证券代码：600823　证券简称：ST 世茂　公告编号：临 2024-040
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 2023 年度业绩快报更正公告

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法律责任。

本公司董事会于 2024 年 3 月 28 日披露了公司 2023 年度业绩快报，现对相关内容修正如下，财务数据未经会计师事务所审计，具体以公司披露的 2023 年度的定期报告为准，提请投资者注意投资风险。

一、2023 年度主要财务数据和指标

单位：万元

	本报告期		上年同期	修正后的增减变动幅度(%)
	修正前	修正后		
营业总收入	550,468.89	554,660.65	574,658.84	-3.48%
其中：房地产租赁	99,276.17	99,276.17	95,845.67	3.58%
营业利润	-675,673.30	-1,408,550.45	-779,232.65	-80.76%
利润总额	-747,947.55	-1,480,839.58	-824,853.78	-79.53%
归属于上市公司股东的净利润	-481,927.34	-899,578.45	-452,699.65	-98.71%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-259,542.85	-366,322.66	-356,488.48	-2.76%
基本每股收益(元)	-1.29	-2.40	-1.21	-98.75%
加权平均净资产收益率	-26.40%	-55.64%	-19.23%	减少 36.41 个百分点

	本报告期末		本报告期初	修正后的增减变动幅度(%)
	修正前	修正后		
总资产	12,425,821.83	12,257,847.18	13,060,381.42	-6.14%
归属于上市公司股东的所有者权益	1,469,352.04	1,051,703.48	2,073,764.08	-49.29%
股　本	375,116.83	375,116.83	375,116.83	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	3.95	2.83	5.53	-48.87%

注 1：根据财政部 2022 年 11 月 30 日颁布的《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号)，公司自 2023 年 1 月 1 日起执行前述会计准则的要求，并对比较期间数据进行了追溯调整。

注 2：截至 2023 年 12 月 31 日，公司累计回购股份 3175 万股；在计算每股收益等相关指标时，均考虑了回购股份的影响。

二、业绩快报修正原因说明

1、业绩快报差异情况

公司本次修正后的业绩快报与公司已披露的《2023 年度业绩快报公告》中主要财务数据的差异：

修正后的营业收入为 554,660.65 万元，比修正前增加 4,191.76 万元，上升 0.76%；修正后的营业利润为-1,408,550.45 万元，比修正前减少 732,877.15 万元，下降 108.47%；修正后的利润总额为-1,480,839.58 万元，比修正前减少 732,892.03 万元，下降 97.99%；修正后的归属于上市公司股东的净利润为-899,578.45 万元，比修正前减少 417,651.11 万元，下降 86.66%；修正后的扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润为-366,322.66 万元，比修正前减少 106,779.81 万元，下降 41.14%。

2、造成业绩快报差异的主要原因

公司基于谨慎性原则，将或有事项形成公司承担的现实义务部分确认为预计负债，同时公司对因或有事项遭受损失而享有的补偿进行减值测试，并计提信用减值准备。

3、与审计师沟通情况

本次业绩快报更正系经公司与审计机构充分沟通后谨慎确认并对财务报表及时进行调整后的结果，因本次修正给投资者带来的不便，公司深表歉意。

三、风险提示

本公告所载 2023 年度主要财务数据为初步核算数据，可能与 2023 年年度报告中披露的数据存在差异，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海世茂股份有限公司

董事会

2024 年 4 月 30 日

证券代码：600823　证券简称：ST 世茂　公告编号：临 2024-049
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 关于股票交易实施退市风险警示 及其他风险警示暨停牌的更正公告

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。

上海世茂股份有限公司(以下简称“公司”)于 2024 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露了《关于股票交易实施退市风险警示及其他风险警示暨停牌的公告》(临 2024-048)。经自查发现，公告正文部分对实施退市风险警示的起始日出现错误，现进行更正。除更正内容外，原公告其他内容不变。

原披露内容为：

第一节 股票种类简称、证券代码以及实施退市风险警示的起始日

3、实施退市风险警示的起始日为 2024 年 4 月 30 日。

现对此部分内容更正如下：

第一节 股票种类简称、证券代码以及实施退市风险警示的起始日

3、实施退市风险警示的起始日为 2024 年 5 月 6 日。

对于公告更正给投资者带来的不便，公司深表歉意，敬请广大投资者谅解。公司将进一步加强信息披露的内部审核，提高信息披露质量，避免类似情况的发生。

特此公告。

上海世茂股份有限公司

董事会

2024 年 4 月 30 日

证券代码：600823　证券简称：ST 世茂　公告编号：临 2024-042
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 关于续聘中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)为公司 2024 年度 会计师事务所的公告

