

公司代码：600823

债券代码：136303

债券代码：136528

债券代码：143165

债券代码：143308

债券代码：143332

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

债券简称：17世茂G2

债券简称：17世茂G3

上海世茂股份有限公司 2017 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

2017 年度母公司净利润 1,610,523,348.88 元，连同母公司上年度可供股东分配的利润 243,358,752.22 元，扣除公允价值变动形成的收益 10,650,000.00 元和提取的法定盈余公积 161,052,334.89 元及已宣告分配的股利 214,352,472.08 元，本年度末实际可供股东分配的利润为 1,467,827,294.13 元。

以截至 2017 年 12 月 31 日公司总股本 3,751,168,261 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.6 元(含税)，合计派发 225,070,095.66 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。

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

2 报告期公司主要业务简介

公司是世茂集团下属的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，打造高标准的商业综合物业；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、宁波等在内的 20 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

	2017年	2016年		本年比上年 增减(%)	2015年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	91,917,905,956.44	82,558,642,318.63	79,949,561,271.87	11.34	79,639,545,887.14	65,347,776,653.12
营业收入	18,666,770,430.23	13,708,025,120.81	13,708,025,120.81	36.17	15,616,434,622.89	15,032,804,825.89
归属于上市公司股东的净利润	2,225,271,290.04	2,115,814,268.99	2,118,832,759.79	5.17	2,034,086,230.39	2,045,633,988.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,679,324,567.35	1,690,731,580.41	1,690,731,580.41	-0.67	922,691,398.26	922,691,398.26
归属于上市公司股东的净资产	21,747,283,988.63	19,806,665,500.09	19,804,666,893.94	9.80	23,512,534,594.08	19,461,636,909.08
经营活动产生的现金流量净额	4,249,524,031.71	118,815,093.77	1,135,004,610.27	3,476.59	-27,608,737.99	445,164,982.78
基本每股收益 (元/股)	0.59	0.56	0.79	5.36	0.76	0.83
稀释每股收益 (元/股)	0.59	0.56	0.79	5.36	0.76	0.83
加权平均净资产收益率(%)	10.64	8.76	8.77	增加1.88 个百分点	10.32	11.95

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	2,618,594,322.56	7,474,741,397.30	1,477,833,020.98	7,095,601,689.39
归属于上市公司股东的净利润	246,421,062.64	1,150,221,453.61	-961,368.75	829,590,142.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	238,874,888.62	826,495,099.54	-709,488.95	605,884,762.44

经营活动产生的现金流量净额	-244,200,517.23	4,272,420,228.25	703,708,968.48	-475,147,739.72
---------------	-----------------	------------------	----------------	-----------------

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）					50,964		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					62,228		
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	468,720,000	1,640,520,000	43.73		无	0	境外法人
西藏世茂企业发展 有限公司	201,204,758	704,216,653	18.77		质押	330,000,000	境内非国有 法人
上海世茂投资管理 有限公司	60,480,000	211,680,000	5.64		无	0	境内非国有 法人
中国证券金融股份 有限公司	18,466,900	64,634,149	1.72		无	0	未知
中央汇金资产管理 有限责任公司	14,132,440	49,463,540	1.32		无	0	国有法人
上海市黄浦区国有 资产监督管理委员会	12,335,274	43,173,459	1.15		无	0	国有法人
上海浦东国有资产 投资管理有限公司	6,191,640	21,670,740	0.58		无	0	国有法人
广证领秀投资有限 公司	15,536,311	15,536,311	0.41		无	0	未知
陈俊毅	9,383,501	12,798,900	0.34		无	0	未知
黄澜岚	12,057,438	12,057,438	0.32		无	0	未知
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股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。						

