

上海世茂股份有限公司

（住所：上海市黄浦区南京西路 268 号）



上海世茂股份有限公司公司债券

受托管理事务报告

（2023 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》）、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”或“世茂股份”）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 2023 年度经营和财务情况.....	10
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作核查情况.....	12
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	16
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.....	20
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	23
第九章 募集说明书中约定的其他义务.....	24
第十章 重大事项.....	25
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.....	33

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 31 次。具体情况如下：

序号	重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告渠道
1	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(2024-6-14)	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》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
2	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》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
3	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(2024-5-10)	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》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
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》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告

5	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(2024-5-10)	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》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
6	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(2024-3-21)	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》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
7	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》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
8	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(2024-2-6)	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》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
9	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(2024-2-1)	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》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
10	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(2024-1-15)	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》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告

11	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(2024-1-5)	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》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
12	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上海监管局《行政监管措施决定书》的临时受托管理事务报告(2023-12-15)	发行人已于2023年12月13日披露《上海世茂股份有限公司关于收到中国证券监督管理委员会上海监管局<行政监管措施决定书>的公告》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
13	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(2023-12-5)	发行人已于2023年11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》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告

14	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重大事项临时受托管理事务报告(2023-11-16)	<p>发行人已于 2023 年 11 月 9 日披露《上海世茂股份有限公司关于转让常州世茂新城房地产开发有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的公告》《上海世茂股份有限公司关于转让青岛世茂投资发展有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的公告》《上海世茂股份有限公司关于转让黑龙江通海建材贸易有限公司股权暨关联交易的公告》《上海世茂股份有限公司关于子公司福建世茂新里程投资发展有限公司转让资产暨清偿债务事项的公告》《上海世茂股份有限公司关于子公司转让资产暨清偿债务事项的公告》《上海世茂股份有限公司第九届董事会第二十三次会议决议公告》等公告</p>	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
15	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(2023-11-3)	<p>发行人已于 2023 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》</p>	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
16	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(2023-10-13)	<p>发行人已于 2023 年 10 月 10 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》</p>	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
17	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(2023-10-9)	<p>发行人已于 2023 年 9 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》</p>	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告

18	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发生变更的临时受托管理事务报告(2023-9-28)	发行人已于 2023 年 9 月 22 日披露《上海世茂股份有限公司关于董事发生变更的公告》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
19	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(2023-9-6)	发行人已于 2023 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》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
20	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及信息披露事务负责人发生变更的临时受托管理事务报告(2023-8-22)	发行人已于 2023 年 8 月 15 日披露《上海世茂股份有限公司关于董事及信息披露事务负责人发生变更的公告》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
21	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(2023-8-8)	发行人已于 2023 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》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
22	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(2023-7-6)	发行人已于 2023 年 6 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》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
23	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(2023-6-9)	发行人已于 2023 年 6 月 2 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》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告

24	中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司2022年度财务报告非标准审计意见及子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项的临时受托管理事务报告(2023-5-9)	发行人2023年4月29日披露《上海世茂股份有限公司董事会关于公司2022年度财务报告非标准审计意见涉及事项的专项说明》《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的公告》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
25	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开发行2019年公司债券(第三期)增信措施发生变更及复牌的临时受托管理事务报告(2023-3-22)	发行人已于2023年3月15日披露《上海世茂股份有限公司公开发行2019年公司债券(第三期)增信措施发生变更的公告》《上海世茂股份有限公司关于“19世茂G3”公司债券复牌的公告》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
26	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开发行2020年公司债券(第一期)增信措施发生变更及复牌的临时受托管理事务报告(2023-3-22)	发行人已于2023年3月15日披露《上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券(第一期)增信措施发生变更的公告》《上海世茂股份有限公司关于“20世茂G1”公司债券复牌的公告》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
27	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开发行2020年公司债券(第二期)增信措施发生变更及复牌的临时受托管理事务报告(2023-3-22)	发行人已于2023年3月15日披露《上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券(第二期)增信措施发生变更的公告》《上海世茂股份有限公司关于“20世茂G2”公司债券复牌的公告》	受托管理人经发行人告知,督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告

