

---

上海世茂建设有限公司

公司债券中期报告

(2022 年)

二〇二三年三月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买存续公司债券时,应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素,并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至定期报告批准报出日,发行人已完成部分公司债券的兑付安排调整,如下:

1. 为调整本期债券利息兑付安排,上海世茂建设有限公司于 2022 年 8 月 22 日至 2022 年 8 月 24 日召开了债券持有人会议,提请并通过将上海世茂建设有限公司 2020 年公开发行公司债券(第三期)(以下简称“20 世茂 06”)的利息偿付调整为:

1) 当期利息(2021 年 8 月 27 日至 2022 年 8 月 26 日期间)的兑付日调整为 2023 年 8 月 27 日。

2. 为调整本期债券本息兑付安排,上海世茂建设有限公司于 2022 年 9 月 13 日至 2022 年 9 月 15 日召开了债券持有人会议,提请并通过将上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(以下简称“19 世茂 01”)的本息偿付调整为:

1) 本金兑付时间为 2024 年 9 月 19 日,到期一次还本;

2) 2022 年 9 月 19 日至 2024 年 9 月 19 日维持债券原有票面利率不变,期间产生利息的兑付时间为 2024 年 9 月 19 日;

3) 2021 年 9 月 19 日至 2022 年 9 月 18 日期间的利息兑付时间为 2023 年 3 月 20 日和 2023 年 9 月 19 日各支付 50%。

3. 为调整本期债券本息兑付安排,上海世茂建设有限公司于 2022 年 10 月 10 日至 2022 年 10 月 12 日召开了债券持有人会议,提请并通过将上海世茂建设有限公司 2015 年公开发行公司债券(第二期)(以下简称“15 世茂 02”)的本息偿付调整为:

1) 本金兑付时间为 2024 年 10 月 16 日,到期一次还本;

2) 2022 年 10 月 16 日至 2024 年 10 月 15 日维持债券原有票面利率不变,期间产生利息的兑付时间为 2024 年 10 月 16 日;

3) 2021 年 10 月 16 日至 2022 年 10 月 15 日期间的利息兑付时间为 2023 年 4 月 17 日和 2023 年 10 月 16 日各支付 50%。

4. 为调整本期债券本息兑付安排,上海世茂建设有限公司于 2022 年 11 月 4 日至 2022 年 11 月 8 日召开了债券持有人会议,提请并通过将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)(以下简称“19 世茂 03”)的本息偿付调整为:

1) 本金兑付时间为 2024 年 11 月 11 日,到期一次还本;

2) 2022 年 11 月 11 日至 2024 年 11 月 11 日维持债券原有票面利率不变,期间产生利息的兑付时间为 2024 年 11 月 11 日;

3) 2021 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 10 日期间的利息兑付时间为 2023 年 5 月 11 日和 2023 年 11 月 13 日各支付 50%。

5. 为调整本期债券利息兑付安排,上海世茂建设有限公司于 2022 年 11 月 4 日至 2022 年 11 月 8 日召开了债券持有人会议,提请并通过将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(以下简称“19 世茂 04”)的利息偿付调整为:

1) 当期利息(2021 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 10 日期间)的兑付日调整为 2023 年 11 月 13 日。

公司旗下 8 只债券自 2023 年 2 月 21 日起停牌,停牌期间,公司将根据相关规定推进

各项工作，及时履行信息披露义务，复牌时间将另行公告。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	18
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	24
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	27
一、 财务报告审计情况.....	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	27
三、 合并报表范围调整.....	27
四、 资产情况.....	27
五、 负债情况.....	29
六、 利润及其他损益来源情况.....	33
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	33
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	34
九、 对外担保情况.....	34
十、 关于重大未决诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	36
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换债券发行人.....	36
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	36
三、 发行人为永续期公司债券发行人.....	36
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	36
五、 其他特定品种债券事项.....	36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	40

## 释义

发行人、公司、本公司、世茂建设	指	上海世茂建设有限公司
集团、本集团、世茂集团	指	注册在开曼群岛的 Shimao Group Holdings Limited（中文名称：世茂集团控股有限公司，曾用英文名称：Shimao Property Holdings Limited，曾用中文名称：世茂房地产控股有限公司），香港联交所上市公司，股票代码为 0813.HK
控股股东	指	Shimao Investment Holdings Limited（曾用英文名称：Shimao Holdings Company Limited）
董事会	指	上海世茂建设有限公司董事会
债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
中诚信评级	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
联合评级	指	联合信用评级有限公司
债券持有人	指	通过认购等合法方式取得本次公司债券的投资者
境内	指	中华人民共和国境内
元	指	人民币元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	上海世茂建设有限公司
中文简称	世茂建设
外文名称（如有）	Shanghai Shimaoshe Co., LTD.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	许世坛
注册资本（万元）	314,000
实缴资本（万元）	155,309
注册地址	上海市浦东新区民生路 600 号 16 幢 401 室
办公地址	上海市浦东新区潍坊西路 55 号
办公地址的邮政编码	200122
公司网址（如有）	<a href="http://www.shimaogroup.com">http://www.shimaogroup.com</a>
电子信箱	zqxz@shimaogroup.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	汤沸
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务管理中心负责人
联系地址	上海市浦东新区潍坊西路 55 号
电话	021-38611188
传真	021-38611122
电子信箱	FEI_TANG@SHIMAOGROUP.COM

