
上海世茂建设有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

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、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

中兴财光华会计师事务所为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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。

一、政策调控风险

公司所处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。近年来全面从严从紧监管、市场竞争充分、持续深度调整,短期内监管大幅转向的可能性较小,市场竞争的剧烈程度有增无减。因此,当下公司面临的政策、行业、市场环境极为严峻,公司面临较大经营压力。

二、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。

三、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。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
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
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	13
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、 公司债券募集资金使用情况.....	18
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	35
七、 中介机构情况.....	35
第三节 报告期内重要事项.....	37
一、 财务报告审计情况.....	37
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	37
三、 合并报表范围调整.....	37
四、 资产情况.....	38
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	39
六、 负债情况.....	40
七、 利润及其他损益来源情况.....	51
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	51
九、 对外担保情况.....	52
十、 重大诉讼情况.....	52
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	55
十二、 向普通投资者披露的信息.....	55
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	55
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	55
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.....	55
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	56
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	56
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	56
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	56
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	56
八、 科技创新债或者双创债.....	56
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	56
十、 纾困公司债券.....	56
十一、 中小微企业支持债券.....	56
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	56
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	56
第六节 备查文件目录.....	57
附件一： 发行人财务报表.....	59

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 Shimaosha Construction 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）	http://www.shimaogroup.com
电子信箱	无

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、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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

报告期末实际控制人名称：许荣茂

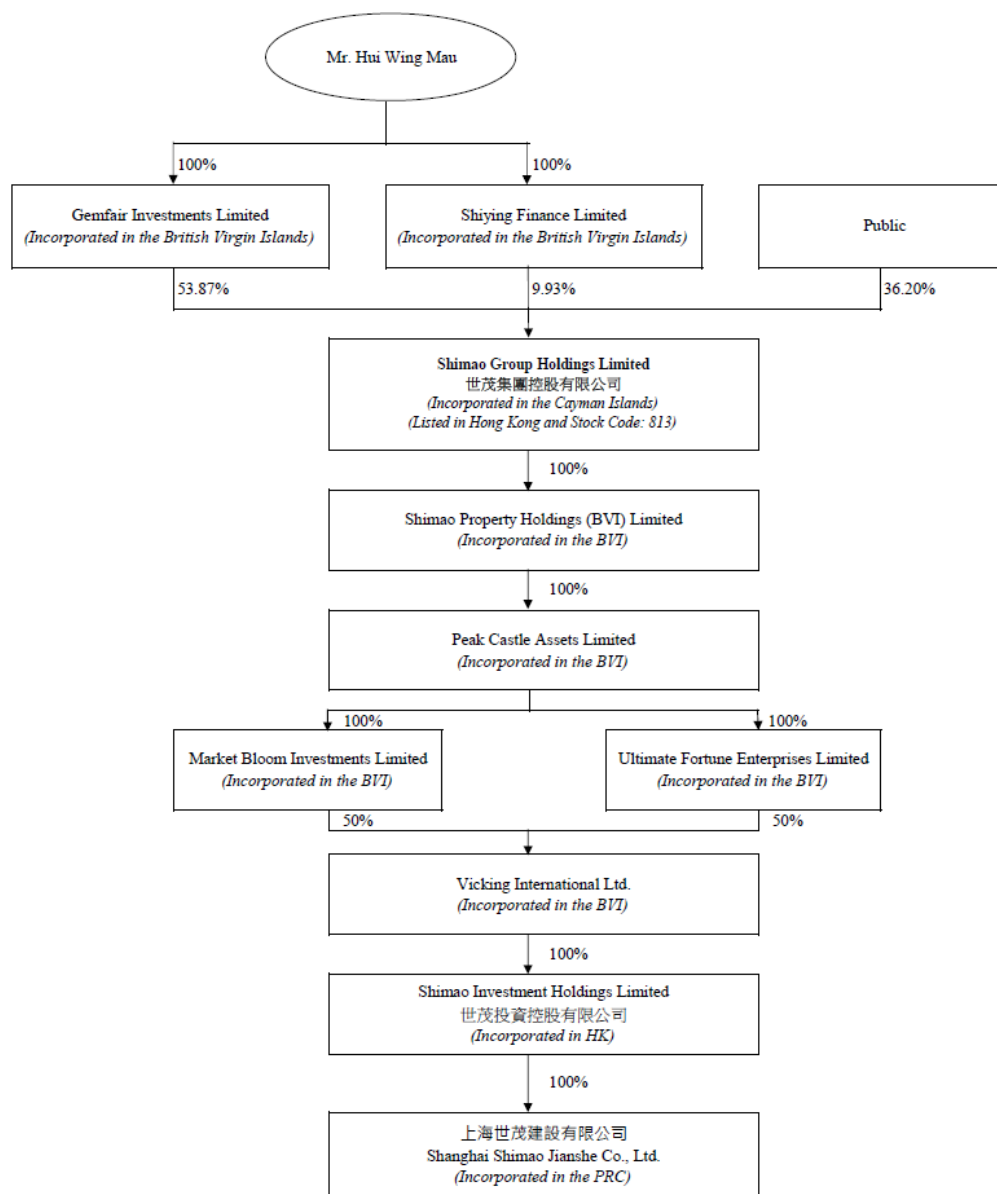
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股比例为 100%，目前股权不受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例为 63.8%，目前股权不受限

发行人与控股股东、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）



¹均包含股份，下同。

控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

实际控制人所持有的除发行人股权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。

（二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

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

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
监事	臧翠平	监事	变更人员	2023/10/23	2023/10/24

（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：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 25%。

（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：

发行人的法定代表人：许世坛

发行人的董事长或执行董事：许世坛

发行人的其他董事：许荣茂、汤沸

发行人的监事：臧翠平

发行人的总经理：许世坛

发行人的财务负责人：汤沸

发行人的其他非董事高级管理人员：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、主营业务开展情况

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

2023年，在国际政治经济环境不利因素增多，国内周期性和结构性矛盾叠加的背景下，我国经济总体向好发展，尽管复苏进程并非一帆风顺，但仍呈现出极具韧性的内生性增长态势。具体到房地产行业，一方面支持政策不断调整优化，另一方面在行业长短周期转换的背景下，行业企稳回暖尚需时日。楼市整体依旧偏弱，行业继续承压，中国房地产市场继续底部调整。

2023年，全国房地产开发投资 110913 亿元，同比下降 9.6%；其中，住宅投资 83820 亿元，下降 7.7%。全国商品房销售面积 111735 万平方米，同比下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。

