

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。

根据发行人于 2023 年 12 月 29 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》，现就相关重大事项报告如下：

一、关于世茂股份未能按期支付债务的基本情况

“一、未能按期支付且正协调展期债务的基本情况

公司已于 2023 年 11 月 30 日披露截止当日《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 2.58 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 1.99 亿元未能按期支付。

截止 2023 年 12 月 29 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 106.95 亿元未能按期支付。

二、未能按期支付的原因

2022 年至今，公司销售情况大幅度下滑的形势没有好转，2023 年 1-11 月销售签约额仅 65.5 亿元，较 2021 年同比下降约 77%，较 2022 年同比下降约 24%。

另外，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。

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。

关于上海世茂股份有限公司 2019 年度第一期中期票据（以下简称“19 沪世茂 MTN001”）、上海世茂股份有限公司 2020 年度第一期中期票据（以下简称“20 沪世茂 MTN001”）、上海世茂股份有限公司 2021 年度第一期中期票据（以下简称“21 沪世茂 MTN001”）、上海世茂股份有限公司 2021 年度第二期中期票据（以下简称“21 沪世茂 MTN002”）、2020 年度第二期定向债务融资工具（以下简称“20 沪世茂 PPN002”），公司已提请存续期管理机构公告召开持有人会议，会议召开日为 2023 年 12 月 25 日，表决截止日为 12 月 28 日，议案概要主要包括“存续银行间债务融资工具份额置换”和“调整本息兑付安排”这两项议案。截止会议表决结束，“19 沪世茂 MTN001”、“21 沪 MTN002”出席的持有人份额未达《募集说明书》规定的会议召开条件，会议未形成有效决议。“20 沪世茂 MTN001”、“21 沪世茂 MTN001”、“20 沪世茂 PPN002”的前述两项议案未获得持有人的表决通过。

关于“中信信托-南京世茂希尔顿酒店资产支持专项计划”，公司已提请存续期管理机构公告召开持有人会议，会议召开日为 2023 年 12 月 29 日，提议初

始议案包括“关于暂不宣告债权提前到期的议案”和“关于宣布债权提前到期的议案”，截至2023年12月28日18:00，出席的持有人份额未达《计划说明书》规定的会议召开条件，会议未召集成功。管理人将与未提供参会回执的资产支持证券持有人进一步沟通，并根据沟通结果延期召开会议。

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。今年初至今已完成合计20.11亿元的债务展期，前述未能到期偿还的银行和非银金融机构债务中，有约28.70亿元的债务已与金融机构达成初步展期方案，将尽快推进落实。

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，并在与金融机构和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。”

二、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未能按期支付债务的临时受托管理事务报告》之盖章页）