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

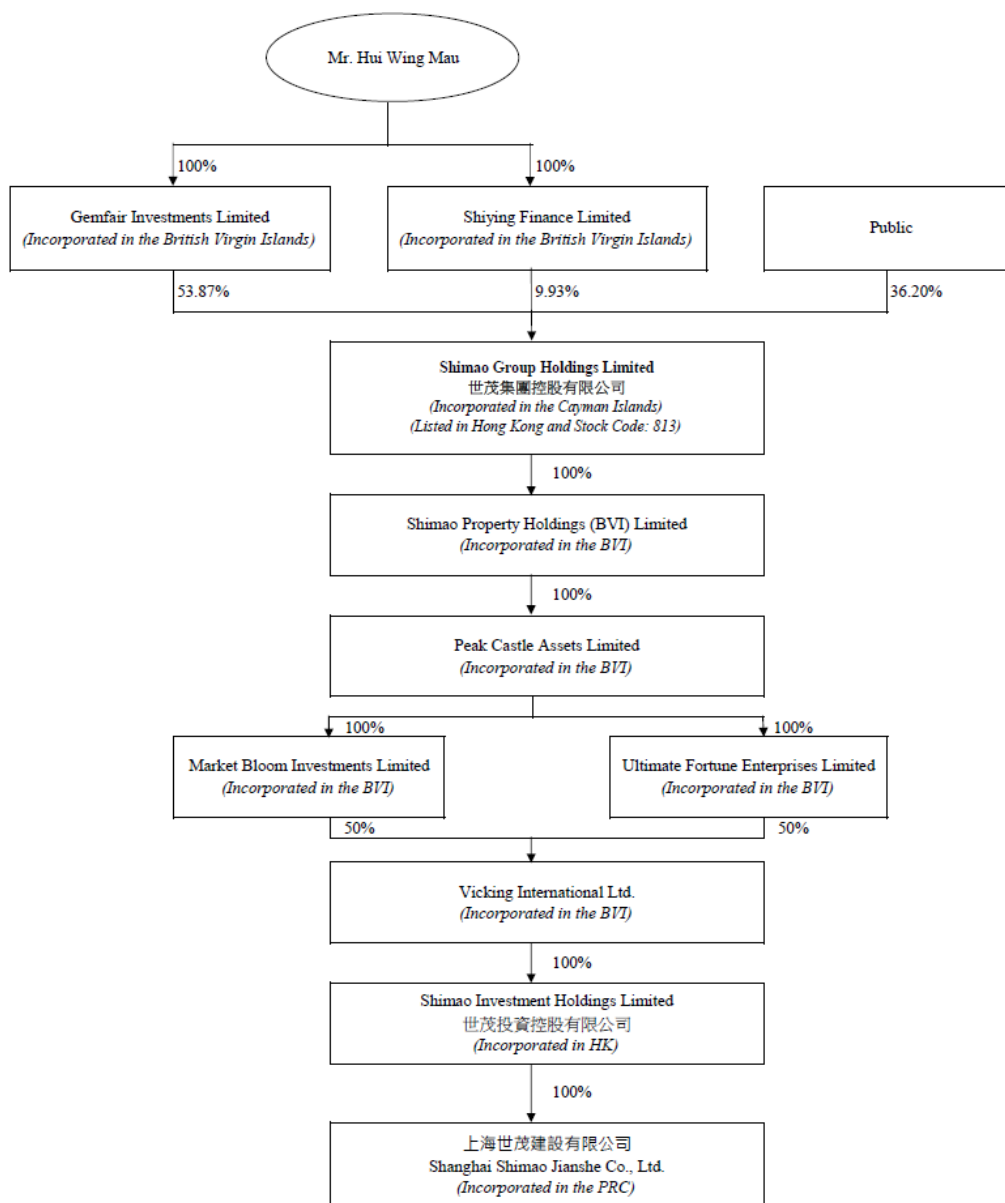
报告期末控股股东名称：世茂集团控股有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0%

报告期末实际控制人名称：许荣茂

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）





控股股东为机关法人、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的  
适用 不适用

实际控制人为自然人的  
适用 不适用

实际控制人的资信情况  
 良好。

实际控制人所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况

公司实际控制人除发行人外其所持有的其他主要资产为世茂集团控股有限公司和上海世茂股份有限公司。实际控制人通过世茂集团控股有限公司间接持有的上海世茂股份有限公司的 1,103,454,995 股股票处于被质押状态。

#### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

##### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

##### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

##### （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：许世坛

发行人的其他董事：许荣茂、汤沸

发行人的监事：姚颖

发行人的总经理：许世坛

发行人的财务负责人：汤沸

发行人的其他高级管理人员：无

#### 五、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

###### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司的主营业务为房地产开发。公司营业执照载明的经营范围：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）

世茂集团（00813.HK）是中国领先的房地产开发公司之一，世茂建设作为世茂集团在中国大陆的主要投资平台和管理平台，通过控制及管理项目公司以开展地产相关业务的投资、开发、建设和销售。世茂建设开发的项目遍及全国各地，“世茂”品牌在中国大陆首创了房地产“滨江”模式和“城市地标模式”，使产品集居住、生活、购物、娱乐、休闲、教育等功能于一体大型高素质的综合房地产项目，在给用户提供高品质体验的同时，建立了极高的品牌影响力。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

2022年，全国宏观经济面临下行压力，多个期房项目停工等超预期因素频出，叠加中长期住房需求动能释放减弱，房地产行业面临的挑战前所未有。受需求收缩、供给冲击、预期减弱和较早前的金融政策收紧的影响，房地产行业各项规模指标和效益指标均快速下行，市场成交和房企销售遇冷，购房者和资本市场信心出现波动，市场观望情绪加重。2022年，全国房地产开发投资13.29万亿元，同比下降10%。全国商品房销售面积13.58万亿平方米，同比下降24.3%，全国商品房销售额13.33万亿元，同比下降26.7%。

目前来看，房地产业依旧是国民经济的支柱产业之一，保障其良性发展的政策、融资环境等将存在一定边际改善空间。2023年，随着经济逐步复苏，当前人们置业更趋理性，市场预期仍需时间修复。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

目前，世茂建设生产经营仍正常进行，但房地产市场整体下行，企业融资、预售资金监管政策收紧，打乱了企业对相关融资的还款安排，给公司销售和回款带来压力，削弱了公司经营性现金流，公司可用于偿还债务的货币资金规模下降速度较快，公司整体运转和偿债能力有较大压力。

## （二） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

展望未来，我国经济将面临新的挑战 and 压力，在稳增长的目标下，预计宏观政策将持续发力，适度靠前。房地产作为支柱产业，仍需发挥稳定器作用。在“房住不炒”总基调指导下，调控政策将出现局部放松，加大对刚需、改善住房需求的支持力度，市场有望重回稳定状态，进而走向良性循环。