展望 2024 年，市场格局与企业经营继续面临调整，房地产行业过往高杠杆扩张的发展模式正在逐步退出历史舞台。房地产行业经历了约三年的调整，相关支持政策正持续出台。公司将顺应市场趋势与国家政策导向，将积极采取各项举措，促销售、保交付、稳资金、稳经营，以客户为中心，以经营目标为导向，提供高品质产品和服务，推动企业稳步前行。

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，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） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产销售	336.58	314.79	6.47	97.64	350.56	342.86	2.19	95.05
其他业务	8.12	3.70	54.50	2.36	18.25	14.89	18.42	4.95
合计	344.70	318.48	7.61	100.00	368.80	357.75	3.00	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房产销售	房产销售	336.58	314.79	6.47	-3.99	-8.19	4.28
合计	—	336.58	314.79	—			—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

其他业务：主要系受房地产市场下行影响，房产开发销售相关的其他业务规模大幅下降，导致营业收入和成本下降，以及其他业务结构调整影响毛利率上升。

(四) 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

随着政策环境的变化和居民收入预期的弱化，房地产市场在 2023 年面临着一系列的调整和挑战。特别是在销售市场修复缓慢的影响下，新开工和投资下行态势明显，这给整个行业带来了不小的压力。然而房地产市场的发展趋势并非一成不变，随着人口结构和需求的变化，市场正在逐步进入存量房主导的时代。特别是在 2024 年，随着主力购房人群的人口长周期拐点出现，城镇化率的提高和人均住房面积的增加，房地产市场将面临一系列的变革。在这个过程中，人口迁移和城市群的发展也将成为影响市场的重要因素。

未来市场格局与企业经营继续面临调整，房地产行业过往高杠杆扩张的发展模式正在逐步退出历史舞台。房地产行业经历了约三年的调整，相关支持政策正持续出台。公司将顺应市场趋势与国家政策导向，将积极采取各项举措，促销售、保交付、稳资金、稳经营，

以客户为中心，以经营目标为导向，提供高品质产品和服务，推动企业稳步前行。

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、工程质量管理及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的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司直接控股股东为 Shimao Investment Holdings Limited，间接控股股东为世茂集团，实际控制人为许荣茂先生。公司作为世茂集团的境内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。

公司自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的企业法人资格。

（三） 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。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品	1.97
接受劳务	2.39
房产销售材料收入	0.85
管理费及其他收入	0.68

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 499.92 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

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

是 否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（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、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	/
7、到期日	2027 年 9 月 15 日
8、债券余额	5.31
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
10、还本付息方式	根据《关于召开上海世茂建设有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）2023 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开上海世茂建设有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。
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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	/
7、到期日	2027 年 9 月 15 日
8、债券余额	9.94
9、截止报告期末的利率(%)	4.30

10、还本付息方式	根据《关于召开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）2023年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。
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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2024年4月30日后的最近回售日	/
7、到期日	2027年9月15日
8、债券余额	8.97
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、还本付息方式	根据《关于召开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）2023年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。
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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	/
7、到期日	2027 年 9 月 15 日
8、债券余额	9.96
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。
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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	/
7、到期日	2027 年 9 月 15 日
8、债券余额	16.95
9、截止报告期末的利率(%)	3.23
10、还本付息方式	根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。
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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2024年4月30日后的最近回售日	/
7、到期日	2028年6月15日
8、债券余额	27.94
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	根据《关于召开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）2023年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。
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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2024年4月30日后的最近回售日	/
7、到期日	2027年9月15日
8、债券余额	30.97

9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	根据《关于召开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）2023年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。
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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2024年4月30日后的最近回售日	/
7、到期日	2027年9月15日
8、债券余额	26.97
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	根据《关于召开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）2023年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开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）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。
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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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 本公司的公司债券有选择权条款

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 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：122496.SH

债券简称：15 世茂 02/ H15 世茂 2

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	上海世茂建设有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	/
募集资金总额	14.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	拟全部用于补充公司营运资金，该资金使用计划将有利于调整并优化债务结构，改善资金状况。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	已按照约定用途使用完毕
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	募集资金专户已注销

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	/
变更调整募集资金用途的信息披露情况	/
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	/

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	0.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	/
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	/
3.2.1 偿还公司债券金额	/

3.2.2 偿还公司债券情况	/
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	/
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	/
3.4.1 固定资产项目投资金额	/
3.4.2 固定资产项目投资情况	/
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	/
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	/
3.6.1 其他用途金额	/
3.6.2 其他用途具体情况	/

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	/
4.1.2 项目运营效益	/
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	/
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	/
4.2.2 项目变化的程序履行情况	/
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	/
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	/
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	/
4.4 其他项目建设需要披露的事项	/

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	/
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时	/

间、履行的程序	
---------	--

（六）募集资金合规使用情况

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
违规使用的具体情况（如有）	/
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	/
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	/
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
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）	/

债券代码：155719.SH

债券简称：19 世茂 01/H19 世茂 1

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	/
募集资金总额	10.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	拟用于偿还世茂房地产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，世茂房地产在收到归还的款项后，将用于偿还此前发行的熊猫债。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	已按照约定用途使用完毕
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	募集资金专户已注销

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	/
变更调整募集资金用途的信息披露情况	/
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	/

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	0.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	/
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	/
3.2.1 偿还公司债券金额	/
3.2.2 偿还公司债券情况	/
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	/
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	/
3.4.1 固定资产项目投资金额	/
3.4.2 固定资产项目投资情况	/
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	/
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	/
3.6.1 其他用途金额	/
3.6.2 其他用途具体情况	/

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	/
4.1.2 项目运营效益	/
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	/
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	/
4.2.2 项目变化的程序履行情况	/
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	/
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	/
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	/
4.4 其他项目建设需要披露的	/

事项	
----	--

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	/
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	/

（六）募集资金合规使用情况

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
违规使用的具体情况（如有）	/
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	/
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	/
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
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）	/

债券代码：155831.SH

债券简称：19 世茂 03/H19 茂 03

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	/
募集资金总额	9.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	拟用于偿还世茂房地产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；世茂房地产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。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	已按照约定用途使用完毕
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	募集资金专户已注销

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
--------------	--

变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	/
变更调整募集资金用途的信息披露情况	/
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	/

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	0.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	/
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	/
3.2.1 偿还公司债券金额	/
3.2.2 偿还公司债券情况	/
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	/
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	/
3.4.1 固定资产项目投资金额	/
3.4.2 固定资产项目投资情况	/
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	/
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	/
3.6.1 其他用途金额	/
3.6.2 其他用途具体情况	/

