

公司代码：600823  
债券代码：136303  
债券代码：136528  
债券代码：143165

公司简称：世茂股份  
债券简称：16 世茂 G1  
债券简称：16 世茂 G2  
债券简称：17 世茂 G1

# 上海世茂股份有限公司

## 2017 年半年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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  
无

### 二 公司基本情况

#### 2.1 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
电话	021-20203388
办公地址	上海市银城中路68号时代金融中心43F
电子信箱	600823@shimaoco.com

#### 2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末		本报告期末 比上年度末 增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	82,945,653,857.89	82,558,642,318.63	64,039,331,350.17	0.47
归属于上市公司股东的净资产	20,950,744,377.24	19,806,665,500.09	19,915,660,283.28	5.78
	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	4,028,219,711.02	-940,403,103.76	1,638,535,524.50	528.35
营业收入	10,093,335,719.86	6,549,300,289.30	6,367,254,273.60	54.11
归属于上市公司股东的净利润	1,396,642,516.25	1,390,247,034.95	1,391,147,813.59	0.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,065,369,988.16	1,244,439,446.19	1,244,439,446.19	-14.39
加权平均净资产收益率(%)	6.82	5.71	6.90	增加1.11个百分点
基本每股收益(元/股)	0.37	0.37	0.37	-
稀释每股收益(元/股)	0.37	0.37	0.37	-

### 2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)				48,248		
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
峰盈国际有限公司	境外法人	43.73	1,640,520,000	0	无	
上海世茂企业发展有限公司	境内非国有法人	18.77	704,216,653	0	无	
上海世茂投资管理有限公司	境内非国有法人	5.64	211,680,000	0	无	
中国证券金融股份有限公司	未知	1.72	64,634,149	0	无	

中央汇金资产管理有限责任公司	未知	1.32	49,463,540	0	无	
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	国有法人	1.15	43,173,459	0	无	
上海浦东国有资产投资管理有限公司	国有法人	0.58	21,670,740	0	无	
广证领秀投资有限公司	未知	0.41	15,536,311	0	无	
张小霞	境内自然人	0.34	12,900,094	0	无	
陈俊毅	境内自然人	0.34	12,688,582	0	无	
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。					

#### 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

#### 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

#### 2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

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(%)
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	20	3.29
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	15	3.38
上海世茂股份有限公司2017年公司债券(第	17世茂G1	143165	2017年7月12日	2020年7月12日	25	4.95

一期)						
-----	--	--	--	--	--	--

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	59.56	62.11
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	5.78	4.33

关于逾期债项的说明

适用 不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### 3.1 经营情况的讨论与分析

2017 年上半年,我国经济延续了去年以来稳中有进、稳中向好的发展态势,经济领域出现了更多的积极变化,服务业和消费保持最高贡献,新动能进一步发挥作用,经济增长质量进一步提高。

2017 年 1-6 月份,全国房地产开发投资 50610 亿元,同比名义增长 8.5%,房地产开发企业房屋施工面积 692326 万平方米,同比增长 3.4%,商品房销售面积 74662 万平方米,同比增长 16.1%,商品房销售额 59152 亿元,增长 21.5%,增速提高 2.9 个百分点。

报告期内,公司实现营业收入 100.93 亿元,同比增长 54.11%;实现净利润 23.85 亿元,同比增长 45%;归属于母公司的净利润 13.97 亿元,同比增长 0.46%。报告期内,公司持续增强经营管理能力,公司下属商业地产开发、商业投资运营、多元投资等业态经营业务继续保持良好的发展势头,经营水平得到不断提升。

报告期内,公司实现签约额 100 亿元,同比增长 33%;签约面积 53 万平方米,同比增长 15%,截至 6 月末,公司已实现全年销售目标的 59%。报告期内,公司坚持产品定位与市场需求相结合,根据市场动态合理推盘,通过下属石狮、济南、南京、青岛、宁波、苏州、厦门、泉州等项目的销售,取得了符合预期的销售业绩和库存去化效果。截止到 6 月末,公司项目开发有序推进,报告期内新增开工面积 104 万平方米,施工面积达到 613 万平方米,竣工面积达到 21 万平方米,公司持有的经营性物业面积达到 116 万平方米,公司持有土地储备为 1015 万平方米,为公司后续发展提供有力支持和保障。

