

上海世茂建设有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告

上海世茂建设有限公司



（住所：上海市中国自由贸易试验区民生路 600 号 16 幢 401 室）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二四年六月

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》、《关于深化债券注册制改革的指导意见》、《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、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”）及其它相关信息披露文件以及上海世茂建设有限公司（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）审计的 2023 年度审计报告和发行人出具的 2023 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息来源于第三方专业机构出具的专业意见以及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、公司债券受托管理人履职情况.....	6
三、发行人 2023 年度经营和财务状况.....	8
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	9
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	10
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	11
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.....	17
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 2023 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公司债券共 8 只，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。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》	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》
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。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》	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》
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	2027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。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》	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》
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》	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）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（第三期）（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》

主体/债项评级	无	无
报告期跟踪主体/债项评级	无	无

二、公司债券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，完成持有人会议的召开并形成有效决议。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进行小额兑付。

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
债券停牌；债券调整后续转让安排	因重大事项存在不确定性，世茂建设存续公司债券自2023年2月21日起停牌；“20世茂02”、“20世茂03”、“20世茂04”自2023年2月24日起调整后续转让安排，仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让	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
审计机构变更	世茂建设年度报告审计机构由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	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
发布 2023 年第一次持有人会议通知	因世茂建设预计不能按期偿付公司债券，拟就存续债券进行展期相关议案召开持有人会议	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
延迟出具 2022 年度评级报告	联合资信评估股份有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司需延迟出具世茂建设及相关债券 2022 年度跟踪评级报告	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
2023 年第一次持有人会议时间延长；增信资产权利受限	为给各投资者汇报、讨论、决策以及投票材料用印预留充足时间，世茂建设延长持有人会议时间；持有人会议议案 2 中增信资产存在权利受限情况，权利实现可能受到该股权之上已设有的质押、诉讼、冻结等因素影响	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 2022 年中期报告	世茂建设披露 2022 年度中期报告	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
公司及有关责任人收到通报批评	因延期披露 2021 年年度报告，世茂建设及有关责任人收到上海证券交易所通报批评	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
延期披露 2022 年年度报告	因更换审计机构，世茂建设无法按时披露 2022 年年度报告	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
延迟出具 2023 年度评级报告	联合资信评估股份有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司需延迟出具世茂建设及相关债券 2023 年度跟踪评级报告	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
增信措施发生变更；债券复牌	世茂建设公司债券持有人会议部分议案通过，存续债券进行整体展期，增加增信措施； 世茂建设公司债券将于2023年7月7日复牌	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2023年中期报告；债券停牌；被纳入失信被执行人	世茂建设披露2023年度中期报告； 因小额兑付需要，世茂建设公司债券将于2023年9月1日停牌； 截至2023年8月31日，世茂建设存在5项被纳入失信被执行人的行为	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
增信机构未能按期兑付债务	世茂建设增信机构尚隽商业保理（上海）有限公司未能按期支付尚隽商业保理（上海）有限公司2021年度第一期供应链金融资产支持票据	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
终止评级	中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估股份有限公司终止世茂建设主体及债项评级	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
监事变动	世茂建设监事由姚颖变为臧翠平	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
收到警示函	世茂建设因未能按期披露2022年年度报告，收到中国证券监督管理委员会上海监管局下发的警示函	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

三、发行人2023年度经营和财务状况

（一）发行人2023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）。

2023 年度，发行人实现营业收入 3,447,009.85 万元，产生营业成本 3,184,819.48 万元。2023 年度，发行人实现营业利润-1,343,468.96 万元，实现净利润-1,573,371.78 万元。

（二）发行人 2023 年度财务状况

表：发行人 2023 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	26,761,096.12	31,603,235.76	-15.32
非流动资产合计	3,941,277.54	4,879,993.46	-19.24
资产总计	30,702,373.65	36,483,229.22	-15.85
流动负债合计	23,738,082.87	28,596,157.38	-16.99
非流动负债合计	3,039,467.42	2,066,950.96	47.05
负债合计	26,777,550.29	30,663,108.34	-12.67
所有者权益合计	3,924,823.37	5,820,120.88	-32.56
归属母公司股东的净资产	470,995.29	2,180,692.58	-78.40
营业收入	3,447,009.85	3,688,037.50	-6.54
营业利润	-1,343,468.96	-1,669,691.93	19.54
利润总额	-1,374,427.84	-1,715,758.86	19.89
净利润	-1,573,371.78	-1,784,602.33	11.84
归属母公司股东的净利润	-1,654,184.30	-1,711,319.78	3.34
经营活动产生的现金流量净额	-390,872.52	-1,000,200.98	60.92
投资活动产生的现金流量净额	-84,144.13	986,647.24	-108.53
筹资活动产生的现金流量净额	-511,306.15	-684,484.87	25.30
现金及现金等价物净增加额	-986,322.81	-698,038.61	-41.30
资产负债率 (%)	87.22	84.05	3.77
流动比率 (倍)	1.13	1.11	1.80
速动比率 (倍)	0.46	0.44	4.55

