

债券代码：155391

债券简称：19 世茂 G3

债券代码：163216

债券简称：20 世茂 G1

债券代码：163644

债券简称：20 世茂 G2

债券代码：175077

债券简称：20 世茂 G3

债券代码：175192

债券简称：20 世茂 G4

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

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）作为上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”、“发行人”或“公司”）公开发行 2019 年公司债券（第三期）（债券简称：“19 世茂 G3”，债券代码：155391.SH）、上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（债券简称：“20 世茂 G1”，债券代码：163216.SH）、上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（债券简称：“20 世茂 G2”，债券代码：163644.SH）、上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）（债券简称：“20 世茂 G3”，债券代码：175077.SH）、上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）（债券简称：“20 世茂 G4”，债券代码：175192.SH）的债券受托管理人，根据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2023 年 10 月修订）》等相关规定，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。

一、关于世茂股份子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项的调查情况

根据发行人于 2024 年 4 月 30 日发布的《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》，世茂股份子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项的调查情况如下：

“上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 4 月 29 日和 2023 年 5 月 25 日，分别披露了《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项的公告》及《关于 2022 年年度报告问询函部分回复的公告》，公告披露：公司将成立专项调查组，核查业务形成背景，以确定该事项对财务报告的影响，并逐项确认公司资产状况。截至目前，公司已完成专项调查，具体调查结果如下：

案件 1：（2022）京 03 执 988 号案件

一、涉诉主体

申请人：中信信托有限公司（以下简称“中信信托”）

被申请人：

深圳市世茂新里程实业有限公司（以下简称“深圳新里程”，公司之控股子公司）

上海榛骁企业管理有限公司（以下简称“上海榛骁”，关联方世茂集团控股有限公司下属子公司）

陕西开城实业有限公司（以下简称“陕西开城”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 25 亿元及利息等。

三、案件背景

2020 年 3 月 12 日，中信信托（代表中信信托·西安经开项目贷款集合资金信托计划）与上海榛骁签订《借款合同 1》，与上海榛骁、陕西开城签订《借款合同 1 之补充协议》（合称“《借款合同 1》”），中信信托向上海榛骁发放不超过 25 亿元贷款，贷款期限为 24 个月和 36 个月，分期发放。中信信托与深圳新里程签订《最高额抵押合同》，深圳新里程以位于深圳市龙岗区龙城街道深港国际中心项目项下的地块五（宗地编号 G01045-0199，不动产权证号粤（2019）深圳市不动产权第 0063636 号）提供最高额抵押担保。

因本案涉及的世茂集团子公司、公司之控股子公司未按时归还“中信信托·西安经开项目贷款集合资金信托计划”项下本息，故中信信托提起公证债权文书强制执行。2022 年 7 月 27 日，北京市第三中级人民法院做出（2022）京 03 执 988 号《执行裁定书》。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 25 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

北京金融法院轮候查封深圳市新里程名下龙岗项目 12 宗土地及 283 套房产，冻结公司若干银行账户。12 宗土地二拍已经流拍。

六、被执行的风险

深圳新里程以位于深圳市龙岗区龙城街道深港国际中心项目项下的地块五（宗地编号 G01045-0199，不动产权证号粤（2019）深圳市不动产权第 0063636 号）提供最高额抵押担保，已被北京市第三中级人民法院查封，有潜在被执行风险。

七、公司基于谨慎性原则，于 2023 年资产被执行起，将该笔或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件 2：（2022）京 03 执 989 号案件

一、涉诉主体

申请人：中信信托有限公司（以下简称“中信信托”）

被申请人：

深圳市世茂新里程实业有限公司（以下简称“深圳新里程”，公司之控股子公司）

厦门傲悦企业管理有限公司（以下简称“厦门傲悦”，世茂集团子公司）

福建五环实业有限公司（以下简称“福建五环”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 4.7 亿元及利息等。

三、案件背景

2020 年 3 月 12 日，中信信托（代表中信信托·西安经开项目贷款集合资金信托计划）与厦门傲悦签订《贷款合同 2》、《贷款合同 2 之补充协议》（合称“贷款合同 2”），中信信托向厦门傲悦发放不超过 5 亿元贷款，贷款期限为 24

个月和 36 个月，分期发放，中信信托与福建五环签订《债务确认协议 1》、《债务确认协议 1 之补充协议》，福建五环作为共同债务人对《贷款合同 2》项下贷款承担连带偿还责任。中信信托与深圳新里程签订《最高额抵押合同》，深圳新里程以位于深圳市龙岗区龙城街道深港国际中心项目项下的地块五（宗地编号 G01045-0199，不动产权证号粤（2019）深圳市不动产权第 0063636 号）提供最高额抵押担保。

因本案涉及的世茂集团子公司、公司之控股子公司未按时归还“中信信托·西安经开项目贷款集合资金信托计划”项下本息，中信信托提起公证债权文书强制执行。2022 年 7 月 27 日，北京市第三中级人民法院做出（2022）京 03 执 988 号《执行裁定书》。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 4.7 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

轮候查封深圳新里程名下龙岗项目 12 宗土地及 283 套房产。12 宗土地二拍已流拍。

六、被执行的风险

深圳新里程以位于深圳市龙岗区龙城街道深港国际中心项目项下的地块五（宗地编号 G01045-0199，不动产权证号粤（2019）深圳市不动产权第 0063636 号）提供最高额抵押担保，已被北京市第三中级人民法院查封，有潜在被执行风险。

七、公司基于谨慎性原则，于 2023 年资产被执行起，将该笔或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件 3：（2022）京 03 执 1141 号案件

一、涉诉主体

申请人：中信信托有限公司（以下简称“中信信托”）

被申请人：

深圳市世茂新里程实业有限公司（以下简称“深圳新里程”，公司之控股子公司）

福建世茂新里程投资发展有限公司（以下简称“福建新里程”，公司之控股子公司）

福建世茂瑞盈房地产开发有限公司（以下简称“福建瑞盈”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 59.94 亿元及利息等。

三、案件背景

2020 年 7 月 2 日，中信信托（代表中信信托-深圳龙岗融资集合资金信托计划）与福建瑞盈、深圳新里程签订《债权转让协议》，福建瑞盈将对深圳新里程的本金金额不超过 87 亿元的借款及相关的一切法定和约定的从权利转让给中信信托。中信信托与深圳新里程签订《最高额抵押合同》、《最高额抵押合同之补充协议》，深圳新里程以位于深圳市龙岗区的深圳龙岗深港国际中心综合体项目地块 1（宗地编号：G01046-0100，不动产权证书编号：粤（2019）深圳市不动产权第 0063635 号）、地块 2（宗地编号：G01046-0101，不动产权证书编号：粤（2019）深圳市不动产权第 0063621 号）、地块 3（宗地编号：G01045-0197，不动产权证书编号：粤（2019）深圳市不动产权第 0063605 号）、地块 4（宗地编号：G01045-0198，不动产权证书编号：粤（2019）深圳市不动产权第 0063639 号）、地块 6（宗地编号：G01046-0102，不动产权证书编号：粤（2019）深圳市不动产权第 0063622 号）、地块 7（宗地编号：G01046-0103，不动产权证书编号：粤（2019）深圳市不动产权第 0063616 号）、地块 8（宗地编号：G01046-0096，不动产权证书编号：粤（2019）深圳市不动产权第 0063606 号）、地块 9（宗地编号：G01046-0097，不动产权证书编号：粤（2019）深圳市不动产权第 0063624 号）、地块 10（宗地编号：G01046-0098，不动产权证书编号：粤（2019）深圳市不动产权第 0063601 号）、地块 13（宗地编号：G01047-0011，不动产权证书编号：粤（2019）深圳市不动产权第 0063620 号）的土地使用权为提供最高额抵押担保。中信信托与福建新里程签订《最高额质押合同》、《最高额质押合

同之补充协议》，福建新里程将持有深圳新里程 100% 的股权质押给中信信托，提供最高额质押担保。同时世茂建设签署《保证合同》提供保证担保，福建瑞盈签署《差额补足协议》承担差额补足责任。

因本案涉及的世茂集团子公司、公司之控股子公司未按时归还“中信信托·深圳龙岗融资集合资金信托计划”项下本息，中信信托提起公证债权文书强制执行。2022 年 8 月 19 日，北京市第三中级人民法院做出（2022）京 03 执 1141 号《执行裁定书》。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 59.94 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

查封深圳新里程名下龙岗项目 12 宗土地及 283 套房产，冻结福建新里程持有的深圳新里程 100% 股权，冻结世茂建设持有的北京世茂置地集团有限公司 100% 股权。12 宗土地二拍已流拍。

六、被执行的风险

深圳新里程以位于深圳市龙岗区的深圳龙岗深港国际中心综合体项目粤（2019）深圳市不动产权第 0063601、0063605、0063606、0063616、0063620、0063621、0063622、0063624、0063635、0063639 号不动产提供抵押担保，已被北京市第三中级人民法院查封，法院还冻结福建新里程持有的深圳新里程 100% 股权。前述资产均有潜在被执行风险。

