

公司代码：600823

债券代码：143165

债券代码：143308

债券代码：143332

债券代码：155142

债券代码：155254

债券代码：155391

债券代码：163216

公司简称：世茂股份

债券简称：17世茂G1

债券简称：17世茂G2

债券简称：17世茂G3

债券简称：19世茂G1

债券简称：19世茂G2

债券简称：19世茂G3

债券简称：20世茂G1

上海世茂股份有限公司 2019 年年度报告摘要

一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、准确、完整，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 上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2019 年度母公司净利润 1,167,574,690.41 元，连同母公司上年度可供股东分配的利润 2,207,885,006.59 元，扣除提取的法定盈余公积 116,757,469.04 元及已宣告分配的股利 975,303,747.86 元，本年度末实际可供股东分配的利润为 2,283,398,480.10 元。

以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，公司拟向全体股东按每 10 股派发现金红利 2.60 元(含税)，截至 2019 年 12 月 31 日公司总股本 3,751,168,261 股，拟派发 975,303,747.86 元，剩余未分配利润结转至下一年度；本次公司不进行资本公积金转增股本。

上述利润分配预案已经 2020 年 3 月 24 日召开的第八届董事会第十八次会议审议通过，尚需提请公司股东大会审议。

二 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	俞峰
办公地址	上海市浦东新区潍坊西路55号上海世茂大厦7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、销售、运营等多个业务板块于一体的综合地产上市公司，公司始终以“提升城市生活品质”为己任，致力于综合商业地产的专业化销售和经营，打造高标准商业综合物业；业务领域主要涉及：综合房地产开发与销售、商业物业管理与经营、多元投资。

公司聚焦长三角、环渤海及海西等地区的一、二线经济发达城市。目前，公司在包括上海、北京、深圳、杭州、济南、南京、福州、厦门、青岛、苏州、宁波、珠海、昆明、重庆等在内的30多个城市，运营多处大型商业综合体及若干住宅地产项目。

公司已建立“以商业地产为主、多元业务为辅”的业务架构，以“租售并举、多元协同”的商业模式，并通过成熟的、优秀的商业综合体地产运营管理团队，以实现资产规模有效增长、经营业绩稳步提升、物业价值逐步显现的发展目标。

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

	2019年	2018年		本年比上年增减(%)	2017年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	127,563,906,227.18	108,320,253,014.71	108,320,247,287.93	17.77	91,918,888,926.76	91,918,888,925.92
营业收入	21,449,125,613.44	20,674,232,949.58	20,674,232,949.58	3.75	18,668,587,481.52	18,668,587,481.52
归属于上市公司股东的净利润	2,429,545,264.83	2,403,807,209.28	2,403,819,190.87	1.07	2,226,566,112.35	2,226,566,295.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,836,406,855.13	2,015,996,032.71	2,015,996,032.71	-8.91	1,679,324,567.35	1,679,324,567.35
归属于上市公司股东的净资产	25,383,301,275.01	23,676,171,196.77	23,676,184,097.97	7.21	21,764,135,464.71	21,764,135,648.04
经营活动产生的现金流量净额	4,710,650,104.36	3,978,216,567.13	3,978,209,038.07	18.41	4,248,570,698.33	4,248,570,698.33
基本每股收益(元/股)	0.65	0.64	0.64	1.56	0.59	0.59
稀释每股收益(元/股)	0.65	0.64	0.64	1.56	0.59	0.59
加权平均净资产收益率(%)	9.76	10.44	10.44	减少0.68个百分点	10.64	10.64

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	3,185,987,705.68	9,634,839,860.58	2,250,143,134.40	6,378,154,912.78
归属于上市公司股东的净利润	262,113,542.83	1,323,776,554.59	-40,277,720.02	883,932,887.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	260,817,024.91	1,078,139,223.65	-37,622,007.90	535,072,614.47
经营活动产生的现金流量净额	-2,595,541,338.10	6,671,912,679.80	-7,391,463,340.44	8,025,742,103.10

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					53,669		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					53,213		
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	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
峰盈国际有限公司	0	1,640,520,000	43.73	0	无	0	境外法人
西藏世茂企业发展有限 公司	0	704,216,653	18.77	0	质押	195,000,000	境内非国有法人
上海世茂投资管理有限 公司	30,769,602	242,449,602	6.46	0	质押	211,680,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	80,548,330	121,379,225	3.24	0	无	0	境外法人
中国证券金融股份有限 公司	0	61,489,749	1.64	0	无	0	未知
中央汇金资产管理有限 责任公司	0	49,463,540	1.32	0	无	0	国有法人
上海市黄浦区国有资产 监督管理委员会	0	43,173,459	1.15	0	无	0	国有法人
上海浦东国有资产投资 管理有限公司	0	21,670,740	0.58	0	无	0	国有法人
全国社保基金四一八组 合	-11,698,094	14,875,322	0.40	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限 公司—中证 500 交易型 开放式指数证券投资基	-2,121,212	13,957,432	0.37	0	无	0	其他

