

公司代码：600823

债券代码：155142

债券代码：155254

债券代码：155391

债券代码：163216

债券代码：163644

债券代码：175077

债券代码：175192

公司简称：世茂股份

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

债券简称：20世茂G2

债券简称：20世茂G3

债券简称：20世茂G4

# 上海世茂股份有限公司

## 2020 年年度报告

## 重要提示

一、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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。

四、公司负责人吴凌华、主管会计工作负责人张杰及会计机构负责人（会计主管人员）方宁声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、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

2020年度母公司净利润1,246,930,109.06元，连同母公司上年度可供股东分配的利润2,283,398,480.10元，扣除提取的法定盈余公积124,693,010.91元及已宣告分配的股利975,303,747.86元，截至2020年12月31日，公司期末可供股东分配利润为人民币2,430,331,830.39元。

以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，公司拟向全体股东每10股派发现金红利1.70元（含税）。截至2020年12月31日，公司总股本3,751,168,261股，以此计算合计拟派发现金红利637,698,604.37元（含税）。本年度公司现金分红（包括中期已分配的现金红利）比例为41.14%，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。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述（包括但不限于预计、预测、目标、估计、规划、计划及展望）涉及各类已知或未知的不确定因素，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

## 十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

## 十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	32
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	45
第七节	优先股相关情况.....	49
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	50
第九节	公司治理.....	56
第十节	公司债券相关情况.....	64
第十一节	财务报告.....	70
第十二节	备查文件目录.....	221

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
本公司、公司	指	上海世茂股份有限公司
世茂房地产、世茂集团	指	世茂集团控股有限公司（0813HK）
峰盈国际	指	Peak Gain International Limited（峰盈国际有限公司）
世茂投资	指	上海世茂投资管理有限公司
世茂企业	指	西藏世茂企业发展有限公司
世茂服务	指	世茂服务控股有限公司（0873HK）

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海世茂股份有限公司
公司的中文简称	世茂股份
公司的外文名称	Shanghai Shimaoco., Ltd
公司的外文名称缩写	SMC
公司的法定代表人	吴凌华

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	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
电话	021-20203388
传真	021-20203399
电子信箱	600823@shimaoco.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市黄浦区南京西路268号
公司注册地址的邮政编码	200003
公司办公地址	上海市浦东新区潍坊西路55号上海世茂大厦7楼
公司办公地址的邮政编码	200122
公司网址	www.shimaoco.com
电子信箱	600823@shimaoco.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn

公司年度报告备置地点	上海市浦东新区潍坊西路55号上海世茂大厦7楼
------------	------------------------

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市威海路 755 号文新报业大厦 25 楼
	签字会计师姓名	胡治华、荣婷婷

## 七、 近三年主要会计数据和财务指标

### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
营业收入	21,705,342,235.59	21,449,125,613.44	1.19	20,674,232,949.58
归属于上市公司股东的净利润	1,550,166,837.44	2,429,545,264.83	-36.2	2,403,807,209.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,465,862,770.01	1,836,406,855.13	-20.18	2,015,996,032.71
经营活动产生的现金流量净额	4,840,228,709.17	4,710,650,104.36	2.75	3,978,216,567.13
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	26,088,435,706.10	25,383,301,275.01	2.78	23,676,171,196.77
总资产	149,304,753,976.58	127,563,906,227.18	17.04	108,320,253,014.71

### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
基本每股收益（元 / 股）	0.41	0.65	-36.92	0.64
稀释每股收益（元 / 股）	0.41	0.65	-36.92	0.64

扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.39	0.49	-20.41	0.54
加权平均净资产收益率（%）	5.90	9.76	减少3.86个百分点	10.44
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	5.58	7.38	减少1.80个百分点	8.76

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

#### 八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

#### 九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,806,597,644.39	6,349,769,516.61	2,854,775,251.83	9,694,199,822.76
归属于上市公司股东的净利润	214,814,155.40	824,268,582.17	42,267,265.40	468,816,834.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	209,668,725.41	788,709,545.42	24,604,117.13	442,880,382.05
经营活动产生的现金流量净额	-793,554,265.24	3,153,332,586.58	-474,421,726.83	2,954,872,114.66

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注 (如适用)	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	58,193.08		16,288.16	-2,805,596.67
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但	66,773,791.05		32,513,114.89	24,749,472.03

与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	25,574,766.51		8,241,768.51	28,519,448.92
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-			
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-11,182.89	10,255,268.31
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				16,277,227.07
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			1,018,000,000.00	899,294,778.21
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,232,020.56		-41,473,236.97	-209,098,014.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目	19,893,457.70		4,251,146.22	6,658,986.84
少数股东权益影响额	-		-164,894,762.60	-

	28,867,522.78			199,742,657.68
所得税影响额	-		-263,504,725.62	-
	30,360,638.69			186,297,735.68
合计	84,304,067.43		593,138,409.70	387,811,176.57

## 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
海通证券股份有限公司流通股	131,410,000.00	109,310,000.00	-22,100,000.00	
万达电影股份有限公司流通股	367,706,621.70	366,288,469.44	-1,418,152.26	
财通基金-上海银行-富春定增696号资产管理计划	196,685,568.01	0.00	-196,685,568.01	
投资性房地产	47,249,520,000.00	53,608,320,000.00	6,358,800,000.00	
合计	47,945,322,189.71	54,083,918,469.44	6,138,596,279.73	

## 十二、 其他

□适用 √不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

作为世茂“大飞机战略”的重要一翼，上海世茂股份有限公司（简称：“世茂股份”，股票代码：600823.SH）是世茂集团下属的集综合商业地产开发与销售、商业经营与管理、多元投资于一体的综合地产上市公司，是A股上市企业中为数不多的商业地产企业。世茂股份紧跟国家发展战略，聚焦沿海发达经济带和内陆经济重镇，深耕北京、济青（济南和青岛）、苏沪、杭甬（杭州和宁波）、榕厦（福州和厦门）、湾区、华中（武汉和长沙）和成渝（成都和重庆）8大核心城市群，以一线和强二线城市为核心，同时择机落子周边资源密集型三线经济强市。

世茂股份以轻重并举的运营模式、快慢结合的发展策略，贯彻“永不止步、不断探索与创新”的精神，匠心构筑4+2+M多元产品，契合生活、办公、文娱等多种需求。包括：四大商业板块——零售物业、办公物业、服务式精装办公、“宽厚”系列文化商街，两大主题娱乐板块——自有IP主题娱乐、合作IP主题娱乐，以及代表Mix & More的新增业务和各类产品的灵活组合。

2020年伊始，面对突如其来的新冠肺炎疫情，公司本着同舟共济、共克时艰的原则，在疫情期间给予租户纾困减免总计约1亿元。并升级各项措施标准，确保租户及复工人员的防疫安全。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

主要资产增加主要系公司报告期内新增开发项目 156 亿元所致。

其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

## 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

2020 年宏观环境发生较为明显的变化，面对监管调控持续加码，供给需求持续改革的新形势，公司认为去杠杆、长周期、重运营、强产品已成为新的发展趋势，行业已加速迈入“内圣外王”的新时代。双轮驱动、资源充沛、产品丰富、财务稳健、集团支持、多元生态六大竞争优势将成为新形势下公司立足行业，稳定发展的护城河。

### 1) 卓越的运营模式：

公司始终坚持以“地产开发与销售+商业经营与管理”双轮驱动的模式，贯彻“长短结合、快慢结合、轻重结合”的发展策略，积极推动公司的平稳发展。所谓“长”指的是商办物业长周期的开发与运营；“短”指的是销售物业短平快的开发模式；所谓“快和慢”，即为一方面凭借销售物业高效的传统打法提升资金使用效率，另一方面要以匠心精神去钻研打磨行业精品。所谓“轻重结合”就是一方面以重资产模式持有并运营位于高能级城市核心区位的优质资产，为公司带来源源不断的现金流，另一方面则以轻资产输出服务的形式，实现公司多样化产品、全链条覆盖的综合运营管理能力的价值兑现。未来，公司将继续优化平衡双轮驱动的运作模式，进一步促进多种发展要素的有机融合，使得公司能沉着应对云波诡谲的市场环境，穿越行业周期，平滑发展曲线，为社会、客户、股东和员工带来持续稳定的价值回馈。

### 2) 优质的资源储备：

多年来，凭借前瞻性的战略眼光和精准高效的投资决策，公司在北京、济青、苏沪、杭甬、湾区、榕厦、华中、成渝 8 大战略核心城市群持续深耕，积累了充沛的土储资源。报告期末，公司已进驻 30 余座城市，拥有 60 余个项目，在建拟建面积达到约 2,042 万平米，足以满足未来 2-3 年的开发运营需求。此外，公司始终坚持高能布局的投资理念，二线及以上城市的土储占比达到了近七成。始终坚持对核心高能级城市深耕布局的基本原则，使得公司储备项目具有较强的“抗风险”和“强溢价”能力，也为公司未来的利润增长留下想象空间。

### 3) 丰富的产品阵营：

通过对商业地产行业和零售消费需求的深入剖析，公司匠心构筑 4+2+M 的多元产品阵营，以契合客户在生活、办公、文娱方面的多种需求。其中“4”指的是以零售物业及办公物业为主营，以服务式精装办公与文化商街为补充；“2”分别指的是自有 IP 与合作 IP；“M”代表着 MIX & MORE，即多种产品形态的灵活组合及开拓创新。

尤其是在零售商业物业方面，产品阵营中不仅有能够迎合高端消费需求的世茂国际中心产品、也有能满足社区配套消费需求的世茂 52+型产品，还有以文化商，融合城市内核和现代潮

流，能打造城市文化名片的“宽厚”系列文化商街。公司在产品阵营构建过程中的核心要义是在产品的迭代升级和组合共生中，不断注入了 MIX & MORE 的理念，实现了 1+1>2 的效果，体现了不断开拓创新的精神。

#### 4) 稳健的财务结构：

历年来公司始终保持着稳健的发展步伐和审慎的管理理念。公司资产规模稳定增长的同时，负债管控有效合理。报告期末，公司拥有总资产 1,493 亿元，过往三年实现了年化 17% 的增长；归母净资产 261 亿元，过往三年实现了年化 5% 的增长。与此同时，公司剔除预收款后的资产负债率长期低于 70%，有息负债率低于 30%。

此外公司始终高度重视对流动性风险的管控，历年来现金短债比均大于一倍。充裕的在手资金为公司的短期偿债能力提供了坚实保障。此外，公司的债务结构也非常健康，报告期末，公司现存有息负债共计 244 亿元，其中债券占比 47%、银行借款占比 34%、CMBS 余额占比 13%，从负债的期限结构上来看，1 年内到期的债务占比仅 24.3%，长短债比大于 3 倍，表现优良。公司稳健的管理作风、良好的企业信用、健康的财务结构，得到了债券市场投资者的高度认可，发行利率在业内始终维持低位，体现了机构投资者对公司平稳发展的认可和信心。

#### 5) 雄厚的集团支持：

母公司世茂集团以“缔造生活品味、成就城市梦想”为己任，历经 30 余年发展，已布局超过全国 140 多座核心城市。依托“大飞机战略”，世茂集团已建立起以地产开发为核心主体，商业运营、酒店经营、物业管理及金融为坚实双翼，高科技、医疗、教育、养老、文化等投资为平衡发展尾翼的产业协同逻辑。

作为世茂集团“大飞机战略”的坚实一翼，世茂股份健康长远的发展始终得到了集团母公司的大力支持。长久以来，公司一直在积极推动主营业务航道与集团在多个产业领域资源布局的嫁接融合，共享集团在资本市场、品牌影响、地区深耕、多元业务等各个方面的优质资源。与此同时，集团母公司在技术革新升级、管理体系打造等多个维度的持续输入和支持，也为公司健康平稳的发展保驾护航。2020 年，大股东的增持行动也凸显了对公司未来发展前景的信心。

#### 6) 和谐的多元生态：

展望未来，地产行业以其规模巨大、场景众多、赛道宽广的特点仍将是国内最大、最好的市场之一。但是随着监管调控的持续加码，聚焦地产开发销售的单一发展路径，已愈发触及发展瓶颈。而商业地产作为加强内循环、提振消费、扩大内需的重要载体和场景，及线下最重要的流量入口之一，有机会嫁接多元的业务模式，贯通上下游产业链，从而形成和谐共融的生态环境。

深耕商业地产开发运营多年，公司始终并将继续坚持以商办综合体的开发、运营和销售为主营航道，积极引入战略投资的同时，尝试与头部领先的产业合作方强强联手，合作共赢。同时公司将继续坚持以商办项目为载体，嫁接多样化的服务场景，以多元化的盈利模式和企业生态助力打造公司发展的第二生长曲线。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2020 年是“十三五”规划的收官之年，尽管存在新冠疫情的爆发与外部经济环境变化的双重影响，全年房地产市场仍表现出强劲韧性，内生增长的基本面多维向好。在“房住不炒”、“因城施策”的总体基调下，全年房地产市场呈现以下特点。

**销售：**成交规模基本恢复，长三角、珠三角区域价格增长明显。

2020 年，全国商品房销售面积约 17.6 亿平米，较上年增长 2.6%；销售额约 17.4 亿元，同比增长 8.7%，增速均超 19 年水平。分城市及区域而言，上海、广州、深圳三地商品住宅成交面积同比均超 15%；长三角及珠三角区域住宅价格累计上涨 5.22%及 3.24%，热度及活跃度保持高位。

**拿地：**布局回归高能级城市，“三道红线”后绿档房企逆市拿地。

分能级来看，一线城市土地成交建筑面积增幅居首位，较 19 年同比增加 26.9%；二线城市土地成交建筑面积则与 19 年同比基本持平，仅增加 1.9%。“三道红线”政策发布后，红色、橙色两档房企投资金额均有较大幅度的回落，降幅分别达 41%、61%，而绿档房企投资力度较之前水平上升了 44%。

**融资：**“三条红线”后监管进入新时代，融资成本短期内承压

2020 年，房企融资环境整体由年初复工复产后的相对宽松演变至年末“三条红线”政策后的逐步收紧。一二季度，95 家典型房企融资总量均超过 4,000 亿元，好于下半年融资表现。预估随着监管的逐步推进，房企融资成本短期内将持续承压。

**商业：**开业量创近年新低，新一线城市相对活跃。

据联商网零售研究中心统计，2020 年全国新开业商业项目数量 374 个，同比下降 28%，剔除 35 个存量改造物业外，全新入市商业项目仅 339 个，创下近三年的新低。从城市分布来看，以开业数量 $\geq 6$  个为标准，成都、上海、深圳为前三，杭州、南京、佛山、重庆等城市均排名前列，展现出新一线城市的相对活跃的商业氛围。

**办公：**全年租金普遍下调，多个城市面临供给高峰。

受疫情冲击，主要一二线城市办公市场租金表现均以下行为主。北京、上海和深圳均有超 7% 的租金降幅；武汉、天津、成都也有 2.2%至 7.7% 的降幅。随着疫情的有效控制，全年全国一二线主要城市共入市甲级办公楼超过 450 万平米，或带来额外空置压力。

### 二、报告期内主要经营情况

2020 年公司顶住疫情压力，实现稳健发展，在努力夯实基础管理、控制经营风险的同时，积极推动各项业务发展保持良好势头。

#### 1) 总体经营业绩：

公司全年实现营业收入 217.05 亿元，同比增长 1.19%，其中房地产销售收入 202.44 亿元，同比增长 1.25%；房地产租赁收入（租金+物管费）11.49 亿元，同比下降 1.52%；

报告期内，公司实现综合毛利润 76.73 亿元，同比增长 2.20%，综合毛利率 35.35%，较 2019 年同期提升 0.34 个百分点。受疫情影响，公司实现净利润 32.49 亿元，同比下滑 15.43%，归属于上市公司股东净利润 15.50 亿元，同比下滑 36.20%。

公司始终高度重视防控风险，对现金流及负债管理持续优化，报告期末公司拥有的货币资金余额达到 143.54 亿元，同比增长 11.90%，其中非受限现金 124.40 亿元，现金短债比达到 2.09 倍。剔除预收账款之后的资产负债率为 65.41%，有息负债率为 20.22%，持续维持低位，三道红线均全部绿线达标。

## 2) 地产开发与销售：

顶住疫情压力，实现目标达成

报告期内，公司全年累计实现签约销售 272 亿元，同比增长 11%，完成年度签约销售目标的 101%。签约销售面积虽略有下降达 108 万平米，但销售均价突破历史新高达到 2.52 万/平米，同比增长 27%。较高的签约单价体现公司整体的业绩贡献向高能级城市、高品质项目集中的趋势，也为公司未来结算利润率的提升提供了有力保障。

聚焦经济重镇，核心产能强劲

长久以来坚持聚焦经济重镇，布局高能级城市的发展策略，为公司带来强劲的核心产能。2020 年公司实现的签约销售中，国家战略发展的重点区域贡献突出，湾区、杭甬、苏沪城市群的销售签约占比近 7 成，二线及以上城市的产值贡献达到 84%以上。

明星项目吸睛，来年贡献可期

部分明星项目入市即受到市场热捧，比如深圳龙岗项目，全年实现销售签约 51 亿元，销售面积约 10 万平米，签约单价突破 5 万元/平米，成为公司的年度销售冠军。珠海港珠澳口岸城项目，9 月开盘至年底实现销售签约 36 亿元，销售面积约 10 万平米，签约单价突破 3.5 万元/平米。宁波潘火项目，6 月拿地，11 月即实现供货，至年底已实现一期售罄，全年销售签约 23.6 亿元，销售面积近 7 万平米，签约单价达到约 3.5 万元/平米。上述明星项目在新的一年里会继续供货，部分热销产品会进一步提振售价，鉴于销售周期拉长至全年，预计会给公司带来更大的业绩贡献。

持续加大供货，开工显著提升

报告期内，公司房地产开工面积约 289 万平米，同比增长 13%；竣工面积约 99 万平米，同比增长 2%。截至报告期末，公司在建面积约 1,034 万平米。新开工及在建面积的大幅增长，一方面体现了公司加大供货的决心和力度，另一方面也为来年签约销售业绩的增长提供了有力保障。

新增优质土储，坚持高能布局

新增土储方面，2020 年公司继续加码增仓，全年新增 11 幅优质地块，新增计容面积 277 万平米，在武汉、成都、济南、宁波等高能级城市均获得了新项目。公司始终坚持在合适的时机布局高能级城市，新增土储中二线及以上城市的占比达到了 65%。此外，新增土储中股权转让项目的面积占比达到 3 成以上，在集中供地新政的大背景之下，未来公司将更加注重多元化的资源获取方式。

### 3) 商业经营与管理：

#### 调整步伐、再启征程

2020 年，突如其来的新冠疫情对国内零售、餐饮及娱乐行业均造成了巨大的冲击和考验，客流骤降致使销售业绩出现断崖式下跌，零售企业迫于现金流压力不得不削减开支、短时歇业、缩租退铺、推迟开店计划，其负面影响迅速传导至商业项目，影响正常经营。

秉承同舟共济，携手共进的原则，公司在新冠疫情期间给予租户各类纾困扶持及租费减免共计约 1 亿元，此外公司还通过租费缓交、帮助租户争取政府补贴、与属地银行沟通为租户争取低息贷款等多种方式与租户共克时艰。

在此市场环境下，公司顶住疫情压力，全年实现租金+物管费收入约 11.49 亿元，与去年同期基本持平，通过联动政府资源、利用网红经济助力线上销售、促进社群消费、开启夜经济模式等多种手段，有效把握了后疫情期的消费复苏，避免了主营业务业绩出现较大幅度下滑。截至报告期末，公司的综合出租率较 2019 年年底仅小幅下滑约 4 个百分点，较 2020 年年中已基本持平，疫情影响已逐步得到化解，销售客流持续回暖。

#### 跑赢大势、战绩骄人

近年来各地写字楼供应激增，再叠加新冠疫情、贸易战等因素带来的影响，致使全国主要城市写字楼市场供需失衡的局面进一步加剧，空置率攀升，租金下滑，市场整体承压。虽然下半年随着疫情缓解、经济复苏，部分城市出现了写字楼市场净吸纳量回暖的迹象，但短期内仍无法扭转周期下行趋势，各主要写字楼市场，尤其是二线城市的回暖复苏仍需时日。

面对宏观经济环境和写字楼市场波动，公司在响应政府号召实施纾困扶持和加强防控防疫措施的基础上，采取了积极灵活的应对策略，通过推行灵活的租赁周期、推出定制化办公产品、进行线上直播租赁营销等手段，有效抵御周期下行的市场压力，取得了良好效果。

尤其是新入市的两个办公楼项目，均大幅跑赢当地市场。深圳前海世茂大厦入市后首个完整经营年，逆势签约近 4 万平米，签约速率和去化量均领跑前海片区，租户组合中 TMT、专业服务和金融行业占比近八成，成为驱动业绩增长和构建楼宇产业集聚的三大核心组成。长沙世茂环球金融中心 2020 年二季度入市，全年实现签约 4.1 万平米，牵手国内外众多知名企业的地区总部，为未来业绩的增长提供稳定动能。

#### 逆势而上，一鸣惊人

受疫情的影响和冲击最为严重的是主题娱乐板块，据中国主题公园研究院的数据显示，疫情以来全国共有 339 家主题公园、1736 家游乐园、327 家水上乐园和 89 家动物园阶段性或永久性闭店，造成全行业上百亿的经济损失，大量企业面临经营亏损的窘境。

公司目前有在营主题娱乐项目三个，分别是坐落于上海佘山国家旅游度假区的上海世茂精灵之城主题乐园，位于厦门思明区世茂海峡大厦 55-58 层的世茂云上厦门观光厅以及位于石狮市的石狮世茂茂险王主题乐园。面对突如其来的疫情，公司主题娱乐项目的经营均受到不同程度的影响，但上海世茂精灵之城主题乐园二期蓝精灵乐园冲破疫情阴霾，于 2020 年 5 月如期入市，开业后项目客流及销售表现均远超预期，并荣获多项奖项，得到消费者及业界同行的关注及认可。项目于 2020 年 12 月被上海市文旅局评为 AAA 级景区，为环沪旅游行业在后疫情期的复苏注入一剂强心针。

初露锋芒，未来可期

作为公司“长短结合、快慢结合、轻重结合”发展策略中的重要组成，轻资产服务输出已逐步成为公司实现快速发展弯道超车的关键路径之一。截至报告期末，公司已经签订 6 个轻资产输出项目，其中 4 个为商业项目，2 个为主题娱乐项目，分别是扬州世茂广场、济南路港世茂项目、万宁华亚世茂欢乐城、宁德霞浦时代广场和位于云南蒙自的云上天街茂险王儿童乐园，以及位于山西晋城的古书院矿主题乐园项目。与此同时，公司已成立了“MWORKS”品牌，未来将以此平台大力拓展写字楼楼宇内的商务空间服务。此外，由于业务划分的原因，世茂集团权属的商业项目也是由公司提供轻资产管理。

#### 4) 报告期内公司重大事项情况说明

报告期内，公司于 9 月获批济南世茂广场资产支持专项计划资产支持证券发行 24.50 亿元额度，12 月本专项计划项已经得到全额认购。此外，公司分别于 3 月、7 月及 9 月完成发行人民币 40 亿元公司债券，于 1 月完成发行人民币 5 亿元中期票据，于 1 月、4 月完成发行人民币 10 亿元定向债务融资工具，均受到市场投资者的积极参与和欢迎。

### (一) 主营业务分析

#### 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	21,705,342,235.59	21,449,125,613.44	1.19
营业成本	14,031,849,751.91	13,940,651,152.26	0.65
销售费用	1,100,050,134.33	752,844,200.47	46.12
管理费用	815,886,331.32	776,144,373.98	5.12
研发费用			
财务费用	165,630,580.62	231,590,521.93	-28.48
公允价值变动损益	0.00	1,018,000,000.00	-100.00
经营活动产生的现金流量净额	4,840,228,709.17	4,710,650,104.36	2.75
投资活动产生的现金流量净额	248,926,086.62	-769,620,746.85	132.34
筹资活动产生的现金流量净额	-4,717,927,437.82	-1,919,625,781.54	-145.77

营业收入变动原因说明:公司克服疫情影响,采取各种积极营销方案,努力达到结算与上期基本持平。

营业成本变动原因说明:公司采取各种措施做好成本管控工作,与收入水平保持一致,努力达到结算与上期基本持平。

销售费用变动原因说明:同比增加主要系商业物业销售收入增加,营销及企划费增加所致。

管理费用变动原因说明:同比增加主要系行政费用略增所致。

财务费用变动原因说明:同比减少主要系平均融资成本下降,利息支出减少所致。

公允价值变动损益变动原因说明:受新冠疫情影响,自持商业地产租赁受到一定冲击,在营项目租金有所下降,本年出于谨慎态度对于完工项目不考虑增值。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:同比增加主要系销售回款增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:同比增加主要系本期收回财通基金投资款,取得子公司收到的现金净额增加;及上期支付合营企业的投资款金额较大所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:同比减少主要系本期偿付利息及定期存单质押比去年同期增加所致。

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

收入和成本分析具体如下

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	20,930,301,081.98	13,889,081,045.36	33.64	0.98	0.51	增加 0.31 个百分点
其他	775,041,153.61	142,768,706.55	81.58	7.39	16.40	减少 1.43 个百分点
合计	21,705,342,235.59	14,031,849,751.91	35.35	1.19	0.65	增加 0.34 个百分点
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	10,327,739,460.48	7,023,347,562.24	32.00	-24.16	-22.32	减少 1.60 个百分点
商业地产销售	9,916,055,722.65	6,780,011,026.75	31.63	55.50	46.40	增加 4.25 个百分点
房地产租赁	686,505,898.85	85,722,456.37	87.51	-6.38	-40.94	增加 7.31 个百分点
酒店服务业务	193,203,498.57	75,642,488.76	60.85	-26.55	-24.86	减少 0.88 个百分点
物业管理	462,021,606.55	3,179,499.84	99.31	6.71	9.05	减少 0.02 个百分点
其他	119,816,048.49	63,946,717.95	46.63	366.10	235.42	增加 20.79 个百分点

合计	21,705,342,235.59	14,031,849,751.91	35.35	1.19	0.65	增加 0.34 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
华东地区	13,870,187,138.84	8,816,953,019.74	36.43	-19.77	-20.08	增加 0.24 个百分点
其他地区	7,835,155,096.75	5,214,896,732.17	33.44	88.26	79.27	增加 3.34 个百分点
合计	21,705,342,235.59	14,031,849,751.91	35.35	1.19	0.65	增加 0.34 个百分点

### 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

#### 分产品：

商业地产销售收入及成本较上年增减幅度较大主要系本报告期珠海新领域、深圳龙岗、浙江之门等项目商业物业销售增加所致。

房地产租赁成本较上年增减幅度较大主要系部分售后返租业务到期租赁成本下降所致（苏州商管、福州商管、沈阳商管等）。

其他业务收入及成本较上年增减幅度较大主要系本报告期开拓业务范围，其他类收入增加所致（包括代销商品业务、乐园门票等）。

#### 分地区：

其他地区收入及成本较上年增减幅度较大主要系受结算项目不同因素导致。（包括珠海新领域、深圳龙岗等）。

### (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

### (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房地产	13,889,081,045.36	98.98%	13,817,997,811.85	99.12%	0.51%	/
其他	其他	142,768,706.55	1.02%	122,653,340.41	0.88%	16.40%	/
合计		14,031,849,751.91	100.00%	13,940,651,152.26	100.00%	0.65%	/
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明

住宅销售	住宅销售	7,023,347,562.24	50.05%	9,041,740,360.99	64.86%	-22.32%	/
商业地产销售	商业地产销售	6,780,011,026.75	48.32%	4,631,104,427.80	33.22%	46.40%	/
房地产租赁	房地产租赁	85,722,456.37	0.61%	145,153,023.06	1.04%	-40.94%	/
酒店服务业务	酒店服务业务	75,642,488.76	0.54%	100,672,853.92	0.72%	-24.86%	/
物业管理	物业管理	3,179,499.84	0.02%	2,915,764.54	0.02%	9.05%	/
其他	其他	63,946,717.95	0.46%	19,064,721.95	0.14%	235.42%	/
合计		14,031,849,751.91	100.00%	13,940,651,152.26	100.00%	0.65%	/

#### 成本分析其他情况说明

商业地产销售收入及成本较上年增减幅度较大主要系本报告期珠海新领域、深圳龙岗、浙江之门等项目商业物业销售增加所致。

房地产租赁成本较上年增减幅度较大主要系部分售后返租业务到期租赁成本下降所致（苏州商管、福州商管、沈阳商管等）。

其他业务收入及成本较上年增减幅度较大主要系本报告期开拓业务范围，其他类收入增加所致（包括代销商品业务等）。

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 34,123.61 万元，占年度销售总额 1.57%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 732,308.61 万元，占年度采购总额 47.63%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

无

### 3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
销售费用	1,100,050,134.33	752,844,200.47	46.12	同比增加主要系本期商业物业销售收入增加，营销及企划费增加所致。
管理费用	815,886,331.32	776,144,373.98	5.12	同比增加主要系行政费用略增所致。
财务费用	165,630,580.62	231,590,521.93	-28.48	同比减少主要系平均融资成本下降，利息支出减少所致。

## 4. 研发投入

## (1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

## (2). 情况说明

□适用 √不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	4,840,228,709.17	4,710,650,104.36	2.75	同比增加主要系销售回款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	248,926,086.62	-769,620,746.85	132.34	同比增加主要系本期收回财通基金投资款，取得子公司收到的现金净额增加；及上期支付合营企业的投资款金额较大所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-4,717,927,437.82	-1,919,625,781.54	-145.77	同比减少主要系本期偿付利息及定期存单质押比去年同期增加所致。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

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
货币资金	14,353,844,718.89	9.61	12,826,867,599.92	10.06	11.90	本期变动主要系为销售资金回笼及公司新增项目建设储备资金所致所致。
应收账款	4,022,426,084.10	2.69	2,719,782,998.91	2.13	47.90	本期主要变动系商业物业销售增长，应收销售房款周期较长。
预付款项	3,576,472,988.07	2.40	5,287,169,243.78	4.14	-32.36	本期主要变动系项目支付土地款已取得土地证转入存货(珠海项目)所致。
存货	62,479,290,376.23	41.85	48,694,234,848.17	38.17	28.31	本期主要变动系新增项目开发所致。(珠海项

