

公司代码：600823

债券代码：155391

债券代码：163216

债券代码：163644

债券代码：175077

债券代码：175192

公司简称：世茂股份

债券简称：19 世茂 G3

债券简称：20 世茂 G1

债券简称：20 世茂 G2

债券简称：20 世茂 G3

债券简称：20 世茂 G4

上海世茂股份有限公司

2022 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

保留意见涉及事项：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。

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2022年度利润分配、公积金转增股本方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	世茂股份	600823	万象集团

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	俞峰	蔡柳
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	上海市浦东新区潍坊西路55号上海世茂大厦6楼
电话	021-20203388	021-20203388
电子信箱	600823@shimaoco.com	600823@shimaoco.com

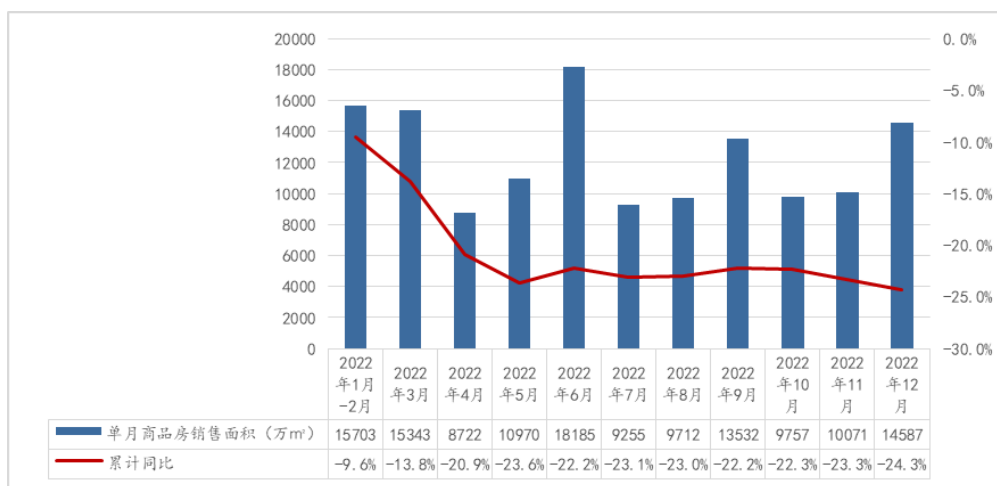
2 报告期公司主要业务简介

2022 年，国内宏观环境受“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力及超预期因素的影响，行业基本面面临多维挑战，在供需双弱的背景下市场经历了跌宕起伏的发展历程，行业整体进入

深度调整周期。回顾 2022 年，全年房地产市场呈现以下特点：

1. 周期深度调整，需求逐步筑底

根据国家统计局数据，2022 年全国商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，累计商品房销售额 133,308 亿元，同比下降 26.7%。开发建设投资全面承压，全年房地产开发投资累计完成额 132,895 亿元，同比下降 10.0%，房屋新开工面积和竣工面积分别下降 39.8%和 15.0%。各项数据显示行业整体延续了 2021 年下半年的下行趋势。随着支持政策的持续传导落地，至四季度末市场出现边际修复迹象，降幅略有收窄。



数据来源：国家统计局

2. 土地成交回落，市场低位运行

受前端销售不畅的影响，市场低迷成为土地市场主基调，整体呈现成交面积少、土地溢价率低、国央企高歌猛进及城投托底的局面。据第三方机构的统计，2022 年全国 300 城共推出各类用地规划建筑面积 21.69 亿平米，同比下降 14.73%，成交 18.88 亿平米，同比下降 9.27%，其中住宅用地规划建筑面积 7.66 亿平米，同比下降 36.29%，成交 6.2 亿平米，同比下降 31.09%。成交规模萎缩和热度衰减，致使土地出让金和成交溢价率大幅走低。据统计，2022 年全国 300 城住宅用地出让金为 33,730 亿元，同比下降 31.03%，平均溢价率仅 3.12%，较上一年下降 7.8 个百分点。

3. 融资持续松绑，年末呈现翘尾

受行业景气度下降、出险房企增多等因素影响，房企融资规模持续收缩。根据第三方数据显示，2022 年 1-12 月，房地产行业共实现非银类融资 8457.4 亿元，同比下降 50.7%，100 家典型房企全年融资总量为 8240 亿元，同比减少 38%。从融资结构来看，各渠道同比均出现下降，其中海外债、信托降幅超八成，信用债成为融资主力。