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。

重要内容提示：

● 拟聘任的会计师事务所名称：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

2024 年 4 月 28 日，上海世茂股份有限公司(以下简称“公司”)第九届董事会第二十六次会议审议通过了《关于续聘中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2024 年度会计师事务所的议案》，同意公司继续聘请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”)为公司 2024 年度会计师事务所，具体情况公告如下：

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

(一)机构信息

1、基本信息

(1)名称：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)；

(2)成立日期：1999 年 1 月，2013 年 11 月转制为特殊普通合伙；

(3)组织形式：特殊普通合伙；

(4)注册地址：北京市西城区阜成门外大街 2 号万通金融中心 A 座 24 层；

(5)首席合伙人：姚庚春；

2、人员信息

截至 2023 年底有合伙人 183 人，截至 2023 年底全所注册会计师 824 人；注册会计师中有 359 名签署过证券服务业务；截至 2023 年底共有从业人员 3091 人。

3、业务规模

中兴财光华 2023 年业务收入（未经审计）110,263.59 万元，其中审计业务收入（未经审计）96,155.71 万元，证券业务收入(未经审计)41,142.94 万元。2023 年出具 2022 年度上市公司年报审计客户数量 91 家，财务报表审计收费 10,133.00 万元，资产均值 159.39 亿元。主要行业分布在制造业、房地产业、租赁和商务服务业、建筑业、信息传输、软件和信息技术服务业、电力、热力、燃气及水的生产和供应业等。

本公司同行业上市公司审计客户家数 6 家。

4、投资者保护能力

在投资者保护能力方面，事务所执行总分所一体化管理，以购买职业保险为主，2023 年累计已提取职业风险基金 8,849.05 万元，购买的职业保险累计赔偿限额为 1.16 亿元，相关职业保险能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任。职业风险基金计提及职业保险购买符合财政部关于《会计师事务所职业风险基金管理办法》等文件的相关规定。

5、独立性和诚信记录

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)近三年因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 6 次、监督管理措施 25 次、自律监管措施 0 次，纪律处分 0 次。57 名从业人员近三年因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 6 次、监督管理措施 25 次、自律监管措施 0 次，纪律处分 0 次。

(二)项目信息

1、人员信息

拟签字注册会计师：孙国伟，2001 年 3 月从事会计师事务所工作，2004 年 5 月成为注册会计师，2011 年 12 月开始在中兴财光华执业，2012 年 1 月从事上市公司审计；从事过上市公司年度审计等工作，有证券从业服务经验，具备相应的专业胜任能力。

拟签字注册会计师：孙玉锋，中国注册会计师，2013 年开始从事上市公司审计和挂牌公司审计，2020 年开始在中兴财光华执业，2022 年开始为公司提供审计服务，近三年签署和复核的上市公司和挂牌公司超过 10 家。

拟任项目质量控制复核人：汪小刚，注册会计师，2013 年成为注册会计师，2016 年开始从事上市公司审计和复核，2017 年开始在中兴财光华执业，会计师事务所从业 15 年，负责过新三板企业、上市公司、IPO 的年度审计、内控审计、清产核资等业务，有证券服务业务从业经验，具备相应专业胜任能力。

2、诚信记录

拟签字注册会计师孙国伟、孙玉锋、拟任项目质量复核人汪小刚近三年未受到刑事处罚，无因执业行为受到中国证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施，受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的情况。

3、独立性

拟聘任的中兴财光华及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人等不存在可能影响《中国注册会计师职业道德守则》关于独立性要求的情形。

(三)审计收费

审计收费定价原则主要根据公司的业务规模、所处行业和会计处理复杂程度等多方面因素，并根据本公司年报审计需配备的审计人员情况和投入的工作量以及事务所的收费标准。2023 年审计费用拟收费 235 万元(含税)，其中财务报告审计费用 175 万元(含税)，内控审计费用 60 万元(含税)。

二、拟续聘会计师事务所履行的程序

(一)董事会审计委员会关于本次续聘会计师事务所的意见

经对中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)从事公司 2023 年审计工作的检查，我们认为，该事务所在从事公司 2023 年各项审计工作中，能够遵守职业道德规范，按照中国注册会计师审计准则执行审计工作，相关审计意见客观和公正。