						目、宁波潘火项目、福州帝封江项目)
长期股权投资	1,207,204,016.92	0.81	991,714,153.59	0.78	21.73	本期变动主要系新增联营合营企业所致。
投资性房地产	53,608,320,000.00	35.91	47,249,520,000.00	37.04	13.46	本期变动主要系新增自持物业(杭州之门项目B塔、济南东王二期商业、石狮丝绸之路博物馆)及在建项目完工量增加评估增值所致。
应付账款	18,484,784,115.16	12.38	12,750,664,431.39	10.00	44.97	本期变动主要系应付工程款增加所致。
预收款项	143,839,546.07	0.10	4,768,668,992.81	3.74	-96.98	本期主要变动系根据新收入准则的规定,2020年1月1日财务报表期初余额中因房地产销售、提供劳务和让渡资产使用权而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目重分类至“合同负债”和“其他流动负债”项目列报。
合同负债	4,852,233,969.73	3.25				
其他流动负债	435,054,707.98	0.29				
其他应付款	37,970,326,791.18	25.43	24,944,164,289.88	19.55	52.22	本期变动主要系大股东、子公司之股东(世茂建设、南京咏而归文化、上海丹辰信息等)关联往来款增加所致。
短期借款	1,583,671,700.00	1.06	400,000,000.00	0.31	295.92	本期变动主要系金融机构借款增加及到期偿还中期票据所致。(其中借款增加24.98亿,偿还中期票据17.65亿。)
其他流动负债			999,214,613.12	0.78	-100.00	
一年内到期的非流动负债	2,989,286,513.73	2.00	9,272,413,312.95	7.27	-67.76	
长期借款	8,539,600,000.00	5.72	5,704,400,000.00	4.47	49.70	
应付债券	9,965,078,201.82	6.67	5,973,175,066.90	4.68	66.83	

其他说明

无

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,913,406,755.83	到期日超过3个月的保证金、定期存单质押及资金冻结
存货	10,607,275,538.62	借款抵押
固定资产	1,410,532,508.91	融资租赁及借款抵押

无形资产	228,789,027.44	借款抵押
投资性房地产	22,404,137,636.46	借款抵押及诉讼冻结
合计	36,564,141,467.26	

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

行业经营分析具体如下：

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	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	天津世茂悦府项目(天津)	/	/	15	26	否	-	/
2	济南世茂天城项目(山东)	/	/	13	61	否	-	/
3	常熟世茂世纪中心项目(江苏)	/	/	24	89	否	-	/
4	昆山世茂广场(酒店)项目(江苏)	/	/	6	6	否	-	/
5	青岛胶南世茂国际中心项目(山东)	/	/	9	17	否	-	/
6	青岛世茂世奥大厦项目(山东)	/	/	14	11	是	14	75%
7	常州世茂广场项目(江苏)	/	/	12	19	否	-	/
8	无锡世茂广场项目(江苏)	/	/	48	47	是	48	31%
9	南京世茂外滩新城项目(江苏)	/	/	57	153	是	57	50%
10	武汉蔡甸世茂嘉年华项目(湖北)	/	/	78	96	是	78	51%
11	沈阳世茂商业项目(辽宁)	/	/	82	75	否	-	/
12	石狮世茂摩天城(福建)	/	/	174	278	是	174	36%
13	厦门集美项目(福建)	/	/	38	38	是	38	51%
14	杭州智慧之门项目(浙江)	/	/	30	28	否	-	/
15	济南小鸭项目(山东)	/	/	28	21	是	28	23%
16	泉州洛江项目(福建)	/	/	10	25	是	10	51%
17	福州 108 大楼项目(福建)	/	/	41	31	是	41	51%
18	深圳龙岗大运项目(广东)	/	/	137	128	是	137	51%
19	深圳坪山项目(广东)	/	/	29	19	是	29	60%
20	泉州台商项目(福建)	/	/	68	50	是	68	17%
21	湖北荆门项目(湖北)	/	/	139	128	是	139	26%

22	长沙正圆项目 (湖南)	/	/	38	31	是	38	28%
23	南京 G02 项目 (江苏)	/	/	23	18	是	23	26%
24	杭州蒋村项目 (浙江)	/	/	32	17	是	32	90%
25	昆明巫家坝项目 (云南)	/	/	21	16	是	21	26%
26	怀来项目(河北)	/	/	35	30	是	35	51%
27	重庆千厮门项目 (重庆)	/	/	49	31	是	49	23%
28	重庆中心项目 (重庆)	/	/	84	68	是	84	23%
29	济南机床一厂项目 (山东)	/	/	42	31	是	42	26%
30	济南长清东王二期项目 (山东)	/	/	32	23	是	32	26%
31	淄博 CBD 项目 (山东)	/	/	101	74	是	101	29%
32	珠海项目(广东)	/	/	97	97	是	97	51%
33	永泰青云小镇项目 (福建)	/	/	51	33	是	51	26%
34	张家港永安路项目 (江苏)	/	/	4	3	是	4	30%
35	厦门云街项目 (福建)	/	/	17	13	是	17	30%
36	济南唐冶项目 (山东)	/	/	53	39	否	-	/
37	武汉左岭新城项目 (湖北)	/	/	39	27	是	39	15%
38	荥阳华中健康国际城项目 (河南)	/	/	13	13	是	13	50%
39	福州帝封江项目 (福建)	/	/	57	57	是	57	26%
40	宁波潘火路项目 (浙江)	/	/	33	22	是	33	51%
41	茂名项目(广东)	/	/	8	6	是	8	51%
42	肇庆项目(广东)	/	/	58	53	是	58	51%
43	眉山启迪项目 (四川)	/	/	27	21	是	27	18%
44	三亚月川项目 (海南)	/	/	31	21	否	-	/
45	深圳梅林项目 (广东)	/	/	11	8	是	11	9%
46	成都郫都项目 (四川)	/	/	35	25	是	35	51%
	合计	/	/	2042	2,122	/	1,768	/

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	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)	已竣工面积(万平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	天津	天津世茂茂悦府项目	住宅	在建	13	26	35	14	20	39	1
2	山东	济南世茂天城项目	住宅/商业	在建	16	61	87	10	74	62	5
3	江苏	常熟世茂世纪中心项目	住宅/商业	在建	32	89	119	24	95	62	2
4	江苏	昆山世茂广场(酒店)项目	商业	拟建	2	6	6	-	-	6	0.01
5	山东	青岛胶南世茂国际中心项目	商业	在建	9	17	23	9	13	18	0.50
6	山东	青岛世茂世奥大厦项目	商业	拟建	1	11	14	-	-	27	0.01
7	江苏	常州世茂广场项目	商业	在建	6	19	26	12	14	12	0.39
8	江苏	无锡世茂广场项目	住宅/商业	在建	7	47	65	-	17	14	0
9	江苏	南京世茂外滩新城项目	住宅/商业	在建	45	153	185	50	128	140	8
10	湖北	武汉蔡甸世茂嘉年华项目	商业	在建	200	96	114	32	36	45	9
11	辽宁	沈阳世茂商业项目	商业	在建	6	75	88	21	6	60	0.03
12	福建	石狮世茂摩天城	住宅/商业	在建	105	278	336	128	162	200	12
13	福建	厦门集美项目	住宅/商业	在建	11	38	51	38	13	65	9
14	浙江	杭州智慧之门项目	商业	在建	3	28	37	30	7	42	4
15	山东	济南小鸭项目	住宅/商业	在建	7	21	28	20	-	36	4
16	福建	泉州洛江项目	住宅/商业	在建	9	25	31	10	21	32	4
17	福建	福州 108 大楼项目	商业	拟建	3	31	41	-	-	66	0.28
18	广东	深圳龙岗大运项目	商业	在建	31	128	137	86	-	504	12
19	广东	深圳坪山项目	商业	在建	3	19	29	29	-	35	2
20	福建	泉州台商项目	住宅/商业	在建	19	50	68	68	-	42	7
21	湖北	湖北荆门项目	住宅/商业	在建	45	128	139	58	-	56	4
22	湖南	长沙正圆项目	住宅/商业	在建	8	31	38	33	-	36	8
23	江苏	南京 G02 项目	住宅/商业	在建	8	18	23	16	-	50	4

24	浙江	杭州蒋村项目	商业	在建	7	17	32	32	-	48	3
25	云南	昆明巫家坝项目	住宅/商业	在建	4	16	21	21	-	21	5
26	河北	怀来项目	商业	在建	20	30	35	9	-	20	3
27	重庆	重庆千厮门项目	商业	在建	3	31	49	7	-	39	2
28	重庆	重庆中心项目	住宅/商业	在建	6	68	84	18	-	82	8
29	山东	济南机床一厂项目	住宅/商业	在建	19	31	42	23	-	75	5
30	山东	济南长清东王二期项目	住宅/商业	在建	8	23	32	32	-	24	0.40
31	山东	淄博 CBD 项目	住宅/商业	在建	30	74	101	25	-	82	4
32	广东	珠海项目	商业	在建	23	97	97	28	-	150	34
33	福建	永泰青云小镇项目	住宅/商业	在建	51	33	51	51	-	38	0.70
34	江苏	张家港永安路项目	商业	在建	1	3	4	4	-	3	0.30
35	福建	厦门云街项目	商业	在建	4	13	17	17	-	20	2
36	山东	济南唐冶项目	商业	在建	11	39	53	23	-	37	7
37	湖北	武汉左岭新城项目	住宅/商业	拟建	9	27	39	-	-	29	3
38	河南	荥阳华中健康国际城项目	商业	拟建	4	13	13	-	-	9	0.84
39	福建	福州帝封江项目	住宅/商业	在建	38	57	57	28	-	116	65
40	浙江	宁波潘火路项目	住宅/商业	在建	7	22	33	10	-	54	37
41	广东	茂名项目	住宅/商业	在建	1	6	8	8	-	6	2
42	广东	肇庆项目	住宅/商业	拟建	15	53	58	-	-	48	9
43	四川	眉山启迪项目	住宅/商业	拟建	12	22	27	-	-	12	0.86
44	海南	三亚月川项目	商业	拟建	6	21	31	-	-	35	9
45	广东	深圳梅林项目	商业	在建	1	8	11	11	-	30	3
46	四川	成都郫都项目	商业	拟建	11	25	35	-	-	20	4
		合计			878	2,122	2,648	1,034	607	2,646	300

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(万平方米)	已售(含已预售)面积(万平方米)	结转面积(万平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(万平方米)
1	天津	天津世茂茂悦府项目	住宅	2.19	0.03	0.12	0.11	0.04

2	山东	济南世茂国际广场项目	商业	0.01	0.01	0.11	0.61	0.02
3	山东	济南世茂天城项目	住宅/ 商业	3.77	-0.94	3.73	4.70	2.52
4	江苏	常熟世茂世纪中心项目	住宅/ 商业	13.80	5.92	2.01	1.83	0.98
5	江苏	苏州世茂运河城商业项目	商业	0.06	0.01	0.16	0.12	-
6	江苏	苏州工业园区项目(07号地块)	住宅	4.28	4.21	4.26	15.54	-
7	山东	青岛胶南世茂国际中心项目	商业	2.64	-5.28	1.70	2.78	0.53
8	山东	青岛胶南世茂诺沙湾项目	住宅	0.28	-	-	0.02	-
9	江苏	徐州世茂商业项目	住宅/ 商业	0.54	0.54	0.63	0.29	0.14
10	江苏	常州世茂广场项目	商业	4.58	1.36	2.34	2.00	0.75
11	浙江	宁波日湖中心	商业	0.05	0.03	0.13	0.15	0.14
12	浙江	宁波滨江府	住宅/ 商业	2.38	-	-	0.03	-
13	福建	厦门世茂海峡大厦项目	商业	0.14	-0.01	0.18	0.18	0.22
14	江苏	南京世茂外滩新城项目	住宅/ 商业	0.89	0.49	1.12	6.67	1.50
15	上海	上海天马山新体验中心商业项目	商业	-	-	-0.17	-0.29	0.16
16	湖北	武汉蔡甸世茂嘉年华项目	商业	8.78	0.85	3.06	4.67	0.69
17	湖南	长沙世茂广场项目	商业	3.46	-0.06	0.78	1.15	0.07
18	福建	石狮世茂摩天城	住宅/ 商业	14.80	7.06	8.07	5.44	3.09
19	福建	厦门集美项目	住宅/ 商业	0.05	-	-0.01	0.99	-
20	浙江	杭州智慧之门项目	商业	8.83	2.97	4.23	10.50	1.51
21	江西	南昌水城项目	商业	0.03	0.02	0.33	0.51	0.11
22	福建	泉州洛江项目	住宅/ 商业	0.05	-0.00	0.39	1.21	0.08
23	江苏	南京雨花项目	住宅/ 商业	0.39	-	0.01	0.10	0.16
24	广东	深圳龙岗大运项目	商业	17.63	10.31	8.21	27.08	0.22
25	广东	深圳坪山项目	商业	0.39	0.37	0.34	0.93	2.41
26	福建	泉州台商项目	住宅/ 商业	2.47	1.12	12.16	11.85	3.93
27	湖北	湖北荆门项目	住宅/ 商业	23.56	6.80	8.07	4.77	0.11
28	江苏	南京 G02 项目	住宅/ 商业	8.47	6.95	9.92	25.85	0.02
29	浙江	杭州蒋村项目	商业	16.64	4.83	2.64	8.83	7.46
30	云南	昆明巫家坝项目	住宅/ 商业	8.06	4.00	5.05	7.90	0.47
31	河北	怀来项目	商业	3.84	-3.64	-	-	0.23
32	山东	济南长清东王二期项目	住宅/ 商业	4.44	0.66	0.30	0.63	0.22

33	山东	淄博 CBD 项目	住宅/ 商业	17.28	16.12	14.71	16.89	2.88
34	广东	珠海项目	商业	16.75	10.20	8.95	26.02	1.32
35	山东	济南唐冶项目	商业	1.91	0.77	1.31	1.14	0.99
36	福建	福州帝封江项目	住宅/ 商业	-	-	-	-	0.56
37	浙江	宁波潘火路项目	住宅/ 商业	3.23	-	3.72	11.24	3.02
38	广东	茂名项目	住宅/ 商业	1.11	0.56	-	-	-
39	广东	肇庆项目	住宅/ 商业	10.37	6.84	-	-	-
		合计		283.81	108.41	108.56	202.44	36.53

报告期内，公司共计实现销售金额 2,721,517.76 万元，销售面积 1,084,093.37 平方米，实现结转收入金额 2,024,379.52 万元，结转面积 1,085,643.79 平方米，报告期末待结转面积 365,310.00 平方米。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

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(万平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	长三角	绍兴世茂广场	商业	14	0.57	100%	是	3
2	长三角	昆山世茂广场	商业	18	0.51	100%	是	3
3	环渤海	北京世茂大厦	写字楼	7	1.44	100%	是	4
4	环渤海	沈阳世茂项目	商业	6	0.15	100%	是	3
5	长三角	苏州世茂 52+	商业	14	0.41	100%	是	3
6	长三角	上海世茂 52+	商业	0.87	0.13	100%	是	2
7	长三角	常熟世茂项目	商业	5	0.15	100%	是	7
8	长三角	芜湖世茂项目	商业	6	0.05	100%	是	1
9	环渤海	济南世茂广场	商业	11	1.44	100%	是	5
10	海西	厦门世茂 Emall	商业	4	0.30	51%	是	3
11	海西	厦门海峡世茂大厦	写字楼	3	0.18	51%	是	2
12	长三角	徐州世茂 52+	商业	6	0.10	100%	是	2
13	海西	石狮世茂摩天城	商业	24	0.21	36%	是	1
14	长三角	南京雨花 52+	商业	3	0.03	51%	是	0.3
15	长三角	南京雨花智汇园	写字楼	5	0.59	51%	是	6
16	大湾区	深圳前海世茂大厦	写字楼	16	0.34	51%	是	1
17	华中	长沙世茂环球金融中心	写字楼	25	0.09	100%	是	1
18	/	其他（代管物业出租）	商业	/	0.17	/	否	/
		合计		166	6.87			3

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
23,077,636,415.55	5.47%	1,507,075,658.94

**6. 其他说明**

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 12.07 亿元。具体内容请详见 第十一节 财务报告 三 财务报表附注（六）合并财务报表主要项目附注 9 长期股权投资。

**(1) 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(2) 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动
海通证券股份有限公司流通股	131,410,000.00	109,310,000.00	-22,100,000.00
万达电影股份有限公司流通股	367,706,621.70	366,288,469.44	-1,418,152.26
财通基金-上海银行-富春定增 696 号资产管理计划	196,685,568.01	0.00	-196,685,568.01
合计	695,802,189.71	475,598,469.44	-220,203,720.27

**(六) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

单位：万元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	866,427.71	130,548.01	260,175.59	60,589.31
山东世茂鲁坤置业有限公司	267,782.32	47,159.30	168,900.86	37,284.15
泉州世茂新里程置业有限公司	400,567.88	63,295.89	118,530.73	29,094.44
南京世耀置业有限公司	289,991.15	92,537.32	258,487.34	43,951.07
深圳市世茂新里程实业有限公司	2,942,854.08	1,135,152.27	395,080.70	67,169.09
杭州世茂瑞盈置业有限公司	667,734.07	185,450.40	105,005.63	20,010.59
宁波茂升房地产开发有限公司	457,897.77	25,559.15	112,429.62	23,559.15

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2021 年是我国实施“十四五”规划的开局之年，房地产市场将迈向新阶段：

行业集中度进一步提升。房地产贷款集中度管理以及“三条红线”政策等，是对行业整体的供给侧改革。在“稳”字当头的长效机制下，经营稳健、现金流充裕、销售有一定增长潜力的头部企业具有更大的优势和更高的安全边际。

多元业态运营能力、精细化管理能力重要性与日俱增。在新的行业周期下，“增量”逐步转向“提质”，粗放型发展逐步转向精细化运营。因此，城市运营多元赋能、存量市场潜力挖掘、重与轻的资产结合将是发展的重要“第二曲线”。

区域一体化、都市圈发展再升级。十九届五中全会指出，坚持实施区域协调发展战略，完善新型城镇化战略等要求。粤港澳大湾区、长江经济带等区域及区域内城市间的空间统筹协调、要素的合理流动聚集将明显增强，优势区域的辐射带动作用会再度提升。

#### (二) 公司发展战略

适用 不适用

2020 年 8 月，在中期业绩发布会上，公司提出新的发展愿景，即致力于成为有独特影响力的商业地产运营商。为了实现这一愿景，公司制定了“600823”的五年发展战略，计划在未来 5 年，销售签约的年化增速达到 40%，自持及经营管理收入实现年化 30% 的增长。为了达成上述目标，公司将深耕 8 大核心城市群、坚持 2 大发展路径、研究并力争孵化 3 大业务平台，公司将持续聚焦并发挥自身在商业地产领域开发的优势，以实现快速、稳定、健康、长远的发展。

##### 1) 深耕八大核心城市群：

在战略资源方面，结合世茂集团的发展情况，未来公司将继续紧跟国家发展战略，聚焦沿海发达经济带和内陆经济重镇，深耕北京、济青、苏沪、杭甬、榕厦、湾区、华中和成渝 8 大核心城市群。截至报告期末，公司在上述八大城市群的资源占比达到 9 成以上，且大多围绕其中的核心城市落子布局二线及以上高能级城市，未来公司将继续深化高能布局的策略，进一步加大对优质资源的储备。

##### 2) 坚持两大发展路径：

战略目标的达成，除了对核心资源的储备深耕外，更重要的是要选择并坚持走有世茂特色的发展道路，从而实现成为具有独特影响力的商业地产运营商的愿景。

##### 走有世茂特色的“独特”发展道路

首先，公司将着力打造位于一二线城市核心地段、设计理念先进、品牌租户优质、投资回报良好、服务品质高端，且有能力斩获世界级大奖的城市地标项目。其次，在产品形态方面，公司

将采用 4+2+M 的产品组合，旨在覆盖城市生活全部，构筑大生活生态圈，创造无限可能的生活方式，以此来体现出不同于市场同行的独特性。同时，依托世茂集团旗下的“科技”“文化”“金融”“教育”“康养”等多元业务板块，公司在未来发展过程中也会以商办项目为载体，实现多元业务对主营航道的升级赋能，为公司带来更高的社会价值。

成为有“影响力”的商业地产运营商

在影响力方面，秉承开放合作的理念，公司将倾力与政府、资方、企业及同行通力协作、互惠共赢，携手打造健康稳固的合作伙伴生态圈。在发展过程中，公司将积极推动与资方合作在资源拓展方面强强联手，并在合适的时机引入战投。在标杆项目的打造过程中，公司将择机以公配运营的模式，参与城市运营，赋能城市发展。与此同时，公司将加大推进与市场头部品牌的互惠协作，构建战略品牌阵营，扩大影响力。最后，公司也会积极推动与优秀同行的协作，合作开发、互利共赢。

3) 孵化三大业务平台：

最后在战略方针的指导下，坚持走有世茂特色的发展道路，通过对战略区域的持续深耕和对核心能力的不断锤炼，公司将研究并力争在未来 5 年，孵化轻资产商管、主题娱乐和金融服务 3 大业务平台。

公司将竭尽全力助力股东及投资者的价值兑现、实现消费者对美好生活的向往、创造城市生活的无限可能，为成为有独特影响力的商业地产运营商而努力奋斗。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

2021 年，在防控风险的同时，公司将进一步提速发展，全年计划实现合约销售 380 亿元，实现同比 40%的增长。计划租金+物管费收入达到 14.9 亿元，实现同比 30%的增长。根据公司 2021 年的经营开发计划，为配合现有业务发展的需要，公司 2021 年度资本性支出预计为 270 亿元，三项费用预计为 42 亿元，计划采用银行借款、债权融资、预售房款、委托贷款等融资手段满足资金需求。

为达成上述发展目标，公司将着力在以下六个方面挖潜增效、优化管理。

1) 精细运营

闭环式的监管政策环境对房企运营能力提出了更高挑战，行业将加速从杠杆驱动过渡至运营驱动的时代。新的一年公司将更加注重精细化运营，降低管理摩擦，优化决策机制，以提升运营效率。

此外，在商业运营方面，公司将继续推动主力产品“世茂广场”的标准化建设，从产品、生产、管理多个维度入手，研发设计模块、细化工程组织、明确标准工期、设定成本标准，以实现商业项目开发建设运营的提速、降本和增效。

2) 精准投资

土地集中出让机制的出台，是对土地市场供给侧调控的进一步深化并将改变全国主要城市土地市场的格局。土地出让节奏集中，要求房企短期内拿出更多资金参与土地竞拍，不仅对房企资金运营能力更是对投资精准度提出了前所未有的高要求。

为匹配双轮驱动的发展模式和“长短结合、快慢结合”的发展策略，公司将进一步聚焦位于二线及以上城市中，区位成熟有潜力、地铁上盖、交通便捷、商住比合理的优质土地资源。具备此类外部环境条件的土地有条件打造主力产品“世茂广场”，将成为公司未来投拓的重点。

### 3) 精心挖潜

对既有资源的挖潜，将有助于公司扩大营收，改善盈利能力，优化现金流管理。一方面，公司的地产开发与商业运营团队将进一步通力协作，从资产管理运作而非简单库存去化的视角出发，以以租代售、租售结合、股权出让等方式，充分挖掘既有库存资源的价值。另一方面，对长期持有经营的物业，公司将顺应消费市场需求的变化，持续推动招商调改和品牌升级，以进一步提升租金坪效，保持项目经营的活力。

### 4) 组织升级

战略目标的达成需要团结高效的组织去保障，结合发展现状公司未来将以先裂变，再聚合的方式推动组织变革。裂变指的是公司将进一步缩短单个组织的管理半径，让一线团队更聚焦当地资源的深耕与拓展，同时引入赛马机制，鼓励一线团队之间的良性竞争，激发团队战力。聚合则为当组织发展到一定程度和规模后，再聚合形成一股合力，让组织力构建形成公司在地区市场竞争中的护城河。此外，为保障核心管理团队共享企业发展的红利，公司已经在研究制定全新的股权激励方案，并将在方案成熟后选择合适的时机进行实施。

### 5) 资本引流

“三条红线”监管政策的出台，使得房企“高杠杆”扩张的时代一去不返，以合适的方式引入资本，成为未来驱动房企发展的重要动能。随着房地产金融体系的发展和改革深化，尤其是2020年伴随着公募基建REITs的拉开帷幕，给未来商业物业资产证券化的落地实施奠定方向。公司一方面将密切关注相关政策法规的出台，另一方面也将积极推动与国内外知名地产基金的合作，寻找诸如资产收购、城市更新、存量物业改造升级等机会，丰富公司资源获取的渠道和方式。

### 6) 多元创新

作为线下流量的重要入口和场景，商业地产开发与运营的价值已不再仅仅体现在狭义的租费收入层面。与多元业务的有机融合将有助于构筑用户高频交叉消费场景，打造场景、客户、服务三者之间的生态闭环，从而使得商办物业得到价值重估。因此公司将着重以商办项目为载体，持续推动多元生态环境的打造。2020年，公司已成立了“MWORKS”品牌，未来将以此为平台重点孵化商务空间的增值服务，除此之外，公司在室内亲子MINI乐园、IP合作等领域也在积极尝试，寻觅发展机会。

**(四) 可能面对的风险**√适用  不适用

## 1) 宏观环境变化的风险

由于全球流动性的泛滥，2020 年底通胀预期抬头，但随着货币政策回归正常化，2021 年可能会迎来本轮流动性周期的拐点。在低利率和货币宽松的推动下，房地产市场的复苏对 2020 年 3 月以来的经济复苏周期带来较大贡献，但随着货币政策边际收紧，再叠加监管政策频发的新局面，预计 2021 年房地产销售和投资均面临回落的压力。

## 2) 政策调控的风险

自 2018 年政府工作报告中首次明确提出“房住不炒”以来，中央政府对房地产行业持续推行差别化调控，并逐步健全长效的管控机制，“稳地价、稳房价、稳预期”已成为一切政策调控的终极导向。尤其是 2020 年，“三条红线”和“房贷集中度”监管政策的出台，分别从供需两端对房地产行业实施深化管控。2021 年年初集中供地政策的出台，又成为对地产管控长效机制的进一步完善和补充。公司预计，监管导向不会发生变化，但相关政策会随着市场的变化而不断调整，进而影响公司的经营策略。

## 3) 多元业务发展的不确定性风险

多元业务的培育和发展涉及对合作方式和盈利模式的探索，需要时间和经验的积累，并不会一蹴而就，立竿见影。此外，受市场环境、合作方、竞争对手等多方的影响，推进过程中会存在相当大的不确定性。对此公司将始终贯彻审慎稳健的管理理念，秉承底线思维，加强对现金流的管控，以小步快跑、快速迭代的方式推动多元业务的发展，注意防控风险，避免盲目投资。

**(五) 其他** 适用  不适用**四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明** 适用  不适用**第五节 重要事项****一、普通股利润分配或资本公积金转增预案****(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**√适用  不适用

2020 年 6 月 17 日公司 2019 年年度股东大会审议通过了《关于〈公司 2019 年度利润分配预案〉的议案》，以截止 2019 年 12 月 31 日公司总股本 3,751,168,261 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 2.60 元(含税)，合计派发 975,303,747.86 元。上述利润分配预案已于 2020 年 7 月 16 日发放。

2020 年度母公司净利润 1,246,930,109.06 元，连同母公司上年度可供股东分配的利润 2,283,398,480.10 元，扣除提取的法定盈余公积 124,693,010.91 元及已宣告分配的股利 975,303,747.86 元，截至 2020 年 12 月 31 日，公司期末可供股东分配利润为人民币 2,430,331,830.39 元。

以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1.70 元（含税）。截至 2020 年 12 月 31 日，公司总股本 3,751,168,261 股，以此计算合计拟派发现金红利 637,698,604.37 元（含税）。本年度公司现金分红（包括中期已分配的现金红利）比例为 41.14%，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 2021 年 3 月 23 日召开的第八届董事会第二十七次会议审议通过，尚需提请公司股东大会审议。

## (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020 年	0	1.7	0	637,698,604.37	1,550,166,837.44	41.14
2019 年	0	2.6	0	975,303,747.86	2,429,545,264.83	40.14
2018 年	0	2.6	0	975,303,747.86	2,403,819,190.87	40.57

## (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

## (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否及时严格履行
与重大资产重组相关的承诺	其他	世茂房地产及其实际控制人	为保证在世茂房地产（0813HK）公开披露对公司有影响的信息时，公司的其他股东能够及时知悉，世茂房地产（0813HK）及其实际控制人许荣茂先生承诺：“在世茂房地产（0813HK）公开披露对世茂股份有影响的信息前，在符合香港联合交易所有限公司证券上市规则的情况下，世茂房地产（0813HK）应及时将该信息告知世茂股份，以使世茂股份能依据其适用之法律、规则尽快披露该信息，及世茂股份股东不晚于世茂房地产（0813HK）股东知晓该信息”。	是。报告期内，承诺方严格履行。
	解决同业竞争	世茂房地产及其实际控制人及世茂股份	为避免在发行股份购买资产完成后可能构成的同业竞争，世茂房地产（0813HK）、许荣茂先生和世茂股份承诺将严格遵守三方签署的《不竞争协议》。	是。报告期内，承诺方严格履行。

	其他	世茂房地产及辉保投资有限公司	世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司签署《关于调整商标使用费的承诺函》，承诺如下：“在本次向特定对象发行股份购买资产完成后，世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司同意将许可商标由有偿使用调整为无偿使用，即世茂股份及其控股子公司在许可商标的有效期限（包括续展期限）内使用许可商标无须向世茂房地产及辉保投资有限公司支付任何费用”。	是。报告期内，承诺方严格履行。
	其他	世茂房地产	在公司发行股份购买资产获得中国证监会的批准并实施完成后，世茂房地产（0813HK）承诺向世茂股份董事会推选的董事人数占董事会成员总数的比例不高于 50%，同时，世茂房地产（0813HK）将采取一切合理的措施，促使世茂股份在独立董事占董事会成员人数 1/3 的基础上，再增设独立董事。	是。报告期内，承诺方严格履行。
其他承诺	其他	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%。上海世茂投资管理有限公司承诺：在增持实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	是。2019 年 12 月 25 日至 2020 年 6 月 5 日，世茂投资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 187,558,342 股，占公司总股本的比例为 5%，已超过本次增持计划下限，未超过本次增持计划上限，本次增持承诺履行完毕。

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 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

**(二) 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

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	175
境内会计师事务所审计年限	26

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	60

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

□适用 √不适用

**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**

□适用 √不适用

**七、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

□适用 √不适用

**八、面临终止上市的情况和原因**

□适用 √不适用

**九、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**十、重大诉讼、仲裁事项**

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

其他诉讼仲裁事项说明: 详见本报告“第十一节 财务报告 三、财务报表附注（十二）、承诺及或有事项 2、或有事项（1）、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响”。

## 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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	福州世茂新纪元置业有限公司	300.00	10.17	253.86	9.25
	国泰土地整理集团有限公司	800.00	27.12	757.96	27.61
	南京世茂新领航置业有限公司	150.00	5.08	231.24	8.42
	厦门祺翎企业管理有限公司	450.00	15.25	343.86	12.53
	上海世茂旅游发展有限公司	200.00	6.78	176.93	6.45
	上海世茂樾拓置业有限公司	900.00	30.51	825.54	30.07
	沈阳世茂新发展置业有限公司	150.00	5.08	155.75	5.67
	小计	2,950.00	100.00	2,745.14	100.00
接受关联人提供的劳务、租赁	上海繁英环境工程有限公司	1,550.00	8.20	1327.23	7.71
	上海家和信息技术有限公司	150.00	0.79	122.21	0.71
	上海世茂房地产有限公司	650.00	3.44	640.13	3.72

烟台世茂置业有限公司	150.00	0.79	106.91	0.62
世茂天成物业服务集团有限公司	11,500.00	60.85	11,105.65	64.54
上海润尚房地产经纪有限公司	1,100.00	5.82	556.30	3.23
上海世茂物联网科技有限公司	800.00	4.23	425.72	2.47
诺斯（上海）融资租赁有限公司	3,000.00	15.87	2,923.69	16.99
小计	18,900.00	100.00	17,207.83	100.00

