

证券代码：600823
债券代码：155391
债券代码：163216
债券代码：163644
债券代码：175077
债券代码：175192

证券简称：世茂股份
债券简称：19世茂G3
债券简称：20世茂G1
债券简称：20世茂G2
债券简称：20世茂G3
债券简称：20世茂G4

公告编号：临2022-051

上海世茂股份有限公司

关于 2021 年度业绩说明会召开情况的公告

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。

上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”、“公司”）于 2022 年 6 月 23 日（星期四）15:30-16:30 通过路演中网络平台召开了“世茂股份 2021 年度业绩说明会”，与投资者就公司 2021 年度经营成果、财务状况等方面与投资者进行互动交流和沟通。

现将有关情况公告如下（以下内容仅供投资者参考）：

一、本次业绩说明会召开情况

时间：2022 年 6 月 23 日（星期四）15:30-16:30

形式：网络互动

公司出席人员：

吴凌华 公司董事、总裁

俞峰 公司副总裁兼首席财务官、董事会秘书

2021 年，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%，归属于上市公司股东净利润 9.61 亿元，同比下降 38.01%。

地产开发与销售方面，公司全年实现了销售签约 288 亿元，同比增长 6%。

销售签约面积 159 万平方米，同比增长 47%。商业经营与管理方面，至 2021 年年底，在管商业项目的出租率较 2020 年同期提升 4 个百分点至 93%，在管写字楼项目的出租率较 2020 年同期提升 9 个百分点到 84%。

2022 年 1-5 月，受疫情及市场下行的影响，公司销售签约面积约 24 万平方米，同比下降 59%；销售签约金额 36 亿元，同比下降 71%，完成年度签约目标的 28%。截至 5 月底，在管商业项目的出租率较 2020 年底下降 4 个百分点至 89%，在管写字楼项目的出租率较 2020 年底下降 2 个百分点至 82%。

公司所属房地产业为资金密集型行业，对公司流动性要求较高。近年来，随着“三条红线”、“贷款集中度管理”、“集中供地”等政策的相继出台，政府在融资端、需求端、供给端对房地产行业进行了全方位管控。同时，受新型冠状病毒肺炎疫情影响，公司面临的经营环境将更加复杂多变。

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。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。

为应对到期债务的资金需求，保障公司未来持续、健康发展，公司 2021 年度拟不进行利润分配和资本公积金转增股本。

公司留存未分配利润将用于补充流动资金，降低融资规模，节省新增融资成本，提高抵抗流动性风险的能力。

二、本次说明会投资者提出的主要问题及公司的回复情况

本公司就说明会上投资者普遍关心的问题给予了回答，主要问题及答复整理如下：

（一）请问管理层，公司期末可供股东分配利润有 27 亿，为什么不分红？

答：您好，公司所属房地产业为资金密集型行业，对公司流动性要求较高。近年来，随着相关政策的相继出台，政府在融资端、需求端、供给端对房地产行业进行了全方位管控；同时，受新型冠状病毒肺炎疫情影响，公司面临的经营环境将更加复杂多变。为应对到期债务的资金需求，保障公司未来持续、健康发展，公司 2021 年度不进行利润分配和资本公积金转增股本。公司保留更多的资金用于

提高抵抗流动性风险的能力。感谢您的关注。

（二）你好，今年公司还有拿地计划吗？

答：您好，公司目前暂无拿地计划，待未来行业平稳，流动性风险降低后再考虑。谢谢关注。

（三）最近公司对 20 世茂 G2 展期 2 年，公司预计什么时候能开始正常的还债啊？

答：您好，公司将采取一系列措施，包括全力保交付、提高去化率、与金融机构及债权人协商还款方式、处置部分非核心资产、降低现金性成本支出等，以应对到期债务的资金需求。公司会积极改善流动性问题，推动后续公开债务平稳过渡，谢谢关注。

