上海世茂股份有限公司董事会关于公司 2021 年度带有强调事项段的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称:“中兴财光华”)对上海世茂股份有限公司(以下简称:“公司、本公司”)2021 年年度财务报表进行了审计,并于 2022 年 4 月 22 日出具了带有强调事项段的无保留意见审计报告(报告文号:中兴财光华审会字[2022]第 304023 号)。根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》和《上海证券交易所股票上市规则》的要求,就相关事项说明如下:

一、审计报告中强调事项段的内容

如审计报告中“强调事项段”所述:“我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注十三、3 所述,截至 2021 年 12 月 31 日,世茂股份货币资金账面余额 88.91 亿元,其中受限资金 3.36 亿元,商品房销售监管资金 63.69 亿元;而同时点世茂股份金融有息负债账面余额 376.30 亿元,其中一年内到期金额 148.73 亿元,远大于公司货币资金账面余额。另外,2022 年 1 季度世茂股份销售签约金额 23 亿元,较上年度同比下降 59%。世茂股份采取了一系列措施以保证到期债务的资金需求。本段内容不影响已发表的审计意见。”

二、公司董事会对带强调事项段的无保留意见审计报告涉及事项的意见

董事会认为:中兴财光华发表的带有强调事项段的无保留意见审计报告,如实体现了公司 2021 年的经营状况。审计报告后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了世茂股份 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量。董事会对该审计报告予以理解和认可。

为解决即将到期债务的资金需求,管理层计划采取以下措施应对流动性风险:1)对于已经预售房地产项目,多方支持项目按计划实施进度施工,全力保交付;2)加大销售推广力度,将去化率作为管理层关键性考核指标,争取更多的销售回款;3)积极与金融机构及相关债权人协商,在不损害债权人利益的情况下采取借新还旧、展期还款等方式,延缓资金需求;4)处置部分非核心资产,暂缓大额投资性支出;5)提高管理效率,压缩或延缓现金性成本费用支出。

董事会将与公司管理层保持沟通,推动公司采取各项措施,增强公司持续经营能力,努力消除审计报告中所强调事项对公司的影响,维护公司和广大投资者的利益。

上海世茂股份有限公司
董事会
2022 年 4 月 23 日

关于上海世茂股份有限公司 2021 年度财务报表无保留意见审计报告中强调事项段涉及事项的专项说明

中兴财光华审专字(2022)第 304042 号

上海世茂股份有限公司全体股东:

我们接受委托,审计了上海世茂股份有限公司 (以下简称世茂股份)2021 年度财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注,并于 2022 年 4 月 22 日出具了带强调事项段的无保留意见审计报告(中兴财光华审会字(2022)第 304023 号)。

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》及《上海证券交易所股票上市规则》的要求,现就相关事项说明如下:

一、强调事项段涉及的内容

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注十三、3 所述,截至 2021 年 12 月 31 日,世茂股份货币资金账面余额 88.91 亿元,其中受限资金 3.36 亿元,商品房销售监管资金 63.69 亿元;而同时点世茂股份金融有息负债账面余额 376.30 亿元,其中一年内到期金额 148.73 亿元,远大于公司货币资金账面余额。另外,2022 年 1 季度世茂股份销售签约金额 23 亿元,较上年度同比下降 59%。世茂股份采取了一系列措施以保证到期债务的资金需求。本段内容不影响已发表的审计意见。

二、出具带强调事项段的无保留意见的理由和依据

《中国注册会计师审计准则第 1503 号——在审计报告中增加强调事项段和 其他事项段》第九条规定,如果认为有必要提醒财务报表使用者关注已在财务报表中列报或披露,且根据职业判断认为对财务报表使用者理解财务报表至关重要的事项,在该事项不会导致注册会计师发表非无保留意见,也未被确定为关键审计事项时,注册会计师应当在审计报告中增加强调事项段。

三、强调事项段涉及的事项不影响审计意见的依据

基于获取的审计证据,我们认为强调事项段涉及的事项已在财务报表中恰当列报或披露,该事项对财务报表使用者理解财务报表至关重要,在审计报告中提醒财务报表使用者关注该事项是必要的,无保留意见不因强调事项而改变。

