2019年 年度报告摘要

公司代码:600823 公司简称:世茂股份
债券代码:143165 债券简称:17 世茂 G1
债券代码:143308 债券简称:17 世茂 G2
债券代码:143332 债券简称:17 世茂 G3
债券代码:155142 债券简称:19 世茂 G1
债券代码:155254 债券简称:19 世茂 G2
债券代码:155391 债券简称:19 世茂 G3
债券代码:163216 债券简称:20 世茂 G1

上海世茂股份有限公司

一重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 上会会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2019 年度母公司净利润 1,167,574,690.41 元,连同母公司上年度可供股东分配的利润 2,207,885,006.59 元,扣除提取的法定盈余公积 116,757,469.04 元及已宣告分配的股利 975,303,747.86 元,本年度末实际可供股东分配的利润为 2,283,398,480.10 元。

以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数,公司拟向全体股东按每 10 股派发现金红利 2.60 元(含税),截至 2019 年 12 月 31 日公司总股本 3,751,168,261 股,拟派发 975,303,747.86 元,剩余未分配利润结转至下一年度;本次公司不进行资本公积金转增股本。

上述利润分配预案已经 2020 年 3 月 24 日召开的第八届董事会第十八次会议审议通过,尚需提请公司股东大会审议。

二公司基本情况

1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	俞峰
办公地址	上海市浦东新区潍坊西路 55 号上海世茂大厦 7 楼
电话	021-20203388
电子信箱	600823@shimaoco.com

2 报告期公司主要业务简介

公司是集综合商业地产开发、销售、运营等多个业务板块于一体的综合地产上市公司,公司始终以“提升城市生活品质”为己任,致力于综合商业地产的专业化销售和经营,打造高标准的商业综合物业;业务领域主要涉及:综合房地产开发与销售、商业物业管理与经营、多元投资。

公司聚焦长三角、环渤海及海西等地区的一、二线经济发达城市。目前,公司在包括上海、北京、深圳、杭州、济南、南京、福州、厦门、青岛、苏州、宁波、珠海、昆明、重庆等在内的 30 多个城市,运营多处大型商业综合体及若干住宅地产项目。

公司已建立“以商业地产为主、多元业务为辅”的业务架构,以“租售并举、多元协同”的商业模式,并通过成熟的、优秀的商业综合体地产运营管理团队,以实现资产规模有效增长、经营业绩稳步提升、物业价值逐步显现的发展目标。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	2019 年	2018 年		本年比上年增减(%)	2017 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	127,563,906,227.18	108,320,253,014.71	108,320,247,287.93	17.77	91,918,888,926.76	91,918,888,925.92
营业收入	21,449,125,613.44	20,674,232,949.58	20,674,232,949.58	3.75	18,668,587,481.52	18,668,587,481.52
归属于上市公司股东的净利润	2,429,545,264.83	2,403,807,209.28	2,403,819,190.87	1.07	2,226,566,112.35	2,226,566,295.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,836,406,855.13	2,015,996,032.71	2,015,996,032.71	-8.91	1,679,324,567.35	1,679,324,567.35
归属于上市公司股东的净资产	25,383,301,275.01	23,676,171,196.77	23,676,184,097.97	7.21	21,764,135,464.71	21,764,135,648.04
经营活动产生的现金流量净额	4,710,650,104.36	3,978,216,567.13	3,978,209,038.07	18.41	4,248,570,698.33	4,248,570,698.33
基本每股收益(元/股)	0.65	0.64	0.64	1.56	0.59	0.59
稀释每股收益(元/股)	0.65	0.64	0.64	1.56	0.59	0.59
加权平均净资产收益率(%)	9.76	10.44	10.44	减少 0.68 个百分点	10.64	10.64

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元币种:人民币

	第一季度(1-3 月份)	第二季度(4-6 月份)	第三季度(7-9 月份)	第四季度(10-12 月份)
营业收入	3,185,987,705.68	9,634,839,860.58	2,250,143,134.40	6,378,154,912.78
归属于上市公司股东的净利润	262,113,542.83	1,323,776,554.59	-40,277,720.02	883,932,887.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	260,817,024.91	1,078,139,223.65	-37,622,007.90	535,072,614.47
经营活动产生的现金流量净额	-2,595,541,338.10	6,671,912,679.80	-7,391,463,340.44	8,025,742,103.10