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	/
4.1.2 项目运营效益	/
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	/
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	/
4.2.2 项目变化的程序履行情况	/
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	/
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

下降50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	
4.3.1 项目净收益变化情况	/
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	/
4.4 其他项目建设需要披露的事项	/

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	/
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	/

（六）募集资金合规使用情况

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
违规使用的具体情况（如有）	/
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	/
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	/
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
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）	/

债券代码：155832.SH

债券简称：19 世茂 04/H19 世茂 4

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	/
募集资金总额	10.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	拟用于偿还世茂房地产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；世茂房地产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。

截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	已按照约定用途使用完毕
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	募集资金专户已注销

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	/
变更调整募集资金用途的信息披露情况	/
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	/

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	0.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	/
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	/
3.2.1 偿还公司债券金额	/
3.2.2 偿还公司债券情况	/
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	/
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	/
3.4.1 固定资产项目投资金额	/
3.4.2 固定资产项目投资情况	/
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	/
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	/
3.6.1 其他用途金额	/
3.6.2 其他用途具体情况	/

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	/
4.1.2 项目运营效益	/
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	/
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金	□是 √否

投入使用计划	
4.2.1 项目变化情况	/
4.2.2 项目变化的程序履行情况	/
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	/
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	/
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	/
4.4 其他项目建设需要披露的事项	/

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	/
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	/

（六）募集资金合规使用情况

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
违规使用的具体情况（如有）	/
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	/
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	/
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
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）	/

债券代码：163346.SH

债券简称：20 世茂 02/H20 世 02

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	/
募集资金总额	17.00

报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	拟用于偿到期公司债，以及偿还世茂房地产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，世茂房地产在收到归还的款项后，将用于偿还回售的熊猫债。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	已按照约定用途使用完毕
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	募集资金专户已注销

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	/
变更调整募集资金用途的信息披露情况	/
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	/

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	0.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	/
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	/
3.2.1 偿还公司债券金额	/
3.2.2 偿还公司债券情况	/
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	/
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	/
3.4.1 固定资产项目投资金额	/
3.4.2 固定资产项目投资情况	/
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	/
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	/
3.6.1 其他用途金额	/
3.6.2 其他用途具体情况	/

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
--	--

定项目	
4.1.1 项目进展情况	/
4.1.2 项目运营效益	/
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	/
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	/
4.2.2 项目变化的程序履行情况	/
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	/
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	/
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	/
4.4 其他项目建设需要披露的事项	/

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	/
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	/

（六）募集资金合规使用情况

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
违规使用的具体情况（如有）	/
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	/
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	/
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
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）	/

债券代码：163347.SH

债券简称：20 世茂 03/H20 世 03

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	/
募集资金总额	28.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	拟用于偿到期公司债，以及偿还世茂房地产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，世茂房地产在收到归还的款项后，将用于偿还回售的熊猫债。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	已按照约定用途使用完毕
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	募集资金专户已注销

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	/
变更调整募集资金用途的信息披露情况	/
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	/

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	0.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	/
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	/
3.2.1 偿还公司债券金额	/
3.2.2 偿还公司债券情况	/
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	/
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	/
3.4.1 固定资产项目投资金额	/
3.4.2 固定资产项目投资情况	/
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	/
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	/

3.6.1 其他用途金额	/
3.6.2 其他用途具体情况	/

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项 目或者股权投资、债权投资或者资产收 购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	/
4.1.2 项目运营效益	/
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情 况（如有）	/
4.2 报告期内项目是否发生重大变 化，或可能影响募集资金投入使用计 划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	/
4.2.2 项目变化的程序履行情况	/
4.2.3 项目变化后，募集资金用途 的变更情况（如有）	/
4.3 报告期末项目净收益是否较募 集说明书等文件披露内容下降 50% 以上，或者报告期内发生其他可能影 响项目实际运营情况的重大不利事 项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	/
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿 债能力和投资者权益的影响、应对措 施等	/
4.4 其他项目建设需要披露的事 项	/

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时 补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	/
临时补流情况，包括但不限于临 时补流用途、开始和归还时间、履 行的程序	/

（六）募集资金合规使用情况

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
违规使用的具体情况（如有）	/
募集资金违规被处罚处分情况 （如有）	/
募集资金违规使用的，是否已 完成整改及整改情况（如有）	/
募集资金使用是否符合地方政	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

府债务管理规定	
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）	/

债券代码：163472.SH

债券简称：20世茂04/H20世04

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	/
募集资金总额	31.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	拟用于偿到期公司债，以及偿还世茂房地产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，世茂房地产在收到归还的款项后，将用于偿还回售的熊猫债。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	已按照约定用途使用完毕
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	募集资金专户已注销

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	/
变更调整募集资金用途的信息披露情况	/
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	/

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	0.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	/
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	/
3.2.1 偿还公司债券金额	/
3.2.2 偿还公司债券情况	/
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	/
3.3.2 补充流动资金（不含临时	/

补充流动资金)情况	
3.4.1 固定资产项目投资金额	/
3.4.2 固定资产项目投资情况	/
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	/
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	/
3.6.1 其他用途金额	/
3.6.2 其他用途具体情况	/

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	/
4.1.2 项目运营效益	/
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	/
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	/
4.2.2 项目变化的程序履行情况	/
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	/
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	/
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	/
4.4 其他项目建设需要披露的事项	/

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	/
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	/

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
---------------	--

规使用情况	
违规使用的具体情况（如有）	/
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	/
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	/
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
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）	/

债券代码：175049.SH

债券简称：20世茂06/H20世茂6

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	/
募集资金总额	27.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	已按照约定用途使用完毕
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	募集资金专户已注销

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	/
变更调整募集资金用途的信息披露情况	/
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	/

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	0.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司	/

债券) 金额	
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	/
3.2.1 偿还公司债券金额	/
3.2.2 偿还公司债券情况	/
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	/
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	/
3.4.1 固定资产项目投资金额	/
3.4.2 固定资产项目投资情况	/
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	/
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	/
3.6.1 其他用途金额	/
3.6.2 其他用途具体情况	/

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	/
4.1.2 项目运营效益	/
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	/
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	/
4.2.2 项目变化的程序履行情况	/
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	/
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	/
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	/
4.4 其他项目建设需要披露的事项	/

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
---------------	--

时补充流动资金	
临时补流金额	/
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	/

（六）募集资金合规使用情况

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
违规使用的具体情况（如有）	/
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	/
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	/
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
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）	/