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

#### (三) 共同对外投资的重大关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司与世茂集团全资子公司上海世茂建设有限公司分别持有武汉世茂嘉年华 51%、49%的股权，拟按现有股权比例对武汉世茂嘉年华进行增资人民币 40 亿元至注册资本人民币 60 亿元，关联交易金额为公司出资金额人民币 20.4 亿元。	2020 年 10 月 30 日于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上发布。
公司全资子公司上海夜凯企业管理有限公司及公司关联方成都世茂新城房地产开发有限公司拟分别收购成都金舵鑫合投资中心（有限合伙）所持有的四川安谷川科技有限责任公司 51%和 48%股权，本次交易对价为人民币 550,898,720.54 元。本次交易事项构成与关联方共同投资的关联交易，相关关联交易金额为上海夜凯企业按 51%股权比例应承担的交易金额为人民币 280,958,347.48 元。	2020 年 10 月 30 日于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上发布。

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司拟委托公司控股股东世茂集团控股有限公司全资子公司上海世茂物联网科技有限公司开展“丝路山水地图多媒体数字展”设计与施工一体化项目的相关工作，相关关联交易金额为 1,890.54 万元。报告期内，上述工作已完成。	2020 年 9 月 9 日于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上发布。

## 3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

## (四) 关联债权债务往来

## 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

## 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

## 3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	合营公司	0	38,501.77	38,501.77			
深圳市晟世善居实业有限公司	合营公司	0	35,635.69	35,635.69			
重庆捷程置业有限公司	合营公司	9,762.84	24,672.52	34,435.36			
天津中民爱普城市建设发展有限公司	合营公司	0	25,395.53	25,395.53			
济南骏茂房地产开发有限公司	合营公司	66,937.50	- 42,649.92	24,287.58			
无锡世茂新发展置业有限公司	联营公司	23,720.55	0	23,720.55			
济南世茂新纪元置业有限公司	合营公司	0	19,800.00	19,800.00			
深圳市荣晟善居实业有限公司	合营公司	0	19,600.00	19,600.00			
深圳安创投资管理有限公司	公司子公司股东之股东	0	7,165.92	7,165.92			
郑州钱隆实业有限公司	合营公司	0	4,204.21	4,204.21			
眉山启迪科技园有限公司	联营公司	0	2,500.00	2,500.00			
厦门云街置业有限公司	合营公司	0	1,692.50	1,692.50			
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	公司子公司之股东	0	1,222.15	1,222.15			
湖北省长投城镇化投资有限公司	公司子公司之股东	0	656.49	656.49			
湖北长建产业投资有限公司	公司子公司之股东	0	452.75	452.75			
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	合营公司	491.62	90	581.62			
重庆越洋房地产开发有限公司	合营企业之子公司	90.2	405.86	496.07			
河北恒佑房地产开发有限公司	联营公司	90.74	0	90.74			
平潭碧桂共赢投资合伙企业（有限合伙）	公司子公司之股东	0	82.13	82.13			
山东世茂鲁坤置业有限公司	合营公司	90,375.17	- 90,375.17	0			
玉林市浩景房地产开发有限公司	合营企业之子公司	19,261.81	- 19,261.81	0			
福州世茂瑞盈置业有限公司	合营公司	4,194.48	-4,194.48	0			
上海世茂建设有限公司	同受一方控制				1,184,108.16	702,384.74	1,886,492.90
上海隆汀企业管理中心（有限合伙）	公司子公司之股东				263,562.87	-40,486.53	223,076.34
南京咏而归文化传媒有限公司	公司子公司之股东				0	202,983.00	202,983.00
上海丹辰信息技术有限公司	公司子公司之股东				0	202,983.00	202,983.00
长沙茂泓置业开发有限公司	合营公司				111,083.79	6,296.01	117,379.80
珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	公司子公司之股东				79,885.62	0	79,885.62
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制				865.98	62,493.96	63,359.93
深圳市坪山城投置业有限公司	公司子公司之股东				66,524.00	-8,186.80	58,337.20
南京世荣置业有限公司	同受一方控制				0	56,982.10	56,982.10

Inner Power Limited	同受一方控制				9,948.28	45,756.13	55,704.41
福州泰盛置业有限公司	合营公司				0	39,878.11	39,878.11
杭州泰禾置业集团有限公司	公司子公司之股东				43,222.62	-5,620.06	37,602.56
山东土地产业发展集团有限公司	公司子公司之股东				0	31,538.48	31,538.48
上海龙潜实业发展有限公司	公司子公司之股东				30,243.09	-1,448.00	28,795.09
泉州市碧桂园房地产开发有限公司	公司子公司之股东				51,614.12	-27,177.75	24,436.37
济南铁发投资管理合伙企业（有限合伙）	公司子公司之股东				0	19,948.04	19,948.04
北京饕餮小镇文化旅游发展有限公司	公司子公司之股东				17,892.06	49.98	17,942.04
福建世茂置业有限公司	同受一方控制				6,920.91	0	6,920.91
云南融创房地产开发有限公司	公司子公司之股东				40,504.79	-35,280.00	5,224.79
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营公司				16,000.00	-11,418.93	4,581.07
上海晟翊投资管理有限公司	同受一方控制				3,917.42	0	3,917.42
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制				3,573.94	0	3,573.94
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				3,317.48	-0.09	3,317.39
南京世茂新领航置业有限公司	同受一方控制				242.85	2,997.41	3,240.25
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				3,012.95	-5	3,007.95
宁波世茂新里程置业有限公司	控股股东之合营企业				0	2,241.67	2,241.67
深圳市皇庭房地产开发有限公司	同受一方控制				0	1,626.45	1,626.45
上海翊宇投资管理有限公司	同受一方控制				1,563.45	0	1,563.45
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制				1,383.47	150.27	1,533.74
张家港世茂房地产开发有限公司	同受一方控制				1,381.78	0	1,381.78
尚隽商业保理（上海）有限公司	同受一方控制				0	1,300.00	1,300.00
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制				1,409.62	-260.19	1,149.43
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制				1,109.59	0.77	1,110.36
泉州世茂瑞盈置业有限公司	同受一方控制				1,099.90	0.09	1,099.99
天津世茂新领航置业有限公司	同受一方控制				1,006.12	0	1,006.12
Modern Professional Architectural Design Limited	同受一方控制				900.7	0	900.7
龙岩上杭县荣誉房地产有限公司	同受一方控制				875.04	0	875.04
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制				688.83	0	688.83
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制				595.02	0	595.02
福州世茂世源置业有限公司	同受一方控制				533.44	0	533.44
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制				422.7	848.58	1,271.28
厦门世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				481.68	-54.03	427.65
泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制				416.95	0	416.95
泉州聚龙华茂房地产有限公司	同受一方控制				381.13	-10	371.13
南昌世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				288.29	0.68	288.97
平潭海峡如意城开发建设有限公司	同受一方控制				288.74	0.07	288.82
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	同受一方控制				234.93	52.24	287.17
上海润尚房地产经纪有限公司	同受一方控制				6,209.40	-5,929.40	280
天津世茂新里程置业有限公司	同受一方控制				270.7	0	270.7
青岛华皓锦誉置业有限公司	同受一方控制				0	262	262
世茂天成物业服务集团有限公司	同受一方控制				852.11	-583.13	268.98
龙岩世茂新领航置业有限公司	同受一方控制				0	235.1	235.1
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制				205.64	0	205.64
福州世茂瑞盈置业有限公司	合营公司				0	198.77	198.77
Perfect Zone International Limited	同受一方控制				186.06	0	186.06
国泰土地整理集团有限公司	同受一方控制				0.42	179.27	179.68
泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制				177.83	0	177.83
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制				169.27	0	169.27
龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	同受一方控制				148.91	0	148.91
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制				138.7	0	138.7
福州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制				131.93	0	131.93
天津津南新城房地产开发有限公司	控股股东之合营企业				0	126.03	126.03
福州世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制				122.32	0	122.32
昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				116	0	116
福州世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制				0	110	110
峰盈国际有限公司	控股股东				103.79	-0.03	103.76
上海繁英环境工程有限公司	同受一方控制				0	100.42	100.42
福建世茂瑞盈房地产开发有限公司	控股股东之合营企业				0	68.79	68.79

长沙世茂房地产有限公司	同受一方控制				0	68.61	68.61
福州世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				0	60	60
福建龙人房地产开发有限公司	同受一方控制				47.03	-2	45.03
福州世茂新世纪房地产开发有限公司	同受一方控制				38.69	0	38.69
上海世茂葶晟商业经营管理有限公司	同受一方控制				31.6	0	31.6
Fine Tune Investments Limited	同受一方控制				30	0	30
厦门祺翎企业管理有限公司	同受一方控制				77.46	-51.82	25.63
南安世茂新里程置业有限公司	同受一方控制				21.75	0	21.75
惠安世茂智行房地产有限公司	同受一方控制				0	19.73	19.73
上海世滨电子商务有限公司	同受一方控制				0	17.67	17.67
福州世茂实业有限公司	同受一方控制				0	14.49	14.49
Peak Castle Assets Limited	同受一方控制				7.84	0	7.84
深圳市前海世茂投资管理有限公司	同受一方控制				0	5.99	5.99
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	控股股东之合营企业				0	5.22	5.22
上海世茂喜达酒店管理有限公司	控股股东之合营企业				0	4.08	4.08
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制				0	1.22	1.22
Grandday International Limited	同受一方控制				0.96	0	0.96
福州世茂世悦置业有限公司	同受一方控制				0.28	0.43	0.7
上海轩帝投资管理有限公司	同受一方控制				0.32	0	0.32
福州傲霖企业管理有限公司	同受一方控制				0.5	0	0.5
南安市爱乐置业有限公司	控股股东之合营企业				0	0.19	0.19
常熟茂辛置业有限公司	同受一方控制				0.18	0	0.18
泉州世茂祥瑞房地产有限公司	控股股东之合营企业				0	0.1	0.1
龙海世茂置业有限公司	同受一方控制				0	0.1	0.1
国达房地产开发有限公司	同受一方控制				0	0.1	0.1
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	同受一方控制				0	0.1	0.1
北京绿海胜景园林工程有限公司	同受一方控制				0	0.1	0.1
惠东县洋盛帝景贸易有限公司	同受一方控制				0	0.1	0.1
南通世茂新里程房地产开发有限公司	同受一方控制				0	0.09	0.09
诏安世茂置业有限公司	同受一方控制				0	0.08	0.08
长春悦翔房地产开发有限公司	同受一方控制				0	0.07	0.07
吉安新盈房地产开发有限公司	同受一方控制				0.07	0	0.07
无锡溪都置业有限公司	同受一方控制				0	0.05	0.05
南安华成置业有限公司	同受一方控制				0	0.03	0.03
泉州美亚环境工程有限公司	同受一方控制				0.004	0	0.004
深圳市创崇企业管理有限公司	公司子公司之股东				129,065.61	-129,065.61	0
湖北省长投城镇化投资有限公司	公司子公司之股东				14,899.83	-14,899.83	0
湖北长建产业投资有限公司	公司子公司之股东				10,275.74	-10,275.74	0
武汉世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制				1,893.82	-1,893.82	0
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	公司子公司之股东				214.5	-214.5	0
平潭碧桂共赢投资合伙企业(有限合伙)	公司子公司之股东				36.47	-36.47	0
漳州世茂置业有限公司	同受一方控制				0.05	-0.05	0
合计		214,924.91	25,596.14	240,521.06	2,116,978.09	1,089,090.89	3,206,068.98
关联债权债务形成原因	关联债权形成主要系武汉光谷芯动力地产开发有限公司、深圳市晟世善居实业有限公司、重庆捷程置业有限公司、天津中民爱普城市建设发展有限公司、济南骏茂房地产开发有限公司、无锡世茂新发展置业有限公司、济南世茂新纪元置业有限公司、深圳市荣晟善居实业有限公司、深圳安创投资管理有限公司、郑州钱隆实业有限公司、眉山启迪科技园有限公司、厦门云街置业有限公司、堆龙德庆区碧享企业管理有限公司、湖北省长投城镇化投资有限公司、湖北长建产业投资有限公司、张家港世茂新纪元房地产开发有限公司、河北恒佑房地产开发有限公司、重庆越洋房地产开发有限公司、平潭碧桂共赢投资合伙企业(有限合伙)、山东世茂鲁坤置业有限公司、福州世茂瑞盈置业有限公司均为与公司合作开发项目有关，为支持合作开发项目建设，公司向合作开发项目提供资金以满足项目开发与管理对于资金的需求，但合作开发项目在2020年度报告期内不合并报表而形成关联债权。 关联债务形成主要系公司控股股东及其下属公司、公司合营及联营企业向公司无偿提供资金，为上市公司日常经营提供支持所构成的应付债务。						
关联债权债务对公司的影响	债权对公司的影响：上述公司向合作开发项目提供资金不会损害公司及股东的利益；公司将根据合作项目开发与销售的实际情况和资金状况，及时、妥善地做好收回债权相关工作。 债务对公司的影响：公司控股方及其下属公司、公司合营及联营企业向公司无偿提供资金，为公司日常经营提供支持；公司将根据自身实际情况和资金需求状况，相应安排偿还债务事宜。						

**(五) 其他**

□适用 √不适用

**十五、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

**2、 承包情况**

□适用 √不适用

**3、 租赁情况**

□适用 √不适用

**(二) 担保情况**

√适用 □不适用

单位:亿元币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
上海柠都企业管理有限公司	控股子公司	济南骏茂房地产开发有限公司	13.0575	2020/8/21	2020/8/24	2022/6/30	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						13.0575							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						16.25539							
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						35.338							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						53.738							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						69.99							
担保总额占公司净资产的比例（%）						26.83							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0							

直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	31.393
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	31.393
担保情况说明	

1、公司全资子公司上海杏熙投资咨询有限公司向中国工商银行股份有限公司办理金额为人民币 40,000 万元，期限为 5 年的借款，公司为该借款提供人民币 40,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 20,000 万元，相关担保尚未结束。

2、公司全资子公司苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司向中泰信托有限责任公司办理金额为人民币 100,000 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 100,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 30,000 万元，相关担保尚未结束。

3、公司全资子公司长沙世茂投资有限公司中国工商银行股份有限公司办理金额为人民币 90,000 万元，期限为 10 年的借款，公司为该借款提供人民币 90,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 60,000 万元，相关担保尚未结束。

4、公司全资子公司昆山世茂华东商城有限公司向江苏银行股份有限公司办理金额为人民币 40,000 万元，期限为 10 年的借款，公司全资子公司昆山世茂房地产开发有限公司为该借款提供人民币 40,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 38,000 万元，相关担保尚未结束。

5、公司全资子公司昆山世茂房地产开发有限公司向浙商银行股份有限公司办理金额为人民币 40,000 万元，期限为 10 年的借款，公司为该借款提供人民币 40,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 36,000 万元，相关担保尚未结束。

6、公司控股子公司深圳市坪山区城投宏源投资有限公司向广东粤财信托有限公司办理金额为 150,000 万元，期限为 5 年的借款，公司全资子公司苏州世茂投资发展有限公司为该借款提供人民币 90,000 万元股权质押担保。截至报告期末，该借款余额为 29,800 万元，对应的 17,880 万元相关担保尚未结束。

7、经上海证券交易所出具的《关于对中信信托-南京世茂希尔顿酒店资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》[上证函[2019]2146 号]同意公司控股子公司以南京世茂新里程置业有限公司所持有的南京世茂希尔顿酒店的运营收入等符合资产证券化监管要求的物业资产产生的现金流作为支撑，发起设立“中信信托-南京世茂希尔顿酒店资产支持专项计划”，发行总额不超过 7.1 亿元。公司为专项计划提供不超过人民币 38,000 万元保证担保。2020 年 4 月 9 日，经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）验资，专项计划实际收到认购资金 7.1 亿元，公司为专项计划提供人民币 3.55 亿元保证担保。截止报告期末，专项计划余额为 7.1 亿元，对应的 3.55 亿元相关担保尚未结束。

8、公司控股子公司厦门世茂新领航置业有限公司向中国工商银行股份有限公司办理金额为 70,000 万元，期限为 8 年的借款，公司全资子公司北京茂悦盛欣企业管理有限公司为该借款提供人民币 40,000 万元担保。截至报告期末，该借款余额为 35,000 万元，相关担保尚未结束。

9、公司控股子公司前海世茂发展（深圳）有限公司向中融国际信托有限公司办理金额为 180,000 万元，期限为 1 年的借款，公司控股子公司珠海世茂新领域房地产开发有限公司为该借款提供人民币 180,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 10,000 万元，相关担保尚未结束。

10、公司控股子公司深圳市世茂新里程实业有限公司向中信信托有限责任公司办理金额为 150,000 万元，期限为 3 年的借款，公司控股子公司福建世茂新里程投资发展有限公司为该借款提供人民币 150,000 万元提供股权质押担保。截至报告期末，该借款余额为 10,000 万元，相关担保尚未结束。

11、根据上海证券交易所于 2020 年 9 月 20 日出具的《关于对中山证券-济南世茂广场资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》[上证函[2020]2101 号]，上海证券交易所同意公司以济南世茂置业有限公司所持有的济南世茂国际广场北区购物中心等物业资产发起设立“中山证券-济南世茂广场资产支持专项计划”，发行总额不超过 24.50 亿元。公司为专项计划提供不超过人民币 35 亿元保证担保。2020 年 12 月 17 日，经上会会计师事务所（特殊普通合伙）验资，专项计划实际收到认购资金 24.50 亿元。截至报告期末，专项计划余额为 24.50 亿元，相关担保尚未结束。

12、公司合营企业济南骏茂房地产开发有限公司向光大兴陇信托有限责任公司办理金额为人民币 280,000 万元，期限为 2 年的借款，公司控股子公司上海柠都企业管理有限公司为该借款提供人民币 140,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 261,150 万元，对应的 130,575 万元相关担保尚未结束。

13、公司控股子公司 Shimao Aoya Holding Pty Ltd 向招商银行股份有限公司办理金额为澳元 7,500 万元（按照当时市场汇率，折合人民币 38,419.50 万元），期限为 5 年的借款，公司控股子公司世茂环禹（上海）实业合伙企业（有限合伙）为该借款提供人民币澳元 7,500 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为澳元 4,875 万元（按照 2020 年 12 月 31 日市场汇率，折合人民币 24,454.46 万元），担保余额为澳元 6,375 万元（按照 2020 年 12 月 31 日市场汇率，折合人民币 31,978.91 万元），相关担保尚未结束。

### （三） 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### （1）委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （2）单项委托理财情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
财通基金管理有限公司	资产管理计划	24,000	2016/3/14	2020/12/11	自有资金	资产管理计划	/	/	/	1,384.73	24,000	是	否	

##### 其他情况

适用 不适用

##### （3）委托理财减值准备

适用 不适用

#### 2. 委托贷款情况

##### （1）委托贷款总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十六、其他重大事项的说明**

适用 不适用

**十七、积极履行社会责任的工作情况**

**(一) 上市公司扶贫工作情况**

适用 不适用

**(二) 社会责任工作情况**

适用 不适用

**(三) 环境信息情况**

**1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

适用 不适用

**2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明**

适用 不适用

**3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明**

适用 不适用

**4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**

适用 不适用

**(四) 其他说明**

适用 不适用

## 十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	33,424
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	40,346

#### (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
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	-	1,640,520,000.00	43.73	-	无	-	境外法人
西藏世茂企业发展有限公司	-	704,216,653.00	18.77	-	质押	430,000,000	境内非国有法人
上海世茂投资管理有限公司	156,788,740.00	399,238,342.00	10.64	-	无	-	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	-27,399,196.00	93,980,029.00	2.51	-	无	-	境外法人
中国证券金融股份有限公司	-8,987,382.00	52,502,367.00	1.40	-	无	-	未知
中央汇金资产管理有限责任公司	-	49,463,540.00	1.32	-	无	-	国有法人
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	-	43,173,459.00	1.15	-	无	-	国有法人
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	33,356,400.00	33,356,400.00	0.89	-	无	-	其他
上海浦东国有资产投资管理有限公司	-	21,670,740.00	0.58	-	无	-	国有法人
汇添富基金管理股份有限公司—社保基金四二三组合	21,000,001.00	21,000,001.00	0.56	-	无	-	其他

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
峰盈国际有限公司	1,640,520,000.00	人民币普通股	1,640,520,000.00
西藏世茂企业发展有限公司	704,216,653.00	人民币普通股	704,216,653.00
上海世茂投资管理有限公司	399,238,342.00	人民币普通股	399,238,342.00
香港中央结算有限公司	93,980,029.00	人民币普通股	93,980,029.00
中国证券金融股份有限公司	52,502,367.00	人民币普通股	52,502,367.00
中央汇金资产管理有限责任公司	49,463,540.00	人民币普通股	49,463,540.00
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	43,173,459.00	人民币普通股	43,173,459.00
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	33,356,400.00	人民币普通股	33,356,400.00
上海浦东国有资产投资管理有限公司	21,670,740.00	人民币普通股	21,670,740.00
汇添富基金管理股份有限公司—社保基金四二三组合	21,000,001.00	人民币普通股	21,000,001.00
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。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

适用 不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

适用 不适用

名称	峰盈国际有限公司
单位负责人或法定代表人	许世坛
成立日期	2006 年 12 月 13 日
主要经营业务	投资控股
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	

###### 2 自然人

适用 不适用

###### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

###### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

###### 5 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

##### (二) 实际控制人情况

###### 1 法人

适用 不适用

###### 2 自然人

适用 不适用

姓名	许荣茂
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	现任公司第八届董事会董事长、世茂集团董事局主席，全国政协常务委员，中国侨商联合会会长等职务。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	世茂股份、世茂集团、世茂服务

###### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

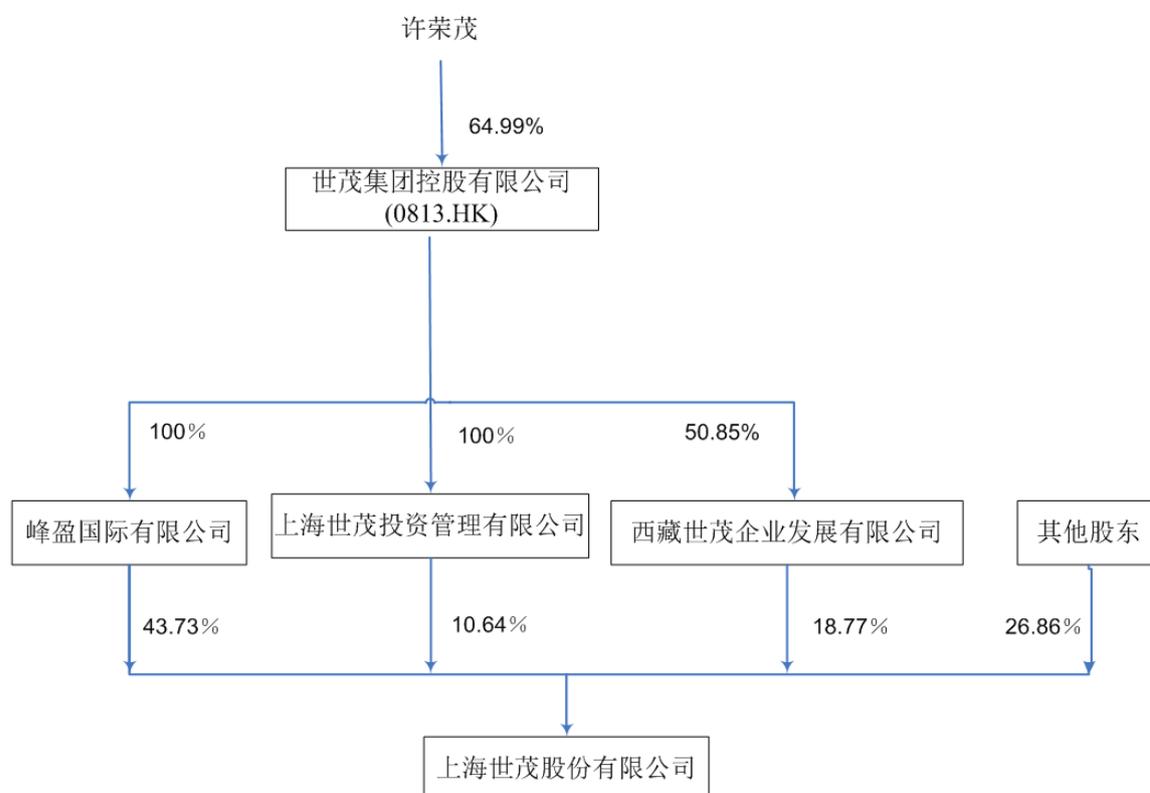
适用 不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
西藏世茂企业发展有限公司	严爱华	2000年6月22日	63176856-9	10,172.36	房地产开发、经营、物业管理等
情况说明	截至报告期末，西藏世茂企业发展有限公司持有公司18.77%的股份，为公司第二大股东，许荣茂先生控股的世茂集团控股有限公司（0813.HK）持有西藏世茂企业发展有限公司50.85%的股权。				

## 六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
许荣茂	董事长	男	70	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/		是
许薇薇	副董事长	女	45	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/		否
许世坛	董事	男	43	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/		是
吴凌华	董事	男	47	2020年7月30日	2021年5月22日	0	0	0	/	341.78	否
	总裁			2020年7月8日	2021年5月22日						
高聪	董事	男	52	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/		否
吴泗宗	独立董事	男	68	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/	12.00	否
李大沛	独立董事	男	66	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/	12.00	否
徐士英	独立董事	女	72	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/	12.00	否
史慧珠	独立董事	女	68	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/	12.00	否
汤沸	监事长	女	50	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/		是
冯沛婕	监事	女	48	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/		是
孙岩	监事	男	40	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/		是
董静	职工监事	女	42	2018年5月23日	2021年5月22日	10,878	10,878	0	/	79.27	否
周一飞	职工监事	女	37	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/	91.11	否
张杰	副总裁兼首席财务官	男	43	2018年5月23日	2021年5月22日	882,000	882,000	0	/	155.35	否
俞峰	董事会秘书	男	45	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/	69.32	否
刘赛飞	董事、总裁	男	59	2018年5月23日	2020年7月8日	0	0	0		184.21	否
合计	/	/	/	/	/	892,878	892,878	0	/	969.04	/

姓名	主要工作经历
许荣茂	许荣茂先生，70 岁，工商管理硕士，现任本公司第八届董事会董事长，世茂集团董事局主席。此外，许先生还担任全国政协常务委员，中国侨商联合会会长，中华海外联谊会副会长，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等职务。
许薇薇	许薇薇女士，45 岁，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，现任公司第八届董事会副董事长、世茂国际控股有限公司董事局副主席兼总裁，历任公司第五届、第六届、第七届董事会副董事长、公司总裁，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	许世坛先生，43 岁，工商管理硕士，现任公司第八届董事会董事、世茂集团董事局副主席、总裁，世茂服务执行董事兼董事会主席、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，许世坛先生还担任第十一届全国青联常务委员、上海市政协委员、香港新家园协会会长、全国工商联房地产商会副会长、上海市国际商会会长、上海市工商联执行委员等众多社会职务。
吴凌华	吴凌华先生，47 岁，南京大学经济法硕士，现任公司第八届董事会董事、总裁；历任公司副总裁，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。
高聪	高聪先生，52 岁，大学学历，高级经济师；现任公司第八届董事会董事，上海南市房地产经营有限公司董事长、总经理。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，上海南房（集团）有限公司资产管理部经理等职务。
吴泗宗	吴泗宗先生，68 岁，硕士研究生学历，同济大学教授、博士生导师。现任公司第八届董事会独立董事，兼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。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	李大沛先生，66 岁，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；现任公司第八届董事会独立董事，上海锦江国际旅游股份有限公司第八届董事会独立董事，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	徐士英女士，72 岁，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；现任公司第八届董事会独立董事，上海加冷松芝汽车空调股份有限公司（股票代码：SZ002454）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	史慧珠女士，68 岁，上海财经大学工业会计大专，注册会计师；现任公司第八届董事会独立董事，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	汤沸女士，50 岁，工商管理硕士；现任公司第八届监事会监事长、世茂集团执行董事兼集团财务管理中心负责人、世茂服务非执行董事，历任世茂集团助理总裁兼审计总监、世茂集团副总裁兼财务总监。加盟世茂集团前，曾任职中国银行香港有限公司稽核组长和主稽人。
冯沛婕	冯沛婕女士，48 岁，中南政法学院（现中南财经政法大学）经济法系本科，现任公司第八届监事会监事、世茂集团助理总裁兼法律事务中心负责人，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。
孙岩	孙岩先生，40 岁，管理学学士，中国注册会计师，现任公司第八届监事会监事、世茂集团助理总裁兼审计与信息管理中心负责人、世茂服务非执行董事、上海飞凯光电材料股份有限公司（股票代码：SZ300398）独立董事；历任普华永道中天会计师事务所有限公司审计高级经理。
董静	董静女士，42 岁，东华大学管理学院毕业，现任公司第八届监事会监事、行政管理部副总监，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	周一飞女士，37 岁，南京理工大学人力资源管理学士，香港大学工商管理硕士，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副总监；历任公司人力资源部经理、高级经理、助理总监。
张杰	张杰先生，43 岁，复旦大学会计硕士，中国注册会计师，现任公司副总裁、首席财务官；历任公司财务总监、内审总监，上海上会会计师事务所项目经理，安永华明会计师事务所审计经理。
俞峰	俞峰先生，45 岁，毕业于立信会计高等专科学校，现任公司第八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、财务负责人兼证券事务代表。

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

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	世茂集团控股有限公司	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	世茂集团控股有限公司	董事局副主席、总裁	2008-04	至今
许世坛	世茂服务控股有限公司	执行董事兼董事会主席	2020-06	至今
许世坛	峰盈国际有限公司	董事	2007-01	至今
汤沸	世茂集团控股有限公司	执行董事兼集团财务管理中心负责人	2009-01	至今
汤沸	世茂服务控股有限公司	非执行董事	2020-06	至今
冯沛婕	世茂集团控股有限公司	助理总裁兼法律事务中心负责人	2009-01	至今
孙岩	世茂集团控股有限公司	助理总裁兼审计与信息管理中心负责人	2011-01	至今
孙岩	世茂服务控股有限公司	非执行董事	2020-06	至今
在股东单位任职情况的说明				

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

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	中国侨商联合会	会长
许薇薇	北京市政协	委员
许世坛	第十一届全国青联	常务委员
许世坛	上海市政协	委员
高聪	上海南市房地产经营有限公司	董事长、总经理
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	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
李大沛	上海锦江国际旅游股份有限公司	独立董事
徐士英	上海加冷松芝汽车空调股份有限公司	独立董事
史慧珠	上海立远会计师事务所	审计
孙岩	上海飞凯光电材料股份有限公司	独立董事
在其他单位任职情况的说明		

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由公司薪酬与考核委员会考核，董事会决定独立董事的津贴标准由股东大会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照本地区、同行业上市公司的薪资水平情况，并结合公司经营业绩完成情况和董事、监事和高管的考核情况，最终由董事会确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事会根据公司统一的薪酬管理制度及董事会薪酬与考核委员会年度考核情况，确定本年度在公司受薪的董事、监事和高级管理人员报酬标准并逐月支付报酬独立董事津贴按季支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	969.04 万元