28	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开发行2020年公司债券（第三期）增信措施发生变更及复牌的临时受托管理事务报告(2023-3-22)	发行人已于2023年3月15日披露《上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第三期）增信措施发生变更的公告》《上海世茂股份有限公司关于“20世茂G3”公司债券复牌的公告》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
29	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开发行2020年公司债券（第四期）增信措施发生变更及复牌的临时受托管理事务报告(2023-3-22)	发行人已于2023年3月15日披露《上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第四期）增信措施发生变更的公告》《上海世茂股份有限公司关于“20世茂G4”公司债券复牌的公告》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
30	中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司业绩预告亏损的临时受托管理事务报告(2023-2-3)	发行人已于2023年1月31日披露《上海世茂股份有限公司2022年年度业绩预告》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告
31	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持有人会议进展及继续停牌的临时受托管理事务报告(2023-1-20)	发行人已于2023年1月16日披露《上海世茂股份有限公司关于公司债券持有人会议的进展公告》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	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	上海证券交易所公告

第三章 发行人 2023 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	Shanghai Shimao Co.,Ltd
法定代表人	吴凌华
成立日期	1992 年 7 月 1 日
注册资本	375,116.83 万元
实缴资本	375,116.83 万元
注册地址	上海市黄浦区南京西路 268 号
办公地址	上海市浦东新区潍坊西路 55 号上海世茂大厦 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	600823@shimaoco.com
互联网网址	www.shimaoco.com
组织机构代码	132202878
所属行业	房地产业
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)。
--	------------------------------

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

表: 各业务板块收入成本情况

单位: 元 币种: 人民币

业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	3,240,406,125.10	2,341,021,926.79	27.76	-33.96	-40.31	增加 7.70 个百分点
其他	904,466,980.62	378,106,112.22	58.20	15.34	1.62	增加 5.65 个百分点
合计	4,144,873,105.72	2,719,128,039.01	85.96	-18.62	-38.69	增加 13.35 个百分点

三、发行人主要财务情况

单位: 元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	5,546,606,471.1 1	5,746,588,415.9 2	-3.48
营业成本	3,417,957,588.47	4,350,298,243.27	-21.43
销售费用	219,351,570.33	451,973,431.42	-51.47
管理费用	542,008,712.50	715,042,362.34	-24.20
财务费用	1,007,905,138.03	891,186,459.08	13.10
资产减值损失	-3,745,153,916.46	-4,828,830,458.04	22.44
公允价值变动损益	-2,252,568,638.06	-1,069,310,000.00	-110.66

经营活动产生的现金流量净额	-385,747,163.86	604,109,224.16	-163.85
投资活动产生的现金流量净额	77,764,379.65	-78,819,467.43	198.66
筹资活动产生的现金流量净额	-1,021,542,485.93	-5,868,972,788.79	82.59

营业收入变动原因说明：同比减少主要系本期销售物业结转减少。

营业成本变动原因说明：同比减少主要系本期物业结转减少对应成本结转减少。

销售费用变动原因说明：同比减少主要系本期物业销售收入减少，营销及企划费减少所致。

管理费用变动原因说明：同比减少主要系本期严控管理费用所致。

财务费用变动原因说明：同比增加主要系本期利息费用化增加。

研发费用变动原因说明：不适用。

资产减值损失变动原因说明：同比减少主要系本期计提存货跌价减少。

公允价值变动变动原因说明：同比减少主要系本期投资性房地产估值下降幅度增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比减少主要系本期物业销售回款减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比增加主要系本期收回部分投资。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比增加主要系本期偿还到期债务减少。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作核查情况

一、募集资金使用情况

表：19 世茂 G3（H19 世茂 3）募集资金使用情况

债券代码	155391.SH
债券简称	19 世茂 G3（H19 世茂 3）
发行总额	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：20 世茂 G1（H20 世茂 1）募集资金使用情况

