

### 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、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 中兴兴光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。
- 保留意见涉及事项：如财务报表附注十一-3所述，世茂股份部分子公司资产被申请强制执行过程中，执行标的金额162.88亿元，占公司净资产的比例达39.91%。由于我们未获取与该事项相关的全部资料，也无法通过其他审计程序获取充分、适当的审计证据，无法判断这些事项对报表可能产生的重大影响，亦无法判断是否还有尚未披露的其他或有事项。
- 5 董事会决议通过的本报告利润分配预案为公积金转增股本预案  
公司2022年度利润分配、公积金转增股本方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 第二节 公司基本情况

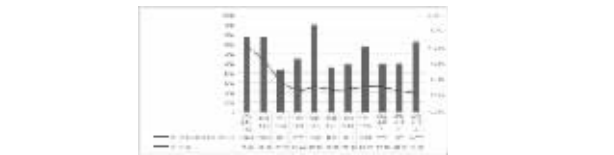
股票代码	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)
归属于母公司所有者权益	482.27	307.12	43.68
归属于母公司普通股股东的权益	392.45	313.72	25.00
归属于母公司的少数股东权益	89.82	93.40	-3.58

资产类别	2022年	2021年	期末比上年同期增减(%)
流动资产	1,007.60	1,151.91	-13.36
非流动资产	2,533.03	2,696.77	-6.08
总资产	3,540.63	3,848.68	-7.77

### 2 报告期内主要业务简介

2022年，国内宏观经济受“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力及超预期因素的影响，行业基本面面临诸多挑战。在供需双弱的背景下市场经历了跌宕起伏的发展历程，行业整体进入深度调整周期。回顾2022年，全年房地产市场呈现以下特点：

1. 短期深度调整，需求逐步筑底
2. 国家统计局1月数据：2022年全国商品房销售面积136.37万平方米，比上年下降24.3%，累计商品房销售额133,308亿元，同比下降14.7%，成交18.88亿平米，同比下降9.2%，其中住宅用地规划建筑面积7.69亿平米，同比下降36.29%，成交2.62亿平米，同比下降31.09%。成交规模萎缩和热度骤减，致使地产土地成交溢价率大幅走低。据统计，2022年全国300城住宅用地出让金为33,730亿元，同比下降31.03%，平均溢价率仅3.12%，较上一年下降7.8个百分点。
3. 融资持续收紧，年末呈现僵局



### 2 土地成交价格，市场低位运行

受前两年销售不畅的影响，市场低位运行成为市场主基调，整体呈现成交面积少、土地溢价率低、国企央企高歌猛进及城投托底的局面。据第三方机构统计，2022年全国300城共推出各类用地规划建筑面积21.69亿平米，同比下降14.7%，成交18.88亿平米，同比下降9.2%。其中住宅用地规划建筑面积7.69亿平米，同比下降36.29%，成交2.62亿平米，同比下降31.09%。成交规模萎缩和热度骤减，致使地产土地成交溢价率大幅走低。

### 3 融资持续收紧，年末呈现僵局

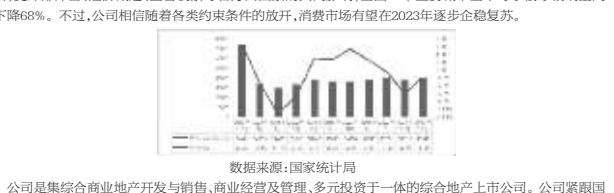
受行业景气度下降、出险房企增多等因素影响，房企融资规模持续收缩。根据第三方数据显示，2022年1-12月，房地产行业共实现非银融资4547.4亿元，同比下降60.7%，100家典型房企全年融资总量为6240亿元，同比减少39.3%。从融资结构看，各渠道同比均出现下降，其中海外债、信托降幅最大，信用债成为融资主力。

### 4 政策全面转向，央地协同发力

年初以来政策层面全面转向，四季度开始加码加力，全年呈现“强政策、弱基本面”的特征。供给端从保交楼换购监管资金、到续贷金融担保，直至房企融资三支箭，主要着力解决房企资金紧张的困境。需求端央地协同发力，刺激购房需求。中央层面，两次降准、三次降息，阶段性放宽房贷利率下限；1年内购房个税退税，阶段性调整改善性住房需求；地方层面，据统计全年206省市共推出605次专项限购政策，因城施策逐步加码，刺激购房需求。然而由于传导阻滞及宏观环境的波动，政策效果显现和信心修复仍待时间。