七、公司基于谨慎性原则，于 2023 年资产被执行起，将该笔或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。因中信信托该笔融资尚未归还少数股东股权，为不重复记账，将少数股东权益 49.4 亿、少数股东投入到龙岗子公司的往来款余额 22.31 亿中 59.94 亿调整为预计负债，差额 11.76 亿用以补偿公司其他或有事项的影响，以还原交易实质。

案件 4：（2022）鲁济南泉城证他字第 263 号执行证书+（2022）苏 03 执 341 号执行裁定书

一、涉诉主体

申请人：济南铁茂投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南铁茂”）

被申请人：

徐州世茂置业有限公司（以下简称“徐州置业”，公司之控股子公司）

南昌世茂新发展置业有限公司（以下简称“南昌世茂”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 2.9 亿元及利息等。

三、案件背景

2020 年 7 月 23 日，济南铁茂、江西银行、南昌世茂、世茂建设、徐州置业分别签订《江西银行委托贷款合同》及补充协议、《最高额保证合同》、《最高额抵押合同》，约定江西银行受济南铁茂的委托向南昌世茂提供 2.9 亿元委托借款，徐州置业以自持的大卖场对前述借款提供抵押担保。2022 年 6 月 20 日山东省济南泉城公证处出具（2022）鲁济南泉城证他字第 263 号履行义务通知书，要求南昌世茂承担还款责任，世茂建设、徐州置业承担担保责任。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 2.9 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

2022 年 12 月 27 日，江苏省徐州市中级人民法院做出（2022）苏 03 执 341 号之一《执行裁定书》，鉴于未发现被执行人有可供执行的财产，申请人亦未提供可供执行的财产线索，裁定终结（2022）鲁济南泉城证他字第 263 号执行证书的本次执行程序。济南铁茂后续提起公证债权文书强制执行。

六、被执行的风险

徐州置业以持有的徐房权证云龙字第 117655 号不动产提供抵押担保，该不动产为自持 1-4 层商业，承租商户的经营业态为大卖场，大卖场目前经营正常。申请人有权申请对抵押物进行拍卖，为避免资产价值因拍卖而严重折损，拟通过以物抵债方式进行债务清偿。该抵债事项已于 2023 年 11 月 24 日公司召开的 2023 年第四次临时股东大会审议通过。截止目前，资产已完成过户，且世茂集团及其下属子公司已通过扣减对公司下属子公司的应收款给予公司等额补偿。

七、公司已按 2023 年第四次临时股东大会决策程序进行会计处理,并在 2023 年年度报告财务报表附注中充分披露。详见公司于 2023 年 11 月 9 日披露的《世茂股份关于子公司转让资产暨清偿债务事项的公告》(公告编号:临 2023-101),于 2023 年 11 月 25 日披露的《世茂股份 2023 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号:2023-107),于 2024 年 4 月 13 日披露的《世茂股份关于子公司转让资产暨清偿债务事项的进展公告》(公告编号:临 2024-032)。

案件 5: (2022)苏 0114 执 2102 号案件

一、涉诉主体

申请人: 济南市钢城小额贷款股份有限公司(以下简称“钢城小贷”)

被申请人:

南京世茂新发展置业有限公司(以下简称“南京新发展”,公司之控股子公司)

南京世荣置业有限公司(以下简称“南京世荣”,世茂集团子公司)

上海世茂房地产有限公司(以下简称“上海世茂房地产”,世茂集团子公司)

上海世茂建设有限公司(世茂集团子公司)

二、涉诉金额

本金 3.3 亿元及利息等。

三、案件背景

济南铁盈投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“济南铁盈”)、钢城小贷与南京世荣于 2021 年 5 月 31 日签订了《委托贷款合同》、《委托贷款人民币资金借款合同》,钢城小贷向南京世荣发放 3.3 亿元的贷款。南京新发展提供不动产抵押担保。后未能按期还款,2022 年 5 月 10 日,山东省济南市泉城公证处出具《履行义务通知书》,钢城小贷向法院申请执行公证债权文书。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日,本金 3.14 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

2022 年 12 月 29 日法院作出终本裁定。

六、被执行的风险

南京新发展为该笔融资的抵押担保人，提供了坐落于南京市雨花台区安德门大街 62 号共计 72 套不动产作为抵押物，前述抵押物大部分已出租。根据土地出让合同约定，前述抵押物存在销售限制，需自持不少于 5 年（自房产证发证之日起算），目前尚未到期。申请人有权申请对抵押物进行拍卖，为避免资产价值因拍卖而严重折损，拟通过以物抵债方式进行债务清偿。该抵债事项已于 2023 年 11 月 24 日公司召开的 2023 年第四次临时股东大会审议通过，截止目前，资产尚未完成过户。

七、公司已按 2023 年第四次临时股东大会决策程序进行会计处理，并在 2023 年年度报告财务报表附注中充分披露。详见公司于 2023 年 11 月 9 日披露的《世茂股份关于子公司转让资产暨清偿债务事项的公告》（公告编号：临 2023-101），于 2023 年 11 月 25 日披露的《世茂股份 2023 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-107）。

案件 6：（2023）鄂 01 执 376 号案件

一、涉诉主体

申请人：中国东方资产管理股份有限公司湖北省分公司（以下简称“东方资产”）

被申请人：

武汉世茂嘉年华置业有限公司（以下简称“武汉世茂嘉年华”，公司之控股子公司）

长沙世茂房地产有限公司（以下简称“长沙世茂”，世茂集团子公司）

武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司（以下简称“武汉世茂锦绣”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

世茂集团控股有限公司

二、涉诉金额

本金 6.2 亿元及利息等。

三、案件背景

2018年，东方资产以6亿元折扣收购上海沛夏贸易有限公司（以下简称“上海沛夏”）名下对长沙世茂债权7亿元，并与长沙世茂、世茂建设、武汉世茂锦绣签订《债务重组协议》等文件，由长沙世茂提供抵押担保、武汉世茂嘉年华提供抵押担保，前述部分债权债务协议文件在湖北省武汉市中星公证处办理公证债权文书。

东方资产于2022年8月向债务人和担保人发函催促还款，公证处于2022年9月30日出具编号为（2022）鄂中星内证字第11530号的《执行证书》。

四、公司对应风险敞口

截止2023年12月31日，本金0.86亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

东方资产根据武汉市中星公证处出具的执行证书向武汉市中级人民法院申请强制执行。

六、被执行的风险

武汉世茂嘉年华以坐落于武汉市蔡甸区大集街天星村面积为5,499.5平方米的商业用房提供抵押担保，已被查封，并被执行拍卖，2024年3月18日二拍已流拍，相关资产有潜在被执行风险。

七、公司基于谨慎性原则，于2023年资产被执行起，将该笔或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件7：（2022）粤03执2703号案件

一、涉诉主体

申请人：中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）

被申请人：

前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”，公司之控股子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

肇庆世茂悦桂房地产开发有限公司（以下简称“世茂悦桂”，世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 12.54 亿元及利息等。

三、案件背景

2021 年 4 月，世茂集团向前海世茂出具工作联系函，明确由福建五环实业有限公司（以下简称“福建五环”）、上海骞麟建材有限公司（以下简称“上海骞麟”）委托前海世茂与中融信托签署融资类合同，并由福建五环、上海骞麟最终承担该笔融资的责任。

2021 年 5 月 20 日，中融信托与前海世茂签订《特定资产收益权转让及回购合同》、《特定资产收益权转让及回购合同之补充协议》，前海世茂将其持有的“前海世茂金融中心”写字楼的特定资产收益权向中融信托转让，中融信托以其所设“中融信托-融筑 421 号集合资金信托计划”项下信托资金受让，转让总借款不超过 18 亿元，同日，中融信托与前海世茂签订《债权债务确认协议》、《债权债务确认协议之补充协议》，中融信托与前海世茂签订《最高额抵押合同》、《最高额抵押合同之补充协议》，抵押物为前海世茂持有的“前海世茂金融中心”103 个室户房产及土地使用权，该项目的担保措施还包括：中融信托与世茂建设签订的《差额补足协议》，世茂建设承担差额补足义务；中融信托与世茂悦桂、世茂集团、许世坛（以下简称“许先生”）分别签订合同《保证合同》，世茂悦桂、世茂集团、许先生提供连带责任保证担保。

因本案涉及的世茂集团及下属子公司、公司之控股子公司未按时履行“特定资产收益权转让及回购合同”“补充协议”项下回购溢价款的支付义务，中融信托提起公证债权文书强制执行。2022 年 4 月 1 日，北京市方圆公证处做出(2022)京方圆执字第 38 号《执行证书》，执行标的为应付未付的回购价款。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 12.54 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

中融信托的请求已被广东高院驳回执行，并于 2023 年 12 月 29 日重新起诉（案号为（2023）京 74 民初 2201 号），法院安排 2024 年 3 月 4 日开庭对世茂集团提起的管辖权异议进行问询，待确认主办法官以跟进后续进展方向。