债券代码	163216.SH
债券简称	20 世茂 G1（H20 世茂 1）
发行总额	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券
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：20 世茂 G2（H20 世茂 2）募集资金使用情况

债券代码	163644.SH
债券简称	20 世茂 G2（H20 世茂 2）
发行总额	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券
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：20 世茂 G3（H20 世茂 3）募集资金使用情况

债券代码	175077.SH
债券简称	20 世茂 G3（H20 世茂 3）
发行总额	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：20 世茂 G4（H20 世茂 4）募集资金使用情况

债券代码	175192.SH
债券简称	20 世茂 G4（H20 世茂 4）
发行总额	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。截至报告期末，发行人募集资金专项账户运行正常。

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、募集资金专项账户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

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2023年12月31日，发行人按照募集说明书的要求履行相关承诺事项，并按照募集说明书的要求执行偿债保障措施。

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核及核查，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。

2024 年 6 月 25 日，发行人披露了《上海世茂股份有限公司关于董事及监事发生变更的公告》，许荣茂、许薇薇、汤沸等原董事及监事卸任，颜华、冯沛婕等 7 名新任职人员接替，上述变动已于 2024 年 6 月 24 日经年度股东大会审议通过。根据《募集说明书》第四节第二点第（六）条，发行人承诺：根据公司 2018 年 7 月 27 日召开的第八届董事会第三次会议和 2018 年 8 月 13 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本期债券发行的相关决议，发行人承诺在出现预计不能按期偿付本期公司债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律法规要求采取相应偿还保证措施，包括但不限于“主要责任人不得调离”。结合上述事实，发行人本次董事、监事变更事项可能对本次债券的兑付造成不利影响。

2023 年 4 月 27 日，发行人 2022 年财务报告被中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了保留意见审计报告。审计报告中称“如财务报表附注十一、3 所述，世茂股份部分子公司资产被申请强制执行进程中，执行标的金额 162.88 亿元，占公司净资产的比例达 39.91%。由于我们未获取与该事项相关的全部资料，也无法通过其他审计程序获取充分、适当的审计证据，无法判断这些事项对报表可能产生的重大影响，亦无法判断是否还有尚未披露的其他或有事项。”“我们提醒财务报表使用者关注，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 39.71 亿元，其中受限资金 7.58 亿元；有息负债账面余额 327.89 亿元，其中短期借款 10.02 亿元，一年内到期非流动负债 182.17 亿元；截至资产负债表日累计未能如期偿还债务本金 46.53 亿元；如附注十一、3 所述，世茂股

份存在大额资产处于被执行状态的情况，执行标的金额 162.88 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。该事项不影响已发表的审计意见。”

2024 年 4 月 30 日，发行人 2023 年财务报告被中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了无法表示意见审计报告。审计报告中称：“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 23.62 亿元，其中受限资金 4.79 亿元；有息负债账面余额 276.66 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金 195.40 亿元；截至资产负债表日累计已逾期 109.22 亿元；如附注十、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导致大额资产处于被执行状态的情况，世茂股份已计提预计负债 188.28 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。”“如财务报表附注三、13 和 17 及五、6 和 10 所述，世茂股份资产负债表日存货余额 517.21 亿元、跌价准备 73.89 亿元、存货账面价值 443.32 亿元，投资性房地产公允价值 475.02 亿元，以上两项合计 918.34 亿元，占世茂股份资产总额的 74.92%。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。”“如财务报表附注十、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 234.74 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 29.56 亿元，剩余 205.18 亿元，世茂股份对该或有事项已计提预计负债 188.28 亿元，同时调减少数股东权益 49.40 亿元，调减应付少数股东款 62.18 亿元，确认时即全额计提坏账准备 76.70 亿元。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。”

第六章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具之日，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）召开债券持有人会议情况如下：

