

公司代码：600823

公司简称：世茂股份

债券代码：136303

债券简称：16 世茂 G1

债券代码：136528

债券简称：16 世茂 G2

上海世茂股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	世茂股份	600823	万象集团

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	俞峰
电话	021-20203388
传真	021-20203399
电子信箱	600823@shimaoco.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	64,039,331,350.17	65,347,776,653.12	-2.00
归属于上市公司股东的净资产	19,915,660,283.28	19,461,636,909.08	2.33
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,638,535,524.50	893,032,991.38	83.48
营业收入	6,367,254,273.60	8,526,044,247.45	-25.32

归属于上市公司股东的净利润	1,391,147,813.59	929,280,576.26	49.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,244,439,446.19	755,591,265.10	64.70
加权平均净资产收益率(%)	6.90	5.60	增加1.30个百分点
基本每股收益(元/股)	0.52	0.38	36.84
稀释每股收益(元/股)	0.52	0.38	36.84

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		41,395				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		/				
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
峰盈国际有限公司	境外法人	43.73	1,171,800,000		质押	468,888,000
上海世茂企业发展有限公司	境内非国有法人	18.77	503,011,895		无	
上海世茂投资管理有限公司	境内非国有法人	5.64	151,200,000		无	
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	未知	2.64	70,778,564	70,778,564	无	
中国证券金融股份有限公司	未知	1.74	46,625,049		无	
天安财产保险股份有限公司—保赢1号	未知	1.58	42,467,138	42,467,138	无	
中央汇金资产管理有限责任公司	未知	1.32	35,331,100		无	
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	国有法人	1.15	30,838,185		无	
申万菱信基金—工商银行—申万菱信—创	未知	1.06	28,311,426	28,311,426	无	

盈定增 58 号资产管理计划						
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞惠利灵活配置混合型证券投资基金	未知	1.00	26,895,854	26,895,854	无	
上述股东关联关系或一致行动的说明	峰盈国际、世茂企业、世茂投资为受同一控制下的企业，与上述其他 14 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 14 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。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用。					

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

新控股股东名称	
新实际控制人名称	
变更日期	
指定网站查询索引及日期	

三 管理层讨论与分析

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2016 年上半年，面对复杂严峻的国内外经济环境，国家在适度扩大总需求和供给侧结构性改革等一系列政策措施作用下，国民经济保持了总体平稳、稳中有进、稳中有好的发展态势。

2016 年 1-6 月份，商品房销售面积 64,302 万平方米，同比增长 27.9%，其中，住宅销售面积增长 28.6%，办公楼销售面积增长 40.5%，商业营业用房销售面积增长 13.4%。商品房销售额 48,682 亿元，增长 42.1%，其中，住宅销售额增长 44.4%，办公楼销售额增长 61.6%，商业营业用房销售额增长 15.6%。

报告期内，公司实现营业收入 63.67 亿元，同比减少 25.32%；实现净利润 16.49 亿元，同比增长 17.06%；归属于母公司的净利润 13.91 亿元，同比增长 49.70%。公司实现物业销售收入 58.92 亿元；实现非物业销售收入 4.75 亿元，非物业销售收入在公司整体营业收入的占比已达到 7.46%。报告期内，公司持续增强经营管理能力，公司下属商业地产开发、商业投资运营、多元投资等业态经营业务继续保持良好的发展势头，经营水平得到不断提升。

房地产业务方面，报告期内，公司实现合同签约额 75 亿元，相比去年同期持平；合同签约面积 46 万平方米，同比减少 18%，截至 6 月末，公司已实现全年销售目标的 42%。报告期内，公司坚

持产品定位与市场需求相结合，营销推盘节奏与市场动态发展相结合，通过下属北京、石狮、济南、南京、青岛、宁波、苏州、常熟、上海、徐州等项目的销售，取得了符合预期的销售业绩和库存去化效果。报告期内，公司项目开发有序推进，报告期内新增开工面积 29.3 万平方米，施工面积达到 569.8 万平方米，竣工面积达到 68.6 万平方米，公司持有的经营性物业面积达到 92.3 万平方米。截止到 6 月末，公司持有土地储备为 891.8 万平方米，为公司后续发展提供有力支持和保障。报告期内，公司以市场、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。

