

公司代码：600823

公司简称：ST 世茂

上海世茂股份有限公司
2023 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 本公司董事会及除独立董事俞敏、周到外的董事、监事、高级管理人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

俞敏、周到无法保证本报告内容的真实性、准确性和完整性，理由是：独立董事俞敏对于投反对票的说明：1、公司于2023年4月发布公告称将聘请专项调查小组就公司涉诉情况进行调查，自2023年9月22日履职以来本人多次督促公司尽快提供相关调查结果，但我们于2024年4月23日才获取正式调查报告。报告审阅显示，尽调截至2023年6月30日，且程序不完备，无法保证专项尽调所涉相关事实、信息和数据的全面完整。2、相关专项也是本年度年报审计的关键事项，自2024年3月5日以来本人多次线上线下（公司现场）与审计师、公司管理层进行口头沟通、书面函件问询，审计师的意见是：所涉关联担保事项审计程序及所获证据不能确保相关事项披露的充分性和准确性。3、中兴财光华会计师事务所对公司2023年度财务报告出具无法表示意见的审计报告、对公司内部控制发表否定意见。基于以上事实，结合专业判断，本人对公司2023年度财务报告内容、2023年度财务决算及2024年度财务预算数据、2024年第一季度期初数的真实性、准确性、完整性不能确证。独立董事周到对于投弃权票的说明：公司于2023年4月发布公告称将聘请专项调查小组就公司涉诉情况进行调查，过程中本人多次督促公司催促专项调查小组尽快提供相关调查结果，但调查报告于4月23日晚才出具，未给予本人足够的了解和消化时间，后期沟通中，因时间因素，未能获得足够资料信息支持本人作进一步判断，故本人尚无法判断2023年年报的真实性、准确性和完整性。**请投资者特别关注。**

3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事长	许荣茂	因公务出差	许薇薇

4 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，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。

由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性及广泛性，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）无法获取充分、适当的审计证据以作为对合并及公司财务报表发表审计意见的基础，出具了无法表示意见的审计报告。

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2023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
A股	上海证券交易所	ST世茂	600823	世茂股份

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	曹丽君	
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	
电话	021-20203388	
电子信箱	600823@shimaoco.com	

2 报告期公司主要业务简介

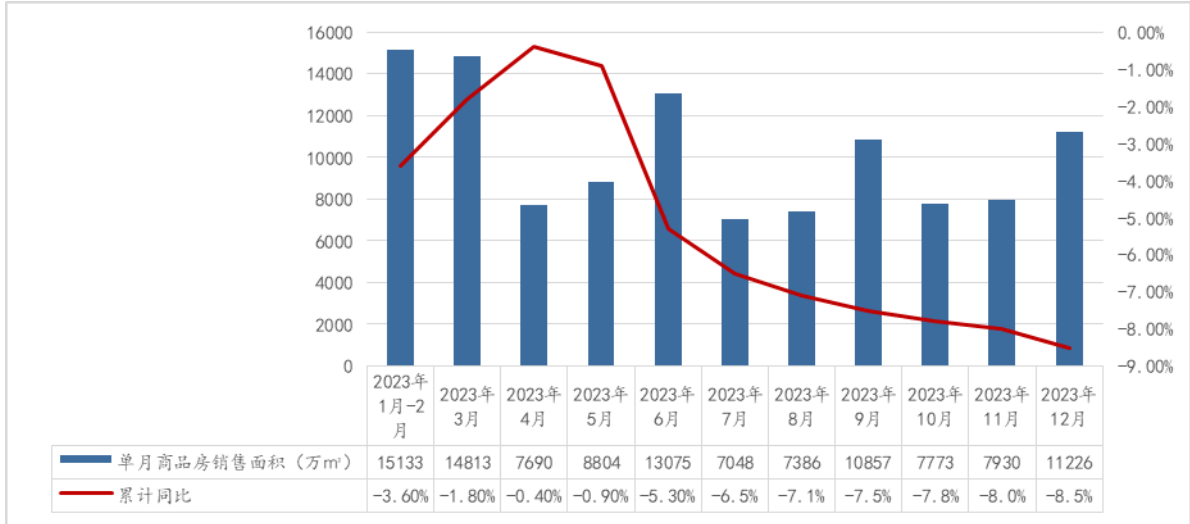
(一) 宏观形势与行业发展情况

2023年，全球经济整体呈现弱复苏但保持一定韧性，全球经济增长保持温和态势。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。