金							
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。						

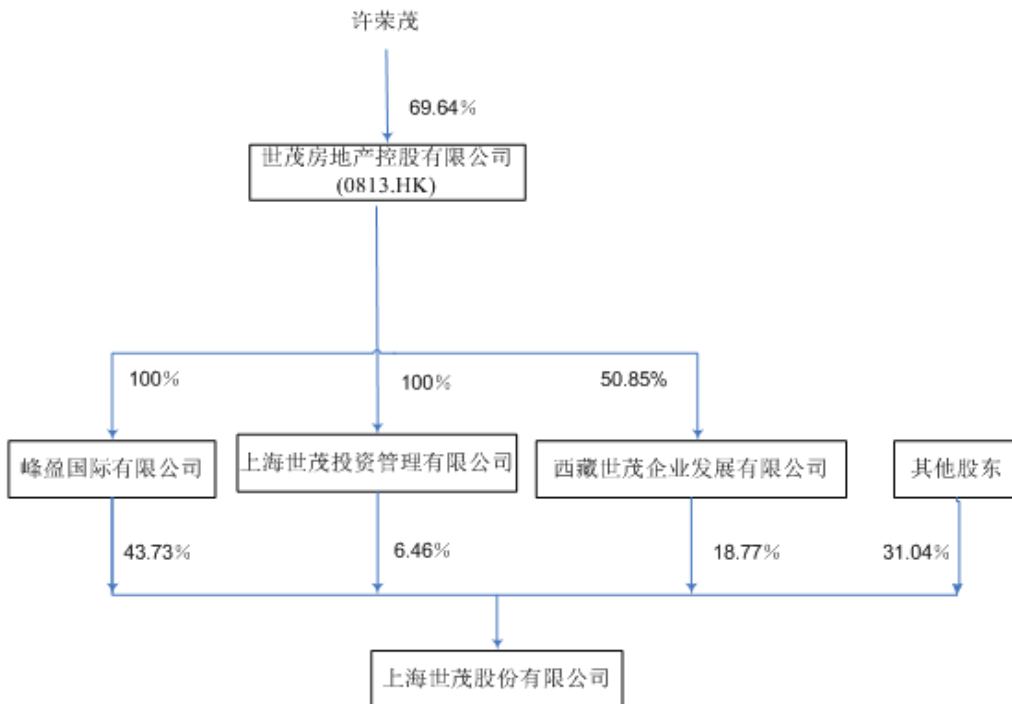
注：公司第三大股东上海世茂投资管理有限公司计划在 2019 年 12 月 25 日起 6 个月内，通过集中竞价交易方式增持公司股份，累计增持比例不低于公司总股本的 0.45%，不超过公司总股本的 5%，截止 2020 年 3 月 13 日，上海世茂投资管理有限公司已通过上海证券交易所集中竞价交易系统累计增持公司股票 103,471,002 股，占公司总股本的比例为 2.76%

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 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
上海世茂股份有限公司2016年公司债券(第一期)	16世茂G1	136303	2016年3月21日	2019年3月21日	0	3.29	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司2016年公司债券(第二期)	16世茂G2	136528	2016年7月12日	2019年7月12日	0	3.38	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司2017年公司债券(第一期)	17世茂G1	143165	2017年7月12日	2020年7月12日	25	4.95	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行2017年公司债券(第二期)	17世茂G2	143308	2017年9月21日	2020年9月21日	10	5.15	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行2017年公司债券(第三期)	17世茂G3	143332	2017年10月18日	2020年10月18日	5	5.19	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)	19世茂G1	155142	2019年1月15日	2022年1月15日	20	4.65	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行2019年公司债券(第二期)	19世茂G2	155254	2019年3月19日	2022年3月19日	10	4.64	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行2019年公司债券(第三期)	19世茂G3	155391	2019年5月22日	2022年5月22日	5	4.15	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

“16世茂G1”、“16世茂G2”、“17世茂G1”、“17世茂G2”、“17世茂G3”、“19世茂G1”、“19世茂G2”、“19世茂G3”债券期限均为3年期。

报告期内,“16世茂G1”、“16世茂G2”、“17世茂G1”、“17世茂G2”、“17世茂G3”、“19世茂G1”、“19世茂G2”均按照募集说明书约定按时完成了付息事宜。“16世茂G1”已于2017年3月21日、2018年3月21日按时付息,并于2019年3月21日付息兑付;“16世茂G2”