六、被执行的风险

前海世茂以持有的坐落于深圳市南山区十九单元 3 街坊前海世茂金融中心二期 103 个室户提供抵押担保，已被深圳市中级人民法院、深圳前海合作区人民法院查封，有潜在被执行风险。

七、该笔或有事项由公司控股股东之子公司委托融资，且资金由委托融资方直接收取，并由委托融资方归还本息。公司仍在抗辩中，但基于谨慎性原则，于 2023 年将或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件 8：（2022）粤 03 执 5797 号案件

一、涉诉主体

申请人：国通信托有限责任公司（以下简称“国通信托”）

被申请人：

前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”，公司之控股子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 11.97 亿元及利息等。

三、案件背景

2020 年 4 月，世茂集团向前海世茂出具工作联系函，明确由上海骞麟建材有限公司（以下简称“上海骞麟”）委托前海世茂与国通信托签署融资类合同，并由上海骞麟最终承担该笔融资的责任。

2020 年 5 月 6 日，国通信托与前海世茂签订《债权融资合同》、《债权融资合同之补充协议》，约定债权本金总额不超过 12 亿元，同日，国通信托与前海世茂签订《抵押合同》，抵押物为前海世茂持有的前海世茂金融中心一期、二期共 91 处房产及土地使用权。

因本案涉及的世茂集团及下属子公司、公司之控股子公司未按时履行“国通信托-深圳世通 1 号集合资金信托计划”项下本息的支付义务，国通信托提起公证债权文书强制执行。2022 年 8 月 30 日，湖北省武汉市琴台公证处发出《违约核实与强执告知函》。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 11.97 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

已查封 91 套房产，2023 年 11 月 7 日法院对公证强制执行作出终本裁定。前海世茂已提起执行异议之诉，目前已正式立案审理中，尚未开庭。

六、被执行的风险

前海世茂以持有的坐落于深圳市南山区十九单元 3 街坊前海世茂金融中心一期、二期共 91 个室户提供抵押担保，已被深圳市中级人民法院查封，有潜在被执行风险。

七、该笔或有事项由公司控股股东之子公司委托融资，且资金由委托融资方直接收取，并由委托融资方归还本息。公司仍在抗辩中，但基于谨慎性原则，于 2023 年将或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件 9：（2023）粤 03 执 185 号案件

一、涉诉主体

申请人：国通信托有限责任公司（以下简称“国通信托”）

被申请人：

前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”，公司之控股子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 12.91 亿元及利息等。

三、案件背景

2020 年 3 月，世茂集团向前海世茂出具工作联系函，明确由上海忬睿贸易有限公司（简称“上海忬睿”）委托前海世茂与国通信托签署融资类合同，并由上海忬睿最终承担该笔融资的责任。

2020 年 4 月 30 日，国通信托与前海世茂签订《债权融资合同》、《债权融资合同之补充协议》，约定债权本金总额不超过 13 亿元，同日，国通信托与前

海世茂签订《抵押合同》，抵押物为前海世茂持有的前海世茂金融中心二期 94 处房产及土地使用权。

因本案涉及的世茂集团及下属子公司、公司之控股子公司未按时履行“国通信托-深圳世通 2 号集合资金信托计划”项下本息的支付义务，国通信托提起公证债权文书强制执行。2022 年 12 月 1 日，湖北省武汉市琴台公证处发出《违约核实与强执告知函》。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 12.77 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

轮候查封了 94 套房源，2023 年 11 月 7 日法院作出终本裁定。前海世茂已提起执行异议之诉，目前已正式立案审理中，尚未开庭。

二、被执行的风险

前海世茂以持有的坐落于深圳市南山区十九单元 3 街坊前海世茂金融中心二期 94 个室户提供抵押担保，已被深圳市中级人民法院查封，有潜在被执行风险。

七、该笔或有事项由公司控股股东之子公司委托融资，且资金由委托融资方直接收取，并由委托融资方归还本息。公司仍在抗辩中，但基于谨慎性原则，于 2023 年将或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件 10：（2022）渝 05 执 2425 号案件

一、涉诉主体：

申请人：重庆国际信托股份有限公司（以下简称“重庆信托”）

被申请人：

三亚翔合置业有限公司（以下简称“三亚翔合”，公司之控股子公司）

三亚翔睿置业有限责任公司（以下简称“三亚翔睿”，公司之控股子公司）

上海茂舒建材有限公司（以下简称“上海茂舒”，世茂集团子公司）

成都世茂悦盈房地产开发有限公司（以下简称“成都世茂”，世茂集团子公司）

绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司（以下简称“绵阳三塑”，世茂集团子公司）

陕西创鑫房地产开发有限公司（以下简称“陕西创鑫”，世茂集团子公司）

浚亮有限公司（TARGET CENTRE LIMITED）（以下简称“浚亮公司”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）。

二、涉诉金额

本金 3.8 亿元及利息等。

三、案件背景

重庆信托（代表“重庆信托·鑫虹 1 号集合资金信托计划”）与上海茂舒签订了《信托借款合同》、《信托借款合同之补充协议一》等多个补充协议，2020 年 6 月 18 日至 2021 年 5 月 24 日以信托计划项下募集的信托资金向上海茂舒发放信托贷款。该笔融资担保措施包括成都世茂 65554 m² 三块土地抵押及加入债务、绵阳三塑 33153.88 m² 三块土地抵押、陕西创鑫 89 套商业房产抵押、浚亮公司持有重庆浚亮房地产开发有限公司的 75% 股权质押、三亚翔睿及三亚翔合承担连带责任保证。

因本案涉及的世茂集团子公司、公司之控股子公司未按约履行“重庆信托·鑫虹 1 号集合资金信托计划”项下本息的支付义务，重庆信托提起公证债权文书强制执行。2022 年 10 月 10 日，重庆市第五中级人民法院出具（2022）渝 05 执 2425 号《执行裁定书》《执行通知书》。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 1.57 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

债务人签署《还款及提存协议》，按协议约定归还重庆信托部分债务后，视同全部债务履行完毕。重庆信托已解除三亚翔睿 A 地块及地上房源的查封，解除三亚翔睿名下所有账户冻结资金，解除三亚翔合 B、D 地块的查封及注销三亚翔合 B、D 地块的抵押。

六、被执行的风险

截止目前，债务人已全额偿还债务，公司之控股子公司相关责任已解除。

七、公司基于谨慎性原则，于 2023 年资产被执行起，将该笔或有事项在 2023 年 12 月 31 日前形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件 11：（2023）渝 05 执 278 号案件

一、涉诉主体

申请人：重庆国际信托股份有限公司（以下简称“重庆信托”）

被申请人：

三亚翔合置业有限公司（以下简称“三亚翔合”，公司之控股子公司）

世茂集团控股有限公司

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

重庆诺羽斯贸易有限公司（以下简称“重庆诺羽斯”，世茂集团子公司）

许先生

二、涉诉金额

本金 4.34 亿元及利息等。

三、案件背景

重庆信托与重庆诺羽斯签署《债权债务履行协议》，约定重庆诺羽斯本期债券发行规模为人民币 20 亿元整（实际发行规模以实际发行情况为准），重庆信托代表“重庆诺羽斯贸易有限公司 2021 年第一期可转换公司债券”全体持有人认购本期债券。后重庆信托与重庆诺羽斯签署《债权债务履行协议之补充协议一》，约定本期债券全部担保措施如下：1、世茂集团承担差额补足义务；2、世茂建设提供连带责任保证担保；3、三亚翔合承担差额补足义务；4、三亚翔合以其持有的位于三亚市吉阳区的三处土地使用权（宗地编号：SY2020-40、SY2020-38、SY2020-39）提供抵押担保；5、许先生提供连带责任担保。

因本案涉及的世茂集团及下属子公司、公司之控股子公司、许先生未按约履行本息的支付义务，重庆信托提起公证债权文书强制执行。2023 年 3 月 3 日，三亚翔合收到重庆市第五中级人民法院（2023）渝 05 执 278 号《执行通知书》。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 2.94 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

与案件 10：（2022）渝 05 执 2425 号案件同步沟通处理。债务人签署《还款及提存协议》，按协议约定归还重庆信托部分债务后，视同全部债务履行完毕。重庆信托已解除三亚翔睿 A 地块及地上房源的查封，解冻三亚翔睿名下所有账户冻结资金，解除三亚翔睿 B、D 地块的查封及注销三亚翔睿 B、D 地块的抵押。

六、被执行的风险

截止目前，债务人已全额偿还债务，公司之控股子公司相关责任已解除。

七、公司基于谨慎性原则，于 2023 年资产被执行起，将该笔或有事项在 2023 年 12 月 31 日前形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件 12：（2022）苏 0106 执 4872 号案件

一、涉诉主体

申请人：泰安恒铁投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“泰安恒铁”）

被申请人：

南京世茂房地产开发有限公司（以下简称“南京世茂房地产”，公司之控股子公司）

济南君睐商业保理有限公司（现已更名为：济南君睐企业管理有限公司，以下简称“济南君睐”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 2.5 亿元及利息等。