为此，建议公司继续聘请中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2024 年度会计师事务所，并将续聘事项提交公司董事会及股东大会审议。

(二)董事会对本次续聘会计师事务所相关议案的审议和表决情况

公司第九届董事会第二十六次会议以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于续聘中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2024 年度会计师事务所的议案》，同意续聘中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2024 年度会计师事务所。

(三)本次聘任会计师事务所事项尚需提交公司股东大会审议，并自公司股东大会审议通过之日起生效。

特此公告。

上海世茂股份有限公司

董事会

2024 年 4 月 30 日

证券代码：600823　证券简称：ST 世茂　公告编号：2024-048

上海世茂股份有限公司 关于股票交易实施退市风险警示 及其他风险警示暨停牌的提示性公告

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法律责任。

重要内容提示：

● 证券停复牌情况：适用

因中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具了无法表示意见的《2023 年度审计报告》，(具体内容详见公司于同日披露在上海证券交易所官网的《世茂股份 2023 年度审计报告》)，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)项规定的“最近一个会计年度的财务会计报告被出具无法表示意见或否定意见的审计报告”的情形。上海世茂股份有限公司(以下简称“公司”)股票将被实施退市风险警示，公司股票自 2024 年 4 月 30 日开市起停牌 1 天，将于 2024 年 5 月 6 日开市起复牌。本公司的相关证券停复牌情况如下：

证券代码	证券简称	停复牌类型	停牌起始日	停牌期间	停牌终止日	复牌日
600823	ST 世茂	A 股　停牌	2024/4/30	全天	2024/4/30	2024/5/6

● 停牌日期为 2024 年 4 月 30 日。

● 实施起始日为 2024 年 5 月 6 日。

● 实施后 A 股简称为 *ST 世茂。

第一节 股票种类简称、证券代码以及实施退市风险警示的起始日

1、A 股股票简称由“ST 世茂”变更为“*ST 世茂”。

2、证券代码仍为“600823”。

3、实施退市风险警示的起始日为 2024 年 4 月 30 日。

第二节 实施风险警示的适用情形

一、实施退市风险警示的适用情形

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具了无法表示意见的《2023 年度审计报告》，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)项规定的情形。公司股票将被实施退市风险警示。

二、实施其他风险警示的适用情形

因中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具了否定意见的《2022 年度内部控制审计报告》。根据《上海证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第(三)项规定，公司股票于 2023 年 5 月 5 日起实施其他风险警示。

根据《股票上市规则》第 9.1.4 条规定：公司股票同时被实施退市风险警示和其他风险警示的，在公司股票简称前冠以“*ST”字样。

第三节 实施风险警示的有关事项提示

根据《上海证券交易所股票上市规则》第 9.3.4 条相关规定，公司股票将于 2024 年 4 月 30 日停牌一天，于 2024 年 5 月 6 日起实施退市风险警示。实施退市风险警示后股票价格的日涨跌幅限制为“5%”，公司股票将在风险警示板交易。

第四节 董事会关于争取撤销退市风险警示的意见及主要措施

为争取撤销退市风险警示，针对审计报告中提及的或有事项，公司已成立专项调查组，核查业务形成背景，同时逐项确认公司资产状况。公司正通过处置相关资产、与债权人开展沟通协商等方式积极陆续解决相关事项。若因上述事项，导致公司产生损失，关联方世茂集团控股有限公司及下属子公司将通过现金还款、资产抵债、扣减对公司及下属子公司应收款等方式给予公司等额补偿。

第五节 公司股票可能被终止上市的风险提示

如果公司 2024 年度经营情况未得到改善，撤销退市风险警示的条件未得到满足，公司股票将被上海证券交易所决定终止上市。公司提醒广大投资者理性投资，注意投资风险。

公司股票 2024 年 4 月 29 日收盘价为 0.64 元/股，已连续十二个交易日低于人民币 1 元/股。即使后续 8 个交易日(不包含公司股票全天停牌日)连续涨停，也将因股价连续 20 个交易日低于 1 元而触及交易类退市指标。根据《上海证券交易所股票上市规则》第 9.2.1 条第一款第一项的规定：在上海证券交易所(以下简称“上交所”)仅发行 A 股股票的上市公司，如果连续 20 个交易日的每日股票收盘价均低于 1 元，公司股票可能被上交所终止上市交易。敬请广大投资者注意风险。

