

上海世茂股份有限公司
Shanghai Shimao Company Limited

(住所：上海市黄浦区南京西路 268 号)



公开发行 2019 年公司债券（第三期）
募集说明书摘要
（面向合格投资者）

独家主承销商、债券受托管理人、独家簿记管理人



(住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层)

签署日期：2019 年 5 月 17 日

声 明

募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本期债券信用等级为AAA级；本期债券上市前，本公司最近一期末的净资产为447.94亿元（截至2018年12月31日合并报表所有者权益合计）；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为22.49亿元（2016年、2017年及2018年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），不少于本期债券的一年利息的1.5倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、经联合信用综合评定，本公司的主体信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级，AAA等级表示偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生重大变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

五、根据联合信用于2016年3月4日出具的《上海世茂股份有限公司2016年公司债券信用评级分析报告》中，对发行人主体长期信用等级评定为AA+，其报告对公司经营和财务分析的时间节点为2015年9月30日。基于对发行人最新的发展情况和前景的认可，联合信用于2017年5月19日出具《上海世茂股份有限公

司公司债券2017年跟踪评级报告》，将发行人主体信用等级调升至AAA，评级展望为“稳定”；债券信用等级调升至AAA。AAA等级表示偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

六、联合信用将在本期债券存续期内，在每年公司年报公告后2个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）和联合信用（www.unitedratings.com.cn）公布。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。

七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

八、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2016年-2018年度，发行人合并口径营业收入分别为137.08亿元、186.67亿元和206.74亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为21.19亿元、22.25亿元和24.04亿元；经营活动产生的现金流净额分别为11.35亿元、42.50亿元和39.78亿元。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

九、报告期内，发行人其他应收款主要包括经营活动产生的应收关联方往来款项以及与商业物业运营业务相关的各项土地保证金，其他应付款主要包括经营活动中产生的往来款和土地增值税。截至2018年12月31日，发行人其他应收款为9.60亿元，占流动资产比例为1.34%，占总资产比例为0.89%；发行人其他应付款为159.41亿元，占流动负债比例为35.79%，占总负债比例为25.09%。

关于其他应收款及其他应付款的产生，发行人内部决策与执行均按照相关法律法规、公司制度和审批权限开展，严格遵照审批权限及决策流程进行。但如果相关应收款项无法得到及时支付，而坏账准备又无法覆盖发行人的相应损失，发行人的营业收入和盈利水平将因此受到不利影响。

十、截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及其子公司共有三笔尚未了结的或可预见、诉讼标的达到人民币 1 亿元的重大诉讼。（1）2015 年 6 月 12 日，中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行向浙江省高级人民法院提出民事诉状，要求发行人就杭州世茂世纪置业有限公司所欠贷款本金 3.8 亿元及利息、罚息等承担连带保证责任。2018 年 11 月 16 日浙江省高级人民法院作出判决，公司承担连带保证责任并可向杭州世茂世纪置业有限公司追偿，公司已向中华人民共和国最高人民法院申请上诉并于 2019 年 2 月 19 日立案受理。（2）就常熟市鼎汇商务信息咨询有限公司诉江苏皇合控股集团有限公司追偿权纠纷案，江苏省苏州市中级人民法院于 2017 年 9 月 29 日作出（2016）苏 05 民初 612 号民事判决书，判决江苏皇合控股集团有限公司向常熟市鼎汇商务信息咨询有限公司支付 98,268,621.67 元及逾期利息，杭州世茂世纪置业有限公司就上述付款义务承担连带清偿责任，江苏省苏州市中级人民法院于报告期内从上海世茂股份有限公司银行账户扣划 112,372,747.35 元，公司将该金额暂列为当期营业外支出，公司拟向中华人民共和国最高人民法院申诉。（3）北京城建集团有限责任公司于 2015 年 1 月向辽宁省高级人民法院提出民事诉状，要求判令沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司按照双方签订的《沈阳世茂五里河商业广场 T3—T5 及 S3 楼总承包合同》支付工程进度款 198,673,263.89 元及进度奖励款 1,000 万元。

十一、截至 2018 年 12 月末，发行人对外担保共计 161.42 亿元，占同期净资产的比例为 36.04%，均为发行人及其合并范围内子公司为商品房承购人向银行提供的按揭贷款担保，按揭贷款担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。如果购房人在取得房屋所有权并办妥抵押登记过程中出现问题，造成发行人的担保责任无法被解除，发行人将因承担连带担保责任从而面临一定风险。

十二、为持续提升公司核心竞争力和实施公司发展战略，公司未来将继续专

注于商业物业运营、购物中心等主营业务，而业务所处的行业属于资金高度密集的行业，业务的良好运行和发展有赖公司未来的资本投入力度。此外，发行人未来资本支出规模还受到物业建设投入的影响。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人在建面积达到 647 万平方米，持有土地储备面积达到 1,344 万平方米，且近年来保持了年均 147 万左右的新开工水平。为保持目前规模的新开工面积并保证未来可售物业的稳定增长，发行人未来资本支出规模较大。预计 2019-2021 年，发行人经营活动产生的现金流出可分别达到 257.18 亿元、282.66 亿元和 311.84 亿元，筹资活动产生的现金流出可分别达到 216.04 亿元、229.75 亿元和 234.27 亿元。

未来对资本投入的需求需要发行人在优化自身的财务状况并保持良好的资金实力和资本运作能力的同时开辟多种融资渠道，而发行人内部和外部的融资能力除取决于公司的财务状况外，还受到宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及证券、债券市场形势等多方面因素的影响。若发行人的融资要求不能被满足，可能影响发行人未来资本支出的计划和发展战略的实现，并对发行人的经营活动产生不利影响。

十三、地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

十四、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发售，不向公司股东优先配售。

目 录

第一节 发行概况	12
一、本次债券的核准情况.....	12
二、本期债券的基本条款.....	12
三、本期债券发行及上市安排.....	15
四、本期债券发行的有关机构.....	15
五、认购人承诺.....	18
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	19
第二节 发行人及本期债券的资信状况	20
一、本期债券的信用评级情况.....	20
二、信用评级报告的主要事项.....	20
三、发行人资信情况.....	24
第三节 发行人基本情况	29
一、公司基本情况.....	29
二、公司历史沿革情况.....	30
三、最近三年重大资产重组情况.....	33
四、前十名股东持股情况.....	33
五、公司组织结构和对其他企业的重要权益投资情况.....	33
六、公司控股股东及实际控制人基本情况.....	46
七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况.....	48
八、公司主营业务情况.....	54
第四节 财务会计信息	73
一、最近三年财务报告审计情况.....	73
二、最近三年的财务报表.....	73
三、公司合并报表范围及最近三年变化情况.....	81
四、最近三年主要财务指标.....	90
五、本次发行后公司资产负债结构的变化.....	96
第五节 募集资金运用	97
一、本次发行公司债券募集资金数额.....	97
二、募集资金专项账户管理安排.....	97
三、本期债券募集资金使用计划.....	97
四、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	98
五、本期债券募集资金监管制度及措施.....	98
六、前次公司债券募集资金使用情况.....	98
七、公司对于募集资金用于偿还一年内到期债券的承诺.....	99
第六节 备查文件	100
一、备查文件.....	100

二、查阅地点.....100

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

一、简称

发行人、公司、本公司、世茂股份	指	上海世茂股份有限公司，发行人的前身为上海万象（集团）股份有限公司
峰盈国际	指	峰盈国际有限公司（Peak Gain International Limited）
世茂企业	指	西藏世茂企业发展有限公司（原上海世茂企业发展有限公司）
世茂投资	指	上海世茂投资管理有限公司
世茂房地产	指	世茂房地产控股有限公司
世茂建设	指	上海世茂建设有限公司
前海世茂	指	前海世茂发展（深圳）有限公司
远骅公司	指	Far Flourish Limited
杭州瑞盈	指	杭州世茂瑞盈置业有限公司
世盈投资	指	上海世盈投资管理有限公司
南昌水城	指	南昌水城投资股份有限公司
泓晟投资	指	上海泓晟投资管理有限公司
上海乾偲	指	上海乾偲企业管理有限公司
南京世茂房地产	指	南京世茂房地产开发有限公司
济南世茂天城	指	济南世茂天城置业有限公司
青岛世茂滨海	指	青岛世茂滨海置业有限公司
海外投资	指	海外投资集团国际有限公司
股东/股东大会	指	上海世茂股份有限公司的股东/股东大会
董事/董事会	指	上海世茂股份有限公司的董事/董事会
监事/监事会	指	上海世茂股份有限公司的监事/监事会
本次债券、本次公司债券	指	根据发行人 2018 年 7 月 27 日召开的第八届董事会第三次会议和于 2018 年 8 月 13 日召开的 2018 年第二次临时股东大会通过的有关决议，经中国证券监督管理委员会核准，在境内分期公开发行的本金总额不超过 35 亿元人民币的公司债券
本期债券、本期公司债券	指	本期发行规模不超过 5 亿元（含）
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券募集说明书（第三期）（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券募集说明书摘要（第三期）（面向合格投资者）》
债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录显示在其名下登记拥有本

		期债券的投资者
《债券持有人会议规则》	指	《上海世茂股份有限公司公开发行 2018 年公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《上海世茂股份有限公司与中国国际金融股份有限公司关于上海世茂股份有限公司公开发行 2018 年公司债券之债券受托管理协议》
主承销商、债券受托管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
评级机构、资信评级机构、联合信用、联合评级	指	联合信用评级有限公司
律师	指	国浩律师（上海）事务所
会计师	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国资委、国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
发改委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《上海世茂股份有限公司章程》
近三年	指	2016 年、2017 年、2018 年
近三年末	指	2016 年末、2017 年末、2018 年末
报告期	指	2016 年、2017 年和 2018 年
报告期各期末	指	2016 年末、2017 年末和 2018 年末
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

二、专有名词

商业物业	指	用于办公、商业活动、文体活动的物业，如办公楼、商铺、酒店等。商业物业具有功能多样化的特征，既能满足消费者购物、饮食、娱乐和休闲等需求的社会功能，又有能满足商家经营、商务活动和居民投资等需要的经济功能
长三角	指	长江和钱塘江在入海处冲积成的三角洲，包括江苏省东南部和上海市，浙江省东北部，是长江中下游平原的一部分，面积约 5 万平方千米。在经济上指以上海为龙头的江苏、浙江经济带

环渤海经济圈	指	环绕着渤海全部及黄海的部分沿岸地区所组成的广大经济区域,以京津冀为核心、以辽东半岛和山东半岛为两翼,主要包括北京、天津、河北、山东、辽宁等三省两市
海西地区	指	海峡西岸经济区的简称,海西地区以福建为主体,面对台湾,邻近港澳,范围涵盖台湾海峡西岸,包括浙江南部、广东北部和江西部分地区,与珠江三角洲和长江三角洲两个经济区衔接,依托沿海核心区福州、厦门、泉州、温州、汕头五大中心城市所形成的经济圈。根据“十一五”规划纲要,海西地区计划通过10年至15年的努力,形成规模产业群、港口群、城市群,成为中国经济发展的发达区域
世茂广场	指	世茂股份为商业购物中心运营业务所创设的商业品牌,截至2018年12月31日,世茂股份已在上海、济南、绍兴、昆山、常熟、苏州、徐州、厦门等地经营有15家世茂广场
欧尚超市	指	欧尚集团旗下的同名超市品牌,因第一家商店在法国的Auchan而得名“欧尚”,目前欧尚超市已在世界上十多个国家拥有超市千余家。欧尚集团作为世界排名前十的零售业集团之一,是一家以大型超市为主营产业的跨国集团,2017年在世界500强企业排名146位
常客隆项目	指	由世茂股份全资子公司苏州市瑞珀置业有限公司(该公司100%股权已于2012年由世茂股份转让给第三方)开发建设,总投资超过15亿元人民币,为规划总建筑面积超过19万平方米的商业及配套设施项目,位于常熟市世茂中央商务区
可售物业	指	达到相关规定容许出售的条件且发行人拟用于出售的物业

本募集说明书摘要中,部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次债券的核准情况

2018年7月27日，公司第八届董事会第三次会议审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。

2018年8月13日，公司2018年第二次临时股东大会审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》，决议的有效期限自股东大会审议通过之日起24个月。根据公司股东大会的授权，公司董事会决定将债券本金总额不超过35亿元的公司债券分期发行，自中国证监会核准发行之日起12个月内完成首期发行，剩余数量于24个月内发行完毕。

2018年12月21日，经中国证监会“证监许可[2018]2143号”核准，公司将在中国境内向合格投资者公开发行不超过35亿元的公司债券，其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

二、本期债券的基本条款

(一) 债券名称：上海世茂股份有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）。

(二) 发行规模：本期债券不超过人民币5亿元（含5亿元）。

(三) 票面金额：本期债券面值人民币100元。

(四) 发行价格：按面值平价发行。

(五) 债券品种和期限：本次债券期限不超过10年期（含10年），可以为单一年限品种，也可以为多种期限的混合品种。本期债券期限为3年期。

(六) 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。

(七)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。

(八)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。

(九)起息日：【】年【】月【】日。

(十)付息日：【】年至【】年间每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

(十一)兑付日：本期债券的兑付日为【】年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

(十二)利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

(十三)支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

(十四)付息、兑付方式：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。

(十五)担保情况：本期债券无担保。

(十六)募集资金专项账户：公司将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。

(十七)信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。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。

(十八)主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

(十九)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。

(二十)网下配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。主承销商将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

(二十一)发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券面向符合《管理办法》及其他相关管理办法规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

(二十二)承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

(二十三)拟上市地：上海证券交易所。

(二十四)募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还2019年到期16世茂G2公司债券。

(二十五)新质押式回购：公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

(二十六)上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

(二十七)税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本

期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：【】年【】月【】日。

簿记日：【】年【】月【】日

发行首日：【】年【】月【】日。

网下发行期限：【】年【】月【】日至2019年【】月【】日。

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：上海世茂股份有限公司

法定代表人：刘赛飞

住所：上海市黄浦区南京西路268号

联系电话：021-2020 3388

传真：021-2020 3399

联系人：张杰

（二）主承销商：中国国际金融股份有限公司

法定代表人
（代）：毕明建

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
联系电话：010-6505 1166
传真：010-6505 9092
项目负责人：徐晔
项目经办人：卢晓敏

（三）发行人律师：国浩律师（上海）事务所

负责人：李强
住所：上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层
联系电话：021-5234 1668
传真：021-5234 1670
经办律师：方祥勇、雷丹丹

（四）承销商律师：上海市方达（北京）律师事务所

负责人：康明
住所：北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心北楼 27 层
联系电话：010-5769 5600
传真：010-5769 5788
经办律师：吴冬、高华超

（五）会计师事务所：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：张晓荣
住所：上海市威海路 755 号文新报业大厦 25 层
联系电话：021-5292 0000
传真：021-5292 1359

注册会计师： 陈大愚、荣婷婷

(六) 债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司

法定代 表 人
(代)： 毕明建

住所： 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话： 010-6505 1166

传真： 010-6505 9092

联系人： 徐晔、卢晓敏

(七) 资信评级机构：联合信用评级有限公司

法定代表人： 常丽娟

住所： 天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508

联系电话： 010-8517 2818

传真： 010-8517 1273

经办人： 张兆新、王进取

(八) 募集资金专项账户开户银行：中国民生银行股份有限公司上海分行营业部

名称： 中国民生银行股份有限公司上海分行营业部

负责人： 欧阳勇

住所： 上海市浦东新区浦东南路 100 号

联系电话： 021- 6187 7514

传真： 021- 6187 5571

联系人： 沈璐

(九) 申请上市交易所：上海证券交易所

总经理：黄红元
住所：上海市浦东南路 528 号
联系电话：021-6880 8888
传真：021-6880 4868

(十) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：高斌
住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦
联系电话：021-3887 4800
传真：021-5875 4185

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人以及其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中金公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《上海世茂股份有限公司 2018 年公司债券债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《上海世茂股份有限公司 2018 年公司债券债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关

主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至2019年3月31日，主承销商中金公司衍生品业务自营性质账户持有世茂股份（600823.SH）644,700股，占发行人总股本的0.0172%；中金公司资管业务管理的账户持有世茂股份（600823.SH）218,352股，占发行人总股本的0.0058%；中金公司香港子公司CICC Financial Trading Limited持有世茂股份（600823.SH）1,867,652股，占发行人总股本的0.0498%；中金公司子公司中金基金管理的账户持有世茂股份（600823.SH）505,464股，占发行人总股本的0.0135%。

除上述情况外，发行人与本期发行有关的中介机构之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。联合信用出具了《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》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

经联合信用综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”，该级别反映了本期债券偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）信用评级报告的主要内容

联合信用评定公司的主体长期信用等级为 AAA，债券信用等级为 AAA，评级展望稳定。

1、优势

（1）公司作为国内商业地产运营龙头企业，开发运营经验丰富，产品品质较高；港股上市母公司对公司在土地获取和资金方面支持力度较大。

（2）公司土地储备规模较大、成本较低，区域分布以二线城市为主，土地储备质量较高，可持续经营能力强。

（3）近三年，公司协议销售规模波动增长，毛利率保持在较高水平，盈利能力较强，为未来收入结转提供有力支撑。

（4）公司自持商业物业所处区域较好，出租率处于较高水平，租金收入持

续增长，为公司提供较为稳定的经营性现金流入。

(5) 公司货币资金规模较大，资产质量较好；整体债务负担较轻，财务安全性较高。

2、关注

(1) 公司自持商业物业规模较大，商业地产行业竞争激烈，公司经营面临一定的政策风险和市场风险，需关注公司自持物业的未来盈利能力对其公允价值的支持情况。

(2) 公司投资建设规模较大，预计未来对建设开发资金的需求将保持较大规模，公司或将面临较大的资本支出压力。

(3) 公司未分配利润和少数股东权益占比较高，所有者权益稳定性较弱；此外，公司关联方往来款规模较大，对关联方资金支持的依赖度较高，财务独立性存在一定风险。

(三) 本期债券跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司(联合评级)对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年上海世茂股份有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

上海世茂股份有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。上海世茂股份有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注上海世茂股份有限公司的相关状况，如发现上海世茂股份有限公司或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如上海世茂股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，

直至上海世茂股份有限公司提供相关资料。

联合评级对本期债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送上海世茂股份有限公司、监管部门等。

（四）发行人主体信用级别的变化

联合信用于 2016 年 3 月 4 日出具的《上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券信用评级分析报告》中，对发行人主体长期信用等级评定为 AA+，其报告对公司经营和财务分析的时间节点为 2015 年 9 月 30 日。联合评级于 2017 年 5 月 19 日出具《上海世茂股份有限公司公司债券 2017 年跟踪评级报告》，确定将公司主体信用等级调升至 AAA，评级展望为“稳定”，其报告对公司的经营和财务分析的时间节点为 2017 年 3 月 31 日。在两个时间节点之间，公司的经营规模持续扩大。

联合评级对发行人主体长期信用等级和本期债券信用等级的评定主要考虑了以下因素：

1、评级标准及重要评级参数

（1）公司作为国内商业地产运营龙头企业，开发运营经验丰富，品牌影响力较大、产品品质较高。公司作为上海交易所上市公司，2015、2016 年综合实力连续位居沪深上市房地产企业中综合实力排名前 10 位¹，公司综合竞争实力处于行业前列。

（2）公司土地储备规模较大、成本较低，可持续经营能力强。公司土地储备主要以“长三角地区”为主，“环渤海经济圈”和“海西地区”为辅。截至 2017 年 6 月末，公司土地储备规划建筑面积 1,015 万平方米，按公司 2016 年竣工面积 104.68 万平方米测算，公司目前土地储备足以支持公司未来 5 年的开发规模。尽管公司土地储备中二、三线城市占比较高，但主要为苏州、青岛、济南、宁波、武汉、南京、厦门等近年来经济发展较好且区域房地产市场发展较好的城市。截至 2017 年 6 月末，公司储备项目在一线城市楼面均价为 4,580.00 元/平方米；在

¹资料来源引自国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院三家研究机构共同组成的中国房地产 TOP10 研究组发布的《2016 中国房地产上市公司 TOP10 研究报告》。