已于 2017 年 7 月 12 日、2018 年 7 月 12 日按时付息，并于 2019 年 7 月 12 日付息兑付；“17 世茂 G1”已于 2018 年 7 月 12 日、2019 年 7 月 12 日按时付息；“17 世茂 G2”已于 2018 年 9 月 21 日、2019 年 9 月 21 日按时付息；“17 世茂 G3”已于 2018 年 10 月 18 日、2019 年 10 月 18 日按时付息；“19 世茂 G1”已于 2020 年 1 月 15 日按时付息；“19 世茂 G2”已于 2020 年 3 月 19 日按时付息。其中，“16 世茂 G1”的票面利率为 3.29%，每手面值 1,000 元派发利息 32.90 元（含税）；“16 世茂 G2”的票面利率为 3.38%，每手面值 1,000 元派发利息 33.80 元（含税）；“17 世茂 G1”的票面利率为 4.95%，每手面值 1,000 元派发利息 49.50 元（含税）；“17 世茂 G2”的票面利率为 5.15%，每手面值 1,000 元派发利息 51.50 元（含税）；“17 世茂 G3”的票面利率为 5.19%，每手面值 1,000 元派发利息 51.90 元（含税）；“19 世茂 G1”票面利率为 4.65%，每手面值 1,000 元派发利息 46.50 元（含税）；“19 世茂 G2”票面利率为 4.64%，每手面值 1,000 元派发利息 46.40 元（含税）。

报告期内，“16 世茂 G1”按照募集说明书的约定，于 2019 年 3 月 21 日按时足额兑付本金；“16 世茂 G2”按照募集说明书的约定，于 2019 年 7 月 12 日按时足额兑付本金。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

联合信用评级有限公司于 2019 年 5 月 5 日出具了《上海世茂股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》，评定公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”；评定公开发行的“16 世茂 G2”、“17 世茂 G1”、“17 世茂 G2”、“17 世茂 G3”、“19 世茂 G1”、“19 世茂 G2”信用等级为 AAA。

联合信用评级有限公司于 2019 年 4 月 15 日出具了《上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）信用评级报告》，评定公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”；评定“19 世茂 G3”信用等级为 AAA。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	62.21	58.65	6.07
EBITDA 全部债务比	0.25	0.35	-28.57
利息保障倍数	2.70	6.84	-60.53

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 214.49 亿元，同比增长 3.75%；实现净利润 38.41 亿元，同比下降 18.72%；归属于上市公司股东的净利润 24.30 亿元，同比增长 1.07%。公司实现物业销售收入 199.94 亿元；实现非物业销售收入 14.55 亿元，非物业销售收入在公司整体营业收入的占比达到 6.78%。报告期内，公司努力夯实基础管理、控制经营风险、加强资金管理，积极推动下属商业地产开发、商业投资运营、多元投资等业态经营业务保持良好的发展状态。

报告期内，公司实现签约额 244 亿元，同比 2018 年同期减少 10%，完成 2019 年度计划的 81%；实现签约面积 123 万平方米，同比 2018 年同期减少 11%，完成 2019 年度计划的 80%。2019 年，公司进一步加强可售项目的持续推盘，优化产品质量，通过下属杭州、长沙、深圳、厦门、石狮、济南、南京、泉州、昆明、苏州等多处项目的销售，取得了优异的销售业绩。报告期内，公司项目开发有序推进，年内新增开工面积 255 万平方米，当年施工面积达到 970 万平方米，竣工面积达到 97 万平方米，公司持有的经营性物业面积达到 166 万平方米；报告期内，公司获取了重庆、珠海、张家港、福州等地多处新项目，截止到 12 月末，公司持有的土地储备已超过 1890 万平方米，成为公司后续发展的有力支持和资源保障。

报告期内，公司从房地产建设主体到运营的进化，在稳健经营的同时，不断求新求变，通过持续推动跨界合作、引入独特品牌，不断提升项目竞争力。以品牌组合稀缺性、运营管理专业性、物业保障高效性完成了卓著的自我提升，也不断与城市共成长。此外，9 月深圳前海世茂大厦顺利入市，作为“前海第一高楼”是世茂推动“粤港澳大湾区”战略布局旗帜。2019 年，世茂商业在业界获得高度评价，荣获“2019 第 14 届中国商业地产节年度商业地产优秀运营商”、“第九届（2019）IF•商业地产年会卓越企业”等多项专业机构奖项，诠释了世茂商业一年内不断攀升的品牌知名度和品牌认可度。

报告期内，公司于 8 月获批公司债券注册发行 40 亿元额度，于 9 月获批中期票据注册发行 44.5 亿元额度，为公司今后持续在债券市场融资创造了有利的条件。此外，报告期内，公司分别于 1 月、3 月及 5 月完成发行人民币 35 亿元公司债券，于 10 月完成发行人民币 10 亿元中期票据，于 3 月完成发行人民币 10 亿元短期融资券，均受到市场投资者的积极参与与反馈。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

详见 2019 年度财务报告---第十一节 财务报告 三、财务报表附注（四）、重要会计政策及会计估计 33、主要会计政策、会计估计的变更

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本期纳入合并报表范围的子公司包括怀来馨馨小镇房地产开发有限公司、苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司、杭州艺辉商务咨询有限公司、映富有限公司、上海柠都企业管理有限公司、珠海世茂新领域房地产开发有限公司、南京世耀置业有限公司、昆明悦盈房地产开发有限公司、济南文昌世茂广场置业有限公司、上海世斐企业管理有限公司等，详见 2019 年年度报告、及 2019 年度财务报表附注（七）、合并范围的变更和附注（八）、在其他主体中的权益。