宁波世茂新腾飞置业有限公司商品房委托代理销售合同纠纷的案件		审被告,二审被上诉人	托代理销售合同纠纷	(2024)浙 0205 民诉前调 3130 号 (2025)浙 02 民终 791 号	民法院 浙江省宁波市中级人民法院	
22	上海世茂股份有限公司执行案件	执行案件 民事案件	财产保全 执行被申请人,一审被告, 首次执行被执行人	-	(2023)苏 05 执保 515 号 (2023)苏 05 民初 1168 号 (2025)苏 0581 执 4358 号 (2025)苏 05 执 952 号	江苏省苏州市常熟市人民法院 江苏省苏州市中级人民法院	首次执行
23	王伟,韦理与上海世茂新体验置业有限公司,上海世茂股份有限公司商品房预售合同纠纷的案件	执行案件 民事案件	一审被告	商品房预售合同纠纷	(2024)沪 0117 民初 15075 号 (2025)沪 0117 执 526 号	上海市松江区人民法院	首次执行
24	上海世茂股份有限公司,青岛世茂滨海置业有限公司,青岛西岸联行生态科技有限公司借款合同纠纷的案件	执行案件	首次执行 被执行人	借款合同纠纷	(2024)鲁 0211 执 16871 号 (2024)鲁 0211 民初 25536 号	山东省青岛市黄岛区人民法院	首次执行
25	上海世茂股份有限公司,杭州世茂瑞盈置业有限公司,苏州世茂投资发展有限公司执行案件	执行案件	首次执行 被执行人	-	(2025)浙 0108 执 1458 号	浙江省杭州市滨江区人民法院	首次执行
26	无锡道田景观工程有限公司与上海世茂股份有限公司,常熟世茂新发展置业有限公司建设工程分包合同纠纷的案件	执行案件 民事案件	一审被告,首次 执行被执行人	建设工程分包合同纠纷	(2024)苏 0581 民初 10879 号 (2025)苏 0508 执 729 号	江苏省苏州市姑苏区人民法院 江苏省苏州市常熟市人民法院	首次执行
27	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司与上海世茂股份有限公司,许薇薇追收抽逃出资纠纷的案件	民事案件	一审被告,其他 民事被告	追收抽逃出资纠纷	(2025)苏 0591 民他 1 号 (2025)苏 0591 民初 6494 号	江苏省苏州市苏州工业园区人民法院	其他民事
28	苏州工业园区华泰尔装饰有限公司与上海世茂股份有限公司,苏州世茂投资发展有限公司建设工程施工合同纠纷的案件	民事案件	一审被告	建设工程施工合同纠纷	(2025)苏 0508 民初 4182 号	江苏省苏州市姑苏区人民法院	民事一审
29	苏州百信智能科技有限公司与上海世茂股份有限公司,常熟世茂新发展置业有限公司建设工程施工合同纠纷的案件	民事案件	一审被告	建设工程施工合同纠纷	(2025)苏 0581 民初 562 号	江苏省苏州市常熟市人民法院	民事一审
30	苏州腾越电器工程有限公司与上海世茂股份有限公司,常熟世茂新发展置业有限公司买卖合同纠纷的案件	执行案件 民事案件	一审被告	买卖合同纠纷	(2024)苏 0581 民初 9136 号 (2025)苏 0581 执 2225 号	江苏省苏州市常熟市人民法院	首次执行
31	上海世茂股份有限公司,牡丹江茂源贸易有限公司执行案件	执行案件	恢复执行 被执行人	-	(2025)黑 1081 执恢 75 号	黑龙江省牡丹江市绥芬河市人民法	恢复执行