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位: 股

截止报告期末普通股股东总数(户)	53,669
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	53,213

前 10 名股东持股情况

股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
峰盈国际有限公司	0	1,640,520,000	43.73	0	无	0	境外法人
西藏世茂企业发展有限公司	0	704,216,653	18.77	0	质押	195,000,000	境内非国有法人
上海世茂投资管理有限公司	30,769,602	242,449,602	6.46	0	质押	211,680,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	80,548,330	121,379,225	3.24	0	无	0	境外法人
中国证券金融股份有限公司	0	61,489,749	1.64	0	无	0	未知
中央汇金资产管理有限责任公司	0	49,463,540	1.32	0	无	0	国有法人
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	0	43,173,459	1.15	0	无	0	国有法人
上海浦东国有资产投资管理有限公司	0	21,670,740	0.58	0	无	0	国有法人
全国社保基金四一八组合	-11,698,094	14,875,322	0.40	0	无	0	其他
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	-2,121,212	13,957,432	0.37	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	峰盈国际、世茂企业、世茂投资为受同一控制下的企业,与上述其他 7 名无限售条件流通股股东之间不存在关联关系或一致行动人的情况。公司未知其他 7 名无限售条件流通股之间是否存在股东关联关系或一致行动人的情况。						

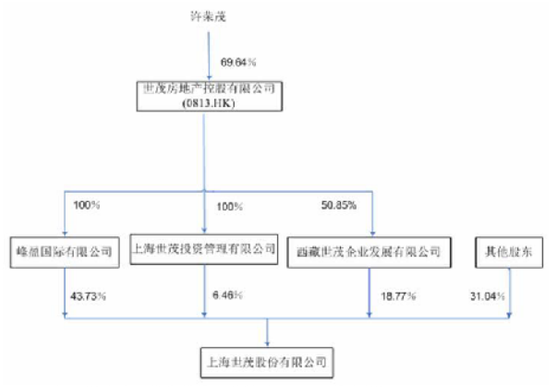
注:公司第三大股东上海世茂投资管理有限公司计划在 2019 年 12 月 25 日起 6 个月内,通过集中竞价交易方式增持公司股份,累计增持比例不低于公司总股本的 0.45%,不超过公司总股本的 5%,截止 2020 年 3 月 13 日,上海世茂投资管理有限公司已通过上海证券交易所集中竞价交易系统累计增持公司股票 103,471,002 股,占公司总股本的比例为 2.76%

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

□适用 √不适用

4.3 公司与实际控制人之间的产及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	16 世茂 G1	136303	2016 年 3 月 21 日	2019 年 3 月 21 日	0	3.29	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)	16 世茂 G2	136528	2016 年 7 月 12 日	2019 年 7 月 12 日	0	3.38	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司 2017 年公司债券(第一期)	17 世茂 G1	143165	2017 年 7 月 12 日	2020 年 7 月 12 日	25	4.95	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行 2017 年公司债券(第二期)	17 世茂 G2	143308	2017 年 9 月 21 日	2020 年 9 月 21 日	10	5.15	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行 2017 年公司债券(第三期)	17 世茂 G3	143332	2017 年 10 月 18 日	2020 年 10 月 18 日	5	5.19	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)	19 世茂 G1	155142	2019 年 1 月 15 日	2022 年 1 月 15 日	20	4.65	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)	19 世茂 G2	155254	2019 年 3 月 19 日	2022 年 3 月 19 日	10	4.64	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第三期)	19 世茂 G3	155391	2019 年 5 月 22 日	2022 年 5 月 22 日	5	4.15	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

“16 世茂 G1”、“16 世茂 G2”、“17 世茂 G1”、“17 世茂 G2”、“17 世茂 G3”、“19 世茂 G1”、“19 世茂 G2”、“19 世茂 G3”债券期限均为 3 年期。