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
刘赛飞	第八届董事会董事、公司总裁	离任	辞职
吴凌华	第八届董事会董事	选举	
吴凌华	公司总裁	聘任	

**五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	26
主要子公司在职员工的数量	2,589
在职员工的数量合计	2,615
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	288
技术人员	2,092
财务人员	177
行政人员	58
合计	2,615
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	298
本科	1,208
大专	603
大专以下	506
合计	2,615

### (二) 薪酬政策

适用  不适用

公司所倡导的薪酬政策为确保员工在公平的绩效考核基础上，同时充分考虑市场因素，激励广大员工努力工作，并使每一位为公司发展积极努力、有效工作的员工都能得到一份与其相适应的劳动报酬。我公司每年定期参加行业薪酬调研，适时调整薪酬架构，争取保持我司薪资水平的合理性、公平性和竞争性。

### (三) 培训计划

适用  不适用

针对高管，引入知名咨询公司开展高层管理人员领导力开发课程，积极参与高端行业论坛与交流，组织各类商务考察活动，进一步提升公司核心人才的管理能力；针对中层管理人员，开展中层领导力开发及培训课程，打造关键人才继任计划，培养公司的中坚力量。针对基层员工的培训，重点关注专业技能及执行力培训、提供良好的职业发展规划，作为公司未来的储备力量。

### (四) 劳务外包情况

适用  不适用

劳务外包的工时总数	2983
劳务外包支付的报酬总额	144603.6

## 七、其他

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定及其他相关要求，建立了较为科学的公司治理结构，并不断完善各项制度。公司的权力机构、决策机构、监督机构、经营管理层按照《公司章程》责权明晰，运作规范。公司董事会认为公司治理结构的实际情况符合《上市公司治理准则》的要求。

#### 1、对照上市公司治理规范性文件的情况说明

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及有关法律、法规的要求，不断规范公司治理和经营行为，进一步完善公司“三会”运作，切实维护公司股东及利益相关者的合法权益。

报告期内，公司不断完善与投资者的沟通工作，妥善安排投资者的咨询和来访。依法履行信息披露义务，确保信息披露真实、及时、准确、完整，切实维护全体股东利益。

公司治理是一项长期的系统工作，公司将一如既往积极根据有关规定及时完善公司制度建设，持续提高公司治理水平和规范运作意识，促进公司持续、健康、稳定发展。

#### 2、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开1次年度股东大会、3次临时股东大会。公司股东大会的召集和召开等相关程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定。

公司平等对待所有股东，确保股东能充分行使其权利，保护其合法权益，确保参加股东大会的股东能够合法行使表决权及发言权。

公司股东大会对关联交易严格按照规定程序进行，关联股东在表决时均予以回避；公司保证关联交易符合公开、公平、公正、合理的原则，并对定价依据及相关信息予以充分披露。

#### 3、关于控股股东与上市公司的关系

公司与控股股东及其关联企业在人员、资产、机构、财务和业务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司控股股东能够严格遵守对公司避免同业竞争的承诺。

公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作，公司的重大决策由股东大会和董事会依法作出，控股股东未直接或间接干预公司的决策和经营活动。控股股东对公司董事、监事候选人的提名，严格遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序。

#### 4、关于董事与董事会

报告期内，公司董事会认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责，积极听取公司管理层工作汇报，为科学决策提供坚实基础，确保公司遵守法律、法规和公司章程的规定，公平对待所有股东，并关注其他利益相关者的利益。

公司董事严格遵守其公开做出的承诺，忠实、诚信、勤勉地履行职责，积极主动及时地了解公司经营情况，以认真负责的态度出席董事会，对所议事项表达明确的意见。独立董事恪尽职守，认真履行职责，继续在公司发展战略、重大经营事项决策、内部制度建设等方面发表独立意见并提出建设性的建议。

报告期内，公司董事会专业委员会充分发挥专业职能，为董事会科学决策提供建设性意见和建议。通过与公司财务部门、会计师事务所的沟通与协调，充分发挥审计委员会在定期报告相关工作中的监督作用；通过与公司管理层的沟通与协调，以及对公司高级管理人员候选人任职资格和条件的审查，充分发挥提名委员会在公司决策机构人员组成相关方面的监督作用；通过与公司人力资源部的沟通与协调，充分发挥薪酬与考核委员会在高级管理人员薪酬决策工作中的作用。

#### 5、关于监事和监事会

报告期内，监事会能够本着对股东负责的精神，严格按照法律、法规及《公司章程》的规定规范运作。公司监事能够认真履行职责，对公司财务状况及董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督。除监事会日常工作之外，监事会全程列席公司董事会会议，及时全面地掌握公司重大经营情况和决策情况，有效地对董事会和管理层进行监督。

#### 6、关于相关利益者

公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、业主等其他利益相关者的合法权益，共同推动公司经营持续、稳定地发展。

#### 7、关于信息披露与透明度

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息。

公司通过接待股东来访和咨询、开通投资者热线电话等方式增强信息披露透明度；通过《上海证券报》和公司官方网站及时公告公司经营信息，确保所有股东有平等获得信息的机会。公司还通过不定期举行投资者沟通交流会、项目考察活动等互动方式，推动投资者关系管理工作，增强投资者对公司的理解和信任。

#### 8、内幕知情人登记管理相关情况

公司已制订了《内幕信息知情人登记管理制度》。公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因  
适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年年度股东大会	2020 年 6 月 17 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2020 年 6 月 18 日
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 7 月 30 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2020 年 7 月 31 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 9 月 28 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2020 年 9 月 29 日
2020 年第三次临时股东大会	2020 年 11 月 24 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2020 年 11 月 25 日

股东大会情况说明

适用 不适用

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
许荣茂	否	10	10	9	0	0	否	0
许薇薇	否	10	10	9	0	0	否	0
许世坛	否	10	10	9	0	0	否	1
吴凌华	否	4	4	4	0	0	否	2
高聪	否	10	10	9	0	0	否	0
吴泗宗	是	10	10	9	0	0	否	2
李大沛	是	10	10	9	0	0	否	4
徐士英	是	10	10	9	0	0	否	4
史慧珠	是	10	10	9	0	0	否	3
刘赛飞	否	5	5	4	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

√适用 □不适用

##### <1>董事会审计委员会履职情况汇报

根据公司《董事会审计委员会工作细则》的规定，董事会审计委员会对公司 2019 年度经营目标完成情况、年度财务报告、会计师事务所从事审计工作的情况，此外，对 2020 年第一季度、半年度、第三季度财务报表及关联交易事项等工作进行了检查，具体情况如下：

##### （1）对公司提交的 2019 年财务报告的审阅意见

2020 年 1 月 21 日，公司董事会审计委员会召开了第八届审计委员会 2020 年第一次会议，会议审议了公司编制的 2019 年度财务报表及《2019 年度财务会计报表说明》。

与会委员认为：公司能够按照国家有关会计制度、准则和公司相关会计政策编制 2019 年财务报告；公司编制的财务会计报告基本反映了公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度的经营成果；同意将公司编制的 2019 年财务报告提交负责公司年报审计的会计师事务所审计。

##### （2）对会计师事务所提交的 2019 年度审计工作计划的审阅意见

2020 年 1 月 21 日，公司董事会审计委员会召开第八届董事会审计委员会 2020 年第一次会议，会议审议了上会会计师事务所（特殊普通合伙）提交的对公司 2019 年度审计的工作计划，并对审计计划进行审查。

在审查审计工作计划过程中，审计委员会对上会会计师事务所（特殊普通合伙）拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通。与会委员认为，同意上会会计师事务所（特殊普通合伙）提交的 2019 年度审计工作计划，公司 2019 年度审计工作遵照上述工作计划执行。

##### （3）对会计师事务所提交的公司 2019 年财务报告审计意见的审阅意见

2020 年 3 月 6 日，公司董事会审计委员会召开第八届董事会审计委员会 2020 年第二次会议，会议审议了由上会会计师事务所（特殊普通合伙）提交的有关公司 2019 年财务报告审计意见。

与会委员认为：上会会计师事务所（特殊普通合伙）能够按照本年度财务报告审计计划完成审计工作，如期出具了《公司 2019 年度财务报表的审计意见》；能够按照中国注册会计师审计准则执行审计工作；审计程序符合相关规定的要求；对公司提交的《2019 年财务报告》进行了客观和公正的评价。

审计委员会同意将经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计的《公司 2019 年财务报告》提交公司董事会会议审议。

(4) 对上会会计师事务所（特殊普通合伙）从事公司 2019 年审计工作的总结报告及对公司聘请 2020 年会计师事务所的意见

经对上会会计师事务所（特殊普通合伙）从事公司 2019 年审计工作的检查，我们认为，该事务所在从事公司 2019 年各项审计工作中，能够遵守职业道德规范，按照中国注册会计师审计准则执行审计工作，相关审计意见客观和公正。

为此，建议公司继续聘请上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度会计师事务所。

(5) 对公司提交的 2019 年内控评价报告的审阅意见

2020 年 3 月 6 日，公司董事会审计委员会召开第八届董事会审计委员会 2020 年第二次会议，会议审议了由公司提交的 2019 年内控评价报告。

与会委员认为：公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，并且结合公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上出具了公司 2019 年内控评价报告，该报告真实反映了公司 2019 年内部控制工作情况。

审计委员会同意将公司提交的公司 2019 年内控评价报告提交公司董事会会议审议。

(6) 对公司提交的 2020 年第一季度财务报表的审阅意见

2020 年 4 月 24 日，公司董事会审计委员会召开第八届董事会审计委员会 2020 年第三次会议，会议主要审议了公司编制的 2020 年第一季度财务报表。

与会委员认为：公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定，会计报表的数据基本反映了 2020 年第一季度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会会议审议。

(7) 对公司提交的 2020 年半年度财务报表的审阅意见

2020 年 8 月 14 日，公司董事会审计委员会召开第八届董事会审计委员会 2020 年第四次会议，会议审议了公司编制的 2020 年半年度财务报表。

与会委员认为：公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定，会计报表的数据基本反映了 2020 年半年度公司财务状况，同意将上述报表提交公司董事会会议审议。

(8) 对公司提交的 2020 年第三季度财务报表的审阅意见

2020 年 10 月 26 日，公司董事会审计委员会召开第八届董事会审计委员会 2020 年第五次会议，会议审议了公司编制的 2019 年第三季度财务报表。

与会委员认为：公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定，会计报表的数据基本反映了 2020 年第三季度公司财务状况，同意将上述报表提交公司董事会会议审议。

(9) 2020 年 9 月 7 日，公司董事会审计委员会关于公司控股子公司向关联方购买服务暨关联交易的书面审核意见：

公司控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司拟委托公司控股股东世茂集团控股有限公司全资子公司上海世茂物联网科技有限公司开展“丝路山水地图多媒体数字展”设计与施工一体化项目的相关工作，工作事项包括展览形式设计及内容深化设计、多媒体展览创作、施工及布展等。

本次关联交易根据公平、公允原则参考市场价格进行定价，并按照合同相关条款执行。上述交易构成了上市公司的关联交易，相关关联交易金额为 1,890.54 万元。我们认为：本次关联交易严格按照有关法律程序进行，符合相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司及中小股东利益的情形。本委员会同意本次关联交易事项，建议公司董事赞成本次关联交易。

(10) 2020 年 10 月 29 日，公司董事会审计委员会关于公司收购四川安谷川 51% 股权暨与关联方共同投资的书面审核意见：

公司全资子公司上海夜凯企业管理有限公司（以下简称“上海夜凯企业”）及公司关联方成都世茂新城房地产开发有限公司（以下简称“成都世茂新城”）拟分别收购成都金舵鑫合投资中心（有限合伙）（以下简称“成都金舵鑫合”）所持有的四川安谷川科技有限责任公司（以下简称“四川安谷川”）51% 和 48% 股权。

四川安谷川拥有成都市郫都区安靖镇方碑村 3、4、5、12 社的国有建设用地使用权【不动产权证号：川（2018）郫都区不动产权第 0099035 号】。项目位于成都市郫都区安靖镇方碑村 3、4、5、12 社，所在位置为成都绕城高速以内的安靖板块，宗地用途为二类住宅用地（其中兼容商业的计容建筑面积比例占计入容积率总建筑面积的 30-40%），土地使用年限按住宅 70 年和商业 40 年计算，规划建设用净用地面积 110,183.6 平方米。项目规划总建筑面积 34.77 万平米，计容建筑面积 24.64 万平方米，楼面均价约为 5,103 元/平米。

在本次股权转让后，上海夜凯企业及成都世茂新城对四川安谷川持股比例为 51%、49%，双方按照同股同权的原则负责项目地块的开发及经营管理。

四川良政资产评估有限公司于 2020 年 10 月 27 日出具《成都世茂新城房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的四川安谷川科技有限责任公司股东全部权益市场价值资产评估报告》（川良政评报字[2020]1010 号），评估结论为：“经采用资产基础法评估，截至评估基准日，四川安谷川科技有限责任公司资产总额评估值为 63,773.49 万元；负债总额评估值为 30,139.87 万元；净资产评估值为 33,633.62 万元”。

经各方协商同意，本次交易对价为人民币 550,898,720.54 元，并订立《股权转让合同》。本次交易事项构成与关联方共同投资的关联交易，相关关联交易金额为上海夜凯企业按 51% 股权比例应承担的交易金额为人民币 280,958,347.48 元。

我们认为：本次关联交易严格按照有关法律程序进行，符合相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司及中小股东利益的情形。本委员会同意本次关联交易事项，建议公司董事赞成本次关联交易。

(11) 2020 年 10 月 29 日，公司董事会审计委员会关于公司与关联方共同投资暨关联交易的书面审核意见：

公司初步计划拟将控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司（以下简称：武汉世茂嘉年华）将作为未来公司与关联方共同投资拓展包括商业地产、住宅或酒店在内的综合体项目的投资管理公司。

上海世茂股份有限公司（以下简称：本公司）与世茂集团控股有限公司（以下简称：世茂集团控股）全资子公司上海世茂建设有限公司分别持有武汉世茂嘉年华 51%、49% 的股权，拟按现有股权比例对武汉世茂嘉年华进行增资 40 亿元至注册资本人民币 60 亿元。

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，世茂集团控股为本公司关联法人，形成共同投资的关联交易，关联交易金额为公司的出资金额人民币 20.4 亿元。

我们认为：公司与世茂集团共同投资综合类房地产项目，旨在加快公司业务拓展，持续增加公司土地储备，提升公司未来的经营业绩，符合整体发展的需要，符合公司及中小股东的利益。本委员会同意本次关联交易事项，建议公司董事赞成本次关联交易。

#### <2>董事会薪酬与考核委员会的履职情况汇报

根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的规定，薪酬与考核委员会对公司 2019 年度经营目标完成情况、高级管理人员履行职责情况、绩效考核、股权激励及薪酬情况等工作进行了讨论和审议，具体情况如下：

2020 年 3 月 17 日，公司董事会薪酬与考核委员会召开了第八届董事会薪酬与考核委员会 2020 年第一次会议，会议审议了公司提交的关于 2019 年度高级管理人员考评。

与会委员认为：公司经营管理层圆满完成了 2019 年度的经营计划和财务预算同时，各高管在各自分管职责范围内均较好地履行了自己的职责，较好地完成了各自的工作计划，同时也没有因为个人的重大失误给公司造成较大损失情况的发生综合上述情况，薪酬与考核委员会建议各高管的年度考核全部通过，其年度薪酬水平由公司根据经营业绩完成情况、个人工作表现及贡献以及行业薪酬水平综合评定建议公司关于 2019 年度公司高管薪酬考核事宜提交公司董事会会议审议。

#### <3>董事会提名委员会的履职情况汇报

(1) 2020 年 7 月 8 日，公司董事会提名委员会召开第八届董事会提名委员会 2020 年第一次会议，会议就相关公司总裁候选人的任职条件等有关事项进行了审查，并出具审核意见。经研究，与会委员一致认为：

吴凌华先生在商业领域拥有全面丰富的管理经验，尤其擅长定位招商和运营管理，具有优秀的管理、决策能力、人际沟通协调能力、计划与执行能力，熟悉行业及市场环境，熟悉有关法律、法规、政策及运作规则，是担任总裁职务的合适人选。

上述公司总裁候选人符合相关法律法规和《公司章程》的规定以及本公司实际情况，同意将上述公司总裁候选人提交公司第八届董事会第二十一次会议审议。

(2) 2020年7月8日，公司董事会提名委员会召开第八届董事会提名委员会2020年第一次会议，会议就相关公司第八届董事会董事候选人的任职条件等有关事项进行了审查，并出具审核意见。经研究，与会委员一致认为：

公司股东峰盈国际有限公司推荐的吴凌华先生，符合中国证监会以及上海交易所有关规定的要求，建议提名委员会推荐上述候选人为公司第八届董事会董事候选人。

上述公司第八届董事会董事候选人符合相关法律法规和《公司章程》的规定以及本公司实际情况，同意将上述公司第八届董事会董事候选人提交公司第八届董事会第二十一次会议审议。

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

#### 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

#### 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司高级管理人员对董事会负责，接受董事会的考核与奖惩。报告期内，公司通过考核有关经营、管理、规范运作、利润等指标完成情况，实施对高级管理人员的考核和奖惩。

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司第八届董事会第二十七会议审议通过了《公司2020年度内部控制评价报告》，全文刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

上会会计师事务所(特殊普通合伙)为公司出具了《内部控制审计报告》，详细内容请见上海证券交易所网站：<http://www.sse.com.cn>。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

## 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

### 一、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 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	0	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 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	0	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 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	0	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 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 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 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
上海世茂股份有限公司 2020 年公司债券 (第一期)	20 世茂 G1	163216	2020 年 3 月 5 日	2023 年 3 月 5 日	20	3.60	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 2020 年公司债券 (第二期)	20 世茂 G2	163644	2020 年 7 月 7 日	2022 年 7 月 7 日	10	3.76	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 2020 年公司债券 (第三期)	20 世茂 G3	175077	2020 年 9 月 1 日	2022 年 9 月 1 日	5	3.99	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 2020 年公司债券 (第四期)	20 世茂 G4	175192	2020 年 9 月 24 日	2022 年 9 月 24 日	5	3.94	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

#### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

17 世茂 G1、17 世茂 G2、17 世茂 G3、19 世茂 G1、19 世茂 G2、19 世茂 G3、20 世茂 G1 债券期限均为 3 年期, 20 世茂 G2、20 世茂 G3、20 世茂 G4 债券期限为 2 年期。

报告期内, 各期债券均按照募集说明书约定按时完成付息, 17 世茂 G1、17 世茂 G2、17 世茂 G3 按照募集说明书的约定完成兑付本金, 具体如下:

17 世茂 G1, 于 2020 年 7 月 12 日付息兑付; 17 世茂 G1 票面利率为 4.95%, 每手 17 世茂 G1 面值 1,000 元派发利息 49.50 元 (含税)。

17 世茂 G2, 于 2020 年 9 月 21 日付息兑付; 17 世茂 G2 票面利率为 5.15%, 每手 17 世茂 G2 面值 1,000 元派发利息 51.50 元 (含税)。

17 世茂 G3, 于 2020 年 10 月 18 日付息兑付; 17 世茂 G3 票面利率为 5.19%, 每手 17 世茂 G3 面值 1,000 元派发利息 51.90 元 (含税)。

19 世茂 G1, 于 2020 年 1 月 15 日按时付息; 19 世茂 G1 票面利率为 4.65%, 每手 19 世茂 G1 面值 1,000 元派发利息 46.50 元 (含税)。

19 世茂 G2, 于 2020 年 3 月 19 日按时付息; 19 世茂 G2 票面利率为 4.64%, 每手 19 世茂 G2 面值 1,000 元派发利息 46.40 元 (含税)。

19 世茂 G3, 于 2020 年 5 月 22 日按时付息; 19 世茂 G3 票面利率为 4.15%, 每手 19 世茂 G3 面值 1,000 元派发利息 41.50 元 (含税)。

20 世茂 G1、20 世茂 G2、20 世茂 G3、20 世茂 G4 报告期内未发生付息兑付。

#### 公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中国国际金融股份有限公司
	办公地址	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
	联系人	徐晔、龙思璇
	联系电话	010-65051166
资信评级机构	名称	联合资信评估股份有限公司

	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层
--	------	-------------------------------

其他说明：

适用 不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

公司 2017 年公司债券（第一期），募集资金总额人民币 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债务和银行贷款；截至报告期末，募集资金已全部使用。

公司 2017 年公司债券（第二期），募集资金总额人民币 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债务；截至报告期末，募集资金已全部使用。

公司 2017 年公司债券（第三期），募集资金总额人民币 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债务；截至报告期末，募集资金已全部使用。

公司 2019 年公司债券（第一期），募集资金总额人民币 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债务；截至报告期末，募集资金已全部使用。

公司 2019 年公司债券（第二期），募集资金总额人民币 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存量公司债券；截至本报告披露日，募集资金已全部使用。

公司 2019 年公司债券（第三期），募集资金总额人民币 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存量公司债券；截至本报告披露日，募集资金已全部使用。

公司 2020 年公司债券（第一期），募集资金总额人民币 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存量公司债券；截至本报告披露日，募集资金已全部使用。

公司 2020 年公司债券（第二期），募集资金总额人民币 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存量公司债券；截至本报告披露日，募集资金已全部使用。

公司 2020 年公司债券（第三期），募集资金总额人民币 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存量公司债券；截至本报告披露日，募集资金已全部使用。

公司 2020 年公司债券（第四期），募集资金总额人民币 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存量公司债券；截至本报告披露日，募集资金已全部使用。

公司根据相关法律法规的规定设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，上述公司债券的募集资金公司已按照募集说明书约定用途进行使用，上述公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

### 四、公司债券评级情况

适用 不适用

联合信用评级有限公司于 2020 年 5 月 15 日出具了《上海世茂股份有限公司公司债券 2020 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“17世茂G1”、“17世茂G2”、“17世茂G3”、“19世茂G1”、“19世茂G2”、“19世茂G3”和“20世茂G1”信用等级为AAA。

联合信用评级有限公司于2020年2月14日出具了《上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）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“20世茂G1”信用等级为AAA。

联合信用评级有限公司于2020年4月30日出具了《上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）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“20世茂G2”信用等级为AAA。

联合信用评级有限公司于2020年8月14日出具了《上海世茂股份有限公司公开发行2020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“20世茂G3”信用等级为AAA。

联合信用评级有限公司于2020年9月16日出具了《上海世茂股份有限公司公开发行2020年公司债券（第四期）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“20世茂G4”信用等级为AAA。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

公司发行的公司债券为无担保债券。公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。公司严格执行公司债券募集说明书约定的偿债计划和其他偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

## 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

报告期内，中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》的约定履行受托管理人职责，并持续督导公司履行信息披露义务，《上海世茂股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2019年度）》已于2020年6月29日披露，《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司债券重大事项受托管理事务临时报告》已于2020年7月15日披露。

## 八、截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

主要指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	49.17	58.95	-16.59	
流动比率	1.18	1.17	0.85	
速动比率	0.30	0.31	-3.23	
资产负债率(%)	66.57	62.21	7.01	
EBITDA全部债务比	0.20	0.25	-20.00	
利息保障倍数	2.67	2.70	-1.11	
现金利息保障倍数	4.31	6.37	-32.34	现金利息支出较上期略有增加。

EBITDA 利息保障倍数	2.74	2.76	-0.72	
贷款偿还率 (%)	100	100	0	
利息偿付率 (%)	100	100	0	

### 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

2017年1月6日，公司完成2017年度第一期中期票据（债券简称：17沪世茂MTN001，债券代码：101758001）发行工作，实际发行总额人民币13亿元，发行利率4.50%。2020年1月6日，公司完成2017年度第一期中期票据付息兑付工作。

2018年2月7日，公司完成2018年度第一期中期票据（债券简称：18沪世茂MTN001，债券代码：101800061）发行工作，实际发行总额人民币8亿元，发行利率6.43%。2020年2月7日，公司完成2018年度第一期中期票据付息工作。

2018年3月8日，公司完成2018年度第二期中期票据（债券简称：18沪世茂MTN002，债券代码：101800166）发行工作，实际发行总额人民币7亿元，发行利率6.33%。2020年3月9日，公司完成2018年度第二期中期票据付息工作。

2018年12月17日，公司完成2018年度第三期中期票据（债券简称：18沪世茂MTN003，债券代码：101800699）发行工作，实际发行总额人民币10亿元，发行利率5.00%。2020年12月17日，公司完成2018年度第三期中期票据付息回售工作。

2019年3月25日，公司完成2019年度第一期短期融资券（债券简称：19沪世茂CP001，债券代码：041900125）发行工作，实际发行总额人民币10亿元，发行利率3.67%。2020年3月25日，公司完成2019年度第一期短期融资券付息兑付工作。

2019年10月21日，公司完成2019年度第一期中期票据（债券简称：19沪世茂MTN001，债券代码101901406）发行工作，实际发行总额人民币10亿元，发行利率4.24%。2020年10月21日，公司完成2019年度第一期中期票据付息工作。

2020年1月9日，公司完成2020年度第一期中期票据（债券简称：20沪世茂MTN001，债券代码102000028）发行工作，实际发行总额人民币5亿元，发行利率4.12%，报告期内未付息兑付。

2020年1月19日，公司完成2020年度第一期定向工具（债券简称：20沪世茂PPN001，债券代码032000068）发行工作，实际发行总额人民币5亿元，发行利率4.50%，报告期内未付息兑付。

2020年4月26日，公司完成2020年度第二期定向工具（债券简称：20沪世茂PPN002，债券代码032000416）发行工作，实际发行总额人民币5亿元，发行利率3.70%，报告期内未付息兑付。

2020年12月17日，公司完成2020年度第一期CMBS（债券简称：世茂01优，债券代码：169741；债券简称：世茂01次，债券代码：169742）发行工作，实际发行总额人民币24.5亿元，世茂01优发行利率5.10%，报告期内未付息兑付。

### 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至2020年12月31日，公司获得各银行金融机构授信总额人民币345.16亿元，已使用金融机构授信总额人民币141.96亿元，尚剩余授信额度200.20亿元。

### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司均履行公司债券募集说明书相关内容，未有损害债券投资者利益的情况发生。

**十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响**

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审计报告

上会师报字(2021)第 1942 号

上海世茂股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世茂股份 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于世茂股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们在审计中识别出的关键审计事项如下：

## 1、房地产销售收入确认

### (1) 关键审计事项

如财务报表附注六、37 所述，世茂股份 2020 年度营业收入为人民币 217.05 亿元，其中房地产销售收入 202.44 亿元，占营业收入 93.27%。

世茂股份收入确认的会计政策于本财务报表附注四、32 披露。其中房地产销售收入确认具体方法为：

- ① 商品房在满足销售条件后与客户签订合同；
- ② 本公司履行合同约定义务，完成合同中约定的商品房交付手续，客户取得相关商品房的控制权；
- ③ 相关销售价款已经收到或确信可以收到；
- ④ 与销售商品房相关的成本可以可靠计量。

世茂股份房地产销售收入为 2020 年度合并利润表之重要组成项目且为关键业绩指标，因此我们将房地产销售收入确认确定为关键审计事项。

### (2) 审计应对

- ① 了解与评价管理层与收入确认相关的内部控制的设计及运行有效性；
- ② 检查商品房买卖合同，识别合同条款中关于商品销售的约定，复核世茂股份房地产销售收入确认之会计政策是否符合《企业会计准则》相关要求；
- ③ 在本年度确认收入之房地产销售项目中选取样本，实施现场查看、检查商品房买卖合同以及房屋交接书等可以证明客户已经可以控制商品房的文件，以评价本年度房地产销售收入是否已按照世茂股份会计政策确认；
- ④ 对在资产负债表日前后确认的房地产销售收入选取样本，检查相关收入确认的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已在恰当的会计期间确认。

## 2、存货可变现净值的评估

### (1) 关键审计事项

如财务报表附注六、6 所述，于 2020 年 12 月 31 日，世茂股份的存货账面价值为人民币 624.79 亿元，占资产总额的 41.85%。

由于报告期末存货价值占世茂股份资产总额比例较大，且世茂股份在确定存货可变现净值过程中涉及复杂且重大的管理层判断，包括对在建房地产项目达到

预计可销售状态所需的成本，所有未售房地产项目未来预计售价与未来销售时所发生的销售费用以及相关税金等。同时考虑到目前房地产市场受到经济周期、政府政策调控等多方面影响并进而到管理层对房地产项目运营管理预期，因此我们将存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。

世茂股份存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法相关会计政策于本财务报表附注四、14、(4)披露。

## (2) 审计应对

① 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

② 了解世茂股份各房地产项目所在城市的房地产调控政策；

③ 对房地产项目抽样，结合实地观察项目形象进度情况检查截至资产负债表日止的实际发生的开发成本，并向管理层询问项目实际开发进度以及最近期的项目预算所反映的项目预计总成本；

④ 检查世茂股份的存货可变现净值估计，包括预计销售价格、销售所需销售费用以及相关税金，与项目相关的销售计划、实际成交数据、相近市场数据进行比对，并结合项目所在城市的房地产市场调控政策与项目业态实际情况进行分析；

⑤ 检查房地产项目可变现净值相关的计算过程及会计处理，评价是否按照世茂股份会计政策执行；结合以前年度存货可变现净值计算情况分析截至资产负债表日存货可变现净值是否低于账面价值。

## 3、投资性房地产公允价值

### (1) 关键审计事项

如财务报表附注六、11 所述，于 2020 年 12 月 31 日，世茂股份投资性房地产账面价值为人民币 536.08 亿元，占资产总额的 35.91%。

报告期末投资性房地产价值占世茂股份资产总额比例较大。管理层对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，获取投资性房地产公允价值的方法是通过每年聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产的公允价值进行评估。评估采用收益法并参考公开市场价格。由于对投资性房地产的公允价值评估

过程中涉及很多估计和假设，例如投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析、预计租金、出租率、折现率等，估计和假设的变化会对评估的投资性房地产之公允价值产生很大的影响。因此我们将投资性房地产公允价值确定为关键审计事项。

世茂股份投资性房地产会计政策于本财务报表附注四、19 披露，相关公允价值披露于本财务报表附注十披露。

(2) 审计应对

① 评价管理层对于投资性房地产内部控制设计以及运行的有效性；

② 对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；

③ 选取重大或典型样本，对评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核，例如租赁期、现有的平均租金、未来预期租金水平、出租率、租赁面积及折现率等；

④ 复核财务报表中与投资性房地产公允价值评估有关的列报与披露。

#### 四、其他信息

世茂股份管理层对其他信息负责。其他信息包括年度财务报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

世茂股份管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估世茂股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)并运用持续经营假设，除非管理层计划清算世茂股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督世茂股份的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对世茂股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致世茂股份不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6、就世茂股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