本专项说明仅供上海世茂股份有限公司 2021 年度报告披露之目的使用,不适用于其他用途。

中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)	中国注册会计师: 中国注册会计师:	李俊鹏 孙玉锋
中国·北京	2022 年 04 月 22 日	

上海世茂股份有限公司监事会关于公司 2021 年度带有强调事项段的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称:“中兴财光华”)对上海世茂股份有限公司(以下简称:“公司、本公司”)2021 年年度财务报表进行了审计,并于 2022 年 4 月 22 日出具了带有强调事项段的无保留意见审计报告(报告文号:中兴财光华审会字[2022]第 304023 号)。根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》和《上海证券交易所股票上市规则》的要求,就相关事项说明如下:

一、审计报告中强调事项段的内容

如审计报告中“强调事项段”所述:“我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注十三、3 所述,截至 2021 年 12 月 31 日,世茂股份货币资金账面余额 88.91 亿元,其中受限资金 3.36 亿元,商品房销售监管资金 63.69 亿元;而同时点世茂股份金融有息负债账面余额 376.30 亿元,其中一年内到期金额 148.73 亿元,远大于公司货币资金账面余额。另外,2022 年 1 季度世茂股份销售签约金额 23 亿元,较上年度同比下降 59%。世茂股份采取了一系列措施以保证到期债务的资金需求。本段内容不影响已发表的审计意见。”

二、公司监事会对带强调事项段的无保留意见审计报告涉及事项的意见

监事会认为:中兴财光华发表的带有强调事项段的无保留意见审计报告,如实体现了公司 2021 年的经营状况。审计报告后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了世茂股份 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量。监事会对该审计报告予以理解和认可。

公司监事会将积极配合公司董事会的各项工作,持续关注董事会和管理层相关工作的开展,切实维护公司及全体股东的合法权益。

上海世茂股份有限公司监事会
2022 年 4 月 23 日

公司代码:600823	公司简称:世茂股份
债券代码:155391	债券简称:19 世茂 G3
债券代码:163216	债券简称:20 世茂 G1
债券代码:163644	债券简称:20 世茂 G2
债券代码:175077	债券简称:20 世茂 G3
债券代码:175192	债券简称:20 世茂 G4

上海世茂股份有限公司 2021 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)为本公司出具了带有强调事项段的无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。

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 2021 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
姓名	徐峰
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

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。公司紧跟国家发展布局,坚持深耕与拓展,聚焦湾区、苏沪、杭甬、济青、成渝、粤港、华中、北京八大战略核心城市群进行业务布局,以打造高标准的商业综合物业为己任,将人民日益增长的对美好生活的需求作为各项建设的动力和源泉。

公司秉承“回归生活本质”的开发理念,通过城市运营、城市赋能和价值创新构筑独特影响力,竭力为人们创造具有未来生活想象的城市空间。

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

	2021 年	2020 年	本年比上年增减(%)	2019 年
总资产	142,983,457,047.13	149,304,753,976.58	-4.23	127,563,906,227.18
归属于上市公司股东的净资产	25,809,346,744.87	26,088,435,706.10	-1.07	25,383,301,275.01
营业收入	19,391,616,442.61	21,705,342,235.59	-10.66	21,449,125,613.44
归属于上市公司股东的净利润	961,016,789.82	1,550,166,837.44	-38.01	2,429,545,264.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,037,792,707.57	1,465,862,770.01	-29.20	1,836,406,855.13
经营活动产生的现金流量净额	-16,112,872,190.03	4,840,228,709.17	-432.89	4,710,650,104.36
加权平均净资产收益率(%)	3.61	5.90	减少 2.29 个百分点	9.76
基本每股收益(元/股)	0.26	0.41	-36.59	0.65
稀释每股收益(元/股)	0.26	0.41	-36.59	0.65