报告期内,“16 世茂 G1”、“16 世茂 G2”、“17 世茂 G1”、“17 世茂 G2”、“17 世茂 G3”、“19 世茂 G1”、“19 世茂 G2”均按照募集说明书约定按时完成了付息事宜。“16 世茂 G1”已于 2017 年 3 月 21 日、2018 年 3 月 21 日按时付息,并于 2019 年 3 月 21 日付息兑付;“16 世茂 G2”已于 2017 年 7 月 12 日、2018 年 7 月 12 日按时付息,并于 2019 年 7 月 12 日付息兑付;“17 世茂 G1”已于 2018 年 7 月 12 日、2019 年 7 月 12 日按时付息;“17 世茂 G2”已于 2018 年 9 月 21 日、2019 年 9 月 21 日按时付息;“17 世茂 G3”已于 2018 年 10 月 18 日、2019 年 10 月 18 日按时付息;“19 世茂 G1”已于 2020 年 1 月 15 日按时付息;“19 世茂 G2”已于 2020 年 3 月 19 日按时付息。其中,“16 世茂 G1”的票面利率为 3.29%,每手面值 1,000 元派发利息 32.90 元(含税);“16 世茂 G2”的票面利率为 3.38%,每手面值 1,000 元派发利息 33.80 元(含税);“17 世茂 G1”的票面利率为 4.95%,每手面值 1,000 元派发利息 49.50 元(含税);“17 世茂 G2”的票面利率为 5.15%,每手面值 1,000 元派发利息 51.50 元(含税);“17 世茂 G3”的票面利率为 5.19%,每手面值 1,000 元派发利息 51.90 元(含税);“19 世茂 G1”票面利率为 4.65%,每手面值 1,000 元派发利息 46.50 元(含税);“19 世茂 G2”票面利率为 4.64%,每手面值 1,000 元派发利息 46.40 元(含税)。

报告期内,“16 世茂 G1”按照募集说明书的约定,于 2019 年 3 月 21 日按时足额兑付本金;“16 世茂 G2”按照募集说明书的约定,于 2019 年 7 月 12 日按时足额兑付本金。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

联合信用评级有限公司于 2019 年 5 月 5 日出具了《上海世茂股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》,评定公司主体长期信用等级为 AAA,评级展望为“稳定”;评定公开发行的“16 世茂 G2”、“17 世茂 G1”、“17 世茂 G2”、“17 世茂 G3”、“19 世茂 G1”、“19 世茂 G2”信用等级为 AAA。

联合信用评级有限公司于 2019 年 4 月 15 日出具了《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》,评定公司主体长期信用等级为 AAA,评级展望为“稳定”;评定“19 世茂 G3”信用等级为 AAA。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	62.21	58.65	6.07
EBITDA 全部债务比	0.25	0.35	-28.57
利息保障倍数	2.70	6.84	-60.53

三经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入 214.49 亿元,同比增长 3.75%;实现净利润 38.41 亿元,同比下降 18.72%;归属于上市公司股东的净利润 24.30 亿元,同比增长 1.07%。公司实现物业销售收入 199.94 亿元;实现非物业销售收入 14.55 亿元,非物业销售收入在公司整体营业收入的占比达到 6.78%。报告期内,公司努力夯实基础管理、控制经营风险、加强资金管理,积极推动下属商业地产开发、商业投资运营、多元投资等业态经营业务保持良好的发展状态。

报告期内,公司实现签约额 244 亿元,同比 2018 年同期减少 10%,完成 2019 年度计划的 81%;实现签约面积 123 万平方米,同比 2018 年同期减少 11%,完成 2019 年度计划的 80%。2019 年,公司进一步加强可售项目的持续推盘,优化产品质量,通过下属杭州、长沙、深圳、厦门、石狮、济南、南京、泉州、昆明、苏州等多处项目的销售,取得了优异的销售业绩。报告期内,公司项目开发有序推进,年内新增开工面积 255 万平方米,当年施工面积达到 970 万平方米,竣工面积达到 97 万平方米,公司持有的经营性物业面积达到 166 万平方米;报告期内,公司获取了重庆、珠海、张家港、福州等地多处新项目,截止到 12 月末,公司持有的土地储备已超过 1890 万平方米,成为公司后续发展的有力支持和资源保障。

报告期内,公司从房地产建设主体到运营的进化,在稳健经营的同时,不断求新求变,通过持续推动跨界合作、引入独特品牌,不断提升项目竞争力。以品牌组合稀缺性、运营管理专业性、物业保障高效性完成了卓著的自我提升,也不断与城市共成长。此外,9 月深圳前海世茂大厦顺利入市,作为“前海第一高楼”是世茂推动“粤港澳大湾区”战略布局旗帜。2019 年,世茂商业在业界获得高度评价,荣获“2019 第 14 届中国商业地产年度商业地产优秀运营商”、“第九届(2019)IF·商业地产年会卓越企业”等多项专业机构奖项,诠释了世茂商业一年内不断攀升的品牌知名度和品牌认可度。

