

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

债券代码：155142

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

债券简称：19世茂G1

## 上海世茂股份有限公司

### 2018 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

2018 年度母公司净利润 1,055,723,039.82 元，连同母公司上年度可供股东分配的利润 1,467,827,294.13 元，扣除公允价值变动形成的收益-14,977,072.28 元和提取的法定盈余公积 105,572,303.98 元及已宣告分配的股利 225,070,095.66 元，本年度末实际可供股东分配的利润为 2,207,885,006.59 元。

以截止 2018 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 2.60 元(含税)，合计派发 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 2019 年 3 月 20 日召开的第八届董事会第八次会议审议通过，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

## 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

	2018年	2017年		本年比上年增减(%)	2016年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	108,320,247,287.93	91,918,888,925.92	91,917,905,956.44	17.84	82,560,579,128.58	79,949,561,271.87
营业收入	20,674,232,949.58	18,668,587,481.52	18,666,770,430.23	10.74	13,708,025,120.81	13,708,025,120.81
归属于上市公司股东的净利润	2,403,819,190.87	2,226,566,295.68	2,225,271,290.04	7.96	2,115,899,389.92	2,118,832,759.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,015,996,032.71	1,679,324,567.35	1,679,324,567.35	20.05	1,690,731,580.41	1,690,731,580.41
归属于上市公司股东的净资产	23,676,184,097.97	21,764,135,648.04	21,747,283,988.63	8.79	19,822,222,153.86	19,804,666,893.94
经营活动产生的现金流量净额	3,978,209,038.07	4,248,570,698.33	4,249,524,031.71	-6.36	114,422,068.74	1,135,004,610.27
基本每股收益(元/股)	0.64	0.59	0.59	8.47	0.56	0.79
稀释每股	0.64	0.59	0.59	8.47	0.56	0.79

收益(元/股)						
加权平均净资产收益率(%)	10.44	10.64	10.64	减少0.2个百分点	8.76	8.77

### 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	2,671,769,673.95	9,475,943,513.79	2,232,032,598.42	6,294,487,163.42
归属于上市公司股东的净利润	249,050,653.55	1,193,106,441.96	33,895,321.36	927,766,774.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	248,743,792.54	981,270,949.07	9,271,322.00	776,709,969.10
经营活动产生的现金流量净额	-349,765,731.31	-4,763,007,534.02	2,324,540,345.41	6,766,441,957.99

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)					53,974		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					52,276		
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	374,216,653	境内非国有法人
上海世茂投资管理有限公司	0	211,680,000	5.64	0	无	0	境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	-3,144,400	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

会							
香港中央结算有限公司	32,976,516	40,830,895	1.09	0	无	0	境外法人
全国社保基金四一八组合	0	26,573,416	0.71	0	无	0	其他
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
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金	9,730,078	16,078,644	0.43	0	无	0	其他
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。						

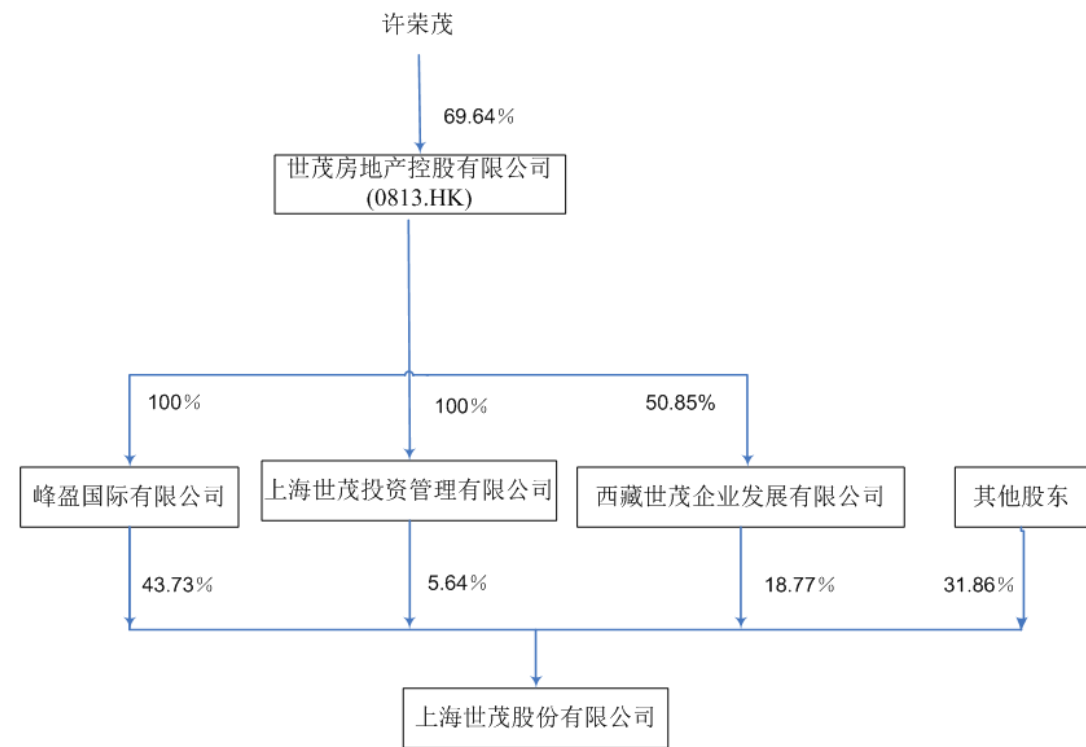
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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	2016-03-21	2019-03-21	20	3.29%	按年付息、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	2016-07-12	2019-07-12	15	3.38%	按年付息、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	2017-07-12	2020-07-12	25	4.95%	按年付息、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(第二期)	17 世茂 G2	143308	2017-09-21	2020-09-21	10	5.15%	按年付息、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(第三期)	17 世茂 G3	143332	2017-10-18	2020-10-18	5	5.19%	按年付息、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 2019 年公司债券(第一期)	19 世茂 G1	155142	2019-01-15	2022-01-15	20	4.65%	按年付息、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, 19 世茂 G1 债券期限为 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 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 G2 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 17 世茂 G1 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17世茂G2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17世茂G3面值1,000元派发利息51.90元(含税)。19世茂G1的票面利率为4.65%，每手19世茂G1面值1,000元派发利息46.50元(含税)，目前19世茂G1尚未进行首期付息。