二、三线城市楼面均价分别为 4,197.00 元/平方米和 2,190.00 元/平方米,整体看,公司土地储备成本很低。考虑到公司商业与住宅土地储备占比约为 4:6,物业结构较为合理,提高了其应对宏观经济变化、房地产行业政策波动等的抗风险能力。

(3) 公司商业物业发展较好,盈利能力处于行业前列。近年来,在商业地产行业景气度下滑的背景下,公司商业地产销售额保持在较高水平。2014~2016 年,公司商业物业协议销售金额分别为 49.04 亿元、27.24 亿元和 64.84 亿元,年均复合增长 15.99%,呈波动增加趋势。此外,近年来公司经营活动现金流入保持在较高水平,2014~2016 年,公司经营活动现金流入量分别为 168.05 亿元、212.93 亿元和 188.21 亿元,年均复合增长 5.83%,成波动增加趋势。

(4) 公司在建项目投资规模较大,能够保证公司未来销售的需要。截至 2017 年 6 月末,公司在建项目共计 19 个,主要为商业综合体,项目开发面积较大,主要集中在长三角和海西地区,符合公司战略发展规划。

(5) 公司在售项目较多,截至 2017 年 6 月末,在售项目共计 25 个,且大部分项目为城市综合体。公司所有在建项目预计全部将在 2020 年以前完工,且在售项目的销售平均销售进度超过 70%,预售情况好。

(6) 2016 年 12 月 31 日,公司完成向上海世茂建设有限公司购买前海世茂 51%股权、向 FarFlourish Limited 购买杭州世茂瑞盈置业有限公司 100%股权、向世茂建设及其全资子公司购买南昌水城投资股份有限公司 100%股权的股权交易;其中,前海世茂 51%股权价格为 24.52 亿元,杭州瑞盈 100%股权价格为 15.47 亿元,南昌水城 100%股权价格为 6.71 亿元;2017 年 6 月,公司完成受让上海丹青投资管理有限公司 100%股份,转让价格为人民币 4,896.77 万元。随着公司对前海项目、杭州项目、南昌项目及南京雨花项目收购的完成,公司位于核心城市商业地产储备规模进一步增加,对其未来经营业绩提供有力支撑。

(7) 公司经营效率较高,融资渠道广;货币资金规模较大、资产质量较好,整体债务负担较轻,财务安全性较高。截至 2017 年 6 月末,公司共计获得银行授信额度约 233.64 亿元,其中尚未使用的授信额度约为 163.50 亿元,考虑到公司作为 A 股上市公司,整体融资渠道畅通。2014~2016 年,公司货币资金规模分别为 51.90 亿元、71.71 亿元和 84.52 亿元,年均复合增长 27.62%;2014~2016 年,公司资产负债率分别为 65.98%、58.68%和 62.71%,呈波动减少趋势;

2014~2016年，公司全部债务资本化比率分别为37.68%、31.61%和34.96%，呈波动减少趋势。

2、同行业比较情况

通过与其他同级别房地产企业数据对比（如下表所示）可见，发行人资产总额、所有者权益规模、营业收入和净利润水平均处于类似企业中上水平，发行人资产负债率处于较低水平，此外，考虑到发行人的土储规模大成本低，在建及在售项目地理位置较好、规模较大、预售情况佳，发行人在行业内竞争力强。

表2-1 截至2016年12月31日发行人与同类型企业相关数据对比

单位：亿元、%

发行人名称	主体信用等级/评级机构	资产总额	所有者权益	资产负债率	营业收入	净利润
新城控股集团股份有限公司	AAA/中诚信	1,031.71	163.68	84.14	279.69	31.56
平安不动产有限公司	AAA/上海新世纪	516.87	214.89	58.42	14.53	10.96
南京安居建设集团有限责任公司	AAA/中诚信	602.58	183.01	69.63	64.19	1.30
苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	AAA/中诚信	973.51	343.21	64.75	103.27	2.83
发行人（世茂股份）	AAA/联合评级	799.50	298.15	62.71	137.08	27.38

资料来源：联合信用根据公开资料整理

综合以上因素，联合评级认为，发行人作为国内商业地产开发运营的龙头企业，在开发运营经验、品牌知名度、土地储备等方面具备优势。近年来，在商业地产行业景气度下滑的背景下，公司营业收入及盈利水平保持在较高水平，资产质量良好，债务负担较轻，财务安全性较高。

3、评级程序

联合评级本次对发行人的主体及债项评级结果符合自身的信用评级政策、评级方法和评级程序。经联合评级信用评级委员会评定，给予公司AAA的主体长期信用等级及AAA的本期债券信用等级。该信用等级的给出，保持了联合评级对工商企业信用评级政策和评级方法的一致性与连续性。

三、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人与多家银行保持了良好的合作关系。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人共获得授信总额合计 292.74 亿元，其中，已使用额度 97.35 亿元，尚可使用额度 195.39 亿元。

发行人拥有较充裕的授信额度和较强的融资能力，为本期债券的按时还本付息提供有力的保障。发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

表2-2 截至2018年12月31日发行人银行授信情况

单位：万元

序号	授信人	授信额度	已用额度	可用额度	实际使用提款条件情况
1	工商银行	765,000	361,000	404,000	信用方式
2	华澳信托	50,000		50,000	
3	华泰资产	150,000	150,000	-	信用方式
4	民生银行	946,000	250,001	695,999	信用方式
5	农业银行	170,000		170,000	
6	平安银行	25,000		25,000	信用方式
7	五矿信托	30,000		30,000	信用方式
8	招商银行	158,420	158,420	-	信用方式
9	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	28,000		28,000	信用方式
10	中信信托	450,000	100	449,900	信用方式
11	中信银行	101,000		101,000	信用方式
12	浦发银行	54,000	54,000	-	信用方式
合计		2,927,420	973,521	1,953,899	-

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，本公司与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约。

（三）最近三年发行的债务融资工具以及偿还情况

近三年，发行人债务融资工具的发行及偿还、资信评级情况如表 3-2 所示。

表 2-3 发行人近三年债务融资工具的发行及偿还情况

债券简称	债券类型	起息日	债券期限	发行规模	票面利率	主体评级	债项评级	是否有延迟支付本息的情况
15 沪世茂 MTN001	中期票据	2015-03-10	3 年	15 亿元	6.08%	AA	AA	否
15 沪世茂 MTN002	中期票据	2015-07-10	3 年	15 亿元	5.35%	AA	AA	否
15 沪世茂 CP001	短期融资券	2015-01-27	1 年	20 亿元	5.55%	AA	A-1	否
15 沪世茂 CP002	短期融资券	2015-04-23	1 年	20 亿元	4.65%	AA	A-1	否
16 沪世茂 CP001	短期融资券	2016-01-12	1 年	20 亿元	3.00%	AA	A-1	否
16 沪世茂 CP002	短期融资券	2016-10-20	1 年	20 亿元	2.98%	AA+	A-1	否
16 世茂 G1	公司债券	2016-03-21	3 年	20 亿元	3.29%	AA+	AA+	否
16 世茂 G2	公司债券	2016-07-12	3 年	15 亿元	3.28%	AA+	AA+	否
17 沪世茂 MTN001	中期票据	2017-01-06	3 年	13 亿元	4.5%	AA+	AA+	否
17 世茂 G1	公司债券	2017-07-12	3 年	25 亿元	4.95%	AAA	AAA	否
17 世茂 G2	公司债券	2017-09-21	3 年	10 亿元	5.15%	AAA	AAA	否
17 世茂 G3	公司债券	2017-10-18	3 年	5 亿元	5.19%	AAA	AAA	否
18 沪世茂 MTN001	中期票据	2018-02-07	3 年	8 亿元	6.43%	AA+	AA+	否
18 沪世茂 MTN002	中期票据	2018-03-08	3 年	7 亿元	6.33%	AA+	AA+	否
18 沪世茂 CP001	短期融资券	2018-04-25	1 年	10 亿元	5.48%	AA+	A-1	否
18 沪世茂 MTN003	中期票据	2018-12-17	2+1 年	10 亿元	5%	AA+	AA+	否
19 世茂 G1	公司债券	2019-01-15	3 年	20 亿元	4.65%	AAA	AAA	否
19 世茂 G2	公司债券	2019-03-19	3 年	10 亿元	4.64%	AAA	AAA	否
19 沪世茂 CP001	短期融资券	2019-03-25	1 年	10 亿元	3.67%	AA+	A-1	否

截至本募集说明书摘要签署日,发行人及下属子公司待偿还债务融资余额为 143 亿元,其中包括 38 亿元中期票据、20 亿元短期融资券、85 亿元公司债券。

发行人上述债务融资工具的还本付息目前正在正常履行,不存在延期偿还债务的情况。

(四) 本期发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日,发行人已公开发行人 105 亿元公司债券,其中

16 世茂 G120 亿元公司债券已于 2019 年 3 月 21 日到期兑付。如中国证监会核准本次债券发行（其中首期 20 亿元、第二期 10 亿元已于 2019 年完成发行）且本期 5 亿元全部发行完毕，发行人的累计最高公司债券余额为 90 亿元，占发行人截至 2018 年 12 月 31 日净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 20.509%，未超过发行人最近一期合并净资产的 40%。

（五）最近三年的主要财务指标

发行人近三年主要财务指标情况如下：

表2-4 发行人近三年主要财务指标

主要财务指标	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率	1.61	1.46	1.29
速动比率	0.33	0.69	0.47
资产负债率(%)	58.65	62.33	62.71
主要财务指标	2018 年末	2017 年末	2016 年末
利息保障倍数	6.84	5.77	6.54
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算；

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货）/ 流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、利息保障倍数=（利润总额+利息费用）/利息费用；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

（六）前期公司债券发行情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人共发行公司债券 7 笔，发行金额 105 亿元，具体情况如下表所示：

表 2-5：公司债券发行情况

债券名称	起息日	到期日	期限	金额（亿元）	是否偿付
16 世茂 G1	2016-03-21	2019-03-21	3 年	20.00	是
16 世茂 G2	2016-07-12	2019-07-12	3 年	15.00	否
17 世茂 G1	2017-07-12	2020-07-12	3 年	25.00	否
17 世茂 G2	2017-09-21	2020-09-21	3 年	10.00	否
17 世茂 G3	2017-10-18	2020-10-18	3 年	5.00	否
19 世茂 G1	2019-01-15	2022-01-15	3 年	20.00	否
19 世茂 G2	2019-03-19	2022-03-19	3 年	10.00	否
合计				105.00	-

第三节 发行人基本情况

一、公司基本情况

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 375,116.8261 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：上海市浦东新区潍坊西路 55 号上海世茂大厦 7 楼

邮政编码：200122

电话号码：021-20203388

传真号码：021-20203399

网址：www.shimaoco.com

电子信箱：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，建筑装饰材料，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）（涉及行政许可的凭许可证经营）

二、公司历史沿革情况

（一）公司设立

发行人的前身上海万象（集团）股份有限公司系于1993年9月29日经上海市财贸办公室沪府财贸（93）第315号文批准，采用社会募集方式设立的股份有限公司，成立时的发起人包括上海市黄浦区国有资产管理办公室（持有3,000万股，占可发行普通股总数的60%）。发行人股票于1994年2月4日在上海证券交易所挂牌上市，上市时总股本为5,000万股，国家持股3,000万股，占总股本的60%，社会法人持股750万股，占总股本的15%；社会个人持股1,250万股，占总股本的25%。

（二）首次公开发行股票并上市

请见“（一）公司设立”。

（三）上市后历次股权变动

2000年8月，经财政部以财企[2000]67号文批准，上海世茂投资发展有限公司协议受让上海市黄浦区国有资产管理办公室持有的公司部分法人股6,250万股，成为公司第一大股东。此次股权转让完成后，上海世茂投资发展有限公司持有6,250万股，占总股本的26.43%；上海市黄浦区国有资产管理办公室持有国家股3,816万股，占总股本的16.14%。2001年4月16日经公司2000年度股东大会决议通过，并经上海证券交易所核准，发行人名称变更为“上海世茂股份有限公司”。

2002年12月世茂企业协议受让上海世茂投资发展有限公司持有的公司法人股6,250万股，成为发行人第一大股东，并于2002年12月19日完成了有关股权交割手续。

2006年世茂企业协议受让发行人第二大股东北京中兴瑞泰投资发展有限公司持有的公司非流通股份4,500万股，另通过上海证券交易所系统增持了公司流通股11,313,638股。

2007年世茂企业通过上海证券交易所系统出售流通股3,066,892.00股，本次股份减持以后世茂企业仍为发行人的第一大股东，公司股本为478,355,338.00元。

2007年10月，发行人与峰盈国际、北京世茂投资发展有限公司和世茂企业签订了《关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》，约定向上述3家公司定向增发股份合计692,240,000股。其中，向峰盈国际发行55,880万股人民币普通股，峰盈国际以其持有的境内9家外商投资企业的100%股权认购；向北京世茂投资发展有限公司发行7,200万人民币普通股，北京世茂投资发展有限公司以其持有的世茂大厦的资产认购；向世茂企业发行6,224万股人民币普通股，世茂企业以人民币74,999.2万元资金认购（“非公开发行A股股票暨发行股份购买资产”）。非公开发行A股股票暨发行股份购买资产相关事项已经发行人第四届董事会第二十七次临时会议及第三十二次临时会议审议并经发行人2007年度第一次临时股东大会审议批准。

2008年3月14日，商务部以（批件）商资批[2008]347号文《商务部关于同意上海世茂股份有限公司变更为外商投资股份有限公司的批复》原则同意发行人非公开发行A股股票暨发行股份购买资产，并批准增资、企业类型变更及经营范围变更相关事宜等。发行人于2008年9月3日收到证监会证监许[2008]1083号《关于核准上海世茂股份有限公司向峰盈国际、北京世茂投资发展有限公司、上海世茂企业发展有限公司发行股份购买资产的批复》的批准，核准发行人向峰盈国际发行55,800万股人民币普通股、向北京世茂投资发展有限公司发行7,200万股人民币普通股；向世茂企业发行6,224万股人民币普通股。2009年5月13日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。本次增资后，发行人的注册资本变更为1,170,595,338.00元，股本为1,170,595,338.00元。

2010年12月30日，北京世茂投资发展有限公司与世茂投资签署《股份转让合同》，约定世茂投资以现金认购北京世茂投资发展有限公司持有的发行人7,200万股人民币普通股。本次交易完成后，世茂投资持有发行人6.15%的股权，北京世茂投资发展有限公司不再持有发行人股权。

2012年8月17日至2013年8月16日期间，世茂企业通过上海证券交易所系统买入世茂股份的股份，合计增持280,000股，占世茂股份已发行股份的0.024%。本

次交易完成后，世茂企业持有发行人20.46%的股权。

2014年6月，公司第六届董事会第二十一次会议审议通过了《关于股票期权激励计划第一期股票期权开始行权的议案》，经审核公司及激励对象已满足股票期权激励计划的行权条件，第一个行权期可行权的激励对象为14名，对应的可行权股票期权数量为390万份，行权价格为9.60元。第一次股权激励计划行权的人数为7名，行权股票数量182万股。在本次行权后，公司的注册资本变更为1,172,415,338.00元。第二次股权激励计划行权的人数为4名，行权股票数量132万股。在第二次行权后，公司的注册资本变更为1,759,943,007.00元。

2015年6月，公司第七届董事会第三次审议通过了《关于股票期权激励计划第二期股票期权开始行权的议案》，2015年8月19日，公司第七届董事第五次会议审议通过了《关于调整股票期权激励计划激励对象名单及股票期权数量的议案》，由于离职原因，公司股权激励计划第二期激励对象人数调整为11人，第二期数量调整为495万份。本次行权对象为6名。本次行权结束后，公司的注册资本变更为1,762,193,007元。

2015年2月16日和2015年3月10日，公司第六届董事会第二十八次会议和公司2015年第二次临时股东大会分别审议通过了公司非公开发行的相关议案，2015年11月3日，公司取得证监会核发的《关于核准上海世茂股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]2481号），核准公司的非公开发行。本次发行151,668,351股，扣除发行费用后募集资金净额为1,483,119,991.39元。其中转入股本151,668,351元，余额人民币1,331,451,640.39元转入资本公积。本次发行完成后，公司的注册资本变更为1,913,861,358元。

2016年5月24日召开的2015年年度股东大会审议通过的《2015年度利润分配方案》明确：以截至2015年12月31日公司总股本1,913,861,358股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利1.1元（含税），合计派发210,524,749.38元；同时以资本公积金向全体股东每10股转增4股，共计765,544,543股。本次利润分配完成后，公司的注册资本变更为2,679,405,901元。

2017年5月9日召开的2016年年度股东大会审议通过《2016年度利润分配方案》明确：本次利润分配及转增股本以方案实施前的公司总股本2,679,405,901股为基

数，每股派发现金红利0.08元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增0.4股，共计派发现金红利214,352,472.08元，转增1,071,762,360股，本次分配后总股本为3,751,168,261股。

截至目前，发行人持有上海市工商行政管理局于2019年3月26日颁发的《营业执照》。

三、最近三年重大资产重组情况

公司最近三年不存在《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组的情况。

四、前十名股东持股情况

截至2018年12月31日，公司持股人情况如下表：

表 3-1 发行人前十大股东

股东名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)	股本性质
峰盈国际有限公司	164,052.00	43.73	A 股流通股
西藏世茂企业发展有限公司	70,421.67	18.77	A 股流通股
上海世茂投资管理有限公司	21,168.00	5.64	A 股流通股
中国证券金融股份有限公司	6,148.97	1.64	A 股流通股
中央汇金资产管理有限责任公司	4,946.35	1.32	A 股流通股
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	4,317.35	1.15	A 股流通股
香港中央结算有限公司	4,083.09	1.09	A 股流通股
全国社保基金四一八组合	2,657.34	0.71	A 股流通股
上海浦东国有资产投资管理有限公司	2,167.07	0.58	A 股流通股
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	1,607.86	0.43	A 股流通股
小计	281,569.70	75.06	—

五、公司组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

（一）治理结构

发行人是根据《公司法》和其他有关规定设立的外商投资股份有限公司，并根据《公司法》和其他有关法律、行政法规的规定制订了公司章程。根据公司章程，发行人设股东大会、董事会、监事会和总裁。

1、股东大会

根据公司章程，股东大会是公司的权力机构，行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；选举和更换独立董事，决定独立董事的津贴标准；（3）批准公司董事会和监事会的报告；（4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；（5）决定公司的合并、分立、解散、增减注册资本和发行公司债券的方案；（6）批准公司章程和章程修改方案；（7）决定公司聘用、解聘的会计师事务所；（8）审议批准对外担保事项；（9）审议重大资产处置、重大投资项目、重大关联交易、重大借款、抵押事项；（10）审议批准变更募集资金用途事项与股权激励计划；（11）法律、法规规定应享有的其他权利。

2、董事会

董事会由9名董事组成，其中独立董事4人。根据公司章程，董事会行使下列职权：（1）召集股东大会,并向大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或减少注册资本、发行债券或其他证券及上市的方案；（7）制订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立和解散方案；（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购、出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（9）决定公司内部管理机构的设置；（10）聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、首席财务官等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（11）制订公司的基本管理制度；（12）制订公司章程的修改方案；（13）管理公司信息披露事项；（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（15）听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

(16) 法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

3、监事会

监事会由 5 名监事组成。根据公司章程，监事会行使下列职权：(1) 对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；(2) 检查公司的财务；(3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；(4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；(5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；(6) 向股东大会提出提案；(7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；(8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