1. 市场供需低位徘徊，价格进入下降通道

需求侧，市场低迷致销售中枢不断下移，2023年全国商品房销售面积11.2亿平方米，同比下降8.5%。全国商品房销售额11.7万亿元，同比下降6.5%。供给侧，低基数下供给规模持续下滑，2023年全国房地产开发投资额11.1万亿元，同比下降9.6%。全国房屋新开工面积9.5亿平方米，同比下降20.4%。价格方面供需双弱令价格表现同样疲软，自2023年3月以来，70个大中城

市新建商品住宅销售价格再次进入下降通道。截至 2023 年 12 月，新建商品住宅销售价格环比下降的城市已高达 62 座，同比下降的城市也达到 48 座，同环比下降的城市数量均触及年内高点。



数据来源：国家统计局

2. 土地成交持续缩量，规模下探近年新低

在地产销售尚未出现明显改善，房企资金紧张的局面未得到实质缓解的背景下，企业拿地态度仍较为谨慎。根据第三方调研机构的数据显示，截止 12 月底，全国 300 城土地成交建面和成交金额同比分别下降了 21%和 18%，成交建面再度刷新近十年新低。分能级来看，无论一线、二线还是三线城市，成交建面和成交金额均不及去年同期水平。此外，受市场低迷、价格下行、企业资金紧张等各类因素影响，土地市场仍处低温运行，房企参拍热情不高，全年溢价率仅 4.5%。

3. 融资困局仍未解决，到位资金继续吃紧

地产销售萎靡，使得大量房企遭遇阶段性流动性压力，信用风险攀升进而造成房企融资环境进一步承压。2023 年全国房地产开发企业合计到位资金约 127,459 亿元，同比下降 13.6%，其中国内贷款同比下降 9.9%，利用外资同比下降 39.1%。受信用风险扩散影响，地产行业的债务发行规模继续回落，2023 年房地产行业累计发行境内债 5,101 亿元，同比下降 8.4%，净融资额 188 亿，同比下滑 272 亿元，债券融资体量继续收缩。与此同时，债务违约规模继续扩大，信用风险仍待化解。

4. 宽松政策层出不穷，助力购房需求释放

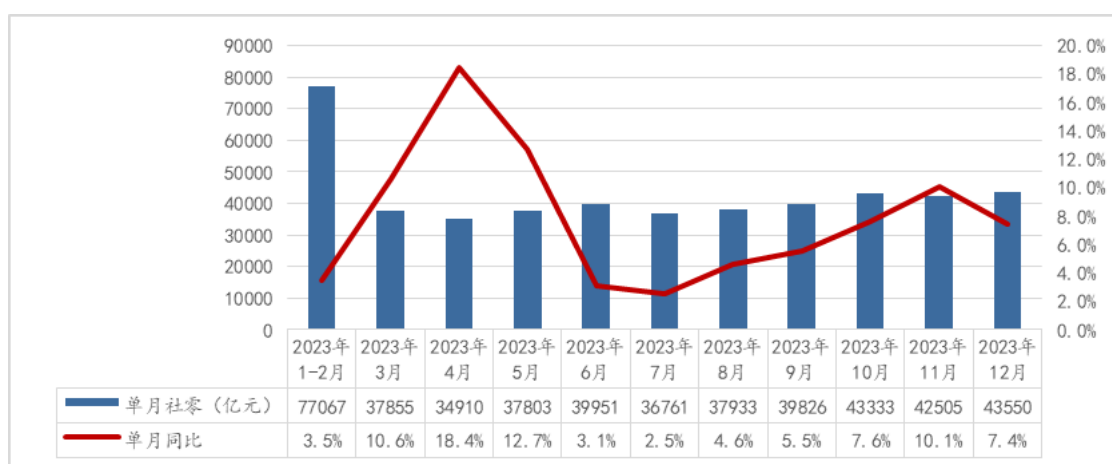
面对行业困境，行业政策延续宽松基调。需求侧，“四限”宽松和补贴优惠成为调控的主旋律。根据克而瑞数据，截至 12 月全国至少 273 个省市出台了 622 次宽松性政策，且适用的城市能级由二三线城市转向核心一线城市。供给侧，纾困重点从具体项目逐步过渡为项目与主体并重，通过