三、案件背景

济南君睐与泰安恒铁于 2020 年 4 月 2 日签署了《债权资产转让及主合同》及《债权资产转让及主合同补充协议》，泰安恒铁依据合同约定支付 46,500 万元转让价款，济南君睐有回购义务。担保措施包括：南京世茂房地产提供抵押担保。后济南君睐未能按期支付回购价款，泰安恒铁依据债权文书公证书，向法院申请强制执行。2022 年 5 月 27 日，山东省济南市齐鲁公证处出具（2022）鲁济南齐鲁证执字第 32 号《执行证书》。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 2.5 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

目前该案处于终本状态。

六、被执行的风险

南京世茂房地产开发有限公司以持有的坐落于南京市鼓楼区南通路 118 号 30 套房产提供抵押担保。为避免资产价值因司法拍卖而严重折损，其中 29 套拟通过以物抵债方式进行债务清偿，另 1 套正常销售。该抵债事项于 2023 年 11 月 24 日公司召开的 2023 年第四次临时股东大会审议通过，2024 年 2 月 23 日泰安恒铁指定主体通过司法拍卖方式竞得 29 套房产，且世茂集团及下属子公司已通过扣减对公司子公司的应收款给予公司等额补偿。

七、公司已按 2023 年第四次临时股东大会决策程序进行会计处理，并在 2023 年年度报告财务报表附注中充分披露。详见公司于 2023 年 11 月 9 日披露的《世茂股份关于子公司转让资产暨清偿债务事项的公告》（公告编号：临 2023-101），于 2023 年 11 月 25 日披露的《世茂股份 2023 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-107），于 2024 年 3 月 29 日披露的《世茂股份关于子公司转让资产暨清偿债务事项的进展公告》（公告编号：临 2024-026）。

案件 13：（闽）01 执 225 号案件

一、涉诉主体

原告：西藏信托有限公司（以下简称“西藏信托”）

被告：

石狮世茂新城房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂新城”，公司之控股子公司）

石狮世茂房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂房地产”，公司之控股子公司）

尚悦（天津）建材贸易有限责任公司（以下简称“尚悦建材”，世茂集团子公司）

徐州世茂新世纪置业有限公司（以下简称“徐州世茂”，世茂集团子公司）

世茂集团控股有限公司

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）等

二、涉诉金额

本金 1.09 亿元及利息等。

三、案件背景

2021 年 7 月 28 日西藏信托与深圳市领途商业保理有限公司（以下简称“领途保理”）签署《应收账款转让协议》，约定领途保理将对尚悦建材及徐州世茂享有的 111,605,597.62 元债权转让给西藏信托，转让对价为 98,235,833.33 元，对价款约定可分笔支付。2022 年 8 月 15 日西藏信托以被告世茂建设评级降低为由宣布到期，并提起诉讼要求尚悦建材、徐州世茂支付应收账款及其利息；世茂集团承担差额补足义务；世茂建设提供连带责任保证担保；石狮世茂新城、石狮世茂房地产系保证人及抵押人。

2022 年 7 月 15 日，西藏信托起诉至西藏自治区拉萨市中级人民法院。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 1.09 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

已判决生效，完成法拍，待过户。

六、被执行的风险

石狮世茂新城以其持有的石狮市石龙路 288 号世茂摩天城一期提供 11 套房产抵押担保，已被司法拍卖，尚未完成资产过户手续。因上述担保事项，导致公司将产生损失 5,627.35 万元，世茂集团及下属子公司将通过扣减对公司及下属子公司应收款的方式给予等额补偿。

七、公司基于谨慎性原则，于 2023 年资产被执行起，将该笔或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件 14：（2023）鲁 02 执 618 号案件

（已变更为：（2022）鲁 02 民初 1044 号、（2023）鲁民终 615 号案件）

一、涉诉主体

原告：海尔金融保理（重庆）有限公司（以下简称“海尔保理”）

被告：

石狮世茂新城房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂新城”，公司之控股子公司）

福建三翔幕墙装饰工程股份有限公司（以下简称“福建三翔”）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）等

二、涉诉金额

本金 3 亿元及融资费用等。

三、案件背景

2021 年 2 月，世茂集团向石狮世茂新城出具工作联系函，明确由南宁世茂投资有限公司（简称“南宁世茂”）委托石狮世茂新城与海尔保理签署保理业务融资类合同，并由南宁世茂最终承担该笔融资的责任。

2021 年 3 月 19 日石狮世茂新城与海尔保理签署《保理业务合作协议》，同日，海尔保理与福建三翔签署无追索权《保理合同》，且以上三个公司签署《保理业务确认书》。福建三翔将对石狮世茂新城的 447,975,804.26 元应收账款债权以 3 亿元的价格转让给海尔保理，应收账款到期日为 2023 年 3 月 21 日，应收账款回收款金额为 447,975,804.26 元。世茂建设与海尔保理签订《最高额保证合同》，提供连带责任保证。福建三翔实际收到保理款 3 亿元，石狮世茂新城未提供资产做抵押担保。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 3 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

2023 年 1 月 30 日，山东省青岛市中级人民法院出具（2022）鲁 02 民初 1044 号《民事判决书》，石狮世茂新城应付的债务本金由 447,975,804.26 元调整至 3 亿元。二审已判决，维持一审判决，石狮新城向海尔保理支付 3 亿元本金及违约金、律师费。

注：基于前述情况，（2023）鲁 02 执 618 号已失效。

六、被执行的风险

法院在诉讼过程中依法查封了石狮新城名下相关房产，并裁定评估、拍卖石狮新城被查封的位于石狮市石龙路 288 号世茂摩天城一期 11 套房产。该等房产已被抵押给西藏信托，并已被其执行司法拍卖。

七、该笔或有事项由公司控股股东之子公司委托融资，且资金由委托融资方直接收取。公司仍在抗辩中，但基于谨慎性原则，于 2023 年将或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件 15：（2023）鲁 01 民初 18 号案件

一、涉诉主体

原告：山东高速环球融资租赁有限公司（以下简称“山东高速”）

被告：

武汉世茂嘉年华置业有限公司（以下简称“武汉世茂嘉年华”，公司之控股子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

世茂集团控股有限公司

二、涉诉金额

租金 2.64 亿元。

三、案件背景

2021 年 6 月，山东高速与武汉世茂嘉年华签订《融资租赁合同》，山东高速实际放款金额为人民币 3 亿元。武汉世茂嘉年华提供抵押担保，世茂建设提供保证担保，世茂集团提供差额补足义务。

2021 年 6 月 29 日，世茂集团之全资子公司长沙世茂房地产有限公司（以下简称“长沙世茂”）收到山东高速提供的 3 亿元人民币借款。长沙世茂已向武汉世茂嘉年华出具承诺，确认该笔融资系为其公司融资，由其负责承担和偿还，并承诺，如因此给武汉世茂嘉年华造成损失由其据实赔偿。

2022 年 11 月 8 日，山东高速向济南市中级人民法院提起诉讼。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 2.4 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

无存续诉讼纠纷。

六、被执行的风险

公司已于 2023 年 11 月 24 日召开 2023 年第四次临时股东大会审议通过武汉世茂嘉年华为关联方提供资产抵押暨关联担保的议案，根据审议通过的方案，武汉世茂嘉年华据实冲抵世茂集团下属子公司对其的 2.45 亿元应收款，如有不足，世茂集团及下属子公司将通过扣减对公司及下属子公司应收款的方式给予等额补偿。2023 年 11 月 30 日完成与山东高速签订展期的《调解协议》，2023 年 12 月 18 日山东省济南中院出具民事调解书，审议通过的方案生效。后续根据还款情况陆续解押，盘活项目进行销售。

七、公司已按 2023 年第四次临时股东大会决策程序进行会计处理，并在 2023 年年度报告财务报表附注中充分披露。详见公司于 2023 年 11 月 9 日披露的《世茂股份关于子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司为关联方提供资产抵押暨关联担保的公告》（公告编号：临 2023-099），于 2023 年 11 月 25 日披露的《世茂股份 2023 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-107）。

案件 16：（2022）苏 01 民初 2575 号和（2022）苏 01 民初 2900 号案件

案号：（2022）苏 01 民初 2575 号

一、涉诉主体

原告：中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司（以下简称“华融江苏分公司”）

被告：

石狮世茂房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂房地产”，公司之控股子公司）

石狮世茂新城房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂新城”，公司之控股子公司）

上海沛夏贸易有限公司（以下简称“上海沛夏”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

泉州世茂嘉年华置业有限公司（以下简称“泉州世茂嘉年华”，世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 5.54 亿元及补偿金、违约金等。