为支持房地产市场平稳健康发展，中央层面高度重视房企融资难的问题并相继出台各类支持政策，2022 年上半年鼓励并购债、并购贷，三季度重点发力保交付资金的支持，四季度出台“金融 16 条”、房企融资“三箭齐发”，发力重点逐步由“保项目”过渡至兼顾“保主体”。随着融资政策持续松绑，至年末房企融资出现“翘尾”迹象。

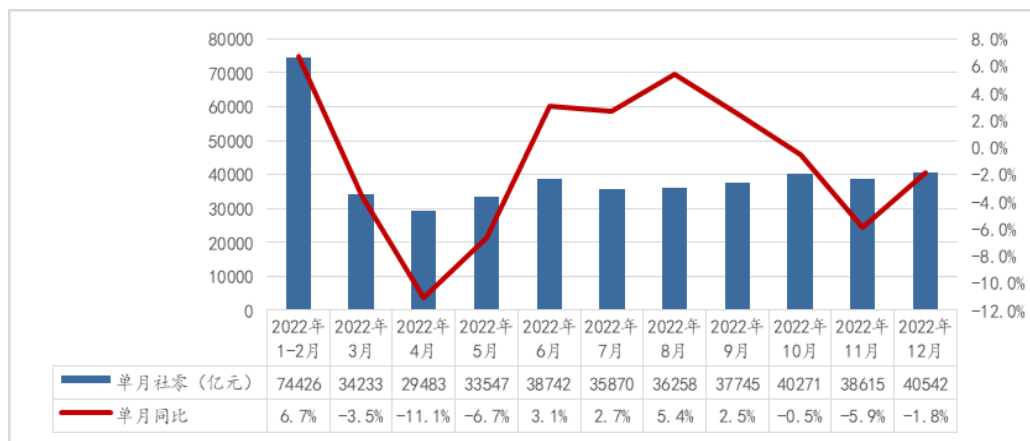
4. 政策全面转向，央地协同发力

年初以来政策层面全面转向，四季度开始加码加力，全年呈现“强政策，弱基本面”的特征。供给端从保函置换预售监管资金，到中债增全额担保，直至房企融资三支箭，主要着力解决房企资金面紧张的困境。需求端央地协同发力，刺激购房需求。中央层面，两度降准、三次降息、阶

段性放宽房贷利率下限、1年内换房个税退税，驱动刚性和改善性住房需求；地方层面，据统计全年295省市共计出台595次房地产松绑政策，因城施策逐步加码，刺激市场需求。然而由于传导时滞及宏观环境的波动，政策效果显现和信心修复仍需时间。

5. 社零波折前行，信心尚在修复

受需求收缩的影响，全年社零总额439,733亿元，较上年下降0.2%，单月走势呈现“W型”波动，年初表现平稳，3-5月下滑，6-7月逐渐恢复，8-9月同比增加，之后受多方面因素影响又有所下滑。波动的消费市场对企业及品牌均造成较大影响，据第三方调研机构的数据显示，中小微企业方面全年有近50万家餐饮相关企业注销吊销，零售相关企业注销吊销则高达190万家；购物中心方面，全国购物中心场均日客流较2021年同比减少19%。品牌商户方面，9个重点城市约200个标杆购物中心中的开关店比降至0.85，为近年表现最弱。写字楼市场方面，受外部冲击、经济减速、监管收紧等各方面因素的共同影响，全国18个主要城市全年写字楼净吸纳量同比下降68%。不过，公司相信随着各类约束条件的放开，消费市场有望在2023年逐步企稳复苏。



数据来源：国家统计局

公司是集综合商业地产开发与销售、商业经营及管理、多元投资于一体的综合地产上市公司。公司紧跟国家发展战略，聚焦沿海发达经济带和内陆经济重镇，深耕湾区、苏沪、杭甬、济青、成渝、榕厦、华中、北京八大核心城市群，以打造高标准的商用综合物业为己任，将满足人民日益增长的对美好生活的需求作为发展动力。