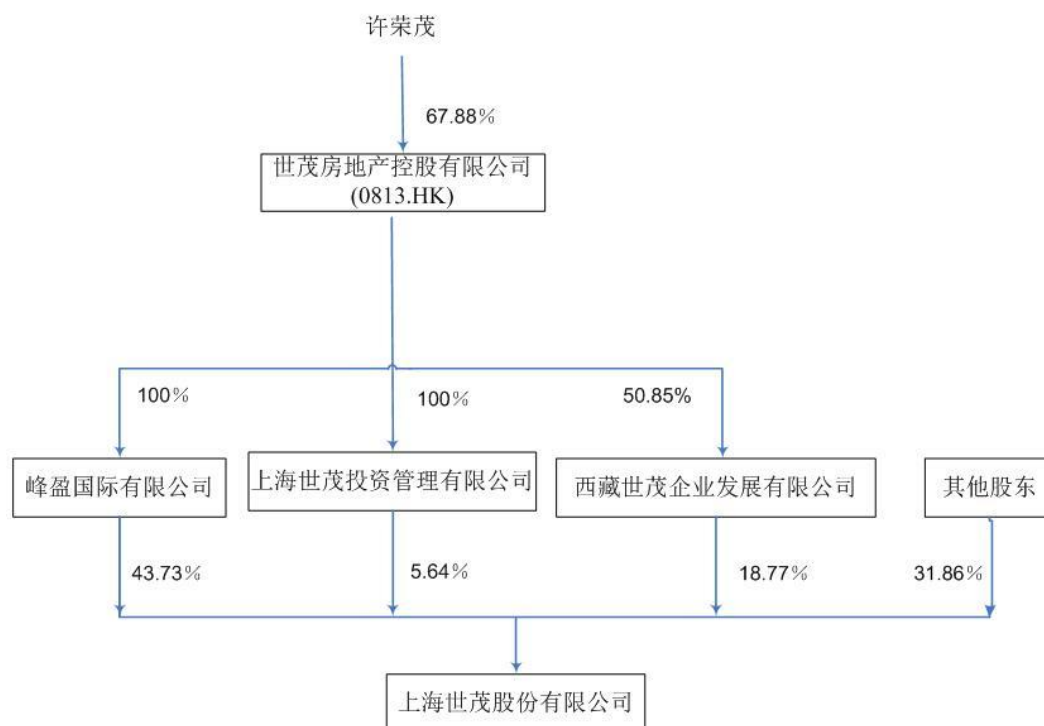
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图。



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	20	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	15	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

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

16世茂G1债券期限为3年期,16世茂G2债券期限为3年期,17世茂G1债券期限为3年期,17世茂G2债券期限为3年期,17世茂G3债券期限为3年期。

报告期内,16世茂G1、16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的票面利率为3.29%,每手16世茂G1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16世茂G1面值1,000元派发利息33.80元(含税)。

报告期内,上述公司债券均未到兑付日期,无兑付情况发生。

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2017年5月19日对本公司2016年公司债券(第一期)进行跟踪评级,将本公司长期信用等级上调至AAA,评级展望稳定,将本公司发行的“16世茂G1”的债券信用等级上调至AAA。

联合信用评级有限公司于2017年5月19日对本公司2016年公司债券(第二期)进行跟踪评级,将本公司长期信用等级上调至AAA,评级展望稳定,将本公司发行的“16世茂G2”的债券信用等级上调至AAA。

联合信用评级有限公司于2017年5月23日对本公司2017年公司债券(第一期)进行评级,评定本公司主体长期信用等级为AAA,评级展望稳定,本公司发行的“17世茂G1”的债券信用等级为AAA。

联合信用评级有限公司于2017年8月28日对本公司2017年公司债券(第二期)进行评级,评定本公司主体长期信用等级为AAA,评级展望稳定,本公司发行的“17世茂G2”的债券信用等级为AAA。

联合信用评级有限公司于2017年9月25日对本公司2017年公司债券(第三期)进行评级,评定本公司主体长期信用等级为AAA,评级展望稳定,本公司发行的“17世茂G3”的债券信用等级为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	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	62.33	62.11	0.35