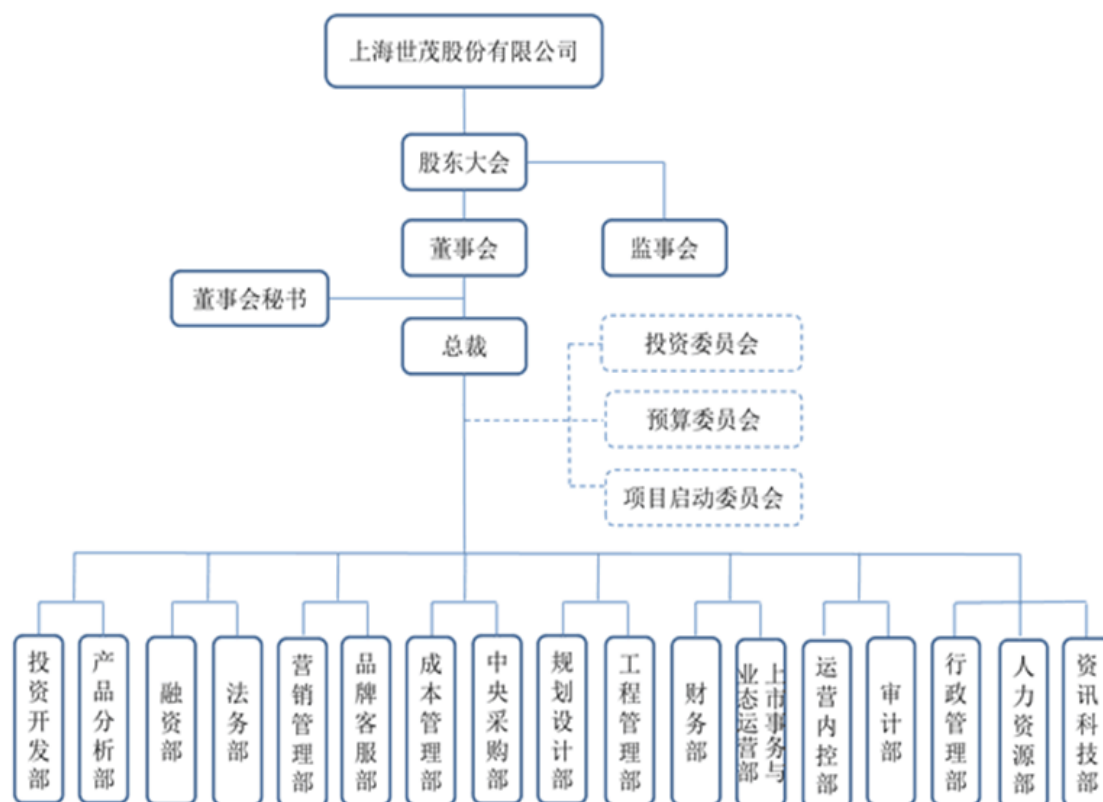
4、总裁

根据公司章程，总裁行使下列职权：(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；(4) 拟订公司的基本管理制度；(5) 制订公司的具体规章；(6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、助理总裁、首席财务官；(7) 决定聘任或者解聘应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；(8) 拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；(9) 行使法定代表人的职权；(10) 公司章程或者董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

截至本募集书摘要出具之日，发行人内部组织结构如下：

图 3-1 世茂股份组织结构



根据目前战略定位及管理需要，发行人下设 17 个部门，其主要职能分别如下：

表 3-2 世茂股份部门职能

序号	部门	主要职能
1	投资开发部、产品分析部	(1) 市场调查，包括宏观投资环境调研、区域市场调研、立地条件调研和商圈调研；(2) 投资策略，包括根据公司发展战略制定土地储备策略，并建立规范的项目投资管理体系；(3) 新项目获取，负责从土地信息收集至完成签订土地使用出让合同的系列工作；(4) 政府关系维护；(5) 投资资料库管理。
2	融资部	(1) 融资方案方面的职能，包括负责总对总融资和项目融资，确定投资主体、资本结构及买地资金安排，提出控制土地付款节奏意见，在权限内编制和审批相关资金计划，资金集中管理，制定资金供给计划等；(2) 项目融资方面的职能，包括完成融资决策后，开展多种形式的融资，指导、督促、协调各二级公司开展具体执行工作。
3	法务部	合同审核，起草、修订相关法律文书，行业相关法律政策研究；负责公司仲裁、诉讼和非诉讼等法律事务；为公司业务提供法律咨询服务和支持；为二级、三级公司法务人员提供培训指导。
4	营销管理部	(1) 业务管理职能，包括负责对接各区域营销管理部业务条线，落实公司销售指标和回款，审定各区域产品价格及优惠方案，营销信息系统管理等工作；(2) 企划职能，包括对各项目策划报告、各项目产品的推广和执行、各项目产品创意与推广策略制定的指导与服务等工作；(3) 研展职能，包括相关市场研究及产品定位、市场调研、营销配合工作等。

序号	部门	主要职能
5	品牌客服部	(1) 品牌管理职能, 包括负责世茂股份品牌建设、品牌推广、品牌维护, 完善企业视觉识别体系, 品牌资产管理, 统筹品牌营销工具, 媒体关系/公共关系管理及危机和风险管理等; (2) 客户满意度相关职能; (3) 呼叫中心相关职能; (3) 客户管理职能; (4) 投诉管理职能; (5) 销售支持职能; (6) 交付管理职能。
6	成本管理部	(1) 管理体系构建; (2) 目标成本管理; (3) 成本审核及异动监控; (4) 大额合同签订及资金计划审批; (5) 招标管理; (6) 成本信息管理; (7) 合同管理; (8) 签证管理; (9) 结算管理; (10) 项目后评估。
7	中央采购部	(1) 制度建设; (2) 承包商、供应商名册管理; (3) 招标管理。
8	规划设计部	(1) 规划设计管理; (2) 规划设计业务; (3) 产品研发工作。
9	工程管理部	工程职能管理、工程业务支持、工程技术管理等相关工作。
10	财务管理部	财务管理、核算管理、税务管理、资金管理等相关工作。
11	上市事务与业态运营部	董事会秘书、投资者关系、证券事务等相关工作。
12	运营内控部	运营管理、内控管理、流程管理等相关工作。
13	审计部	按照上市公司要求, 结合公司风险管理需要, 制定股份内部审计条例及其他内审相关制度; 制定年度审计和专项审计工作计划, 并实施二级公司、三级公司经济责任审计、运营审计等各项内部审计工作。
14	行政管理部	行政制度、固定资产管理、档案印章证照管理、行政采购及费用管理、行政后勤服务等相关工作。
15	人力资源部	人力资源规划、制度/流程/权限/预算、管理人员的储备/任免/调动、薪酬福利管理、员工关系管理、组织架构及人员编制管理、招聘配置管理、培训与开发、绩效考核管理、企业文化与员工活动等相关工作。
16	资讯科技部	信息化总体规划、信息系统、基础架构、网络工程、支持服务、信息化制度/预算等相关工作。

(三) 公司对其他企业的重要权益投资情况

截至2018年12月31日, 发行人对外权益投资情况分别如下:

1、发行人重要权益投资情况

截至2018年12月31日, 发行人的子公司情况如下:

表 3-3 截至 2018 年 12 月 31 日发行人子公司情况

序号	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
1	上海世堃贸易有限公司	20,000 万人民币	建材销售	100.00%	100.00%	是
2	昆山世茂华东商城开发有限公司	15,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
3	牡丹江茂源贸易有限公司	2,000 万人民币	建材销售	100.00%	100.00%	是
4	世茂物业管理有限公司	8,000 万人民币	物业管理	100.00%	100.00%	是
5	世茂商业管理有限公司	25,000 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
6	北京茂悦盛欣企业管理有限公司	5,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
7	福州世茂天城商业管理有限公司	3,000 万人民币	销售百货	100.00%	100.00%	是
8	芜湖世茂商业运营有限责任公司	500 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
9	苏州世茂商业物业管理有限公司	1,000 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
10	沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	2,000 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
11	烟台世茂商业管理有限公司	1,000 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
12	济南世茂置业有限公司	146,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
13	常熟世茂商业经营有限公司	50 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
14	上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	美元 1 万元	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
15	荣帆有限公司	港元 1 元	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
16	芜湖世茂新世纪商业管理有限公司	3,000 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
17	上海菲慕思商务信息咨询有限公司	5,000 万人民币	商务信息咨询	100.00%	100.00%	是
18	世茂影院投资发展有限公司	15,000 万人民币	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
19	上海世茂世天投资有限公司	1,000 万人民币	经营儿童娱乐	100.00%	100.00%	是
20	黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	20,000 万人民币	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
21	北京同涿房地产开发有限公司	15,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
22	上海世茂玺美企业管理有限公司	3,000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
23	上海世曜投资咨询有限公司	100 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
24	天津茂悦投资有限公司	38,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是

序号	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
25	青岛世茂投资发展有限公司	45,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
26	青岛世茂滨海置业有限公司	20,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
27	上海铂信企业管理有限公司	10,000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
28	上海酪侈贸易有限公司	5,000 万人民币	销售百货	100.00%	100.00%	是
29	绍兴世茂儿童玩具有限公司	100 万人民币	经营儿童娱乐	100.00%	100.00%	是
30	上海世茂商业投资管理有限公司	1,000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
31	意新有限公司	美元 1 元	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
32	欣择有限公司	美元 1 元	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
33	欣元有限公司	美元 1 元	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
34	上海沁珏投资管理有限公司	100 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
35	牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	50 万人民币	房地产投资咨询	100.00%	100.00%	是
36	南昌世茂商业管理有限公司	50 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
37	苏州世茂新里程置业有限公司	60,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
38	宁波世茂理想置业有限公司	35,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
39	济南世茂商业管理有限公司	200 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
40	北京世茂星辰企业管理有限公司	900 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
41	徐州世茂商业管理有限公司	10 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
42	南通世茂商业管理有限公司	100 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
43	昆山世茂新纪元房地产有限公司	2,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
44	上海惠沁投资管理有限公司	100 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
45	绍兴世茂新纪元置业有限公司	24,552.0127 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
46	常州世茂新城房地产开发有限公司	26,930 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
47	芜湖世茂新发展置业有限公司	11,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
48	徐州世茂置业有限公司	49141.26 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是

序号	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
49	昆山世茂房地产开发有限公司	54,766.81467 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
50	常熟世茂新发展置业有限公司	69,217.4 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
51	上海世茂新体验置业有限公司	39,109.283446 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
52	苏州世茂投资发展有限公司	52679.563 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
53	沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	58,005.85 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
54	上海博希商务咨询有限公司	2,000 万人民币	商务信息咨询	100.00%	100.00%	是
55	上海茂沁投资管理有限公司	137,177 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
56	济南世茂天城置业有限公司	131,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
57	闽侯世茂商业管理有限公司	50 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
58	上海硅浩信息科技有限公司	3,077 万人民币	商务信息咨询	100.00%	100.00%	是
59	上海欣易投资咨询有限公司	100 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
60	宁波世茂新腾飞置业有限公司	123,850 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
61	绍兴世茂投资发展有限公司	48,345.7740 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
62	绍兴浙通商务咨询服务 有限公司	100 万人民币	商务信息咨询	100.00%	100.00%	是
63	常熟世茂新纪元置业有限公司	85,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
64	上海杏熙投资咨询有限公司	100 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
65	上海乾馥企业管理有限公司	500 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
66	济南世茂彩石置业有限公司	10,000 人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
67	杭州世茂瑞盈置业有限公司	美元 23,000 万元	房地产开发	100.00%	100.00%	是
68	南昌水城投资股份有限公司	35,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
69	上海世茂世慷养老服务有限公司	500 万人民币	养老服务	100.00%	100.00%	是
70	上海磐宛企业管理有限公司	500 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
71	上海世颢企业管理有限公司	100 万人民币	企业管理	100.00%	100.00%	是

序号	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
72	上海丹馨企业管理有限公司	500 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
73	南昌悦盈企业管理有限公司	500 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
74	长沙世茂领航置业有限公司	500 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
75	南京穆坤企业管理咨询有限公司	10,000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
76	长沙世茂投资有限公司	50,000 万元人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
77	苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	200,000 万元人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
78	上海元盼企业管理有限公司	100 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
79	上海隽会企业管理有限公司	3000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
80	上海颖博企业管理有限公司	4000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
81	上海煦晓企业管理有限公司	3000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
82	济南元盛商业保理有限公司	100 万人民币	商业保理	100.00%	100.00%	是
83	北京瀚翊景观园林工程有限公司	1,000 万人民币	工程施工	100.00%	100.00%	是
84	北京怵悦建筑装潢有限公司	1,000 万人民币	工程施工	100.00%	100.00%	是
85	青岛海茂基础工程有限公司	美元 1,670 万元	基础设施配套建设及经营	90.00%	90.00%	是
86	南京世茂房地产开发有限公司	32,800 万人民币	房地产开发	50.00%	50.00%	是
87	福建世茂投资发展有限公司	20,000 万人民币	房地产开发	50.00%	50.00%	是
88	南京世茂新里程置业有限公司	9,000 万人民币	酒店的经营	50.00%	50.00%	是
89	福建世茂新里程投资发展有限公司	186,700 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
90	上海世茂信择实业有限公司	50,000 万人民币	项目管理及咨询	51.00%	51.00%	是
91	黑龙江通海建材贸易有限公司	500 万人民币	销售设备及材料	51.00%	51.00%	是
92	牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	100 万人民币	房地产投资咨询	51.00%	51.00%	是
93	武汉世茂嘉年华置业有限公司	20,000 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
94	青岛世奥投资发展有限公司	100,000 万人民币	房地产开发	75.00%	75.00%	是

序号	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
95	牡丹江雅商建材贸易有限公司	1,000 万人民币	销售设备及材料	50.00%	50.00%	是
96	石狮世茂房地产开发有限公司	63,900 万人民币	房地产开发	35.91%	35.91%	是
97	石狮世茂新城房地产开发有限公司	78,100 万人民币	房地产开发	35.91%	35.91%	是
98	石狮世茂新里程房地产开发有限公司	60,000 万人民币	房地产开发	35.91%	35.91%	是
99	石狮世茂商业管理有限公司	50 万人民币	商业运营	51.00%	51.00%	是
100	厦门世茂商业管理有限公司	50 万人民币	商业运营	51.00%	51.00%	是
101	厦门世茂新领航置业有限公司	450,000 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
102	泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司	5,000 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
103	泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司	5,000 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
104	石狮世恒商务咨询有限公司	50 万人民币	商业运营	51.00%	51.00%	是
105	前海世茂发展（深圳）有限公司	美元 48,000 万元	房地产开发	51.00%	51.00%	是
106	南京世茂新发展置业有限公司	300,000 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
107	上海震万企业管理有限公司	5,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
108	上海恩奕企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
109	上海首励企业管理有限公司	3,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
110	上海都绚企业管理有限公司	3,000 万人民币	企业管理咨询	17.34%	17.34%	是
111	上海湃仑企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
112	上海仁珂企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
113	上海泰朵企业管理有限公司	5,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
114	上海欧黎企业管理有限公司	5,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
115	上海为鸿企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
116	上海祺煦企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
117	上海漫珑企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是

序号	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
118	上海莱纽企业管理有限公司	5,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
119	上海朗嘉企业管理有限公司	5,000 万人民币	企业管理	51.00%	51.00%	是
120	上海积丞企业管理有限公司	5,000 万人民币	企业管理	51.00%	51.00%	是
121	上海世硕企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
122	上海率康企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
123	深圳市世茂新里程实业有限公司	1,000,000 万人民币	投资信息咨询	51.00%	51.00%	是
124	南京世曜商务咨询有限公司	100 万人民币	商务信息咨询	50.00%	50.00%	是
125	福州傲达企业管理有限公司	10,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
126	福建世茂创世纪置业有限公司	10,000 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
127	深圳市坪山区城投宏源投资有限公司	10,000 万人民币	房地产开发	60.00%	60.00%	是
128	湖北长建茂房地产开发有限公司	5,000 万人民币	房地产开发	26.01%	26.01%	是
129	宁安汇盈建材贸易有限公司	2,000 万元人民币	销售设备及材料	51%	51.00%	是
130	福州市穆达商业保理有限公司	5,000 万人民币	商业保理	51.00%	51.00%	是
131	北京瞳悦景观园林工程有限公司	1,000 万人民币	城市园林绿化	51.00%	51.00%	是
132	北京妙鼎建筑装饰有限公司	1,000 万人民币	项目管理;	51.00%	51.00%	是
133	南京恺昱企业管理咨询有限公司	3,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
134	泉州世茂新里程置业有限公司	1,000 万人民币	房地产开发	17.34%	17.34%	是
135	上海煦都企业管理有限公司	100 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
136	上海都海企业管理有限公司	500 万元人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
137	西安世茂新领域置业有限公司	1000 万人民币	发地产开发	72.00%	72.00%	是

注 1：南京世茂房地产开发有限公司等 10 家子公司纳入合并范围的说明

发行人持有南京世茂房地产开发有限公司、福建世茂投资发展有限公司、牡丹江雅商建材贸易有限公司、南京世茂新里程置业有限公司、南京世曜商务咨询有限公司、世茂澳亚基金管理有限公司 6 家公司的股权的比例均为 50%，持有石狮世茂房地产开发有限公司、石

狮世茂新城房地产开发有限公司和石狮世茂新里程房地产开发有限公司 3 家公司的股权的比例均为 36%，发行人通过有关董事会表决权安排对该等公司的财务和经营活动拥有决策权，能够实施控制，故纳入合并报表范围。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的其他重要权益投资情况如下：

表 3-4 截至 2018 年 12 月 31 日发行人其他重要权益投资情况

序号	企业名称	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
1	济南世茂新纪元置业有限公司	房地产开发	45.00%	46.00%	否
2	福州世茂瑞盈置业有限公司	房地产开发	20.00%	20.00%	否
3	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	房地产开发	49.29%	49.29%	否
4	上海世领投资管理有限公司	投资管理	35.00%	35.00%	否
5	宁波鼎峰房地产开发有限公司	房地产开发	40.00%	40.00%	否
6	上海硕元健康管理有限公司	健康管理咨询	50.00%	50.00%	否
7	无锡世茂新发展置业有限公司	房地产开发	31.00%	31.00%	否
8	Medipolis K.K.	健康管理咨询	40.00%	40.00%	否
9	长沙茂泓置业开发有限公司	房地产开发	28.00%	28.00%	否
10	河北恒佑房地产开发有限公司	房地产开发	10.00%	10.00%	否
11	上海铭耀股权投资管理有限公司	投资管理	30.00%	30.00%	否
12	世茂澳亚基金管理有限公司	投资管理	50.00%	50.00%	否

注：上海硕元健康管理有限公司未纳入合并范围的说明：该公司属于共同控制，该公司章程中约定，公司重要的财务和生产经营决策制定过程均需各方一致同意才能通过，公司对其不享有控制权，故未纳入合并范围。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人不存在对其收入或资产有重大影响的参股公司及其他对发行人有重大影响的关联方。

2、对发行人影响重大的子公司

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人重要子公司情况如下：

1) 南京世茂房地产开发有限公司

南京世茂房地产于 2004 年 7 月 23 日，注册资本 32,800 万元。南京世茂房

地产经营范围为房地产开发、建设；酒店、附设商场的经营；房地产出售、出租；物业管理；房地产中介咨询等。

截至 2018 年 12 月 31 日，南京世茂房地产的总资产 1,009,392.76 万元，总负债 764,417.54 万元，所有者权益 244,975.22 万元；2018 年度实现营业收入 266,213.44 万元，净利润 89,770.52 万元。

2) 济南世茂天城置业有限公司

济南世茂天城于 2014 年 1 月 7 日成立，注册资本 131,000.00 万元。济南世茂天城的经营范围为房地产开发、销售、物业管理。

截至 2018 年 12 月 31 日，济南世茂天城的总资产 1,680,273.20 万元，总负债 1,411,542.52 万元，所有者权益 268,730.68 万元；2018 年度实现营业收入 155,858.82 万元，净利润 44,261.18 万元。

3) 石狮世茂新城房地产开发有限公司

石狮世茂新城房地产于 2013 年 5 月 16 日成立，注册资本 55,000.00 万元。石狮世茂新城房地产的经营范围为房地产开发建设;自有房屋出租、出售及配套服务的建设;物业管理。

截至 2018 年 12 月 31 日，石狮世茂新城房地产的总资产 416,425.80 万元，总负债 289,093.70 万元，所有者权益 127,332.10 万元；2018 年度实现营业收入 242,804.42 万元，净利润 40,543.49 万元。

4) 厦门世茂新领航置业有限公司

厦门世茂新领航置业有限公司，注册资本：452,323.47 万人民币，成立日期：2015 年 10 月 19 日，经营范围：房地产开发经营；物业管理；建筑装饰业。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 907,460.54 万元，总负债 233,861.61 万元，所有者权益 673,598.93 万元；2018 年度实现营业收入 122,823.44 万元，净利润 32,035.74 万元。

5) 南京世茂新发展置业有限公司

南京世茂新发展置业有限公司，注册资本：300,000 万人民币，成立日期：2016 年 1 月 13 日，经营范围：房地产开发；投资管理；投资咨询；房屋租赁；企业管理咨询；工程管理服务；建筑工程施工；物业管理。（依法须经批准的项