经历 2022 年地产行业下行的考验，伴随着 2023 年经济的逐步复苏，公司在政府支持和指导下，将主动调整经营战略，聚焦高效能项目的产出，多举并措加快优质经营性资产的处置，优化存量债务结构。公司亦将专注于降本增效，以化解流动性危机，恢复和保障生产经营的稳定及正向循环。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

### （1）政策调控风险

房地产行业是受中央及地方政府调控政策影响较大的行业。在行业变局的环境中，“房住不炒”的政策基调不会变，房地产作为压舱石和支柱产业的地位也不会变。未来中央将继续落实因城施策，以实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。公司将进一步加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向不断优化经营发展方向，并通过平衡财务杠杆、提升运营管控效率、提速现金回流等方式，做好政策风险应对工作。

### （2）经营风险

房地产项目开发具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点，项目建设环节繁多，公司在经营过程中可能面临销售环境的变化、产品与原材料价格波动、城市规划调整、拆迁、合作方违约等外部因素，导致公司的房地产项目产生开发与销售难度增大、项目盈利空间缩小等业务经营风险，并在土地储备管理、工程质量和安全生产管理中面临一定的挑战，公司在经营中若不能及时应对和妥善解决上述问题，可能会对公司经营业绩产生一定的影响。公司将提前做足准备，持续盘活融资资源、提升经营能力效率、迭代升级投资发展策略与投资工具。

### （3）财务风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目的开发需要投入较多的资金。财政政策及融资监管政策对房地产行业的收紧，叠加行业正处于信用的低谷期，业内很多民营房企融资渠道不畅。房地产开发高杠杆融资模式遇到了明显的困难，销售规模和再融资能力之间的正反馈被打断。公司的融资及现金流也可能存在一定风险。公司将加强对融资性现金流和经营性现金流的分类管理，提升资金使用效率，降低财务杠杆，提升经营能力，追求高质量回笼资金，确保流动性充裕，提高公司面对财务风险的应变能力，保障公司有质量的平稳增长。

受行业流动性危机影响，融资难度逐渐加大，市场低迷影响，公司销售持续下滑，流动性承压。综合上述情况，公司采取加速销售回款资金回笼、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。此外，公司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。

## 六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司严格执行《上海世茂建设有限公司关联交易管理制度》等公司内部控制制度的规定，履行决策程序和审批流程。

关联交易审批权限分为总经理有权审批事项、董事会有权审批事项及股东有权审批事项。属于总经理批准的关联交易，由第一时间接触到该事宜的相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告总经理，由公司总经理对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查；属于董事会批准的关联交易，由第一时间接触到该事宜的总经理或董事向董事会报告。董事会依照董事会召开程序就是否属于关联交易作出合理判断并形成决议；经董事会判断应提交股东批准的关联交易，董事会应报请股东审议。

公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合公司章程及内部管理制度等规定；详细了解交易标的的真实情况；根据充分的定价依据确定价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司相关部门应当及时报告董事会，按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第38号》，报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额超过公司净资产（合并财务报表口径）10%的，公司将书面公告往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因、回款相关安排。

（三） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 846.15 亿元，其中公司信用类债券余额 168.18 亿元，占有息债务余额的 19.88%；银行贷款余额 251.28 亿元，占有息债务余额的 29.70%；非银行金融机构贷款 346.91 亿元，占有息债务余额的 41.00%；其他有息债务余额 79.78 亿元，占有息债务余额的 9.43%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内 (含)；	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年以 上（不含）	
其他有息债务	44.10	17.79	17.50	0.39	79.78

银行贷款	55.97	50.44	50.79	94.08	251.28
非银行金融机构贷款	131.80	86.66	96.40	32.05	346.91
公司信用类债券	-	24.52	74.33	69.33	168.18
合计	231.87	179.41	239.02	195.85	846.15

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额 137.34 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 24.52 亿元公司信用类债券在 2022 年下半年到期或回售偿付。

## （二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

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）
2、债券简称	15 世茂 02/ H15 世茂 2
3、债券代码	122496.SH
4、发行日	2015 年 10 月 15 日
5、起息日	2015 年 10 月 16 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2020 年 10 月 16 日
7、到期日	2024 年 10 月 16 日
8、债券余额	5.34
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
10、还本付息方式	采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上市交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	19 世茂 01/H19 世茂 1
3、债券代码	155719.SH
4、发行日	2019 年 9 月 17 日
5、起息日	2019 年 9 月 19 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2022 年 9 月 19 日
7、到期日	2024 年 9 月 19 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.30

10、还本付息方式	采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上市交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、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）
2、债券简称	19 世茂 03/H19 茂 03
3、债券代码	155831.SH
4、发行日	2019 年 11 月 7 日
5、起息日	2019 年 11 月 11 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2022 年 11 月 11 日
7、到期日	2024 年 11 月 11 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、还本付息方式	采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上市交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、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）（品种二）
2、债券简称	19 世茂 04/H19 世茂 4
3、债券代码	155832.SH
4、发行日	2019 年 11 月 7 日
5、起息日	2019 年 11 月 11 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 11 月 11 日
7、到期日	2026 年 11 月 11 日
8、债券余额	10.00

9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上市交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、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）
2、债券简称	20世茂02/H20世02
3、债券代码	163346.SH
4、发行日	2020年3月23日
5、起息日	2020年3月25日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2023年3月25日
7、到期日	2025年3月25日
8、债券余额	17.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.23
10、还本付息方式	采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上市交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、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）（品种三）
2、债券简称	20世茂03/H20世03
3、债券代码	163347.SH
4、发行日	2020年3月23日
5、起息日	2020年3月25日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2025年3月25日
7、到期日	2027年3月25日
8、债券余额	28.00

9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上市交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、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）
2、债券简称	20世茂04/H20世04
3、债券代码	163472.SH
4、发行日	2020年5月7日
5、起息日	2020年5月11日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2023年5月11日
7、到期日	2025年5月11日
8、债券余额	31.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上市交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	上海世茂建设有限公司2020年公开发行公司债券（第三期）（品种一）
2、债券简称	20世茂06/H20世茂6
3、债券代码	175049.SH
4、发行日	2020年8月25日
5、起息日	2020年8月27日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2023年8月27日
7、到期日	2025年8月27日
8、债券余额	27.00