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	3,687,055,803.40	8,213,997,413.26	3,168,669,353.37	4,321,893,872.58
归属于上市公司股东的净利润	236,021,064.65	907,283,548.11	46,815,220.28	-229,103,043.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	231,813,776.50	883,759,641.76	23,957,661.90	-101,738,372.59
经营活动产生的现金流量净额	-1,213,070,032.70	3,692,957,855.48	-1,517,128,199.03	-17,075,631,813.78

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 报告期末未有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

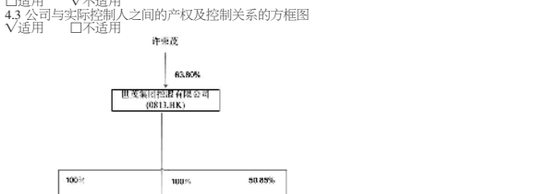
截至报告期末普通股股东总数(户)					43,171	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					45,431	
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)					0	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)					0	
前 10 名股东持股情况						
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况 股份状态	数量	股东性质
绿盈国际有限公司		1,640,520,000	43.73	0	无		境外法人
西藏世茂企业发展有限公司		704,216,653	18.77	0	质押	295,000,000	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	无	0	境内非国有法人
招商银行股份有限公司-上证红利交易型开放式指数证券投资基金	52,094,988	85,451,388	2.28	0	无	0	其他
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	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-62,566,238	31,413,791	0.84	0	无	0	境外法人
上海浦东新区国有资产投资管理有限公司		21,670,740	0.58	0	无	0	国有法人
胡陆惠	15,296,432	15,296,432	0.41	0	无	0	境内自然人
中万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户	13,170,757	13,170,757	0.35	0	无	0	其他
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	11,842,937	11,842,937	0.32	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	绿盈国际、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: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(第一期)	19 世茂 G1	155142	2022 年 1 月 15 日	19	4.65
上海世茂股份有限公司 2019 年公司债券(第二期)	19 世茂 G2	155254	2022 年 3 月 19 日	9.5	4.64
上海世茂股份有限公司 2019 年公司债券(第三期)	19 世茂 G3	155391	2022 年 5 月 22 日	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 年 3 月 5 日	20	3.60
上海世茂股份有限公司 2020 年公司债券(第二期)	20 世茂 G2	163644	2022 年 7 月 7 日	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	2022 年 9 月 1 日	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	2022 年 9 月 24 日	5	3.94
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	2022 年 10 月 21 日	10	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 年 1 月 9 日	5	4.12
上海世茂股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	20 沪世茂 PPN001	032000068	2023 年 01 月 19 日	5	4.50
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	032004416	2023 年 04 月 26 日	5	3.70
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 年 3 月 15 日	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 年 5 月 6 日	6.4	5.50

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 G1	于 2021 年 1 月 15 日付息
19 世茂 G2	于 2021 年 3 月 19 日付息
19 世茂 G3	于 2021 年 5 月 22 日付息
20 世茂 G1	于 2021 年 3 月 5 日付息
20 世茂 G2	于 2021 年 7 月 7 月付息
20 世茂 G3	于 2021 年 9 月 1 日付息
20 世茂 G4	于 2021 年 9 月 24 日付息
18 沪世茂 MTN001	于 2021 年 2 月 7 日还本付息
18 沪世茂 MTN002	于 2021 年 3 月 8 日还本付息
18 沪世茂 MTN003	于 2021 年 12 月 17 日还本付息
19 沪世茂 MTN001	于 2021 年 10 月 21 日付息
20 沪世茂 MTN001	于 2021 年 1 月 9 日付息
20 沪世茂 PPN001	于 2021 年 1 月 19 日付息
20 沪世茂 PPN002	于 2021 年 4 月 26 日付息
21 沪世茂 MTN001	于 2021 年 3 月 16 日付息
21 沪世茂 MTN002	于 2021 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