报告期内,公司于 8 月获批公司债券注册发行 40 亿元额度,于 9 月获批中期票据注册发行 44.5 亿元额度,为公司今后持续在债券市场融资创造了有利的条件。此外,报告期内,公司分别于 1 月、3 月及 5 月完成发行人民币 35 亿元公司债券,于 10 月完成发行人民币 10 亿元中期票据,于 3 月完成发行人民币 10 亿元短期融资券,均受到市场投资者的积极参与与反馈。

2 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

详见 2019 年度财务报告---第十一节 财务报告 三、财务报表附注(四)、重要会计政策及会计估计 33、主要会计政策、会计估计的变更

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

6 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

本期纳入合并报表范围的子公司包括怀来馨誉小镇房地产开发有限公司、苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司、杭州艺辉商务咨询有限公司、映富有限公司、上海柠都企业管理有限公司、珠海世茂新领域房地产开发有限公司、南京世耀置业有限公司、昆明悦盈房地产开发有限公司、济南文昌世茂广场置业有限公司、上海世斐企业管理有限公司等,详见 2019 年年度报告、及 2019 年度财务报表附注(七)、合并范围的变更和附注(八)、在其他主体中的权益。

证券代码:600823 证券简称:世茂股份 公告编号:临 2020-019
债券代码:143165 债券简称:17 世茂 G1
债券代码:143308 债券简称:17 世茂 G2
债券代码:143332 债券简称:17 世茂 G3
债券代码:155142 债券简称:19 世茂 G1
债券代码:155254 债券简称:19 世茂 G2
债券代码:155391 债券简称:19 世茂 G3
债券代码:163216 债券简称:20 世茂 G1

上海世茂股份有限公司 第八届监事会第九次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海世茂股份有限公司第八届监事会第九次会议于 2020 年 3 月 24 日上午在公司会议室举行。会议应到监事 5 名,实际出席监事 5 名,符合《公司法》和《公司章程》的规定。

与会监事认真审议本次会议各项议案,本次会议通过如下决议:

一、审议通过了监事会就公司 2019 年年度报告及摘要拟发表的意见;

监事会在对公司 2019 年度报告进行审核的基础上,发表书面审核意见如下:

1.《公司 2019 年年度报告》的编制和审议程序符合法律法规、《公司章程》和公司内部管理制度的有关规定。

2.《公司 2019 年年度报告》的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的有关规定,所包含的信息反映了公司报告期内的经营管理和财务状况等事项。

3.《公司 2019 年年度报告》所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4.在监事会提出本意见前,未发现参与《公司 2019 年年度报告》编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

表决情况:赞成 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

二、审议通过了《公司 2019 年度监事会工作报告》;

表决情况:赞成 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

三、审议通过了《关于公司 2019 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》。

表决情况:赞成 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

(详见公司编号为临 2020-023 的临时公告)。

特此公告。

上海世茂股份有限公司
监事会
2020 年 3 月 26 日

证券代码:600823 证券简称:世茂股份 公告编号:临 2020-022
债券代码:143165 债券简称:17 世茂 G1
债券代码:143308 债券简称:17 世茂 G2
债券代码:143332 债券简称:17 世茂 G3
债券代码:155142 债券简称:19 世茂 G1
债券代码:155254 债券简称:19 世茂 G2
债券代码:155391 债券简称:19 世茂 G3
债券代码:163216 债券简称:20 世茂 G1

上海世茂股份有限公司 关于公司 2020 年预计发生日常关联交易的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●该事项尚需提交股东大会审议;

●日常关联交易对上市公司的影响:该关联交易属日常关联交易,遵循了公开、公平、公正的原则,保障了公司正常的生产经营,对公司持续经营不会产生不利影响。

一、日常关联交易基本情况

(一)日常关联交易履行的审议程序

本公司于 2020 年 3 月 24 日召开第八届董事会第十八次会议,审议通过了《关于公司 2020 年预计发生日常关联交易的议案》,该议案涉及关联交易,关联董事许荣茂董事长、许薇薇副董事长、许世坛董事、刘赛飞董事回避表决后,该项议案由 5 名非关联董事表决,并以同意票 5 票,反对票 0 票,弃权票 0 票获得通过。