2022 年 5 月 23 日，发行人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）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，债券持有人会议审议通过《关于豁免本次持有人会议召开程序相关要求的议案》《关于调整债券本金兑付安排的议案》及《关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案》。

2022 年 7 月 6 日，发行人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（第二期）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，债券持有人会议审议通过《关于豁免本次持有人会议召开程序相关要求的议案》《关于调整债券本息兑付安排的议案》及《关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案》。

2022 年 8 月 31 日，发行人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（第三期）2022 年第一次债券持有人会议的通知》，债券持有人会议审议通过《关于豁免本次持有人会议召开程序相关要求的议案》《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

2022 年 9 月 22 日，发行人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（第四期）2022 年第一次债券持有人会议的通知》，债券持有人会议审议通过《关于豁免本次持有人会议召开程序相关要求的议案》《关于调整债券本息兑付安排的议案》。

2023 年 1 月 16 日，发行人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）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》《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》，各期债券持有人会议均分别审议通过《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》。

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。

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)	按持有人会议约定付息，无违约情形
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、偿债能力分析

1、发行人有息负债规模较大

截至 2023 年末，发行人有息负债合计 276.66 亿元，规模较大；其中未来 12 个月内需要偿还本金 195.40 亿元。发行人短期债务余额较大，可动用资金有限。

2、发行人账面可动用资金较少

根据发行人 2023 年度审计报告，截至 2023 年 12 月 31 日，世茂股份货币资金账面余额 23.62 亿元，其中受限资金 4.79 亿元，发行人账面可动用资金较少。

3、子公司资产被强制执行

世茂股份部分子公司资产被申请强制执行进程中，存在与融资及担保相关的或有事项导致大额资产处于被执行状态的情况，已计提预计负债 188.28 亿元。

4、债务逾期情况

世茂股份及子公司截至 2024 年 5 月 31 日公开市场债务、非公开市场的银行和非银金融机构债务累计 128.88 亿元未能按期支付，于 2024 年 5 月 31 日公告《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》。

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）未能按持有人会议约定付息，已违约。

二、偿债意愿分析

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。中金公司勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判事务，持续与发行人及债券持有人就债务展期/重组方案进行沟通，督促发行人优化债务化解方案，切实维护债券持有人合法权益。

第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

第十章 重大事项

一、发行人披露的重大事项公告

报告期内，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》。

发行人已于 2024 年 6 月 24 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》。

发行人已于 2024 年 6 月 7 日披露《上海世茂股份有限公司股票终止上市暨摘牌的公告》《上海世茂股份有限公司关于公司董事、总裁辞职的公告》。

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》。

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》。

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》。

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》。

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》。

发行人已于 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》。

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》。

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》。

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》。

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》。

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》。

发行人已于 2023 年 12 月 13 日披露《上海世茂股份有限公司关于收到中国证券监督管理委员会上海监管局<行政监管措施决定书>的公告》。

发行人已于 2023 年 11 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》。

发行人已于 2023 年 11 月 9 日披露《上海世茂股份有限公司关于转让常州世茂新城房地产开发有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的公告》《上海世茂股份有限公司关于转让青岛世茂投资发展有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的公告》《上海世茂股份有限公司关于转让黑龙江通海建材贸易有限公司股权暨关联交易的公告》《上海世茂股份有限公司关于子公司福建世茂新里程投资发展有限公司转让资产暨清偿债务事项的公告》《上海世茂股份有限公司关于子公司转让资产暨清偿债务事项的公告》《上海世茂股份有限公司第九届董事会第二十三次会议决议公告》等公告。

发行人已于 2023 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》。

发行人已于 2023 年 10 月 10 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》。

发行人已于 2023 年 9 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》。

发行人已于 2023 年 9 月 22 日披露《上海世茂股份有限公司关于董事发生变更的公告》。

发行人已于 2023 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》。

发行人已于 2023 年 8 月 15 日披露《上海世茂股份有限公司关于董事及信息披露事务负责人发生变更的公告》。

发行人已于 2023 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》。

发行人已于 2023 年 6 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》。

发行人已于 2023 年 6 月 2 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》。

发行人已于 2023 年 4 月 29 日披露《上海世茂股份有限公司董事会关于公司 2022 年度财务报告非标准审计意见涉及事项的专项说明》《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的公告》。