债券名称	信用评级机构名称	信用评级级别	评级展望变动	信用评级结果变化的原因
19 世茂 G1、19 世茂 G2、19 世茂 G3、20 世茂 G1、20 世茂 G2、20 世茂 G3、20 世茂 G4	联合资信评估股份有限公司	AAA	评级展望调整为负面	2021 年下半年行业下行压力加大,公司单月合同销售规模下降,资金回笼减少,融资渠道收紧,经营及筹资活动刚性支出致使流动性不断削弱,销售资金强监管背景下,公司资金压力凸显。同时,公司未来一年内到期及回售债券规模较大,面临较大的集中偿付压力。此外,近期公司存续债券二级市场价格波动很大,对其后续融资形成较大负面影响。
19 沪世茂 MTN001、20 沪世茂 MTN001、21 沪世茂 MTN001、21 沪世茂 MTN002、20 沪世茂 PPN001、20 沪世茂 PPN002	联合资信评估股份有限公司	AAA	评级展望调整为负面	2021 年下半年行业下行压力加大,公司单月合同销售规模下降,资金回笼减少,融资渠道收紧,经营及筹资活动刚性支出致使流动性不断削弱,销售资金强监管背景下,公司资金压力凸显。同时,公司未来一年内到期及回售债券规模较大,面临较大的集中偿付压力。此外,近期公司存续债券二级市场价格波动很大,对其后续融资形成较大负面影响。

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	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	65.74	66.57	-1.25
扣除非经常性损益后净利润	10.38	14.68	-29.20
EBITDA 全部债务比	0.09	0.20	-55.00
利息保障倍数	1.41	2.67	-47.19

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。

(一)报告期内主要经营情况

2021 年上半年公司积极推动各项业务保持良好的发展势头,但下半年随着宏观环境的急剧变化,公司的经营业绩也受到较为严重的影响。

(1)总体经营业绩:

报告期内,公司实现营业收入 193.92 亿元,同比下降 10.66%,其中房地产销售收入 173.16 亿元,同比下降 14.46%;房地产租赁收入(租金+物管费)13.86 亿元,同比增长 20.65%。公司实现综合毛利润 70.98 亿元,同比下降 7.50%,净利润 21.35 亿元,同比下降 34.27%,归属于上市公司股东净利润 9.61 亿元,同比下降 38.01%。报告期末公司拥有的货币资金余额 88.91 亿元,同比下降 38.06%,其中受限现金 85.54 亿元,现金短债比 0.54 倍,剔除预收账款之后的资产负债率为 63.27%,净负债率为 60.42%。

(2)地产开发与销售:

2021 年上半年公司累计实现销售签约 166 亿元,同比增长 77%,但下半年受政策调控和市场急速下行的影响,仅实现销售签约 122 亿元,同比下降 31%,全年累计实现销售签约 288 亿元,同比增长 6%,销售签约面积 159 万平方米,同比增长 47%。

报告期内,公司在杭甬、湾区城市群的销售签约分别达到了 71.5 亿、70.4 亿,占公司全年销售业绩的近 50%。从城市能级的分布来看,二线及以上城市的产值贡献逾 8 成。

新增土地储备方面,公司审慎布局,上半年分别于杭州、长沙、宁波收获 3 幅商办综合用地,总价 45.7 亿元,总计容建筑面积约 46 万平方米,单方成本约 10,000 元/平方米。

图 1:济南世茂广场“食余知味”美食街

图 2:厦门世茂广场开业盛况

(4)写字楼经营与管理:

2021 年,受政策调控和市场结构调整的影响,部分行业的租赁需求出现萎缩,但市场整体的租赁需求呈现回暖态势。公司在管写字楼全年整体的净吸纳量稳步提升,平均出租率较 2020 年未提升约 9 个百分点。

报告期内,位于北京、南京等地的写字楼项目均已进入稳定经营状态,全年出租率始终保持在 90%以上。此外,深圳前海世茂大厦和长沙世茂环球金融中心也保持良好的上升势头,均较年初提升了 26 个百分点。上述成绩的取得,充分体现了公司把握区域市场动向,应对激烈市场竞争的能力,同时也显示出客户对公司写字楼运营管理和服务品质的高度认可。

图 3:深圳前海世茂大厦

图 4:长沙世茂环球金融中心

(5)主题乐园经营与管理:

受零星疫情冲击,跨省旅游的限制措施以及各地政府对游乐场所的监管措施始终未全部放开,致使主题娱乐项目的经营普遍深受影响。公司在营的三个主题娱乐项目,面对市场波动灵活调整经营策略,报告期内实现销售收入逾 1.1 亿元,客流破百万人次。

(二)经营计划

长期来看,随着城镇化建设进入中后期、人口老龄化趋势加剧,土地财政转型势在必行,地产行业需要尽快适应经济发展结构的调整,探索新发展模式,寻找新发展要素。自 2020 年下半年以来,组合政策频出,充分体现了政府在总量增速趋缓的背景下,努力实现国家经济发展新旧动能切换的决心。

中期来看,面对当前错综复杂的内外部政治经济环境,预计“稳增长”将在未来相当长一段时间内成为经济建设的主旋律。地产及相关产业链对 GDP 的拉动占比达 20%-30%,仍是国民经济的支柱产业,因此始终是政策关注的焦点。基于对宏观形势的判断,公司相信因城施策促进房地产行业良性循环和健康发展仍将是 2022 年行业发展的主基调。

短期来看,自 2021 年四季度以来,尽管逆周期修复政策频出,但过去两年组合调控的余波仍对市场环境产生了深远影响,因此控量保质仍会是 2022 年公司经营发展的主要目标。

(1)房地产开发业务

“去库存、保交付”将是全年公司房开业务的主旋律,2022 年计划实现合约销售 130 亿元,去化率为 45%。

(2)商业经营与管理

2022 年,公司将继续推动“降空置、调结构、树标杆”工作的落实,通过运营标准化建设和体系化管理充分挖掘经营资源,夯实基础管理,提升运营效率,以期实现租赁收入 14.2 亿元,较 2021 年实现稳步增长。

公司将根据项目经营状态进行分类,对于优质商业项目和进入稳定经营期的写字楼项目,力求通过精细化管理和高品质服务,使得项目全年的空置率水平能维持在 5%以下,在地区市场做出特色和口碑,从而成为区域消费及写字楼市场的引领者。对于受市场环境影响经营出现波动的项目,公司将积极顺应消费市场趋势,不断优化品牌组合和租户结构,调整和达换低坪效、低贡献的租户,改善经营品质和品牌质素,力求将出租率提升 5-10 百分点。

(3)轻资产管理输出

坚持“轻重并举”的发展主线,2022 年公司将进一步大力推动轻资产业务的发展,依托全产业链的管理能力、多元业态的管理优势和完备的体系化支持,公司将积极外拓业务分拆,发力核心城市群,力争逐步实现轻资产品牌在重点城市的布局,并以此为基础携手合作伙伴,尝试构建商用物业全场景的服务平台。

(4)组织精简

面对新的发展环境,公司的组织建设要统一思想,精兵简政,紧跟业务的此消彼长,以增强组织适应市场调变的能力。此外,公司将继续优化业务流程,推动管理下沉,以降本增效为主要目标,打造更为扁平的组织结构。

(5)助陀化解流动性风险

公司将从投资、开发和运营端多管齐下,尽全力防控流动性风险,缓释现金流压力。投资端,公司将暂缓重资产投资并将积极推动非核心资产的优化。开发端,公司将主动调整开发节奏,落实阶段性停缓建以减少开发建设投资。运营端,公司将加强现金流管控,以收定支,量入为出,尤其对于在营商办项目,将最大化推行总部及区域的经营物资集采,控费增效。

(6)ESG 管理工作

公司将继续发挥在商业地产领域的优势,在绿色建筑、绿色运营、绿色社区等方面采取各项措施,践行国际标准,认真履行企业在环境保护方面的责任。在共建和谐社会方面,公司始终希望能为消费者、客户和员工提供健康舒适的环境、温馨体贴的服务和安全无忧的产品,以体现公司对人和社会的关爱。最后,公司将继续优化并完善现有的内控管理体系和信息沟通机制。