商业广场运营方面，报告期内，公司遵循年度工作计划，切实落实各项工作。5 月 12 日，公司向乐视控股（北京）有限公司”转让下属北京财富时代置业有限公司、北京百鼎新世纪商业管理有限公司的 100% 股权，交易价格为 29.72 亿元；本次股权交易充分体现了世茂股份商业地产资产管理的战略思维，通过出售部分培育成熟的商业地产，进一步优化公司商业资产结构，实现商业地产的资本增值。7 月 16 日，筹备多年的厦门世茂 Emall 购物中心盛大开业，购物中心位于世茂海峡大厦双塔之间，其融合了轻奢、潮流、美食、娱乐、海景影城、观海健身等多样业态，并将当地人文主题与闽南爱拼才会赢的拼搏精神相结合，开辟独具个性化的匠人“文创空间”，努力打造集购物、旅游、商务、文化、休闲等功能为一体的综合性城市多维体验空间。此外，报告期内，公司有针对性地对下属各商业广场开展品牌调改工作，以此提高商场整体品质水平，并结合商业广场内部管理和物业服务的完善与丰富，推动消费者的购物体验得到持续提升。

在资本市场方面，报告期内，公司于 3 月启动 2016 年度非公开发行 A 股股票的相关工作，本次非公开发行股票发行数量调整为不超过 1,063,149,021 股，拟募集资金总额不超过 667,044.27 万元（含本数），用于收购深圳前海世茂金融中心项目 51% 股权、世茂智慧之门项目 100% 股权、南昌世茂新城项目 100% 股权及项目开发建设；目前公司已按照中国证监会《关于请做好相关项目发审委会议准备工作的函》的要求做好信息披露及相关准备工作。公司于 1 月 12 日完成 2016 年度第一期短期融资券发行工作，实际发行规模人民币 20 亿元，最终票面利率为 3%；于 3 月 22 日完成 2016 年公司债券（第一期）发行工作，实际发行规模人民币 20 亿元，最终票面利率为 3.29%。

（一）主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

（1）利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	6,367,254,273.60	8,526,044,247.45	-25.32
营业成本	4,343,976,918.81	5,403,061,180.64	-19.60
销售费用	137,788,033.63	181,937,103.40	-24.27
管理费用	342,358,834.50	338,177,628.17	1.24
财务费用	45,642,384.20	33,860,713.14	34.79
经营活动产生的现金流量净额	1,638,535,524.50	893,032,991.38	83.48
投资活动产生的现金流量净额	886,577,629.51	-1,158,322,640.48	176.54
筹资活动产生的现金流量净额	-2,425,437,345.63	1,264,051,552.74	-291.88

营业收入变动原因说明：本期比去年同期下降主要系报告期内因合并范围变化减少影院收入以及

物业结算减少所致。

营业成本变动原因说明:本期比去年同期下降主要系报告期内因合并范围变化减少影院收入以及物业结算减少所致。

销售费用变动原因说明:本期比去年同期下降主要系报告期内因合并范围变化减少影院收入以及物业结算减少所致。

管理费用变动原因说明:本期与去年同期基本持平。

财务费用变动原因说明:本期比去年同期增长主要系报告期内偿还债务增加利息支出所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期比去年同期增长主要系报告期内销售回款较多所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期比去年同期增长主要系报告期内收到处置子公司的款项所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期比去年同期下降主要系报告期内分配上年股利以及偿还债务较多而取得的筹资性款项减少所致。

