



上海世茂股份有限公司
2016年公司债券（第二期）
受托管理事务报告
（2016年度）

债券受托管理人

中国国际金融股份有限公司



北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

2017年6月

重要声明

中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《上海世茂股份有限公司2016年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中金公司不承担任何责任。

目录

第一章 本期公司债券概要.....	4
第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况.....	6
第三章 发行人募集资金使用情况.....	12
第四章 增信机制及偿债保障措施情况.....	14
第五章 债券持有人会议召开的情况.....	15
第六章 受托管理人履行职责情况.....	16
第七章 本期公司债券本息偿付情况.....	17
第八章 本期公司债券跟踪评级情况.....	18
第九章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况.....	19
第十章 其他事项.....	20

第一章 本期公司债券概要

一、**核准文件和核准规模**：2015年10月30日，中国证监会“证监许可[2015]2416号”核准公司在中国境内向合格投资者公开发行不超过80亿元的公司债券。

二、**债券名称**：上海世茂股份有限公司2016年公司债券(第二期)。

三、**债券简称及代码**：16世茂G2、136528.SH。

四、**发行规模**：本次债券不超过人民币80亿元（含80亿元），采用分期发行方式，本期发行规模人民币15亿元。

五、**债券期限**：本期债券期限为3年期。

六、**债券利率及确定方式**：本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

七、**债券票面金额**：本期债券面值人民币100元。

八、**发行价格**：按面值平价发行。

九、**债券形式**：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

十、**起息日**：2016年7月12日。

十一、**付息日**：2017年至2019年间每年的7月12日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。

十二、兑付日：本期债券的兑付日为2019年3月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

十三、还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

十四、担保情况：本期债券无担保。

十五、信用等级：发行时经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。联合信用将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

2017年5月23日，联合信用发布了《上海世茂股份有限公司关于公司债券“16世茂G1”及“16世茂G2”评级调整公告》，将公司主体长期信用评级调整为AAA，16世茂G1、16世茂G2债项评级调整为AAA，评级展望均为稳定。

十六、主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

十七、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

十八、上市地：上海证券交易所。

十九、募集资金用途：本期债券所募资金拟用于补充流动资金。

第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称	上海世茂股份有限公司
英文名称	Shanghai Shimao Co., Ltd.
住所	上海市黄浦区南京西路268号
法定代表人	刘赛飞
设立日期	1992年7月1日
统一社会信用代码号	91310000132202878T
注册资本	人民币267,940.5901万元
实缴资本	人民币267,940.5901万元
组织机构代码	13220287-8
股票上市地	上海证券交易所
公司A股简称	世茂股份
公司A股代码	SH.600823
所属行业	房地产业
信息披露事务负责人	俞峰
联系地址	上海市浦东新区银城中路68号43楼
邮政编码	200120
电话号码	021-20203388
传真号码	021-20203399
网址	www.shimaoco.com

电子邮箱	600823@shimaoco.com
经营范围	实业投资，房地产综合开发经营，本公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，货物进出口及技术进出口，针纺织品，服装鞋帽，日用百货，皮革制品，玩具，钟表眼镜，照相器材，文化用品，五金交电，日用化学品，建筑装潢材料，家具，金属材料，电子产品，办公用品，机械设备，工艺美术品，计算机硬件、软件的批发、零售（拍卖除外）

二、发行人2016年度主营业务概况

发行人2016年度实现营业收入137.08亿元，同比减少12.22%；实现净利润 27.38亿元，同比减少5.67%；归属于上市公司股东的净利润21.19亿元，同比增长4.17%。公司实现物业销售收入126.76亿元；实现非物业销售收入10.32亿元，非物业销售收入在公司整体营业收入的占比达到 7.53%，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。

发行人实现合同签约额149.3亿元，较2015年同比减少16%；合同签约面积86.6万平方米，同比减少38%。2016年，发行人通过下属石狮、济南、南京、青岛、宁波、天津、武汉、苏州等项目的销售，持续加大物业销售力度，取得了一定的销售业绩和库存去化效果。报告

期内，发行人年内新增开工面积122万平方米，当年施工面积达到628万平方米，竣工面积达到105万平方米，公司持有的经营性物业面积达到116万平方米。报告期内，发行人完成了深圳前海世茂金融中心项目、杭州世茂智慧之门项目、南昌世茂商业项目的收购工作，完成了厦门世茂集美项目的转让工作，并且获取了济南、泉州两处新项目，截止到2016年年底，发行人持有的土地储备近1,000万平方米，为后续发展提供有力支持和保障。