9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上市交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的债券有选择权条款

债券代码：122496.SH

债券简称：15世茂02/H15世茂2

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发回售条款

债券代码：155719.SH

债券简称：19世茂01/H19世茂1

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发回售条款

债券代码：155831.SH

债券简称：19世茂03/H19世茂03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发回售条款

债券代码：163472.SH

债券简称：19世茂04/H19世茂4

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发回售条款

债券代码：163346.SH

债券简称：20世茂02/20世02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发回售条款

债券代码：163347.SH

债券简称：20世茂03/H20世03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发回售条款

债券代码：163472.SH

债券简称：20世茂04/H20世04

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发回售条款

债券代码：175049.SH 175049.SH

债券简称：20世茂06/H20世茂6

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发回售条款

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的债券有投资者保护条款

### 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122496.SH

债券简称	15世茂02/H15世茂2
募集资金总额	14
募集资金报告期内使用金额	0
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司已与受托管理人、监管银行签订了《关于上海世茂建设有限公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》，开设募集资金专项账户，专门用于募集资金的存储和使用。截至目前，本期债券募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请	募集资金拟全部用于补充公司营运资金,该资金使用计

全文列示)	划将有利于调整并优化债务结构,改善资金状况
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况(如发生调整或变更)	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况(如有)	无
募集资金违规使用的,是否已完成整改及整改情况(如有)	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况(如有)	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	募集资金全部用于补充营运资金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设,项目的进展情况及运营效益(如有)	无

单位:亿元 币种:人民币

债券代码:155719.SH

债券简称	19世茂01/H19世茂1
募集资金总额	10
募集资金报告期内使用金额	0
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司已与受托管理人、监管银行签订了《关于上海世茂建设有限公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》,开设募集资金专项账户,专门用于募集资金的存储和使用。截至目前,本期债券募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途(请全文列示)	募集资金拟用于偿还世茂集团拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项,世茂集团在收到归还的款项后,将用于偿还此前发行的熊猫债
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况(如发生调整或变更)	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况(如有)	无
募集资金违规使用的,是否已完成整改及整改情况(如有)	无
报告期内募集资金使用是否符合	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

合地方政府债务管理规定	
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	募集资金用于偿还世茂集团拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂集团收到归还的款项后，用于偿还“16世茂04”
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155831.SH

债券简称	19世茂03/H19茂03
募集资金总额	9
募集资金报告期内使用金额	0
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司已与受托管理人、监管银行签订了《关于上海世茂建设有限公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》，开设募集资金专项账户，专门用于募集资金的存储和使用。截至目前，本期债券募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金拟用于偿还世茂集团拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项；世茂集团在收到归还的款项后，将用于置换于2019年9月23日已用自有资金偿还“16世茂04”的部分本金
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	募集资金拟用于偿还世茂集团拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项；世茂集团在收到归还的款项后，将用于置换于2019年9月23日已用自有资金偿还“16世茂04”的部分本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	无
-----------------------------------	---

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155832.SH

债券简称	19世茂04/H19世茂4
募集资金总额	10
募集资金报告期内使用金额	0
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司已与受托管理人、监管银行签订了《关于上海世茂建设有限公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》，开设募集资金专项账户，专门用于募集资金的存储和使用。截至目前，本期债券募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金拟用于偿还世茂集团拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项；世茂集团在收到归还的款项后，将用于置换于2019年9月23日已用自有资金偿还“16世茂04”的部分本金
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	募集资金拟用于偿还世茂集团拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项；世茂集团在收到归还的款项后，将用于置换于2019年9月23日已用自有资金偿还“16世茂04”的部分本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163346.SH

债券简称	20世茂02/H20世02
募集资金总额	17

募集资金报告期内使用金额	0
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司已与受托管理人、监管银行签订了《关于上海世茂建设有限公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》，开设募集资金专项账户，专门用于募集资金的存储和使用。截至目前，本期债券募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金拟用于偿还到期公司债券，以及偿还世茂集团拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂集团在收到归还的款项后，将用于偿还回售的熊猫债
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	募集资金用于偿还 16 世茂 02、16 世茂 05、15 世茂 02 回售款、15 世茂 01 到期本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163347.SH

债券简称	20 世茂 03/ H20 世 03
募集资金总额	28
募集资金报告期内使用金额	0
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司已与受托管理人、监管银行签订了《关于上海世茂建设有限公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》，开设募集资金专项账户，专门用于募集资金的存储和使用。截至目前，本期债券募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金拟用于偿还到期公司债券，以及偿还世茂集团拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂集团在收到归还的款项后，将用于偿还回售的熊猫债

是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	募集资金用于偿还 16 世茂 02、16 世茂 05、15 世茂 02 回售款、15 世茂 01 到期本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163472.SH

债券简称	20 世茂 04/ H20 世 04
募集资金总额	31
募集资金报告期内使用金额	0
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司已与受托管理人、监管银行签订了《关于上海世茂建设有限公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》，开设募集资金专项账户，专门用于募集资金的存储和使用。截至目前，本期债券募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金拟用于偿到期公司债，以及偿还世茂集团拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂集团在收到归还的款项后，将用于偿还回售的熊猫债
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

合地方政府债务管理规定	
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	募集资金用于偿还 16 世茂 02、16 世茂 05、15 世茂 02 回售款、15 世茂 01 到期本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175049.SH

债券简称	20 世茂 06/H20 世茂 6
募集资金总额	27
募集资金报告期内使用金额	25.23599
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司已与受托管理人、监管银行签订了《关于上海世茂建设有限公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》，开设募集资金专项账户，专门用于募集资金的存储和使用。截至目前，本期债券募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金拟用于偿还回售的公司债券，以及偿还世茂集团拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂集团在收到归还的款项后，将用于偿还到期的熊猫债
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	募集资金用于偿还 15 世茂 02 的回售款及 16 世茂 01 的部分到期款
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	无



## 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

## 六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

## （一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

## （二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：122496.SH

债券简称	15世茂02/H15世茂2
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	该债券无担保，按期本息兑付，公司制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格披露信息并承诺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，公司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。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	完全执行