第六节 实施风险警示期间，公司接受投资者咨询的联系方式如下：

联系部门：上市事务部

联系地址：上海市浦东新区潍坊西路 55 号上海世茂大厦

电话：021-20203388

电子信箱：600823@shimaoco.com

特此公告。

上海世茂股份有限公司董事会

2024 年 4 月 30 日

证券代码：600823　证券简称：ST 世茂　公告编号：临 2024-044
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 关于会计政策变更的公告

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。

本次会计政策变更系上海世茂股份有限公司(以下简称“公司”)根据中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)发布的《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号)(以下简称《解释第 16 号》)的要求变更会计政策，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情况。本次会计政策变更，是公司根据国家统一的会计制度要求进行的变更，无需提交公司董事会、监事会和股东大会审议。

一、本次会计政策变更概述

(一) 会计政策变更的原因

2022 年 11 月 30 日，财政部发布《解释第 16 号》，规定“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”，自 2023 年 1 月 1 日起施行。根据财政部上述文件要求，公司对现行会计政策相关内容进行相应变更，并按规定的施行日期开始执行上述会计政策。

(二) 会计政策变更的审议程序

本次会计政策变更，是公司根据国家统一的会计制度要求进行的变更，无需提交公司董事会、监事会和股东大会审议。

二、会计政策变更的主要内容

(一) 变更前公司采用的会计政策

本次会计政策变更前，公司执行财政部《企业会计准则——基本准则》以及各项具体会计准则、后续发布和修订的企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

(二) 变更后公司采用的会计政策

本次变更后，公司将执行财政部发布的《解释第 16 号》的相关规定。除上述政策变更外，其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

三、本次会计政策变更对公司的影响

本次会计政策变更系公司根据财政部相关规定和要求进行的变更，符合相关规定和本公司实际情况，执行变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果。本次会计政策变更不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响，不存在损害本公司及股东利益的情形。

特此公告。

上海世茂股份有限公司

董事会

2024 年 4 月 30 日

证券代码：600823　证券简称：ST 世茂　公告编号：临 2024-045
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 第九届监事会第十一次会议决议公告

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”)第九届监事会第十一次会议于 2024 年 4 月 28 日以现场加通讯方式召开。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《关于就公司 2023 年年度报告及摘要拟发表的意见》

监事会在对公司 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

二、审议通过了《关于公司 2023 年度财务报告非标准审计意见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《2023 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。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

四、审议通过了《关于公司监事 2023 年度薪酬方案的议案》

表决情况：赞成 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

五、审议通过了《公司 2023 年度财务决算及 2024 年度财务预算报告》

表决情况：赞成 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

六、审议通过了《2023 年度利润分配预案》

表决情况：赞成 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

七、审议通过了《2023 年内部控制评价报告》

表决情况：赞成 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

八、审议通过了《关于公司 2023 年度计提资产减值准备的议案》

表决情况：赞成 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

九、审议通过了《监事会关于就公司 2024 年第一季度报告拟发表的意见》

公司监事会在对公司 2024 年第一季度报告进行审核的基础上，发表书面审核意见如下：

1.《公司 2024 年第一季度报告》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 2024 年第一季度报告》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 2024 年第一季度报告》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 2024 年第一季度报告》编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

特此公告。

上海世茂股份有限公司

监事会

2024 年 4 月 30 日

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。

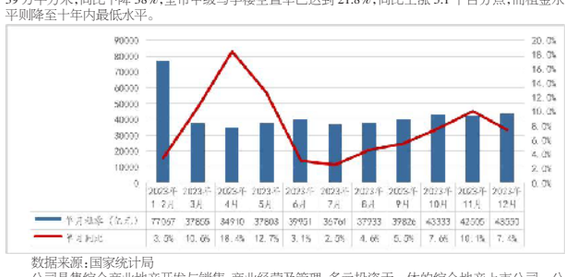
4. 宽松政策层出不穷，助力购房需求释放

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

	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后的营业收入	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
归属于上市公司股东的净利润	-8,995,784,476.68	-4,526,996,548.09	-4,530,858,036.10	-98.71	962,129,920.05	961,016,789.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,663,226,619.55	-3,564,884,783.85	-3,568,746,271.86	-2.76	1,038,905,837.80	1,037,792,707.57
经营活动产生的现金流量净额	-385,747,163.86	604,109,224.16	604,109,224.16	-163.85	-16,112,872,190.03	-16,112,872,190.03
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