三、案件背景

2020 年 9 月 25 日，华融江苏分公司与上海斐萱建材有限公司（以下简称“上海斐萱”）签订了《债权转让协议》、《债权转让协议之补充协议一》，约定上海斐萱将其对上海沛夏合计 55,555.60 万元的债权转让给华融江苏分公司。同日，华融江苏分公司与上海沛夏签署《还款协议》、《还款协议之补充协议一》，约定给予上海沛夏 24 个月的还款宽限期，即自 2020 年 9 月 30 日起至 2022 年 9 月 29 日止。担保条件为：石狮世茂房地产、石狮世茂新城以其部分资产提供第一顺位抵押担保。

2022 年 7 月 15 日，华融江苏分公司向江苏省南京市中级人民法院提起诉讼。2022 年 7 月 28 日，石狮世茂房地产、石狮世茂新城收到江苏省南京市中级人民法院（2022）苏 01 民初 2575 号《应诉通知书》。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 4.59 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

2024 年 3 月 5 日二审开庭，待裁决。

六、被执行的风险

石狮世茂房地产以坐落于石狮市灵秀镇钞坑村石龙路 288 号的 243 套不动产提供抵押担保；石狮世茂新城以坐落于石狮市石龙路 288 号世茂摩天城 23 套不动产提供抵押担保，前述抵押房产已被查封，有潜在被执行风险。

七、公司基于谨慎性原则，于 2023 年一审判决，将该笔或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案号：（2022）苏 01 民初 2900 号

一、涉诉主体

原告：中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司（以下简称“华融江苏分公司”）

被告：

石狮世茂房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂房地产”，公司之控股子公司）

上海骞麟建材有限公司（以下简称“上海骞麟”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

福州世茂新世纪房地产开发有限公司（以下简称“福州世茂新世纪”，世茂集团子公司）

福建世茂嘉年华房地产开发有限公司（以下简称“福建世茂嘉年华”，世茂集团子公司）

福建省五环酒店管理有限公司（以下简称“福建五环酒店”，世茂集团子公司）

福州世茂新纪元置业有限公司（以下简称“福州世茂新纪元”，世茂集团子公司）

平潭海峡恋岛置业有限公司（以下简称“平潭海峡恋岛”，世茂集团子公司）

南安市爱乐置业有限公司（以下简称“南安爱乐”，世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 5.5 亿元，补偿金、违约金等。

三、案件背景

2021 年 1 月 13 日，上海忬睿贸易有限公司（以下简称“上海忬睿”）、上海骞麟与华融江苏分公司签订《债权转让协议》、《债权转让协议之补充协议一》，上海忬睿将其对上海骞麟享有 54,960 万元债权转让华融江苏分公司，华融江苏分公司由此支付债权转让价款，并取得对上海骞麟 54,960 万元债权。同日，华融江苏分公司与上海骞麟签订《还款协议》、《还款协议之补充协议一》，约定给予上海骞麟 15 个月的还款宽限期，即自 2021 年 2 月 2 日起至 2022 年 5 月 1 日止，担保条件为：（1）石狮世茂房地产以其部分资产提供第一顺位抵押担保；（2）福建五环酒店以其名下资产提供第一顺位抵押担保；（3）福州世茂新世纪以其名下资产提供第一顺位抵押担保，并提供连带责任保证担保；（4）福州世

茂新纪元以其名下资产提供第一顺位抵押担保；（5）上海骞麟提供质押担保；（6）世茂建设提供连带责任保证担保；（7）福建世茂嘉年华承担差额补足义务。2022年2月7日，华融江苏分公司又分别与平潭海峡恋岛、南安爱乐分别签订《保证协议》，约定提供连带责任保证担保。

2022年8月4日原告向法院起诉被告。2022年9月13日，石狮世茂房地产收到《民事起诉状》（案号（2022）苏01民初2900号）。

四、公司对应风险敞口

截止2023年12月31日，本金2.59亿万元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

2024年3月5日二审开庭，待裁决。

六、被执行的风险

石狮世茂房地产以坐落于石狮市石龙路288号世茂摩天城89套不动产提供抵押提供，未有其他权利限制，有潜在被执行风险。

七、公司基于谨慎性原则，于2023年一审判决，将该笔或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件 17：（2022）沪74民初2566号案件

一、涉诉主体

原告：光大兴陇信托有限公司（以下简称“光大兴陇”）

被告：

福州茂洲置业有限公司（以下简称“福州茂洲”，公司之控股子公司）

福州景翊企业管理有限公司（以下简称“福州景翊”，公司之控股子公司）

上海骞麟建材有限公司（以下简称“上海骞麟”，世茂集团子公司）

北京嘉松贸易有限公司（以下简称“北京嘉松”，世茂集团子公司）

福州傲崇企业管理有限公司（以下简称“福州傲崇”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

世茂集团控股有限公司

二、涉诉金额

本金 30.21 亿元及利息等。

三、案件背景

2020 年 6 月，光大兴陇信托与上海骞麟、北京嘉松签订《光信·光乾·优债 159 号集合资金信托计划信托贷款合同》及其补充协议，分别于 2020 年 6 月 23 日和 2020 年 9 月 30 日共计发放贷款人民币 40 亿元，应分别于 2023 年 6 月和 2023 年 9 月到期。担保措施如下：福州茂洲以其持有的福州市宗地 2020-23 号地块国有建设用地使用权为贷款人设定抵押权，提供抵押担保；福州傲崇企业管理有限公司（以下简称“福州傲崇”）将持有的对上海丹辰的 10.1508 亿元、对南京咏而归的 10.1508 亿元的债权和其利益、收益为《信托贷款合同》项下的债权设立质押担保并办理质押登记。2022 年 8 月 5 日原告向法院起诉被告。

上海骞麟、北京嘉松收取融资款后，辗转通过世茂建设、福州茂洲两股东上海丹辰信息技术有限公司（以下简称“上海丹辰”）和南京咏而归文化传媒有限公司（以下简称“南京咏而归”）账户支付给福州茂洲，用于支付福州茂洲开发的项目土地购买款和归还对福州景翊的部分债务。上述担保事项融资资金实际用于公司项目。2022 年 7 月 17 日，光大兴陇信托起诉。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 30.02 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

二审判决已出，法院尚未启动法拍程序。

六、被执行的风险

福州茂洲置业有限公司以其持有的坐落于仓山区帝封江片区环岛路北侧帝封江片区出让地块二中 F 地块、J 地块、K 地块、M 地块、L 地块、N 地块、E 地块、G 地块共计 8 块地块提供抵押担保，已被上海金融法院查封，相关资产有潜在被执行风险。

七、基于上海丹辰、南京咏而归投入福州茂洲的资金来源于公司控股股东之子公司，故将 2023 年上海丹辰、南京咏而归股东借款余额 39.87 亿，转为福州茂洲应付公司控股股东往来款。公司基于谨慎性原则，于 2023 年二审判决，将该笔或有事项余额 30.02 亿形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，

同时冲减应付公司控股股东往来款。公司控股股东往来款余额 9.84 亿用以补偿公司其他或有事项的影响。

案件 18：（2022）浙 03 民初 240 号案件

一、涉诉主体

原告：温州银行股份有限公司（以下简称“温州银行”）

被告：

杭州世茂瑞盈置业有限公司（以下简称“杭州世茂瑞盈”，公司之控股子公司）

上海斐萱建材有限公司（以下简称“上海斐萱”，世茂集团子公司）

大连世茂新领域置业有限公司（以下简称“大连世茂新领域”，世茂集团子公司）

余姚世茂牟山湖休闲度假区开发有限公司（以下简称“余姚世茂牟山湖”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

绍兴世茂新置业发展有限公司（以下简称“绍兴世茂新置业”，世茂集团子公司）

大连世茂嘉年华置业有限公司（以下简称“大连世茂嘉年华”，世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 2.98 亿元及利息等。

三、案件背景

2021 年 10 月上海斐萱作为借款人与温州银行签订借款合同，融资金额 3 亿元。由杭州世茂瑞盈以其开发的杭州世茂智慧之门项目 C、D 楼 84 套房屋进行抵押担保并办理抵押登记；由绍兴世茂新置业以其开发的绍兴世茂天际中心 4013 号等 120 套房屋进行抵押担保并办理抵押登记；并由世茂建设、大连世茂嘉年华承担连带担保责任，由大连世茂嘉年华以其不动产号为 201801900059 的不动产作抵押担保、由大连世茂新领域以其不动产号为 201801900052、

201801900058 的不动产作抵押担保；同时追加余姚世茂牟山湖作为共同还款人。
2022 年 2 月 14 日，原告向法院起诉被告。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，杭州世茂瑞盈已解除抵押担保责任，无被执行风险。

五、诉讼或执行最新进展

各方于 2022 年 10 月 18 日达成调解协议，本案结案。调解书确认欠付本金 25,104 万元，世茂建设、大连世茂嘉年华连带清偿责任，温州银行有权就大连两块地拍卖优先受偿。杭州世茂瑞盈已解除抵押担保责任。