债券代码：155719.SH

债券简称	19世茂01/H19世茂1
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	该债券无担保，按期本息兑付，公司制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格披露信息并承诺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，公司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。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	完全执行

债券代码：155831.SH

债券简称	19 世茂 03/H19 茂 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	该债券无担保，按期本息兑付，公司制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格披露信息并承诺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，公司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。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	完全执行

## 债券代码：155832.SH

债券简称	19 世茂 04/H19 世茂 4
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	该债券无担保，按期本息兑付，公司制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格披露信息并承诺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，公司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。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	完全执行

## 债券代码：163346.SH

债券简称	20 世茂 02/ H20 世 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	该债券无担保，按期本息兑付，公司制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格披露信息并承诺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，公司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。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无

)	
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	完全执行

## 债券代码：163347.SH

债券简称	20世茂03/H20世03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	该债券无担保，按期本息兑付，公司制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格披露信息并承诺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，公司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。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	完全执行

## 债券代码：163472.SH

债券简称	20世茂04/H20世04
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	该债券无担保，按期本息兑付，公司制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格披露信息并承诺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，公司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。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	完全执行

## 债券代码：175049.SH

债券简称	20世茂06/H20世茂6
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	该债券无担保，按期本息兑付，公司制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格披露信息并承诺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，公司将至少采取如下措

	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。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	完全执行

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计、（三十四）重要会计政策和会计估计的变更”

#### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

#### 四、资产情况

##### （一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
应收票据	0.78	0.02	0.37	111.45
应收账款	67.99	1.75	34.20	98.80
长期应收款	0.81	0.02	1.25	-35.07

无形资产	4.52	0.12	11.50	-60.68
其他非流动资产	4.66	0.12	28.47	-83.63

发生变动的原因：

应收票据：随业务销售去化而增加；

应收账款：因按揭收紧回款速率较慢而增加；

长期应收款：因相关业务规模缩减而减少；

无形资产：因处置子公司导致减少；

其他非流动资产：因处置子公司导致减少；

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	312.99	85.33	-	27.26
存货	2,011.57	639.79	-	31.81
固定资产	18.00	13.76	-	76.46
无形资产	4.52	3.51	-	77.57
合计	2,347.08	742.39	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
货币资金	312.99	-	85.33	提供担保或抵质押	若未来公司因流动性不足等原因导致不能按时或足额偿付债务，或被担保方出现偿债风险时，公司货币资金可能被处置，从而对公司的日常经营产生不利影响。
存货	2,011.57	-	639.79	提供担保或抵质押	若未来公司因流动性不足等原因导致不能按时或足额偿付债务，或被担保方出现偿债风险时，公司存货可能被处置，从而对公司的日常经营产生不利影响。

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

## 五、负债情况

## (一) 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	352.37	11.01	210.07	67.74
一年内到期的非流动负债	297.94	9.31	119.27	149.79
长期借款	130.96	4.09	190.64	-31.30
应付债券	64.88	2.03	112.80	-42.48

发生变动的的原因：

短期借款：新增短期借款增加；

一年内到期非流动负债：长期借款一年内到期增加；

长期借款：重分类至流动负债而减少；

应付债券：重分类至一年内到期而减少；

## (二) 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

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
-	南京世荣置业有限公司	信托	1.34	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.34	正在协商展期
-	杭州茂盈企业管理有限公司	信托	1.19	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.19	正在协商展期
-	上海沛夏贸易有限公司	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
-	上海茂舒建材有限公司	银行	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
-	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
-	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
-	成都航域维贸易有限公司	信托	0.90	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
-	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	3.40	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.40	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	1.50	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	6.24	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	6.24	已协商展期
-	上海忭睿贸易有限公司	信托	12.97	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	12.97	正在协商展期
-	重庆茂勋企业管理有限责任公司	其他企业	3.50	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
-	上海沛夏贸易有限公司	其他企业	0.30	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
-	上海世茂建设有限公司	银行	5.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5.00	期后已结清
-	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
-	上海沛夏贸易有限公司	信托	23.30	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	23.30	期后已结清
-	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	已协商展期
-	上海沛夏贸易有限公司	信托	2.49	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.49	正在协商展期
-	上海沛夏贸易有限公司	其他企业	0.25	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.60	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
-	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

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
-	厦门市茂鑫商业保理有限公司	信托	5.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	5.00	期后已结清
-	厦门市茂鑫商业保理有限公司	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
-	镇江茂星置业有限公司	信托	2.24	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.24	正在协商展期
-	苏州万奥置业有限公司	银行	2.30	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.30	期后已结清
-	武汉世茂天润置业有限公司	银行	0.20	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.30	已协商展期
-	武汉世茂天润置业有限公司	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
-	合肥悦盈置业有限公司	银行	3.73	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.33	正在协商展期
-	合肥悦盈置业有限公司	其他企业	0.75	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.75	正在协商展期
-	福州世茂新体验置业有限公司	银行	0.89	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.89	已协商展期
-	福州世茂世途置业有限公司	银行	1.23	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.23	期后已结清
-	福州世茂世源置业有限公司	银行	1.25	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.25	已协商展期
-	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
-	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	已协商展期
-	济南世茂长青置业有限公司	银行	3.85	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.85	已协商展期
-	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	已协商展期
-	长沙世茂房地产有限公司	信托	2.40	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.45	已协商展期



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
-	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	已协商展期
-	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	已协商展期
-	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	3.72	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	3.72	已协商展期
-	长沙世茂房地产有限公司	其他企业	0.11	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.41	已协商展期
-	长沙世茂房地产有限公司	其他企业	2.50	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	2.60	正在协商展期
-	长沙世茂房地产有限公司	其他企业	0.65	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.65	期后已结清
-	长沙世茂房地产有限公司	信托	9.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	9.00	已协商展期
-	固安茂悦房地产开发有限公司	其他企业	1.87	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	7.82	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	7.82	已协商展期
-	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	信托	0.95	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.78	正在协商展期
-	南京世荣置业有限公司	银行	1.59	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	1.59	正在协商展期
-	南京世荣置业有限公司	其他企业	0.23	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.23	期后已结清
-	南京世荣置业有限公司	信托	0.75	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	0.75	期后已结清
-	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	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
-	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	银行	4.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.00	期后已结清
-	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	银行	4.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.00	期后已结清
-	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	银行	4.00	本息均逾期	公司现金流受阻，无法按期偿付	4.00	期后已结清