EBITDA 全部债务比	0.32	0.25	28.00
利息保障倍数	5.77	3.69	56.37

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 186.67 亿元，同比增长 36.17%；实现净利润 37.14 亿元，同比增长 35.92%；归属于上市公司股东的净利润 22.25 亿元，同比增长 5.17%。公司实现物业销售收入 173.82 亿元；实现非物业销售收入 12.85 亿元，非物业销售收入在公司整体营业收入的占比达到 6.88%。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，公司实现合同签约额 216 亿元，较 2015 年同比增长 45%；合同签约面积 110 万平方米，同比增长 28%。2017 年，公司进一步清晰明确各产品线，推动产品质量持续优化升级，通过下属厦门、石狮、济南、南京、泉州、宁波、天津、青岛、苏州等多处项目的销售，取得了优异的销售业绩和库存去化效果。报告期内，公司项目开发有序推进，年内新增开工面积 167.5 万平方米，当年施工面积达到 684.8 万平方米，竣工面积达到 65.8 万平方米，公司持有的经营性物业面积达到 125.2 万平方米。报告期内，公司完成了南京雨花项目的收购工作，获取了武汉、福州、深圳等地多处新项目，其中，公司于 12 月末获取位于深圳龙岗大运新城核心区域的深港综合项目，在粤港澳大湾区发展的背景下，公司进驻深圳市场，不仅着眼于城市东部核心区域的战略布局，而且优质项目将增加公司可售资源和自持物业的整体收益。截止到 12 月末，公司持有的土地储备已超过 1000 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，公司围绕“为城市的大生活”梳理形成四大商业产品线，点缀到城市生活的轨迹中，全面渗透居家、工作、休闲、娱乐等生活形态，赋予生活缤纷的乐趣，与消费者的心灵拥抱随即，世茂商业更是围绕“城市智慧”，推出两大写字楼产品线，打造城市制高点，丰富城市天际线，助力城市大生活。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，8 月，历时 151 天精装改造的北京世茂大厦全新亮相；9 月，济南世茂广场完成 30%品牌调整及业态升级。由此，公司将不断推动现有商业项目升级换代，力争以崭新样貌回归市场。

报告期内，公司分别于 5 月和 9 月获批短期融资券注册发行 40 亿元额度和中期票据注册发行 40

亿元，为公司后续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月完成发行13亿元中期票据，于7月、9月及10月间发行完成公司债券40亿元，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

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

1、本期发生的同一控制下企业合并

上海磐宛企业管理有限公司

2、处置子公司单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

上海世茂文化传媒有限公司

3、本期新设子公司

<u>名称</u>	<u>期末净资产</u>	<u>本期净利润</u>
上海都绚企业管理有限公司	-163.30	-163.30
上海恩奕企业管理有限公司	105.83	105.83
上海积丞企业管理有限公司	-405.70	-405.70
上海莱纽企业管理有限公司	-255.66	-255.66
上海朗嘉企业管理有限公司	-405.70	-405.70
上海率康企业管理有限公司	106.20	106.20
上海漫珑企业管理有限公司	-255.66	-255.66
上海欧黎企业管理有限公司	-164.11	-164.11
上海湃仑企业管理有限公司	-163.27	-163.27
上海祺煦企业管理有限公司	1,544.77	1,544.77

<u>名称</u>	<u>期末净资产</u>	<u>本期净利润</u>
上海仁珂企业管理有限公司	-163.32	-163.32
上海世颢企业管理有限公司	-367.50	-367.50
西藏世澳创业投资合伙企业（有限合伙）	-47,813.36	-47,813.36
深圳市世茂新里程实业有限公司	-230.02	-230.02
上海世顽企业管理有限公司	106.20	106.20
上海首励企业管理有限公司	-163.30	-163.30
上海泰朵企业管理有限公司	-164.11	-164.11
上海为鸿企业管理有限公司	-255.66	-255.66
上海震万企业管理有限公司	-468.97	-468.97
南京世曜商务咨询有限公司	2,856,065.54	2,856,065.54
福州傲达企业管理有限公司	-	-
福建世茂创世纪置业有限公司	-	-

4、本期清算注销子公司

<u>名称</u>	<u>处置日净资产</u>	<u>年初至处置日净利润</u>
北京铂信天汇贸易有限公司	682,455.41	40.25
绍兴世茂世天科技信息咨询有限公司	11,342.13	-138,970.93
烟台世茂影院管理有限公司	106,722.58	6,957,001.27