（项目合伙人）

胡治华

中国注册会计师

荣婷婷

中国 上海

二〇二一年三月二十三日

## 二、财务报表

# 合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日	项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	六、1	14,353,844,718.89	12,826,867,599.92	短期借款	六、18	1,583,671,700.00	400,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	六、2	1,005,462.50	68,266,330.14	应付票据	六、19	1,370,849,947.13	1,253,052,758.92
应收账款	六、3	4,022,426,084.10	2,719,782,998.91	应付账款	六、20	18,484,784,115.16	12,750,664,431.39
应收款项融资				预收款项	六、21	143,839,546.07	4,768,668,992.81
预付款项	六、4	3,576,472,988.07	5,287,169,243.78	合同负债	六、22	4,852,233,969.73	
其他应收款	六、5	3,577,301,050.41	3,380,397,188.01	应付职工薪酬	六、23	41,083,482.44	48,995,909.25
其中：应收利息				应交税费	六、24	7,696,455,146.42	8,170,956,884.76
应收股利				其他应付款	六、25	37,970,326,791.18	24,944,164,289.88
存货	六、6	62,479,290,376.23	48,694,234,848.17	其中：应付利息		414,748,256.17	470,578,981.75
合同资产				应付股利		2,250,212,100.00	1,578,676,900.00
持有待售资产	六、7	399,701,503.23	64,955,788.41	持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	六、26	2,989,286,513.73	9,272,413,312.95
其他流动资产	六、8	585,497,190.60	437,562,165.03	其他流动负债	六、27	435,054,707.98	999,214,613.12
流动资产合计		88,995,539,374.03	73,479,236,162.37	流动负债合计		75,567,585,919.84	62,608,131,193.08
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
债权投资				长期借款	六、28	8,539,600,000.00	5,704,400,000.00
可供出售金融资产				应付债券	六、29	9,965,078,201.82	5,973,175,066.90
其他债权投资				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				长期应付款	六、30		23,163,624.19
长期股权投资	六、9	1,207,204,016.92	991,714,153.59	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资	六、10	560,615,175.65	780,818,895.92	预计负债	六、31	78,610,000.00	78,610,000.00
其他非流动金融资产				递延收益			
投资性房地产	六、11	53,608,320,000.00	47,249,520,000.00	递延所得税负债	六、15	5,241,835,967.80	4,972,351,399.13
固定资产	六、12	1,630,134,465.09	1,711,268,432.18	其他非流动负债			
在建工程				非流动负债合计		23,825,124,169.62	16,751,700,090.22
生产性生物资产				负债合计		99,392,710,089.46	79,359,831,283.30
油气资产				<b>所有者权益：</b>			
无形资产	六、13	272,445,407.60	281,865,619.73	股本	六、32	3,751,168,261.00	3,751,168,261.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用	六、14	53,857,295.99	63,580,577.75	永续债			
递延所得税资产	六、15	2,738,130,979.36	2,767,994,449.16	资本公积	六、33	778,163,752.75	778,163,752.75
其他非流动资产	六、16	238,507,261.94	237,907,936.48	减：库存股			
非流动资产合计		60,309,214,602.55	54,084,670,064.81	其他综合收益	六、34	3,915,219,408.82	3,785,333,502.24
				专项储备			
				盈余公积	六、35	883,806,177.18	759,113,166.27
				未分配利润	六、36	16,760,078,106.35	16,309,522,592.75
				归属于母公司所有者权益合计		26,088,435,706.10	25,383,301,275.01
				少数股东权益		23,823,608,181.02	22,820,773,668.87
				所有者权益合计		49,912,043,887.12	48,204,074,943.88
资产总计		149,304,753,976.58	127,563,906,227.18	负债和所有者权益总计		149,304,753,976.58	127,563,906,227.18

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：张杰

会计机构负责人：

方宁

# 合并利润表

2020年1-12月

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2020年度	2019年度	项目	附注	2020年度	2019年度
一、营业收入	六、37	21,705,342,235.59	21,449,125,613.44	六、其他综合收益的税后净额	六、51	306,667,385.69	542,047,602.58
二、营业总成本		17,332,677,230.03	17,159,502,824.83	归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		130,271,341.51	250,834,726.12
其中：营业成本	六、37	14,031,849,751.91	13,940,651,152.26	(一)不能重分类进损益的其他综合收益		63,548,034.94	11,113,377.93
税金及附加	六、38	1,219,260,431.85	1,458,272,576.19	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用	六、39	1,100,050,134.33	752,844,200.47	2、权益法下不能转损益的其他综合收益		49,034,885.59	
管理费用	六、40	815,886,331.32	776,144,373.98	3、其他权益工具投资公允价值变动		14,513,149.35	11,113,377.93
研发费用				4、企业自身信用风险公允价值变动			
财务费用	六、41	165,630,580.62	231,590,521.93	(二)将重分类进损益的其他综合收益		66,723,306.57	239,721,348.19
其中：利息费用		236,625,605.42	346,103,600.05	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		133,428,582.98	202,951,370.71	2、其他债权投资公允价值变动			
加：其他收益	六、42	3,771,304.37	2,976,146.22	3、可供出售金融资产公允价值变动			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、44	16,369,689.95	111,375,368.24	4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		19,422,527.98	144,899,459.86	5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				6、其他债权投资信用减值准备			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、43		1,018,000,000.00	8、外币财务报表折算差额		33,598,533.53	7,355,912.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、46	30,284,381.43	-63,533,531.23	9、其他		33,124,773.04	232,365,435.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、45	-16,605,036.80					
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、47	58,193.08	16,288.16	归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		176,396,044.18	291,212,876.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,406,543,537.59	5,358,457,060.00				
加：营业外收入	六、48	123,567,386.98	58,006,942.45	七、综合收益总额		3,555,525,632.72	4,383,460,986.60
减：营业外支出	六、49	25,561,575.37	66,967,064.53	归属于母公司所有者的综合收益总额		1,680,438,178.95	2,680,379,990.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,504,549,349.20	5,349,496,937.92	归属于少数股东的综合收益总额		1,875,087,453.77	1,703,080,995.65
减：所得税费用	六、50	1,255,691,102.17	1,508,083,553.90				
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,248,858,247.03	3,841,413,384.02	八、每股收益：			
(一)按经营持续性分类：				(一)基本每股收益（元/股）		0.41	0.65
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,248,858,247.03	3,841,413,384.02	(二)稀释每股收益（元/股）		0.41	0.65
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）							
(二)按所有权归属分类：							
1、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,550,166,837.44	2,429,545,264.83				
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,698,691,409.59	1,411,868,119.19				

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：张杰

会计机构负责人：方宁

# 合并现金流量表

2020年1-12月

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2020年度	2019年度	项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				三、筹资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		21,048,781,328.49	18,124,082,848.65	吸收投资收到的现金		49,000,000.00	49,000,000.00
收到的税费返还		269,849,320.05	174,388,341.71	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		49,000,000.00	49,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	六、52	12,439,608,422.46	12,473,634,484.49	取得借款收到的现金		38,179,337,000.00	34,733,100,000.00
经营活动现金流入小计		33,758,239,071.00	30,772,105,674.85	发行债券收到的现金		5,466,255,000.00	5,464,950,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		16,522,890,414.24	13,843,056,308.25	收到其他与筹资活动有关的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		651,101,188.15	681,531,038.36	筹资活动现金流入小计		43,694,592,000.00	40,247,050,000.00
支付的各项税费		3,822,323,637.79	2,572,045,709.77	偿还债务支付的现金		43,886,200,000.00	38,605,310,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	六、52	7,921,695,121.65	8,964,822,514.11	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,099,758,352.32	2,979,061,471.70
经营活动现金流出小计		28,918,010,361.83	26,061,455,570.49	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		710,320,000.00	935,468,547.86
经营活动产生的现金流量净额		4,840,228,709.17	4,710,650,104.36	支付其他与筹资活动有关的现金	六、52	1,426,561,085.50	582,304,309.84
二、投资活动产生的现金流量：				筹资活动现金流出小计		48,412,519,437.82	42,166,675,781.54
收回投资收到的现金		537,824,962.16	303,120,500.00	筹资活动产生的现金流量净额		-4,717,927,437.82	-1,919,625,781.54
取得投资收益收到的现金		16,122,153.33	1,275,000.00				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		46,050.00	463,834.76	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-22,566,631.71	9,193,713.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、52	134.32					
收到其他与投资活动有关的现金	六、52	1,232,172,790.35	874,985,317.78	五、现金及现金等价物净增加额		348,660,726.26	2,030,597,289.48
投资活动现金流入小计		1,786,166,090.16	1,179,844,652.54	加：期初现金及现金等价物余额		12,091,777,236.80	10,061,179,947.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,014,778,503.54	1,000,511,126.89				
投资支付的现金		522,461,500.00	948,954,272.50	六、期末现金及现金等价物余额		12,440,437,963.06	12,091,777,236.80
质押贷款净增加额							
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额							
支付其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流出小计		1,537,240,003.54	1,949,465,399.39				
投资活动产生的现金流量净额		248,926,086.62	-769,620,746.85				

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：张杰

会计机构负责人：方宁

# 合并所有者权益变动表

2020年1-12月

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	2020年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75		3,785,333,502.24		759,113,166.27		16,309,522,592.75		22,820,773,668.87	48,204,074,943.88
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75		3,785,333,502.24		759,113,166.27		16,309,522,592.75		22,820,773,668.87	48,204,074,943.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							129,885,906.58		124,693,010.91		450,555,513.60		1,002,834,512.15	1,707,968,943.24
（一）综合收益总额							130,271,341.51				1,550,166,837.44		1,875,087,453.77	3,555,525,632.72
（二）所有者投入和减少资本													83,067,058.38	83,067,058.38
1、所有者投入的普通股													83,067,058.38	83,067,058.38
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配									124,693,010.91		-1,099,996,758.77		-955,320,000.00	-1,930,623,747.86
1、提取盈余公积									124,693,010.91		-124,693,010.91			
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配											-975,303,747.86		-955,320,000.00	-1,930,623,747.86
4、其他														
（四）所有者权益内部结转							-385,434.93				385,434.93			
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益							-385,434.93				385,434.93			
6、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75		3,915,219,408.82		883,806,177.18		16,760,078,106.35		23,823,608,181.02	49,912,043,887.12

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：张杰

会计机构负责人：方宁

## 合并所有者权益变动表（续）

2020年1-12月

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	2019年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75		3,534,498,776.12		642,355,697.23		14,969,997,610.87		21,118,177,033.61	44,794,361,131.58
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					0.45						-12,901.65		-12,395.28	-25,296.48
其他														
二、本年初余额	3,751,168,261.00				778,163,753.20		3,534,498,776.12		642,355,697.23		14,969,984,709.22		21,118,164,638.33	44,794,335,835.10
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-0.45		250,834,726.12		116,757,469.04		1,339,537,883.53		1,702,609,030.54	3,409,739,108.78
（一）综合收益总额							250,834,726.12				2,429,545,264.83		1,703,080,995.65	4,383,460,986.60
（二）所有者投入和减少资本					-0.45								299,528,034.89	299,528,034.44
1、所有者投入的普通股													278,365,536.46	278,365,536.46
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他					-0.45								21,162,498.43	21,162,497.98
（三）利润分配									116,757,469.04		-1,092,061,216.90		-300,000,000.00	-1,275,303,747.86
1、提取盈余公积									116,757,469.04		-116,757,469.04			
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配											-975,303,747.86		-300,000,000.00	-1,275,303,747.86
4、其他														
（四）所有者权益内部结转											2,053,835.60			2,053,835.60
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益											2,053,835.60			2,053,835.60
6、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75		3,785,333,502.24		759,113,166.27		16,309,522,592.75		22,820,773,668.87	48,204,074,943.88

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：张杰

会计机构负责人：方宁

## 母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日	项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金		2,007,717,846.15	1,752,289,033.11	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十五、1	5,308,546.38	7,488,385.07	应付账款		62,152.27	62,152.27
应收账款融资				预收款项		809,082.68	388,077.77
预付款项		150,605,462.00	2,560,534.10	合同负债			
其他应收款	十五、2	9,962,075,417.72	4,519,621,408.85	应付职工薪酬		17,928.28	90,028.57
其中：应收利息				应交税费		15,483,988.77	2,762,573.18
应收股利		500,000,000.00	370,000,000.00	其他应付款		20,218,123,929.28	13,956,796,942.67
存货		22,863,854.06	22,863,854.06	其中：应付利息		388,955,455.63	413,648,625.04
合同资产				应付股利		1,132,712,100.00	706,176,900.00
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		2,052,886,513.73	6,811,013,312.95
其他流动资产				其他流动负债			999,214,613.12
流动资产合计		12,148,571,126.31	6,304,823,215.19	流动负债合计		22,287,383,595.01	21,770,327,700.53
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
债权投资				长期借款		1,563,000,000.00	2,086,000,000.00
可供出售金融资产				应付债券		9,965,078,201.82	5,973,175,066.90
其他债权投资				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	十五、3	30,562,549,522.23	32,081,758,692.06	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资		193,310,000.00	215,410,000.00	预计负债		53,210,000.00	53,210,000.00
其他非流动金融资产				递延收益			
投资性房地产		700,000,000.00	700,000,000.00	递延所得税负债		176,276,794.87	181,801,794.87
固定资产		1,716,148.58	1,694,667.09	其他非流动负债			
在建工程				非流动负债合计		11,757,564,996.69	8,294,186,861.77
生产性生物资产				负债合计		34,044,948,591.70	30,064,514,562.30
油气资产				<b>所有者权益：</b>			
无形资产				股本		3,751,168,261.00	3,751,168,261.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用				永续债			
递延所得税资产		821,913,129.22	750,159,404.55	资本公积		2,113,538,386.89	1,954,809,830.04
其他非流动资产		20,000,000.00		减：库存股			
非流动资产合计		32,299,488,800.03	33,749,022,763.70	其他综合收益		716,389,620.84	732,964,620.84
				专项储备			
				盈余公积		822,872,249.27	698,179,238.36
				未分配利润		2,999,142,816.64	2,852,209,466.35
				所有者权益合计		10,403,111,334.64	9,989,331,416.59
<b>资产总计</b>		<b>44,448,059,926.34</b>	<b>40,053,845,978.89</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>44,448,059,926.34</b>	<b>40,053,845,978.89</b>

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：张杰

会计机构负责人：方宁

# 母公司利润表

2020年1-12月

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2020年度	2019年度	项目	附注	2020年度	2019年度
一、营业收入	十五、4	381,282,325.21	294,722,176.09	五、其他综合收益的税后净额		-16,575,000.00	42,457,500.00
减：营业成本	十五、4	3,044,566.90	4,169,793.03	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-16,575,000.00	42,457,500.00
税金及附加		5,229,307.63	3,811,817.36	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用				2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
管理费用		33,810,454.25	43,732,107.09	3、其他权益工具投资公允价值变动		-16,575,000.00	42,457,500.00
研发费用				4、企业自身信用风险公允价值变动			
财务费用		771,492,862.27	808,828,665.80	(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
其中：利息费用		779,537,697.49	826,690,736.77	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		10,598,926.90	20,114,934.65	2、其他债权投资公允价值变动			
加：其他收益				3、可供出售金融资产公允价值变动			
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	1,612,861,257.18	1,596,007,870.63	4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-15,371,538.19	167,732,870.63	5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				6、其他债权投资信用减值准备			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				8、外币财务报表折算差额			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-7,705,130.09	-4,328,924.26	9、其他			
资产减值损失（损失以“-”号填列）				六、综合收益总额		1,230,355,109.06	1,210,032,190.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）		990.98	233,358.86	七、每股收益：			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,172,862,252.23	1,026,092,098.04	(一) 基本每股收益（元/股）			
加：营业外收入		2,314,132.16	1,605,665.09	(二) 稀释每股收益（元/股）			
减：营业外支出							
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,175,176,384.39	1,027,697,763.13				
减：所得税费用		-71,753,724.67	-139,876,927.28				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,246,930,109.06	1,167,574,690.41				
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,246,930,109.06	1,167,574,690.41				
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）							

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：张杰

会计机构负责人：方宁

# 母公司现金流量表

2020年1-12月

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	2020年度	2019年度	项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			三、筹资活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	405,715,787.19	137,904,835.01	吸收投资收到的现金		
收到的税费返还			取得借款收到的现金		
收到其他与经营活动有关的现金	14,657,504,851.87	12,779,540,142.61	发行债券收到的现金	5,466,255,000.00	5,464,950,000.00
经营活动现金流入小计	15,063,220,639.06	12,917,444,977.62	收到其他与筹资活动有关的现金		
购买商品、接受劳务支付的现金	3,298,548.27	4,597,835.81	筹资活动现金流入小计	5,466,255,000.00	5,464,950,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	12,382,165.96	17,398,026.70	偿还债务支付的现金	7,789,000,000.00	5,015,000,000.00
支付的各项税费	23,294,388.88	40,049,545.68	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,328,472,357.32	1,291,080,926.12
支付其他与经营活动有关的现金	14,050,444,025.99	13,875,969,839.39	支付其他与筹资活动有关的现金	3,155,013.59	4,855,020.76
经营活动现金流出小计	14,089,419,129.10	13,938,015,247.58	筹资活动现金流出小计	9,120,627,370.91	6,310,935,946.88
经营活动产生的现金流量净额	973,801,509.96	-1,020,570,269.96	筹资活动产生的现金流量净额	-3,654,372,370.91	-845,985,946.88
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	1,758,123,923.99	200,000,000.00	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
取得投资收益收到的现金	1,347,380,000.00	3,113,370,755.53			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,050.00	340,420.00	五、现金及现金等价物净增加额	255,428,813.04	599,543,195.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			加：期初现金及现金等价物余额	1,752,289,033.11	1,152,745,838.02
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计	3,105,511,973.99	3,313,711,175.53	六、期末现金及现金等价物余额	2,007,717,846.15	1,752,289,033.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	512,300.00				
投资支付的现金	169,000,000.00	847,611,763.60			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计	169,512,300.00	847,611,763.60			
投资活动产生的现金流量净额	2,935,999,673.99	2,466,099,411.93			

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：张杰

会计机构负责人：方宁

# 母公司所有者权益变动表

2020年1-12月

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	2020年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,751,168,261.00				1,954,809,830.04		732,964,620.84		698,179,238.36	2,852,209,466.35	9,989,331,416.59
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	3,751,168,261.00				1,954,809,830.04		732,964,620.84		698,179,238.36	2,852,209,466.35	9,989,331,416.59
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					158,728,556.85		-16,575,000.00		124,693,010.91	146,933,350.29	413,779,918.05
（一）综合收益总额							-16,575,000.00			1,246,930,109.06	1,230,355,109.06
（二）所有者投入和减少资本					158,728,556.85						158,728,556.85
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他					158,728,556.85						158,728,556.85
（三）利润分配								124,693,010.91		-1,099,996,758.77	-975,303,747.86
1、提取盈余公积								124,693,010.91		-124,693,010.91	
2、对所有者（或股东）的分配										-975,303,747.86	-975,303,747.86
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	3,751,168,261.00				2,113,538,386.89		716,389,620.84		822,872,249.27	2,999,142,816.64	10,403,111,334.64

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：张杰

会计机构负责人：方宁

## 母公司所有者权益变动表（续）

2020年1-12月

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	2019年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,751,168,261.00				1,954,809,830.04		690,507,120.84		581,421,769.32	2,776,695,992.84	9,754,602,974.04
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	3,751,168,261.00				1,954,809,830.04		690,507,120.84		581,421,769.32	2,776,695,992.84	9,754,602,974.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							42,457,500.00		116,757,469.04	75,513,473.51	234,728,442.55
（一）综合收益总额							42,457,500.00			1,167,574,690.41	1,210,032,190.41
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配								116,757,469.04		-1,092,061,216.90	-975,303,747.86
1、提取盈余公积								116,757,469.04		-116,757,469.04	
2、对所有者（或股东）的分配										-975,303,747.86	-975,303,747.86
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	3,751,168,261.00				1,954,809,830.04		732,964,620.84		698,179,238.36	2,852,209,466.35	9,989,331,416.59

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：张杰

会计机构负责人：方宁

### 三、财务报表附注

#### (一) 公司基本情况

上海世茂股份有限公司(前身为“上海万象(集团)股份有限公司”，以下简称“公司”或“本公司”)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。公司股票于1994年2月4日在上海证券交易所挂牌上市。

2000年8月，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，同时经批准调整了资产结构和经营范围。

2001年4月16日经公司2000年度股东大会决议通过，公司名称变更为“上海世茂股份有限公司”。

2002年12月西藏世茂企业发展有限公司(原名“上海世茂企业发展有限公司”，以下简称“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，成为公司第一大股东，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公司的第一大股东。

2007年10月，公司与峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)、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。公司于2008年9月3日收到中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)证监许[2008]1083号《关于核准上海世茂股份有限公司向Peak Gain International Limited、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，核准公司向峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)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，公司股本由478,355,338.00元变更为1,170,595,338.00元。

根据 2013 年 6 月 27 日上海世茂股份有限公司 2012 年度(第二十次)股东会决议审议通过了《关于上海世茂股份有限公司股票期权激励计划草案(修订稿)的议案》和 2013 年 5 月 28 日中国证券监督管理委员会上市公司监管部出具的上市部函[2013] 231 号《关于上海世茂股份有限公司股权激励计划的意见》批准, 以及公司 2014 年 6 月 27 日召开的第六届第二十一一次董事会会议和修改后的章程规定, 公司申请增加注册资本人民币 1,820,000.00 元, 由 7 位自然人股权激励对象缴纳。2014 年 12 月 26 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。变更后, 公司的股本为人民币 1,172,415,338.00 元。

根据 2015 年 5 月 25 日上海世茂股份有限公司 2014 年度股东会决议审议通过了 2014 年度利润分配方案, 以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股, 共计 586,207,669 股。2015 年 6 月 3 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。变更后, 公司的股本为人民币 1,758,623,007.00 元。

根据 2013 年 6 月 27 日上海世茂股份有限公司 2012 年度(第二十次)股东会决议审议通过了《关于上海世茂股份有限公司股票期权激励计划草案(修订稿)的议案》和 2013 年 5 月 28 日中国证券监督管理委员会上市公司监管部出具的上市部函[2013] 231 号《关于上海世茂股份有限公司股权激励计划的意见》批准, 以及公司 2015 年 3 月 24 日召开的第六届第二十九次董事会会议、2015 年 6 月 5 日召开的第七届第二次董事会会议和修改后的章程规定, 公司申请增加注册资本人民币 1,320,000.00 元, 由 4 位自然人股权激励对象缴纳。2015 年 6 月 16 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。变更后, 公司的股本为人民币 1,759,943,007.00 元。根据 2015 年 6 月 26 日召开的第七届第三次董事会会议和修改后的章程规定, 公司申请增加注册资本人民币 2,250,000.00 元, 由 6 位自然人股权激励对象缴纳。2015 年 9 月 11 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。变更后, 公司的股本为人民币 1,762,193,007.00 元。

根据中国证券监督管理委员会证监许可[2015] 2481 号《关于核准上海世茂股份有限公司非公开发行股票的批复》批准以及 2015 年 2 月 16 日召开的第六届董事会第二十八次会议、2015 年 3 月 10 日召开的 2015 年第二次临时股东大会决议, 公司非公开发行 A 股普通股股票 151,668,351 股, 每股发行价格人民币 9.89 元, 扣除发行费用后实际募集资金净额为人民币 1,483,119,991.39 元, 其中新增股本人民币 151,668,351.00 元, 资本公积股本溢价人民币 1,331,451,640.39 元。2015 年 12 月 24 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。变更后, 公司的股本为人民币 1,913,861,358.00 元。

根据 2016 年 5 月 23 日上海世茂股份有限公司 2015 年度股东会决议审议通过了 2015 年度利润分配方案，以资本公积向全体股东每 10 股转增 4 股，共计 765,544,543 股。2016 年 6 月 15 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。变更后，公司的股本为人民币 2,679,405,901.00 元。

根据 2017 年 5 月 9 日上海世茂股份有限公司 2016 年度股东会决议审议通过了 2016 年度利润分配方案，以资本公积向全体股东每 10 股转增 4 股，共计 1,071,762,360 股。2017 年 5 月 23 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。变更后，公司的股本为人民币 3,751,168,261.00 元。

公司法定代表人：吴凌华，公司所属行业：房地产行业，经营范围包括：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)。(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)

本财务报告由公司董事会于 2021 年 3 月 23 日批准同意报出。

## (二) 本年度合并报表范围

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。

## (三) 财务报表的编制基础

### 1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

### 2、持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## (四) 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

### 1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2014 年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期通常以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至确认销售收入，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4、记账本位币

人民币元。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 公司对外合并如属并非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

- ① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；
- ② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易

成本之和；

③ 为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

(3) 公司对外合并如属并非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

对长期股权投资的初始投资成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列方法处理：

① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

## 6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- (2) 该母公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

编制合并报表时，本公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由本公司合并编制。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。本公司在报

告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。本公司在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。公司按照权益法对合营企业的投资进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时，采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。

因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法：

① 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；

② 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算(或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算)；

③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(4) 公司对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营实体的财务报表，按照下列方法进行折算：对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。

在境外经营实体不再处于恶性通货膨胀经济中时，停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

(5) 公司在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关

的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## 10、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产

#### ① 分类和初始计量

公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### 1) 债务工具

公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

##### <1> 以摊余成本计量：

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、租赁应收款和长期应收款等。公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

##### <2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一

年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

<3> 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

2) 权益工具

公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

② 减值

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款、租赁应收款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，公司均可以按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

### 1) 信用风险显著增加判断标准

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- <1> 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例。
- <2> 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。
- <3> 上限指标为债务人合同付款(包括本金和利息)逾期。一般逾期超过 30 天，最长不超过 90 天。

### 2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- <1> 发行方或债务人发生重大财务困难；
- <2> 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- <3> 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- <4> 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- <5> 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- <6> 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；
- <7> 金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

### 3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

<1> 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。公司的违约概率以历史信用损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

<2> 违约损失率是指公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

<3> 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，公司应被偿付的金额。

#### 4) 前瞻性信息

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

##### <1> 应收票据组合

基于应收票据的信用风险特征，公司将应收票据划分为以下组合：

<u>项目</u>	<u>确定组合的依据</u>
银行承兑汇票	承兑人为银行的应收票据
商业承兑汇票	承兑人为非银行的企业应收票据

对于划分为组合的应收票据，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

##### <2> 应收账款组合

基于应收账款的信用风险特征，公司将应收账款划分为以下组合：

<u>项目</u>	<u>确定组合的依据</u>
低风险组合	合并报表范围内企业的应收账款
其他组合	除上述组合之外的应收账款

对于划分为组合的应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

### <3> 其他应收款组合

基于其他应收款的信用风险特征，公司将其他应收款划分为以下组合：

项目	确定组合的依据
低风险组合	向合作项目提供财务资助形成的其他应收款
其他组合	除上述组合之外的应收账款

对于划分为组合的其他应收款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，公司及其子公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司及其子公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### ③ 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 3) 该金融资产已转移，虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

### ④ 核销

如果公司及其子公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在公司及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的

金额。但是，按照公司及其子公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## (2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同，以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该指定满足下列条件之一：

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

## (3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所

考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### (4) 后续计量

初始确认后，公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③ 扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系(如债务人的信用评级被上调)，公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

#### 11、应收票据

应收票据的预期信用损失确定方法及会计处理方法详见附注四、10—金融工具。

#### 12、应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、10—金融工具。

#### 13、其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、10—金融工具。

## 14、存货

存货包括：库存商品、开发成本、开发产品、消耗性生物资产以及合同履约成本等。

（其中“合同履约成本”详见 16、“合同成本”。）

(1) 开发产品、开发成本按房地产开发业务会计处理规定核算：

① 开发用土地的核算方法：公司以支付土地出让金方式取得土地使用权，在公司取得土地使用权证后，将该使用权的账面价值全部转入开发成本。

② 公共配套设施费用的核算方法：按实际发生的公共配套设施建造支出计入开发成本。

③ 出租开发产品及周转房的摊销方法

按房屋建筑物的实际成本扣除预计残值以及估计经济使用年限，采用年限平均法计算月摊销额，计入相关经营成本费用。

对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

(2) 消耗性生物资产，是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产。消耗性生物资产按成本进行初始计量。自行养殖或繁殖的消耗性生物资产的成本为该资产在收获或出售前发生的可直接归属于该资产的必要支出。消耗性生物资产在出售时采用加权平均法按账面价值结转成本。

(3) 除开发产品、开发成本以外的存货按取得存货时按实际成本计价，低值易耗品领用时采用一次摊销法核算。

(4) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

存货跌价准备按单个存货项目计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

## 15、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，指已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，

但收取该款项还取决于交付另一项商品的，该收款权利应作为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

## (2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

正常履行合同形成的合同资产，如果合同付款逾期未超过 30 日的，判断合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间不存在差异，不确认合同资产减值准备；如果合同付款逾期超过(含)30 日的，按照该合同资产整个存续期的预期信用损失确认合同资产减值准备，具体确定方法和会计处理方法参见“附注四、10、金融工具”。

## 16、合同成本

### (1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即为履行合同发生的成本，不属于《企业会计准则第 14 号—收入(2017 年修订)》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- ① 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ② 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- ③ 该成本预期能够收回。

合同取得成本，即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本。该资产摊销期限不超过一年的，可以在发生时计入当期损益。

企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(例如：无论是否取得合同均会发生的差旅费、投标费、为准备投标资料发生的相关费用等)，应当在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

### (2) 与合同成本有关的资产的摊销

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

### (3) 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于下列第①项减去第②项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ① 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
- ② 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得企业上述第①项减去第②项后的差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 17、持有待售资产

### (1) 持有待售的非流动资产和处置组确认标准

公司若主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

### (2) 会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(以下简称“持有待售准则”)的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；可收回金额。

## 18、长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的投资。

### (1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

- ① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；
- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》确定；
- ④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

### (2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

- 1) 公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。
- 2) 采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。

长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

## 19、投资性房地产

(1) 是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、

持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。

(2) 公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

- ① 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- ② 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 如有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，则将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

- ① 投资性房地产开始自用。
- ② 作为存货的房地产，改为出租。
- ③ 自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值。
- ④ 自用建筑物停止自用，改为出租。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

(4) 当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，则终止确认该项投资性房地产。

公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，则将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 20、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

## (2) 固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年-40 年	0.00%-10.00%	2.50%-4.50%
运输设备	年限平均法	4 年-8 年	5.00%	11.88%-23.75%
电子设备	年限平均法	4 年-8 年	5.00%	11.88%-23.75%
家具用具	年限平均法	4 年-5 年	5.00%	19.00%-23.75%
儿童娱乐设备	年限平均法	3 年	0.00%-5.00%	31.67%-33.33%
其他设备	年限平均法	5 年-6 年	5.00%	15.83%-19.00%
固定资产装修	年限平均法	5 年	0.00%	20.00%
乐园设备	年限平均法	5 年-10 年	10.00%	9.00%-18.00%

## (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法。

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：

- ① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ② 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；
- ③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- ④ 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；
- ⑤ 租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值。

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

## 21、在建工程

(1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出，该项支出包含工程物资；

(2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

## 22、借款费用

(1) 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指

1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用, 应当在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的, 开始资本化:

① 资产支出已发生, 资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

② 借款费用已经发生;

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时, 借款费用停止资本化。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断, 且中断时间连续超过 3 个月的, 暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用, 计入当期损益, 直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序, 借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内, 每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额, 按照下列规定确定:

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的, 以专门借款当期实际发生的利息费用, 减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的, 根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额, 调整每期利息金额。

