

证券代码：600823
债券代码：143165
债券代码：143308
债券代码：143332
债券代码：155142
债券代码：155254
债券代码：155391
债券代码：163216

证券简称：世茂股份
债券简称：17世茂G1
债券简称：17世茂G2
债券简称：17世茂G3
债券简称：19世茂G1
债券简称：19世茂G2
债券简称：19世茂G3
债券简称：20世茂G1

公告编号：临2020-024

上海世茂股份有限公司

关于 2019 年度业绩发布会召开情况的公告

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。

上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”“公司”）于 2020 年 3 月 26 日（周四）15:30-16:30 通过路演中网络平台和 263 电话会议平台召开了 2019 年度业绩发布会，与投资者就公司经营状况、财务指标、发展战略等进行充分沟通交流。现将有关情况公告如下：

一、本次业绩发布会召开情况

时间：3 月 26 日（周四）15:30-16:30

形式：视频网络接待、电话接待

调研机构：

Morgan Stanley、安信证券资产管理部、财达证券、大家资管、德邦证券资管、东方证券、富国基金、高盛证券、工银瑞信基金、光大证券资管、国金基金、国信证券、海富通基金、恒泰证券资管、华泰柏瑞基金、华泰证券资管、华夏基金、寰泰能源、汇安基金、汇添富基金、嘉实基金、建信信托、乐瑞资管、农银理财、暖流资产、平安资产、璞石资本、融通国际、东方证券资管、申万证券、泰康资管、天弘基金、相聚资本、信银资本、野村东方国际证券、盈泰投资、长

江证券、浙商证券资管、中金公司、中欧基金、中信证券资管、中邮理财、华宝基金、南方基金、国君自营、中泰证券资管、长安银行、银叶投资、平安基金

公司出席人员：

许世坛 世茂房地产 董事局副主席、总裁世茂股份 董事

刘赛飞 世茂股份 总裁

张杰 世茂股份 副总裁、首席财务官

公司管理层总结 2019 年公司业绩情况及未来展望：

2019 年，公司在董事会的科学决策下，经营管理层认真贯彻董事会决议精神，通过全体员工的共同努力，为全体股东创造了丰厚的投资回报和长期的企业价值。主要亮点如下：

1、营收适度增长，财务始终稳健。

报告期内，公司实现营业收入 214 亿元，同比增长 3.75%；实现归属于上市公司股东的净利润 24 亿元，同比增长 1.07%。报告期内，公司实现基本每股收益 0.65 元，较上年每股收益 0.64 元，上升了 0.01 元，上升幅度为 1.56%，与上年基本持平。

2、多元扩充土储，未来利润可期。

凭借优秀的财务管控能力及前瞻性的战略思维，公司在长三角、粤港澳大湾区等国家战略重点区域持续深耕，通过多元渠道扩充优质土储。2019 年，公司通过招拍挂、收并购等途径，合计新获项目 14 个，对应计容建筑面积约 500 万平方米，预计可为公司新增 800 亿元可售货值。上述新项目，已陆续进入开发阶段，为公司未来可持续发展及利润增长提供了有利支撑。

3、低估值、高分红，积极回报股东。

在稳健经营的同时，公司不忘积极回报股东，与全体股东分享公司的成长红利。公司拟向全体股东按每 10 股派发现金股利 2.6 元，分红率达到 40%，按照公司 3 月 26 日的收盘价 3.96 元来看，股息率达到约 6.6%。这已经是公司连续第二年维持稳定的高分红比例了，体现了公司回报投资者的积极态度。

财务层面主要亮点如下：

1、资产规模稳增，负债率管控有效。

报告期末，公司总资产 1276 亿元，较年初增长 17.77%；公司归母净资产 254 亿元，较年初增长 7.21%。在资产规模稳定增长的同时，公司始终保持业内较低的负债率水平。报告期末，公司资产负债率 62%，有息负债率 22%，显示公司对负债率的管控是切实有效的。

2、在手资金充裕，偿债能力有保障。

报告期末，公司手握货币资金 128 亿元，较年初增长 24%；短期负债 119 亿元，现金短债比 1.1 倍，在手现金足以覆盖公司的短期债务，短期偿债能力有保障。短期负债中，约四成为银行借款，六成为债券融资余额，负债结构安全。

3、监管认可、债券市场青睐，融资额度充沛。

公司质地优良，财务稳健，因此获得了债券市场各级监管部门及机构投资者的普遍认可。2019 年，公司陆续获取公司债、定向债务融资工具、中期票据等注册发行额度合计 94.5 亿元，融资额度充沛。

4、严控融资成本，债券发行利率有保障。

公司充分利用债券市场，实现融资结构的整体优化。在地产金融监管力度提升、监管政策频繁出台的背景下，公司 2019 年整体平均融资成本控制在 5.99%，体现了市场对于公司资质的认可。

业务层面主要亮点如下：

1、土储方面：深耕核心区域，商业禀赋强化。

截至 2019 年末，公司在建、拟建的土地储备建筑面积达 1892 万平米。从土地性质来看，商住占比约六四开；从区位来看，主要集中在长三角、环渤海、福建及大湾区经济发达的一二线城市（如深圳、珠海、南京等）及强三线城市（如淄博等），具备较强的“抗风险”和“强溢价”能力。

2、拿地方式多样，土地成本可控，未来利润可期。

公司手握充裕的资金，择机获取优质项目，不仅成本可控，而且有效降低了经营风险。2019 年新获取的 14 个项目中，6 个为招拍挂获得，8 个为收并购获得。这些项目预计可为公司新增可售货值 800 亿元，未来利润可期。