(2) 资产、负债情况分析

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
应收票据	19,476,723.00	0.03	9,816,235.47	0.02	98.41	增加主要系收取客户银行承兑汇票。
应收账款	1,471,679,965.97	2.30	1,645,830,344.85	2.52	-10.58	减少主要系销售回款。
预付款项	947,570,686.36	1.48	617,204,733.78	0.94	53.53	增加主要系预付土地款。
其他应收款	4,690,861,267.58	7.32	2,295,861,253.00	3.51	104.32	增加主要系应收股权款。
可供出售金融资产	1,421,311,135.13	2.22	1,289,486,706.21	1.97	10.22	增加主要系市值变动以及新增资产管理计划。
投资性房地产	19,212,800,000.00	30.00	21,337,800,000.00	32.65	-9.96	减少主要系处置工三项目。
短期借款	162,000,000.00	0.25	537,000,000.00	0.82	-69.83	减少主要系报告期银行贷款到期归还。
一年内到期的非流动负债	262,400,000.00	0.41	446,880,000.00	0.68	-41.28	
长期借款	3,355,920,000.00	5.24	4,499,880,000.00	6.89	-25.42	
应付票据	343,812,879.28	0.54	382,250,208.80	0.58	-10.06	减少主要系票据到期兑付。

应交税费	1,919,225,520.11	3.00	1,476,044,996.49	2.26	30.02	增加主要系应交土增税营业税增长。
应付股利	625,154,163.39	0.98	481,681,800.18	0.74	29.79	增加主要系报告期分配股利。
其他流动负债	2,991,732,904.65	4.67	3,997,381,361.52	6.12	-25.16	减少主要系报告期短期融资券到期归还。
应付债券	5,963,528,721.75	9.31	4,963,806,085.18	7.60	20.14	增加主要系报告期发行公司债券。
实收资本（或股本）	2,679,405,901.00	4.18	1,913,861,358.00	2.93	40.00	增加主要系报告期实施转增股本。
资本公积	2,996,177,091.80	4.68	3,761,060,134.80	5.76	-20.34	增加主要系报告期实施转增股本。
其他综合收益	3,528,987,711.25	5.51	4,256,248,901.26	6.51	-17.09	减少主要系报告期内处置工三项目。

2 其他

(1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2016年3月14日、3月30日公司分别召开了第七届董事会第十次会议和2016年第二次临时股东大会，会议审议通过了关于公司2016年度非公开发行A股股票募集资金的相关事宜；4月7日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（160670号）；4月28日，公司收到中国证监会下发的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（160670号）5月13日，公司发布关于非公开发行股票申请文件反馈意见回复的公告；6月22日，公司接到保荐机构海通证券股份有限公司的通知，海通证券于日前收到中国证监会出具的《关于请做好相关项目发审委会议准备工作的函》；7月4日，公司发布《关于〈关于请做好相关项目发审委会议准备工作的函〉回复的公告》。目前，公司积极有序的组织相关中介机构根据法律法规的相关规定开展各项工作，本次发行相关事项尚需中国证监会核准。

2016年1月12日，公司发行完成2016年度第一期短期融资券，发行总额20亿元，期限为1年，发行利率为3%。

2016年3月22日，公司发行完成2016年公司债券第一期，发行总额20亿元，期限为3年，发行利率为3.29%。

(2) 经营计划进展说明

2016年，公司计划实现合约销售177亿元，合约销售面积达到140万平方米。报告期内，公司实现合同签约额75亿元，达到年初制定目标的42%；合同签约面积46万平方米，达到年初制定目标的33%，公司各项工作均按照年初计划积极落实。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	6,174,501,245.64	4,309,394,965.60	30.21	-24.07	-18.71	-4.60
其他	192,753,027.96	34,581,953.21	82.06	-51.12	-66.11	7.93
合计	6,367,254,273.60	4,343,976,918.81	31.78	-25.32	-19.60	-4.85
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅销售	4,683,145,344.75	3,535,936,577.92	24.50	-18.96	-10.36	-7.25
商业地产销售	1,209,168,516.30	718,933,202.72	40.54	-42.79	-45.07	2.47
房地产租赁	282,187,384.59	54,525,184.96	80.68	18.06	14.27	0.64
百货业务	101,716.44	295,579.89	-190.59	-97.12	-95.52	-103.70
电影院业务	16,802,245.79	9,502,386.11	43.45	-89.43	-85.89	-14.17
酒店服务业务	41,561,043.85	17,660,583.31	57.51	13.89	7.49	2.53
物业管理	119,824,648.65	2,601.44	100.00	18.63	-99.96	6.00
其他	14,463,373.23	7,120,802.46	50.77	-84.67	27.43	-43.31
合计	6,367,254,273.60	4,343,976,918.81	31.78	-25.32	-19.60	-4.85