六、被执行的风险

截止 2023 年 12 月 31 日，杭州世茂瑞盈已解除抵押担保责任，无被执行风险。

七、杭州世茂瑞盈已解除抵押担保责任，公司已在 2023 年年度报告财务报表附注中充分披露。

公司专项调查发现存在其他资产被强制执行或涉诉的情况，有如下六个案件：

案件 19：（2022）京 74 民初 1179 号

一、诉讼主体

原告：华鑫国际信托有限公司（以下简称“华鑫信托”）

被告：

石狮世茂房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂房地产”，公司之控股子公司）

福建五环实业有限公司（以下简称“福建五环”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

福建世茂瑞盈房地产开发有限公司（以下简称“福建世茂瑞盈”，世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 4.27 亿元及利息等。

三、案件背景

2020年6月22日至2021年4月27日，福建五环与华鑫信托签订《特定资产收益权转让暨回购合同》以及相关补充协议等。担保措施为：福建世茂瑞盈提供抵押担保；石狮世茂房地产提供抵押担保；厦门世茂新纪元置业有限公司提供抵押担保等。

四、公司对应风险敞口

截止2023年12月31日，本金0.81亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

2022年6月7日，华鑫信托向北京金融法院提起诉讼。一审已宣判。

六、被执行的风险

石狮世茂房地产以坐落于石狮市灵秀镇钞坑村石龙路288号世茂星天地的73套商铺提供抵押担保，已被诉讼查封，有潜在被执行风险。

七、公司基于谨慎性原则，于2023年一审判决，将该笔或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件20：（2022）津02民初680号

一、诉讼主体

原告：北方国际信托股份有限公司（以下简称“北方信托”）

被告：

武汉世茂嘉年华置业有限公司（以下简称“武汉世茂嘉年华”，公司之控股子公司）

长沙世茂房地产有限公司（以下简称“长沙世茂”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

武汉世茂天润置业有限公司（以下简称“武汉世茂天润”，世茂集团子公司）

第三人：中证信用融资担保有限公司（以下简称“中证信用”）

二、涉诉金额

本金5亿元及利息等。

三、案件背景

2020年6月9日，长沙世茂与北方信托签订借款合同，由北方信托向长沙世茂提供借款人民币5亿元，借款期限1年，2020年6月19日北方信托放款，中证信用为委贷人。同日，武汉世茂嘉年华签订《抵押合同》，提供武汉世茂嘉年华项目商业中心地块抵押担保。

2021年6月9日，长沙世茂与北方签订借款展期1年协议，借款期限变更为2020年6月19日至2022年6月18日，并且相应的主体担保均延期。

2022年初，因长沙世茂未归还第一季度的利息，北方信托发出贷款提前到期通知，同时启动诉讼。

2023年2月取得天津市第二中级人民法院一审判决，长沙世茂及其他世茂主体均未上诉，一审判决生效。

四、公司对应风险敞口

截止2023年12月31日，本金5亿元及利息等。

五、仲裁或执行最新进展

一审判决已生效，进入强制执行，抵押物武汉龙湾乐园地块评估中。

六、被执行的风险

武汉世茂嘉年华以持有的蔡国用（2011）第1057号土地使用权提供抵押担保，现已进入强制执行阶段，有潜在被执行风险。

七、公司基于谨慎性原则，于2023年一审判决，将该笔或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件 21：（2022）沪 74 民初 1067 号

一、诉讼主体

原告：陆家嘴国际信托有限公司（以下简称“陆家嘴信托”）

被告：

南京世茂房地产开发有限公司（以下简称“南京世茂房地产”，公司之控股子公司）

芜湖世茂新发展置业有限公司（简称“芜湖世茂新发展”，公司之控股子公司）

南京世茂新发展置业有限公司（以下简称“南京世茂新发展”，公司之控股子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

南京世荣置业有限公司（以下简称“南京世荣”，世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 18.31 亿元及利息等。

三、案件背景

2020 年 12 月 12 日，南京世荣与陆家嘴信托签订了《投资和管理协议》、《投资和管理协议之补充协议一》，2020 年 12 月 14 日，签订了《投资和管理协议之补充协议二》，南京世荣向陆家嘴信托融资 18.36 亿元。南京世茂房地产、芜湖世茂新发展提供抵押担保，其中南京世茂新发展的抵押担保责任已经解除。

2023 年 1 月 31 日，上海金融法院做出（2022）沪 74 民初 1067 号《民事判决书》，2023 年 6 月 26 日，上海市高级人民法院做出（2023）沪民终 388 号《民事判决书》，判决内容为维持原判。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 5 亿元及利息等。

五、仲裁或执行最新进展

二审判决已生效。

六、被执行的风险

南京世茂房地产以持有的南京市鼓楼区南通路 89 号 6 幢房产提供担保，未办理抵押；芜湖新发展以持有的芜湖市镜湖区世茂滨江花园 4-1#特色商业街 A 区、特色商业街 C 区 03 室、世茂滨江花园艺术中心相关房屋所有权及对应土地使用权提供抵押担保，前述资产已被上海金融法院查封。目前陆家嘴信托正在对南京世荣公司、芜湖世茂新发展的抵押资产进行评估，有潜在被执行风险。

七、公司基于谨慎性原则，于 2023 年二审判决，将该笔或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

案件 22：（2022）粤 03 民初 5823 号

一、诉讼主体

原告：深圳市易巢数字科技有限公司（以下简称“深圳易巢”）

被告：

厦门世茂新领航置业有限公司（以下简称“厦门世茂新领航”，公司之控股子公司）

上海骞奕建材有限公司（以下简称“上海骞奕”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

世茂集团控股有限公司等

二、涉诉金额

本金 0.5 亿元及利息等。

三、案件背景

2021 年 8 月，深圳易巢委托国通信托有限责任公司（简称“国通信托”）与上海骞奕签订借款合同，约定国通信托向上海骞奕提供借款 5,000 万元。世茂集团为该笔借款提供连带责任保证担保，厦门世茂新领航以其名下 F3 项目 815 个地下车位提供抵押担保，协议约定没有办理抵押登记的，世茂新领航将需承担保证责任。后续并未办理抵押登记。2022 年 5 月，深圳易巢在深圳中院起诉，要求上海骞奕偿还借款 5000 万并支付利息、罚息等。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 0.5 亿元及利息等。

五、诉讼或执行最新进展

2023 年 11 月 17 日，与深圳易巢达成和解调解。

六、被执行的风险

厦门世茂新领航以位于集美区滨水中二里 29 号地下一层共计 529 个车位提供抵押担保，已被广东省深圳市中级人民法院预查封，并被申请保全。

七、公司尚未产生现实义务，故仅在 2023 年年度报告财务报表附注中充分披露。

案件 23：（2022）深国仲受 1267 号

一、仲裁主体

申请人：深圳市平嘉投资管理有限公司（以下简称“深圳平嘉”）

被申请人：

南京世茂房地产开发有限公司（以下简称“南京世茂房地产”，公司之控股子公司）

前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”，公司之控股子公司）

宁波世茂新腾飞置业有限公司（以下简称“宁波世茂新腾飞”，公司之控股子公司）

宁波茂升房地产开发有限公司（以下简称“宁波茂升”，公司之控股子公司）

上海世茂新体验置业有限公司（以下简称“上海世茂新体验”，公司之控股子公司）

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 15.77 亿元及利息等。

三、案件背景

2021 年 1 月，世茂集团向南京世茂房地产、宁波世茂新腾飞、宁波茂升出具工作联系函，明确由南京世荣置业有限公司（简称“南京世荣”）、宁波世茂新里程置业有限公司（以下简称“宁波新里程”）委托南京世茂房地产、宁波世茂新腾飞、宁波茂升与深圳平嘉签署资产收益权转让等融资合同，并由南京世荣、宁波新里程最终承担该笔融资的责任。

2021 年 1 月 29 日，深圳平嘉与宁波世茂新腾飞、世茂建设签订《关于宁波世茂君御星座项目之资产收益权转让协议》《关于宁波世茂君御星座项目之资产收益权转让协议之补充协议》，宁波世茂新腾飞向深圳平嘉转让宁波世茂君御星座项目特定资产收益权，转让价款为 317,342,004 元。同日，深圳平嘉与宁波茂升、世茂建设签订《关于宁波世茂璀璨万镜府项目之资产收益权转让协议》《关于宁波世茂璀璨万镜府项目之资产收益权转让协议之补充协议》，宁波茂升向深圳平嘉转让宁波世茂璀璨万镜府项目特定资产收益权，转让价款为 884,217,550 元。2021 年 2 月 8 日，深圳平嘉与南京世茂房地产、世茂建设签订《关于世茂璀璨滨江项目之资产收益权转让协议》《关于世茂璀璨滨江项目之资产收益权转

让协议之补充协议》《关于世茂璀璨滨江项目之资产收益权转让协议之补充协议二》，南京世茂向深圳平嘉转让世茂璀璨滨江项目特定资产收益权，转让价款为100,765.584元。

2021年10月21日，深圳平嘉与宁波新腾飞、宁波茂升、南京世茂房地产及前海世茂签订《债权债务确认书》，前海世茂与宁波新腾飞、宁波茂升、南京世茂房地产作为连带债务人共同、连带承担债务清偿义务。前海世茂、宁波新腾飞、上海新体验先后签订《抵押合同》并提供抵押担保。