### 5 社零受疫情冲击，信心尚在修复

受需求收缩的影响，全年社零总额439,473亿元，较上年下降0.2%，单月社零呈现“W型”特征，年初实现平稳。3-6月下降，6-7月逐月回升，8-9月同比增加，之后受疫情反复影响又有有所下降。波动的消费市场对企业及品牌均造成重大影响。据第三方调研机构的数据显示，中小微企方面今年有1250万餐饮相关企业注销，零售相关企业注销达到190万家，购物中心方面，全国购物中心场均客流2021年同比增长19%，品牌商户中，直营品牌同比下降20个标杆购物中心中的关停比例达20.5%，近年表现最弱。写字楼市场方面，受外部冲击，经济承压，零售收效等各方因素的共同影响，全国18个重点城市全年写字楼净吸纳面积同比下降68%。不过，公司相信随着各类约束条件的放开，消费市场有望在2023年逐步企稳复苏。



### 42 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

### 43 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

### 44 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

序号	名称	持有数量(股)	持股比例(%)
1	上海世茂投资有限公司	44,346,540	4.43
2	上海世茂投资有限公司	43,374	0.00

### 45 公司债券情况

适用  不适用

债券名称	简称	代码	到期日	余额占净资产比例(%)
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第一期)	22世茂01	155391	2023-09-22	4.76
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第二期)	22世茂02	163216	2023-03-06	20
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第三期)	22世茂03	175077	2024-09-01	3.96
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第四期)	22世茂04	175192	2024-09-24	3.94

### 46 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

序号	名称	持有数量(股)	持股比例(%)
1	上海世茂投资有限公司	44,346,540	4.43
2	上海世茂投资有限公司	43,374	0.00

### 47 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

### 48 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

序号	名称	持有数量(股)	持股比例(%)
1	上海世茂投资有限公司	44,346,540	4.43
2	上海世茂投资有限公司	43,374	0.00

### 49 公司债券情况

适用  不适用

债券名称	简称	代码	到期日	余额占净资产比例(%)
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第一期)	22世茂01	155391	2023-09-22	4.76
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第二期)	22世茂02	163216	2023-03-06	20
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第三期)	22世茂03	175077	2024-09-01	3.96
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第四期)	22世茂04	175192	2024-09-24	3.94

### 49 公司债券情况

适用  不适用

债券名称	简称	代码	到期日	余额占净资产比例(%)
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第一期)	22世茂01	155391	2023-09-22	4.76
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第二期)	22世茂02	163216	2023-03-06	20
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第三期)	22世茂03	175077	2024-09-01	3.96
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第四期)	22世茂04	175192	2024-09-24	3.94

### 49 公司债券情况

适用  不适用

债券名称	简称	代码	到期日	余额占净资产比例(%)
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第一期)	22世茂01	155391	2023-09-22	4.76
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第二期)	22世茂02	163216	2023-03-06	20
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第三期)	22世茂03	175077	2024-09-01	3.96
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第四期)	22世茂04	175192	2024-09-24	3.94

### 49 公司债券情况

适用  不适用

债券名称	简称	代码	到期日	余额占净资产比例(%)
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第一期)	22世茂01	155391	2023-09-22	4.76
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第二期)	22世茂02	163216	2023-03-06	20
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第三期)	22世茂03	175077	2024-09-01	3.96
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第四期)	22世茂04	175192	2024-09-24	3.94

### 49 公司债券情况

适用  不适用

债券名称	简称	代码	到期日	余额占净资产比例(%)
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第一期)	22世茂01	155391	2023-09-22	4.76
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第二期)	22世茂02	163216	2023-03-06	20
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第三期)	22世茂03	175077	2024-09-01	3.96
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第四期)	22世茂04	175192	2024-09-24	3.94

### 49 公司债券情况

适用  不适用

债券名称	简称	代码	到期日	余额占净资产比例(%)
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第一期)	22世茂01	155391	2023-09-22	4.76
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第二期)	22世茂02	163216	2023-03-06	20
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第三期)	22世茂03	175077	2024-09-01	3.96
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第四期)	22世茂04	175192	2024-09-24	3.94

### 49 公司债券情况

适用  不适用

债券名称	简称	代码	到期日	余额占净资产比例(%)
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第一期)	22世茂01	155391	2023-09-22	4.76
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第二期)	22世茂02	163216	2023-03-06	20
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第三期)	22世茂03	175077	2024-09-01	3.96
上海世茂投资有限公司2022年公开发行公司债券(第四期)	22世茂04	175192	2024-09-24	3.94

### 2022 年度报告摘要

一、报告期内主要业务简介

二、报告期内主要财务数据

资产类别	2022年	2021年	期末比上年同期增减(%)
流动资产	1,007.60	1,151.91	-13.36
非流动资产	2,533.03	2,696.77	-6.08
总资产	3,540.63	3,848.68	-7.77