在资本化期间内, 每一会计期间的利息资本化金额, 不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用, 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的, 在发生时根据其发生额予以资本化, 计入符合资本化条件的资产的成本; 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。一般借款发生的辅助费用, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

## 23、无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素。

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产在持有期间不摊销，如果报告期末重新复核后使用寿命仍为不确定的，则在每个会计期间进行减值测试。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者年限平均法)摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

对于使用寿命有限的无形资产，在采用年限平均法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

类别	使用年限	预计净残值率
土地使用权	40 年	-
软件	2 年	-

## (4) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

- 1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。
- 2) 开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

- 3) 无形资产产生经济利益的方式, 包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场, 无形资产将在内部使用的, 应当证明其有用性;
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持, 以完成该无形资产的开发, 并有能力使用或出售该无形资产;
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### 24、商誉

商誉为非同一控制下企业合并其初始合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。公司对商誉不摊销, 以成本减累计减值准备后的金额计量, 在合并资产负债表上单独列示。

#### 25、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产, 公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的, 则估计其可收回金额, 进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定; 不存在销售协议但存在资产活跃市场的, 公允价值按照该资产的买方出价确定; 不存在销售协议和资产活跃市场的, 则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值, 按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

就商誉的减值测试而言, 对于因企业合并形成的商誉的账面价值, 自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组; 难以分摊至相关的资产组的, 将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合, 是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合, 且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时, 如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的, 首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 计算可收回金额, 确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 比较其账面价值与可收回金额, 如可收回金额低于账面价值的, 减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值, 再根据资产组或资产组组合中除商誉

之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)和该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)两者之间较高者，同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 26、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

## 27、长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用按照年限平均法平均摊销，摊销年限如下：

类别	摊销年限
装修费	(注) 3-5 年

注：售楼处装修费按照实际租赁期限摊销。

## 28、职工薪酬

### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提

供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

#### (4) 辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### (5) 其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本。
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### 29、质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

#### 30、维修基金

本公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他应付款”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

#### 31、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

#### 32、收入

##### (1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④ 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- <1> 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- <2> 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；
- <4> 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- <5> 客户已接受该商品；
- <6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

营业收入包括房地产销售收入、物业出租收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入。

## (2) 房地产销售收入

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

- ① 商品房在满足销售条件后与客户签订合同；
- ② 本公司履行合同约定义务，完成合同中约定的商品房交付手续，客户取得相关商品房的控制权；
- ③ 相关销售价款已经收到或确信可以收到；
- ④ 与销售商品房相关的成本可以可靠计量。

## (3) 物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按年限平均法确认物业出租收入的实现。

## (4) 提供劳务收入的确认

公司对外提供物业管理、酒店运营等劳务，根据已完成的劳务在一段时间内按照履约进度确认收入。

#### (5) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 33、政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

#### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

#### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

企业对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接冲减相关成本。

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

#### (3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

#### 34、递延所得税资产/递延所得税负债

企业所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

#### 35、经营租赁和融资租赁

##### (1) 本公司作为承租人对经营租赁的处理

###### ① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

###### ② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用，计入当期损益。

###### ③ 或有租金的处理

在经营租赁下，承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

###### ④ 出租人提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，承租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内应当确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，承租人将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

##### (2) 本公司作为出租人对经营租赁的处理

### ① 租金的处理

出租人应采用年限平均法将收到的租金在租赁期内确认为收益。

### ② 初始直接费用的处理

经营租赁中出租人发生的初始直接费用，是指在租赁谈判和签订租赁合同的过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等，计入当期损益。金额较大的应当资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

### ③ 租赁资产折旧的计提

对于经营租赁资产中的固定资产，采用出租人对类似应折旧资产通常所采用的折旧政策计提折旧。

### ④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

### ⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的，出租人将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

### ⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

在经营租赁下，与资产所有权有关的主要风险和报酬仍然留在出租人一方，因此出租人将出租资产作为自身拥有的资产在资产负债表中列示，如果出租资产属于固定资产，则列在资产负债表固定资产项下，如果出租资产属于流动资产，则列在资产负债表有关流动资产项下。

### (3) 融资租赁的会计处理方法

按出租方租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低付款额现值之间的差额为未确认融资费用，最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

融资租入的固定资产按本公司固定资产的折旧政策计提折旧，未确认融资费用在融资租赁期限内按实际利率法摊销。

## 36、主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 重要会计政策变更

## 国家统一的会计政策变更

## 会计政策变更的内容和原因

## 受影响的报表项目名称和金额

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号—收入(2017 年修订)》(财会〔2017〕22 号)(以下简称“新收入准则”), 本公司于 2020 年 1 月 1 日起执行上述会计准则。

见其他说明

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号—收入(2017 年修订)》(财会〔2017〕22 号)(以下简称“新收入准则”)。本公司作为境内上市企业, 于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。根据新收入准则的规定, 公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即 2020 年 1 月 1 日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额, 对可比期间信息不予调整。公司因房地产销售、提供劳务和让渡资产使用权而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目重分类为“合同负债”和“其他流动负债”项目列报。

## (2) 重要会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更事项。

## (3) 2020 年起首次执行新收入准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

## ① 对 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响:

单位: 元 币种: 人民币

报表项目	2019 年 12 月 31 日(变更前金额)		2020 年 1 月 1 日(变更后金额)	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
应收账款	2,719,782,998.91	7,488,385.07	2,719,782,998.91	7,488,385.07
存货	48,694,234,848.17	22,863,854.06	48,694,234,848.17	22,863,854.06
合同资产	-	-	-	-
预收账款	4,768,668,992.81	388,077.77	210,375,829.31	388,077.77
合同负债	-	-	4,184,046,164.20	-
其他流动负债	999,214,613.12	999,214,613.12	1,373,461,612.42	999,214,613.12
盈余公积	759,113,166.27	698,179,238.36	759,113,166.27	698,179,238.36
未分配利润	16,309,522,592.75	2,852,209,466.35	16,309,522,592.75	2,852,209,466.35

本公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则。根据新收入准则的规定, 公司因房地产销售、提供劳务和让渡资产使用权而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目重分类至“合同负债”和“其他流动负债”项目列报。

## 37、重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中, 由于经营活动内在的不确定性, 公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过

去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### (1) 收入确认

如附注四/32 所述，本公司部分收入在一段时间内确认，在收入确认方面取决于识别合同中的履约义务和对于履约进度的确定。本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

#### (2) 金融工具减值

公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

#### (3) 存货跌价准备

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### (4) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

#### (5) 折旧和摊销

公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### (6) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### (7) 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

#### (8) 预计负债

公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出公司的情况下，公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

#### (9) 公允价值计量

公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。公司与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官定期向公司董事会呈报并说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十中披露。

### 38、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

### (1) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：

- ① 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- ② 企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- ③ 企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(2) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产和负债总额的，应说明原因

由于本公司收入逾 95%来自于中国境内的房地产业务，所以无须列报更详细的业务分部信息。

### (五) 税项

流转税：增值税税率 13%、9%、6%、5%、3%。

企业所得税：公司及注册于中国大陆之控股子公司执行 25%的企业所得税税率。

本期企业所得税税率、税收优惠政策较上期无重大变化。

### (六) 合并财务报表主要项目附注

#### 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	559,193.73	535,310.13
银行存款	13,947,700,956.29	12,468,974,216.20
其他货币资金	<u>405,584,568.87</u>	<u>357,358,073.59</u>
合计	<u>14,353,844,718.89</u>	<u>12,826,867,599.92</u>
其中：存放在境外的款项总额	510,446,405.07	56,726,473.18
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	1,913,406,755.83	735,090,363.12

(1) 本报告期末其他货币资金中主要包括在途资金 9,708.48 万元；保函保证金 24,022.39 万元；劳务工资保证金 706.78 万元；农民工保证金 626.59 万元；按揭担保保证金 848.50 万元；房地产项目货币资本金 3,320.59 万元。

(2) 期末货币资金受限情况参见本附注六/54 披露。

#### 2、应收票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	<u>1,005,462.50</u>	<u>68,266,330.14</u>

项目	期末余额	期初余额
合计	<u>1,005,462.50</u>	<u>68,266,330.14</u>

注：不存在客观证据表明应收票据发生减值，未计提应收票据减值准备。

### 3、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	3,873,662,266.60
1 至 2 年	149,175,107.19
2 至 3 年	10,409,976.72
3 至 4 年	18,859,613.50
4 至 5 年	16,676,069.60
5 年以上	11,795,898.86
小计	<u>4,080,578,932.47</u>
减：坏账准备	58,152,848.37
合计	<u>4,022,426,084.10</u>

注：截至报告日，期后回款已经超过 19 亿元。

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	100,000.00	0.00%	100,000.00	100.00%	-
按组合计提坏账准备	<u>4,080,478,932.47</u>	100.00%	<u>58,052,848.37</u>	1.42%	<u>4,022,426,084.10</u>
合计	<u>4,080,578,932.47</u>		<u>58,152,848.37</u>		<u>4,022,426,084.10</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	100,000.00	0.00%	100,000.00	100.00%	-
按组合计提坏账准备	<u>2,820,386,594.87</u>	100.00%	<u>100,603,595.96</u>	3.57%	<u>2,719,782,998.91</u>
合计	<u>2,820,486,594.87</u>		<u>100,703,595.96</u>		<u>2,719,782,998.91</u>

#### 按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海北桥房地产有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00%	款项预计无法收回

#### 按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	3,873,662,266.6	19,368,311.33	0.50%
	0		
1 至 2 年	149,175,107.19	14,917,510.72	10.00%
2 至 3 年	10,409,976.72	2,081,995.34	20.00%
3 至 4 年	18,859,613.50	5,657,884.05	30.00%
4 至 5 年	16,676,069.60	6,670,427.84	40.00%
5 年以上	<u>11,695,898.86</u>	<u>9,356,719.09</u>	80.00%
合计	<u>4,080,478,932.4</u>	<u>58,052,848.37</u>	

7

## (3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	100,000.00	-	-	-	-	100,000.00
按组合计提坏账准备	<u>100,603,595.96</u>	<u>-42,550,747.59</u>	=	=	=	<u>58,052,848.37</u>
合计	<u>100,703,595.96</u>	<u>-42,550,747.59</u>	=	=	=	<u>58,152,848.37</u>

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占总金额比例
第一名	非关联方	51,099,999.00	255,500.00	1 年以内	1.25%
第二名	非关联方	22,080,000.00	110,400.00	1 年以内	0.54%
第三名	非关联方	15,668,218.00	78,341.09	1 年以内	0.38%
第四名	非关联方	15,430,000.00	77,150.00	1 年以内	0.38%
第五名	非关联方	<u>13,657,000.00</u>	<u>68,285.00</u>	1 年以内	<u>0.33%</u>
合计		<u>117,935,217.00</u>	<u>589,676.09</u>		<u>2.88%</u>

(5) 本报告期末应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(6) 本报告期末无应收关联企业款项。

## 4、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,031,462,207.68	56.80%	3,658,639,061.29	69.20%
1 年以上	<u>1,545,010,780.39</u>	<u>43.20%</u>	<u>1,628,530,182.49</u>	<u>30.80%</u>

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
合计	<u>3,576,472,988.07</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,287,169,243.78</u>	<u>100.00%</u>

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	期末余额	占总金额比例	预付款时间	未结算原因
福州市财政局(注 1)	非关联方	765,000,000.00	21.39%	2-3 年	预付土地款
福州市公共资源交易服务中心(注 1)	非关联方	765,000,000.00	21.39%	3-4 年	预付土地款
肇庆市自然资源局	非关联方	505,000,000.00	14.12%	1 年以内	预付土地款
三亚市财政局	非关联方	476,370,000.00	13.32%	1 年以内	预付土地款
三亚市自然资源和规划局	非关联方	<u>368,170,000.00</u>	<u>10.29%</u>	1 年以内	预付土地款
合计		<u>2,879,540,000.0</u>	<u>80.51%</u>		

注 1: 公司已于 2021 年 1 月 26 日取得福州市自然资源和规划局核发的闽(2021)福州市不动产权第 0000031 号《不动产权证书》;

(3) 本报告期末预付款项中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位方款项。

(4) 本报告期末无预付关联企业款项。

## 5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	<u>3,577,301,050.41</u>	<u>3,380,397,188.01</u>
合计	<u>3,577,301,050.41</u>	<u>3,380,397,188.01</u>

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内	2,920,064,919.66
1 至 2 年	301,200,598.38
2 至 3 年	68,468,583.19
3 至 4 年	42,796,448.64
4 至 5 年	263,466,510.28
5 年以上	106,554,114.86
小计	<u>3,702,551,175.01</u>

减：坏账准备	125,250,124.60
合计	<u>3,577,301,050.41</u>

## ② 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作项目借款	2,309,416,116.27	2,149,249,216.53
其他	1,393,135,058.74	1,345,642,911.03
小计	<u>3,702,551,175.01</u>	<u>3,494,892,127.56</u>
减：坏账准备	125,250,124.60	114,494,939.55
合计	<u>3,577,301,050.41</u>	<u>3,380,397,188.01</u>

## ③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	114,482,439.55	-	12,500.00	114,494,939.55
期初余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	12,266,366.16	-	-	12,266,366.16
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	1,819,624.13	-	-	1,819,624.13
其他变动(注)	<u>308,443.02</u>	=	=	<u>308,443.02</u>
期末余额	<u>125,237,624.60</u>	=	<u>12,500.00</u>	<u>125,250,124.60</u>

注：系公司本期取得山东领邦华皓置业有限公司、山东世茂鲁坤置业有限公司及福州茂洲置业有限公司控制权，纳入合并范围。

#### ④ 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	12,500.00	-	-	-	-	12,500.00
按组合计提坏账准备	<u>114,482,439.55</u>	<u>12,266,366.16</u>	=	<u>1,819,624.13</u>	<u>308,443.02</u>	<u>125,237,624.60</u>
合计	<u>114,494,939.55</u>	<u>12,266,366.16</u>	=	<u>1,819,624.13</u>	<u>308,443.02</u>	<u>125,250,124.60</u>

#### ⑤ 本报告期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,819,624.13

其中，重要的其他应收款核销情况：

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
租户	租金及水电费	1,819,624.13	款项预计无法收回	管理层审批	否

#### ⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占总金额比例	坏账准备 期末余额
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	合作项目借款	385,017,688.25	1 年以内	10.40%	-
深圳市晟世善居实业有限公司	合作项目借款	356,356,850.00	1 年以内	9.62%	-
重庆捷程置业有限公司	合作项目借款	344,353,591.45	1 年以内 及 1 至 2 年	9.30%	-
天津中民爱普城市建设发展有限公司	合作项目借款	253,955,306.85	1 年以内	6.86%	-
济南骏茂房地产开发有限公司	合作项目借款	<u>242,875,772.73</u>	1 年以内	<u>6.56%</u>	=
合计		<u>1,582,559,209.2</u>		<u>42.74%</u>	=

8

⑦ 本公司本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

⑧ 本报告期末其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

⑨ 本报告期末应收关联企业款项情况于本附注十一/6 披露。

## 6、存货

### (1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	22,215,743.10	-	22,215,743.10	21,636,473.84	-	21,636,473.84
周转材料	75,704.27	-	75,704.27	73,124.27	-	73,124.27
开发成本	46,761,201,631.0	-	46,761,201,631.0	36,401,022,797.6	-	36,401,022,797.6
	1		1	5		5
开发产品	15,665,183,073.4	-	15,665,183,073.4	12,236,260,313.0	-	12,236,260,313.0
	3		3	0		0
出租开发产品	33,914,224.42	3,300,000.00	30,614,224.42	38,542,139.41	3,300,000.00	35,242,139.41
合计	62,482,590,376.2	3,300,000.00	62,479,290,376.2	48,697,534,848.1	3,300,000.00	48,694,234,848.1
	3		3	7		7

### ① 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
南京世茂外滩新城二期项目	2010 年	2021 年	100 亿元	363,274,349.83	387,240,269.14
常州世茂广场项目	2009 年	2021 年	12.3 亿元	-	236,317,070.13
常熟世茂世纪中心项目	2007 年	2021 年	61.81 亿元	327,978,745.12	195,910,739.15
上海天马山新体验商业项目	2009 年	2021 年	26 亿元	369,871,181.08	297,527,812.91
沈阳世茂五里河商业广场项目	2008 年	2023 年	60 亿元	991,928,564.45	990,930,078.76
青岛世奥大厦商业项目	2010 年	2023 年	39.88 亿元	568,192,354.76	567,083,569.38
武汉蔡甸项目	2010 年	2021 年	45 亿元	734,948,614.20	948,126,056.91
天津世茂悦府项目	2012 年	2021 年	39 亿元	111,226,021.82	29,228,676.94
青岛胶南世茂国际中心项目	2012 年	2020 年	40 亿元	-	250,151,883.04
北京同涑项目	-	-	-	2,686,246,281.82	2,684,979,125.49
石狮世茂新城项目	2013 年	2021 年	112.55 亿元	1,654,587,479.40	1,407,321,158.16
石狮世茂房地产项目	2013 年	2021 年	69.79 亿元	416,159,555.32	488,542,216.57
石狮世茂新里程项目	2016 年	2021 年	18.03 亿元	1,053,540,809.54	1,222,588,756.40
昆山世茂新纪元房地产项目	-	-	-	30,212,278.21	30,212,278.21
济南世茂天城项目	2014 年	2022 年	61.95 亿元	1,037,645,704.16	1,552,961,637.95
宁波君御湾项目	2013 年	2020 年	28.09 亿元	-	861,173,956.12
厦门集美项目	2016 年	2021 年	65 亿元	389,962,589.27	397,821,384.75
南昌水城项目	2014 年	2021 年	40 亿元	115,350,223.71	124,516,607.54
杭州智慧之门项目	2014 年	2021 年	42.46 亿元	463,606,827.63	2,439,277,656.86
泉州星河城项目	2018 年	2022 年	42.2 亿元	940,855,687.09	727,588,137.39
深圳世茂之都项目	2018 年	2026 年	504.41 亿元	10,447,599,762.4	11,125,328,296.8
				0	6

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
深圳坪山项目	2018 年	2022 年	34.55 亿元	644,833,101.44	506,432,485.02
荆门龙山项目	2018 年	2025 年	55.56 亿元	1,166,078,084.44	560,406,664.80
福州创世纪项目	2020 年	2024 年	65.60 亿元	69,834,823.73	61,338,740.60
苏州铜雀台别墅项目	2017 年	2020 年	46.06 亿元	-	1,122,045,360.50
怀来古城项目	2019 年	2023 年	23.88 亿元	944,497,336.22	587,448,222.54
南京西善桥项目	2019 年	2022 年	47.76 亿元	1,753,437,484.16	3,219,572,401.54
昆明巫家坝项目	2019 年	2022 年	20.87 亿元	586,805,991.22	929,429,053.01
杭州蒋村项目	2017 年	2022 年	54.76 亿元	2,252,179,363.03	1,835,623,579.00
济南长清东王二期项目	2020 年	2023 年	37.40 亿元	514,207,613.07	613,898,921.98
济南唐冶项目	2020 年	2025 年	37.23 亿元	570,866,792.40	-
珠海新领域项目	2020 年	2025 年	150 亿元	4,910,701,519.53	-
福州茂洲项目	2020 年	2026 年	116.16 亿元	6,697,638,200.13	-
淄博 CBD 项目	2019 年	2023 年	82.42 亿元	1,209,575,921.07	-
茂名悦升项目	2020 年	2024 年	5.53 亿元	296,417,383.13	-
宁波茂升项目	2020 年	2023 年	54.75 亿元	2,440,940,987.63	-
合计				46,761,201,631.0	36,401,022,797.6
				<u>1</u>	<u>5</u>

## ② 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京世茂外滩新城项目	2010 年-2020 年	452,516,598.78	284,824,079.81	215,651,693.68	521,688,984.91
常州世茂广场项目	2013 年-2020 年	99,081,994.96	449,185,276.43	169,587,757.11	378,679,514.28
昆山世茂广场(国际城)项目	2012 年-2015 年	2,520,148.51	-	-	2,520,148.51
常熟世茂世纪中心项目	2009 年-2020 年	437,407,536.34	157,725,421.23	146,377,561.93	448,755,395.64
上海天马山新体验商业项目	2013 年-2016 年	442,175,841.43	8,263,398.18	-13,105,997.43	463,545,237.04
武汉蔡甸项目	2012 年-2020 年	322,988,468.55	407,236,850.76	352,838,449.46	377,386,869.85
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2013 年-2017 年	57,646,986.08	37,736.51	1,270,483.18	56,414,239.41
徐州世茂广场项目	2012 年-2016 年	76,535,545.76	-	61,734,110.42	14,801,435.34
苏州世茂广场项目	2010 年-2015 年	35,300,581.38	-	6,161,869.22	29,138,712.16
青岛茂悦府项目	2013 年-2016 年	10,632,337.62	-	-	10,632,337.62
青岛胶南世茂国际中心项目	2013 年-2020 年	38,509,442.28	611,373,400.00	151,266,754.37	498,616,087.91
济南世茂国际广场项目	2013 年-2017 年	205,654,350.91	-	34,420,409.66	171,233,941.25
厦门世茂海峡大厦项目	2014 年-2016 年	52,277,083.35	-203,521,336.73	-181,201,113.06	29,956,859.68
石狮世茂房地产项目	2014 年-2018 年	700,538,116.85	-	129,871,115.42	570,667,001.43
石狮世茂新城项目	2014 年-2019 年	966,540,465.30	-	379,588,945.52	586,951,519.78
天津世茂悦府项目	2014 年-2019 年	56,835,382.24	-	10,865,539.92	45,969,842.32
济南世茂天城项目	2015 年-2020 年	255,657,679.18	771,004,291.69	426,201,712.35	600,460,258.52
宁波包家漕项目	2015 年-2016 年	255,374,469.52	1,984,569.55	13,564,427.31	243,794,611.76
宁波君御湾项目	2015 年-2020 年	-	997,091,559.66	1,349,028.21	995,742,531.45
常熟世茂玉珑花园项目	2015 年-2016 年	6,380,443.38	3,656.25	-	6,384,099.63
南昌水城项目	2015 年-2018 年	22,182,782.12	9,566,932.86	30,982,627.63	767,087.35

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州智慧之门项目	2016年-2020年	110,054,028.43	1,520,980,167.56	559,296,046.12	1,071,738,149.87
深圳前海项目	2016年-2018年	631,492,820.24	345,302,564.99	-	976,795,385.23
厦门集美项目	2017年-2020年	167,684,592.64	85,197,679.35	83,850,409.14	169,031,862.85
南京新发展项目	2017年-2019年	108,869,667.11	1,139,366.19	3,656,557.18	106,352,476.12
泉州世茂璀璨天城二期项目	2018年	51,109,980.54	3,151,607.89	46,570,110.85	7,691,477.58
泉州世茂璀璨天城一期项目	2018年-2019年	76,592,939.55	5,039,659.95	74,569,869.63	7,062,729.87
荆门龙山项目	2019年-2020年	274,697,051.81	525,147,495.25	348,130,448.68	451,714,098.38
泉州星河城项目	2019年-2020年	469,667,915.23	359,950,577.71	623,900,229.89	205,718,263.05
深圳坪山项目	2019年	328,411,959.33	27,737,757.83	57,757,981.63	298,391,735.53
苏州铜雀台别墅项目	2019年-2020年	54,088,332.81	1,115,830,338.83	1,153,221,108.21	16,697,563.43
长沙世茂环球中心	2019年	583,046,986.41	-	127,178,981.10	455,868,005.31
深圳世茂之都项目	2019年-2020年	3,540,247,963.33	819,584,657.57	2,922,696,364.21	1,437,136,256.69
杭州蒋村项目	2019年-2020年	1,250,762,029.85	59,879,067.08	609,505,489.10	701,135,607.83
南京西善桥项目	2020年	-	1,862,728,911.72	1,811,927,052.99	50,801,858.73
昆明巫家坝项目	2020年	-	778,280,267.90	511,319,692.29	266,960,575.61
济南唐冶项目	2020年	-	557,208,217.51	91,483,123.73	465,725,093.78
济南长清东王二期项目	2020年	-	283,230,568.03	25,567,149.40	257,663,418.63
珠海新领域项目	2020年	-	2,403,995,958.45	1,197,249,403.68	1,206,746,554.77
淄博 CBD 项目	2020年	-	1,557,762,793.88	1,028,267,110.44	529,495,683.44
石狮世茂新里程项目	2020年	-	305,234,027.02	157,585,401.57	147,648,625.45
宁波茂升项目	2020年	-	1,444,401,804.76	756,478,660.50	687,923,144.26
其他		<u>92,777,791.18</u>	=	=	<u>92,777,791.18</u>
合计		<u>12,236,260,313.0</u>	<u>17,556,559,325.6</u>	<u>14,127,636,565.2</u>	<u>15,665,183,073.4</u>
		<u>0</u>	<u>7</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

## ③ 出租开发产品

项目名称	原值	年初余额	本期增加	本期摊销
世茂湖滨花园地下车库	102,025,715.78	38,542,139.41	-	4,627,914.99

(续上表)

项目名称	本期减少	其它减少	期末余额
世茂湖滨花园地下车库	-	-	33,914,224.42

## (2) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
出租开发产品	3,300,000.00	-	-	-	3,300,000.00

## (3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据
----	-------------

世茂湖滨花园地下车库

按照可收回金额计提开发产品跌价准备

本期无存货跌价准备转回的情况。

(4) 期末抵押、担保的存货情形详见本附注“六/17、借款情况”的披露。

(5) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

本报告期末存货借款费用资本化余额为 2,801,752,823.71 元。

## 7、持有待售资产

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
西藏世亚创业 投资合伙企业 (有限合伙)	94,701,503.23	-	94,701,503.23	94,701,503.23	-	2021 年(注 1)
中山证券-济南 世茂广场资产 支持专项计划	305,000,000.00	=	305,000,000.00	305,000,000.00	=	2021 年
合计	<u>399,701,503.23</u>	=	<u>399,701,503.23</u>	<u>399,701,503.23</u>	=	

注 1: 西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“西藏世亚”)通过持有 99% 世茂环禹(上海)实业合伙企业(有限合伙)(以下简称“世茂环禹”)之合伙份额, 控制 Shimao Aoya Holding Pty Ltd(以下简称“Shimao Aoya”)。

公司之全资子公司上海惠沁投资管理有限公司(“上海惠沁”)2019 年与上海喜励贸易有限公司(“喜励贸易”)签订合伙份额转让意向书, 将上海惠沁所持西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)49.50%的合伙份额转让给喜励贸易或其指定企业, 并计划于 2020 年内完成交易。2020 年受全球新冠疫情等不可抗力影响, 该交易未能在 2020 年完成, 上海惠沁与喜励贸易签订《合伙份额转让中止协议书》。

世茂环禹与 Cosmic Eagle Limited 本期签订股权转让协议, 约定将 Shimao Aoya Holding Pty Ltd 全部转让予 Cosmic Eagle Limited, 并拟于 2021 年内完成交易。根据公司对相应资产的处置规划, 公司于报告期末将所持有的西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)99%的合伙份额分类为持有待售资产。

## 8、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	254,996,560.95	158,791,289.02
预缴营业税	23,761,872.52	23,577,498.87
预缴企业所得税	268,724,588.78	198,125,591.62
预缴土地增值税	21,705,728.85	42,877,232.06
预缴城建税	5,723,504.48	6,750,937.08

预缴教育费附加及地方教育费附加	5,125,479.91	4,679,836.05
其他	<u>5,459,455.11</u>	<u>2,759,780.33</u>
合计	<u>585,497,190.60</u>	<u>437,562,165.03</u>

## 9、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
(1) 合营企业						
上海世领投资管理有限公司	101,565.95	-	-	6,575.20	-	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	183,142,260.93	-	-	-4,233,089.33	-	-
上海硕元健康管理有限公司	3,002,957.13	-	3,127,483.86	-200,374.92	-	-
济南世茂新纪元置业有限公司	17,259,603.14	-	-	33,790,471.06	-	-
福州世茂瑞盈置业有限公司	-	-	-	29,024,368.16	-	-
济南骏茂房地产开发有限公司	47,622,901.19	-	-	-11,790,703.24	-	-
长沙茂泓置业开发有限公司	-	-	-	-	-	-
山东世茂鲁坤置业有限公司	49,375,776.45	-	-	-9,772,034.43	-	-
天津中民爱普城市建设发展有限公司	550,657,154.92	-	286,125,987.97	-13,609,249.53	-	-
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	15,000,000.00	-	-	-253,959.41	-	-
山东汇联保险经纪有限公司	17,927,767.10	-	-	-1,216,736.80	-	-
玉林市嘉泽投资有限责任公司	12,235,793.42	-	12,820,511.00	-	-	-
福州泰盛置业有限公司	-	597,000,000.00	-	-3,628,873.40	-	-

被投资单位	期初余额		本期增减变动				
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收益 调整	其他权益变动
厦门云街置业有限公司	-	15,000,000.00	-	-	-922,053.53	-	-
郑州钱隆实业有限公司	-	-	-	-	288.75	-	-
深圳市融丰盈实业有限公司	-	-	-	-	-	-	-
深圳市升丰盈实业有限公司	-	-	-	-	-	-	-
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-
世茂澳亚基金管理有限公司	2,950,866.83	-	-	-	361,620.31	-	-
深圳市晟世善居实业有限公司	-	-	-	-	37,142.00	-	-
小计	<u>899,276,647.06</u>	<u>612,000,000.00</u>	<u>302,073,982.83</u>	<u>17,593,390.89</u>		=	=
(2) 联营企业							
无锡世茂新发展置业有限公司	82,698,081.51	-	-	-	-9,727,912.34	-	-
Medipolis K.K.	263,453.09	-	225,054.18	-	-	-	-
河北恒佑房地产开发有限公司	6,437,067.13	-	-	-	-9,092.96	-	-
上海铭耀股权投资管理有限公司	3,038,904.80	-	-	-	418,176.66	-	-
眉山启迪科技园有限公司	-	48,461,500.00	-	-	-214,640.21	-	-
小计	<u>92,437,506.53</u>	<u>48,461,500.00</u>	<u>225,054.18</u>	<u>-9,533,468.85</u>		=	=
合计	<u>991,714,153.59</u>	<u>660,461,500.00</u>	<u>302,299,037.01</u>	<u>8,059,922.04</u>		=	=

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
(1) 合营企业					
上海世领投资管理有限公司	-	-	-	108,141.15	-