加大“三支箭”实施力度、保交楼专项贷款和纾困基金、“三个不低于”要求、延长“金融16条”、房地产项目“白名单”制等支持政策，对行业参与主体予以积极呵护，旨在引导市场预期回归理性。

5. 消费市场复苏回暖，办公市场仍旧承压

2023年社会消费品零售总额471,495亿元，同比增长7.2%，其中四季度社零总额同比增长8.3%，环比增长4.1个百分点。随着经济社会全面恢复常态化运行，线下消费复苏回暖步入正轨。不过客流的恢复并未立即带来出租率和租金水平的上涨，以上海为例，截至年末全市购物中心空置率仍达到12.7%，同比略有增长，整体租金水平仍呈下行态势。

相较线下消费市场，写字楼租赁市场的形势更不容乐观，一方面由于宏观经济恢复保持温和态势，另一方面由于各地新增供应持续放量，因此整体呈现出空置率继续攀升、租金波动加剧的特点。以上海为例，全年甲级写字楼新增供应量高达155万平方米，为近五年来最高，甲级写字楼全年净吸纳39万平方米，同比下降38%，全市甲级写字楼空置率已达到21.8%，同比上涨5.1个百分点，而租金水平则降至十年内最低水平。



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，以打造高标准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

	2023年	2022年		本年 比上年 增减 (%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	122,578,471,836.70	130,450,944,020.99	130,445,892,674.77	-6.03	142,984,633,037.84	142,983,457,047.13
归属于上市公司股东的净资产	10,517,034,799.86	20,737,640,774.68	20,732,666,156.44	-49.29	25,810,459,875.10	25,809,346,744.87
营业收入	5,546,606,471.11	5,746,588,415.92	5,746,588,415.92	-3.48	19,391,616,442.61	19,391,616,442.61
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入	4,144,873,105.72	5,690,636,034.97	5,690,636,034.97	-27.16	19,210,546,215.43	19,210,546,215.43

后的营业收入						
归属于上市公司股东的净利润	-8,995,784.47 6.68	-4,526,996.54 8.09	-4,530,858.03 6.10	-98.7 1	962,129,920.0 5	961,016,789.8 2
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,663,226.61 9.55	-3,564,884.78 3.85	-3,568,746.27 1.86	-2.76	1,038,905,837 .80	1,037,792,707 .57
经营活动产生的现金	-385,747,163. 86	604,109,224.1 6	604,109,224.1 6	-163. 85	-16,112,872,1 90.03	-16,112,872,1 90.03

流量净额						
加权平均净资产收益率(%)	-55.64	-19.23	-19.24	减少36.41个百分点	3.62	3.61
基本每股收益(元/股)	-2.40	-1.21	-1.21	-98.35	0.26	0.26
稀释每股收益(元/股)	-2.40	-1.21	-1.21	-98.35	0.26	0.26

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	1,112,448,689.60	1,122,445,956.27	1,159,363,523.68	2,152,348,301.56
归属于上市公司股东的净利润	149,056,247.51	-338,593,943.31	-1,936,720,605.28	-6,869,526,175.60