						院	
32	上海世茂股份有限公司执行案件	执行案件 民事案件 管辖案件	财产保全 执行被申请人,一 审被告, 首次执行 被执行人	-	(2023)沪 74 执保 355 号 (2023)沪 74 民初 865 号 (2023)沪民辖终 114 号 (2024)沪 74 执 1718 号	上海金融法院	首次执行
33	上海世茂股份有限公司民事案件	民事案件	一审被申请人	-	(2024)鲁 02 民初 1849 号	山东省青岛市中级人民法院	民事一审
34	宁波怡生乐居信息服务有限公司与上海世茂股份有限公司,宁波世茂新腾飞置业有限公司服务合同纠纷的案件	民事案件	一审被告	服务合同纠纷	(2024)浙 0205 民初 5533 号	浙江省宁波市江北区人民法院	民事一审
35	上海东鹏陶瓷有限公司与上海世茂股份有限公司,常州世茂新城房地产开发有限公司票据追索权纠纷的案件	执行案件 民事案件	一审被告,首次 执行被执行人	票据追索权纠纷	(2022)苏 0411 执 4124 号 (2022)苏 0411 民初 4560 号 (2024)苏 0411 执 3708 号	江苏省常州市新北区人民法院	首次执行
36	吕胜德,符洁纓与上海世茂新体验置业有限公司,上海世茂股份有限公司房屋租赁合同纠纷的案件	执行案件 民事案件	一审被告	房屋租赁合同纠纷	(2024)沪 0117 执 8240 号 (2024)沪 0117 民初 16301 号	上海市松江区人民法院	首次执行
37	李建全与上海世茂股份有限公司,世茂商业管理有限公司,福州世茂天城商业管理有限公司合同纠纷的案件	执行案件 民事案件	一审被告	合同纠纷	(2024)闽 0581 执 4840 号 (2024)闽 0581 民初 1340 号 (2024)闽 05 民终 3758 号	福建省泉州市石狮市人民法院 福建省泉州市中级人民法院	首次执行
38	上海世茂股份有限公司,上海杏熙投资咨询有限公司,南昌水城投资股份有限公司等执行案件	执行案件	首次执行 被执行人	-	(2024)闽 02 执 1527 号	福建省厦门市中级人民法院	首次执行
39	宁波量动文化传媒有限公司与上海世茂股份有限公司,宁波世茂新腾飞置业有限公司服务合同纠纷的案件	执行案件 民事案件	一审被告	服务合同纠纷	(2024)浙 0205 执 768 号 (2024)浙 0205 民初 67 号	浙江省宁波市江北区人民法院	首次执行
40	上海世茂股份有限公司,青岛世茂滨海置业有限公司执行案件	执行案件	首次执行 被执行人	-	(2024)鲁 0211 执 19128 号 (2024)鲁 0211 民初 4093 号	山东省青岛市黄岛区人民法院	首次执行
41	上海世茂建设有限公司执行案件	执行案件 民事案件	一审被告	-	(2024)鄂 01 执保 181 号 (2024)鄂 01 民初 461 号	湖北省武汉市中级人民法院	财产保全执行
42	上海世茂股份有限公司执行案件	执行案件 民事案件 管辖案件	财产保全 执行被申请人,一 审被告, 首次执行	-	(2023)沪 74 执保 354 号 (2023)沪 74 民初 864 号 (2023)沪民辖终	上海金融法院	首次执行

		件	被执行人		113 号 (2024)沪 74 执 1717 号		
43	国泰君安期货有限公司与上海世茂股份有限公司公司债券交易纠纷的案件	民事案件	一审被告,二审上诉人	公司债券交易纠纷	(2024)沪 0101 民初 3877 号 (2024)沪 74 民终 1620 号	上海市黄浦区人民法院 上海金融法院	民事二审
44	颜驰骋与上海世茂股份有限公司,世茂商业管理有限公司,福州世茂天城商业管理有限公司合同纠纷的案件	民事案件	一审被告	合同纠纷	(2024)闽 0581 民初 7494 号	福建省泉州市石狮市人民法院	民事一审
45	上海世茂股份有限公司,绍兴世茂投资发展有限公司执行案件	执行案件	恢复执行被执行人	-	(2024)浙 06 执恢 74 号	浙江省绍兴市中级人民法院	恢复执行
46	中鼎建工江苏有限公司与上海世茂股份有限公司,上海坤畅建筑装饰工程有限公司,徐州世茂置业有限公司票据追索权纠纷的案件	执行案件 民事案件	一审被告,首次执行被执行人	票据追索权纠纷	(2023)苏 0303 民初 11164 号 (2024)苏 0303 执 2867 号	江苏省徐州市云龙区人民法院	首次执行
47	上海世茂建设有限公司,上海世茂建设有限公司(港澳台法人独资)与中国民生银行股份有限公司苏州分行,常熟世茂新发展置业有限公司金融借款合同纠纷的案件	民事案件	-	金融借款合同纠纷	(2024)苏民终 1154 号	江苏省高级人民法院	民事二审
48	苏州百信智能科技有限公司与上海世茂股份有限公司,常熟世茂新发展置业有限公司建设工程合同纠纷案件执行的案件	执行案件	财产保全执行被保全人	建设工程合同纠纷案件执行	(2024)苏 0581 执保 8912 号	江苏省苏州市常熟市人民法院	财产保全执行
49	南京市消防工程有限公司常熟第一分公司与上海世茂股份有限公司,常熟世茂新发展置业有限公司建设工程合同纠纷案件执行的案件	执行案件	首次执行被执行人	建设工程合同纠纷案件执行	(2024)苏 0581 执 2639 号	江苏省苏州市常熟市人民法院	首次执行
50	上海敦远私募基金管理有限公司与上海世茂股份有限公司公司债券交易纠纷的案件	民事案件	一审被告	公司债券交易纠纷	(2024)沪 0101 民初 7015 号	上海市黄浦区人民法院	民事一审