目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 535,023.13 万元，总负债 152,598.12 万元，所有者权益 382,425.02 万元；2018 年度实现营业收入 43,379.64 万元，净利润 9,633.49 万元。

6) 前海世茂发展（深圳）有限公司

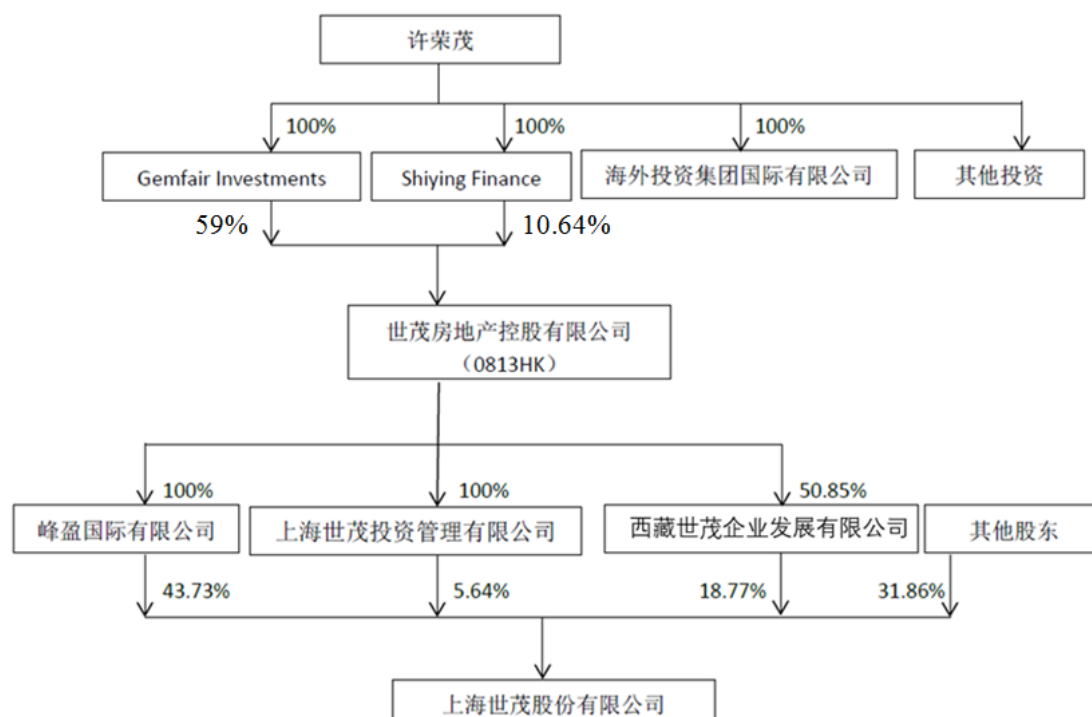
前海世茂发展，注册资本：300,000 万人民币，成立日期：2016 年 1 月 13 日，经营范围：房地产开发；投资管理；投资咨询；房屋租赁；企业管理咨询；工程管理服务；建筑工程施工；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 885,052.69，总负债 152,598.12 万元，所有者权益 601,797.60 万元；2018 年度实现营业收入 280,712.92 万元，净利润 139,553.71 万元。

六、公司控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的股权结构如下图所示：

图 3-2 世茂股份股权结构



(一) 控股股东

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的主要股东为峰盈国际、世茂企业和世茂投资，分别持有发行人 43.73%、18.77%和 5.64%的股权。峰盈国际为发行人控股股东。报告期内发行人控股股东持有的发行人股份无重大增减变动情况。

控股股东峰盈国际成立于 2006 年 12 月 13 日，注册于英属维尔京群岛。注册资本 1 美元，许荣茂和许世坛为其董事。主要经营业务或管理活动为投资控股。第二大股东世茂企业成立于 2000 年 6 月 22 日，法定代表人为许世坛，注册资本 10,172.36 万元，主要经营业务为房地产开发、经营、物业管理等。法人实际控制人世茂房地产成立于 2004 年 10 月 29 日，注册于开曼群岛，主要经营业务或管理活动为房地产投资与开发、酒店投资与开发、物业管理等，其股票于 2006 年 7 月 5 日在香港联合交易所主板上市。

根据香港会计师审计出具的峰盈国际财务报告，峰盈国际 2018 年年度利润为 143,701,601 元港币，总资产为 3,827,351,226 元港币，总负债为 3,599,357,853 元港币，所有者权益为 227,993,373 元港币。

（二）实际控制人

截至 2018 年 12 月 31 日，世茂房地产通过其全资子公司峰盈国际、世茂投资、控股子公司世茂企业合计控制本公司 58.92%的股份，是本公司的法人实际控制人，许荣茂作为世茂房地产的实际控制人，同时为发行人的自然人实际控制人。许荣茂先生通过其全资子公司 Shiyong Finance Limited（世盈财经有限公司）和 Gemfair Investments Limited 合计间接持有世茂房地产 69.64%的股权，为世茂房地产和发行人的实际控制人。许荣茂先生对外投资情况如图 5-2 “世茂股份股权结构” 所列示：除全资拥有 Shiyong Finance Limited 和 Gemfair Investments Limited 外，许荣茂先生持有的其他主要对外投资为其全资子公司海外投资集团国际有限公司。海外投资成立于 2001 年 7 月 26 日，注册于英属维尔京群岛（BVI），注册资本为 1 美元，主要经营业务或管理活动为投资控股。截至本募集说明书摘要签署日，除通过世茂房地产及世茂股份在境内的投资外，许荣茂先生在境内没有其他重大投资；除在本募集说明书摘要中已披露的境外投资情况外，许荣茂先生没有其他重要境外投资。

（三）控股股东所持股份质押、冻结及重大权属纠纷情况

截至本募集说明书摘要签署日，控股股东峰盈国际所持有的发行人股份不存在质押、冻结及重大权属纠纷的情形。

七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况

（一）董事、监事及高级管理人员任职情况及任职资格

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的董事、监事和高级管理人员情况

如下：表 3-5 发行人董事、监事和高级管理人员基本情况表

姓名	现任职务	出生年月	任期
许荣茂	董事长	1950 年 7 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
许薇薇	副董事长	1975 年 4 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
许世坛	董事	1977 年 2 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
刘赛飞	董事、总裁	1961 年 10 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日

姓名	现任职务	出生年月	任期
高 聪	董事	1968 年 12 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
吴泗宗	独立董事	1952 年 3 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
李大沛	独立董事	1954 年 8 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
徐士英	独立董事	1948 年 1 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
史慧珠	独立董事	1952 年 6 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
汤 沸	监事长	1970 年 11 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
孙 岩	监事	1980 年 6 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
冯沛婕	监事	1972 年 12 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
董 静	职工监事	1978 年 2 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
周一飞	职工监事	1983 年 1 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
吴凌华	副总裁	1973 年 7 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
张 杰	副总裁兼首席财务官	1977 年 6 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日
俞 峰	董事会秘书	1975 年 5 月	2018 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 22 日

(二) 董事、监事及高级管理人员的从业简历

许荣茂先生，68 岁，中国国籍，持中国香港居留权，工商管理硕士，现任公司第七届董事会董事长、世茂集团董事局主席，全国政协常务委员，中国侨联副主席，中国侨商投资企业协会常务副会长，香港新家园协会董事会主席兼创会会长、香港侨界社团联合会主席、全球反独促统大会荣誉主席、中华红丝带基金执行理事长、上海市侨商会会长等职务。

许薇薇女士，43 岁，中国国籍，持中国香港居留权，毕业于澳大利亚悉尼麦格里大学商业系会计专业，具有澳大利亚注册会计师资格，现任公司第七届董事会副董事长，历任公司第五届、第六届董事会副董事长、公司总裁、世茂国际控股有限公司董事局副主席、上海世茂建设有限公司董事、福州世茂投资发展有限公司董事长，兼任北京市政协委员、北京市海外联谊会理事、中国侨联青年委员会委员。

许世坛先生，41 岁，中国国籍，持中国香港居留权，工商管理硕士，现任公司第七届董事会董事、世茂房地产控股有限公司董事局副主席，上海世茂建设

有限公司董事长兼总裁；历任海外投资集团（澳洲）有限公司销售总监，香港世茂集团销售总监、执行董事，香港世茂房地产控股有限公司执行董事、常务副总裁此外，许世坛先生还担任全国青联委员、上海市政协委员、上海市房地产协会副会长、上海国际商会副会长、上海市工商业联合会执行委员、上海市海外交流协会理事、上海市青联委员、上海市青年企业家协会常务理事、上海华侨青年联合会常委等众多社会职务。

刘赛飞先生，57岁，新加坡国籍，毕业于澳洲西悉尼大学工程管理系，硕士学历。现任公司第七届董事会董事、总裁，世茂房地产控股有限公司非执行董事，历任世茂房地产控股有限公司执行董事兼副总裁，世茂旅游有限公司总裁。

高聪先生，50岁，大学学历，高级经济师。现任上海南房（集团）有限公司资产管理部经理，历任上海金鸿物业发展公司财务主办，上海桃苑度假中心总经理助理、副总经理、总经理等职务。

吴泗宗先生，66岁，硕士研究生学历，同济大学教授、博士生导师。现任中国市场学会常务理事、上海市市场营销学会副会长，上海冠宗投资管理有限公司执行董事兼总经理，莱蒙国际集团有限公司（股票代码：HK3688）独立非执行董事，安徽万朗磁塑股份有限公司独立董事，开曼丽丰股份有限公司（股票代码：4137.TW）董事，宁波华宝石节能科技股份有限公司董事，上海华江企业管理股份有限公司董事。历任江西财经大学经济管理系教研室主任、系副主任、系党总支书记，同济大学经济与管理学院经贸系主任、副院长、党委书记。

李大沛先生，64岁，中国国籍（无海外居留权），上海财经大学会计本科，厦门大学工商管理研究生，高级经济师；现任公司第七届董事会独立董事，上海锦江国际旅游股份有限公司第七届董事会独立董事，历任上海水泥集团公司财务部经理，上海证券交易所总监助理等职务。

徐士英女士，70岁，中国国籍（无海外居留权），上海财经大学经济学本科，澳门科技大学经济管理硕士，中南大学管理工程与科学博士；现任公司第七届董事会独立董事，上海松芝加冷汽车空调股份有限公司独立董事；历任上海市萃众毛巾厂计划科职员，华东政法大学教授等职务。

史慧珠女士，66岁，中国国籍（无海外居留权），上海财经大学工业会计大专，注册会计师；现任公司第七届董事会独立董事，上海立远会计师事务所审计；历任交通银行上海分行督察、上海光华会计师事务所有限公司总师等职务。

汤沸女士，48岁，中国国籍（无海外居留权），工商管理硕士；现任公司第七届监事会监事长、世茂房地产控股有限公司执行董事兼集团财务管理中心负责人，历任中国银行香港有限公司稽核组长和主稽人、世茂房地产控股有限公司副总裁兼财务总监。

孙岩先生，38岁，中国国籍（无海外居留权），大学本科学历，中国注册会计师，现任公司第七届监事会监事、世茂房地产控股有限公司助理总裁兼审计部负责人；历任普华永道中天会计师事务所有限公司审计部高级经理。

冯沛婕女士，46岁，中国国籍（无海外居留权），中南政法学院（现中南财经政法大学）经济法系本科，现任公司第七届监事会监事、世茂房地产控股有限公司助理总裁兼法律总监，历任美国莎莉集团（SaraLeeCorporation）中国总部法律负责人，湖北正信律师事务所律师。

董静女士，40岁，中国国籍（无海外居留权），东华大学管理学院毕业，现任公司第七届监事会监事、行政管理部助理总监，公司工会主席；历任上海世茂建设有限公司行政采购部副经理、公司行政采购部副经理、经理。

周一飞女士，35岁，中国国籍（无海外居留权），南京理工大学人力资源管理学士，香港大学MBA研究生（在读）。国家二级心理咨询师、国家二级人力资源管理师、国家薪酬绩效管理师、高级企业EAP执行师，现任公司人力资源部高级经理；历任公司人力资源部副经理、经理。

张杰先生，41岁，中国国籍（无海外居留权），复旦大学会计硕士，中国注册会计师，现任发行人副总裁兼首席财务官；历任公司财务总监、内审总监，安永华明会计师事务所审计经理，上海上会会计师事务所项目经理。

吴凌华先生，45岁，南京大学经济法硕士，现任公司副总裁；历任华润置地有限公司商业地产事业部常务副总经理，华润置地（南宁）有限公司副总经理，华润（深圳）有限公司华润中心总经理。

俞峰先生，43岁，中国国籍（无海外居留权），毕业于立信会计高等专科学校，现任公司第七届董事会董事会秘书，历任上海世茂股份有限公司财务经理、财务负责人，公司第三届、第四届、第五届、第六届董事会证券事务代表，第六届董事会秘书。

发行人董事、监事与高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的要求。

（三）董事、监事及高级管理人员的兼职情况

截至本募集书摘要出具日，发行人现任董事、监事和高级管理人员兼职情况如下：

1、在股东单位任职情况

表 3-6 发行人现任董事、监事和高级管理人员在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许荣茂	世茂房地产控股有限公司	董事局主席	2004-11	至今
许荣茂	西藏世茂企业发展有限公司	董事	2000-06	至今
许荣茂	峰盈国际有限公司	董事	2007-01	至今
许世坛	世茂房地产控股有限公司	董事局副局长	2008-04	至今
许世坛	峰盈国际有限公司	董事	2007-01	至今
刘赛飞	世茂房地产控股有限公司	非执行董事	2015-01	至今
汤沸	世茂房地产控股有限公司	执行董事兼集团财务管理中心负责人	2009-01	至今
孙岩	世茂房地产控股有限公司	助理总裁兼审计部负责人	2011-01	至今
冯沛婕	世茂房地产控股有限公司	助理总裁兼法律总监	2009-01	至今

2、在其他单位任职情况

表 3-7 发行人现任董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
许荣茂	全国政协	常务委员
许荣茂	中国侨联	副主席

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
许世坛	全国青联	常委
高聪	上海南房（集团）有限公司	资产管理部经理
吴泗宗	上海冠宗投资管理有限公司	执行董事兼总经理
吴泗宗	宁波华宝石节能科技股份有限公司	董事
吴泗宗	莱蒙国际集团有限公司	独立非执行董事
吴泗宗	安徽万朗磁塑股份有限公司	独立董事
吴泗宗	开曼丽丰股份有限公司	董事
吴泗宗	上海华江企业管理股份有限公司	董事
李大沛	上海锦江国际旅游股份有限公司	独立董事
史慧珠	上海立远会计师事务所	审计
徐士英	上海松芝加冷汽车空调股份有限公司	独立董事

（四）董事、监事及高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本募集书摘要出具日，公司董事、监事及高级管理人员持有公司股份情况如下表：

表 3-8 发行人董事、监事及高级管理人员持有公司股份情况

姓名	职务	持股情况（万股）
许荣茂	董事长	0.00
许薇薇	副董事长	0.00
许世坛	董事	0.00
刘赛飞	董事、总裁	0.00
高聪	董事	0.00
吴泗宗	独立董事	0.00
李大沛	独立董事	0.00
徐士英	独立董事	0.00
史慧珠	独立董事	0.00
汤沸	监事长	0.00
孙岩	监事	0.00
冯沛婕	监事	0.00
董静	职工监事	1.0878

姓名	职务	持股情况（万股）
周一飞	职工监事	0.00
吴凌华	副总裁	0.00
张杰	副总裁兼首席财务官	88.20
俞峰	董事会秘书	0.00

截至本募集书摘要签署日，公司董事、监事及高级管理人员不持有本公司发行的债券。

八、公司主营业务情况

（一）本公司主营业务

发行人经核准的经营范围为：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）（涉及行政许可的凭许可证经营）。

发行人的业务板块包括商业物业运营和住宅地产等板块，其中核心业务为商业物业运营。除前述外，发行人还通过开展物业服务等业务，为其核心业务商业物业运营提供服务或补充。

发行人坚持以客户需求为导向，长期致力于其核心主业商业物业运营的发展，不断拓展核心竞争力，积极实施专业化开发和经营策略，并因地制宜地打造满足不同地区市场需求的商业综合体，并融合购物中心、物业服务等多元商业业态，发挥互动共赢集合优势，力求为社会提供高品质、多元化的商业物业产品和优质、高效的物业服务。

2009年以前，公司主营业务主要为开发规模小于20万平方米住宅项目和规模小于10万平方米商业地产项目，并定位于开发长三角、环渤海湾以及经济发达的沿海区域的中高端住宅产品。为突破主营业务开发规模的限制，发行人启动

非公开发行 A 股股票暨发行股份购买资产，发行人主营业务随之变更为主要从事商业地产的投资、开发和经营，相应调整公司发展的战略地位，致力于打造成为国内具有较大影响力的商业地产龙头上市公司。目前，发行人已在全国经济发达的 20 多个大中城市开发、经营或持有 11 座购物中心、1 座办公楼，在建物业面积达到 650 万平方米，包含商业、办公楼、大卖场、商场、SOHO、步行街、展销中心、街铺等多种业务或业态，并与近 400 家国内外知名商业企业建立了战略合作伙伴关系。

（二）许可资格或资质情况

发行人目前有效的《营业执照》中载明的经营范围为：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）（涉及行政许可的凭许可证经营）。发行人目前的主营业务为房地产开发，与其《营业执照》及相关资格证书载明的业务范围相符。

发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（三）最近三年公司主营业务结构

发行人近三年营业收入构成情况如下表所示：

表 3-9 发行人近三年营业收入构成情况表

单位：万元，%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	2,067,423.29	100.00	1,866,677.04	100.00	1,370,802.51	100.00
商业物业运营	727,710.31	35.20	210,818.82	11.29	511,039.52	37.28
商业地产销售	658,259.18	31.84	153,102.01	8.20	455,681.09	33.24
房地产租赁	69,451.14	3.36	57,716.81	3.09	55,358.43	4.04
影院业务	8.47	0.00	1,727.99	0.09	2,624.56	0.19
住宅地产业务	1,269,878.61	61.42	1,585,094.62	84.92	811,889.85	59.23

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他*	69,825.90	3.38	69,035.61	3.70	45,248.57	3.30
其它业务收入*	-	-	-	-	-	-
营业收入合计	2,067,423.29	100.00	1,866,677.04	100.00	1,370,802.51	100.00

注 1：“其他”为物业管理、商品销售、储值卡销售、儿童游艺园和酒店服务。

表 3-10 主营业务板块报告期内营业成本

单位：万元，%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	1,146,170.75	100.00	1,028,307.19	100.00	879,463.46	100.00
商业物业运营	387,482.18	33.81	134,936.66	13.12	315,541.44	35.88
商业地产销售	372,317.76	32.48	120,838.78	11.75	304,143.84	34.58
房地产租赁	15,164.42	1.32	14,097.88	1.37	11,397.60	1.30
影院业务	6.64	0.00	756.39	0.07	1,351.01	0.15
住宅房地产业务	738,023.66	64.39	870,603.57	84.66	552,140.80	62.78
其他*	20,658.28	1.80	22,010.57	2.14	10,430.21	1.19
其它业务成本*	-	-	-	-	-	-
营业成本合计	1,146,170.75	100.00	1,028,307.19	100.00	879,463.46	100.00

注 1：“其他”为物业管理、商品销售、储值卡销售、儿童游艺园和酒店服务。

表 3-11 主营业务板块报告期内毛利润

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营业务毛利			
商业物业运营	340,228.14	75,882.17	195,498.09
商业地产销售	285,941.42	32,263.23	151,537.26
房地产租赁	54,286.72	43,618.93	43,960.83
影院业务	1.83	971.60	1,273.55
住宅房地产业务	531,854.95	714,491.05	259,749.05
其他*	49,167.63	47,025.04	34,818.36
其它业务毛利*	-	-	-

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业毛利合计	921,252.55	838,369.85	491,339.06

注 1：“其他”为物业管理、商品销售、储值卡销售、儿童游艺园和酒店服务。

表 3-12 主营业务板块报告期内毛利率

单位：%

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营业务毛利率			
商业物业运营	46.75	35.99	38.25
商业地产销售	43.44	21.07	33.26
房地产租赁	78.17	75.57	79.41
影院业务	21.63	56.23	48.52
住宅地产业务	41.88	45.08	31.99
其他*	70.41	68.12	76.95
其它业务毛利率*	-	-	-
营业毛利率	44.56	44.91	35.84