**（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的**

□适用 √不适用

**（四） 有息债务及其变动情况**

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：632.78 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 846.15 亿元，有息债务同比变动 33.72%。

2. 报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 168.18 亿元，占有息债务余额的 19.88%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 24.52 亿元；银行贷款余额 251.28 亿元，占有息债务余额的 29.70%；非银行金融机构贷款 346.91 亿元，占有息债务余额的 41.00%；其他有息债务余额 79.78 亿元，占有息债务余额的 9.43%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
其他有息债务	44.10	17.79	17.50	0.39	79.78
银行贷款	55.97	50.44	50.79	94.08	251.28
非银行金融机构贷款	131.80	86.66	96.40	32.05	346.91
公司信用类债券	-	24.52	74.33	69.33	168.18
合计	231.87	179.41	239.02	195.85	846.15

3. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

**（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

□适用 √不适用

**六、 利润及其他损益来源情况****（一） 基本情况**

报告期利润总额：-86.42 亿元

报告期非经常性损益总额：11.51 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：□适用 √不适用

**（二） 投资状况分析**

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

□适用 √不适用

**（三） 净利润与经营性净现金流差异**

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

√适用 □不适用

结转至利润表中的长期资产折旧摊销、信用减值损失、财务费用等非经营性因素导致，详见财务报表附注“五、合并财务报表项目附注、（四十六）现金流量表补充资料”。

## 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

(i)房地产市场下行及工程进度减缓，导致本期结转收入大幅下降且费用化利息增加；(ii)对其他应收款计提信用减值损失等综合因素导致。如未来房地产市持续下行，且计提的减值损失无法转回，将对公司日常经营及偿债能力产生不利影响。

## 八、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：39.9 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：8.9 亿元，收回：22 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：26.8 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：26.8 亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：3.9%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：484.94 亿元

报告期末对外担保的余额：564.98 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：80.04 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：564.98 亿元

报告期末尚未履行及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是否超过报告期末净资产 10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
世茂房地产控股（BVI）有限公司	关联方	-	房地产投资及其他	良好	担保	111.39	2023年11月25日	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。
合计	-	-	-	-	-	111.39	-	-

## 十、关于重大未决诉讼情况

√适用 □不适用

披露发行人合并范围内的重大未决诉讼情况

至本中期报告批准报出日，本公司涉及金融借款诉讼共计 81 件，合计涉诉金额 503.94 亿元，其中本集团内部单位作为债务人涉及的诉讼的 21 笔，涉诉金额约 143.10 亿，剩余为本公司作为担保人涉及的诉讼事项，其中重大未决诉讼\仲裁案件如下：

（1）一家信托公司（作为原告）于 2022 年 9 月 1 日就融资合同纠纷向世茂建设及关联公司提出诉讼，相关诉讼由广东省广州市中级人民法院受理，相关金额为人民币 3,419,191,267.43 元。财产保全涉及项目资产约 34 亿元。相关法院文件尚未送达。

（2）一家信托公司（作为申请人）于 2022 年 9 月 16 日就融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提出两宗独立的仲裁，相关仲裁均由深圳国际仲裁院受理，相关金额分别为人民币 1,576,441,200 元和人民币 1,576,441,200 元。财产保全涉及冻结世茂建设子公司股权。主要仲裁请求为：裁决被申请人世茂建设子公司就两宗仲裁立即向申请人各支付借款本金人民币 1,500,000,000 元，利息 75,075,000 元、违约金 1,366,000 元，担保人世茂建设对被申请人的支付义务承担连带清偿责任。上述均计算至 2022 年 6 月 21 日，实际应计算至实际清偿之日止。截至本财务报告批准报出日，尚未仲裁完毕，公司将与机构开展期或抵债谈判。

（3）一家银行（作为原告）于 2022 年 7 月 6 日就融资合同纠纷向世茂建设及关联公司提出诉讼，相关诉讼由上海金融法院受理，相关金额为人民币 1,971,140,437.19 元。未涉及财产保全。主要诉讼请求为：判令被告支付借款本金 2.93 亿美元，利息 95.36 万美元，律师费 18 万元，翻译费 1505 元。世茂建设承担担保责任。担保人世茂建设对被申请人的支付义务承担连带清偿责任。截至本财务报告批准报出日，尚未判决，公司将与机构展开

展期或抵债谈判。

（4）一家信托公司（作为申请人）于2022年5月17日就融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提出仲裁，相关仲裁由深圳国际仲裁院受理，相关金额为人民币991,709,662元。财产保全涉及冻结世茂建设子公司账户991,709,662.06元，查封世茂建设子公司项目10套房屋、67个车位。主要仲裁请求为：申请人世茂建设子公司归还融资款、利息、违约金991,709,662元（暂算至2022年5月11日）。请求世茂建设承担连带清偿责任。截至本财务报告批准报出日，尚未下达仲裁书，公司将与机构开展展期或抵债谈判。

（5）一家银行（作为申请人）就一笔融资合同纠纷向世茂建设提起仲裁，相关仲裁由上海市浦东新区人民法院受理，相关金额为人民币344,498,367元。财产保全涉及世茂建设340,000,000元保证金被冻结。主要仲裁请求：裁定申请人有权就被申请人世茂建设提供的保证金账户内人民币340,000,000元保证金及利息在港币394,400,000元及律师费720,000元范围内享有优先受偿权。截至本财务报告批准报出日，法院已判决，待执行。

（6）一家信托公司（作为申请人）于2022年8月22日就融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提出诉讼，相关诉讼由兰州市中级人民法院受理，相关金额为人民币952,479,100元。暂无财产保全信息。主要仲裁请求为：申请人世茂建设子公司归还融资款本金952,479,100元及其利息、违约金。请求世茂建设承担连带清偿责任。截至本财务报告批准报出日，尚未开庭。