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	332,521.69	-117,374,735.41	-83,536,334.24	-3,462,648,071.59
经营活动产生的现金流量净额	904,434,851.67	-633,671,649.78	-6,205,849.58	-650,304,516.17

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）					42,149		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					36,713		
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	无		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	-70,000,000	329,238,342	8.78	0	质押	329,238,342	境内 非国 有法 人
上海伯拉企业管理 有限公司	52,168,138	52,168,138	1.39	0	无		境内 非国

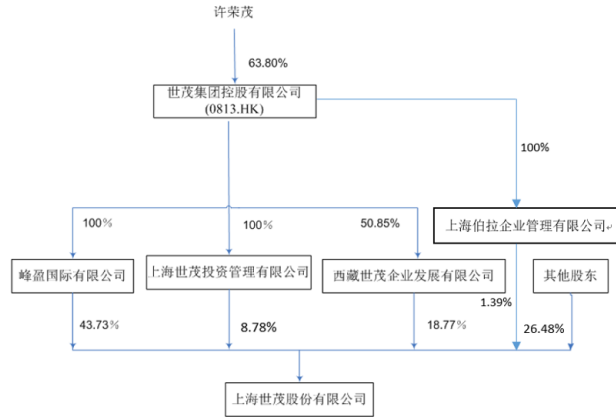
							有法人
深圳市聚源国际投资有限公司		11,000,000	0.29	0	无		境内非国有法人
陈华君		8,234,804	0.22	0	无		境内自然人
徐开东		7,756,800	0.21	0	无		境内自然人
唐伟		7,726,900	0.21	0	无		境内自然人
陈方标		7,538,225	0.20	0	无		境外自然人
苏振兴		6,166,600	0.16	0	无		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	峰盈国际、世茂企业、世茂投资、伯拉企业为受同一控制下的企业,与上述其他6名无限售条件流通股股东之间不存在关联关系或一致行动人的情况。公司未知其他6名无限售条件流通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



截至报告期末，上海世茂股份有限公司回购专用证券账户持股数量为：31,750,000股，比例为0.85%。

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：亿元 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	2026-12-28	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	2026-12-28	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	2026-12-28	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	2026-12-28	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	2026-12-28	5	3.94
上海世茂股份有限公司2019	19沪世茂MTN001	101901406	2023-10-21	9.3	4.24

年度第一期中期票据					
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	2024-01-09	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	2024-03-16	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	2024-05-06	6.4	5.5
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	2.7925	4.7

5.2 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 沪世茂 MTN001	于2023年2月20日阶段性还本并付息
20 沪世茂 MTN001	于2023年1月9日付息；于2023年2月9日付息；于2023年3月9日付息
21 沪世茂 MTN001	于2023年3月29日付息；于2023年4月28日付息
20 沪世茂 PPN002	于2023年1月28日阶段性还本；于2023年3月24日阶段性还本付息

5.3 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

5.4 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	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	85.54	68.71	24.49
扣除非经常性损益后净利润	-36.6322661955	-35.6488478385	-2.76
EBITDA全部债务比	-0.49	-0.22	-122.73
利息保障倍数	-5.96	-2.98	-100.00

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。

2023 年全年，公司实现营业收入 55.47 亿元，同比下降 3.48%，其中房地产销售收入 22.48 亿元，同比下降 43.07%；房地产租赁收入（租金+物管费）15.47 亿元，同比增长 6.90%。公司实现综合毛利润 21.29 亿元，同比增加 52.45%，净利润-144.42 亿元，同比减少 97.82%，归属于上市公司股东净利润-89.96 亿元，同比减少 98.71%。

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

因中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度财务报表出具了无法表示意见的审计报告，触及《上海证券交易所股票上市规则》第 9.3.2 条第一款第（三）项规定，公司股票将被实施退市风险警示。