注 1：“其他”为物业管理、商品销售、储值卡销售、儿童游艺园和酒店服务。

发行人公开披露的定期报告中，关于营业收入、成本及毛利的统计按产品进行分类，分为住宅销售、商业地产销售、房地产租赁、电影院业务、酒店服务业务、物业管理以及其他 7 大类。结合发行人业务板块分类情况，为使发行人各业务板块间比较分析更为直观可比，参照之前债务融资工具发行文件披露方式，本募集说明书摘要中将定期报告中的商业地产销售、房地产租赁归为“商业物业运营”板块，酒店服务业务、物业管理以及其他归为“其他”板块，住宅地产业务、影院业务板块与定期报告口径保持一致。

2016-2018 年，发行人营业收入分别为 137.08 亿元、186.67 亿元和 206.74 亿元，总体保持增长趋势。2016 年营业收入同比减少 8.8%，主要系当期住宅地产销售同比减少及电影院业务等商业收入减少所致。2017 年营业收入同比增长 36.18%，主要系住宅地产业务销售同比增加 95.24%。2018 年营业收入同比增长 10.75%，主要系商业地产业务销售同比增加所致。

2016-2018 年，发行人商业物业运营收入分别为 51.10 亿元、21.08 亿元和 72.77

亿元，呈波动趋势，主要系商业物业结算周期所致，当年可用于结算的商业物业收入增加或减少将对收入产生波动影响。2016 年商业物业运营营业收入同比增长 46.55%，主要系结算商业物业项目较多所致。2017 年商业物业运营收入同比下降 58.75%，主要系相较往年可结算的商业物业项目及产品相对较少。2018 年商业物业运营收入同比 245.18%，主要系当期可确认收入的商业物业的增加所致。

2016-2018 年，发行人影院业务营业收入分别为 0.26 亿元、0.17 亿元和 0.08 亿元，呈下降趋势。自 2016 年起，发行人影院业务营业收入大幅减少，主要系发行人于 2015 年下半年起，与万达电影院线股份有限公司达成战略合作，已向其出售旗下 14 家影院公司股权。

2016-2018 年，发行人住宅地产营业收入分别为 81.19 亿元、158.51 亿元和 126.99 亿元，呈现波动上升趋势。其中，2016 年，公司实现合同签约额 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%。2017 年，公司坚持市场需求为导向，结合产品供应与市场动态发展相结合，通过下属各重要项目的销售，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。截至 2018 年 12 月末公司项目开发有序推进，在建面积达到 647.28 万平方米，持有土地储备面积达到 1,343.87 万平方米，为公司后续发展提供有力支持和保障；近年来公司保持了年均 146.97 万平方米左右的新开工水平，2019 年计划新开工物业的建筑面积维持往年的水平。公司以市场、客户为导向，以年度经营目标为核心，稳步推进各项运营管控措施，优化组织架构及业务流程，努力提高各业务条线的专业能力和管理能力，最终实现企业运营效率和管理水平的显著持续提升。

截至 2018 年末，公司商业地产土地储备 588 万平方米，住宅地产土地储备 61 万平方米，住宅/商业混合用地储备 695 万平方米，合计土地储备面积 1,344 万平方米，其中 3 块土地位于一线城市，23 块土地位于二线城市，7 块土地位于三线城市，土地储备一二线城市占比超过 65%。

表 3-13 发行人土地储备区域分布情况

序号	项目	区域	城市等级	权益	性质	在建面积 (万平方米)	拟建面积 (万平方米)	土地储备 (万平方米)
1	天津	环渤海	二线	100%	住宅/商业	13.15	7.86	21.01
2	济南	环渤海	二线	100%	商业	5.50	-	5.50
3	常熟	长三角	三线	100%	住宅/商业	15.45	-	15.45
4	昆山	长三角	三线	100%	商业	-	6.45	6.45
5	苏州工业园 7#-湖滨	长三角	二线	49%	住宅	20.99	-	20.99
6	苏州工业园 6#-世纪	长三角	二线	40%	住宅	15.25	-	15.25
7	青岛世奥商业	环渤海	二线	75%	商业	-	13.71	13.71
8	青岛国际中心	环渤海	二线	100%	商业	17.68	-	17.68
9	青岛诺沙湾	环渤海	二线	100%	住宅/商业	5.49	-	5.49
10	常州	长三角	三线	100%	商业	1.39	10.39	11.78
11	无锡	长三角	二线	31%	住宅/商业	-	47.97	47.97
12	宁波滨江	长三角	二线	100%	住宅	6.73	-	6.73
13	宁波孙家	长三角	二线	40%	住宅	24.94	-	24.94
14	南京	长三角	二线	50%	住宅/商业	18.52	35.93	54.45
15	武汉	其他	二线	51%	商业	61.06	28.68	89.73
16	沈阳	环渤海	二线	100%	商业	20.66	61.29	81.95
17	长沙	其他	二线	49%	商业	22.52	-	22.52
18	石狮	海西及华南	三线	30%	住宅/商业	178.62	47.73	226.35
19	济南天城	环渤海	二线	100%	住宅/商业	28.93	16.38	45.31
20	厦门集美	海西及华南	二线	51%	住宅/商业	9.50	30.42	39.92
21	南昌水城	长三角	二线	100%	商业	14.08	-	14.08
22	杭州智慧之门	长三角	二线	100%	商业	29.63	-	29.63
23	深圳前海	海西及华南	一线	51%	商业	15.64	-	15.64
24	济南小鸭	环渤海	二线	26%	住宅/商业	19.75	8.74	28.49
25	泉州洛江	海西及华南	三线	51%	住宅/商业	31.46	-	31.46
26	南京雨花	长三角	二线	51%	住宅/商业	25.87	-	25.87
27	福州 108 大楼	海西及华	二线	51%	商业	-	40.94	40.94

序号	项目	区域	城市等级	权益	性质	在建面积 (万平方米)	拟建面积 (万平方米)	土地储备 (万平方米)
		南						
28	深圳龙岗	海西及华南	一线	51%	商业	-	136.50	136.50
29	福州台江金融街	海西及华南	二线	20%	商业	4.83	-	4.83
30	深圳坪山	海西及华南	一线	60%	商业	-	29.67	29.67
31	泉州台商	海西及华南	三线	17%	商业	43.81	23.75	67.55
32	湖北荆门项目	其他	三线	26%	住宅/商业	16.94	111.63	128.56
33	长沙正圆世茂云锦项目	其他	二线	28%	住宅/商业	-	38.56	38.56
合计						647.28	696.60	1,343.87

截至 2018 年末，公司已完工住宅项目销售进度均在 70%以上，宁波包家漕项目去化率相对较低，主要由于与其他项目相比开盘时间较晚所致，项目本身处于正常销售过程中。常熟黄河路、苏州木渎住宅项目已 100%完成销售，此外，苏州、徐州、厦门等其他完工项目销售进度均在 75%以上，去化水平高于同期可比项目。

表 3-14 发行人完工项目去化率情况

序号	项目	状态	性质	销售进度
1	常熟黄河路	完工	住宅	100%
2	苏州木渎	完工	住宅	100%
3	苏州世茂商业广场	完工	商业	100%
4	徐州世茂商业广场	完工	商业	>75%
5	宁波包家漕	完工	商业	>70%
6	厦门世茂海峡大厦	完工	商业	基本售罄

(四) 商业物业运营业务模式

对于公司商业物业运营业务，公司采取“租售并举，以医养租”的多元业态经营模式。在项目进入销售阶段后，部分物业采用销售的经营模式，可以提供良好的现金流，从而加快公司下属各项目的滚动开发速度；部分物业采用持有租赁

的经营模式，可以提供长期稳定的租金收益，上述经营模式安排可以保证上市公司兼顾长短期效益，从而实现股东利益最大化，并推动公司逐渐形成了包括商业地产开发销售、商业地产运营和商业经营等多业态的一体化的商业地产开发运营产业链。

公司商业物业运营业务关键指标如表 5-15 所示。

表 3-15 公司商业物业运营业务关键指标

单位：亿元，万平方米

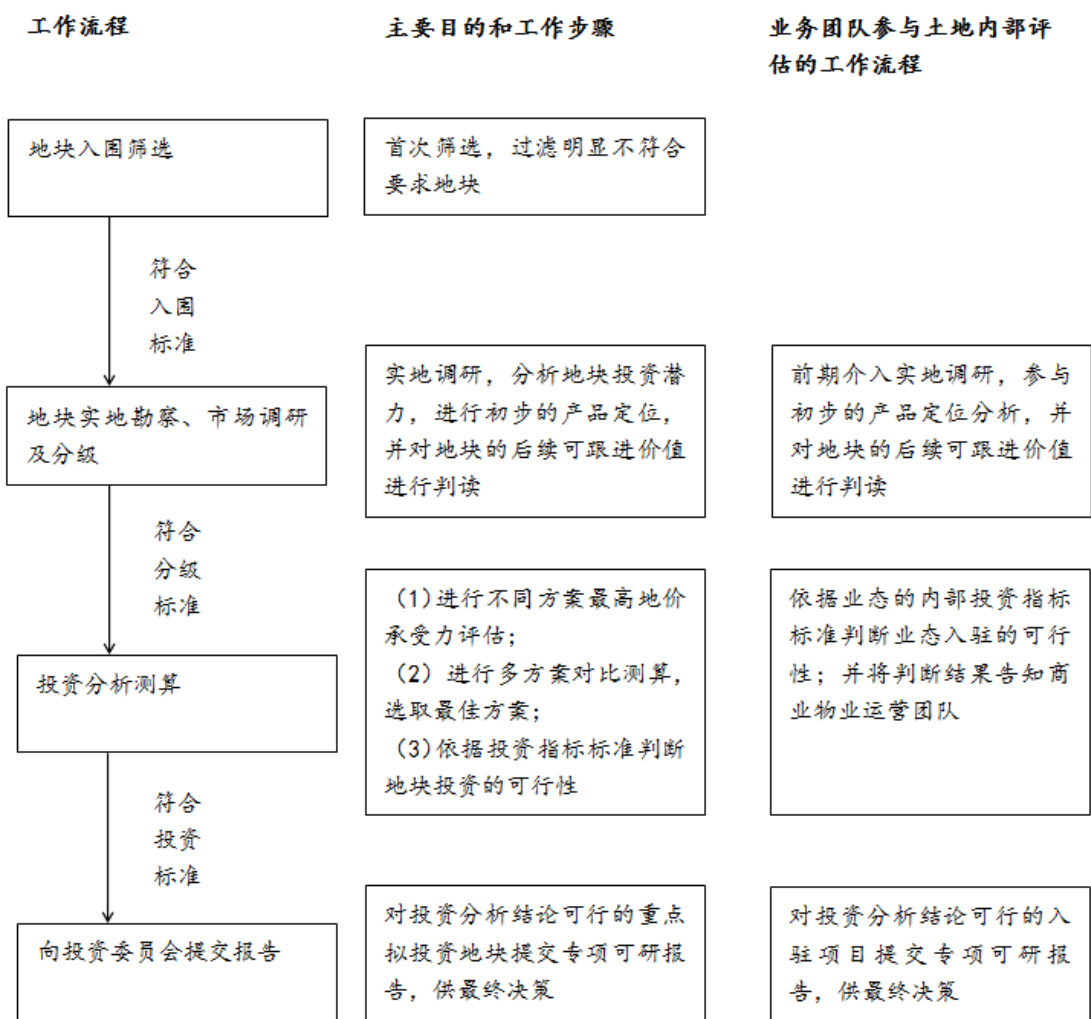
项目	2018 年度/ 2018 年 12 月 31 日	2017 年度/ 2017 年 12 月 31 日	2016 年度/ 2016 年 12 月 31 日
收来来源地区	华东、华北、海西地区为主，包括青岛、济南、宁波、苏州、杭州、南昌、南京、厦门、福州等	华东、华北地区为主，包括青岛、济南、石狮、宁波、苏州、常熟、徐州等	华东、华北地区为主，包括青岛、济南、石狮、宁波、苏州、常熟、徐州等
竣工面积	105	66	105
新开工面积	151	167	122
在建面积	647	619	523
签约销售面积	138	110	87
商业签约面积	50	30	31
签约销售金额	271	216	149
商业签约金额	103	65	65
商业物业可供出租面积	82.71	83.76	78.8
商业物业已出租面积	72.51	72.38	70.4
商业物业租赁收入	6.95	5.77	5.54

2018 年，发行人实现营业收入 206.74 亿元，长三角、环渤海、海西等经济发达地区合计占比超过 95%，成为发行人营业收入的主要来源。发行人房地产业务收入 199.76 亿元，商业物业运营业务收入 72.77 亿元，住宅地产业务收入 126.99 亿元。

1、土地获取及物业建设

就商业物业运营板块拟投资的地块，发行人经土地内部评估后选出符合标准的土地。土地内部评估分为四个工作流程步骤，即地块入围筛选、地块实地勘探并分级、投资分析测算和可行性研究，相关流程图如下：

图 3-3 土地内部评估的工作流程图



决定投资相应物业拟使用土地后，发行人主要通过如下方式取得相关所有权或使用权：（1）发行人依法经招拍挂程序取得土地使用权并建设自有物业。近三年内，发行人经招拍挂取得土地使用权面积为 177 万平方米；（2）发行人通过持有物业所属企业的股权而持有相关土地使用权，建设或直接持有自有物业。近三年内，发行人通过持有物业所属企业的股权而取得土地使用权面积为 26 万平方米，（3）发行人向他人租赁物业。截至最近一期，发行人向他人租赁物业主要用于广场经营。

2、产品定位

发行人综合考虑公司城市进入、区域选择和地块评估等因素对物业进行产品定位。发行人将根据有关评估结果决定有关物业是以自持商业物业租赁模式或商业物业出售模式运营，并结合市场及客户的特殊需求进行定制。就城市进入因素，发行人依据国内城市的等级（直辖市、副省级、省会/省府、地级市、县级市），

大致把国内的城市划分为一线、二线、三线和四线城市；就区域选择因素，发行人建立商业产品选址评分模型，通过区域地位、辐射人口、收入水平、城市规划和区域发展潜力等方面的评判标准，对区域进行评分；就地块评估因素，包括对地块的经济性评估、技术性评估及风险性评估。

3、物业运营

发行人坚持高品质、多元化、因地制宜的发展战略，在全国经济发达的“长三角地区”、“环渤海经济圈”和“海西及华南地区”（前述地区涵盖的城市包括北京、上海、深圳、天津、沈阳、徐州、南京、常熟、常州、苏州、昆山、芜湖、绍兴、福州、厦门、杭州、武汉、济南、青岛、烟台等）运营了一批精品商业物业，在超过 20 个城市开发运营二十余个城市综合体项目，取得了良好的市场反应和经营业绩。

从商业物业运营的产业链来看，发行人在开发、建设和运营商业物业的同时首创城市集合性物业管理模式，通过提供商业物业服务以提升其所运营的商业物业的整体品质和商业氛围，在取得商业物业服务收入的同时进一步促进了商业物业运营业务的增长。从发展战略和业务定位而言，发行人注重商业物业自持租赁与对外出售的平衡，在应对市场变化的同时努力保持稳定增长的业务收入，并将进一步提升自持物业租赁的比重以最终使其成为商业物业运营业务的核心业态。

（1）自持商业物业的租赁

发行人对自持物业的运营主要侧重于商业物业租赁。自持和运营商业物业并取得租赁收入，是发行人商业物业运营业务的重要支柱和发展战略的核心。截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人自持物业已对外租赁建筑面积分别为 64.1 万平方米、64.1 万平方米和 65.7 万平方米。

2012 年以来，发行人积极培育商业物业，同时原有商业物业租金水平进一步上升，发行人的商业物业租赁收入呈稳步上升态势，一般商业物业租赁收入按租赁协议约定的租金金额和租赁期限确定。2016 年、2017 年及 2018 年，发行人的商业物业租赁收入分别为 5.54 亿元、5.77 亿元及 6.95 亿元。随着发行人自持物业面积的不断增长，商业物业租赁收入对于发行人营业收入、营业利润以及现金流的贡献也日益加强。2016 年、2017 年及 2018 年，发行人商业物业租赁的毛利润分别为 4.40 亿元、4.36 亿元及 5.43 亿元，毛利率分别为 79.41%、75.57%及

78.17%，商业物业租赁业务的毛利率一直维持着较高的水平。

发行人的重要自持商业物业项目包括北京世茂大厦、济南世茂国际广场及昆山世茂广场等。

（2）商业物业出售

在商业物业项目开发过程中，除将增加自持物业面积和比重作为核心发展战略外，发行人还通过对外出售剩余的商业物业以达到快速回笼资金和稳定现金流的目的。

表 3-16 截至 2018 年 12 月末发行人主要物业项目出售情况表

单位：亿元

项目主体	项目名称	所在地	已销售总额	销售进度	回款进度	后续销售安排	资金回笼计划	2017 年该地区新建住宅销售均价 (元/㎡)	2018 年该地区新建住宅销售均价 (元/㎡)
济南世茂置业有限公司	济南国际广场	济南	36.31	>90%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	13,921	
常熟世茂新发展置业有限公司	常熟世纪中心	常熟	53.71	>85%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	12,882	
青岛世茂投资发展有限公司	青岛国际中心	青岛	8.46	>45%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	12,080	
徐州世茂置业有限公司	徐州世茂商业	徐州	11.03	>75%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	7,360	
常州世茂新城房地产开发有限公司	常州世茂广场	常州	6.44	>80%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	8,459	
宁波世茂理想置业有限公司	宁波包家漕项目	宁波	6.22	>70%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	14,896	
前海世茂发展（深圳）有限公司	深圳前海世茂金融中心	深圳	48.69	>40%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	50,890	
杭州世茂瑞盈置业有限公司	杭州智慧之门	杭州	7.50	>80%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	23,692	
南昌水城投资股份有限公司	南昌水城项目	南昌	18.31	>95%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	11,410	
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司、苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	苏州园区	苏州	63.33	>95%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	18,935	
青岛世茂滨海置业有限公司	青岛胶南世茂诺沙湾项目	青岛	55.42	>95%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	12,080	
济南世茂天城置业有限公司	济南世茂天城	济南	73.89	>95%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	13,921	

项目主体	项目名称	所在地	已销售总额	销售进度	回款进度	后续销售安排	资金回笼计划	2017年该地区新建住宅销售均价(元/m ²)	2018年该地区新建住宅销售均价(元/m ²)
宁波世茂新腾飞置业有限公司	宁波滨江项目/滨江府	宁波	13.60	>90%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	14,896	
天津茂悦投资有限公司	天津世茂悦府项目	天津	25.63	>85%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	18,935	
南京世茂房地产开发有限公司	南京世茂外滩新城项目	南京	229.78	>95%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	20,985	
石狮世茂新城房地产开发有限公司、石狮世茂房地产开发有限公司、石狮世茂新里程房地产开发有限公司	石狮摩天城项目	石狮	113.73	>85%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	6,507	
厦门世茂新领航置业有限公司	厦门集美项目	厦门	69.47	>75%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	23,086	
南京世茂新发展置业有限公司	南京新发展项目	南京	33.97	>90%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	20,985	
泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司/泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司	泉州洛江项目	泉州	40.27	>95%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	9,846	
济南世茂新纪元置业有限公司	济南翡丽公馆项目	济南	15.30	>55%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行	13,921	
长沙世茂投资有限公司	长沙世茂广场	长沙	4.29	>60%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行		
泉州世茂新里程置业有限公司	泉州台商项目	泉州	6.19	>65%	与销售保持同步	滚动推盘	根据项目年度目标执行		