（四）请问管理层，公司除了房地产开发与销售以外，是否有尝试探索新的盈利模式和发展空间？

答：您好，公司始终尝试从客户的需求出发，以商用物业为载体探索多元业务模式，挖掘盈利空间。继 2021 年 7 月世茂股份全场景商务服务品牌 MWorks 发布以来，公司积极推动商用物业服务生态的构建，未来将继续以空间服务、智慧赋能、企业成长、生活体验为着力点，携手合作伙伴，共同为用户提供更完善、丰富、贴心的服务。谢谢关注。

（五）近期出台了各项房地产金融放松政策，此前市场传言相关部门会对部分房企进行相关支持。公司是否获得了具体支持？

答：您好，政策支持需要时间传导落实，公司会积极争取。谢谢关注。

（六）公司的核心竞争力在哪里？

答：您好，公司的核心竞争力主要在以下几个方面：1）双轮驱动运营模式；2）多元的产品阵营；3）完备的体系化管理支持；4）携手共创服务生态；详细内容请参阅公司 2021 年年度报告，谢谢。

（七）公司近期有没有人事变动和架构调整？

答：您好，公司近期无重大人事变动及架构调整。

（八）以前港股都分红比例很高，A股分红比例每次都比港股低，今年甚至不分红，为什么？

答：您好，A股市场与H股市场的成熟程度不同，境内外市场的分红比例无法简单对比，谢谢。

（九）年初到现在很多城市出现了政策放松，公司上半年销售是否有改善？

答：您好，2022年1-5月，公司销售签约面积约24万平方米，同比下降59%；销售签约金额约36亿元，同比下降71%，完成年度签约目标的28%。政策基调正逐步向积极支持转变，尚需时间以待行业平稳恢复。谢谢。

（十）在疫情反复的情况下，公司的经营活动是否有影响？

答：您好，在疫情反复期间的各项疫情防控措施下，确实对公司的日常经营活动产生了影响，需更多的时间以待行业平稳恢复。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，生产经营会逐步恢复正常。谢谢关注。

（十一）是否有资产处置的还债计划？资产处置进度是怎样的？

答：您好，公司目前正在与意向方洽谈，如有后续进展，公司将及时披露，感谢您的关注。

（十二）请问公司股价长期破净，是什么原因，公司有什么措施扭转？

答：您好，国内商业地产上市房企估值较低，特别是去年下半年以来也受到行业流动性的影响。待行业及流动性影响平稳后，相信估值会获得恢复。谢谢。

（十三）请问世茂集团年报什么时候公布？

答：您好，有关世茂集团年报公布时间，请以世茂集团公布信息为准，谢谢。

（十四）公司明年是否还会考虑分红？

答：您好，公司严格遵守《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、

《上市公司现金分红指引》及《公司章程》对于上市公司现金分红的相关规定，公司管理层会一如既往秉持稳健经营的原则，专注自身优势，努力提升公司内在价值，争取以良好的业绩回报全体股东。谢谢。

（十五）公司股价长期低迷，管理层有方法提升投资者信心，稳定股价吗？

答：您好，受流动性影响，A股上市房企估值整体较低，我们会努力提升投资者信心，给投资者带来回报，谢谢。

（十六）公司近期有什么创新规划？公司有在开展养老地产和租居同权业务吗？

答：您好，公司坚持商业地产租售为主、多元经营为辅的经营方针，以此减少业务变动可能带来的业绩影响，为广大投资者带来稳定的回报。公司一直在积极关注和审慎评估相关业务的前景，为未来的业务发展做准备，谢谢。

（十七）年报计划什么时候披露？

答：您好，公司年报已于2022年4月23日在上海证券交易所网站披露，谢谢！

（十八）去年年底公司出售物业管理业务的事项目前进度如何？

答：您好，公司出售物业管理业务相关公司、资产、负债和业务事项已于2021年12月30日召开的世茂股份2021年第二次临时股东大会审议通过，待受让方世茂服务控股有限公司股东大会审议通过后方可生效。谢谢。

（十九）请问公司今年销售回款金额？

答：您好，公司今年计划实现签约销售额130亿元，谢谢关注。

（二十）请问营业收入下降的原因是什么？

答：您好，主要受宏观经济环境、行业环境等综合因素影响。尤其是去年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。谢谢关注。

特此公告。

上海世茂股份有限公司

董事会

2022年6月24日