(三)可能面对的风险

(1)周期复苏效果不及预期的风险。

在坚持“房住不炒”的总基调下,为更好地落实因城施策,实现良性循环和健康发展的目标,自 2022 年年初以来,房地产行业需求端的政策出现显著修复的迹象,各地政府在公积金政策、首付款比例、购房补贴、落户资格等方面均出台了有助房地产市场回暖的政策。公司相信,上述需求端政策的松动将有助于扭转行业周期下行的态势。然而,从市场反馈来看,2022 年年初地产销售降幅进一步扩大,同比创历史新低,同时地缘冲突的升级进一步加剧了全球通胀压力,公司认为从政策出台到市场回暖还需要一定的传导时间,可能对公司经营造成影响。

(2)疫情复燃影响日常经营活动的风险

2022 年年初至今,新冠疫情在国内多个省市再度传播,严重扰乱了普通民众的正常生活秩序。3 月 17 日召开的中央政治局常委会分析了当前新冠肺炎疫情形势,并部署从严做好疫情防控工作。习总书记强调,要保持战略定力,坚持稳中求进,统筹好疫情防控和经济社会发展,采取更加有效措施,努力用最小的代价实现最大的防控效果,最大限度减少疫情对经济社会发展的影响。公司相信在坚持科学精准、动态清零的要求下,疫情传播会得到有效控制,但在此期间的各项疫情防控措施,也确实对公司正常经营活动造成较大的负面影响。

(3)公司流动性风险

截至 2021 年 12 月 31 日,本公司货币资金账面余额 88.91 亿元,其中受限资金 3.36 亿元,商品房销售监管资金 63.69 亿元;而同时点公司金融有息负债账面余额 376.30 亿元,其中一年内到期金额 148.73 亿元,远大于公司货币资金账面余额。另外,2022 年 1 季度公司销售签约金额 23 亿元,较上年度同比下降 59%。公司目前面临流动性风险,将采取一系列措施,以应对到期债务的资金需求。

1)对于已经预售房地产项目,多方支持项目按计划实施进度施工,全力保交付;

2)加大销售推广力度,将去化率作为管理层关键性考核指标,争取更多的销售回款;

3)积极与金融机构及相关债权人协商,在不损害债权人利益的情况下采取借新还旧、展期还款等方式,延缓资金需求;

4)处置部分非核心资产,暂缓大额投资性支出;

5)提高管理效率,压缩或延缓现金性成本费用支出。

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

证券代码:600823	证券简称:世茂股份	公告编号:临 2022-026
债券代码:155391	债券简称:19 世茂 G3	
债券代码:163216	债券简称:20 世茂 G1	
债券代码:163644	债券简称:20 世茂 G2	
债券代码:175077	债券简称:20 世茂 G3	
债券代码:175192	债券简称:20 世茂 G4	

上海世茂股份有限公司第九届监事会第四次会议决议公告

本公司监事会及全体监事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。

上海世茂股份有限公司(以下简称“公司”)第九届监事会第四次会议于 2022 年 4 月 22 日以通讯方式召开。会议应到监事 5 名,实际出席监事 5 名,符合《公司法》和《公司章程》的规定。

与会监事认真审议本次会议各项议案,本次会议通过如下决议:

一、审议通过了监事会就公司 2021 年年度报告及摘要拟发表的意见

监事会在对公司 2021 年年度报告进行审核的基础上,发表书面审核意见如下:

1.《公司 2021 年年度报告及摘要》的编制和审议程序符合法律法规、《公司章程》和公司内部管理制度的有关规定。

2.《公司 2021 年年度报告及摘要》的内容和格式符合中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定,所包含的信息反映了公司报告期内的经营管理和财务状况等事项。

3.《公司 2021 年年度报告及摘要》所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4.在监事会提出本意见前,未发现参与《公司 2021 年年度报告及摘要》编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

表决情况:赞成 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

二、审议通过了《关于公司 2021 年度带有强调事项段的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明的议案》