深圳平嘉于2022年6月22日提起仲裁，并申请以上主体承担责任。

四、公司对应风险敞口

截止2023年12月31日，本金8.4亿元及利息等。

五、仲裁或执行最新进展

已开庭，待裁决。

六、被执行的风险

前海世茂以持有的坐落于深圳市南山区十九单元3街坊前海世茂金融中心二期的6套房产提供抵押担保，已被深圳前海合作区人民法院查封；宁波新腾飞以位于宁波市江北区世茂君御星座和宁波市北海南路的447处房产提供抵押担保，已解押，宁波新腾飞正常经营中；上海新体验以持有的上海市松江区佘山镇辰花路5000弄和5088弄的房产提供抵押担保，未有其他权利限制，上海新体验正常经营中。

七、该笔或有事项由公司控股股东之子公司委托融资，且资金由委托融资方直接收取，并由委托融资方归还本息。公司仍在抗辩中，但基于谨慎性原则，于2023年将或有事项形成公司承担的现实义务部分如实确认为预计负债，同时对因或有事项公司应享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

其他不涉及强制执行或诉讼的关联担保事项，有如下五个：

事项一：青岛世奥投资发展有限公司（以下简称“青岛世奥”，公司之控股子公司）

一、融资所涉主体

贷款人：光大兴陇信托有限公司（以下简称“光大兴陇信托”）

借款人：青岛世茂新城房地产开发有限公司（以下简称“青岛世茂”，世茂集团子公司）

抵押人 1：烟台世茂置业有限公司（以下简称“烟台世茂置业”，世茂集团子公司）

抵押人 2：牡丹江世茂置业有限公司（以下简称“牡丹江世茂置业”，世茂集团子公司）

抵押人 3：南京海峡城开发建设有限公司（以下简称“南京海峡城”，世茂集团子公司）

抵押人 4：南通世茂新纪元房地产开发有限公司（以下简称“南通世茂新纪元”，世茂集团子公司）

抵押人 5：青岛世奥

质押人：南京硕天置业有限公司（以下简称“南京硕天置业”，世茂集团子公司）

保证人：上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

差额补足人：世茂集团控股有限公司

承诺人：青岛世茂新城房地产开发有限公司（以下简称“青岛世茂新城”，世茂集团子公司）

二、融资基本情况

光大兴陇信托代表“光信·光坤·优债泰享 12 号单一资金信托计划”与青岛世茂于 2019 年 12 月 18 日签署《信托贷款合同》及补充协议，向青岛世茂发放信托贷款项目，融资本金金额为 12 亿元。

该笔融资增信措施包括：青岛世奥、烟台世茂置业有限公司、南京海峡城、南通世茂新纪元均以其名下资产提供不动产抵押担保。

截至《信托贷款合同之补充协议（四）》生效日，贷款本金余额为 9.3 亿元，贷款期限不超过 66 个月，于 2025 年 5 月 10 日前分期还款。

青岛世奥作为抵押人，于 2019 年 12 月 19 日，与光大兴陇信托签署了《土地使用权抵押合同》，并认可贷款期限变更为 66 个月，贷款到期日由 2022 年 12 月 16 日变更为 2025 年 5 月 10 日。

本笔融资截至 2023 年 12 月 31 日待偿本金余额为 9.04 亿元。

三、融资现状及资产风险评估

公司于 2023 年 11 月 24 日召开 2023 年第四次临时股东大会审议通过青岛世奥为关联方借款展期提供资产抵押的议案，目前该笔融资处于正常存续状态，对青岛世奥的日常经营无影响。该笔融资同时有多笔抵押担保和其他担保措施，青岛世奥风险相对可控。考虑到青岛世奥基于抵押担保责任可能会在前述融资项下发生承担抵押担保责任等极端情况下的资产损失，为确保青岛世奥的权益，上海樾泓奕企业管理有限公司将对上海丹馨企业管理有限公司的债权 916,000,000 元质押给青岛世奥，质押担保的期限为 2023 年 11 月 7 日至债务清偿之日。

四、公司已按 2023 年第四次临时股东大会决策程序进行会计处理，并在 2023 年年度报告财务报表附注中充分披露。详见公司于 2023 年 11 月 9 日披露的《世茂股份关于子公司青岛世奥投资发展有限公司为关联方借款展期提供资产抵押暨关联担保的公告》（公告编号：临 2023-100），于 2023 年 11 月 25 日披露的《世茂股份 2023 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-107）。

事项二：福建世茂新里程投资发展有限公司（以下简称“福建新里程”，公司之控股子公司）

一、融资所涉主体

贷款人：华澳国际信托有限公司（以下简称“华澳信托”）

融资人：深圳市樾润商业保理有限公司（现名为“深圳市樾润企业管理有限公司”）（以下简称“樾润保理”，世茂集团子公司）

抵押人：福建新里程

保证人：上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

差额补足人：上海世茂房地产有限公司（以下简称“上海世茂房地产”，世茂集团子公司）

代偿承诺人：世茂集团控股有限公司

二、融资基本情况

2021 年 3 月，樾润保理与上海世茂房地产签署《保理合同》，保理融资款为 10 亿元。后樾润保理（作为转让方）与华澳信托签署《应收账款转让暨回购协议》及补充协议，约定转让方将其基于《保理合同》享有的应收租金债权转让给

华澳信托成立的华澳·臻鑫 263 号（槿润保理）集合资金信托计划，槿润保理按期溢价回购各笔标的的债权。福建新里程以其持有的厦门市思明区演武西路 188 号 20-35 层办公、601 单元、1903 单元、1905 单元、1906 单元办公房地产为槿润保理的回购义务提供抵押担保。华澳信托于 2021 年 3 月 18 日起陆续向槿润保理支付标的的应收租金债权转让价款共计人民币 9.785 亿元。

该笔融资增信措施包括：福建新里程以持有的抵押物设定抵押权；世茂建设提供连带责任保证担保；世茂集团提供代偿承诺，并对应付未付义务承担不可撤销的连带保证责任；上海世茂房地产提供差额补足承诺。

本笔融资截至 2023 年 12 月 31 日待偿本金余额为 9.57 亿元。

三、融资现状及资产风险评估

截止目前，槿润保理未按照合同约定履行回购义务，债务已到期并处于逾期状态。经各方商议，已签订《关于以物抵债实现债务清偿的协议书》，由福建新里程（作为抵押人）向华澳信托的指定主体厦门臻和鑫企业管理有限公司过户抵押物业用于抵偿债务，抵债本金为 9.57 亿元本金及相应的回购溢价款。该抵债事项已于 2023 年 11 月 24 日公司召开的 2023 年第四次临时股东大会审议通过。若抵债房产成功过户，则槿润保理的所有支付义务（包括但不限于所有回购款本金、回购溢价款等）均视为已经全部履行完毕，原交易文件项下债务偿还完毕，福建新里程的抵押担保义务也视为已履行完毕。福建新里程因承担抵押担保责任而产生的资产损失，将由世茂集团及下属子公司通过扣减对公司及下属子公司应收款的方式给予等额补偿。

四、公司已按 2023 年第四次临时股东大会决策程序进行会计处理，并在 2023 年年度报告财务报表附注中充分披露。详见公司于 2023 年 11 月 9 日披露的《世茂股份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》（公告编号：临 2023-102），于 2023 年 11 月 25 日披露的《世茂股份 2023 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-107）。

事项三：福建世茂创世纪置业有限公司（以下简称“福建创世纪”，公司之控股子公司）

一、融资主体

放款主体：浙商金汇信托股份有限公司（以下简称“浙金信托”）

融资人：杭州世茂嘉年华置业有限公司（以下简称“杭州世茂嘉年华”，世茂集团子公司）

抵押人 1：临安同人置业有限公司（以下简称“临安同人置业”，世茂集团子公司）

抵押人 2：福建创世纪

保证人：上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

差额补足人：世茂集团控股有限公司

共同债务人：杭州临安同人置业有限公司

二、融资基本情况

2021 年 5 月 12 日，浙金信托（代表信托计划）、杭州汇昇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、杭州世茂嘉年华、杭州傲润企业管理有限公司与临安同人置业签署《合作框架协议》和补充协议、《股权投资协议》、《股东借款合同》、《资产收购合同》等，融资放款合计 10.5 亿元。

该笔融资增信措施包括：世茂建设提供连带责任保证担保；世茂集团提供差额补足承诺；临安同人置业承担共同还款义务并提供抵押担保；福建创世纪提供抵押担保。

截至 2023 年 12 月 31 日待偿本金余额为 4.894 亿元。

三、融资现状及资产风险评估

基于福建创世纪已与福州市自然资源和规划局签署《福州市国有建设用地使用权出让合同补充合同》，将在交还土地后获得土地价款的退还。福建创世纪前期已缴纳福州地块土地款 15.3 亿元，具体退还金额及退还时间待与福州市自然资源和规划局进一步协商确定。为进一步推进债务化解，福建创世纪同意作为共同债务人，将退地应收款为关联方债务人向浙金信托提供质押担保。待福建创世纪收回退地款后，退地款中与应履行债务金额的等额资金作为清偿上述债务的资金来源之一，并由浙金信托进行管理，福建创世纪配合资金安全工作，以避免资金被挪用或受损。在关联方债务人通过自筹资金归还上述借款后，浙金信托将向福建创世纪释放受其管理的等额资金。该事项已于 2024 年 2 月 26 日公司召开的 2024 年第二次临时股东大会审议通过。考虑到福建创世纪基于担保责任可能