五、发行人或者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、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

七、中介机构情况**（一）出具审计报告的会计师事务所**

适用 不适用

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24
签字会计师姓名	汪小刚、向前

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	122496.SH
债券简称	15 世茂 02/H15 世茂 2
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	上海浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2203 室
联系人	韩勇

联系电话	021-68801584
------	--------------

债券代码	155719.SH
债券简称	19世茂01/H19世茂1
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	上海浦东南路528号上海证券大厦北塔2203室
联系人	韩勇
联系电话	021-68801584

债券代码	155831.SH
债券简称	19世茂03/H19茂03
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	上海浦东南路528号上海证券大厦北塔2203室
联系人	韩勇
联系电话	021-68801584

债券代码	155832.SH
债券简称	19世茂04/H19世茂4
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	上海浦东南路528号上海证券大厦北塔2203室
联系人	韩勇
联系电话	021-68801584

债券代码	63346.SH
债券简称	20世茂02/H20世02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	上海浦东南路528号上海证券大厦北塔2203室
联系人	韩勇
联系电话	021-68801584

债券代码	163347.SH
债券简称	20世茂03/H20世03
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	上海浦东南路528号上海证券大厦北塔2203室
联系人	韩勇
联系电话	021-68801584

债券代码	163472.SH
债券简称	20世茂04/H20世04
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	上海浦东南路528号上海证券大厦北塔2203室
联系人	韩勇
联系电话	021-68801584

债券代码	175049.SH
债券简称	20世茂06/H20世茂6
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	上海浦东南路528号上海证券大厦北塔2203室
联系人	韩勇

联系电话	021-68801584
------	--------------

（三） 资信评级机构

□适用 √不适用

（四） 报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

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

会计师事务所名称	中兴财光华
审计意见类型	保留意见
所涉及的事项	形成保留意见的基础： 上海世茂建设有限公司涉及金融借款相关的诉讼、仲裁等共计 115 件，合计涉案金额 654.99 亿元，其中：上海世茂建设有限公司及其内部单位作为债务人涉及的诉讼、仲裁等案件共 53 笔，涉案金额约 302.90 亿元；上海世茂建设有限公司作为担保人涉及的连带责任诉讼事项合计 62 件，涉诉金额 352.09 亿元，审计师无法实施有效的审计程序，以获取充分、适当的审计证据确定上述担保诉讼对公司财务报表的影响。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	预计不会对公司生产经营和偿债能力产生重大影响

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，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。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，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、公司主要会计政策、会计估计 28、重要会计政策和会计估计变更”。

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）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	129.33	232.83	-44.45	主要系项目工程款支付及债务偿还而下降
应收账款	35.12	38.34	-8.40	
预付款项	31.23	27.02	15.55	
其他应收款	890.58	906.03	-1.71	
存货	1,504.50	1,864.41	-19.30	
其他流动资产	85.26	91.56	-6.88	
长期股权投资	256.69	329.49	-22.09	
投资性房地产	61.36	62.58	-1.95	
固定资产	38.49	38.48	0.01	
在建工程	7.80	7.86	-0.85	
无形资产	5.01	5.07	-1.10	
递延所得税资产	21.02	35.16	-40.22	主要为预计未来可弥补亏损下降，而减少了递延所得税资产的确认。
其他非流动资产	2.97	8.53	-65.16	主要因计提减值准备而下降

（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	受限资产的账面价值（非受限价值）	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	129.33	45.43	-	35.13
存货	1,504.50	555.00	-	36.89
固定资产	38.49	33.95	-	88.20
无形资产	5.01	4.09	-	81.61
投资性房地产	61.36	25.35	-	41.31
合计	1,738.70	663.82	—	—

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10%

√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	129.33	-	45.43	因抵押、质押或冻结等对使用有限制	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划扣，从而对公司的日常经营产生不利影响。
存货	1,504.50	-	555.00	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

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、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：54.8 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：16.2 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

否。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：38.6 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：38.6 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：9.8%，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

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 210.7 亿元和 241.62 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 14.7%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	6.55	12.76	2.57	145.96	167.84	69.5%
银行贷款	35.61	5.00	1.70	16.79	59.10	24.4%
非银行金融机构贷款	-	9.89	4.79	-	14.68	6.1%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	42.16	27.65	9.06	162.75	241.62	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 143.23 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 10.94 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 909.59 亿元和 934.23 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.7%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	6.55	12.76	8.49	145.96	173.76	18.6%
银行贷款	129.04	35.98	40.51	90.76	296.29	31.7%

非银行金融机构贷款	273.68	29.71	9.87	28.28	341.54	36.6%
其他有息债务	66.30	3.98	14.90	37.46	122.64	13.1%
合计	475.57	82.43	73.77	302.46	934.23	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 143.22 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 16.85 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称 (如为公司信用类债券的, 则填写债券代码和简称)	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	处置进展及未来处置计划
-	扬州世通置业有限公司	银行	1.36	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.36	正在协商展期
-	南京世荣置业有限公司	信托	3.33	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	3.33	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
-	台州悦盈房地产开发有限公司	信托	3.70	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	3.70	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
-	河南世茂海润置业有限公司	银行	1.79	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.79	正在协商展期
-	河南世茂海润置业有限公司	信托	16.00	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	16.00	正在协商展期

债务名称 (如为公司信用类 债券的, 则填写债 券代码和 简称)	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 及 未 来 处 置 计 划
-	云南万誉房地产开发有限公司	银行	0.39	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.39	正在 协商 展期
-	泸州世茂房地产开发有限公司	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
-	成都航域维贸易有限公司	信托	12.81	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
-	包头世茂新里程房地产开发有限公司	信托	2.50	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	2.50	正在 协商 展期
-	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	1.21	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.21	正在 协商 展期
-	重庆普润房地产开发有限公司	银行	2.27	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	2.27	正在 协商 展期
-	重庆浚亮房地产开发有限公司	信托	2.30	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	2.30	正在 协商 展期
-	北京嘉松贸易有限公司	信托	11.94	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	11.94	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	1.84	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	4.37	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	4.37	正在 协商 展期