2、 主营业务分地区情况

单位:元币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华东地区	5,966,646,281.87	-26.16
华北地区	251,150,486.89	-29.28
东北地区	12,887,187.83	-26.26
华中地区	136,570,317.01	138.88
合计	6,367,254,273.60	-25.32

3、报告期内房地产储备情况

序号	项目	持有待开发土地的区域	在建及拟建建筑面积(万平方米)	规划计容建筑面积(万平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(万平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	天津	环渤海	23	18	否	-	/
2	济南	环渤海	11	4	否	-	/
3	常熟	长三角	20	15	否	-	/
4	昆山	长三角	6	6	否	-	/
5	常熟黄河路	长三角	6	6	否	-	/
6	苏州工业园 7#-湖滨	长三角	15	15	是	15	49%
7	苏州工业园 6#-世纪	长三角	15	7	是	15	40%
8	青岛世奥大厦	环渤海	14	11	是	14	75%
9	青岛国际中心	环渤海	22	16	否	-	/
10	青岛诺沙湾	环渤海	36	27	否	-	/
11	常州	长三角	9	7	否	-	/
12	无锡	长三角	48	34	是	48	48%
13	宁波滨江	长三角	6	5	否	-	/
14	宁波孙家	长三角	25	19	是	25	40%
15	厦门	海西	17	9	是	17	51%
16	南京	长三角	92	79	是	92	50%
17	上海	长三角	9	4	否	-	/
18	武汉	其他	65	53	是	65	51%
19	沈阳	环渤海	82	70	否	-	/
20	长沙	其他	23	18	是	23	49%
21	石狮新城	海西	148	117	是	148	36%
22	石狮房地产	海西	91	74	是	91	36%
23	石狮新里程	海西	19	19	是	19	36%
24	济南天城	环渤海	91	62	否	-	/
	合计	/	892	693	/	571	/

4、报告期内房地产开发投资情况

单位：万平方米、亿元

序号	地区	项目	性质	在建/新开工/竣工	项目用地面积(万平方米)	项目规划计容建筑面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	在建建筑面积(万平方米)	拟建面积	已竣工面积(万平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	天津	天津	住宅	在建	20	28	34	5	17	11	39	0.35
2	山东	济南	商业	在建	11	28	36	11	-	26	44	2.19
3	江苏	常熟	商业	在建	32	86	110	15	5	90	51	-

4	江苏	昆山	商业	拟建	2	6	6	-	6	-	6	0.005
5	江苏	常熟黄河路	住宅	在建	5	13	17	6	-	11	15	0.44
6	江苏	苏州工业园 7#-湖滨	住宅	拟建	15	15	15	1	15	-	36	0.78
7	江苏	苏州工业园 6#-世纪	住宅	在建	15	10	22	15	-	7	47	1.05
8	山东	青岛世奥大厦	商业	拟建	1	11	14	-	14	-	27	0.02
9	山东	青岛国际中心	商业	在建	9	17	24	-	22	2	40	0.05
10	山东	青岛诺沙湾	住宅	在建	32	48	65	33	3	29	40	2.30
11	江苏	常州	商业	在建	6	19	22	1	7	14	12	0.36
12	江苏	无锡	商业及住宅	在建	7	47	65	-	48	17	14	0.37
13	浙江	宁波滨江	住宅	在建	6	12	17	-	6	11	18	0.76
14	浙江	宁波孙家	住宅	在建	10	19	25	14	10	-	17	0.16
15	福建	厦门	商业	在建	3	27	35	17	-	18	50	4.17
16	江苏	南京	商业及住宅	在建	48	148	176	43	48	85	125	11.60
17	上海	上海	商业	在建	43	20	39	6	3	31	29	1.91
18	湖北	武汉	商业	在建	149	76	89	54	11	23	45	1.76
19	辽宁	沈阳	商业	在建	6	75	88	21	61	6	60	0.66
20	湖南	长沙	商业	在建	1	18	23	23	-	-	27	0.90
21	福建	石狮新城	商业及住宅	在建	58	127	159	110	38	11	200	2.66
22	福建	石狮房地产	商业及住宅	在建	35	99	118	80	11	27		
23	福建	石狮新里程	商业及住宅	拟建	12	19	19	-	19	-		
24	山东	济南天城	商业及住宅	在建	12	62	91	45	45	-	38	3.02
		合计	/	/	539	1,030	1,309	501	391	417	982	36