宁波鼎峰房地产开发有限公司	112,000,000.00	-	-	66,909,171.60	-
上海硕元健康管理有限公司	-	-	324,901.65	-	-
济南世茂新纪元置业有限公司	-	-	-	51,050,074.20	-
福州世茂瑞盈置业有限公司	-	-	-	29,024,368.16	-
济南骏茂房地产开发有限公司	-	-	-	35,832,197.95	-
长沙茂泓置业开发有限公司	-	-	-	-	-
山东世茂鲁坤置业有限公司	-	-	-39,603,742.02	-	-
天津中民爱普城市建设发展有限公司	-	-	-	250,921,917.42	-
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	-	-	-	14,746,040.59	-
山东汇联保险经纪有限公司	-	-	-	16,711,030.30	-
玉林市嘉泽投资有限责任公司	-	-	584,717.58	-	-
福州泰盛置业有限公司	-	-	-	593,371,126.60	-
厦门云街置业有限公司	-	-	-	14,077,946.47	-
郑州钱隆实业有限公司	-	-	-	288.75	-
深圳市融丰盈实业有限公司	-	-	-	-	-
深圳市升丰盈实业有限公司	-	-	-	-	-
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	-	-	-	-	-
世茂澳亚基金管理有限公司	-	-	-	3,312,487.14	-
深圳市晟世善居实业有限公司	-	-	-	37,142.00	-
小计	<u>112,000,000.00</u>	=	<u>-38,694,122.79</u>	<u>1,076,101,932.33</u>	=
(2) 联营企业					
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-	-	72,970,169.17	-
Medipolis K.K.	-	-	-38,398.91	-	-
河北恒佑房地产开发有限公司	-	-	-	6,427,974.17	-
上海铭耀股权投资管理有限公司	-	-	-	3,457,081.46	-
眉山启迪科技园有限公司	-	-	-	48,246,859.79	-
小计	=	=	<u>-38,398.91</u>	<u>131,102,084.59</u>	=
合计	<u>112,000,000.00</u>	=	<u>-38,732,521.70</u>	<u>1,207,204,016.92</u>	=

## 10、其他权益工具投资

### (1) 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
万达电影股份有限公司流通股	366,288,469.44	367,706,621.70
财通基金-上海银行-富春定增 696 号资产管理计划	-	196,685,568.01
海通证券股份有限公司流通股	109,310,000.00	131,410,000.00

杭州世茂世纪置业有限公司	85,016,706.21	85,016,706.21
合计	<u>560,615,175.65</u>	<u>780,818,895.92</u>

## (2) 分项披露本期非交易性权益工具投资的情况

本公司出于战略目的而计划长期持有下述权益投资，本公司将其指定为以公允价值计量且其变动其他综合收益的金融资产。

项目	本期确认的 股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益 转入留存收益 的金额	其他综合收益 转入留存收益 的原因
万达电影股份有限公司流通股	-	-	633,711,530.56	-	-
财通基金-上海银行-富春定增 696号资产管理计划	13,742,153.33	1,064,486.10		1,064,486.10	处置
海通证券股份有限公司流通股	2,380,000.00	97,682,037.82	-	-	-
杭州世茂世纪置业有限公司	-	-	-	-	-
合计	<u>16,122,153.33</u>	<u>98,746,523.92</u>	<u>633,711,530.56</u>	<u>1,064,486.10</u>	

## 11、投资性房地产

## (1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物及土地使用权	在建工程	合计
① 期初余额	28,186,520,000.00	19,063,000,000.0	47,249,520,000.0
		0	0
② 本期变动	1,739,800,000.00	4,619,000,000.00	6,358,800,000.00
加：存货转入		- 6,102,310,782.43	6,102,310,782.43
企业合并增加		-	-
完工转入	1,739,800,000.00	-	1,739,800,000.00
减：处置		-	-
完工转出		- 1,739,800,000.00	1,739,800,000.00
公允价值变动		- 256,489,217.57	256,489,217.57
③ 期末余额	<u>29,926,320,000.00</u>	<u>23,682,000,000.0</u>	<u>53,608,320,000.0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
厦门集美项目	3,043,000,000.00	在建工程
武汉世茂嘉年华商业中心	1,762,000,000.00	在建工程
沈阳世茂商业 S3	550,000,000.00	在建工程
深圳龙岗项目（地块 1）	6,790,000,000.00	在建工程
深圳龙岗项目（地块 2）	7,347,000,000.00	在建工程

深圳坪山世茂二期	1,880,000,000.00	在建工程
杭州智慧之门项目	2,090,000,000.00	在建工程
济南文昌二期自持	<u>220,000,000.00</u>	在建工程
合计	<u>23,682,000,000.00</u>	

## (3) 期末投资性房地产公允价值如下:

<u>投资性房地产项目</u>	<u>期末公允价值</u>	<u>期初公允价值</u>
北京世茂大厦	3,708,000,000.00	3,708,000,000.00
绍兴世茂迪荡新城 A2A3	1,977,000,000.00	1,977,000,000.00
上海南京西路 258 号世茂商都大厦	700,000,000.00	700,000,000.00
常熟珠江东路 98 号商业楼	203,000,000.00	203,000,000.00
昆山世茂华东商城	830,000,000.00	830,000,000.00
苏州世茂运河城一期	317,000,000.00	317,000,000.00
芜湖世茂滨江花园 4-1 号地块特色商业街 A 区、C 区	322,000,000.00	322,000,000.00
常熟卢米埃影城	23,000,000.00	23,000,000.00
沈阳世茂商业 S2	457,000,000.00	457,000,000.00
徐州世茂商业	640,000,000.00	640,000,000.00
苏州世茂运河城二期	1,255,000,000.00	1,255,000,000.00
昆山国际城	735,000,000.00	735,000,000.00
芜湖文化艺术中心	378,000,000.00	378,000,000.00
福建世茂海峡大厦商业	1,098,960,000.00	1,098,960,000.00
福建世茂海峡大厦自持办公	1,063,560,000.00	1,063,560,000.00
石狮世茂国际广场	1,806,000,000.00	1,806,000,000.00
济南世茂商业	2,868,000,000.00	2,868,000,000.00
武汉世茂嘉年华商业中心	1,762,000,000.00	1,762,000,000.00
沈阳世茂商业 S3	550,000,000.00	550,000,000.00
上海佘山纳米魔幻城	827,000,000.00	827,000,000.00
厦门集美项目	3,043,000,000.00	2,069,000,000.00
前海商业中心	5,500,000,000.00	5,500,000,000.00
南京雨花台商业/办公项目	1,882,000,000.00	1,882,000,000.00
长沙世茂环球中心	1,596,000,000.00	1,596,000,000.00
深圳龙岗项目 (地块 1)	6,790,000,000.00	5,270,000,000.00
深圳龙岗项目 (地块 2)	7,347,000,000.00	7,126,000,000.00
深圳坪山世茂二期	1,880,000,000.00	1,430,000,000.00
泉州世茂商业项目 (A 地块)	1,222,000,000.00	856,000,000.00
杭州智慧之门项目	2,090,000,000.00	-
济南文昌二期自持	220,000,000.00	-
石狮世茂丝绸之路博物馆	<u>517,800,000.00</u>	=
合计	<u>53,608,320,000.00</u>	<u>47,249,520,000.00</u>

(4) 本报告期末抵押、担保的投资性房地产详见本附注“六/17、借款情况”的披露。

## 12、固定资产

项目	期末数	期初数
固定资产	1,630,134,465.09	1,711,268,432.18
固定资产清理	-	-
合计	<u>1,630,134,465.09</u>	<u>1,711,268,432.18</u>

### (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	家具用品
① 账面原值				
期初余额	1,862,776,481.6	7,360,982.99	87,336,337.82	22,878,837.60
	6			
本期增加金额	547,442.45	912,945.13	6,339,390.58	725,245.39
其中：购置	-	11,325.66	5,724,652.36	481,554.44
在建工程转入	547,442.45	-	-	-
企业合并增加	-	901,619.47	614,738.22	243,690.95
本期减少金额	-	1,030,152.15	1,721,100.98	4,917,417.56
其中：处置或报废	-	1,030,152.15	1,721,100.98	4,917,417.56
企业范围变更	-	-	-	-
期末余额	1,863,323,924.1	7,243,775.97	91,954,627.42	18,686,665.43
	1			
② 累计折旧				
期初余额	330,602,603.18	7,038,644.45	61,177,932.21	19,576,933.44
本期增加金额	56,027,768.73	700,193.19	8,664,537.22	752,402.21
其中：计提	56,027,768.73	430,064.73	8,508,523.92	727,356.95
企业合并增加	-	270,128.46	156,013.30	25,045.26
本期减少金额	-	632,003.80	1,441,345.57	4,744,391.17
其中：处置或报废	-	632,003.80	1,441,345.57	4,744,391.17
合并范围变更减少				
期末余额	386,630,371.91	7,106,833.84	68,401,123.86	15,584,944.48
③ 减值准备				
期初余额	416,924.34	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-
其中：计提	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-
其中：处置或报废	-	-	-	-
期末余额	416,924.34	-	-	-
④ 账面价值				
期末账面价值	1,476,276,627.8	136,942.13	23,553,503.56	3,101,720.95
	6			

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	家具用品
期初账面价值	1,531,756,954.1	322,338.54	26,158,405.61	3,301,904.16

4

(续上表)

项目	乐园设备	合计
① 账面原值		
期初余额	201,090,303.39	2,181,442,943.46
本期增加金额	-	8,525,023.55
其中：购置	-	6,217,532.46
在建工程转入	-	547,442.45
企业合并增加	-	1,760,048.64
本期减少金额	-	7,668,670.69
其中：处置或报废	-	7,668,670.69
企业范围变更	-	-
期末余额	201,090,303.39	2,182,299,296.32
② 累计折旧		
期初余额	51,361,473.66	469,757,586.94
本期增加金额	22,663,159.14	88,808,060.49
其中：计提	22,663,159.14	88,356,873.47
企业合并增加	-	451,187.02
本期减少金额	-	6,817,740.54
其中：处置或报废	-	6,817,740.54
合并范围变更减少	-	-
期末余额	74,024,632.80	551,747,906.89
③ 减值准备		
期初余额	-	416,924.34
本期增加金额	-	-
其中：计提	-	-
本期减少金额	-	-
其中：处置或报废	-	-
期末余额	-	416,924.34
④ 账面价值		
期末账面价值	127,065,670.59	1,630,134,465.09
期初账面价值	149,728,829.73	1,711,268,432.18

(2) 通过融资租赁租入的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
乐园设备	163,263,382.80	69,769,104.23	-	93,494,278.57

(3) 本报告期末抵押、担保的固定资产详见本附注“六/17、借款情况”的披露。

### 13、无形资产

#### (1) 无形资产情况

项目	象牌商誉	电脑软件	南京世茂外滩	南京世茂外滩	福建世茂新里
			新城幼儿园 土地使用权	新城酒店 土地使用权	程康莱德酒店 土地使用权
① 账面原值					
期初余额	1,453,549.25	15,917,369.31	44,384,617.18	177,027,643.27	119,899,625.87
本期增加金额	-	2,156,349.25	-	-	-
其中：购置	-	2,080,984.01	-	-	-
企业合并增加	-	75,365.24	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
其中：处置	-	-	-	-	-
合并范围变更	-	-	-	-	-
期末余额	1,453,549.25	18,073,718.56	44,384,617.18	177,027,643.27	119,899,625.87
② 累计摊销					
期初余额	-	12,532,893.15	9,097,451.34	51,737,019.72	11,473,648.40
本期增加金额	-	1,653,023.73	1,241,390.39	4,927,573.58	3,442,094.52
其中：计提	-	1,623,067.29	1,241,390.39	4,927,573.58	3,442,094.52
企业合并增加	-	29,956.44	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
其中：处置	-	-	-	-	-
合并范围变更	-	-	-	-	-
期末余额	-	14,185,916.88	10,338,841.73	56,664,593.30	14,915,742.92
③ 减值准备					
期初余额	1,453,549.25	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-	-
其中：计提	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
其中：处置	-	-	-	-	-
期末余额	1,453,549.25	-	-	-	-
④ 账面价值					
期末账面价值	-	3,887,801.68	34,045,775.45	120,363,049.97	104,983,882.95
期初账面价值	-	3,384,476.16	35,287,165.84	125,290,623.55	108,425,977.47

(续上表)

项目	石狮世茂睿选酒	武汉嘉年华会	合计
	店土地使用权	所土地使用权	
① 账面原值			
期初余额	9,377,074.31	834,049.82	368,893,929.01
本期增加金额	-	-	2,156,349.25
其中：购置	-	-	2,080,984.01
企业合并增加	-	-	75,365.24
本期减少金额	-	-	-
其中：处置	-	-	-
合并范围变更	-	-	-
期末余额	9,377,074.31	834,049.82	371,050,278.26
② 累计摊销			
期初余额	516,169.22	217,578.20	85,574,760.03
本期增加金额	258,084.61	54,394.55	11,576,561.38
其中：计提	258,084.61	54,394.55	11,546,604.94
企业合并增加	-	-	29,956.44
本期减少金额	-	-	-
其中：处置	-	-	-
合并范围变更	-	-	-
期末余额	774,253.83	271,972.75	97,151,321.41
③ 减值准备			
期初余额	-	-	1,453,549.25
本期增加金额	-	-	-
其中：计提	-	-	-
本期减少金额	-	-	-
其中：处置	-	-	-
期末余额	-	-	1,453,549.25
④ 账面价值			
期末账面价值	8,602,820.48	562,077.07	272,445,407.60
期初账面价值	8,860,905.09	616,471.62	281,865,619.73

(2) 本报告期末抵押、担保的无形资产详见本附注“六/17、借款情况”的披露。

#### 14、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
办公场地装修	24,127,792.51	5,900,258.61	13,138,252.68	-	16,889,798.44
商场装修	35,636,748.13	9,957,872.20	13,174,304.92	-	32,420,315.41
儿童娱乐场装修	113,003.86	-	113,003.86	-	-
员工宿舍装修	646,338.00	-	323,169.00	-	323,169.00
酒店装修及开办费	<u>3,056,695.25</u>	<u>2,075,042.58</u>	<u>907,724.69</u>	=	<u>4,224,013.14</u>
合计	<u>63,580,577.75</u>	<u>17,933,173.39</u>	<u>27,656,455.15</u>	=	<u>53,857,295.99</u>

## 15、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	170,355,411.40	42,588,852.85	205,628,235.48	51,407,058.87
可抵扣亏损	5,014,829,408.48	1,253,707,352.12	4,788,386,064.96	1,197,096,516.24
房产预售及预提成本	3,956,040,904.12	989,010,226.03	4,493,772,537.28	1,123,443,134.32
合并抵消内部销售	970,358,724.08	242,589,681.02	704,581,991.88	176,145,497.97
计入其他综合收益的其他权益工具公允价值变动	633,711,530.55	158,427,882.65	674,648,483.11	168,662,120.79
其他	<u>207,227,938.76</u>	<u>51,806,984.69</u>	<u>204,960,483.88</u>	<u>51,240,120.97</u>
合计	<u>10,952,523,917.3</u>	<u>2,738,130,979.36</u>	<u>11,071,977,796.5</u>	<u>2,767,994,449.16</u>
	<u>0</u>		<u>0</u>	

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入其他综合收益的其他权益工具公允价值变动	97,682,037.80	24,420,509.45	119,782,037.80	29,945,509.45
投资性房地产公允价值变动	14,528,899,027.0	3,632,224,756.75	14,272,409,809.4	3,568,102,452.35
	0		0	
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	2,584,637,559.36	646,159,389.84	2,227,820,217.08	556,955,054.27
其他	<u>3,756,125,247.04</u>	<u>939,031,311.76</u>	<u>3,269,393,532.24</u>	<u>817,348,383.06</u>
合计	<u>20,967,343,871.2</u>	<u>5,241,835,967.80</u>	<u>19,889,405,596.5</u>	<u>4,972,351,399.13</u>
	<u>0</u>		<u>0</u>	

## (3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	31,163,779.75	9,570,300.31
可抵扣亏损	<u>1,552,260,061.55</u>	<u>1,653,038,842.03</u>
合计	<u>1,583,423,841.30</u>	<u>1,662,609,142.34</u>

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年	-	390,449,497.49	-
2021 年	190,646,641.17	192,220,207.87	-
2022 年	548,979,839.07	553,866,756.59	-
2023 年	257,902,783.62	258,609,109.17	-
2024 年	257,068,257.88	257,893,270.91	-

2025 年	<u>297,662,539.81</u>	-	-
合计	<u>1,552,260,061.55</u>	<u>1,653,038,842.03</u>	

## 16、其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
南京世茂外滩阳光幼儿园	600,000.00	-	600,000.00	600,000.00	-	600,000.00
南京市圣玛丽世茂幼儿园	240,000.00	-	240,000.00	240,000.00	-	240,000.00
上海铭耀资产管理合伙企业(有限合伙)(注1)	217,667,261.94	-	217,667,261.94	172,112,148.07	-	172,112,148.07
西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)(注2)	-	-	-	64,955,788.41	-	64,955,788.41
中山证券-济南世茂广场资产支持专项计划	<u>20,000,000.00</u>	=	<u>20,000,000.00</u>	=	=	=
合计	<u>238,507,261.94</u>	=	<u>238,507,261.94</u>	<u>237,907,936.48</u>	=	<u>237,907,936.48</u>

注 1：公司之控股子公司上海铂信企业管理有限公司认缴出资 18,000 万元作为上海铭耀资产管理合伙企业(有限合伙)的有限合伙人，认缴出资比例占该合伙企业出资总额的 30%。

注 2：根据公司对相应资产的处置规划，公司于报告期末将所持有的西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)99%的合伙份额分类为持有待售资产。

## 17、借款情况

## (1) 质押借款

项目	期末借款余额	被质押的项目	被质押资产期末账面价值
短期借款	<u>1,483,671,700.00</u>	存单	1,582,000,000.00
短期借款合计	<u>1,483,671,700.00</u>		
一年内到期的非流动负债	<u>125,000,000.00</u>	本公司持有的上海乾懋企业管理有限公司 100%股权	590,873,404.74
一年内到期的非流动负债合计	<u>125,000,000.00</u>		
长期借款	75,000,000.00	本公司持有的上海乾懋企业管理有限公司 100%股权	590,873,404.74

长期借款	1,000,000.00	本公司持有的杭州艺辉商务 咨询有限公司 51%股权	169,754,312.87
长期借款	<u>1,000,000.00</u>	本公司持有的深圳市坪山区 城投宏源投资有限公司 60% 股权	184,118,794.70
长期借款合计	<u>77,000,000.00</u>		

## (2) 抵押借款

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>抵押物</u>	<u>抵押物性质</u>
短期借款	<u>100,000,000.00</u>	本公司持有的前海世茂金融 中心部分房产及其范围内分 摊的土地使用权	投资性房地产
短期借款合计	<u>100,000,000.00</u>		
1 年内到期的非流动负债	23,000,000.00	本公司持有的坐落于上海市 南京西路的世茂商都	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	500,000,000.00	本公司持有的红谷滩新区红 角洲 A-12 地块-1 号土地使用 权, 思明区演武西路 186 号、思明区演武西路 182 号 酒店会见厅、思明区演武西 路 182 号第一至五层商场、 思明区演武西路 184 号地 下一层酒店配套用房、思明 区演武西路 184 号地下二 层酒店配套用房	存货、固定资产、无形资 产、投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	4,000,000.00	本公司持有的坐落于济南市 历下区舜井街 6 号世茂国际 广场百货 101 以及济南市历 下区泉城路 26 号世茂国际 广场 2 号、3 号、4 号楼及购 物中心、影院 101 房屋所有 权及对应的土地使用权	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	40,000,000.00	本公司持有的坐落于昆山开 发区前进东路 205 号、217 号、223 号房产及土地使用 权	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	20,000,000.00	本公司持有的坐落于昆山开 发区前进东路 199 号 1 号房 产及土地使用权	投资性房地产

项目	期末余额	抵押物	抵押物性质
1 年内到期的非流动负债	84,000,000.00	本公司持有的绍兴市越城区胜利东路 360 号、386 号房产及相应土地使用权	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	60,000,000.00	本公司持有的坐落于北京市建国路的世茂大厦	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	243,400,000.00	本公司持有的泉州市台商投资区星河城项目土地使用权及在建工程	存货
1 年内到期的非流动负债	<u>60,000,000.00</u>	本公司持有的集美区滨水中二里 1-31 号商业、办公、车位房地产在建工程	存货、投资性房地产
1 年内到期的非流动负债合计	<u>1,034,400,000.00</u>		
长期借款	463,000,000.00	本公司持有的坐落于上海市南京西路的世茂商都	投资性房地产
长期借款	1,100,000,000.00	本公司持有的红谷滩新区红角洲 A-12 地块-1 号土地使用权，思明区演武西路 186 号、思明区演武西路 182 号酒店会见厅、思明区演武西路 182 号第一至五层商场、思明区演武西路 184 号地下一层酒店配套用房、思明区演武西路 184 号地下二层酒店配套用房	存货、固定资产、无形资产、投资性房地产
长期借款	2,446,000,000.00	本公司持有的坐落于济南市历下区舜井街 6 号世茂国际广场百货 101 以及济南市历下区泉城路 26 号世茂国际广场 2 号、3 号、4 号楼及购物中心、影院 101 房屋所有权及对应的土地使用权	投资性房地产
长期借款	320,000,000.00	本公司持有的坐落于昆山开发区前进东路 205 号、217 号、223 号房产及土地使用权	投资性房地产
长期借款	360,000,000.00	本公司持有的坐落于昆山开发区前进东路 199 号 1 号房产及土地使用权	投资性房地产

项目	期末余额	抵押物	抵押物性质
长期借款	828,000,000.00	本公司持有的绍兴市越城区胜利东路 360 号、386 号房产及相应土地使用权	投资性房地产
长期借款	100,000,000.00	本公司持有的深圳龙岗区龙城街道部分土地使用权	存货、投资性房地产
长期借款	1,220,000,000.00	本公司持有的坐落于北京市建国路的世茂大厦	投资性房地产
长期借款	710,000,000.00	本公司持有的坐落于南京市鼓楼区淮滨路 1 号的南京世茂希尔顿酒店房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权	固定资产、无形资产
长期借款	290,000,000.00	本公司持有的集美区滨水中心二里 1-31 号商业、办公、车位房地产在建工程	存货、投资性房地产
长期借款	<u>6,000,000.00</u>	本公司持有的杭州市滨江区智慧之门项目 A、B 塔楼土地使用权及在建工程	存货、投资性房地产
长期借款合计	<u>7,843,000,000.00</u>		

(续上表)

项目	期末余额	抵押物期末价值	其他保证情况
短期借款	<u>100,000,000.00</u>	1,793,400,000.00	珠海世茂新领域房地产开发有限公司提供连带责任保证
短期借款合计	<u>100,000,000.00</u>		
1 年内到期的非流动负债	23,000,000.00	700,000,000.00	本公司以持有的世茂商都项目上所形成的应收账款提供质押
1 年内到期的非流动负债	500,000,000.00	2,075,871,155.21	本公司以持有的杭州世茂瑞盈置业有限公司 100% 股权、南昌水城投资股份有限公司 100% 股权、前海世茂发展(深圳)有限公司 51% 股权提供质押
1 年内到期的非流动负债	4,000,000.00	2,868,000,000.00	本公司以持有的济南世茂广场项目约定期间的物业经营收益权及其产生的包括物业

项目	期末余额	抵押物期末价值	其他保证情况
			租赁收入在内的物业经营收入等应收账款提供质押
1 年内到期的非流动负债	40,000,000.00	735,000,000.00	上海世茂股份有限公司提供连带责任保证
1 年内到期的非流动负债	20,000,000.00	830,000,000.00	昆山世茂房地产开发有限公司提供连带责任保证
1 年内到期的非流动负债	84,000,000.00	1,977,000,000.00	-
1 年内到期的非流动负债	60,000,000.00	3,708,000,000.00	-
1 年内到期的非流动负债	243,400,000.00	453,348,941.25	上海世茂建设有限公司、碧桂园地产集团有限公司及上海宝龙实业发展（集团）有限公司三方分别按 34%、33% 及 33% 比例提供连带责任保证
1 年内到期的非流动负债	<u>60,000,000.00</u>	3,432,962,589.27	上海世茂建设有限公司、厦门世茂新纪元置业有限公司提供连带责任保证
1 年内到期的非流动负债合计	<u>1,034,400,000.00</u>		
	<u>0</u>		
长期借款	463,000,000.00	700,000,000.00	本公司以持有的世茂商都项目上所形成的应收账款提供质押
长期借款	1,100,000,000.00	2,075,871,155.21	本公司以持有的杭州世茂瑞盈置业有限公司 100% 股权、南昌水城投资股份有限公司 100% 股权、前海世茂发展（深圳）有限公司 51% 股权提供质押
长期借款	2,446,000,000.00	2,868,000,000.00	本公司以持有的济南世茂广场项目约定期间的物业经营收益权及其产生的包括物业租赁收入在内的物业经营收入等应收账款提供质押
长期借款	320,000,000.00	735,000,000.00	上海世茂股份有限公司提供连带责任保证
长期借款	360,000,000.00	830,000,000.00	昆山世茂房地产开发有限公司提供连带责任保证
长期借款	828,000,000.00	1,977,000,000.00	-

项目	期末余额	抵押物期末价值	其他保证情况
长期借款	100,000,000.00	11,862,313,422.44	本公司以持有的深圳市世茂新里程实业有限公司 100%的股权提供质押
长期借款	1,220,000,000.00	3,708,000,000.00	-
长期借款	710,000,000.00	578,704,406.85	上海世茂股份有限公司、上海世茂建设有限公司按照 50%、50%的比例承担连带保证责任
长期借款	290,000,000.00	3,432,962,589.27	上海世茂建设有限公司、厦门世茂新纪元置业有限公司提供连带责任保证
长期借款	<u>6,000,000.00</u>	2,992,639,917.84	
长期借款合计	<u>7,843,000,000.00</u>		
	<u>0</u>		

## (3) 保证借款

项目	期末余额	保证人
1 年内到期的非流动负债	<u>300,000,000.00</u>	上海世茂股份有限公司
1 年内到期的非流动负债合计	<u>300,000,000.00</u>	
长期借款	<u>600,000,000.00</u>	上海世茂股份有限公司
长期借款合计	<u>600,000,000.00</u>	

## (4) 信用借款

项目	期末余额
长期借款	19,600,000.00

## 18、短期借款

## (1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,483,671,700.00	400,000,000.00
抵押借款	<u>100,000,000.00</u>	-
合计	<u>1,583,671,700.00</u>	<u>400,000,000.00</u>

## (2) 质押借款

项目	期末余额	被质押的项目	被质押资产期末账面价值
短期借款	<u>1,483,671,700.00</u>	存单	1,582,000,000.00
	<u>0</u>		

短期借款合计	<u>1,483,671,700.0</u>
	<u>0</u>

## (3) 抵押借款

项目	期末借款余额	被抵押的项目	抵押物性质
短期借款	<u>100,000,000.00</u>	本公司持有的前海世茂金融中心部分房产及其范围内分摊的土地使用权	投资性房地产
短期借款合计	<u>100,000,000.00</u>		

(续上表)

项目	期末余额	抵押物期末价值	其他保证情况
短期借款	<u>100,000,000.00</u>	1,793,400,000.00	珠海世茂新领域房地产开发有限公司提供连带责任保证
短期借款合计	<u>100,000,000.00</u>		

## 19、应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	1,370,849,947.13	1,253,052,758.92
银行承兑汇票	=	=
合计	<u>1,370,849,947.13</u>	<u>1,253,052,758.92</u>

## 20、应付账款

项目	期末余额	期初余额
余额	18,484,784,115.16	12,750,664,431.39
其中：账龄超过 1 年的余额	3,622,963,107.91	1,756,484,667.22

本报告期末账龄超过 1 年的应付账款主要为暂估应付工程款。

本报告期末应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

本报告期末应付关联企业款项情况于本附注十一/6 披露。

## 21、预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收租金	143,839,546.07	210,375,829.31

## 22、合同负债

## (1) 合同负债列示

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预收售楼款	4,797,355,660.00	4,106,807,648.28
其他	<u>54,878,309.73</u>	<u>77,238,515.92</u>
合计	<u>4,852,233,969.73</u>	<u>4,184,046,164.20</u>

注：本公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则。根据新收入准则的规定，2020 年 1 月 1 日财务报表期初余额中因房地产销售、提供劳务和让渡资产使用权而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目重分类至“合同负债”和“其他流动负债”项目列报。

## (2) 预收售楼款说明

项目	期末余额	期初余额	竣工时间	预售比例
南京世茂外滩新城项目	548,238,030.63	1,041,741,533.12	2022 年	96.01%
徐州世茂广场项目	5,060,641.21	64,648.62	2012 年-2016 年	98.89%
常熟世茂世纪中心项目	81,303,640.33	75,631,342.06	2014 年-2020 年	88.51%
上海天马山新体验商业项目	22,252,752.29	18,136,689.91	2013 年-2016 年	73.74%
苏州世茂广场项目	29,136,544.85	25,316,145.60	2010 年-2015 年	99.93%
济南世茂国际广场项目	828,869.27	3,941,939.82	2013 年-2017 年	95.12%
济南世茂天城项目	465,846,910.75	696,224,547.49	2015 年-2020 年	91.40%
厦门世茂海峡大厦项目	13,748,777.17	32,887,867.99	2017 年-2020 年	98.88%
武汉蔡甸项目	59,876,663.03	15,497,377.44	2012 年-2020 年	78.14%
天津世茂悦府项目	8,838,228.44	8,576,577.06	2014 年-2019 年	98.62%
青岛世奥大厦商业项目	21,837,524.77	21,817,983.49	2013 年-2015 年	99.45%
青岛胶南世茂国际中心项目	95,928,039.23	283,476,824.22	2013 年-2020 年	64.98%
青岛胶南世茂诺沙湾项目	488,101.83	1,822,069.17	2014 年-2017 年	99.47%
石狮世茂房地产项目	27,332,159.01	33,843,778.88	2014 年-2018 年	86.38%
石狮世茂新城项目	436,018,701.50	400,203,023.72	2014 年-2020 年	93.10%
常熟世茂玉珑花园项目	300,173.22	300,173.22	2015 年-2016 年	100.00%
宁波君御湾项目	18,348.62	4,903,781.08	2015 年-2016 年	99.60%
宁波包家漕项目	2,737,065.49	-	2015 年-2016 年	76.05%
杭州智慧之门项目	153,198,563.26	206,422,994.37	2020 年	37.46%
南昌水城项目	12,827,568.07	447,163.30	2015 年-2019 年	70.67%
厦门集美项目	20,706,166.25	91,981,514.33	2017 年-2020 年	81.16%
南京新发展项目	31,219,257.80	31,240,425.69	2019 年	100.00%
泉州世茂璀璨天城一期项目	5,054,270.76	38,460,354.52	2018 年	99.97%
泉州世茂璀璨天城二期项目	3,704,854.72	68,624,611.93	2018 年	99.17%
泉州星河城项目	352,074,698.53	245,009,335.23	2019 年-2021 年	71.56%
长沙世茂环球中心	2,112,002.75	27,131,927.16	2019 年	54.06%
深圳坪山项目	113,741,742.77	44,822,567.07	2019 年	59.94%
荆门龙山项目	24,079,463.30	443,394.50	2019 年-2020 年	52.18%
苏州铜雀台别墅项目	251,548.22	3,656,292.78	2019 年-2020 年	99.79%
杭州蒋村项目	241,666,753.34	175,861,991.71	2019 年-2020 年	48.12%
怀来古城项目	26,566,123.85	27,225,911.93	2021 年	5.92%
昆明巫家坝项目	146,950,740.10	29,998,528.44	2020 年-2022 年	33.65%
南京西善桥项目	196,600,677.95	281,859,102.75	2020 年	99.96%