债务名称 (如为公司信用类 债券的, 则填写债 券代码和 简称)	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 及未 来处 置计 划
-	上海怵睿贸易有限公司	信托	12.77	本息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	12.77	正在 协商 展期
-	肇庆润梓企业管理有限公司	信托	1.76	本息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.76	正在 协商 展期
-	重庆茂勋企业管理有限公司	其他企业	3.29	本息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	3.29	正在 协商 展期
-	北京富华运通房地产开发有限公司	其他企业	0.80	本息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.80	正在 协商 展期
-	北京富华运通房地产开发有限公司	其他企业	0.13	本息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.13	正在 协商 展期
-	北京富华运通房地产开发有限公司	其他企业	0.58	本息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.58	正在 协商 展期
-	北京富华运通房地产开发有限公司	其他企业	0.11	本息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.11	正在 协商 展期
-	北京富华运通房地产开发有限公司	其他企业	0.15	本息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.15	正在 协商 展期
-	德州市佰利置业有限公司	信托	0.95	本息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.95	正在 协商 展期
-	上海沛夏贸易有限公司	其他企业	0.49	本息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.49	正在 协商 展期
-	南京世茂新领航置业有限公司	信托	15.00	本息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	15.00	正在 协商 展期
-	常州世茂房地产有限公司	信托	15.00	本息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	15.00	正在 协商 展期

债务名称 (如为公司信用类 债券的, 则填写债 券代码和 简称)	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 及 未 来 处 置 计 划
-	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
-	上海骞奕建 材有限公司	信 托	17.85	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	17.85	正在 协商 展期
-	重庆菲客维 贸易有限公 司	信 托	19.00	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	19.00	正在 协商 展期
-	重庆瑞轲森 贸易有限公 司	信 托	18.00	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	18.00	正在 协商 展期
-	西安策鑫贸 易有限公司	银 行	12.00	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	12.00	正在 协商 展期
-	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	正在 协商 展期
-	尚悦(天津) 建材贸易有 限责任公司	银 行	3.52	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	3.52	正在 协商 展期
-	上海骞奕建 材有限公司	信 托	0.50	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
-	上海骞奕建 材有限公司	信 托	0.30	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.30	正在 协商 展期
-	上海沛夏贸 易有限公司	信 托	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
-	重庆诺羽斯 贸易有限公 司	信 托	2.94	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	2.94	正在 协商 展期
-	上海沛夏贸 易有限公司	其 他 企 业	0.48	本 息 均 逾 期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.48	正在 协商 展期
-	上海茂舒建 材有限公司	信 托	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

债务名称 (如为公司信用类债券的,则填写债券代码和简称)	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	处置进展及未来处置计划
-	上海世茂建设有限公司	银行	8.97	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	8.97	正在协商展期
-	上海世茂建设有限公司	银行	0.49	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	0.49	正在协商展期
证券代码: 082100184 简称:21尚隽保理ABN001优先	上海世茂建设有限公司	资产证券化产品	6.55	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	6.55	正在协商展期
-	悦懋(上海)贸易有限公司	其他企业	0.20	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	0.20	正在协商展期
-	悦隽(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
-	尚悦(天津)建材贸易有限责任公司	其他企业	1.69	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	1.69	正在协商展期
-	悦隽(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
-	悦懋(上海)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	0.25	正在协商展期
-	尚悦(天津)建材贸易有限责任公司	其他企业	2.13	本息均逾期	公司现金流受阻,无法按期偿付	2.13	正在协商展期
-	悦隽(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 (如为公司信用类 债券的, 则填写债 券代码和 简称)	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 及未 来处 置计 划
-	上海沛夏贸易有限公司	信托	2.99	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	2.99	正在协商展期
-	上海世源建材贸易有限公司	银行	2.98	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	2.98	正在协商展期
-	厦门市茂鑫企业管理有限公司	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
-	南京世荣置业有限公司	银行	1.37	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.37	正在协商展期
-	南京世荣置业有限公司	信托	0.95	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.95	正在协商展期
-	南京世荣置业有限公司	信托	4.08	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	4.08	正在协商展期
-	南京世荣置业有限公司	其他企业	3.14	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	3.14	正在协商展期
-	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	1.16	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.16	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
-	南京世荣置业有限公司	信托	2.59	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	2.59	正在协商展期
-	长沙世茂房地产有限公司	信托	2.39	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	2.39	正在协商展期
-	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	正在协商展期

债务名称 (如为公司信用类 债券的, 则填写债 券代码和 简称)	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 及未 来处 置计 划
-	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	正在 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	0.33	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.33	正在 协商 展期
-	长沙世茂房 地产有限公 司	其他企 业	4.74	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	4.74	正在 协商 展期
-	长沙世茂房 地产有限公 司	其他企 业	2.41	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	2.41	正在 协商 展期
-	固安茂悦房 地产开发有 限公司	其他企 业	3.87	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	1.00	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.00	正在 协商 展期
-	固安茂悦房 地产开发有 限公司	其他企 业	1.75	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.75	正在 协商 展期
-	固安茂悦房 地产开发有 限公司	信托	1.50	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.50	正在 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	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	正在 协商 展期

债务名称 (如为公司信用类 债券的, 则填写债 券代码和 简称)	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 及未 来处 置计 划
-	北京茂侠企业管理有限公司	其他企业	4.93	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	4.93	正在协商展期
-	上海骞麟建材有限公司	信托	18.08	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	18.08	正在协商展期
-	上海骞麟建材有限公司	信托	11.97	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	11.97	正在协商展期
-	上海骞麟建材有限公司	其他企业	0.19	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.19	正在协商展期
-	上海骞麟建材有限公司	其他企业	0.36	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.36	正在协商展期
-	上海骞麟建材有限公司	其他企业	0.50	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
-	上海骞麟建材有限公司	其他企业	0.14	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.14	正在协商展期
-	上海骞麟建材有限公司	其他企业	0.19	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.19	正在协商展期
-	上海世茂建设有限公司	银行	19.99	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	19.99	正在协商展期
-	上海斐萱建材有限公司	银行	1.06	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.06	正在协商展期
-	上海世盈投资管理有限公司	银行	19.20	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	19.20	正在协商展期
-	上海世茂建设有限公司	银行	1.96	本息均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.96	正在协商展期