公司始终关注商业经营的本质，在夯实基础管理的同时，不断提升运营效率，优化组织结构，以实现稳定高质量的发展，为客户、员工、股东和社会创造更大价值。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	130,445,892,674.77	142,983,457,047.13	-8.77	149,304,753,976.58
归属于上市公司股东的净资产	20,732,666,156.44	25,809,346,744.87	-19.67	26,088,435,706.10

营业收入	5,746,588,415.92	19,391,616,442.61	-70.37	21,705,342,235.59
归属于上市公司股东的净利润	-4,530,858,036.10	961,016,789.82	-571.47	1,550,166,837.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,568,746,271.86	1,037,792,707.57	-443.88	1,465,862,770.01
经营活动产生的现金流量净额	604,109,224.16	-16,112,872,190.03	-96.25	4,840,228,709.17
加权平均净资产收益率(%)	-19.24	3.61	减少22.85个百分点	5.90
基本每股收益(元/股)	-1.21	0.26	-565.38	0.41
稀释每股收益(元/股)	-1.21	0.26	-565.38	0.41

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	2,642,181,418.37	937,204,382.16	925,416,870.39	1,241,785,745.00
归属于上市公司股东的净利润	96,590,071.95	-445,010,064.46	-32,220,326.02	-4,150,217,717.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	89,645,870.35	-451,423,523.34	-33,864,781.84	-3,173,103,837.03
经营活动产生的现金流量净额	1,636,051,250.38	891,410,124.95	-1,180,417,419.65	-742,934,731.52

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)	44,158
------------------	--------

年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					43,374		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售 条件的 股份 数量	质押、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
峰盈国际有限公司		1,640,520,000	43.73	0			境外 法人
西藏世茂企业发展有 限公司		704,216,653	18.77	0	质押	704,216,653	境内 非国 有法 人
上海世茂投资管理有 限公司		399,238,342	10.64	0	质押	399,238,342	境内 非国 有法 人
上海市黄浦区国有资 产监督管理委员会 （上海市黄浦区集体 资产监督管理委员会）		43,173,459	1.15	0			国有 法人
香港中央结算有限公 司	-2,751,503	28,662,288	0.76	0			境外 法人
BARCLAYS BANK PLC		17,729,686	0.47	0			境外 法人
申万宏源证券有限公 司客户信用交易担保 证券账户	1,905,267	15,076,024	0.40	0			其他
中信证券股份有限公司		10,979,041	0.29	0			境内 非国 有法 人
中信证券股份有限公	3,093,631	10,422,502	0.28	0			其他