独立董事就该事项发表了事前认可意见及独立意见,认为该议案涉及关联交易,公司及其控股子公司与公司关联人发生关联交易是基于各公司日常生产经营需要确定的,关联交易严格遵循自愿、平等、诚信的原则,上述交易不会损害公司及其他股东特别是中小股东的利益,不会影响公司的独立性,不会对公司的持续经营能力产生影响。

在关联交易事项提交董事会审议时,关联董事回避了表决。公司关联交易事项的审核程序符合《公司法》、《公司章程》及有关规定,没有损害股东特别是中小股东利益。

该事项尚需提交公司股东大会审议通过,关联股东将在股东大会上回避表决。

(二)2019 年度日常关联交易的预计和执行情况(单位:万元):

关联交易类别	关联人	本次预计金额	占同类业务比例(%)	本年实际发生金额	占同类业务比例(%)
向关联人提供劳务、销售产品、商品及提供租赁	沈阳世茂新发展置业有限公司	250	6.8	183.75	5.04
	南京世茂新领航置业有限公司	500	13.61	529.88	14.53
	国泰土地整理集团有限公司	700	19.05	671.83	18.42
	厦门世茂新纪元置业有限公司	400	10.88	426.46	11.69
	福州世茂瑞盈置业有限公司	550	14.97	516.57	14.16
	上海世茂槿拓置业有限公司	1,000	27.21	962.93	26.40
	厦门祺翎企业管理有限公司	275	7.48	356.15	9.76
	小计	3,675	100.00	3,647.57	100.00
接受关联人提供的劳务、租赁	世茂天成物业服务集团有限公司	5,600	47.06	5,867.02	49.51
	上海世茂房地产有限公司	450	3.78	604.76	5.10
	上海繁英环境工程有限公司	850	7.14	856.27	7.23
	诺斯(上海)融资租赁有限公司	5,000	42.02	4,521.71	38.16
	小计	11,900	100.00	11,849.77	100.00

(三)2020 年度日常关联交易预计金额和类别(单位:万元)

关联交易类别	关联人	本次预计金额	占同类业务比例(%)	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	上年实际发生金额	占同类业务比例(%)
向关联人提供劳务、销售产品、商品及提供租赁	福州世茂新纪元置业有限公司	300	10.17	-	-	-
	国泰土地整理集团有限公司	800	27.12	-	671.83	23.94
	南京世茂新领航置业有限公司	150	5.08	-	529.88	18.88
	厦门祺翎企业管理有限公司	450	15.25	57.98	356.15	12.69
	上海世茂旅游发展有限公司	200	6.78	15.81	101.54	3.62
	上海世茂槿拓置业有限公司	900	30.51	-	962.93	34.32
	沈阳世茂新发展置业有限公司	150	5.08	23.60	183.75	6.55
	小计	2,950	100	97.39	2,806.08	100.00
接受关联人提供的劳务、租赁、采购商品	上海繁英环境工程有限公司	1,550	8.20	856.27	856.27	7.10
	上海家和信息技术有限公司	150	0.79	122.21	-	-
	上海世茂房地产有限公司	650	3.44	62.86	604.76	5.02
	烟台世茂置业有限公司	150	0.79	18.32	116.76	0.97
	世茂天成物业服务集团有限公司	11,500	60.85	1,444.50	5,867.02	48.66
	上海润尚房地产经纪有限公司	1,100	5.82	930.05	89.87	0.75
	上海世茂物联网科技有限公司	800	4.23	66.69	-	-
	诺斯(上海)融资租赁有限公司	3,000	15.87	765.66	4,521.71	37.50
	小计	18,900	100.00	4,266.56	12,056.40	100.00