报告期内,公司遵循年度工作计划,切实落实各项工作。为进一步提升项目整体竞争力,公司分步骤开展项目改造工作,于 2016 年底起对北京世茂大厦进行外立面、大堂、电梯厅、停车场等进行升级改造,预计今年 3 季度将完成所有改造工作后全新亮相;下半年计划将启动绍兴世茂广场提升规划设计工作,分阶段开展全面升级改造工作。此外,公司有针对性地对下属各商业广场开展品牌调改工作,以此提高商场整体品质水平,包括对于济南世茂广场、济南宽厚里等在内的项目,开展商户品牌提升换档的工作,并结合宽厚里三期于下半年的正式面世,持续丰富品牌内容,吸引更多消费者客流。

报告期内，公司于1月6日发行了2017年第一期中期票据，发行规模人民币13亿元，最终票面利率为4.5%；于6月2日收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）2017年5月27日下发的《接受注册通知书》（中市协注[2017]CP114号）；此外，公司于7月12日发行了2017年公司债券第一期，发行规模分别为人民币25亿元，最终票面利率为4.95%。

## （一）主营业务分析

### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	10,093,335,719.86	6,549,300,289.30	54.11
营业成本	6,006,632,480.31	4,478,766,459.60	34.11
销售费用	226,264,321.36	159,471,581.34	41.88
管理费用	303,813,296.46	371,339,571.85	-18.18
财务费用	92,144,219.32	41,569,597.34	121.66
经营活动产生的现金流量净额	4,028,219,711.02	-940,403,103.76	528.35
投资活动产生的现金流量净额	-363,318,777.15	886,577,629.51	-140.98
筹资活动产生的现金流量净额	-233,189,022.36	-36,816,614.50	-533.38

营业收入变动原因说明：同比增加主要系厦门集美项目及南京雨花项目强势销售。

营业成本变动原因说明：同比增加主要系厦门集美项目及南京雨花项目强势销售。

销售费用变动原因说明：同比增加主要系销售增加连带费用上升。

管理费用变动原因说明：同比减少主要系执行财会[2016]22号《关于印发<增值税会计处理规定>的通知》，直接导致税费减少。

财务费用变动原因说明：同比增加主要系存款利息收入减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：因同一控制下企业合并前海、厦门集美和南京雨花等项目，同期数追溯调整，同比增加主要系销售现金流增加以及本期无支付大额土地款。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：因同一控制下企业合并，同期数追溯调整，同比减少主要系本期无处置子公司获取现金流（去年处置工三项目收到现金流）。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：因同一控制下企业合并，同期数追溯调整，同比下降主要系本期吸收投资现金流入减少。

## 2 其他

### （1）公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

主营业务分行业、分产品情况

单位：元币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产	9,766,467,732.34	5,892,877,247.25	39.66	53.64	32.60	9.58%
其他	326,867,987.52	113,755,233.06	65.20	69.58	228.94	-16.86%
主营业务分产品情况						

分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅销售	8,456,338,085.68	5,075,276,983.90	39.98	80.57	43.53	15.49%
商业地产销售	1,019,270,236.32	751,648,342.09	26.26	-26.74	-11.96	-12.38%
房地产租赁	290,859,410.34	65,951,921.26	77.33	3.07	20.96	-3.35%
电影院业务	8,656,641.85	3,766,059.37	56.50	-48.48	-60.37	13.05%
酒店服务业务	106,100,393.24	61,507,542.04	42.03	155.29	248.28	-15.48%
物业管理	172,727,395.51	4,909,921.67	97.16	44.15	188,638.61	-2.84%
其他	39,383,556.92	43,571,709.98	-10.63	172.30	511.89	-61.40%

### 主营业务分地区情况

单位:元币种:人民币

分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东地区	9,733,285,998.38	5,880,439,388.16	39.58	58.30	39.50	8.14
其他地区	360,049,721.48	126,193,092.15	64.95	-10.12	-52.10	30.72