三、发行人2016年度财务情况

（一）主要财务会计信息

2014-2016年度，发行人营业收入分别为127.01亿元、156.16亿元和137.08亿元，营业收入年均复合增长率为3.89%。

近三年发行人各业务板块营业收入及占比情况

单位：亿元、%

板块	2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅地产	81.19	59.23	107.75	69.00	35.67	28.09
商业物业运营	51.11	37.28	40.71	26.07	85.36	67.21
影院业务	0.26	0.19	3.25	2.08	2.33	1.84
酒店服务业务	1.26	0.92	0.82	0.53	-	-
物业管理	2.53	1.85	2.51	1.61	-	-
其他	0.74	0.54	1.11	0.71	3.64	2.87
合计	137.08	100.00	156.16	100.00	127.01	100.00

（二）主要资产、负债变动情况

近两年发行人主要资产、负债变动情况

单位：万元

项目	2016年末	2015年末	变动比例	变动情况说明
主要资产：				
货币资金	845,156.85	717,114.15	17.86%	

项目	2016年末	2015年末	变动比例	变动情况说明
应收账款	142,899.94	172,392.47	-17.11%	
其他应收款	365,312.89	498,391.29	-26.70%	
其他流动资产	73,263.47	108,384.62	-32.40%	公司结构型存款提取使用
可供出售金融资产	102,627.26	128,948.67	-20.41%	
长期股权投资	195,254.57	208,339.44	-6.28%	
投资性房地产	2,552,956.00	2,463,239.96	3.64%	
固定资产	167,103.39	56,568.90	195.40%	本期变动主要系增加福建康莱德酒店。
无形资产	50,272.20	17,088.04	194.20%	本期变动主要系增加福建世茂新里程康莱德酒店土地使用权
长期待摊费用	4,504.57	5,521.27	-18.41%	
递延所得税资产	162,055.66	128,158.79	26.45%	
其他非流动资产	7,199.87	135.33	5,220.10%	本期变动主要系公司之控股子公司上海铂信企业管理有限公司认缴出资 18,000 万元作为上海铭耀资产管理合伙企业(有限合伙)的有限合伙人, 认缴出资比例占该合伙企业出资总额的30%。截至2016 年12 月31 日, 上海铂信企业管理有限公司已实际出资 7,200 万元, 本报告期根据合伙协议约定按认缴出资额比例确认投资损失 1,167,916.74 元
主要负债:				
短期借款	-	53,700.00	-	
应付账款	900,474.15	883,662.25	1.90%	
预收款项	622,660.01	613,104.78	1.56%	
应付职工薪酬	3,428.03	2,325.58	47.41%	本期变动主要系

项目	2016年末	2015年末	变动比例	变动情况说明
				短期薪酬增加
应交税费	239,687.95	149,085.63	60.77%	本期变动主要系当期销售增加引起的尚未支付的各项税费增加所致
其他应付款	1,203,613.17	1,048,355.85	14.81%	
一年内到期的非流动负债	212,283.46	44,688.00	375.03%	本期变动主要系公司2014年两期中期票据由应付债券转入所致
长期借款	287,429.75	478,988.00	-39.99%	本期变动主要系银行贷款到期归还所致
应付债券	646,526.55	496,380.61	30.25%	本期变动主要系新发债券原因所致
长期应付款	8,673.72	5,250.59	65.20%	本期变动主要系融资租赁固定资产应付款增加所致
递延所得税负债	369,666.71	366,988.95	0.73%	

(三) 主要会计数据

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日 (调整后)
总资产	7,994,956.13	7,963,954.59
归属于母公司股东的净资产	1,980,466.69	2,351,253.46
现金及现金等价物余额	839,617.54	711,443.65
	2016年度	2015年度
营业收入	1,370,802.51	1,561,643.46
归属于母公司股东的净利润	211,883.28	203,408.62
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	403,258.09	424,924.78
经营活动产生的现金流量净额	113,500.46	-2,760.87
投资活动产生的现金流量净额	127,040.87	-454,241.37
筹资活动产生的现金流量净额	-111,852.81	520,989.05

注：息税折旧摊销前利润=税前利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+长期待摊费用+无形资产摊销。