### 二、报告期内主要财务数据

资产类别	2022年	2021年	期末比上年同期增减(%)
流动资产	1,007.60	1,151.91	-13.36
非流动资产	2,533.03	2,696.77	-6.08
总资产	3,540.63	3,848.68	-7.77

### 三、报告期内主要业务简介

2022年，国内宏观经济受“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力及超预期因素的影响，行业基本面面临诸多挑战。在供需双弱的背景下市场经历了跌宕起伏的发展历程，行业整体进入深度调整周期。回顾2022年，全年房地产市场呈现以下特点：

1. 短期深度调整，需求逐步筑底
2. 国家统计局1月数据：2022年全国商品房销售面积136.37万平方米，比上年下降24.3%，累计商品房销售额133,308亿元，同比下降14.7%，成交18.88亿平米，同比下降9.2%，其中住宅用地规划建筑面积7.69亿平米，同比下降36.29%，成交2.62亿平米，同比下降31.09%。成交规模萎缩和热度骤减，致使地产土地成交溢价率大幅走低。据统计，2022年全国300城住宅用地出让金为33,730亿元，同比下降31.03%，平均溢价率仅3.12%，较上一年下降7.8个百分点。
3. 融资持续收紧，年末呈现僵局

### 4 政策全面转向，央地协同发力

年初以来政策层面全面转向，四季度开始加码加力，全年呈现“强政策、弱基本面”的特征。供给端从保交楼换购监管资金、到续贷金融担保，直至房企融资三支箭，主要着力解决房企资金紧张的困境。需求端央地协同发力，刺激购房需求。中央层面，两次降准、三次降息，阶段性放宽房贷利率下限；1年内购房个税退税，阶段性调整改善性住房需求；地方层面，据统计全年206省市共推出605次专项限购政策，因城施策逐步加码，刺激购房需求。然而由于传导阻滞及宏观环境的波动，政策效果显现和信心修复仍待时间。

### 5 社零受疫情冲击，信心尚在修复

受需求收缩的影响，全年社零总额439,473亿元，较上年下降0.2%，单月社零呈现“W型”特征，年初实现平稳。3-6月下降，6-7月逐月回升，8-9月同比增加，之后受疫情反复影响又有有所下降。波动的消费市场对企业及品牌均造成重大影响。据第三方调研机构的数据显示，中小微企方面今年有1250万餐饮相关企业注销，零售相关企业注销达到190万家，购物中心方面，全国购物中心场均客流2021年同比增长19%，品牌商户中，直营品牌同比下降20个标杆购物中心中的关停比例达20.5%，近年表现最弱。写字楼市场方面，受外部冲击，经济承压，零售收效等各方因素的共同影响，全国18个重点城市全年写字楼净吸纳面积同比下降68%。不过，公司相信随着各类约束条件的放开，消费市场有望在2023年逐步企稳复苏。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

### 2023年重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况发生重大变化，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。

2 公司全年实现营业收入57.47亿元，同比下降20.37%，其中房地产销售收入30.48亿元，同比下降7.20%；房地产业务（租金+物业管理）14.92亿元，同比增长4.43%。公司实现营业毛利13.96亿元，同比下降90.33%；净利润-7.04亿元，同比下降442.04%，归属于上市公司股东净利润-45.31亿元，同比下降571.47%。报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为96.73%，有息负债率为70.84%。

公司名称: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 关于2022年度利润分配预案公告

主要内容提示：  
●2022年度利润分配预案为：不进行利润分配和资本公积金转增股本。

### 2023年第一季度报告

资产类别	2023年1-3月	2022年1-3月	比上年同期增减(%)
流动资产	1,112,480.00	1,112,480.00	0.00
非流动资产	1,481,264.38	1,481,264.38	0.00
总资产	2,593,744.38	2,593,744.38	0.00

### 2023年第一季度报告

资产类别	2023年1-3月	2022年1-3月	比上年同期增减(%)
流动资产	1,112,480.00	1,112,480.00	0.00
非流动资产	1,481,264.38	1,481,264.38	0.00
总资产	2,593,744.38	2,593,744.38	0.00

### 2023年第一季度报告

资产类别	2023年1-3月	2022年1-3月	比上年同期增减(%)
流动资产	1,112,480.00	1,112,480.00	0.00
非流动资产	1,481,264.38	1,481,264.38	0.00
总资产	2,593,744.38	2,593,744.38	0.00

### 2023年第一季度报告

资产类别	2023年1-3月	2022年1-3月	比上年同期增减(%)
流动资产	1,112,480.00	1,112,480.00	0.00
非流动资产	1,481,264.38		