说明 1：发行人按照各项目建设开发周期以及项目销售推进计划逐步推动上述在售项目的签约销售进度。

说明 2：上述销售进度指已取得预售许可证且已对外推盘销售的销售进度。

说明 3：2017 年该地区新建住宅销售均价及 2018 年 1-12 月该地区新建住宅销售均价数据均取自公开渠道，包括搜狐焦点、安居客、房天下等网站

表 3-17 截至 2018 年 12 月末发行人主要自持商业物业基本情况表

单位：万平方米、万元、元/平方米

序号	项目名称	区域	可供租赁 建筑面积	出租率	单位面积 租金收入
1	北京世茂大厦	环渤海	5.75	91%	2,726
2	昆山世茂广场一期 (昆山世茂华东商城)	长三角	5.41	86%	499
3	昆山世茂广场二期 (昆山国际城)	长三角	4.93	99%	505
4	苏州世茂运河城(一期)	长三角	2.77	90%	204
5	苏州世茂运河城(二期)	长三角	3.39	100%	862
6	常熟卢米埃影院	长三角	0.46	100%	184
7	常熟欧尚	长三角	4.20	100%	233
8	绍兴世茂广场	长三角	11.14	98%	640
9	徐州世茂商业	长三角	3.75	80%	337
10	芜湖世茂滨江花园玫瑰坊	长三角	1.85	100%	119
11	芜湖文化艺术中心	长三角	2.47	88%	34
12	上海世茂商都	长三角	0.71	95%	5,074
13	济南世茂广场	环渤海	7.98	100%	2,301
14	石狮世茂摩天城	海西	11.50	67%	243
15	厦门 EMALL	海西	2.18	99%	1,889
	合计		68.00	90%	918

随着发行人所运营商业物业项目规模的不断扩大,发行人出售商业物业的签约和结算面积呈逐年上升趋势。2016-2018年,发行人对外出售商业物业的签约面积分别为31万平方米、30万平方米和50万平方米,对外出售商业物业的结算面积分别为27.89万平方米、11.85万平方米和31.20万平方米。发行人在签订销售合同、达到竣工交付条件且业主按销售合同付款三个条件同时满足时,可确认商业物业销售收入,该板块收入呈逐年增长。2016-2018年,发行人商业物业销售收入分别为45.57亿元、15.31亿元和65.83亿元,商业物业销售毛利润分别为15.15亿元、3.23亿元和28.59亿元,商业物业销售毛利率分别为33.26%、21.07%和43.44%。

发行人商业物业销售业务主要集中于长三角、环渤海及海西地区,公司商业物业出售的下游客户主要包括自营类客户和投资类客户两大类。自营类客户一般

系由发行人开发的商业物业的不同定位所导向的不同需求的客户，其购买商业物业的主要目的为自用及经营。投资类客户主要系对商业物业的租赁和未来的资产投资价值有偏好的客户群体，其购买商业物业的主要目的为对外租赁和再次出售。

(3) 商业物业定制模式

在商业物业运营过程中，针对客户群体不同的需求并本着因地制宜的基本原则，发行人大力发展零售物业定制的业务模式，并在此基础上实现商业物业租赁收入和商业物业出售收入。发行人在物业达到竣工交付条件并审查竣工验收材料后，与业主签订合法合规的商业物业租赁合同或销售合同。按与承租方签订的租赁合同或协议规定按年限平均法确认商业物业租赁收入；或业主按销售合同付款且相关付款凭证经审核后，依据销售合同上所约定的销售价款确认商业物业销售收入。

零售物业定制模式指商业物业项目中，在项目定位与产品设计阶段，就已经与目标客户（通常为机构客户）接触并谈判，提前签订商业物业租赁或者销售协议，并在协议中对价格、付款方式、交付时间、物业面积、物业结构（层高、进深、荷载、出入口通道等）、市政（水、电、燃气、道路）等方面做出明确约定的商业物业开发运营模式。

发行人的零售物业定制模式相关项目自 2012 年开始产生收入。2012 年，发行人零售物业定制模式对外出售收入为 5.38 亿元，毛利率为 64.89%，毛利润为 3.48 亿元。2013-2017 年，发行人暂无可适用于定制模式的物业，未产生零售物业定制模式对外出售收入。

定制商业物业并对外租赁方面，发行人已在昆山世茂广场二期、徐州世茂商业和常熟世茂广场等项目中完成了对大润发超市的定制租赁，并通过定制租赁与欧尚超市、百盛百货等知名商业品牌建立了良好的合作关系。定制商业物业并对外出售方面，位于常熟世茂商务区的常客隆项目和交家电项目即是发行人通过定制模式所销售的商业物业项目。

(4) 商业物业的后期管理和维护

除了商业物业的自持租赁及对外出售之外，从商业物业“先商业、后运营、再物业”的本质特征出发，发行人通过提供商业物业服务致力于为其所运营的商业物业项目提供全方位的物业管理解决方案。发行人内部一套齐集时代化、个性

化的领先物业服务标准和流程体系已经形成。发行人在物业管理服务已提供、与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业、与物业管理服务有关的成本能够可靠计量时，按照与业主签订的物业管理合同或协议确认收入。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人旗下物业公司已在北京、上海、天津等 20 个城市拥有分支机构，为包括发行人在内的客户群体提供物业服务。发行人物业服务收入随着经营规模的扩大持续增长。2016-2018 年，发行人的物业服务实现收入分别为 2.53 亿元和 3.65 亿元和 3.42 亿元。

尽管商业物业服务对于发行人商业物业运营板块的整体收入贡献有限，但商业物业服务在提升发行人所运营商业物业品质方面作出不可忽视的贡献。

（五）住宅地产运营业务模式

目前公司聚焦长三角、环渤海及海西等地区的一、二线经济发达城市，在包括济南、南京、福州、厦门、青岛、苏州、宁波等在内的近 20 个城市运营若干住宅地产项目。

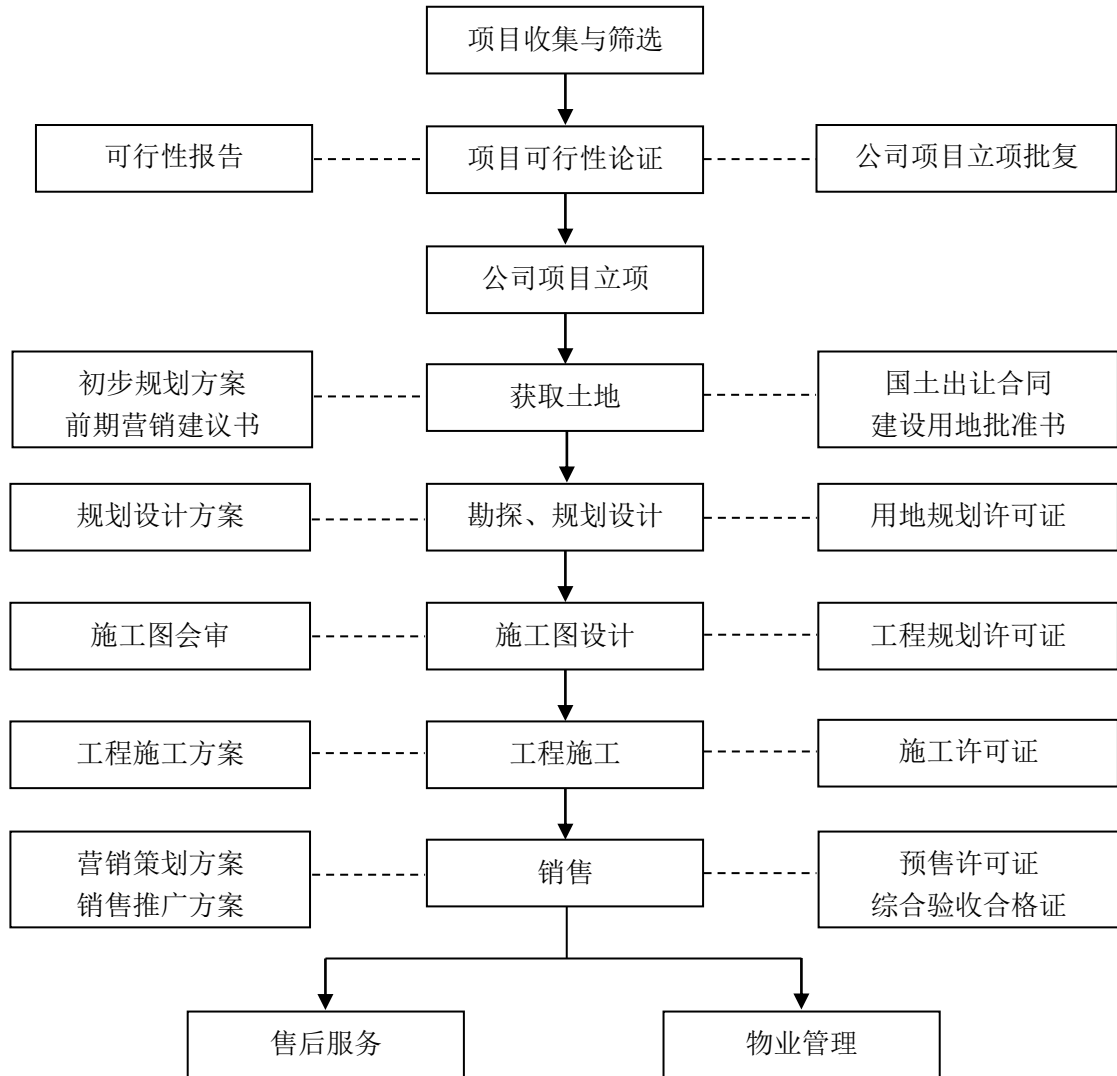
表 3-18 公司住宅物业运营业务关键指标

单位：亿元，万平方米

项目	2018 年度/ 2018 年 12 月 31 日	2017 年度/ 2017 年 12 月 31 日	2016 年度/ 2016 年 12 月 31 日	2015 年度/ 2015 年 12 月 31 日
收来来源地区	华东、华北、海西地区为主，包括青岛、济南、宁波、苏州、杭州、南昌、南京、厦门、福州等	华东、华北地区为主，包括青岛、济南、石狮、宁波、苏州、常熟、徐州等	华东、华北地区为主，包括青岛、济南、石狮、宁波、苏州、常熟、徐州等	华东、华北地区为主，包括青岛、济南、石狮、宁波、无锡、苏州、常熟、徐州、常州等
竣工面积	105	66	105	106
新开工面积	151	167	122	54
在建面积	647	619	523	551
签约销售面积	138	110	87	140
住宅签约面积	89	80	56	122
签约销售金额	271	216	149	177
住宅签约金额	169	151	84	150

公司住宅地产开发项目均按照我国建设项目开发的有关规定进行。公司典型的住宅地产开发项目简要流程图如下：

图 3-4 住宅地产开发项目流程图



(1) 项目获取模式

公司严格在立项授权范围内获取项目。公司获取项目的方式主要包括“招拍挂”方式和收购方式等。

(2) 销售模式

根据规定，公司所开发的房地产项目应在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后方可组织销售。公司在项目对外销售时，所售项目已具备良好的工程形象和销售形象，能够为客户提供直观的购房体验和感受。公司在制定统

一的销售推广策略和计划的基础上,采用自主销售与委托代理相结合的模式进行对外销售。

(3) 结算模式

结算模式方面,公司在签订销售合同、达到竣工交付条件且业主按销售合同付款三个条件同时满足时,可确认物业销售收入。

同时,公司作为上市公司,为避免与公司法人实际控制人世茂房地产的同业竞争问题,于2007年10月与世茂房地产、许荣茂先生三方签署《不竞争协议》,共同承诺对世茂股份和世茂房地产所从事的业务进行清晰界定。其中,世茂房地产将专业从事住宅业务和酒店业务,而世茂股份主要从事商业物业运营。

(六) 采购情况及主要供应商

发行人的房地产项目建筑施工采用招标方式承包给施工单位,主要通过以下两种方式实现采购:(1)通过施工承包单位间接采购,(2)由公司相关部门自行组织采购。最近三年,发行人向前五名供应商合计采购额分别为392,485.94万元、183,680.79万元和320,036.25万元,占发行人采购总额的比例分别为42.71%、10.43%和13.42%。公司不存在依赖少数固定供应商的情况。

(七) 销售情况及主要客户

报告期,发行人房地产业务销售情况如下:

表 3-19 发行人近三年房地产业务销售情况

单位:万元

业务类别	2018年		2017年		2016年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
商业地产销售	658,259.18	329.95%	153,102.01	-66.40%	455,681.09	51.45%
住宅地产销售	1,269,878.61	-19.89%	1,585,094.62	95.24%	811,889.85	-24.65%
房地产租赁	69,451.14	20.33%	57,716.81	4.26%	55,358.43	15.74%
合计	1,997,588.92	330.39%	1,795,913.44	35.75%	1,322,929.37	-7.24%

作为房地产开发商,发行人主要客户为购房消费者,客户较为分散。2016-2018年,发行人前五名客户合计的房屋销售额分别为80,317.86万元、

24,281.66 万元和 123,604.62 万元，占发行人当期销售总额的比例分别为 5.86%、1.30%和 5.98%，公司不存在依赖少数固定客户的情况。

报告期内，公司在江苏、山东、浙江、福建等地拥有在建住宅项目共 14 个，主要为住宅、商业混合物业业态，目前在建住宅项目销售进度均在 50%以上。

截至最近一期，发行人主要在建住宅项目及销售情况如下：

表 3-20 主要在建住宅项目情况

序号	项目名称	项目所在地	项目所在区域	物业性质	开工时间	预计完工时间	项目销售进度	截至最近一期已销售总额(亿元)	截至最近一期已销售面积(万平米)	销售单价(万元/平米)	后续销售安排
1	常熟世纪中心	江苏	长三角	住宅、商业	2007	2020	>85%	53.71	57.51	0.93	滚动开盘销售
2	苏州园区	江苏	长三角	住宅	2014	2019	>95%	63.34	19.88	3.19	滚动开盘销售
3	青岛诺沙湾	山东	环渤海	住宅、商业	2012	2019	>95%	55.42	47.43	1.17	滚动开盘销售
4	济南世茂天城	山东	环渤海	住宅、商业	2014	2019	>95%	73.89	57.57	1.28	滚动开盘销售
5	宁波滨江	浙江	长三角	住宅、商业	2013	2018	>95%	13.60	8.35	1.63	滚动开盘销售
6	天津世茂悦府项目	天津	环渤海	住宅、商业	2012	2019	>85%	25.63	25.15	1.02	滚动开盘销售
7	南京世茂外滩新城项目	江苏	长三角	住宅、商业	2010	2019	>95%	229.78	107.46	2.14	滚动开盘销售
8	石狮摩天城项目	福建	海西及华南	住宅、商业	2014	2020	>85%	113.73	122.69	0.93	滚动开盘销售
9	厦门集美项目	福建	海西及华南	住宅、商业	2016	2020	>75%	69.47	19.08	3.64	滚动开盘销售
10	南京新发展项目	江苏	长三角	住宅、商业	2016	2019	>90%	33.97	10.81	3.14	滚动开盘销售
11	泉州洛江项目	福建	海西及华南	住宅、商业	2017	2019	>95%	40.27	24.67	1.63	滚动开盘销售
12	济南翡丽公馆项目	山东	环渤海	住宅、商业	2017	2020	>55%	15.30	8.52	1.80	滚动开盘销售

第四节 财务会计信息

一、最近三年财务报告审计情况

发行人2016-2018年财务报表已经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了上会师报字(2017)第1239号、上会师报字(2018)第1335号和上会师报字(2019)第1347号标准无保留意见审计报告。

二、最近三年的财务报表

(一) 合并财务报表

1、资产负债表

表4-1 发行人近三年合并资产负债表

单位:万元

科目	2018年12月31日 (合并口径)	2017年12月31日 (合并口径)	2016年12月31日 (合并口径)
货币资金	1,034,910.36	903,832.82	845,156.85
应收票据	400.00	-	757.89
应收账款	276,213.12	139,722.46	142,899.94
预付款项	306,163.49	1,418,606.39	294,963.45
其他应收款	96,001.64	198,443.87	365,312.89
存货	5,421,797.48	3,025,510.31	3,030,628.12
其他流动资产	41,844.69	52,174.73	73,263.47
流动资产合计	7,177,330.77	5,738,290.58	4,752,982.61
可供出售金融资产	106,669.68	115,379.15	102,627.26
长期股权投资	84,558.20	206,259.99	195,254.57
投资性房地产	2,984,752.00	2,683,552.00	2,552,956.00
固定资产	170,434.38	168,105.56	167,103.39
在建工程	-	-	-
无形资产	29,287.04	49,501.03	50,272.20

科目	2018年12月31日 (合并口径)	2017年12月31日 (合并口径)	2016年12月31日 (合并口径)
长期待摊费用	5,973.10	5,439.06	4,504.57
递延所得税资产	239,657.75	212,928.26	162,055.66
其他非流动资产	33,361.79	12,334.98	7,199.87
非流动资产合计	3,654,693.96	3,453,500.02	3,241,973.52
资产总计	10,832,024.73	9,191,790.60	7,994,956.13
短期借款	-	-	-
应付票据及应付账款	1,087,267.74	51,237.30	48,644.91
预收款项	542,220.24	453,526.54	622,660.01
应付职工薪酬	4,061.86	4,434.93	3,428.03
应交税费	704,207.38	479,972.05	239,687.95
应付利息	39,791.60	38,247.39	38,637.14
应付股利	123,884.17	43,121.05	26,988.64
其他应付款	1,594,062.68	1,585,945.99	1,203,613.17
一年内到期的非流动负债	421,653.85	340,017.25	212,283.46
其他流动负债	99,889.32	-	399,397.22
流动负债合计	4,453,363.08	3,933,864.01	3,695,814.68
长期借款	673,801.00	499,278.20	287,429.75
应付债券	776,610.74	875,660.11	646,526.55
长期应付款	6,943.21	11,745.70	8,673.72
预计负债	5,321.00	5,321.00	5,321.00
递延所得税负债	436,549.58	403,229.19	369,666.71
非流动负债合计	1,899,225.54	1,795,234.20	1,317,617.74
负债合计	6,352,588.62	5,729,098.21	5,013,432.41
实收资本(或股本)	375,116.83	375,116.83	267,940.59
资本公积金	77,816.38	70,704.44	180,574.49
其它综合收益	353,449.88	385,711.88	389,548.09
盈余公积金	64,235.57	53,678.34	37,573.11
未分配利润	1,496,999.76	1,289,516.92	1,104,830.41
归属于母公司所有者权益合计	2,367,618.41	2,174,728.40	1,980,466.69
少数股东权益	2,111,817.70	1,287,963.98	1,001,057.02
所有者权益合计	4,479,436.11	3,462,692.38	2,981,523.71

科 目	2018年12月31日 (合并口径)	2017年12月31日 (合并口径)	2016年12月31日 (合并口径)
负债和所有者权益 总计	10,832,024.73	9,191,790.60	7,994,956.13

2、利润表

表4-2 发行人近三年合并利润表

单位：万元

科 目	2018年度 (合并口径)	2017年度 (合并口径)	2016年度 (合并口径)
营业总收入	2,067,423.29	1,866,677.04	1,370,802.51
营业收入	2,067,423.29	1,866,677.04	1,370,802.51
营业总成本	1,482,268.45	1,412,364.78	1,138,868.89
营业成本	1,146,170.75	1,028,307.19	879,463.46
税金及附加	183,154.98	243,233.89	131,851.32
销售费用	70,544.91	61,170.71	50,116.16
管理费用	69,365.52	62,947.03	65,661.98
财务费用	20,817.72	12,535.33	6,039.77
资产减值损失	-7,785.44	4,170.63	5,736.20
其他经营收益	97,522.96	80,568.58	166,045.61
公允价值变动净收益	89,929.48	70,020.00	57,652.00
投资净收益	7,874.04	10,548.58	108,393.61
资产处置收益	-280.56	-31.85	-
营业利润	682,677.81	534,848.99	397,979.24
加：营业外收入	4,384.36	6,682.66	4,201.59
减：营业外支出	22,819.22	10,651.22	19,300.85
利润总额	664,242.95	530,880.43	382,879.97
减：所得税	191,622.86	159,502.91	109,043.87
净利润	472,620.09	371,377.53	273,836.10
归属于母公司所有者的净利润	240,381.92	222,527.13	211,883.28