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2018年5月18日对本公司2016年公司债券(第一期)进行跟踪评级，公司主体长期信用等级为AAA，评级展望稳定，公司发行的“16世茂G1”的债券信用等级为AAA。联合信用评级有限公司于2018年5月18日对本公司2016年公司债券(第二期)进行跟踪评级，公司主体长期信用等级为AAA，评级展望稳定，公司发行的“16世茂G2”的债券信用等级为AAA。联合信用评级有限公司于2018年5月18日对本公司2017年公司债券(第一期)进行跟踪评级，公司主体长期信用等级为AAA，评级展望稳定，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2018年5月18日对本公司2017年公司债券(第二期)进行跟踪评级，公司主体长期信用等级为AAA，评级展望稳定，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2018年5月18日对本公司2017年公司债券(第三期)进行跟踪评级，公司主体长期信用等级为AAA，评级展望稳定，公司发行的“17世茂G3”的债券信用等级为AAA。联合信用评级有限公司于2018年12月21日对本公司2019年公司债券(第一期)进行跟踪评级，公司主体长期信用等级为AAA，评级展望稳定，公司发行的“19世茂G1”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	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	58.65	62.30	-5.86
EBITDA全部债务比	0.35	0.32	9.38
利息保障倍数	6.84	5.72	19.58

## 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206.74亿元，同比增长10.74%；实现净利润47.26亿元，同比增长27.17%；归属于上市公司股东的净利润24.04亿元，同比增长7.96%。公司实现物业销售收入192.81亿元；实现非物业销售收入13.93亿元，非物业销售收入在公司整体营业收入的占比达到6.74%。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 271 亿元，比 2017 年同期增长 25%，比 2018 年计划增长 13%；实现签约面积 138 万平方米，比 2017 年同期增长 25%，比 2018 年计划增长 28%。2018 年，公司进一步推动可售项目的持续推盘，持续优化产品质量，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。报告期内，公司项目开发有序推进，年内新增开工面积 151 万平方米，当年施工面积达到 752 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 131 万平方米；报告期内，公司完成了深圳坪山项目的承接工作，获取了泉州、深圳等地多处新项目，截止到 12 月末，公司持有的土地储备已超过 1300 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，公司从文化与商业的融合、新增及存量商业并行、打造智慧生态圈及完善服务体系四大方面着手，为商业项目注入更生动的内容场景，激发城市活力与未来。基于世茂与故宫的战略关系，世茂商业与故宫博物院开启多维度的跨界合作，兼容并蓄地将多元文化融入到消费者的体验中，将商业体打造成综合性的文化场所。此外，9 月上海世茂广场盛装开业，昆山世茂广场继续深化调整，进一步完成品牌调整及业态升级。2018 年，世茂商业在业界获得高度评价，荣获“2018 中国商业地产年会第八届中国商业地产年会卓越企业”、“第十三届中国商业地产节商业地产卓越企业”等多项专业机构奖项，印证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 12 月获批公司债券注册发行 35 亿元，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 2 月、3 月及 12 月完成发行人民币 25 亿元中期票据，4 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

## 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

单位：元 币种：人民币

(1) 非同一控制下企业合并

<u>被购买方名称</u>	<u>股权取得时点</u>	<u>股权取得成本</u>	<u>股权取得比例</u>	<u>股权取得方式</u>
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	2018年8月14日	1,720,226,170.18	60.00%	购买
长沙世茂投资有限公司	2018年10月30日	661,658,515.17	51.00%	购买