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

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期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）对发行人募集资金使用情况的核查结果

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期内不涉及应说明的使用情况。

（四）募集资金变更及信息披露情况

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期内不涉及。

（五）固定资产投资项目

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，发行人尚存续的各期债券（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）于2023年3-4月召开了债券持有人会议并通过了展期相关议案。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，经营性现金流紧张，可用于偿还债务的货币资金规模下降速度较快，偿债能力大幅下降。报告期内，世茂建设公司债券完成整体展期。2023年末和2022年末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为934.23亿元和909.59亿元，同比增长2.71%，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。截至本报告出具日，世茂建设已分别于2023年9月与2024年3月按照展期议案相关安排完成整体展期后的2次小额兑付。

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，进一步加强与金融机构的沟通，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

报告期内，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”提供以下担保措施，作为共享增信资产：

1、以大连金州项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后100%的股权收益权提供质押担保；

2、以江门台山项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后50%的股权收益权提供质押担保；

3、以成都世茂广场项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后100%的股权收益权提供质押担保；

4、以宁波北仑酒店项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后100%的股权收益权提供质押担保；

5、以尚隽商业保理（上海）有限公司、深圳市领途商业保理有限公司分别合法享有的、累计合计金额不低于19亿元的应收账款债权提供应收账款质押担保。

世茂建设为“20世茂03”提供以下担保措施，作为共享增信资产：

1、以南昌世茂广场项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；

2、深圳市优泓商业保理有限公司合法享有的、且金额不低于 10 亿元的应收账款债权提供应收账款质押担保。

新增增信措施涉及的标的公司已分别与受托管理人签署了增信协议，并办理质押登记手续。

（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，通过了《调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

（三）增信机制及偿债保障措施的执行情况及有效性分析

新增增信措施涉及的标的公司已分别与受托管理人签署了增信协议，并办理质押登记手续。发行人已根据债券持有人会议议案，聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对增信资产中住宅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，并出具相关鉴证报告。经查阅立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2024年3月出具的各新增增信措施涉及的标的公司资金使用情况专项报告的鉴证报告，相关资金均用于公司正常经营，不存在违规使用资金的重大情形。

上述新增增信措施涉及的标的公司存在股权受限的情况，具体情况如下：

序号	标的项目	标的公司	股东情况	权利受限情况
1	大连金州项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后100%的股权	大连世茂嘉年华置业有限公司	牡丹江世茂新城房地产开发有限公司持股比例为60%；世茂投资（大连）有限公司持股比例为40%	股东所持股权均被质押，且牡丹江世茂新城房地产开发有限公司所持60%股权存在被执行案件
		大连世茂新纪元置业有限公司	牡丹江世茂新城房地产开发有限公司持股比例为60%；上海世茂建设	世茂建设所持股份被冻结，牡丹江世茂所持60%股权存在被执行案件

序号	标的项目	标的公司	股东情况	权利受限情况
			有限公司持股比例为40%	
		大连世茂新体验置业有限公司	亮荣国际有限公司持股比例为51%，悦贸国际有限公司持股比例为49%	存在财产被执行案件
		大连世茂新领域置业有限公司	亮荣国际有限公司持股比例为51%，悦贸国际有限公司持股比例为49%	存在财产被执行案件
2	江门台山项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后50%的股权收益权	台山颐和温泉城地产开发有限公司	苏州世茂置业有限公司持股比例为50%；兆恒投资有限公司持股比例为50%	兆恒投资有限公司将其所持股份全部质押；苏州世茂置业有限公司持股50%已被执行
3	成都世茂广场项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后100%的股权收益权	成都世茂新城房地产开发有限公司	世茂建设持股比例为100%	全部股权均被冻结
4	宁波北仑酒店项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后100%的股权收益权	宁波世茂新发展置业有限公司	锦尚投资有限公司持股比例为100%	存在财产被执行案件
5	南昌世茂广场项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后100%的股权收益权	南昌世茂新发展置业有限公司	上海彦粹企业管理有限公司持股比例为50%；世茂建设持股比例为47.50%；昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司持股比例为2.50%	世茂建设所持10.5%股权已被冻结，昆山世茂所持2.5%股权和上海彦粹所持50%股权均已被质押且被冻结

发行人制定《债券持有人会议规则》，充分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并通过了展期相关议案。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

截至2023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
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

债券代码	债券简称	还本付息方式	最后一期资金偿付日
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）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（第三期）（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

（二）报告期内本息偿付/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，督促发行人召开持有人会议，积极与投资者沟通进行展期。