3、现金流量表

表4-3 发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项 目	2018 年度 (合并口径)	2017 年度 (合并口径)	2016 年度 (合并口径)
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,942,387.70	1,955,761.05	1,365,406.81
收到的税费返还	6,268.24	666.07	1,984.85
收到其他与经营活动有关的现金	1,110,650.50	1,269,940.69	514,691.71
经营活动现金流入小计	3,059,306.44	3,226,367.81	1,882,083.37
购买商品、接受劳务支付的现金	1,554,794.84	1,731,846.36	844,756.86
支付给职工以及为职工支付的现金	55,292.09	49,037.54	42,511.24
支付的各项税费	253,888.45	323,995.38	210,003.86
支付其他与经营活动有关的现金	797,510.15	696,536.12	671,310.95
经营活动现金流出小计	2,661,485.53	2,801,415.40	1,768,582.91
经营活动产生的现金流量净额	397,820.90	424,952.40	113,500.46
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	151.90	55,051.45
取得投资收益收到的现金	6,830.89	4,295.30	4,634.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11.85	66.77	137.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	299,645.78
投资活动现金流入小计	6,842.74	4,513.97	359,469.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	832,255.50	31,786.72	63,085.22
投资支付的现金	36,470.11	45,354.97	70,096.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	203,309.43	374,614.76	99,246.79
支付其他与投资活动有关的现金	35,553.01	0.37	
投资活动现金流出小计	1,107,588.05	451,756.82	232,428.81
投资活动产生的现金流量净额	-1,100,745.31	-447,242.85	127,040.87
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	718,790.53	29,723.47	400.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到	718,790.53	29,723.47	400.00

项 目	2018 年度 (合并口径)	2017 年度 (合并口径)	2016 年度 (合并口径)
的现金			
取得借款收到的现金	1,559,250.00	1,027,000.00	1,439,036.50
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	5,670.50
发行债券收到的现金	347,850.00	525,869.00	750,000.00
筹资活动现金流入小计	2,625,890.53	1,582,592.47	2,195,107.00
偿还债务支付的现金	1,606,795.75	1,387,960.00	2,115,884.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	179,808.81	118,801.89	180,099.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	58,249.58	-	22,300.00
支付其他与筹资活动有关的现金	22,246.37	10,876.86	10,976.36
筹资活动现金流出小计	1,808,850.93	1,517,638.75	2,306,959.81
筹资活动产生的现金流量净额	817,039.60	64,953.72	-111,852.81
汇率变动对现金的影响	-284.88	-197.51	-514.64
现金及现金等价物净增加额	113,830.31	42,465.77	128,173.89
期初现金及现金等价物余额	892,287.11	849,723.18	711,443.65
期末现金及现金等价物余额	1,006,117.42	892,188.95	839,617.54

(二) 母公司财务报表

1、资产负债表

表4-4 发行人近三年母公司资产负债表

单位：万元

科 目	2018 年 12 月 31 日 (合并口径)	2017 年 12 月 31 日 (合并口径)	2016 年 12 月 31 日 (合并口径)
货币资金	115,274.58	158,179.50	219,498.67
应收账款	827.23	1,167.69	1,095.73
预付款项	21,485.94	21,667.66	422.28
其他应收款	395,055.53	1,708,826.20	2,546,166.74
应收股利	205,509.58	25,680.00	680.00
存货	2,286.39	2,286.39	2,286.39
其他流动资产	115.23	907.98	425.23

科 目	2018年12月31日 (合并口径)	2017年12月31日 (合并口径)	2016年12月31日 (合并口径)
流动资产合计	535,044.89	1,918,715.42	2,770,575.04
可供出售金融资产	15,880.00	19,339.50	21,787.50
长期股权投资	3,102,311.90	2,178,853.25	2,167,861.21
投资性房地产	70,000.00	74,700.00	73,280.00
固定资产	313.68	306.72	441.12
无形资产	-	5.91	64.74
递延所得税资产	61,028.25	58,195.15	44,547.93
非流动资产合计	3,249,533.82	2,331,400.53	2,307,982.50
资产总计	3,784,578.71	4,250,115.94	5,078,557.53
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	15.67	3.63	2.47
预收款项	47.64	29.82	175.48
应付职工薪酬	0.00	-	6.50
应交税费	1,885.21	186.06	151.63
应付利息	35,049.33	34,048.82	35,833.02
应付股利	27,964.17	18,121.05	26,988.64
其他应付款	1,246,830.06	2,000,369.18	2,984,040.83
一年内到期的非流 动负债	401,253.85	300,907.45	200,183.46
其他流动负债	99,889.32	-	399,397.22
流动负债合计	1,749,921.75	2,353,666.02	3,646,779.25
长期借款	260,500.00	102,000.00	5,720.00
应付债券	776,610.74	875,660.11	646,526.55
预计负债	5,321.00	5,321.00	5,321.00
递延所得税负债	16,764.93	18,479.19	18,736.19
非流动负债合计	1,059,196.67	1,001,460.30	676,303.74
负债合计	2,809,118.41	3,355,126.32	4,323,082.99
实收资本(或股本)	375,116.83	375,116.83	267,940.59
资本公积金	195,480.98	195,480.98	300,923.22
其它综合收益	69,050.71	71,645.34	73,481.34
盈余公积金	58,142.18	47,584.95	31,479.71
未分配利润	277,669.60	205,161.54	81,649.68

科 目	2018年12月31日 (合并口径)	2017年12月31日 (合并口径)	2016年12月31日 (合并口径)
归属于母公司所有者权益合计	975,460.30	894,989.63	755,474.54
所有者权益合计	975,460.30	894,989.63	755,474.54
负债和所有者权益总计	3,784,578.71	4,250,115.94	5,078,557.53

2、利润表

表4-5 发行人近三年母公司利润表

单位：万元

科 目	2018年度 (合并口径)	2017年度 (合并口径)	2016年度 (合并口径)
营业总收入	12,304.56	2,752.31	3,112.82
营业收入	12,304.56	2,752.31	3,112.82
营业总成本	67,389.54	68,203.04	69,086.32
营业成本	3,131.58	415.40	411.99
税金及附加	2,303.48	559.68	693.40
管理费用	6,536.82	9,360.60	10,696.06
财务费用	54,693.22	57,454.43	56,917.27
资产减值损失	724.44	412.92	367.61
其他经营收益	176,641.65	209,964.75	26,640.51
公允价值变动净收益	-1,996.94	1,420.00	-
投资净收益	178,642.05	208,544.75	26,640.51
资产处置收益	-3.46	51.91	-
营业利润	121,556.65	144,565.93	-39,332.99
加：营业外收入	70.00	3,194.18	568.89
减：营业外支出	19,736.83	-	5,335.95
利润总额	101,889.82	147,760.12	-44,100.05
减：所得税	-3,682.48	-13,292.22	-17,656.17
净利润	105,572.30	161,052.33	-26,443.88

3、现金流量表

表4-6 发行人近三年母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2018 年度 (合并口径)	2017 年度 (合并口径)	2016 年度 (合并口径)
经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	13,275.02	2,747.59	2,686.38
收到其他与经营活动有关的现金	1,883,746.73	2,503,932.09	1,989,158.49
经营活动现金流入小计	1,897,021.75	2,506,679.69	1,991,844.87
购买商品、接受劳务支付的现金	481.00	463.97	1,952.91
支付给职工以及为职工支付的现金	2,705.83	4,643.70	4,092.04
支付的各项税费	1,953.65	1,179.64	2,441.76
支付其他与经营活动有关的现金	1,150,864.52	2,297,988.73	2,302,183.26
经营活动现金流出小计	1,156,005.00	2,304,276.04	2,310,669.97
经营活动产生的现金流量净额	741,016.76	202,403.64	-318,825.10
投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	-	55.00	5,051.45
取得投资收益收到的现金	4,837.56	180,240.70	136,684.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.96	54.82	33.47
投资活动现金流入小计	4,839.52	180,350.53	141,769.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	182.82	25.93	49.57
投资支付的现金	720,783.00	25,954.00	122,381.83
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	238,188.47	352,175.55	-
投资活动现金流出小计	959,154.28	378,155.48	122,431.40
投资活动产生的现金流量净额	-954,314.76	-197,804.96	19,338.06
筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	410,000.00	384,000.00	160,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	347,850.00	525,869.00	750,000.00
筹资活动现金流入小计	757,850.00	909,869.00	910,000.00
偿还债务支付的现金	501,200.00	886,960.00	632,516.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,804.76	87,259.13	98,525.62

支付其他与筹资活动有关的现金	452.16	1,567.72	4,912.55
筹资活动现金流出小计	587,456.91	975,786.86	735,954.17
筹资活动产生的现金流量净额	170,393.09	-65,917.86	174,045.83
汇率变动对现金的影响			
现金及现金等价物净增加额	-42,904.92	-61,319.17	-125,441.22
期初现金及现金等价物余额	158,179.50	219,498.67	344,939.89
期末现金及现金等价物余额	115,274.58	158,179.50	219,498.67

三、公司合并报表范围及最近三年变化情况

(一) 公司合并报表范围

截至 2018 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 137 家，具体情况如下：

表4-7 2018年末纳入合并报表范围的子公司

项目	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
1	上海世堃贸易有限公司	20,000 万人民币	建材销售	100.00%	100.00%	是
2	昆山世茂华东商城开发有限公司	15,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
3	牡丹江茂源贸易有限公司	2,000 万人民币	建材销售	100.00%	100.00%	是
4	世茂物业管理有限公司	8,000 万人民币	物业管理	100.00%	100.00%	是
5	世茂商业管理有限公司	25,000 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
6	北京茂悦盛欣企业管理有限公司	5,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
7	福州世茂天城商业管理有限公司	3,000 万人民币	销售百货	100.00%	100.00%	是
8	芜湖世茂商业运营有限责任公司	500 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
9	苏州世茂商业物业管理有限公司	1,000 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
10	沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	2,000 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
11	烟台世茂商业管理有限公司	1,000 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
12	济南世茂置业有限公司	146,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是

项目	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
13	常熟世茂商业经营有限公司	50 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
14	上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	美元 1 万元	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
15	荣帆有限公司	港元 1 元	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
16	芜湖世茂新世纪商业管理有限公司	3,000 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
17	上海菲慕思商务信息咨询有限公司	5,000 万人民币	商务信息咨询	100.00%	100.00%	是
18	世茂影院投资发展有限公司	15,000 万人民币	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
19	上海世茂世天投资有限公司	1,000 万人民币	经营儿童娱乐	100.00%	100.00%	是
20	黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	20,000 万人民币	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
21	北京同涞房地产开发有限公司	15,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
22	上海世茂玺美企业管理有限公司	3,000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
23	上海世曜投资咨询有限公司	100 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
24	天津茂悦投资有限公司	38,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
25	青岛世茂投资发展有限公司	45,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
26	青岛世茂滨海置业有限公司	20,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
27	上海铂信企业管理有限公司	10,000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
28	上海酪侈贸易有限公司	5,000 万人民币	销售百货	100.00%	100.00%	是
29	绍兴世茂儿童玩具有限公司	100 万人民币	经营儿童娱乐	100.00%	100.00%	是
30	上海世茂商业投资管理有限公司	1,000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
31	意新有限公司	美元 1 元	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
32	欣择有限公司	美元 1 元	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
33	欣元有限公司	美元 1 元	投资管理和咨询	100.00%	100.00%	是
34	上海沁珏投资管理有限公司	100 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
35	牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	50 万人民币	房地产投资咨询	100.00%	100.00%	是
36	南昌世茂商业管理有限公司	50 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
37	苏州世茂新里程置业有限公司	60,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是

项目	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
38	宁波世茂理想置业有限公司	35,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
39	济南世茂商业管理有限公司	200 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
40	北京世茂星辰企业管理有限公司	900 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
41	徐州世茂商业管理有限公司	10 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
42	南通世茂商业管理有限公司	100 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
43	昆山世茂新纪元房地产有限公司	2,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
44	上海惠沁投资管理有限公司	100 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
45	绍兴世茂新纪元置业有限公司	24,552.0127 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
46	常州世茂新城房地产开发有限公司	26,930 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
47	芜湖世茂新发展置业有限公司	11,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
48	徐州世茂置业有限公司	49141.26 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
49	昆山世茂房地产开发有限公司	54,766.81467 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
50	常熟世茂新发展置业有限公司	69,217.4 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
51	上海世茂新体验置业有限公司	39,109.283446 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
52	苏州世茂投资发展有限公司	52679.563 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
53	沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	58,005.85 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
54	上海博希商务咨询有限公司	2,000 万人民币	商务信息咨询	100.00%	100.00%	是
55	上海茂沁投资管理有限公司	137,177 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
56	济南世茂天城置业有限公司	131,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
57	闽侯世茂商业管理有限公司	50 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是
58	上海硅浩信息科技有限公司	3,077 万人民币	商务信息咨询	100.00%	100.00%	是
59	上海欣易投资咨询有限公司	100 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
60	宁波世茂新腾飞置业有限公司	123,850 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
61	绍兴世茂投资发展有限	48,345.7740 万人民币	商业运营	100.00%	100.00%	是

项目	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
	公司					
62	绍兴浙通商务咨询服务 有限公司	100 万人民币	商务信息咨询	100.00%	100.00%	是
63	常熟世茂新纪元置业有 限公司	85,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
64	上海杏熙投资咨询有限 公司	100 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
65	上海乾懋企业管理有限 公司	500 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
66	济南世茂彩石置业有限 公司	10,000 人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
67	杭州世茂瑞盈置业有限 公司	美元 23,000 万元	房地产开发	100.00%	100.00%	是
68	南昌水城投资股份有限 公司	35,000 万人民币	房地产开发	100.00%	100.00%	是
69	上海世茂世慷养老服务 有限公司	500 万人民币	养老服务	100.00%	100.00%	是
70	上海磐宛企业管理有限 公司	500 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
71	上海世颢企业管理有限 公司	100 万人民币	企业管理	100.00%	100.00%	是
72	上海丹馨企业管理有限 公司	500 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
73	南昌悦盈企业管理有限 公司	500 万人民币	投资管理	100.00%	100.00%	是
74	长沙世茂领航置业有限 公司	500 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
75	南京穆坤企业管理咨询 有限公司	10,000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
76	长沙世茂投资有限公司	50,000 万元人民币	房地产开发	100%	100%	是
77	苏州工业园区世茂世纪 置业有限公司		房地产开发			
78	上海元盼企业管理有限 公司	100 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
79	上海隽会企业管理有限 公司	3000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
80	上海颖博企业管理有限 公司	4000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
81	上海煦晓企业管理有限 公司	3000 万人民币	企业管理咨询	100.00%	100.00%	是
82	济南元盛商业保理有限 公司	100 万人民币	商业保理	100.00%	100.00%	是
83	北京瀚翊景观园林工程 有限公司	1,000 万人民币	工程施工	100%	100%	是
84	北京怱悦建筑装潢有限 公司	1,000 万人民币	工程施工	100%	100%	是

项目	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
85	青岛海茂基础工程有限公司	美元 1,670 万元	基础设施配套建设及经营	90.00%	90.00%	是
86	南京世茂房地产开发有限公司	32,800 万人民币	房地产开发	50.00%	50.00%	是
87	福建世茂投资发展有限公司	20,000 万人民币	房地产开发	50.00%	50.00%	是
88	南京世茂新里程置业有限公司	9,000 万人民币	酒店的经营	50.00%	50.00%	是
89	福建世茂新里程投资发展有限公司	186,700 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
90	上海世茂信择实业有限公司	50,000 万人民币	项目管理及咨询	51.00%	51.00%	是
91	黑龙江通海建材贸易有限公司	500 万人民币	销售设备及材料	51.00%	51.00%	是
92	牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	100 万人民币	房地产投资咨询	51.00%	51.00%	是
93	武汉世茂嘉年华置业有限公司	20,000 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
94	青岛世奥投资发展有限公司	100,000 万人民币	房地产开发	75.00%	75.00%	是
95	牡丹江雅商建材贸易有限公司	1,000 万人民币	销售设备及材料	50.00%	50.00%	是
96	石狮世茂房地产开发有限公司	63,900 万人民币	房地产开发	35.91%	35.91%	是
97	石狮世茂新城房地产开发有限公司	78,100 万人民币	房地产开发	35.91%	35.91%	是
98	石狮世茂新里程房地产开发有限公司	60,000 万人民币	房地产开发	35.91%	35.91%	是
99	石狮世茂商业管理有限公司	50 万人民币	商业运营	51.00%	51.00%	是
100	厦门世茂商业管理有限公司	50 万人民币	商业运营	51.00%	51.00%	是
101	厦门世茂新领航置业有限公司	450,000 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
102	泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司	5,000 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
103	泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司	5,000 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
104	石狮世恒商务咨询有限公司	50 万人民币	商业运营	51.00%	51.00%	是
105	前海世茂发展（深圳）有限公司	美元 48,000 万元	房地产开发	51.00%	51.00%	是
106	南京世茂新发展置业有限公司	300,000 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
107	上海震万企业管理有限公司	5,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是

项目	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
108	上海恩奕企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
109	上海首励企业管理有限公司	3,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
110	上海都绚企业管理有限公司	3,000 万人民币	企业管理咨询	17.34%	17.34%	是
111	上海湃仑企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
112	上海仁珂企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
113	上海泰朵企业管理有限公司	5,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
114	上海欧黎企业管理有限公司	5,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
115	上海为鸿企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
116	上海祺煦企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
117	上海漫珑企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
118	上海莱纽企业管理有限公司	5,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
119	上海朗嘉企业管理有限公司	5,000 万人民币	企业管理	51.00%	51.00%	是
120	上海积丞企业管理有限公司	5,000 万人民币	企业管理	51.00%	51.00%	是
121	上海世顽企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
122	上海率康企业管理有限公司	4,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
123	深圳市世茂新里程实业有限公司	1,000,000 万人民币	投资信息咨询	51.00%	51.00%	是
124	南京世曜商务咨询有限公司	100 万人民币	商务信息咨询	50.00%	50.00%	是
125	福州傲达企业管理有限公司	10,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
126	福建世茂创世纪置业有限公司	10,000 万人民币	房地产开发	51.00%	51.00%	是
127	深圳市坪山区城投宏源投资有限公司	10,000 万人民币	房地产开发	60.00%	60.00%	是
128	湖北长建茂房地产开发有限公司	5,000 万人民币	房地产开发	26.01%	26.01%	是
129	宁安汇盈建材贸易有限公司	2,000 万元人民币	销售设备及材料	51.00%	51.00%	是
130	福州市穆达商业保理有限公司	5,000 万人民币	商业保理	51.00%	51.00%	是

项目	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例	是否纳入合并范围
131	北京瞳悦景观园林工程有限公司	1,000 万人民币	城市园林绿化	51.00%	51.00%	是
132	北京妙鼎建筑装饰有限公司	1,000 万人民币	项目管理;	51.00%	51.00%	是
133	南京恺昱企业管理咨询有限公司	3,000 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
134	泉州世茂新里程置业有限公司	1,000 万人民币	房地产开发	17.34%	17.34%	是
135	上海煦都企业管理有限公司	100 万人民币	企业管理咨询	51.00%	51.00%	是
136	上海都海企业管理有限公司	500 万元人民币	企业管理咨询	51%	51%	是
137	西安世茂新领域置业有限公司	1000 万人民币	发地产开发	72.00%	72.00%	是

(二) 最近三年变化情况

1、2016 年合并报表范围的变化

截至 2016 年末，发行人纳入合并范围的子公司合计 102 家，其中新增 14 家，同时有 9 家公司不再纳入合并范围，具体情况如下：

表 4-8 截至 2016 年末合并报表范围变动情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	济南世茂彩石置业有限公司	新增	非同一控制下企业合并
2	上海乾懋企业管理有限公司	新增	同一控制下企业合并
3	厦门世茂新领航置业有限公司	新增	同一控制下企业合并
4	杭州世茂瑞盈置业有限公司	新增	同一控制下企业合并
5	南昌水城投资股份有限公司	新增	同一控制下企业合并
6	前海世茂发展（深圳）有限公司	新增	同一控制下企业合并
7	上海世茂世慷养老服务有限公司	新增	新设
8	西藏世亚创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
9	世茂环禹（上海）实业合伙企业（有限合伙）	新增	新设
10	Shimao Aoya Holding Pty Ltd	新增	新设
11	济南世茂新纪元置业有限公司	新增	新设
12	泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司	新增	新设