公司根据案情进展，项目情况，政策经济环境，及应对措施等情况综合判断，认为2022年半年度及期后已发生的现有诉讼、冻结等可能导致公司2022年度或以后产生的损失金额不重大，未在2022年半年度合并报表中计提预计负债。

#### 十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn/>、<http://www.chinabond.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《上海世茂建设有限公司公司债券中期报告（2022年）》之盖章页）



上海世茂建设有限公司

2023年3月31日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2022年06月30日

编制单位：上海世茂建设有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	31,298,969,967.34	34,733,811,566.13
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	77,565,287.29	36,682,391.17
应收账款	6,799,263,202.87	3,420,153,047.60
应收款项融资		
预付款项	3,600,482,797.46	3,879,951,040.63
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	85,350,318,727.91	70,944,951,222.58
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	201,157,227,342.96	214,887,154,650.12
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,138,433,852.08	6,316,916,236.02
流动资产合计	335,422,261,177.91	334,219,620,154.25
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	81,057,316.31	124,837,316.31
长期股权投资	39,268,144,490.40	44,075,733,657.92
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,490,200,000.00	6,240,200,000.00
固定资产	1,800,174,370.51	1,918,186,687.90
在建工程	528,461,952.67	564,683,869.99
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	12,378,809.21	14,441,944.08
无形资产	451,998,847.58	1,149,516,273.49
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	23,363,992.65	31,569,604.62
递延所得税资产	3,744,877,303.46	3,625,583,570.02
其他非流动资产	465,979,167.42	2,847,135,513.55
非流动资产合计	52,866,636,250.21	60,591,888,437.88
资产总计	388,288,897,428.12	394,811,508,592.13
<b>流动负债：</b>		
短期借款	35,236,655,495.70	21,006,831,235.49
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	2,483,563,546.37	3,126,164,675.07
应付账款	43,971,324,506.26	52,046,287,137.17
预收款项		
合同负债	91,055,742,041.95	92,497,239,249.92
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	7,398,222.69	65,387,130.66
应交税费	16,488,858,783.53	16,691,591,553.53
其他应付款	76,379,265,637.85	79,751,170,905.78
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	29,793,577,331.59	11,927,490,668.62
其他流动负债	4,779,020,344.14	4,856,359,201.75
流动负债合计	300,195,405,910.08	281,968,521,757.99

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	13,096,253,778.16	19,064,207,506.85
应付债券	6,488,094,803.30	11,279,671,505.60
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,960,330.12	9,853,700.11
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	228,869,324.30	175,609,816.90
其他非流动负债		
非流动负债合计	19,819,178,235.88	30,529,342,529.46
负债合计	320,014,584,145.96	312,497,864,287.45
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,553,099,983.58	1,553,099,983.58
其他权益工具		3,550,000,000.00
其中：优先股		
永续债		3,550,000,000.00
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	456,436,848.63	456,436,848.63
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	27,143,457,582.87	36,421,718,022.36
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	29,152,994,415.08	41,981,254,854.57
少数股东权益	39,121,318,867.08	40,332,389,450.11
所有者权益（或股东权益）合计	68,274,313,282.16	82,313,644,304.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	388,288,897,428.12	394,811,508,592.13

公司负责人：许世坛 主管会计工作负责人：汤沸 会计机构负责人：汤沸

### 母公司资产负债表

2022年06月30日

编制单位：上海世茂建设有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	4,753,497,421.90	6,475,943,641.13
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	233,236,278,980.17	242,879,056,297.79
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	13,196,270.86	13,196,270.87
流动资产合计	238,002,972,672.93	249,368,196,209.79
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	17,425,873,698.57	17,877,610,648.95
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	522,659.07	554,023.31
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	36,820,000.00	32,000,000.00
非流动资产合计	17,463,216,357.64	17,910,164,672.26
资产总计	255,466,189,030.57	267,278,360,882.05
<b>流动负债：</b>		

短期借款	6,001,875,211.00	5,302,470,210.96
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	62,740,642.78	65,907,071.24
其他应付款	224,298,256,254.06	234,681,416,445.09
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,724,420,382.74	2,648,964,522.23
其他流动负债		
流动负债合计	238,087,292,490.58	242,698,758,249.52
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		
应付债券	6,488,094,803.30	11,279,671,505.60
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,488,094,803.30	11,279,671,505.60
负债合计	244,575,387,293.88	253,978,429,755.12
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,553,099,983.58	1,553,099,983.58
其他权益工具		3,550,000,000.00
其中：优先股		
永续债		3,550,000,000.00
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	221,912,782.85	221,912,782.85
专项储备		
盈余公积	324,775,570.15	324,775,570.15

未分配利润	8,791,013,400.11	7,650,142,790.35
所有者权益（或股东权益）合计	10,890,801,736.69	13,299,931,126.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	255,466,189,030.57	267,278,360,882.05

公司负责人：许世坛 主管会计工作负责人：汤沸 会计机构负责人：汤沸

**合并利润表**  
2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、营业总收入	20,502,009,334.30	52,229,997,585.32
其中：营业收入	20,502,009,334.30	52,229,997,585.32
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	26,567,732,663.28	42,926,588,094.66
其中：营业成本	21,354,945,980.06	37,370,779,623.73
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	399,531,717.01	2,296,375,385.89
销售费用	832,215,457.19	1,600,261,877.70
管理费用	847,484,623.53	1,349,769,633.97
研发费用		
财务费用	3,133,554,885.49	309,401,573.37
其中：利息费用	2,890,296,433.29	688,780,127.53
利息收入	175,149,057.44	613,195,163.30
加：其他收益	579,903.71	7,746,258.22
投资收益（损失以“-”号填列）	-174,912,424.54	1,090,687,334.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,522,795,104.47	1,065,017,785.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	213,372,918.73	
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-2,605,267,452.43	-5,639,664.14
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	52,000.00	541,194.99
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-8,631,898,383.51	10,396,744,613.82
加: 营业外收入	81,826,812.68	63,104,938.40
减: 营业外支出	91,776,542.56	67,162,463.61
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-8,641,848,113.39	10,392,687,088.61
减: 所得税费用	-43,762,285.98	2,392,582,997.44
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-8,598,085,827.41	8,000,104,091.17
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-8,598,085,827.41	8,000,104,091.17
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-8,299,721,111.22	6,054,984,901.67
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-298,364,716.19	1,945,119,189.50
六、其他综合收益的税后净额		35,935,734.18
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		35,935,734.18
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		35,935,734.18
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		35,935,734.18