债务名称 (如为公司信用类 债券的, 则填写债 券代码和 简称)	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 及未 来处 置计 划
-	上海世茂建 设有限公司	银行	4.20	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	4.20	正在 协商 展期
-	武汉世茂天 润置业有限 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	正在 协商 展期
-	武汉世茂天 润置业有限 公司	银行	0.61	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.61	正在 协商 展期
-	合肥悦盈置 业有限公司	银行	1.29	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.29	正在 协商 展期
-	福州傲尔企 业管理有限 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
-	福州世茂鹿 驰置业有限 公司	银行	2.33	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	2.33	正在 协商 展期
-	福州世茂新 体验置业有 限公司	银行	0.82	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.82	正在 协商 展期
-	福州世蒲置 业有限公司	银行	0.19	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.19	正在 协商 展期
-	肇庆四会悦 盈房地产开发 经营有限公 司	银行	0.58	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.58	正在 协商 展期
-	银川世茂新 体验置业有 限公司	银行	0.99	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	0.99	正在 协商 展期
-	绵阳高新区 三阳塑胶有 限责任公司	信托	1.10	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.10	正在 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
-	资阳乾泰置 业有限公司	银行	1.30	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	1.30	正在 协商 展期
-	重庆恒顺圆 实业发展有 限公司	信托	2.97	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	2.97	正在 协商 展期

债务名称 (如为公司信用类 债券的, 则填写债 券代码和 简称)	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 及未 来处 置计 划
-	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	正在 协商 展期
-	青岛华皓锦 誉置业有限 公司	信托	5.02	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	5.02	正在 协商 展期
-	青岛海智伟 创置业有限 公司	信托	4.67	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	4.67	正在 协商 展期
-	济南世茂长 青置业有限 公司	银行	3.80	本 息 均逾期	公司现金流受阻, 无法按期偿付	3.80	正在 协商 展期
-	德州市佰利 置业有限公司	信托	0.50	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
-	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	正在 协商 展期

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	320.46	316.3	1.3	
应付票据	2.42	4.46	-45.7	因承兑而减少
应付账款	330.36	449.83	-26.6	
合同负债	653.87	878.43	-25.6	
应交税费	162.87	177.66	-8.3	
其他应付款	558.09	599.07	-6.8	

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
一年内到期的非流动负债	311.35	388.34	-19.8	
其他流动负债	34.04	45.27	-24.8	
长期借款	164.45	142.69	15.2	
应付债券	138.01	62.27	121.6	公司债展期后重分类至一年内到期的非流动负债金额减少
递延所得税负债	1.37	1.71	-19.9	

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-157.34 亿元

报告期非经常性损益总额：-4.32 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 20%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

适用 不适用

存在重大差异的原因

结转至利润表中的财务费用、投资损失、资产减值损失、信用减值损失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，47、现金流量表补充资料”。

八、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：

(1)房地产行业持续低迷，公司收入下滑，毛利率处于低位；(2) 公司存量地产开发项目逐步竣工，而新增投资及开工不足，导致利息资本化率较低，利息费用化金额大；(3) 对联营公司的投资亏损增加。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：508.75 亿元

报告期末对外担保的余额：499.92 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-8.83 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：499.92 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
福建世茂瑞盈房地产开发有限公司	关联方	10	房地产开发	违约	担保	64.94	2023年3月21日	若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	—	—	—	—	—	64.94	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
中国华融资产管理股份有限公司（江苏省分公司）	上海沛夏贸易有限公司等	金融合同纠纷	2022年1月	江苏省南京市中级人民法院	5.53	二审上诉中
中国东方资产管理股份有限公司（湖北省分公司）	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2022年1月	武汉市中级人民法院	6.20	执行过程中
紫金信托有限责任公司	南京世荣置业有限公司	金融合同纠纷	2022年2月	南京市中级人民法院	9.55	执行过程中

公司	公司等			院		
深圳市平嘉投资管理有限公司	上海世茂建设有限公司等	合同纠纷	2022年3月	深圳国际仲裁院	15.77	尚未裁定
北方国际信托股份有限公司	上海世茂建设有限公司等	合同纠纷	2022年3月	天津市第二中级人民法院	5.00	一审已判决
国通信托有限责任公司	上海世茂建设有限公司等	合同纠纷	2022年5月	深圳市中级人民法院	13.43	执行过程中
深圳市盛钧投资管理有限公司等	国泰土地整理集团有限公司等	合同纠纷	2022年5月	深圳国际仲裁院	9.92	执行过程中
中国农业银行合肥经济开发区支行	合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司等	合同纠纷	2022年5月	合肥市中级人民法院	5.17	执行过程中
陆家嘴国际信托有限公司有限公司	南京世荣置业有限公司等	合同纠纷	2022年6月	上海金融法院	19	执行过程中
厦门国际信托有限公司	陕西开城实业有限公司	合同纠纷	2022年6月	厦门市中级人民法院	7.78	执行过程中
中诚信托有限责任公司	宁波茂钦企业管理咨询有限公司等	合同纠纷	2022年7月	北京市第二中级人民法院	6.36	一审已判决，二审上诉中
中国华融资产管理股份有限公司（江苏省分公司）	上海骞麟建材有限公司等	合同纠纷	2022年7月	江苏省南京市中级人民法院	5.50	一审已判决，二审上诉中
上海银行股份有限公司徐汇支行	世茂房地产控股（BVI）有限公司等	合同纠纷	2022年7月	上海金融法院	19.71	尚未判决
中信信托有限责任公司	上海榛骁企业管理有限公司等	合同纠纷	2022年7月	北京市第三中级人民法院	25.51	执行过程中
光大兴陇信托有限责任公司	济南中骏弘远房地产有限公司等	合同纠纷	2022年8月	兰州市中级人民法院	9.52	执行过程中
光大兴陇	上海骞麟	合同纠纷	2022年8月	上海金融	35.29	执行过程

信托有限公司	建材有限公司等	纠纷	月	法院		中
海尔金融保理（重庆）有限公司	石狮世茂新城房地产开发有限公司等	金融合同纠纷	2022年8月	山东省青岛市中院	5.10	执行过程中
中信信托有限责任公司	福建世茂瑞盈房地产开发有限公司等	金融合同纠纷	2022年8月	北京市第三中级人民法院	60.69	执行过程中
中国对外经济贸易信托有限公司	增城荔涛房地产有限公司等	金融合同纠纷	2022年9月	广东省广州市中级人民法院	34.19	执行过程中
中原信托有限公司	常州世茂房地产有限公司等	金融合同纠纷	2022年9月	南京建邺区法院	15.76	执行过程中
中原信托有限公司	南京世茂新领航置业有限公司等	金融合同纠纷	2022年9月	南京建邺区法院	15.76	执行过程中
华澳国际信托有限公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2022年9月	上海金融法院	6.50	一审已判决，上诉中
合肥航南企业管理合伙企业	南京世茂新发展置业有限公司等	金融合同纠纷	2022年9月	南昌市中级人民法院	6.83	一审已判决，上诉中
中国工商银行股份有限公司西安经济技术开发区支行等	陕西开城实业有限公司等	金融合同纠纷	2022年12月2日	西安市中级人民法院	9.03	尚未判决
陆家嘴国际信托有限公司	青岛海智伟创置业有限公司等	金融合同纠纷	2022年12月	深圳仲裁院	5.14	执行过程中
上海经投资产管理有限公司	南京世茂新发展置业有限公司等	金融合同纠纷	2023年2月	上海金融法院	5.00	尚未判决
国通信托有限责任公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2023年2月	深圳市中级人民法院	14.7	执行过程中
平安信托有限责任公司	成都世茂新城房地产开发有限公司等	金融合同纠纷	2023年3月	广东省深圳市中级人民法院	17.41	尚未判决
五矿国际	武汉世茂	金融合同纠纷	2023年3月	青海省西	6.22	已调解