3、物业销售方面：调整节奏，注重利润。

受到部分项目延期开盘的影响，公司 2019 年实现签约销售额 244 亿元，同比下滑 10%。虽然签约额有所波动，但公司的签约单价继续创新高，达 1.98 万元/平米。较高的签约单价也为公司未来结算利润率的提升提供了有利保障。公司已经制定 2020 年 270 亿元的签约销售计划，目前相关营销工作正在稳定推进中。

4、投资性房地产方面：稳步增长，潜力巨大。

公司原有商业项目的提档升级，以及新商业项目的开业运营，2019 年公司租赁收入（指租金+物管费收入）已突破 11 亿元，出租率达 92%。在租商业的租金表现稳定，租金/公允价值的比例长期维持在 3%-4%区间。未来预计公司将有超过八成的投资性房地产集中在经济增长潜力更大的一二线城市，区位优势明显。

未来展望：

1、销售稳定增长，利润依然可期。

公司计划，未来 3 年签约收入、净利润年均增幅保持 10%。

2、足量新增土储，为销售注入动力。

公司 2019 年新获的 14 个项目，预计可为公司新增 800 亿元可售货值，为公司未来几年的销售增速注入动力。

3、优质商业陆续入市，未来租金增长提速。

未来，包括长沙、集美、济南长清、杭州、深圳龙岗、深圳坪山、珠海等地的大型商办综合体的陆续入市，预计将对公司未来租赁收入的增长起到极大的助推作用。2020 至 2023 年的租赁收入同比 2019 年的静态增幅将分别达 8%、20%、50%、100%。

重点项目中，深圳世茂深港国际中心和港珠澳合作创新中心预计均将于 2023 年入市，前者预计可租面积 60 万平米，成熟期预计收入（含酒店收入）20 亿元/年；后者预计可租面积 40 万平米，成熟期预计收入（含酒店收入）10 亿元/年。

4、收并购及下一轮发展的可能。

公司融资端渠道畅通、成本可控，负债端指标健康。稳增的资产规模、良好的资产质地、业内较低的负债水平、以及充裕的现金，为公司应对复杂的经济和金融环境变化、及后续持续发展奠定了坚实的基础。公司未来计划加大与城市的战略合作（城市更新、地标综合体建设等），持续关注收并购机会。

5、公司股价长期被低估，大股东拟继续增持。

公司拟向全体股东按每 10 股派发现金股利 2.6 元，分红率达到 40%，按照公司 3 月 26 日的收盘价 3.96 元来看，股息率达到约 6.6%。公司当前市盈率约 6 倍，市净率约 0.6 倍。母公司对公司未来发展前景有信心，近期也在不断增持世茂股份的股票。

二、本次业绩发布会回答投资者提问：

问题 1：世茂集团对世茂股份长期的战略发展规划

回答：世茂集团“一体两翼”中的一翼为商业地产，即世茂股份的主要业务。世茂股份商业地产规模持续扩张，业绩释放需要时间。2023-2024 年，深圳、珠海大型商业项目会陆续成熟，届时业绩将有较大提升。公司在城市更新过程中可以配置销售型物业（住宅、公寓、SOHO 等），目前货值充裕，未来销售增速有保障。

问题 2：2020 年 270 亿的销售目标，公司对推盘量和去化率的判断

回答：今年可售资源 550 亿，50%的去化率就能完成 270 亿的销售，历史平均去化率为 60%。

问题 3：疫情期间的租金减免政策

回答：商场、酒店受疫情影响较大，办公楼受影响较小，公司租金收入主要来源于商场和办公楼。公司对办公楼减免了 2 个月的物业费（几百万元），对商业部分减免了疫情过后两周的租金（7000 多万元），后续会弹性地调整租金。4 月份商业可能逐渐恢复，若加上营业期的影响，租金受影响的数额将超过 1 亿元。

问题 4：公司是否会因为疫情调整 2020 年的销售目标

回答：公司的销售目标已将疫情的影响纳入考量。

问题 5：珠海项目情况介绍

回答：大湾区核心项目，位于珠海海关临海地带，包含海景公寓（今年 30 亿元的销售指标）、酒店、会展中心、购物中心、办公楼和其他旅游概念项目。公寓预计于 9 月底推出。

问题 6：2020 年土地投资计划

回答：主要参考销售和回款情况，2019 年已获取 800 亿的货值，2020 年主要关注收并购机会，同时在公开市场与政府进行沟通，整体投资规模不会超过 2019 年的水平。公司将继续深耕长三角和大湾区，未来会推进长三角区域的地铁商盖和大规模商业项目，下一步进入环渤海区域。

问题 7：世茂与福晟的合作计划

回答：主要是集团层面的合作，公司会跟进商业类项目，需要考核具体项目的债务情况。目前合作已进入计划落实阶段。

问题 8：融资形势是否改善，融资计划如何

回答：目前融资形势较为宽松（一月融资成本 4.2%~4.5%，二月 3.6%），公司会抓住窗口适度扩张融资。

问题 9：世茂股份和世茂房地产的关系

回答：世茂股份专注于商业地产为主，世茂股份涉及的住宅为综合体，同时会配套商业、办公楼、酒店和公寓等，通常位于城市核心区域，地价会低一些（配套多），住宅的销售也更为容易。

问题 10：表外负债情况

回答：地产公司在表内借钱难、表内杠杆高的情况下才需要将负债表外化，目前公司杠杆率低、现金充裕，几乎没有表外负债，信托融资都很少。

问题 11：世茂和福晟的合作进度

回答：福晟约 1200 亿的项目，世茂集团今年可能买 300 亿，基本上是住宅项目，跟世茂股份关系不大。

问题 12：是否收购六建以完善产业链

回答：施工企业会成为集团产业链补充的重点，但是和世茂股份关系不大。

特此公告。

上海世茂股份有限公司

董事会

2020 年 3 月 30 日