发行人已于 2023 年 3 月 15 日披露《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）增信措施发生变更的公告》《上海世茂股份有限公司关于“20 世茂 G1”公司债券复牌的公告》。

发行人已于 2023 年 1 月 31 日披露《上海世茂股份有限公司 2022 年年度业绩预告》。

发行人已于 2023 年 1 月 16 日披露《上海世茂股份有限公司关于公司债券持有人会议的进展公告》。

二、涉诉案件情况

截至2024年6月27日，中金公司通过中国裁判文书网、企查查等网络公开信息查询，发行人目前涉及的未决诉讼案件（标的额1000万元以上）如下：

序号	案件名称	案件身份	案由	案号	案件金额 (元)	法院	最新 审理 程序
1	世茂股份,北京茂悦盛欣企业管理有限公司	首次执行被执行人	-	(2024)京74执580号	1,299,142,780.00	北京金融法院	首次执行

	执行案件						
2	招商银行股份有限公司绍兴分行与世茂股份,绍兴世茂投资发展有限公司金融借款合同纠纷的案件	一审被告 首次执行被执行人	金融借款合同纠纷	(2023)浙06执547号 (2023)浙06民初4号	872,141,120.00	浙江省绍兴市中级人民法院	首次执行
3	招商银行股份有限公司上海分行与世茂股份,绍兴世茂投资发展有限公司金融借款合同纠纷的案件	一审被告 首次执行被执行人	金融借款合同纠纷	(2022)沪74民初3365号 (2023)沪74执844号	549,040,640.00	上海市金融法院	首次执行
4	中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行与世茂股份,杭州世茂世纪置业有限公司,江苏皇合控股集团有限公司等金融借款合同纠纷的案件	一审被告 (部分支持)	金融借款合同纠纷	(2017)浙民初35号	382,000,000.00	浙江省高级人民法院	民事一审
5	中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行与世茂股份,杭州世茂世纪置业有限公司,江苏皇合控股集团有限公司等金融借款合同纠纷的案件	一审被告 (部分支持)	金融借款合同纠纷	(2015)浙商初字第5号	382,000,000.00	浙江省高级人民法院	民事一审
6	常熟市鼎汇商务信息咨询有限公司与杭州世茂世纪置业有限公司,江苏皇合控股集团有限公司,苏州长宝置业有限公司借款合同纠纷案件执行的案件	-	借款合同纠纷案件执行	(2018)苏05执278号	98,806,768.00	江苏省苏州市中级人民法院	首次执行
7	苏州市金螳螂建筑装饰股份有限公司与世茂股份,泗洪佳和世纪城房地产开发有限公司,泗洪金陵置业有限公司建设工程合同纠纷案件执行的案件	首次执行被执行人	建设工程合同纠纷案件执行	(2017)苏13执271号	70,479,104.00	江苏省宿迁市中级人民法院	首次执行
8	浙江省建工集团有限责任公司与世茂股份,杭州世茂世纪置业有限公司建设工程施工合同纠纷的案件	一审被告 (不承担责任)	建设工程施工合同纠纷	(2015)杭经开民初字第1673号 (2019)浙0191执1826号	11,475,000.00	浙江省杭州市杭州经济技术开发区人民法院	首次执行

三、被执行案件情况

截至 2024 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	(2024)京 74 执 580 号	世茂股份	1,299,142,780.00	北京金融法院
2	(2024)苏 0581 执 2639 号	世茂股份	3,247,562.00	江苏省苏州市常熟市人民法院