### (2) 其他

√适用 □不适用

### 报告期内房地产储备情况

单位:万平方米

序号	项目	持有待开发土地的区域	在建及拟建建筑面积(万平方米)	规划计容建筑面积(万平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(万平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	天津	环渤海	32	24	否	-	/
2	济南	环渤海	6	0	否	-	/
3	常熟	长三角	20	15	否	-	/
4	昆山	长三角	6	6	否	-	/
5	苏州工业园 7#-湖滨	长三角	15	15	是	15	49%
6	苏州工业园 6#-世纪	长三角	15	7	是	15	40%
7	青岛世奥大厦	环渤海	14	11	是	14	75%
8	青岛国际中心	环渤海	22	16	否	-	/
9	青岛诺沙湾	环渤海	28	20	否	-	/
10	常州	长三角	9	7	否	-	/
11	无锡	长三角	48	34	是	48	31%
12	宁波滨江	长三角	6	5	否	-	/
13	宁波孙家	长三角	25	19	是	25	40%
14	南京	长三角	73	61	是	73	50%

15	上海	长三角	6	1	否	-	/
16	武汉	其他	80	68	是	80	51%
17	沈阳	环渤海	82	70	否	-	/
18	长沙	其他	23	18	是	23	49%
19	石狮新城	海西	155	122	是	155	30%
20	石狮房地产	海西	61	51	是	61	30%
21	石狮新里程	海西	19	19	是	19	30%
22	济南天城	环渤海	62	41	否	-	/
23	厦门集美	海西	52	38	是	52	51%
24	南昌水城	其他	18	13	否	-	/
25	杭州智慧之门	长三角	36	24	否	-	/
26	深圳前海	海西	19	15	是	19	51%
27	济南小鸭	环渤海	29	24	是	29	51%
28	泉州洛江	海西	31	24	是	31	51%
29	南京雨花	长三角	26	19	是	26	51%
	合计		1,015	787	-	683	

报告期内房地产开发投资情况

单位：万平方米、亿元

序号	地区	项目	性质	在建/新开工/竣工	项目用地面积(万平方米)	项目规划计容建筑面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	在建建筑面积(万平方米)	已竣工面积(万平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	天津	天津	住宅	在建	20	28	43	18	11	39	1
2	山东	济南	商业	在建	11	28	36	6	31	50	2
3	江苏	常熟	商业	在建	32	86	110	15	90	62	0
4	江苏	昆山	商业	拟建	2	6	6	-	-	6	-
5	江苏	苏州工业园7#-湖滨	住宅	拟建	15	15	15	1	-0	36	1
6	江苏	苏州工业园6#-世纪	住宅	在建	15	10	22	15	7	47	1
7	山东	青岛世奥大厦	商业	拟建	1	11	14	-	-	27	-5
8	山东	青岛国际中心	商业	在建	9	17	24	-	2	40	0
9	山东	青岛诺沙湾	住宅	在建	32	48	65	25	37	40	2
10	江苏	常州	商业	在建	6	19	22	1	14	12	0
11	江苏	无锡	商业及住宅	在建	7	47	65	-	17	60	79
12	浙江	宁波滨江	商业及住宅	在建	6	12	17	-	11	17	0
13	浙江	宁波孙家	住宅	在建	10	19	25	25	-	17	1
14	江苏	南京	商业及住宅	在建	48	144	176	31	104	125	-18
15	上海	上海	商业	在建	43	20	39	6	34	28	4

16	湖北	武汉	商业	在建	149	91	103	54	23	45	-
17	辽宁	沈阳	商业	在建	6	75	88	21	6	60	2
18	湖南	长沙	商业	在建	1	18	23	23	-	27	1
19	福建	石狮新城	商业及住宅	在建	58	127	170	129	16	200	15
20	福建	石狮房地产	商业及住宅	在建	35	99	118	50	57		
21	福建	石狮新里程	商业及住宅	拟建	12	19	19	-	-		
22	山东	济南天城	商业及住宅	在建	12	62	91	38	29	38	3
23	福建	厦门集美	商业及住宅	在建	11	38	52	52	-	70	4
24	江西	南昌水城	商业	在建	15	25	29	12	12	35	1
25	浙江	杭州智慧之门	商业	在建	3	27	39	4	3	21	3
26	广东	深圳前海	商业	在建	1	16	19	19	1	50	1
27	山东	济南小鸭	商业及住宅	拟建	7	24	29	-	-	36	1
28	福建	泉州洛江	商业及住宅	拟建	9	24	31	21	-	36	0
29	江苏	南京雨花	商业及住宅	在建	7	19	26	26	-	43	1
		合计			584	1,173	1,518	592	503	1,270	101