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-8,598,085,827.41	8,036,039,825.35
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-8,299,721,111.22	6,090,920,635.85
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-298,364,716.19	1,945,119,189.50
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	-5.34	3.90
(二) 稀释每股收益(元/股)	-5.34	3.90

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：- 元,上期被合并方实现的净利润为：- 元。

公司负责人：许世坛 主管会计工作负责人：汤沸 会计机构负责人：汤沸

**母公司利润表**  
2022 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	1,508,471.90	280,183,130.05
减：营业成本		
税金及附加		2,147,339.73
销售费用		
管理费用	2,709,758.22	3,617,618.11
研发费用		
财务费用	236,894,431.65	261,874,795.65
其中：利息费用	363,742,910.58	523,753,342.91
利息收入	19,523,762.13	377,288,632.75
加：其他收益		
投资收益（损失以“—”号填	1,410,740,884.34	224,963,877.20



列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-54,864,580.38	224,963,877.20
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,172,645,166.37	237,507,253.76
加：营业外收入	130,000.61	1,437.06
减：营业外支出	13,159.97	92,731.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,172,762,007.01	237,415,959.69
减：所得税费用		33,384,127.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,172,762,007.01	204,031,832.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,172,762,007.01	204,031,832.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		2,754,884.50
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		2,754,884.50
1.权益法下可转损益的其他综合收益		2,754,884.50
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	1,172,762,007.01	206,786,716.66
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.76	0.13
（二）稀释每股收益(元/股)	0.76	0.13

公司负责人：许世坛 主管会计工作负责人：汤沸 会计机构负责人：汤沸

#### 合并现金流量表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	17,627,577,286.48	56,989,972,237.62
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,930,133,364.02	1,179,428,376.71
经营活动现金流入小计	26,557,710,650.50	58,169,400,614.33

购买商品、接受劳务支付的现金	12,969,492,135.40	43,664,413,615.53
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	545,965,889.62	925,366,357.06
支付的各项税费	3,586,934,796.97	6,033,371,511.58
支付其他与经营活动有关的现金	1,134,506,057.14	5,730,671,926.97
经营活动现金流出小计	18,236,898,879.13	56,353,823,411.14
经营活动产生的现金流量净额	8,320,811,771.37	1,815,577,203.19
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	936,320,177.00	903,009,522.75
取得投资收益收到的现金	1,561,566,638.18	1,141,646,675.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,929,325.38	45,498,959.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	890,855,098.19	-929,706,458.67
收到其他与投资活动有关的现金	9,195,428,472.24	6,786,824,140.89
投资活动现金流入小计	12,623,099,710.99	7,947,272,839.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,107,838.77	666,617,559.64
投资支付的现金	3,787,501,478.45	5,143,444,551.59
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-1,469,669,692.79	
支付其他与投资活动有关的现金	16,029,288,461.06	8,793,382,362.14
投资活动现金流出小计	18,356,228,085.49	14,603,444,473.37
投资活动产生的现金流量净额	-5,733,128,374.50	-6,656,171,633.38
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	1,281,170,000.00	3,331,486,261.58
其中：子公司吸收少数股东投	1,281,170,000.00	2,318,386,278.00

资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,420,889,639.90	18,691,260,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,576,963,940.71	
筹资活动现金流入小计	6,279,023,580.61	22,022,746,261.58
偿还债务支付的现金	8,001,394,638.84	9,455,619,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,839,908,584.34	1,224,418,483.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	610,141,127.07	484,576,916.96
筹资活动现金流出小计	11,451,444,350.25	11,164,614,800.37
筹资活动产生的现金流量净额	-5,172,420,769.64	10,858,131,461.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	116,718,587.62	-4,019,435.32
五、现金及现金等价物净增加额	-2,468,018,785.15	6,013,517,595.70
加：期初现金及现金等价物余额	25,234,112,738.40	37,446,488,157.22
六、期末现金及现金等价物余额	22,766,093,953.25	43,460,005,752.92

公司负责人：许世坛 主管会计工作负责人：汤沸 会计机构负责人：汤沸

#### 母公司现金流量表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,508,471.90	300,390,343.03
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,232,970,051.07	1,559,152,543.70
经营活动现金流入小计	1,234,478,522.97	1,859,542,886.73
购买商品、接受劳务支付的现金		2,312,715.26
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	72,765,208.94	70,321,620.79
支付其他与经营活动有关的现金	733,201,096.26	704,534,860.75
经营活动现金流出小计	805,966,305.20	777,169,196.80

经营活动产生的现金流量净额	428,512,217.77	1,082,373,689.93
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		25,232,457.08
取得投资收益收到的现金		10,324,658,054.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,388,527,950.24	2,276,921,869.50
投资活动现金流入小计	3,388,527,950.24	12,626,812,381.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		880,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,013,137,179.10	13,668,584,343.39
投资活动现金流出小计	1,013,137,179.10	14,548,584,343.39
投资活动产生的现金流量净额	2,375,390,771.14	-1,921,771,961.96
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		1,013,099,983.58
取得借款收到的现金	1,417,000,000.00	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	380,592,739.62	
筹资活动现金流入小计	1,797,592,739.62	1,513,099,983.58
偿还债务支付的现金	3,983,715,841.49	1,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,331,387,122.82	632,058,372.43
支付其他与筹资活动有关的现金		1,200,000,000.00
筹资活动现金流出小计	5,315,102,964.31	2,832,058,372.43
筹资活动产生的现金流量净额	-3,517,510,224.69	-1,318,958,388.85
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	107,324,716.80	-738,852.13
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-606,282,518.98	-2,159,095,513.01
加：期初现金及现金等价物余额	1,359,779,936.42	9,130,811,774.82
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	753,497,417.44	6,971,716,261.81

公司负责人：许世坛 主管会计工作负责人：汤沸 会计机构负责人：汤沸