5、报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供出售面积(万平方米)	报告期内已预售面积(万平方米)	期末库存面积
1	江苏	苏州	商业	3.21	0.48	2.73
2	江苏	苏州木渎	住宅	0.20	0.01	0.19
3	江苏	常熟黄河路	住宅	2.67	2.07	0.60
4	江苏	苏州园区	住宅	1.92	1.69	0.23
5	山东	青岛诺沙湾	住宅	11.32	7.23	4.10
6	山东	青岛国际中心	商业	0.96	-	0.96
7	山东	青岛拾贰府	商业	0.06	0.06	-
8	山东	济南	商业	5.38	0.55	4.83
9	山东	济南天城	商业及住宅	9.80	7.44	2.36
10	江苏	徐州	商业	0.25	0.25	-
11	江苏	常州	商业	5.33	2.01	3.32
12	浙江	宁波滨江	住宅	2.79	0.83	1.96
13	浙江	宁波包家漕	商业	5.32	0.35	4.97
14	浙江	宁波孙家	住宅	2.04	2.04	-
15	天津	天津	住宅	1.78	2.60	-0.82

16	福建	厦门	商业	0.19	0.00	0.19
17	江苏	南京	商业及住宅	5.26	2.11	3.15
18	湖北	武汉	商业	0.67	0.16	0.51
19	上海	上海	商业	2.49	0.77	1.73
20	福建	石狮	商业及住宅	31.08	7.87	23.21
21	北京	北京世茂大厦	商业	7.78	7.78	-
		合计	/	100.52	46.31	54.21

6、报告期内房地产出租情况

单位：亿元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	环渤海	北京	办公楼	70,175	0.71	是	5
2	环渤海、长三角	北京、上海、苏州、昆山、绍兴等	广场	1,037,737	2.03	是	3
3	长三角	芜湖、上海等	其他	45,811	0.08	是	4

(三) 核心竞争力分析

世茂股份始终以“提升城市生活品质”为己任，依托于突出的土地储备成本优势和项目地理优势，致力于商业地产的专业化销售和经营，打造高标准商业综合体。作为国内商业地产的龙头企业之一，多年来，公司多元化的商业管理团队始终坚持专业管理、积极向上、勤奋进取的职业精神，以实现公司战略发展为目标，为公司快速发展、为股东和合作伙伴创造持续稳定的收益而努力。

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

报告期内，公司长期股权投资余额为 19.98 亿元。具体内容请详见财务报表附注六/9 长期股权投资。

(1) 证券投资情况

适用 不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	A股	600837	海通证券	11,627,962.18	8,500,000	131,070,000.00	11.2	0
2	A股	002739	万达院线	1,000,000,000.00	13,506,212	1,038,924,428.92	88.8	2,701,242.40
期末持有的其他证券投资				0	/	0	0	0
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	0
合计				1,011,627,962.18	/	1,169,994,428.92	100.0	2,701,242.40

证券投资情况的说明

截止 2016 年 06 月 30 日，公司持有海通证券股份有限公司流通股 8,500,000 股，期末市价为 15.42 元/股，期末公允价值为 131,070,000.00 元；报告期后，公司于 2016 年 7 月 14 日收到海通证券发放的红利 3,825,000.00 元。

截止 2016 年 06 月 30 日，公司持有万达电影院线股份有限公司限售非流通股 13,506,212 股，期末公允价值为 1,038,924,428.92 元。

(2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

详见第四节 一、(四)(1) 证券投资情况。

(3) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司持有的金融企业股权为海通证券股份有限公司，参见第四节 一、(四)(1) 证券投资情况。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 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。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注八，本年度新纳入合并范围的子公司详见附注七，本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注七。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

本半年度报告未经审计。