第十一章 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

一、偿债能力和增信措施有关的其他情况

根据 19 世茂 G3（H19 世茂 3）、20 世茂 G2（H20 世茂 2）、20 世茂 G3（H20 世茂 3）、20 世茂 G4（H20 世茂 4）2022 年第二次持有人会议、20 世茂 G1（H20 世茂 1）2022 年第一次持有人会议审议通过的《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》，发行人承诺将在全部拟增信公司债券的债券持有人会议召开完毕后 60 个工作日内完成上述第三方审计机构的聘请工作，在兑付日调整期间内，该第三方审计机构将每半年度对“三亚月川项目”对应的项目资产、项目公司上一期资金使用情况进行审阅及核查，并出具相关审阅报告。发行人将在不晚于每年 3 月 31 日及 9 月 30 日将第三方审计机构出具的报告发送至增信保障公司债券的受托管理人，并接受增信保障公司债券持有人的查阅申请。

中金公司已于 2024 年 5 月 20 日向发行人发送《关于要求上海世茂股份有限公司尽快落实公司债券增信资产现金流管控措施相关工作的督促函》，于 2024 年 6 月 27 日向发行人发送《关于要求上海世茂股份有限公司尽快落实公司增信资产现金流管控措施相关工作的督促函》，于 2024 年 9 月 20 日向发行人发送《中金公司关于三亚翔合置业有限公司为公司子公司提供担保的问询函》，于 2024 年 9 月 24 日向发行人发送《关于请贵司提供增信措施最新情况及审计报告的提示》，于 2024 年 10 月 14 日向发行人发送《关于要求公司尽快落实公司债券增信资产现金流管控措施相关工作的督促邮件》，持续督促发行人履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下约定的债券发行人的各项职责和义务。截至目前，发行人尚未出具上述审阅报告并发送至中金公司。

二、受托管理人采取的应对措施

1、中金公司成立债券违约风险应急处置工作组，持续动态监测、了解和商议发行人的信用风险及风险处置工作，目前工作组已按照制订的债券违约风险应急处置预案开展相应工作。

2、中金公司于 19 世茂 G3（H19 世茂 3）、20 世茂 G1（H20 世茂 1）、20 世茂 G2（H20 世茂 2）、20 世茂 G3（H20 世茂 3）、20 世茂 G4（H20 世茂 4）兑付前建立日报机制，对发行人日常情况、持有人会议召开情况等监测并向上交所进行汇报。

3、中金公司密切关注发行人所公示披露的重大事项及公告，并均及时出具临时受托管理报告，对可能存在的风险向投资者提示风险。

4、中金公司持续与发行人保持及时沟通，以电话、邮件等多种方式提请并督促发行人履行相关义务，包括但不限于督促发行人履行本息偿付义务和偿债保障措施，督促发行人积极配合受托管理人开展补充尽职调查，督促发行人履行信息披露义务等。

5、中金公司积极关注违约债券违约处置进展，与发行人开展沟通谈判，就加速清偿救济措施、增信资产实际处置和信息披露等事宜进行讨论，要求发行人尽快落实本次债券的兑付工作，尽快拿出市场化、可落地的公司债化解方案，积极回应债券持有人的合法诉求，尽量保持目前债券的稳定局面，协调有关各方对本次债券违约后续处置做出妥善安排。

（此页无正文，为《上海世茂股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2024 年度）》之盖章页）