信托有限公司	嘉年华置业有限公司等	纠纷	月	宁市中级人民法院		
五矿国际信托有限公司	天津世茂新里程置业有限公司等	金融合同纠纷	2023 年 4 月	青海省西宁市中级人民法院	15.80	执行过程中
中国金谷国际信托有限公司	国达房地产开发有限公司等	金融合同纠纷	2023 年 5 月	北京市第三中级人民法院	5.81	执行过程中
华润深国投信托有限公司	江门市悦泰置业有限公司等	金融合同纠纷	2023 年 6 月	江门市中级人民法院	6.70	执行过程中
中航信托股份有限公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2023 年 8 月	江西省南昌市中级人民法院	17.52	一审已判决，上诉中
深圳航渝投资合伙企业（有限合伙）	重庆浚亮房地产开发有限公司等	金融合同纠纷	2023 年 10 月	江西省南昌市中级人民法院	5.17	尚未判决
中融国际信托有限公司	上海世茂建设有限公司等	金融合同纠纷	2023 年 12 月	北京金融法院	15.75	尚未判决

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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

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、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

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年度报告、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，或在公司办公场所查询。

（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年度报告（2023年）》之盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2023年12月31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	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	12,933,450,138.10	23,282,945,610.98
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	9,619,676.00	14,156,264.50
应收账款	3,511,699,912.91	3,833,717,606.47
应收款项融资		
预付款项	3,122,677,499.56	2,702,374,808.43
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	89,057,744,587.07	90,602,636,863.46
其中：应收利息	166,716,480.49	
应收股利	2,868,927,327.32	3,597,097,123.93
买入返售金融资产		
存货	150,450,206,979.48	186,440,814,872.80
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	8,525,562,376.87	9,155,711,542.87
流动资产合计	267,610,961,169.99	316,032,357,569.51
非流动资产：		
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	43,486,836.17	45,386,836.17
长期股权投资	25,668,785,669.06	32,948,824,208.51
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,136,364,000.00	6,258,314,000.00
固定资产	3,848,845,444.60	3,848,496,415.47
在建工程	779,678,591.51	786,394,852.66
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	15,287,576.94	10,315,674.35
无形资产	501,365,869.55	506,953,855.69
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,494,787.74	25,658,678.91
递延所得税资产	2,102,246,600.57	3,516,370,063.03
其他非流动资产	297,220,000.00	853,220,000.00
非流动资产合计	39,412,775,376.14	48,799,934,584.79
资产总计	307,023,736,546.13	364,832,292,154.30
流动负债：		
短期借款	32,046,426,684.74	31,630,073,741.89
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	241,715,105.77	445,966,085.91
应付账款	33,036,235,982.90	44,983,430,558.80
预收款项		
合同负债	65,386,988,942.45	87,843,383,532.25
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	34,469,984.64	24,846,883.10
应交税费	16,287,477,380.19	17,765,889,310.34
其他应付款	55,808,631,516.64	59,907,077,750.78
其中：应付利息	5,582,267,627.74	1,502,630,925.37
应付股利	6,563,372,427.78	6,419,407,459.25
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	31,134,634,175.87	38,833,837,240.32
其他流动负债	3,404,248,947.11	4,527,068,676.60
流动负债合计	237,380,828,720.31	285,961,573,779.99

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	16,445,295,190.91	14,268,624,657.04
应付债券	13,801,180,983.94	6,226,801,104.09
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,726,838.02	3,438,919.94
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	137,471,146.38	170,644,914.40
其他非流动负债		
非流动负债合计	30,394,674,159.25	20,669,509,595.47
负债合计	267,775,502,879.56	306,631,083,375.46
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,553,099,983.58	1,553,099,983.58
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	-422,022,480.71	121,128,957.49
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	3,578,875,409.17	20,132,696,828.35
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,709,952,912.04	21,806,925,769.42
少数股东权益	34,538,280,754.53	36,394,283,009.42
所有者权益（或股东权益）合计	39,248,233,666.57	58,201,208,778.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	307,023,736,546.13	364,832,292,154.30

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

2023年12月31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	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	1,381,598,273.87	4,480,514,627.88
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	216,442,280,924.09	236,507,523,840.97
其中：应收利息	117,556,643.30	
应收股利	2,503,038,560.48	2,519,717,782.68
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		
流动资产合计	217,823,879,197.96	240,988,038,468.85
非流动资产：		
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	15,770,684,912.17	16,638,597,543.73
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	318,639.18	475,096.06
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	36,820,000.00
非流动资产合计	15,807,823,551.35	16,675,892,639.79
资产总计	233,631,702,749.31	257,663,931,108.64
流动负债：		

短期借款	6,715,914,197.13	4,867,053,693.52
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	13,809,523.82	14,500,000.00
应付职工薪酬		
应交税费	62,969,433.41	62,969,433.41
其他应付款	199,910,079,998.72	225,739,969,563.60
其中：应付利息	897,354,413.04	732,073,549.00
应付股利	3,978,529,086.59	3,978,529,086.59
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,170,674,213.90	7,999,476,389.67
其他流动负债	690,476.18	
流动负债合计	207,874,137,843.16	238,683,969,080.20
非流动负债：		
长期借款	2,474,167,142.91	1,976,680,000.19
应付债券	13,801,180,983.94	6,226,801,104.09
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	16,275,348,126.85	8,203,481,104.28
负债合计	224,149,485,970.01	246,887,450,184.48
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,553,099,983.58	1,553,099,983.58
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	27,834,200.93	196,392,100.70
专项储备		
盈余公积	324,775,570.15	324,775,570.15

未分配利润	7,576,507,024.64	8,702,213,269.73
所有者权益（或股东权益）合计	9,482,216,779.30	10,776,480,924.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计	233,631,702,749.31	257,663,931,108.64