报告期内房地产销售情况

单位：万平方米

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供 出售面积 (万平方米)	报告期内已预售 面积 (万平方米)	期末库存面积 (万平方米)
1	江苏	常熟	商业	0.03	0.03	-
2	江苏	苏州	商业	7.01	0.24	6.77
3	江苏	常熟黄河路	住宅	0.01	0.01	-
4	江苏	苏州园区	住宅	2.46	2.46	-
5	山东	青岛诺沙湾	住宅	5.66	4.53	1.13
6	山东	青岛国际中心	商业	0.98	0.14	0.84
7	山东	济南	商业	4.17	0.56	3.61
8	山东	济南天城	商业及住宅	13.26	7.56	5.70
9	山东	徐州	商业	3.11	1.38	1.73
10	江苏	常州	商业	2.00	0.28	1.72
11	浙江	宁波滨江	商业及住宅	1.14	0.40	0.74
12	浙江	宁波包家漕	商业	3.69	3.49	0.20
13	浙江	宁波孙家	住宅	2.87	2.13	0.74
14	天津	天津	住宅	0.09	0.09	0.00
15	福建	厦门	商业	0.22	0.06	0.16
16	江苏	南京	商业及住宅	6.83	5.31	1.52
17	湖北	武汉	商业	0.41	0.34	0.07
18	上海	上海	商业	1.70	-0.01	1.71
19	福建	石狮	商业及住宅	30.97	12.21	18.76
20	福建	厦门集美	商业及住宅	2.63	2.60	0.03



21	浙江	杭州智慧之门	商业	0.09	0.07	0.02
22	江西	南昌水城	商业	1.32	1.32	-
23	福建	泉州洛江	商业及住宅	7.43	6.13	1.30
24	江苏	南京雨花	商业及住宅	4.88	2.11	2.78
	合计			102.95	53.42	49.53

报告期内房地产出租情况

单位：亿元、平方米 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	环渤海	北京	办公楼	70,175	0.77	是	5%
2	环渤海、长三角	济南、上海、苏州、昆山、绍兴等	广场	1,192,959	2.10	是	3%
3	长三角	芜湖、上海等	其他	45,811	0.04	是	2%

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	12,018,722,960.69	14.49	8,552,624,858.64	10.36	40.53	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系销售回款及发行融资融券。
应收票据	13,657,281.07	0.02	7,578,926.34	0.01	80.20	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系收取客户银行承兑汇票。
应收账款	1,225,300,234.09	1.48	1,428,999,435.04	1.73	-14.25	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系销售回款。
预付款项	1,517,379,531.31	1.83	2,949,634,536.53	3.57	-48.56	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变

						动主要系预付土地款因获取土地证，转入存货。
其他应收款	3,061,872,423.46	3.69	3,705,199,792.51	4.49	-17.36	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系减少关联方应收款。
存货	31,151,340,786.13	37.56	32,755,082,899.67	39.67	-4.90	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系销售结转。
投资性房地产	26,308,960,000.00	31.72	25,529,560,000.00	30.92	3.05	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系公允价值增值。
短期借款	-	-	-	-	-	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系发行公司债
一年内到期的非流动负债	2,836,764,998.30	3.42	2,122,834,601.63	2.57	33.63	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系发行公司债
其他流动负债	1,997,819,891.88	2.41	3,993,972,151.84	4.84	-49.98	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系发行公司债
长期借款	4,828,862,500.00	5.82	2,874,297,500.00	3.48	68.00	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系发行公司债
应付债券	6,269,628,547.69	7.56	6,465,265,527.34	7.83	-3.03	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系发行公司债
应付票据	673,781,041.00	0.81	486,449,085.83	0.59	38.51	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系采用商业承兑汇票拓宽支付渠道
预收款项	3,819,754,840.24	4.61	6,226,600,116.08	7.54	-38.65	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系销售结转。

### 3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

### 3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用