序号	企业名称	变动情况	变动原因
13	泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司	新增	新设
14	世茂澳亚基金管理有限公司	新增	新设
15	北京财富时代置业有限公司	不再纳入合并范围	近一期内转让股权 100%
16	北京百鼎新世纪商业管理有限公司	不再纳入合并范围	近一期内转让股权 100%
17	北京世茂电影院线有限公司	不再纳入合并范围	近一期内转让股权 100%
18	上海世茂投资咨询有限公司	不再纳入合并范围	近一期内转让股权 100%
19	上海希美投资中心（有限合伙）	不再纳入合并范围	近一期内转让股权 100%
20	烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	不再纳入合并范围	注销
21	山西铂信天汇贸易有限公司	不再纳入合并范围	注销
22	上海世茂御餐饮管理有限公司	不再纳入合并范围	注销
23	上海铂信汇天股权投资管理有限公司	不再纳入合并范围	近一期内转让股权 100%

2、2017 年合并报表范围的变化

截至 2017 年末，发行人纳入合并范围的子公司合计 122 家，其中新增 24 家，同时有 4 家公司不再纳入合并范围，具体情况如下：

表 4-9 截至 2017 年末合并报表范围变动情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	上海磐宛企业管理有限公司	新增	同一控制下企业合并
2	南京世茂新发展置业有限公司	新增	同一控制下企业合并
3	上海世茂文化传媒有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
4	上海都绚企业管理有限公司	新增	新设
5	上海恩奕企业管理有限公司	新增	新设
6	上海积丞企业管理有限公司	新增	新设
7	上海莱纽企业管理有限公司	新增	新设
8	上海朗嘉企业管理有限公司	新增	新设
9	上海率康企业管理有限公司	新增	新设
10	上海漫珑企业管理有限公司	新增	新设
11	上海欧黎企业管理有限公司	新增	新设
12	上海湃仑企业管理有限公司	新增	新设
13	上海祺煦企业管理有限公司	新增	新设
14	上海仁珂企业管理有限公司	新增	新设

序号	企业名称	变动情况	变动原因
15	上海世颢企业管理有限公司	新增	新设
16	西藏世澳创业投资合伙企业 (有限合伙)	新增	新设
17	深圳市世茂新里程实业有限公司	新增	新设
18	上海世颢企业管理有限公司	新增	新设
19	上海首励企业管理有限公司	新增	新设
20	上海泰朵企业管理有限公司	新增	新设
21	上海为鸿企业管理有限公司	新增	新设
22	上海震万企业管理有限公司	新增	新设
23	南京世曜商务咨询有限公司	新增	新设
24	福州傲达企业管理有限公司	新增	新设
25	福建世茂创世纪置业有限公司	新增	新设
26	绍兴世茂世天科技信息咨询有限公司	不再纳入合并范围	注销
27	烟台世茂影院管理有限公司	不再纳入合并范围	注销
28	北京铂信天汇贸易有限公司	不再纳入合并范围	注销

3、2018 年合并报表范围的变化

截至 2018 年末，发行人纳入合并范围的子公司较年初发生变化情况如下：

表 4-10 截至 2018 年末合并报表范围变动情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	南京恺昱企业管理咨询有限公司	新增	新设
2	长沙世茂领航置业有限公司	新增	新设
3	西安世茂新领域置业有限公司	新增	新设
4	南京穆坤企业管理咨询有限公司	新增	新设
5	上海元盼企业管理有限公司	新增	新设
6	上海隽会企业管理有限公司	新增	新设
7	上海颖博企业管理有限公司	新增	新设
8	上海煦晓企业管理有限公司	新增	新设
9	济南元盛商业保理有限公司	新增	新设
10	北京瞳悦景观园林工程有限公司	新增	新设
11	北京妙鼎建筑装饰有限公司	新增	新设
12	湖北长建茂房地产开发有限公司	新增	新设
13	上海煦都企业管理有限公司	新增	新设

14	福州市穆达商业保理有限公司	新增	新设
15	泉州世茂新里程置业有限公司	新增	新设
16	北京瀚翊景观园林工程有限公司	新增	新设
17	北京怵悦建筑装潢有限公司	新增	新设
18	上海都海企业管理有限公司	新增	新设
19	上海丹馨企业管理有限公司	新增	同一控制下企业合并
20	南昌悦盈企业管理有限公司	新增	同一控制下企业合并
21	深圳市坪山区城投宏源投资有限公司	新增	同一控制下企业合并
22	济南世茂新纪元置业有限公司	不再纳入合并范围	近一期内转让股权 2.55%
23	沈阳世茂影院管理有限公司	不再纳入合并范围	注销
24	上海世茂儿童玩具有限公司	不再纳入合并范围	注销
25	南昌世天教育咨询有限公司	不再纳入合并范围	注销
26	世茂澳亚基金管理有限公司	不再纳入合并范围	无法实施有效控制
27	西藏世澳创业投资合伙企业（有限合伙）	不再纳入合并范围	无法实施有效控制
28	西藏世亚创业投资合伙企业（有限合伙）	不再纳入合并范围	无法实施有效控制
29	世茂环禹（上海）实业合伙企业（有限合伙）	不再纳入合并范围	无法实施有效控制
30	Shimao Aoya Holding Pty Ltd	不再纳入合并范围	无法实施有效控制

四、最近三年主要财务指标

（一）盈利指标分析

近三年，发行人的盈利情况如下：

表 4-11 近三年发行人的主要盈利能力指标

单位：万元，%

指标	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	2,067,423.29	1,866,677.04	1,370,802.51
营业利润	682,677.81	534,848.99	397,979.26
净利润（含少数股东损益）	472,620.09	371,377.53	273,836.10
毛利润	921,252.54	838,369.85	491,339.05
毛利率（%）	44.56	44.91	35.84

投资收益	7,874.04	10,548.58	108,393.61
营业外收入	4,384.36	6,682.66	4,201.59
净利润率 (%)	22.86	19.90	19.98
总资产收益率 (%)	6.13	4.32	3.77
净资产收益率 (%)	10.44	10.71	10.79

近三年内，发行人的盈利能力呈稳定增长趋势，主要原因是在过去几年间，发行人在商业物业运营与管理方面实现快速增长与发展，持续提升整体经营和盈利能力。发行人已转型成为以商业物业运营为主，集商业物业运营及多种业态于一身的综合型商业物业运营上市公司。

(1) 营业收入等主要盈利能力指标分析

1) 营业收入

2016-2018 年，发行人营业收入为 1,370,802.51 万元、1,866,677.04 万元和 2,067,423.29 万元。2016 年发行人营业收入为 1,370,802.51 万元，比上年同期减少 12.22%，主要系当期住宅地产销售同比减少及电影院业务等商业收入减少所致。2017 年发行人营业收入为 1,866,677.04 万元，同比增长 36.17%，主要系发行人住宅地产业务收入增加所致。2018 年发行人营业收入为 2,067,423.29，比上年同期增长 10.75%，主要系当年可结算物业项目增加所致。

2) 净利润

2016-2018 年，发行人净利润分别为 273,836.10 万元、371,377.53 万元和 472,620.09 万元。2016 年发行人的净利润为 273,836.10 万元，与去年同期相比下降 6.19%，主要系当期住宅地产销售同比减少及电影院业务等商业收入减少所致。2017 年净利润较 2016 年增加 97,541.43 万元，主要是因为发行人销售收入增加所致。2018 年净利润较 2017 年增加 101,242.56 万元，主要是因为当年可结算物业项目增加。

2016-2018 年，发行人母公司净利润分别为-26,443.88 万元、161,052.33 万元和 105,572.30 万元。2016 年母公司净利润较 2015 年减少 104,405.62 万元，主要系母公司未发生以前年度的非持续性收入及因债务融资规模逐步增加导致母公司承担的财务费用大幅提升所致。2017 年母公司净利润较 2016 年增加 187,496.21

万元，主要系母公司当期取得投资净收益 208,544.75 万元。2018 年母公司净利润较 2017 年增加 17,725.29 万元，主要系当年可结算物业项目增加所致。

3) 毛利润

2016-2018 年，发行人的毛利润分别为 491,339.05 万元、838,369.85 万元和 921,252.54 万元。2016 年发行人的毛利润同比下降 10.00%，主要系当期住宅地产销售同比减少及电影院业务等商业收入减少所致。2017 年发行人的毛利润同比增加 70.63%，主要原因是住宅地产业务收入增加所致。2018 年发行人的毛利润同比增加 9.84%，主要原因是当年可结算商业地产物业项目增加。

4) 毛利率

2016-2018 年，发行人的毛利率分别为 35.84%、44.91%和 44.56%。2016 年，发行人毛利率与 2015 年基本持平。2017 年发行人毛利率同比上升 9.07 个百分点。2018 年发行人毛利率与 2017 年基本持平。

5) 投资收益

2016-2018 年，发行人的投资收益分别为 108,393.61 万元、10,548.58 万元和 7,874.04 万元。2016 年发行人投资收益较 2015 年增加 16,039.74 万元，增长 17.37%，主要系处置长期股权投资产生的投资收益所致。2017 年发行人的投资收益与去年同期相比降低 90.2%，主要是处置长期股权投资产生的投资收益大幅下降。2018 年发行人投资收益较 2017 年减少 2,674.54 万元。

6) 营业外收入

2016-2018 年，发行人的营业外收入分别为 4,201.59 万元、6,682.66 万元和 4,384.36 万元。2016 年发行人营业外收入较 2015 年增长 55.30%，主要系政府补助增加。2017 年发行人营业外收入与 2016 年相比增长 59.05%，主要由于本次获得政府补助增加，同时获得与中国光大集团股份有限公司股权转让合同纠纷赔偿款 1,184.18 万元，以及与江苏合益控股有限公司、江苏信一房产开发有限公司纠纷取得仲裁赔偿款 1,800 万元。2018 年发行人营业外收入与 2017 年相比减少 2,298.30 万元，主要是因为赔款收入减少。

(2) 期间费用分析

表 4-12 近三年发行人的期间费用

单位：万元，%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	70,544.91	3.41%	61,170.71	3.28%	50,116.16	3.66%
管理费用	69,365.52	3.36%	62,947.03	3.37%	65,661.98	4.79%
财务费用	20,817.72	1.01%	12,535.33	0.67%	6,039.77	0.44%
三费合计	160,728.15	7.77%	136,653.07	7.32%	121,817.91	8.89%
营业收入	2,067,423.29	100.00%	1,866,677.04	100.00%	1,370,802.51	100.00%

2016-2018 年度，发行人销售费用分别为 50,116.16 万元、61,170.71 万元和 70,544.91 万元。2016 年发行人销售费用较 2015 年减少 4,853.74 万元，下降了 8.83%，主要系减少重庆世茂影院管理有限公司等 14 家影院公司的影响。2017 年发行人销售费用较 2016 年增加 11,054.55 万元，增长 22.06%，主要系营销及企划费用的增加。2018 年发行人销售费用较 2017 年增加 9,374.20 万元，增长 15.32%，同比增加主要系销售增加连带费用上升所致。

2016-2018 年度，发行人管理费用分别为 65,661.98 万元、62,947.03 万元和 69,365.52 万元。2017 年度发行人管理费用较 2016 年度减少 2,714.95 万元，降低 4.13%。2018 年度发行人管理费用较 2017 年度增加 6,418.49 万元，增加 10.20%。近年来发行人管理费用增长主要系减少重庆世茂影院管理有限公司等 14 家影院公司的影响。

2016-2018 年度，发行人财务费用分别为 6,039.77 万元、12,535.33 万元和 20,817.72 万元。2016 年度发行人财务费用较 2015 年度减少 5,244.78 万元，降幅 46.48%，主要系新增发行融资融券降低融资成本。2017 年度发行人财务费用较 2016 年增加 6,495.56 万元，增长 107.55%，主要系支付融资利息。2018 年度发行人财务费用较 2017 年增加 24,075.08 万元，增长 17.62%，同比增加主要系贷款规模增大所致。

(3) 盈利比率分析

表 4-13 近三年末发行人的盈利比率

指标	2018 年度	2017 年度	2016 年度
净利润率 (%)	22.86	19.90	19.98
总资产收益率 (%)	6.13	4.32	3.77
净资产收益率 (%)	10.44	10.71	10.05

2016-2018 年度，发行人的净利润率分别为 19.98%、19.90%和 22.86%。2016 年发行人净利润率为 19.98%。2017 年发行人净利润率为 19.90%，较 2016 年变化不大。

2016-2018 年度，发行人的总资产收益率为 3.77%、4.32%和 6.13%。2017 年发行人的总资产收益率为 4.32%，较 2016 年增加 0.55 个百分点，说明企业资产利用效率有一定提升。

2016-2018 年度，发行人的净资产收益率为 10.05%、10.71%和 10.44%。2017 年，发行人的净资产收益率为 10.71%，较 2016 年有所提升。

(二) 偿债指标分析

表 4-14 近三年末发行人的主要偿债能力指标

指标	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率 (倍)	1.61	1.46	1.29
速动比率 (倍)	0.33	0.69	0.47
资产负债率 (%)	58.65	62.33	62.71
利息保障倍数 (倍)	6.84	5.77	6.54

(1) 流动比率、速动比率分析

2016-2018 年末，发行人流动比率分别为 1.29、1.46 和 1.61，速动比率分别为 0.47、0.69 和 0.33。发行人近三年流动比率略有提高。

(2) 资产负债率分析

2016-2018 年末，发行人资产负债率分别为 62.71%、62.33%和 58.65%。近三年，发行人合并口径的资产负债率在行业内一直保持在较低水平，平均为 60.08%，资产负债结构较为合理。其中，截至 2018 年末，发行人资产负债率较

2017 年降低 3.68 个百分点。当期发行人负债结构持续稳定，资产负债率有所下降。2018 年末，发行人资产负债率年初略有下降。

(3) 利息保障倍数分析

2016 年末、2017 年和 2018 年末，发行人的利息保障倍数分别为 6.54、5.77 和 6.84。2016 年末利息保障倍数小幅上升系发行人通过发行债务融资工具、公司债替换传统银行贷款。2017 年发行人利息保障倍数上升，是因为发行人利润水平提升的同时，有息债务的规模保持稳定。

(三) 资产周转指标分析

近三年，发行人主要的营运效率指标如下：

表 4-15 近三年发行人的主要营运效率指标

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收账款周转率（次）	9.94	13.21	8.92
存货周转率（次）	0.27	0.34	0.31
流动资产周转率（次）	0.32	0.36	0.32
固定资产周转率（次）	12.21	11.14	12.26
总资产周转率（次）	0.21	0.22	0.19

2016-2018 年末，发行人应收账款周转率分别为 8.92 次、13.21 次和 9.94 次，平均为 10.69 次。发行人近三年应收账款周转率整体偏低是因为发行人商业物业运营板块业务收入结算模式以及受银行信贷规模限制所致。

2016-2018 年末，发行人存货周转率分别为 0.31 次、0.34 次和 0.27 次，平均为 0.31 次。发行人近三年的存货周转率始终保持稳定且始终较低，主要是由于住宅地产业务和商业物业运营板块的产品开发周期较长。

2016-2018 年末，发行人流动资产周转率分别为 0.32 次、0.36 次和 0.32 次，平均为 0.33 次。发行人近三年的流动资产周转率始终保持稳定，主要是由于发行人近三年的流动资产周转率基本保持稳定且较低，主要是由于商业物业运营板块的产品开发周期较长所致。

2016-2018 年末，发行人固定资产周转率分别为 12.26 次、11.14 次和 12.21

次，平均为 11.87 次，发行人近三年的固定资产周转率保持平稳。

2016-2018 年末，发行人总资产周转率分别为 0.19 次、0.22 次和 0.21 次，平均为 0.21 次，显示公司总资产运营效率偏低。总资产周转率指标偏低主要因为公司住宅地产业务和商业物业运营业务的前期投入较大，回收周期较长所致。

五、本次发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司资产负债结构在以下假设条件基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟的基准日为 2018 年 12 月 31 日；
- 2、假设不考虑本期债券发行过程中产生的融资费用，本期债券募集资金净额为 5 亿元，假设本次发行 5 亿元；
- 3、本期债券募集资金拟用于偿还 2019 年到期 16 世茂 G2 公司债券。
- 4、假设本期债券募集资金全额 5 亿元计入公司 2018 年 12 月 31 日的资产负债表；

本次公司债券发行完成后，资产负债结构变化如下所示：

表 4-16 本次发行后公司资产负债结构变化

单位：万元，%

项目	2018 年 12 月 31 日（合并口径）		2018 年 12 月 31 日（母公司口径）	
	历史数	模拟数	历史数	模拟数
流动资产	7,177,330.77	7,227,330.77	535,044.89	585,044.89
非流动资产	3,654,693.96	3,654,693.96	3,249,533.82	3,299,533.82
资产总计	10,832,024.73	10,882,024.73	3,784,578.71	3,834,578.71
流动负债	4,453,363.08	4,453,363.08	1,749,921.75	1,749,921.75
非流动负债	1,899,225.54	1,949,225.54	1,059,196.67	1,109,196.67
负债总计	6,352,588.62	6,402,588.62	2,809,118.42	2,859,118.42
资产负债率	58.65%	58.84%	74.23%	74.56%

第五节 募集资金运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司第八届董事会第三次会议审议，并经 2018 年第二次临时股东大会批准，公司向中国证监会申请不超过人民币 35 亿元(含人民币 35 亿元)的公司债券发行额度。本次债券采用分期发行的方式。

二、募集资金专项账户管理安排

公司将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。

三、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金拟用于偿还存量公司债券，具体如下：

序号	债券名称	发行金额 (亿元)	起息日	到期日	票面利率 (%)	债券类型
1	上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)	15.00	2016-07-12	2019-07-12	3.38	一般公司债

在不影响募集资金正常使用的前提下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于拟置换存量公司债券到期时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券到期时再用于本息偿付。

本公司承诺本期债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不直接或间

接用于住宅地产项目，不转借他人、不用于购置土地。

四、募集资金运用对公司财务状况的影响

以 2018 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，鉴于本次公司债券募集资金用途为置换存量公司债券，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，不会对公司资产负债水平产生影响。

五、本期债券募集资金监管制度及措施

发行人于 2007 年制定并实施了《上海世茂股份有限公司募集资金管理办法》，对公司通过发行股票、发行可转换公司债券等方式募集的资金用途作出了明确的监管规定。

同时，发行人承诺将会制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用符合《公司债券发行与交易管理办法》规定、股东大会决议和本次发行的募集说明书披露的募集资金用途，确保募集资金不转借他人。此外，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司募集资金使用情况受到债券持有人、债券受托管理人和公司股东的监督。

六、前次公司债券募集资金使用情况

发行人 2016 年公司债券（第一期），募集资金总额 200,000 万元，扣除发行费用后，按照募集说明书的约定用于补充流动资金，募集资金已按募集说明书约定使用。

发行人 2016 年公司债券（第二期），募集资金总额为 150,000 万元，扣除发行费用后，按照募集说明书的约定用于补充公司流动资金，募集资金已按募集说明书约定使用。

发行人 2017 年公司债券（第一期），募集资金总额为 250,000 万元，扣除发行费用后，按照募集说明书的约定用于偿还到期中期票据及银行贷款，募集资金已按募集说明书约定使用。

发行人 2017 年公司债券（第二期），募集资金总额为 100,000 万元，扣除发行费用后，按照募集说明书的约定用于偿还到期短期融资券，募集资金已按募集说明书约定使用。

发行人 2017 年公司债券（第三期），募集资金总额为 50,000 万元，扣除发行费用后，按照募集说明书的约定用于偿还到期短期融资券，募集资金已按募集说明书约定使用。

发行人 2019 年公司债券（第一期），募集资金总额为 200,000 万元，扣除发行费用后，按照募集说明书的约定用于偿还到期公司债券，募集资金已按募集说明书约定使用。

发行人 2019 年公司债券（第二期），募集资金总额为 100,000 万元，扣除发行费用后，按照募集说明书的约定用于偿还到期公司债券，募集资金已按募集说明书约定使用。

公司将在本期债券存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。受托管理人将在存续期内定期和临时受托管理报告中对募集资金使用情况进行持续信息披露。

七、公司对于募集资金用于偿还一年内到期债券的承诺

公司承诺，本期公司债券发行募集资金将按规定用于偿还 2019 年内到期的 16 世茂 G2 公司债券。

第六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人 2016-2018 年审计报告；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

(此页无正文，为《上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）
募集说明书摘要（面向合格投资者）》之盖章页）



上海世茂股份有限公司
2019年5月17日