2023年9月与2024年3月，世茂建设分别按照展期相关议案完成整体展期后的第一次与第二次小额兑付，分别兑付本息1,820.37万元与1,777.50万元。

（三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人在预计不能按时偿还债务时，受托管理人协助发行人组织召开债券持有人会议进行展期。

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公司债券。2023年3-4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、增加增信保障措施、宽限期等议案（议案1：《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》；议案2：《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》；议案3：《关于增加三十个交易日宽限期的议案》）进行投票表决。

上述各期债券均通过议案1及议案2，19世茂04、20世茂02、20世茂03通过议案3，其余债券未通过议案3，具体债券持有人会议召开情况已及时发布

了有关持有人会议通知等公告。

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、变更审计机构、延迟出具评级报告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、公司债券受托管理人履职情况”。

十二、其他事项

（一）对外担保情况

根据《上海世茂建设有限公司公司债券年度报告（2023年）》，2023年末世茂建设对外担保的余额为499.92亿元，全部为向控股股东、实际控制人和其他关联方提供的担保。2023年末，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净资产10%的情形，具体如下：

项目	内容
被担保人名称	福建世茂瑞盈房地产开发有限公司
世茂建设与被担保人的关系	关联方
被担保人主要业务	房地产开发
担保余额	64.94亿元
被担保债务到期时间	2023年3月21日
对世茂建设偿债能力的影响	若未来被担保方出现偿债风险时，公司可能被追偿，从而对公司的日常经营产生不利影响

注：福建世茂瑞盈房地产开发有限公司已列为被执行人。

（二）重大诉讼情况

根据《上海世茂建设有限公司公司债券年度报告（2023年）》，截至2023年12月31日，世茂建设及其子公司所涉及的重大未决诉讼/仲裁案件如下：

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（亿元）	所处诉讼程序
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	二审上诉中
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	6.20	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
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	5.00	一审已判决
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	执行过程中
陆家嘴国际信托有限公司	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	一审已判决，二审上诉中
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	5.50	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	上海榛骁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（亿元）	所处诉讼程序
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	山东省青岛市中院	5.10	执行过程中
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	执行过程中
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
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	6.50	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	一审已判决，上诉中
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	尚未判决
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	5.00	尚未判决
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	已调解
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	15.80	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（亿元）	所处诉讼程序
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	6.70	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	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	2023年12月	北京金融法院	15.75	尚未判决

（三）债务逾期情况

根据《上海世茂建设有限公司公司债券年度报告（2023年）》，截至2023年12月31日，公司存在逾期金额超过1,000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况如下：

债务人名称	债权人类型	逾期金额（亿元）	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额（亿元）	处置进展及未来处置计划
扬州世通置业有限公司	银行	1.36	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.36	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
云南万誉房地产开发有限公司	银行	0.39	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.39	正在协商展期
泸州世茂房地产开发有限公司	信托	3.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.00	正在协商展期
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	正在协商展期

债务人名称	债权人类型	逾期金额 (亿元)	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未 偿还余额 (亿元)	处置进展 及未来处 置计划
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	正在协商 展期
成都世茂悦盈房 地产开发有限公 司	信托	0.41	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	0.41	正在协商 展期
绵阳高新区三阳 塑胶有限责任公 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	正在协商 展期
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	正在协商 展期
重庆浚亮房地产 开发有限公司	信托	2.30	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	2.30	正在协商 展期
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	正在协商 展期
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	正在协商 展期
佛山市顺德区中 维房地产开发有 限公司	银行	1.84	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	1.84	正在协商 展期
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	正在协商 展期
佛山德茂房地产 开发有限公司	信托	4.37	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	4.37	正在协商 展期
上海朴睿贸易有 限公司	信托	12.77	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	12.77	正在协商 展期
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	正在协商 展期
重庆茂勋企业管 理有限责任公司	其他 企业	3.29	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	3.29	正在协商 展期
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	正在协商 展期
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	正在协商 展期
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	正在协商 展期
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	正在协商 展期

债务人名称	债权人类型	逾期金额 (亿元)	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未 偿还余额 (亿元)	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	0.15	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.15	正在协商展期
德州市佰利置业有限公司	信托	0.95	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.95	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	信托	12.33	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	12.33	正在协商展期
上海骞奕建材有限公司	信托	17.85	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	17.85	正在协商展期
重庆菲客维贸易有限公司	信托	19.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	19.00	正在协商展期
重庆瑞轲淼贸易有限公司	信托	18.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	18.00	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
尚悦（天津）建材贸易有限责任公司	银行	3.52	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.52	正在协商展期
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	正在协商展期
上海骞奕建材有限公司	信托	0.30	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.30	正在协商展期
上海沛夏贸易有限公司	信托	1.52	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.52	正在协商展期
重庆诺羽斯贸易有限公司	信托	2.94	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.94	正在协商展期
上海沛夏贸易有限公司	其他企业	0.48	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.48	正在协商展期
上海茂舒建材有限公司	信托	3.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.50	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
上海世茂建设有限公司	资产证券	6.55	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	6.55	正在协商展期