会在前述融资项下发生承担担保责任等极端情况下的资产损失，为确保福建创世纪的权益，上海樾泓奕企业管理有限公司将对上海丹馨企业管理有限公司的债权 489,400,000 元质押给福建创世纪，质押担保的期限为 2024 年 4 月 24 日至债务清偿之日。

四、公司已按 2024 年第二次临时股东大会决策程序进行会计处理，并在 2023 年年度报告财务报表附注中充分披露。详见公司于 2024 年 2 月 9 日披露的《世茂股份关于子公司福建世茂创世纪置业有限公司为关联方借款提供担保的公告》（公告编号：临 2024-011），于 2024 年 2 月 27 日披露的《世茂股份 2024 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-018）。

事项四：宁波世茂理想置业有限公司（以下简称“宁波理想置业”，公司之控股子公司）

南京世茂新发展置业有限公司（以下简称“南京新发展”，公司之控股子公司）

一、融资所涉主体

放款主体：华澳国际信托有限公司（以下简称“华澳信托”）

融资人：上海沛夏贸易有限公司（以下简称“上海沛夏”，世茂集团子公司）

抵押人 1：宁波理想置业

抵押人 2：南京新发展

保证人：上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

差额补足人：文昌世茂新里程置业有限公司（以下简称“文昌新里程”，世茂集团子公司）

代偿承诺人：世茂集团控股有限公司

二、融资基本情况

2021 年，华澳信托成立的华澳·臻鑫 350 号（华夏贸易）集合资金信托计划受让上海沛夏应收债权（约定转让价格：9.8 亿元），实际融资本金金额 2.987 亿元。宁波理想置业、南京新发展作为抵押人承担抵押担保责任。

该笔融资增信措施包括：世茂建设提供连带责任保证担保；南京新发展、宁波理想置业提供抵押担保；世茂集团作为代偿方承担代为清偿责任；文昌新里程作为差额补足方提供差额补足义务。

本笔融资截至 2023 年 12 月 31 日待偿本金余额为 2.987 亿元，南京新发展、宁波理想置业担保金额为 2.987 亿元及利息等。

三、融资现状及资产风险评估

截止目前，上海沛夏未按照合同约定履行回购义务，债务已到期并处于逾期状态华澳信托尚未提起诉讼。

四、金融机构尚未对该或有事项提起诉讼，公司未产生现实义务，故仅在 2023 年年度报告财务报表附注中充分披露。

事项五：石狮世茂房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂房地产”，公司之控股子公司）

一、融资主体

放款主体：五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）

融资人：

重庆菲客维贸易有限公司（以下简称“重庆菲客维”，世茂集团子公司）

重庆瑞轲淼贸易有限公司（以下简称“重庆瑞轲淼”，世茂集团子公司）

上海骞奕建材有限公司（以下简称“上海骞奕”，世茂集团子公司）

抵押人：石狮世茂房地产开发有限公司

抵押人及共同还款人：

常州世茂房地产有限公司（以下简称“常州世茂房地产”，公司之控股子公司）

无锡世茂房地产开发建设有限公司（以下简称“无锡世茂房地产”，世茂集团子公司）

天津世茂新里程置业有限公司（以下简称“天津世茂新里程”，世茂集团子公司）

保证人：

上海世茂建设有限公司（世茂集团子公司）

世茂集团控股有限公司

北京帕冉工程咨询有限公司（以下简称“北京帕冉”，世茂集团子公司）

上海茂塘企业管理有限公司（以下简称“上海茂塘”，世茂集团子公司）

共同还款人：

宁波世茂嘉年华置业有限公司（以下简称“宁波世茂嘉年华”，世茂集团子公司）

文昌世茂新里程置业有限公司（以下简称“文昌世茂新里程”，世茂集团子公司）

二、融资基本情况

2021年6月28日至2021年12月16日期间，重庆菲客维、重庆瑞轲淼、上海骞奕建材与五矿信托（代表上述鼎泓4号、鼎泓6号、鼎泓8号集合资金信托计划）分别签订《应收账款债权转让暨回购合同》及其补充协议，融资款项本金分别不超过19亿元、18亿元、18.5亿元。2021年11月，五矿信托与重庆菲客维、重庆瑞轲张、上海骞奕建材签订《债权债务确认协议》，约定重庆菲客维、重庆瑞轲淼、上海骞奕建材同意作为共同债务人连带承担支付义务。

该笔融资的增信措施包括：常州世茂房地产、无锡世茂房地产、天津世茂新里程提供抵押担保，并承担共同还款义务；宁波世茂嘉年华、文昌世茂新里程承担共同还款义务；石狮世茂房地产提供抵押担保。

2023年6月30日，五矿信托、重庆菲客维、重庆瑞轲淼、上海骞奕建材与新债务人签署了《债务转移协议》，重庆菲客维、重庆瑞轲淼、上海骞奕建材将部分债务转移给新债务人，未转移的存续债务确认为50,215.45万元回购本金及该等回购本金对应的回购溢价及其他应付款项。

三、融资现状及资产风险评估

石狮世茂房地产与五矿信托签订《抵押合同》，约定石狮世茂以其名下坐落于石狮市石金路299号的房产为主合同项下债权提供抵押担保，但该笔抵押并未进行登记，不具有对抗第三人的法律效力。目前与五矿信托已就债务重组达成债转股及展期，并将债务转移给第三方主体，石狮世茂房地产的担保责任随之减少。目前未对石狮世茂房地产经营产生影响。

四、金融机构尚未对该或有事项提起诉讼，公司未产生现实义务，故仅在2023年年度报告财务报表附注中充分披露。

上述事项在发生时点均未按《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等规定，履行公司审议程序。针对上述事项，公司和世茂集团及其下属子公司通过积极应诉抗辩、与债权人沟通协商等方式陆续推进解决，争取将公司损失降至最低。若因上述事项，导致公司产生损失，世茂集团及下属子公司将通过现金还款、资产抵债、扣减对公司及下属子公司应收款等方式给予公司等额补偿。

因2023年度财务报表被出具无法表示意见的审计报告，公司股票将被实施退市风险警示。截至本回复披露日，公司股价已连续十二个交易日低于1元，如果连续20个交易日的每日股票收盘价均低于1元，公司股票可能被上交所终止上市交易。敬请广大投资者注意投资风险。”

二、关于世茂股份未能按期支付债务的基本情况

根据发行人于2024年4月30日发布的《上海世茂股份有限公司关于未能按期支付债务的公告》，世茂股份未能按期支付债务的基本情况如下：

“一、未能按期支付债务的基本情况

公司已于2024年3月30日披露截止2024年3月29日《关于未能按期支付债务的公告》。

公司及子公司本月新增公开市场债务0.83亿元未能按期支付。

此外，公司及子公司非公开市场的银行和非银金融机构债务本月新增0.36亿元未能按期支付，本月降低3.88亿元负债。

截止2024年4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120.55亿元未能按期支付。

二、未能按期支付的原因

自2022年以来，公司销售情况大幅度下滑的形势尚未好转，融资渠道收窄、受限的局面也未有效改观，公司仍面临流动性紧张的问题。

三、后续应对措施

公司积极与上述债务相关金融机构/证券持有人协商妥善的解决方案。

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、不损害债权人利益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，落实投资者保护机制。

关于非公开市场的银行及非银金融机构借款将持续与债权人友好协商，通过合理展期的方式以保持各项融资平稳有序。

四、影响分析

公司因阶段性资金紧张导致未能如期偿还债务，会面临支付违约金、罚息等额外费用以及银行账户被冻结，抵押资产被查封等风险，可能会对公司经营产生一定影响。为化解公司债务风险，公司正全力协调各方积极筹措资金，并在持有人会议的沟通协商机制下，制定相应的化解方案，积极解决当前问题。公司将持续关注上述事项的进展情况，及时履行信息披露义务。

本次事项不触发公司信用类债券交叉违约、提前清偿条款的情况。

五、风险提示

预计短期内上述不利影响无法全部消除，公司将采取多项积极举措以维持经营稳定。敬请投资者注意投资风险。”

三、风险提示

中金公司作为相关债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条、第十八条及《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露（2023年10月修订）》要求出具本临时受托管理事务报告，敬请广大投资者及时关注公告，注意投资风险。

中金公司后续将持续跟踪发行人公司债券重大事项情况，并将严格按照《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的有关约定履行债券受托管理人职责。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司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》之盖章页）