四、股权冻结情况

截至 2024 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	执行通知文书号	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	冻结日期自	冻结日期至
1	(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	2023-11-10	2026-11-09
2	(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	上海市金融法院	2023-10-18	2026-10-17
3	(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	上海市金融法院	2023-09-28	2026-09-27
4	(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	2023-09-20	2026-09-19
5	(2023)法执沪 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	2023-09-18	2026-09-17
6	(2023)法执沪 74 执保字第 354 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	2023-09-18	2026-09-17
7	(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	上海市金融法院	2023-09-13	2026-09-12
8	(2023)沪 74 执	世茂	福建世茂新里程投资发展有限公	12976.8984 万元人民	上海市金融法院	2023-09-13	2026-09-12

	保 354 号	股 份	司	币			
9	(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	上海市金 融法院	2023-07-19	2026-07-18
10	(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	2023-07-05	2026-07-04
11	(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	2023-06-05	2026-06-04
12	(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	2023-04-24	2026-04-23
13	(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	2023-04-24	2026-04-23
14	(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	2023-04-23	2026-04-22
15	(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	2023-04-07	2026-04-06
16	(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	2022-11-22	2025-11-21
17	(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	2022-11-21	2025-11-20
18	(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	2022-11-18	2025-11-17
19	(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	上海市金 融法院	2022-11-15	2025-11-14
20	(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	2023-11-10	2026-11-09

五、监管措施、纪律处分及监管部门其他重大决定

(一) 2023年12月11日,中国证券监督管理委员会上海监管局(以下简称“上海证监局”)下发的《关于对上海世茂股份有限公司采取责令改正行政监管措施的决定》(沪证监决[2023]308号),因世茂股份于2023年7月6日发布《关于以集中竞价方式回购公司股份的回购报告书》(临2023-044)称,本次回购期限为三个月,回购资金总额不低于人民币1亿元(含),不超过人民币2亿元。2023年9月27日,世茂股份发布《关于股份回购实施结果暨股份变动公告》(临2023-084)称,截至2023年9月26日,公司本次回购期限届满,回购金额5,003.12万元。回购金额显著低于回购报告书约定的回购资金总额之下限。世茂股份上述行为属于《上市公司股份回购规则》(证监会公告[2022]4号)第三十六条规定的“未按照回购股份报告书约定实施回购”的情形。为防范证券市场风险,维护市场秩序,根据《证券法》第一百七十条第二款之规定,上海证监局对世茂股份采取责令改正的行政监管措施,并将相关违规行为记入诚信档案。

(二) 2024年6月7日,世茂股份收到上海证券交易所出具的自律监管决定书《关于上海世茂股份有限公司股票终止上市的决定》(上海证券交易所自律监管决定书(2024)71号)。2024年4月12日至2024年5月15日,世茂股份连续20个交易日的每日股票收盘价均低于1元,上述情形属于《上海证券交易所股票上市规则(2024年4月修订)》(以下简称“《股票上市规则》”)第9.2.1条第一款第(一)项规定的股票终止上市情形。根据《股票上市规则》第9.1.10条、第9.2.1条和第9.2.7条的规定,经上海证券交易所上市审核委员会审议,上海证券交易所决定终止世茂股份股票上市。根据《股票上市规则》第9.1.14条、第9.2.9条和第9.6.1条的规定,世茂股份股票不进入退市整理期交易。

2024年6月14日,世茂股份在上海证券交易所摘牌并终止上市,进入全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块挂牌。

(三) 2024年6月20日,世茂股份子公司南京世茂房地产开发有限公司(以下简称“南京世茂”)收到中国证监会及其派出机构江苏证监局(以下简称“江苏证监局”)下发的《关于对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》（[2024]111号），因南京世茂为中信信托-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问询抵押资产查封事项，南京世茂作为原始权益人，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采取出具警示函的行政监管措施。

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 9 日向发行人发送提交审阅报告的督促邮件，并于 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》，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。

其他详见“第八章 发行人偿债意愿和能力分析”。

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 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页)