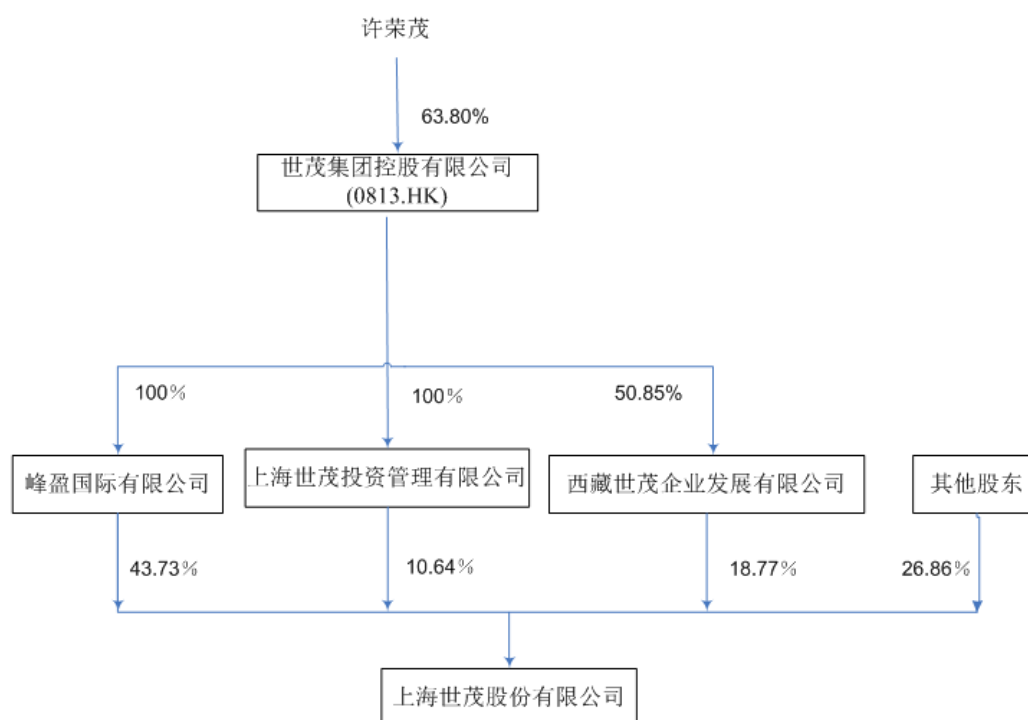
司客户信用交易担保 证券账户							
大成基金—农业银行 —大成中证金融资产 管理计划		9,879,380	0.26	0			其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	峰盈国际、世茂企业、世茂投资为受同一控制下的企业，与上述其他7名无限售条件流通股股东之间不存在关联关系或一致行动人的情况。公司未知其他7名无限售条件流通股之间是否存在股东关联关系或一致行动人的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
上海世茂股份有限公司2019年公司债券(第三期)	19世茂G3	155391	2023-05-22	4.75	4.15
上海世茂股份有限公司2020年公司债券(第一期)	20世茂G1	163216	2023-03-05	20	3.6
上海世茂股份有限公司2020年公司债券(第二期)	20世茂G2	163644	2024-07-07	9.5	3.76
上海世茂股份有限公司2020年公司债券(第三期)	20世茂G3	175077	2024-09-01	5	3.99
上海世茂股份有限公司2020年公司债券(第四期)	20世茂G4	175192	2024-09-24	5	3.94
上海世茂股份有限公司2020年度第二期定向债务融资工具	20沪世茂PPN002	032000416	2023-12-26	3	4.7
上海世茂股份有限公司2019年度第一期中期票据	19沪世茂MTN001	101901406	2023-10-21	9.8	4.24
上海世茂股份有限公司2020年度第一期中期票据	20沪世茂MTN001	102000028	2023-01-09	5	4.12
上海世茂股份有限公司2021年度第一期中期票据	21沪世茂MTN001	102100448	2023-03-15	9.7	5.15
上海世茂股份有限公司2021年度第二期中期票据	21沪世茂MTN002	102100936	2023-05-06	6.4	5.5

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
19 世茂 G3	于 2022 年 5 月 24 日付息
20 世茂 G1	于 2022 年 3 月 7 日付息
20 世茂 G2	于 2022 年 8 月 1 日第一次付息；于 2022 年 8 月 30 日第二次付息；于 2022 年 9 月 30 日第三次付息；于 2022 年 10 月 31 日第四次付息；于 2022 年 11 月 30 日第五次付息；于 2022 年 12 月 30 日第六次付息；
20 世茂 G3	于 2022 年 9 月 30 日第一次付息；于 2022 年 10 月 31 日第二次付息；于 2022 年 11 月 30 日第三次付息；于 2022 年 12 月 30 日第四次付息；
20 世茂 G4	无
20 沪世茂 PPN002	于 2022 年 4 月 26 日第一次付息于 2022 年 7 月 26 日第二次付息于 2022 年 10 月 26 日第三次付息于 2022 年 11 月 26 日第四次付息
19 沪世茂 MTN001	于 2022 年 10 月 31 日第一次付息于 2022 年 11 月 30 日第二次付息于 2022 年 12 月 30 日第三次付息
20 沪世茂 MTN001	于 2022 年 1 月 9 日付息
21 沪世茂 MTN001	于 2022 年 3 月 16 日付息
21 沪世茂 MTN002	于 2022 年 5 月 6 日付息

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	68.72	65.74	4.53
扣除非经常性损益后净利润	-35.6874627186	10.3779270757	-443.88
EBITDA 全部债务比	-0.22	0.09	-344.44
利息保障倍数	-2.98	1.41	-311.35

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

公司全年实现营业收入 57.47 亿元，同比下降 70.37%，其中房地产销售收入 39.48 亿元，同比下降 77.20%；房地产租赁收入（租金+物管费）14.47 亿元，同比增长 4.43%。公司实现综合毛利润 13.96 亿元，同比下降 80.33%，净利润-73.04 亿元，同比下降 442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31 亿元，同比下降 571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为 65.73%，有息负债率为 70.84%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用