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
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	34,470,098,460.65	36,880,374,959.74
其中：营业收入	34,470,098,460.65	36,880,374,959.74
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本		
其中：营业成本	31,848,194,753.21	35,774,862,522.70
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	757,053,938.17	753,459,550.76
销售费用	764,101,738.08	1,616,826,619.10
管理费用	780,129,071.10	1,516,381,609.61
研发费用		
财务费用	4,700,678,748.03	5,603,389,791.28
其中：利息费用	4,967,255,479.48	5,796,027,537.31
利息收入	410,656,498.26	328,959,484.47
加：其他收益	10,609,191.99	52,867,382.39
投资收益（损失以“-”号填列）	-5,407,862,406.84	-6,350,964,202.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,121,511,651.74	-6,317,845,679.08
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)	-132,695,072.08	-19,859,610.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,052,680,964.91	370,998,229.57
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-2,472,000,540.31	-2,365,416,015.32
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-13,434,689,580.09	-16,696,919,349.12
加: 营业外收入	55,018,953.41	54,893,988.07
减: 营业外支出	364,607,781.22	515,563,269.55
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-13,744,278,407.90	-17,157,588,630.60
减: 所得税费用	1,989,439,354.96	688,434,674.64
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-15,733,717,762.86	-17,846,023,305.24
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-15,733,717,762.86	-17,846,023,305.24
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)	-16,541,843,031.44	-17,113,197,776.20
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	808,125,268.58	-732,825,529.04
六、其他综合收益的税后净额	-543,151,438.20	-335,307,891.14
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-543,151,438.20	-335,307,891.14
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	-543,151,438.20	-335,307,891.14
(1) 权益法下可转损益的其他综	-543,151,438.20	-335,307,891.14

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	-16,276,869,201.06	-18,181,331,196.38
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-17,084,994,469.64	-17,448,505,667.34
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	808,125,268.58	-732,825,529.04
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入		5,321,649.20
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用	18,179,781.51	4,287,347.72
研发费用		
财务费用	622,389,987.31	739,088,195.79
其中：利息费用	841,586,052.86	403,021,857.42
利息收入	211,531,420.80	60,911,820.68
加：其他收益		
投资收益（损失以“—”号填	-351,279,578.42	1,290,530,976.80

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	151,976,575.46	-654,159,423.07
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）	-139,897,108.67	544,882,741.57
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）	-1,131,746,455.91	1,097,359,824.06
加：营业外收入	12,287,958.44	0.61
减：营业外支出	6,247,747.62	201,677.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,125,706,245.09	1,097,158,147.50
减：所得税费用		13,196,270.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,125,706,245.09	1,083,961,876.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,125,706,245.09	1,083,961,876.63
（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	-168,557,899.77	-25,520,682.15
（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	-168,557,899.77	-25,520,682.15
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
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		
六、综合收益总额	-1,294,264,144.86	1,058,441,194.48
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	13,276,114,906.25	34,409,035,416.08
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	44,872.33	57,272,135.11
收到其他与经营活动有关的现金	1,778,501,190.09	4,243,907,398.25
经营活动现金流入小计	15,054,660,968.67	38,710,214,949.44

购买商品、接受劳务支付的现金	14,115,691,021.28	24,072,824,057.47
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	550,988,734.54	901,148,526.49
支付的各项税费	2,468,466,454.78	4,683,080,034.60
支付其他与经营活动有关的现金	1,828,239,961.72	19,055,172,127.47
经营活动现金流出小计	18,963,386,172.32	48,712,224,746.03
经营活动产生的现金流量净额	-3,908,725,203.65	-10,002,009,796.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	33,999,000.00	2,725,987,458.78
取得投资收益收到的现金	25,780,821.33	1,253,279,481.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	56,201,800.55	38,929,325.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,622,172,685.84
收到其他与投资活动有关的现金		21,820,417,298.13
投资活动现金流入小计	115,981,621.88	29,460,786,250.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	87,681,977.61	220,658,955.42
投资支付的现金		3,344,366,412.64
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	584,958,973.67	
支付其他与投资活动有关的现金	284,782,000.00	16,029,288,461.06
投资活动现金流出小计	957,422,951.28	19,594,313,829.12
投资活动产生的现金流量净额	-841,441,329.40	9,866,472,420.95
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		2,679,910,519.50
其中：子公司吸收少数股东投		2,679,910,519.50

资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,305,705,099.81	13,135,938,255.02
收到其他与筹资活动有关的现金	486,267,397.23	4,470,479,845.83
筹资活动现金流入小计	5,791,972,497.04	20,286,328,620.35
偿还债务支付的现金	9,867,415,262.48	18,256,103,680.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	887,618,777.11	6,647,607,769.38
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	150,000,000.00	2,227,465,903.76
筹资活动现金流出小计	10,905,034,039.59	27,131,177,354.08
筹资活动产生的现金流量净额	-5,113,061,542.55	-6,844,848,733.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-9,863,228,075.60	-6,980,386,109.37
加：期初现金及现金等价物余额	18,253,726,629.03	25,234,112,738.40
六、期末现金及现金等价物余额	8,390,498,553.43	18,253,726,629.03

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

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		5,640,948.14
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	174,598,307.93	39,857,321,025.71
经营活动现金流入小计	174,598,307.93	39,862,961,973.85
购买商品、接受劳务支付的现金		3,015,159.45
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费		3,206,724.68
支付其他与经营活动有关的现金	142,552,726.69	42,673,239,403.57
经营活动现金流出小计	142,552,726.69	42,679,461,287.70

经营活动产生的现金流量净额	32,045,581.24	-2,816,499,313.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
投资活动现金流入小计		
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	60,000,000.00	4,820,000.00
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		
投资活动现金流出小计	60,000,000.00	4,820,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-60,000,000.00	-4,820,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		2,790,959,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金	602,557,852.38	
筹资活动现金流入小计	602,557,852.38	2,790,959,600.00
偿还债务支付的现金	602,557,852.38	882,534,033.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		403,377,928.39
支付其他与筹资活动有关的现金		15,205,568.55
筹资活动现金流出小计	602,557,852.38	1,301,117,529.94
筹资活动产生的现金流量净额	-	1,489,842,070.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-27,954,418.76	-1,331,477,243.79
加：期初现金及现金等价物余额	28,302,692.63	1,359,779,936.42
六、期末现金及现金等价物余额	348,273.87	28,302,692.63

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