表决情况:赞成 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

三、审议通过了《2021 年度监事会工作报告》

表决情况:赞成 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

四、审议通过了《关于公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》

表决情况:赞成 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

五、审议通过了《关于终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》

本次终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久性补充流动资金事项有利于提高募集资金使用效率,符合全体股东利益,没有违反中国证监会、上海证券交易所关于上市公司募集资金使用的有关规定,程序合法有效。因此,同意公司本次终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久性补充流动资金事项。

表决情况:赞成 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

六、审议通过了《关于变更会计政策的议案》

表决情况:赞成 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

特此公告。

上海世茂股份有限公司董事会
2022 年 4 月 23 日

证券代码:600823	证券简称:世茂股份	公告编号:临 2022-032
债券代码:155391	债券简称:19 世茂 G3	
债券代码:163216	债券简称:20 世茂 G1	
债券代码:163644	债券简称:20 世茂 G2	
债券代码:175077	债券简称:20 世茂 G3	
债券代码:175192	债券简称:20 世茂 G4	

上海世茂股份有限公司关于终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的公告

本公司董事会及全体董事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。

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会(关于核准上海世茂股份有限公司非公开发行股票的批复)(证监许可[2015]2481 号)的批准,上海世茂股份有限公司(以下简称:公司、本公司)于 2015 年 12 月 18 日非公开发行人民币普通股 (A 股) 股票 151,668,351 股、发行价为人民币 9.89 元股,募集资金总额人民币 1,499,999,991.39 元,扣除发行费用人民币 16,880,000.00 元后,本次非公开发行募集资金净额为人民币 1,483,119,991.39 元。上述资金到位情况已经上会会计师事务所(特殊普通合伙)于 2015 年 12 月 18 日出具上会师报字(2015)字第 4004 号验资报告验证。公司对募集资金进行了专户存储管理。

二、募集资金使用及结余情况

本次非公开发行股票的募集资金总额(含发行费用)不超过 150,000 万元,扣除发行费用后将全部用于以下项目:

单位:万元

项目名称	投资总额	募集资金投入总额
青岛国际中心二期	165,639.55	106,500.00
济南世茂国际广场南区三期	62,093.37	21,000.00
上海天马山项目三期	35,153.24	22,500.00
合 计	262,886.16	150,000.00

公司于 2017 年 3 月 23 日经第七届第十八次董事会审议通过《上海世茂股份有限公司关于变更部分募集资金投资项目的议案》,公司对原募投项目青岛国际中心项目拟投金额进行部分变更、变更为厦门集美项目、石狮世茂摩天城项目、深圳前海世茂金融中心项目、杭州世茂智慧之门项目的开发建设,本次募集资金变更涉及金额总计 104,000.00 万元。上述议案已经本公司 2016 年度股东大会审议通过。

公司于 2020 年 10 月 29 日召开第八届董事会第二十四次会议通过《上海世茂股份有限公司关于变更部分募集资金投资项目的议案》,公司对原募投项目上海天马山项目三期拟投金额进行部分变更、变更为长沙世茂环球中心项目、深圳坪山商业项目和世茂港珠澳口岸中心项目的开发建设,本次募集资金投资项目变更涉及金额剩余募集资金结存资金,金额为 6,218.35 万元(包括募集资金余额及累计利息收入等)。上述议案已经本公司 2020 年第三次临时股东大会审议通过。

本公司非公开发行募集资金总额为人民币 150,000.00 万元,扣除发行费用人民币 1,688.00 万元后,募集资金净额为人民币 148,312.00 万元。截止 2021 年 12 月 31 日,本次非公开发行股票的募集资金已投入募投项目 148,049.49 万元,具体如下:

单位:万元

项目名称	募集资金投入总额	累计实际投入金额	募集资金余额
青岛国际中心二期	1,301.52	1,301.52	-
济南世茂国际广场南区三期	20,763.68	20,763.68	-
上海天马山项目三期	18,256.45	18,256.45	-
石狮世茂摩天城项目	45,000.00	45,000.00	
厦门集美项目	38,000.00	38,000.00	
深圳前海世茂中心项目	11,000.00	11,000.00	
杭州世茂智慧之门