(续上表)

<u>被购买方名称</u>	<u>购买日</u>	<u>购买日的确定依据</u>	<u>购买日至期末被购买方的收入</u>	<u>购买日至期末被购买方的净利润</u>
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	2018年8月14日	股权变更登记完成	242,552,814.42	23,277,501.57
长沙世茂投资有限公司	2018年10月30日	股权变更登记完成	-	-654,967.90

(2) 同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

<u>被合并方名称</u>	<u>企业合并中取得的权益比例</u>	<u>交易构成同一控制下企业合并的依据</u>	<u>合并日</u>	<u>合并日的确定依据</u>
上海丹馨企业管理有限公司	100.00%	注 1	2018年6月30日	股权变更登记完成
宁安汇盈建材贸易有限公司	51.00%	注 1	2018年12月31日	股权变更登记完成

(续上表)

<u>被合并方名称</u>	<u>合并当期期初至合并日被合并方的收入</u>	<u>合并当期期初至合并日被合并方的净利润</u>	<u>比较期间被合并方的收入</u>	<u>比较期间被合并方的净利润</u>
---------------	--------------------------	---------------------------	--------------------	---------------------

上海丹馨企业管理有限公司	-	-228,474.44	-	-440.98
宁安汇盈建材贸易有限公司	36,606,519.88	10,495,724.34	9,961,147.85	2,540,091.41

注 1：参与合并的企业在合并前后均受世茂房地产控股有限公司控制且该控制并非暂时性的。

### (3) 处置子公司

<u>子公司名称</u>	<u>股权处置价款</u>	<u>股权处置比例</u>	<u>股权处置方式</u>	<u>丧失控制权 的时点</u>	<u>丧失控制权时 点的确定依据</u>	<u>处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额</u>
济南世茂新纪元 置业有限公司	5,000,000.00	5.00%	股权转让	2018 年 6 月	交易完成	1,543,463.56

(续上表)

<u>子公司名称</u>	<u>丧失控制权之 日剩余股权的 比例</u>	<u>丧失控制权之 日剩余股权的 账面价值</u>	<u>丧失控制权之 日剩余股权的 公允价值</u>	<u>按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失</u>	<u>丧失控制权之 日剩余股权公 允价值的确定 方法及主要假 设</u>	<u>与原子公司股 权投资相关的 其他综合收益 转入投资损益 的金额</u>
济南世茂新纪元 置业有限公司	45%	36,130,109.32	36,589,390.20	459,280.88	-	-

### (4) 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>
上海煦晓企业管理有限公司	-350.56	-350.56
上海煦都企业管理有限公司	-568.83	-568.83
湖北长建茂房地产开发有限公司	49,243,128.21	-756,871.79

福州市穆达商业保理有限公司	-1,936.99	-1,936.99
泉州世茂新里程置业有限公司	7,102,656.85	-2,897,343.15
北京瞳悦景观园林工程有限公司	-869.68	-869.68
北京妙鼎建筑装饰有限公司	-869.68	-869.68
长沙世茂领航置业有限公司	-	-
南京穆坤企业管理咨询有限公司	-	-
上海元盼企业管理有限公司	-354.13	-354.13
济南元盛商业保理有限公司	-	-
北京瀚翊景观园林工程有限公司	-	-
上海隽会企业管理有限公司	-354.13	-354.13
上海颖博企业管理有限公司	-353.38	-353.38
南京愷昱企业管理咨询有限公司	-561.75	-561.75
北京怵悦建筑装潢有限公司	-	-
上海都海企业管理有限公司	-	-
西安世茂新领域置业有限公司	-	-

(5) 本期清算注销子公司

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
沈阳世茂影院管理有限公司	-17,051,825.99	-3,952,677.91
上海世茂儿童玩具有限公司	-984,071.20	-950.34
南昌世天教育咨询有限公司	11,558.49	-17,681.26

(6) 本期其他不再纳入合并报表范围子公司

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
世茂澳亚基金管理有限公司	5,787,392.15	-162,187.59
西藏世澳创业投资合伙企业（有限合伙）	-75,727.50	-27,914.14
西藏世亚创业投资合伙企业（有限合伙）	218,039,994.50	-3,497,193.15
世茂环禹（上海）实业合伙企业（有限合伙）	202,518,098.51	-7,560,008.86
Shimao Aoya Holding Pty Ltd	-40,424,198.14	-33,621,047.33

注：公司本期不再合并世茂澳亚基金管理有限公司、西藏世澳创业投资合伙企业（有限合伙）、西藏世亚创业投资合伙企业（有限合伙）、世茂环禹（上海）实业合伙企业（有限合伙）以及 Shimao Aoya Holding Pty Ltd.，详见公司 2018 年度财务报告---报表附注“十四、资产负债表日后事项/3、其他资产负债表日后事项说明”。