债务人名称	债权人类型	逾期金额 (亿元)	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未 偿还余额 (亿元)	处置进展 及未来处 置计划
	化产品					
悦懋（上海）贸易有限公司	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	正在协商展期
悦隼（上海）实业有限公司	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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
南京世荣置业有限公司	信托	0.95	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.95	正在协商展期
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	正在协商展期
南京世荣置业有限公司	其他企业	3.14	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.14	正在协商展期
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	正在协商展期
南京世荣置业有限公司	其他企业	1.16	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.16	正在协商展期
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	正在协商展期
南京世荣置业有限公司	信托	2.59	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.59	正在协商展期
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	正在协商展期
长沙世茂房地产有限公司	信托	5.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5.00	正在协商展期
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	正在协商展期

债务人名称	债权人类型	逾期金额 (亿元)	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未 偿还余额 (亿元)	处置进展 及未来处 置计划
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	正在协商 展期
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	正在协商 展期
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	正在协商 展期
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	正在协商 展期
固安茂悦房地产 开发有限公司	其他 企业	3.87	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	3.87	正在协商 展期
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	正在协商 展期
固安茂悦房地产 开发有限公司	其他 企业	1.75	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	1.75	正在协商 展期
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	正在协商 展期
固安茂悦房地产 开发有限公司	银行	3.00	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	3.00	正在协商 展期
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	正在协商 展期
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	正在协商 展期
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	正在协商 展期
上海骞麟建材有 限公司	信托	11.97	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	11.97	正在协商 展期
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	正在协商 展期
上海骞麟建材有 限公司	其他 企业	0.36	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	0.36	正在协商 展期
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	正在协商 展期
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	正在协商 展期
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	正在协商 展期
上海世茂建设有 限公司	银行	19.99	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	19.99	正在协商 展期
上海斐萱建材有 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	正在协商 展期
上海世盈投资管 理有限公司	银行	19.20	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	19.20	正在协商 展期
上海世茂建设有 限公司	银行	1.96	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	1.96	正在协商 展期
上海世茂建设有 限公司	银行	4.20	本息均 逾期	公司现金流受阻 ，无法按期偿付	4.20	正在协商 展期

债务人名称	债权人类型	逾期金额 (亿元)	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未 偿还余额 (亿元)	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	2.30	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.30	正在协商展期
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	正在协商展期
合肥悦盈置业有限公司	银行	1.29	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.29	正在协商展期
福州傲尔企业管理有限公司	银行	0.62	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.62	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
福州世蒲置业有限公司	银行	0.19	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.19	正在协商展期
肇庆四会悦盈房地产开发经营有限公司	银行	0.58	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.58	正在协商展期
银川世茂新体验置业有限公司	银行	0.99	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.99	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
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	正在协商展期
成都世茂新里程置业有限公司	信托	2.10	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.10	正在协商展期
沈阳世茂新里程房地产开发有限公司	信托	0.41	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.41	正在协商展期
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	正在协商展期
长春悦翊房地产开发有限公司	银行	1.26	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.26	正在协商展期
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	正在协商展期
青岛海智伟创置业有限公司	信托	4.67	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.67	正在协商展期
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	正在协商展期
德州市佰利置业有限公司	信托	0.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.50	正在协商展期

债务人名称	债权人类型	逾期金额 (亿元)	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额 (亿元)	处置进展及未来处置计划
天津世茂新里程置业有限公司	信托	2.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.00	正在协商展期

(四) 审计报告意见类型

中兴财光华会计师事务所为公司出具了保留意见的 2023 年度审计报告，形成保留意见的基础为：上海世茂建设有限公司涉及金融借款相关的诉讼、仲裁等共计 115 件，合计涉案金额 654.99 亿元，其中：上海世茂建设有限公司及其内部单位作为债务人涉及的诉讼、仲裁等案件共 53 笔，涉案金额约 302.90 亿元；上海世茂建设有限公司作为担保人涉及的连带责任诉讼事项合计 62 件，涉诉金额 352.09 亿元，审计师无法实施有效的审计程序，以获取充分、适当的审计证据确定上述担保诉讼对公司财务报表的影响。

强调事项为：截至 2023 年 12 月 31 日，世茂建设货币资金账面余额 129.33 亿元，其中受限资金 45.43 亿元，商品房销售监管资金 59.00 亿元；而同时点世茂建设金融有息负债账面金额 934.23 亿元，其中一年内到期的有息负债 631.77 亿元，大于公司可支配货币资金账面余额。世茂建设期末存货账面余额 1,578.78 亿元，跌价准备金额 74.28 亿元。

(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 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页)