二、关联方介绍和关联关系

关联方名称	法定代表人	注册资本(万元)	注册地址	经营范围	关联关系
福州世茂新纪元置业有限公司	陈芳梅	88,790.00	闽侯县甘蔗街道新区中路	房地产开发建设、出租、出售及配套服务的建设和物业管理	同受一方控制
国泰土地整理集团有限公司	刘辉	50,000.00	北京市海淀区中关村南大街 1 号友谊宾馆 9 号楼东二层 1 号	房地产开发、经营等	同受一方控制
南京世茂新领航置业有限公司	孙岩	770,000.00	南京市建邺区所街 116 号 711 室	房地产开发、物业管理等	同受一方控制
厦门祺翎企业管理有限公司	吕翼	2,000.00	厦门市思明区民族路 127 号二楼 F-28 区	企业总部管理;房地产开发经营等	同受一方控制
上海世茂旅游发展有限公司	汤沸	1,000.00	上海市嘉定区嘉戬公路 328 号 7 幢 7 层 J2138 室	旅游咨询、投资管理、投资咨询等	同受一方控制
上海世茂槿拓置业有限公司	孙岩	10,000.00	上海市松江区佘山镇陶干路 701 号 5 幢	房地产经营,自有房屋租赁,物业管理等	同受一方控制
沈阳世茂新发展置业有限公司	刘辉	美元 10,890.00	沈阳市和平区文体西路 25 号	房地产开发;自有产权房屋出租	同受一方控制
上海繁英环境工程有限公司	叶明杰	100.00	上海市闵行区东川路 555 号戊楼 8118 室	园林绿化及养护,园林古建筑建筑工程专业施工等	同受一方控制
上海家和信息技术有限公司	蔡宇菁	100.00	上海市宝山区呼兰路 911 弄 11 号 6#207 室	从事计算机信息领域内的技术开发、技术咨询等	同受一方控制
上海世茂房地产有限公司	许世坛	美元 7,500.00	中国(上海)自由贸易试验区民生路 600 号 16 幢 402 室	房地产开发建设,出租等	同受一方控制
烟台世茂置业有限公司	陆术东	美元 4,850.00	山东省烟台市芝罘区解放路 156 号	从事酒店、商场、住宅、办公楼及其相关配套设施的开发、销售等	同受一方控制
世茂天成物业服务集团有限公司	叶明杰	80,000.00	南京市鼓楼区南通路 99 号	物业管理、商业管理与服务等	同受一方控制
上海润尚房地产经纪有限公司	叶明杰	100.00	上海市闵行区东川路 555 号戊楼 8119 室	房地产经纪,绿化养护,保洁服务等	同受一方控制
上海世茂物联网科技有限公司	叶明杰	10,000.00	上海市闵行区东川路 555 号戊楼 5288 室	从事物联网科技、计算机科技、信息科技领域内的技术开发等	同受一方控制
诺斯(上海)融资租赁有限公司	汤沸	美元 3,000.00	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3617D 室	融资租赁业务;租赁业务等。	同受一方控制

三、关联交易主要内容和定价政策

关联交易的价格由交易双方遵循公开、公平、公正和自愿、平等、互利的原则,依据一般商业条款而制定,一般包括市场价和协议价二种。关联交易定价主要依据市场价;如果没有市场价,则按照协议价。

四、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

1、公司与关联方开展的相关交易,为大股东对上市公司经营与发展的支持,将有助于公司各项业务的开展,有利于促进公司的业务增长,符合公司实际情况,有利于公司的长远发展。

2、相关关联交易定价公允,没有违反公开、公平、公正的原则,不存在损害公司和中小股东的利益的行为。

3、相关关联交易不影响公司的独立性,公司主要业务没有因上述关联交易而对关联人形成依赖。

五、备查文件

(一)公司第八届董事会第十八次会议决议

(二)独立董事事前认可声明

(三)独立董事意见

特此公告。

上海世茂股份有限公司
董事会
2020 年 3 月 26 日

证券代码:600823 证券简称:世茂股份 公告编号:临 2020-023
债券代码:143165 债券简称:17 世茂 G1
债券代码:143308 债券简称:17 世茂 G2
债券代码:143332 债券简称:17 世茂 G3
债券代码:155142 债券简称:19 世茂 G1
债券代码:155254 债券简称:19 世茂 G2
债券代码:155391 债券简称:19 世茂 G3
债券代码:163216 债券简称:20 世茂 G1

上海世茂股份有限公司 2019 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2020 年 3 月 24 日召开的公司第八届董事会第十八次会议审议通过了《关于公司 2019 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》。

根据《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》有关规定,现将本公司 2019 年度募集资金存放与实际使用情况说明如下:

一、募集资金基本情况

1、实际募集资金金额、资金到位时间

经中国证券监督管理委员会《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)的批准,本公司于 2015 年 12 月 18 日非公开发行人民币普通股(A 股)股票 151,668,351 股,发行价为人民币 9.89 元/股,募集资金总额人民币 1,499,999,991.39 元,扣除发行费用人民币 16,880,000.00 元后,本次非公开发行募集资金净额为人民币 1,483,119,991.39 元。上述资金到位情况已经上会会计师事务所(特殊普通合伙)于 2015 年 12 月 18 日出具上会师报字(2015)第 4004 号验资报告验证。

2、以前年度已使用金额、本年度使用金额及当前余额

(1) 以前年度已使用金额

本公司以前年度已使用金额为 141,298.21 万元。

(2) 本年度使用金额及当前余额

2019 年度本公司实际使用募集资金具体情况如下:

项目	金额
期初余额	92,296,016.56
减:投入募集资金投入项目	30,234,400.00
减:使用募集资金暂时补充流动资金	89,500,000.00
加:归还补充流动资金	89,500,000.00
减:手续费	810.00
加:利息收入	33,237.65
期末余额	62,094,044.21

截至 2019 年 12 月 31 日止,本公司募集资金结存余额为 62,094,044.21 元(包括累计利息收入 22,196,970.87 元,累计手续费支出 6,420.88 元)。

二、募集资金的管理情况

1、募集资金的管理情况

为了规范募集资金的管理和使用,保护投资者权益,本公司按照《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等文件的规定,结合本公司实际情况,制定了《上海世茂股份有限公司募集资金管理办法》(以下简称“管理办法”)。该管理办法于 2007 年 10 月 22 日经本公司第四届董事会第三十二次会议审议通过。

根据管理办法并结合经营需要,本公司对募集资金实行专户储存,在银行设立募集资金专户,并与开户银行、保荐机构签订了《募集资金专户储存三方监管协议》,对募集资金的使用实施严格审批,以保证专款专用。截至 2019 年 12 月 31 日止,本公司均严格按照上述《募集资金专户储存三方监管协议》的规定存放和实用募集资金。

2、募集资金专户储存情况

截至 2019 年 12 月 31 日止,本公司募集资金使用及结存情况如下:

银行名称	账号	初始存放金额	截止日余额	储存方式
平安银行股份有限公司花木支行	11014877918002	200,000,000.00	59,328,850.52	活期
中信银行股份有限公司静安支行	8110201013400171356	484,199,991.39	2,758,284.52	活期
中国民生银行股份有限公司上海滨江支行	696168791	800,000,000.00	6,909.17	活期
合计		1,484,199,991.39	62,094,044.21	

截止日余额中包括累计利息收入 22,196,970.87 元,累计手续费支出 6,420.88 元。

三、本年度募集资金的实际使用情况

本年度募集资金实际使用情况详见附件 1 募集资金使用情况对照表

四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

本公司于 2017 年 3 月 23 日经第七届第十八次董事会审议通过《上海世茂股份有限公司关于变更部分募集资金投资项目的议案》,本公司将对原募投项目-青岛国际中心项目拟投金额进行部分变更,变更为厦门集美项目、石狮世茂摩天城项目、深圳前海世茂金融中心项目、杭州世茂智慧之门项目的开发建设,本次募集资金变更涉及金额总计 104,000.00 万元。

上述议案已经本公司 2016 年度股东大会决议通过。

五、前次募集资金投资项目已对外转让或置换的情况

截至 2019 年 12 月 31 日止,前次募集资金投资项目未发生对外转让。

本公司于 2016 年 1 月 26 日经公司第七届董事会第九次会议审议通过《关于公司使用募集资金置换预先投入自筹资金的议案》,同意公司以募集资金置换预先已投入募投项目自筹资金人民币 7,800.15 万元。本公司已经于募集资金到账后 6 个月内完成以募集资金置换预先已投入募投项目自筹资金。

六、募集资金使用及披露中存在的问题

本公司已按《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》和本公司募集资金使用管理办法的相关规定及时、准确、完整地披露募集资金的存放与使用情况。

七、本公司不存在两次以上融资且当年分别存在募集资金运用的情况。

特此公告。

上海世茂股份有限公司
董事会
2020 年 3 月 26 日

附件 1:

2019 年度募集资金使用情况对照表

单位:人民币万元

| 募集资金总额