(四) 主要财务指标

项目	2016年12月31日 /2016年度	2015年12月31日 /2015年度	变动情况说明
流动比率	1.29	1.49	
速动比率	0.47	0.59	
资产负债率(%)	62.71	58.68	
EBITDA全部债务比	0.25	0.28	
利息保障倍数	3.69	3.49	
现金利息保障倍数	2.30	1.60	公司本期经营活动现金净流入大幅增加所致
EBITDA利息保障倍数	3.77	3.61	
贷款偿还率(%)	100	100	
利息偿付率(%)	100	100	

注：上述财务指标计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

EBITDA全部债务比=息税折旧摊销前利润(EBITDA)/总负债

利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出

EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2416号”文核准。本期公司债券于2016年7月12日发行结束，发行总额为15亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已于2016年7月12日前汇入发行人在中信银行上海静安支行开设的存储账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券所募集资金已全部用于补充流动资金。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据发行人的相关说明及中金公司核查，本期债券募集资金均按本期债券披露使用用途专款专用。截至2016年12月31日止，全部募集资金已使用完毕。

三、募集资金专项账户运作情况

公司根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

开户银行：中信银行上海静安支行

账号：7311410182600120353

截至2016年12月31日，募集资金专项账户运作情况良好，募集资

金用途未发现与募集说明书不一致的情况。

第四章 增信机制及偿债保障措施情况

报告期内，发行按照募集说明书的要求履行相关承诺事项，并按照募集说明的要求执行偿债保障措施。

截至2016年12月31日，本期债券增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2016年度内，未召开债券持有人会议。

第六章 受托管理人履行职责情况

作为公司本期债券的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

2016年度，受托管理人的职责未出现变更和补充的情况。

第七章 本期公司债券本息偿付情况

本期债券于2016年7月12日正式起息。付息日为2017年至2019年每年的7月12日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日；每次付息款项不另计利息。）

2017年7月12日，发行人向本期债券全体持有人支付了自2016年7月12日至2017年7月11日期间的利息。按照《上海世茂股份有限公司2016年公司债券(第二期)票面利率公告》，本期债券票面利率为3.38%，每手本期债券面值1,000元派发利息为33.8元（含税）。本期债券首个付息日为2017年7月12日，报告期内未发生付息兑付。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

本期债券的信用评级机构为联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”），联合信用于2016年完成了对本期债券的初次评级，自2017年起对本期债券进行跟踪评级。

2016年6月30日，联合信用在对公司经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上，出具了《上海世茂股份有限公司2016年公司债券（第二期）信用评级分析报告》。该报告评定公司主体长期信用等级为AA+级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AA+级。

2017年5月23日，联合信用发布了《上海世茂股份有限公司关于公司债券“16世茂G1”及“16世茂G2”评级调整公告》，该报告评定公司主体长期信用等级为AAA级，评级展望稳定，本期债项信用等级为AAA级，评级展望稳定。

第九章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况

报告期内，发行人的信息披露负责人为未发生变更。

第十章 其他事项

一、担保情况

截至报告出具日，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保金额合计人民币19.28亿元，详细对外担保明细如下：

单位：亿元

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
公司	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	10.00	2014.7.31	2019年7月28日或主债权履行期届满之日起两年
公司	长沙世茂投资有限公司	9.28	2016.2.28	2019年2月28日或主债权履行期届满之日起两年

二、重大诉讼及仲裁情况

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、其他重大事项

2016年3月14日，公司召开第七届董事会第十次会议，审议通过了《关于公司2016年度非公开发行A股股票方案的议案》，该方案用于收购前海世茂发展（深圳）有限公司51%股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城股份有限公司100%股权，以及以上三个项目的后续开发资金。2016年3月30日，公司2016年第二次临时股东大会通过了相关议案。

2016年9月7日，中国证监会发行审核委员会对上海世茂股份有限

公司2016年度非公开发行股票的申请进行了审核。根据会议审核结果，公司2016年非公开发行股票的申请未获得通过。

公司于2016年10月11日召开第七届董事会第十四次会议审议通过《关于公司购买前海世茂发展（深圳）有限公司51%股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司100%股权暨关联交易的议案》。

公司于2016年10月27日召开2016年第三次临时股东大会，会议审议通过《关于公司购买前海世茂发展（深圳）有限公司51%股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司100%股权暨关联交易的议案》。

公司于2016年12月31日完成上述三家公司股权转让的工商变更登记手续，公司现持有前海世茂发展（深圳）有限公司51%股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司100%股权，本次交易已完成。

（本页无正文，为上海世茂股份有限公司2016年公司债券（第二期）
受托管理事务报告（2016年度）之盖章页）



债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司

日期：2017年6月30日