项目	期末余额	期初余额	竣工时间	预售比例
深圳世茂之都项目	455,093,345.92	145,897,799.43	2019年-2021年	76.62%
常州世茂广场项目	40,870,523.24	23,337,430.25	2013年-2020年	71.66%
济南长清东王二期项目	42,270,393.58	-	2020年-2021年	5.66%
济南唐冶项目	68,305,317.74	-	2020年	3.42%
深圳前海项目	1,393,924.06	-	2018年	76.04%
珠海新领域项目	382,147,943.26	-	2020年-2021年	61.03%
淄博 CBD 项目	444,183,274.95	-	2020年-2021年	54.56%
福州帝封江项目	34,841,880.73	-	2021年	2.40%
宁波璀璨万镜府项目	<u>177,703,453.21</u>	-	2020年-2021年	27.11%
合计	<u>4,797,355,660.00</u>	<u>4,106,807,648.28</u>		

(3) 本报告期末预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 本报告期末无预收关联企业款项。

## 23、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	48,144,449.38	629,667,633.74	637,971,613.67	39,840,469.45
离职后福利-设定提存计划	<u>851,459.87</u>	<u>12,756,318.14</u>	<u>12,364,765.02</u>	<u>1,243,012.99</u>
合计	<u>48,995,909.25</u>	<u>642,423,951.88</u>	<u>650,336,378.69</u>	<u>41,083,482.44</u>

### (2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	46,036,704.00	559,219,355.62	568,521,541.17	36,734,518.45
职工福利费	-	6,214,393.40	6,214,393.40	-
社会保险费	601,481.52	22,999,590.34	22,605,541.50	995,530.36
其中：医疗保险费	537,364.82	21,241,835.98	20,882,188.64	897,012.16
工伤保险费	30,446.51	436,469.01	430,101.17	36,814.35
生育保险费	33,670.19	1,321,285.35	1,293,251.69	61,703.85
住房公积金	587,094.56	40,811,973.79	40,111,637.85	1,287,430.50
工会经费和职工教育经费	<u>919,169.30</u>	<u>422,320.59</u>	<u>518,499.75</u>	<u>822,990.14</u>
合计	<u>48,144,449.38</u>	<u>629,667,633.74</u>	<u>637,971,613.67</u>	<u>39,840,469.45</u>

### (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	793,797.39	12,295,419.42	11,920,196.35	1,169,020.46
失业保险费	<u>57,662.48</u>	<u>460,898.72</u>	<u>444,568.67</u>	<u>73,992.53</u>
合计	<u>851,459.87</u>	<u>12,756,318.14</u>	<u>12,364,765.02</u>	<u>1,243,012.99</u>

## 24、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	3,085,087,130.25	3,252,133,689.76
增值税	1,093,682,671.22	928,302,006.17
营业税	4,613,529.27	4,613,403.50
城市建设维护税	74,084,301.13	64,626,713.89
教育费附加及地方教育费附加	51,974,699.66	48,661,912.94
个人所得税	3,939,638.59	3,348,276.26
土地增值税	3,354,772,724.51	3,837,245,894.77
土地使用税	8,800,062.09	6,656,641.27
房产税	14,523,550.75	19,277,766.68
其他	<u>4,976,838.95</u>	<u>6,090,579.52</u>
合计	<u>7,696,455,146.42</u>	<u>8,170,956,884.76</u>

## 25、其他应付款

项目	期末数	期初数
应付利息	414,748,256.17	470,578,981.75
应付股利	2,250,212,100.00	1,578,676,900.00
其他应付款	<u>35,305,366,435.01</u>	<u>22,894,908,408.13</u>
合计	<u>37,970,326,791.18</u>	<u>24,944,164,289.88</u>

## (1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	385,465,583.41	409,317,111.15
分期付息到期还本的长期借款利息	28,831,799.57	61,261,870.60
短期借款应付利息	<u>450,873.19</u>	=
合计	<u>414,748,256.17</u>	<u>470,578,981.75</u>

## (2) 应付股利

## ① 应付股利类别

项目	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
应付普通股股利	1,132,712,100.00	706,176,900.00	暂未支付
应付股利-Prime Master Holding Limited	872,500,000.00	872,500,000.00	暂未支付
应付股利- Grandday International	<u>245,000,000.00</u>	=	暂未支付
合计	<u>2,250,212,100.00</u>	<u>1,578,676,900.00</u>	

## ② 应付普通股股利列示

单位名称	期末余额	期初余额
峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)	1,132,712,100.00	706,176,900.00
	0	

## (3) 其他应付款

## ① 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
余额	35,305,366,435.01	22,894,908,408.13
其中：账龄超过 1 年以上的余额	5,121,870,528.21	5,409,761,221.36

## ② 本报告期末其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项

单位名称	期末金额	期初金额
峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)	1,037,645.54	1,037,932.80

本报告期末其他应付关联企业款项情况于本附注十一/6 披露。

## 26、一年内到期的非流动负债

## (1) 一年内到期的非流动负债类别

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,459,400,000.00	2,980,400,000.00
一年内到期的应付债券	<u>1,529,886,513.73</u>	<u>6,292,013,312.95</u>
合计	<u>2,989,286,513.73</u>	<u>9,272,413,312.95</u>

## (2) 一年内到期的长期借款

## ① 一年内到期的长期借款的分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	125,000,000.00	85,000,000.00
抵押借款	1,034,400,000.00	2,335,400,000.00
保证借款	<u>300,000,000.00</u>	<u>560,000,000.00</u>
合计	<u>1,459,400,000.00</u>	<u>2,980,400,000.00</u>

② 一年内到期的长期借款的分类说明详见本附注“六/17、借款情况”的披露。

## (3) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	应付债券转入
17 世茂 G1	100	2017/7/11	3 年	2,500,000,000.00	2,497,211,872.87	-
17 世茂 G2	100	2017/9/20	3 年	1,000,000,000.00	998,388,223.06	-
17 世茂 G3	100	2017/10/17	3 年	500,000,000.00	499,100,176.05	-
17 沪世茂 MTN001	100	2017/1/4	3 年	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	-

18 沪世茂 MTN001 (注 1)	100	2018/2/6	3 年	800,000,000.00	-	797,523,297.07
18 沪世茂 MTN002 (注 2)	100	2018/3/6	3 年	700,000,000.00	-	697,665,363.11
18 沪世茂 MTN003	100	2018/12/14	2+1 年	<u>1,000,000,000.00</u>	<u>997,313,040.97</u>	-
合计				<u>7,800,000,000.00</u>	<u>6,292,013,312.95</u>	<u>1,495,188,660.18</u>

(续上表)

债券名称	本期发行	发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
17 世茂 G1	-	-	60,843,750.00	63,631,877.13	2,500,000,000.00	-
17 世茂 G2	-	-	35,477,777.77	37,089,554.71	1,000,000,000.00	-
17 世茂 G3	-	-	19,822,916.66	20,722,740.61	500,000,000.00	-
17 沪世茂 MTN001	-	-	-	-	1,300,000,000.00	-
18 沪世茂 MTN001 (注 1)	-	-	52,297,333.34	54,810,598.86	-	800,036,562.59
18 沪世茂 MTN002 (注 2)	-	-	45,048,500.00	47,233,088.03	-	699,849,951.14
18 沪世茂 MTN003	=	=	<u>47,278,472.22</u>	<u>49,965,431.25</u>	<u>970,000,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>
合计	=	=	<u>260,768,749.99</u>	<u>273,453,290.59</u>	<u>6,270,000,000.00</u>	<u>1,529,886,513.73</u>

注 1: 公司 2018 年 2 月 6 日在全国银行间债券市场面向合格机构投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2018 年度第一期中期票据”，中期票据简称：“18 沪世茂 MTN001”。该中期票据将于 2021 年 2 月 7 日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

注 2: 公司 2018 年 3 月 6 日在全国银行间债券市场面向合格机构投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2018 年度第二期中期票据”，中期票据简称：“18 沪世茂 MTN002”。该中期票据将于 2021 年 3 月 8 日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

## 27、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
应付短期融资券 (注 1)	-	999,214,613.12
预收售楼款应缴增值税 (注 2)	<u>435,054,707.98</u>	<u>374,246,999.30</u>
合计	<u>435,054,707.98</u>	<u>1,373,461,612.42</u>

注 1: 应付短期融资券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
------	----	------	------	------	------

19 沪世茂 CP001	100	2019/3/22	366 天	1,000,000,000.00	999,214,613.12
--------------	-----	-----------	-------	------------------	----------------

(续上表)

债券名称	本期发行	发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 沪世茂 CP001	-	-	7,951,666.67	8,737,053.55	1,000,000,000.00	-

注 2: 本公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则。根据新收入准则的规定, 2020 年 1 月 1 日财务报表期初余额中因房地产销售、提供劳务和让渡资产使用权而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目重分类至“合同负债”和“其他流动负债”项目列报。

## 28、长期借款

### (1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	77,000,000.00	201,000,000.00
抵押借款	7,843,000,000.00	4,463,400,000.00
保证借款	600,000,000.00	1,040,000,000.00
信用借款	19,600,000.00	-
合计	8,539,600,000.00	5,704,400,000.00

(2) 长期借款分类的说明详见本附注“六/17、借款情况”的披露。

## 29、应付债券

### (1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券-面值	10,000,000,000.00	6,000,000,000.00
应付债券-利息调整	-34,921,798.18	-26,824,933.10
合计	9,965,078,201.82	5,973,175,066.90

### (2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	转出至一年内到期的非流动负债
19 世茂 G1	100	2019/1/14	3 年	2,000,000,000.00	1,990,308,636.84	-
19 世茂 G2	100	2019/3/15	3 年	1,000,000,000.00	994,746,399.65	-
19 世茂 G3	100	2019/5/20	3 年	500,000,000.00	497,170,699.77	-
20 世茂 G1 (注 2)	100	2020/3/3	3 年	2,000,000,000.00	-	-
20 世茂 G2 (注 3)	100	2020/7/6	2 年	1,000,000,000.00	-	-

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	转出至一年内到期的非流动负债
20 世茂 G3 (注 4)	100	2020/8/31	2 年	500,000,000.00	-	-
20 世茂 G4 (注 5)	100	2020/9/23	2 年	500,000,000.00	-	-
18 沪世茂 MTN001 (注 1)	100	2018/2/6	3 年	800,000,000.00	797,523,297.07	797,523,297.07
18 沪世茂 MTN002 (注 1)	100	2018/3/6	3 年	700,000,000.00	697,665,363.11	697,665,363.11
19 沪世茂 MTN001	100	2019/10/18	3 年	1,000,000,000.00	995,760,670.46	-
20 沪世茂 MTN001 (注 6)	100	2020/1/8	3 年	500,000,000.00	-	-
20 沪世茂 PPN001 (注 7)	100	2020/1/17	2+1 年	500,000,000.00	-	-
20 沪世茂 PPN002 (注 8)	100	2020/4/24	2+1 年	<u>500,000,000.00</u>	=	=
合计				<u>11,500,000,000.0</u>	<u>5,973,175,066.90</u>	<u>1,495,188,660.18</u>

0

(续上表)

债券名称	本期发行	发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 世茂 G1	-	-	94,550,000.00	99,430,676.31	-	1,995,189,313.15
19 世茂 G2	-	-	47,173,333.34	49,592,875.09	-	997,165,941.40
19 世茂 G3	-	-	21,095,833.34	22,295,119.69	-	498,369,986.12
20 世茂 G1 (注 2)	2,000,000,000.00	14,150,943.40	60,400,000.00	64,252,621.58	-	1,989,701,678.18
20 世茂 G2 (注 3)	1,000,000,000.00	4,094,339.62	18,591,111.11	19,588,460.91	-	996,903,010.18
20 世茂 G3 (注 4)	500,000,000.00	2,358,490.57	6,760,833.33	7,153,211.23	-	498,033,887.33
20 世茂 G4 (注 5)	500,000,000.00	2,018,867.92	5,417,500.00	5,689,649.44	-	498,253,281.52
18 沪世茂 MTN001 (注 1)	-	-	-	-	-	-
18 沪世茂 MTN002 (注 1)	-	-	-	-	-	-
19 沪世茂 MTN001	-	-	43,106,666.68	43,170,297.75	-	995,824,301.53

20 沪世茂 MTN001 (注 6)	500,000,000.00	3,489,150.94	20,485,555.57	21,611,188.16	-	497,636,481.65
20 沪世茂 PPN001 (注 7)	500,000,000.00	2,358,490.57	21,750,000.00	22,882,751.09	-	498,774,260.52
20 沪世茂 PPN002 (注 8)	<u>500,000,000.00</u>	<u>1,179,245.28</u>	<u>12,847,222.23</u>	<u>13,252,527.75</u>	=	<u>499,226,060.24</u>
合计	<u>5,500,000,000.00</u>	<u>29,649,528.30</u>	<u>352,178,055.60</u>	<u>368,919,379.00</u>	=	<u>9,965,078,201.82</u>

注 1: 本期变动情况详见本附注“六、26 一年内到期的非流动负债注释 1”说明。

注 2: 公司本期在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第一期公司债券, 债券代码: “163216”, 债券简称: “20 世茂 G1”, 发行面值 100 元, 发行总额 200,000 万元, 发行日期 2020 年 3 月 3 日, 起息日 2020 年 3 月 5 日, 到期日 2023 年 3 月 5 日, 债券期限 3 年, 票面利率 3.60%, 每年付息, 到期一次还本付息。

注 3: 公司本期在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第二期公司债券, 债券代码: “163644”, 债券简称: “20 世茂 G2”, 发行面值 100 元, 发行总额 100,000 万元, 发行日期 2020 年 7 月 6 日, 起息日 2020 年 7 月 7 日, 到期日 2022 年 7 月 7 日, 债券期限 2 年, 票面利率 3.76%, 每年付息, 到期一次还本付息。

注 4: 公司本期在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第三期公司债券, 债券代码: “175077”, 债券简称: “20 世茂 G3”, 发行面值 100 元, 发行总额 50,000 万元, 发行日期 2020 年 8 月 31 日, 起息日 2020 年 9 月 1 日, 到期日 2022 年 9 月 1 日, 债券期限 2 年, 票面利率 3.99%, 每年付息, 到期一次还本付息。

注 5: 公司本期在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第四期公司债券, 债券代码: “175192”, 债券简称: “20 世茂 G4”, 发行面值 100 元, 发行总额 50,000 万元, 发行日期 2020 年 9 月 23 日, 起息日 2020 年 9 月 24 日, 到期日 2022 年 9 月 24 日, 债券期限 2 年, 票面利率 3.94%, 每年付息, 到期一次还本付息。

注 6: 公司本期在全国银行间债券市场面向合格机构投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第一期中期票据, 中期票据代码: “102000028”, 中期票据简称: “20 沪世茂 MTN001”, 发行面值 100 元, 发行总额 50,000 万元, 发行日期 2020 年 1 月 8 日, 起

息日 2020 年 1 月 9 日，到期日 2023 年 1 月 9 日，债券期限 3 年，票面利率 4.12%，每年付息，到期一次还本付息。

注 7：公司本期在全国银行间债券市场面向定向投资人发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具”，定向债务融资工具代码：“032000068”，定向债务融资工具简称：“20 沪世茂 PPN001”，发行面值 100 元，发行总额 50,000 万元，发行日期 2020 年 1 月 17 日，起息日 2020 年 1 月 19 日，到期日 2022 年 1 月 19 日，定向债务融资工具期限 2+1 年（本期定向债务融资工具在第二个计息年度末设有公司调整票面利率选择权及投资人回售选择权），票面利率 4.5%，每年付息，到期一次还本付息。

注 8：公司本期在全国银行间债券市场面向定向投资人发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具”，定向债务融资工具代码：“032000416”，定向债务融资工具简称：“20 沪世茂 PPN002”，发行面值 100 元，发行总额 50,000 万元，发行日期 2020 年 4 月 24 日，起息日 2020 年 4 月 26 日，到期日 2022 年 4 月 26 日，定向债务融资工具期限 2+1 年（本期定向债务融资工具在第二个计息年度末设有公司调整票面利率选择权及投资人回售选择权），票面利率 3.7%，每年付息，到期一次还本付息。

### 30、长期应付款

项目	期末数	期初数
长期应付款	=	<u>23,163,624.19</u>
合计	=	<u>23,163,624.19</u>

#### 其中，长期应付款

项目	期末余额	期初余额
融资租赁固定资产应付款	-	24,167,818.02
未确认融资费用	=	<u>-1,004,193.83</u>
合计	=	<u>23,163,624.19</u>

### 31、预计负债

项目	期末余额	期初余额
预计负债	78,610,000.00	78,610,000.00

注：就北京世茂星辰企业管理有限公司与北京光耀东方羊坊店购物中心有限公司房屋租赁合同纠纷案，北京市第一中级人民法院于 2019 年 12 月 4 日二审判决北京世茂星辰企业管理有限公司赔偿北京光耀东方羊坊店购物中心有限公司损失 2,540 万元，并参照租赁合同

约定的月租金标准的 50%赔偿 2019 年 12 月 1 日至北京世茂星辰企业管理有限公司实际腾退之日止的损失。子公司北京世茂星辰企业管理有限公司于 2019 年计提预计诉讼赔偿款 2,540 万元，并计入 2019 年度营业外支出。

公司已就该判决申请再审。北京市高级人民法院于 2020 年 12 月 24 日做出民事裁定，裁定本案由北京市高级人民法院提审；再审期间，中止原判决的执行。

### 32、股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,751,168,261.00	-	-	-	-	-	3,751,168,261.00

### 33、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	768,438,895.67	-	-	768,438,895.67
资本公积-其他资本公积-其他	9,724,857.08	=	=	9,724,857.08
合计	778,163,752.75	=	=	778,163,752.75

### 34、其他综合收益

项目	期初数	本期发生金额		
		(A) 本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	<u>-416,149,833.97</u>	<u>85,281,286.10</u>	=	<u>1,064,486.09</u>
其中：重新计算设定受益计划变动额	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	65,379,847.45	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-416,149,833.97	19,901,438.65	-	1,064,486.09
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
(2) 将重分类进损益的其他综合收益	<u>4,201,483,336.21</u>	<u>307,241,655.14</u>	=	=
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金	-	-	-	-
额	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	21,476,850.47	50,752,437.58	-	-
投资性房地产转换公允价值变动差额	4,180,006,485.74	256,489,217.56	-	-
(3) 其他综合收益合计	<u>3,785,333,502.24</u>	<u>392,522,941.24</u>	=	<u>1,064,486.09</u>

(续上表)

项目	本期发生金额			期末数
	减：	税后归属于	税后归属于	(C)=(A)+(B)
	所得税费用	母公司(B)	少数股东	
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	<u>21,054,200.00</u>	<u>63,162,600.01</u>	-	<u>-352,987,233.96</u>
其中：重新计算设定受益计划变动额	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	16,344,961.86	49,034,885.59	-	49,034,885.59
其他权益工具投资公允价值变动	4,709,238.14	14,127,714.42	-	-402,022,119.55
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
(2) 将重分类进损益的其他综合收益	<u>64,122,304.39</u>	<u>66,723,306.57</u>	<u>176,396,044.18</u>	<u>4,268,206,642.78</u>
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金	-	-	-	-
额				
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	33,598,533.53	17,153,904.05	55,075,384.00
投资性房地产转换公允价值变动差额	64,122,304.39	33,124,773.04	159,242,140.13	4,213,131,258.78
(3) 其他综合收益合计	<u>85,176,504.39</u>	<u>129,885,906.58</u>	<u>176,396,044.18</u>	<u>3,915,219,408.82</u>

## 35、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	759,113,166.27	124,693,010.91	-	883,806,177.18

## 36、未分配利润

项目	本期	上期	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	16,309,522,592.7	14,969,997,610.8	-
	5	7	
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)(注	-	-12,901.65	-
1)			
调整后期初未分配利润	16,309,522,592.7	14,969,984,709.2	-
	5	2	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,550,166,837.44	2,429,545,264.83	-
其他综合收益结转留存收益	385,434.93	2,053,835.60	-
减：提取法定盈余公积	124,693,010.91	116,757,469.04	-
提取任意盈余公积	-	-	-
应付普通股股利	975,303,747.86	975,303,747.86	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润	16,760,078,106.3	16,309,522,592.7	
	5	5	

注：2021年3月23日经公司第八届董事会第二十七次会议通过了2020年度利润分配预案：

2020 年度母公司净利润 1,246,930,109.06 元，连同母公司上年度可供股东分配的利润 2,283,398,480.10 元，扣除提取的法定盈余公积 124,693,010.91 元及已宣告分配的股利 975,303,747.86 元，截至 2020 年 12 月 31 日，公司期末可供股东分配利润为人民币 2,430,331,830.39 元。

公司 2020 年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润/转增股本。

本次利润分配、公积金转增股本方案如下：

上市公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1.7 元（含税）。截至 2020 年 12 月 31 日，公司总股本 3,751,168,261 股，以此计算合计拟派发现金红利 637,698,604.37 元（含税）。本年度公司现金分红（包括中期已分配的现金红利）比例为 41.14%，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。

上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

### 37、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	21,705,342,235.5	14,031,849,751.9	21,449,125,613.4	13,940,651,152.2
	9	1	4	6

#### (2) 合同产生的收入的情况

合同分类	收入合计
行业类型	
其中：房地产	20,930,301,081.98
其他	775,041,153.61
产品类型	
其中：住宅销售	10,327,739,460.48
商业地产销售	9,916,055,722.65
房地产租赁	686,505,898.85
酒店服务业务	193,203,498.57
物业管理	462,021,606.55
其他	119,816,048.49
按经营地区分类	
其中：华东地区	13,870,187,138.84
其他地区	<u>7,835,155,096.75</u>
合计	<u>21,705,342,235.59</u>

#### (3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
------	------	--------------

前五名营业收入合计	341,236,146.34	1.57%
-----------	----------------	-------

## 38、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
土地增值税	968,059,627.78	1,238,034,945.96	按土地增值率超率累进
城市建设税	67,315,846.28	47,775,991.83	流转税额的 7%、5%
教育费附加及地方教育费附加	48,381,884.87	32,074,482.94	流转税额的 3%、2%、1.5%
房产税	81,791,686.14	103,971,919.54	-
土地使用税	27,259,522.72	20,973,048.54	-
印花税	19,651,582.95	17,338,467.85	-
营业税	3,392,185.82	-4,808,336.69	应税收入的 5%
其他	<u>3,408,095.29</u>	<u>2,912,056.22</u>	-
合计	<u>1,219,260,431.85</u>	<u>1,458,272,576.19</u>	

## 39、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	88,014,401.54	90,632,743.52
行政	129,950,703.73	106,284,295.18
折旧及摊销	10,876,695.65	9,682,241.74
营销及企划费	633,268,402.20	304,614,592.67
物业管理费	235,958,742.15	239,688,205.61
其他	<u>1,981,189.06</u>	<u>1,942,121.75</u>
合计	<u>1,100,050,134.33</u>	<u>752,844,200.47</u>

## 40、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	426,663,241.48	438,047,040.77
行政	264,418,391.77	218,672,113.31
折旧与摊销	112,525,030.61	107,139,112.84
其他	<u>12,279,667.46</u>	<u>12,286,107.06</u>
合计	<u>815,886,331.32</u>	<u>776,144,373.98</u>

## 41、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息收入	-133,428,582.98	-202,951,370.71
利息支出	236,625,605.42	346,103,600.05
融资咨询费用	51,780,814.23	78,257,729.32
融资租赁费用	900,632.54	3,743,434.48
汇兑损益	1,469,123.68	2,431,084.06
手续费	<u>8,282,987.73</u>	<u>4,006,044.73</u>

合计	<u>165,630,580.62</u>	<u>231,590,521.93</u>
42、其他收益		
<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
增值税加计抵减	3,771,304.37	2,976,146.22
43、公允价值变动收益		
<u>产生公允价值变动收益的来源</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
按公允价值计量的投资性房地产	-	1,018,000,000.00
44、投资收益		
(1) 投资收益明细情况		
<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
权益法核算的长期股权投资收益	19,422,527.98	144,899,459.86
权益法核算的其他非流动资产投资收益	-20,084,808.52	-34,799,091.62
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	16,122,153.33	1,275,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	<u>909,817.16</u>	=
合计	<u>16,369,689.95</u>	<u>111,375,368.24</u>
(2) 按权益法核算的长期股权投资收益		
<u>被投资单位</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-3,406,923.96	168,827,444.51
无锡世茂新发展置业有限公司	-9,714,605.14	-5,988,274.34
上海世领投资管理有限公司	6,575.20	-169.23
上海硕元健康管理有限公司	-200,374.92	-499,436.24
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	-	7,171,026.40
MedipolisK.K.	-38,398.91	84,243.01
长沙茂泓置业开发有限公司	7,806,472.77	-2,496,708.89
济南世茂新纪元置业有限公司	33,790,471.06	-8,822,044.71
福州世茂瑞盈置业有限公司	29,364,676.62	791,088.05
河北恒佑房地产开发有限公司	-9,092.96	-108,394.57
上海铭耀股权投资管理有限公司	418,176.66	104,347.18
世茂澳亚基金管理有限公司	361,620.31	-4,942,829.23
济南骏茂房地产开发有限公司	-11,790,703.24	-2,377,098.81
山东世茂鲁坤置业有限公司	-9,772,034.43	-624,223.55
天津中民爱普城市建设发展有限公司	-13,609,249.53	-5,655,736.04
山东汇联保险经纪有限公司	-1,216,736.80	20,943.90

<u>被投资单位</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
玉林市嘉泽投资有限责任公司	-	-584,717.58
福州泰盛置业有限公司	-3,628,873.40	-
厦门云街置业有限公司	-922,053.53	-
深圳市晟世善居实业有限公司	37,142.00	-
郑州钱隆实业有限公司	288.75	-
眉山启迪科技园有限公司	511,733.48	-
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	-	-
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	<u>1,434,417.95</u>	-
合计	<u>19,422,527.98</u>	<u>144,899,459.86</u>

## (3) 按权益法核算的其他非流动资产投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
上海铭耀资产管理合伙企业(有限合伙)	-3,479,771.72	-1,985,203.43
西藏世澳创业投资合伙企业(有限合伙)	-	-9,944.96
西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)	<u>-16,605,036.80</u>	<u>-32,803,943.23</u>
合计	<u>-20,084,808.52</u>	<u>-34,799,091.62</u>

## 45、资产减值损失

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
持有待售资产减值损失	-	-
	16,605,036.80	

## 46、信用减值损失

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
应收账款坏账损失	42,550,747.59	-54,938,175.97
其他应收款坏账损失	<u>-12,266,366.16</u>	<u>-8,595,355.26</u>
合计	<u>30,284,381.43</u>	<u>-63,533,531.23</u>

## 47、资产处置收益

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
非流动资产处置收益	58,193.08	16,288.16

## 48、营业外收入

## (1) 营业外收入类别

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>	<u>计入当期非经常性损益的金 额</u>
政府补助	66,773,791.05	32,513,114.89	66,773,791.05

违约金收入	38,108,983.63	21,794,370.39	38,108,983.63
罚款收入	2,486,672.90	1,970,382.15	2,486,672.90
赔款收入	13,735,509.13	744,893.50	13,735,509.13
其他	<u>2,462,430.27</u>	<u>984,181.52</u>	<u>2,462,430.27</u>
合计	<u>123,567,386.98</u>	<u>58,006,942.45</u>	<u>123,567,386.98</u>

## (2) 计入当期损益的政府补助

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>	<u>与资产相关/与收益相关</u>
地方财政补助	66,773,791.05	32,513,114.89	与收益相关

## 49、营业外支出

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>	<u>计入当期非经常性损益的金 额</u>
捐赠支出	7,001,000.00	7,165,000.00	7,001,000.00
滞纳金	1,294,587.13	2,360,675.77	1,294,587.13
赔偿款	10,977,695.74	53,509,379.99	10,977,695.74
其他	<u>6,288,292.50</u>	<u>3,932,008.77</u>	<u>6,288,292.50</u>
合计	<u>25,561,575.37</u>	<u>66,967,064.53</u>	<u>25,561,575.37</u>

## 50、所得税费用

## (1) 所得税费用表

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
当期所得税费用	1,025,174,606.24	1,450,864,315.53
递延所得税费用	<u>230,516,495.93</u>	<u>57,219,238.37</u>
合计	<u>1,255,691,102.17</u>	<u>1,508,083,553.90</u>

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>
利润总额	4,504,549,349.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,126,137,337.30
子公司适用不同税率的影响	-155,970.46
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-3,864,968.20
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	59,726,272.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,965,573.70
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	79,814,004.82
所得税费用	1,255,691,102.17

## 51、其他综合收益

详见本附注“六/34、其他综合收益”的披露。

## 52、现金流量表项目注释

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
各项保证金及押金	353,399,885.77	159,511,688.81
往来款	11,771,390,475.06	12,019,407,324.47
政府奖励款及补贴收入	91,279,760.78	26,387,795.97
利息收入	133,428,582.98	202,951,370.71
其他	<u>90,109,717.87</u>	<u>65,376,304.53</u>
合计	<u>12,439,608,422.46</u>	<u>12,473,634,484.49</u>

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
各项保证金及押金	271,642,041.78	365,947,655.07
销售费用及管理费用	1,125,708,559.93	844,054,696.90
往来款	6,301,465,647.19	7,584,555,417.17
其他	<u>222,878,872.75</u>	<u>170,264,744.97</u>
合计	<u>7,921,695,121.65</u>	<u>8,964,822,514.11</u>

## (3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

项目	本期金额
处置日子公司持有的现金及现金等价物	165.68
其中：上海世斐企业管理有限公司	165.68
本期发生的处置于本期收到的现金或现金等价物	300.00
其中：上海世斐企业管理有限公司	300.00
处置子公司收到的现金净额	134.32
其中：上海世斐企业管理有限公司	134.32

## (4) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,489,172,790.35	1,880,605,317.78
其中		
苏州工业园区湖滨置业有限公司	-	358,625,195.21
杭州艺辉商务咨询有限公司	-	1,509,480,773.20
怀来饕餮小镇房地产开发有限公司	-	12,499,349.37
山东领邦华皓置业有限公司	6,554,208.39	-
山东世茂鲁坤置业有限公司	1,407,455,546.07	-
淄博盛元房地产咨询有限公司	8,413.28	-
福州茂洲置业有限公司	75,154,622.61	-

项目	本期金额	上期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	257,000,000.00	1,005,620,000.00
其中：		
苏州工业园区湖滨置业有限公司	-	743,000,000.00
杭州艺辉商务咨询有限公司	-	237,120,000.00
怀来饕餮小镇房地产开发有限公司	-	25,500,000.00
山东领邦华皓置业有限公司	240,000,000.00	-
山东世茂鲁坤置业有限公司	-	-
淄博盛元房地产咨询有限公司	17,000,000.00	-
福州茂洲置业有限公司	-	-
取得子公司收到的现金净额	1,232,172,790.35	874,985,317.78
其中：		
苏州工业园区湖滨置业有限公司	-	-384,374,804.79
杭州艺辉商务咨询有限公司	-	1,272,360,773.20
怀来饕餮小镇房地产开发有限公司	-	-13,000,650.63
山东领邦华皓置业有限公司	-233,445,791.61	-
山东世茂鲁坤置业有限公司	1,407,455,546.07	-
淄博盛元房地产咨询有限公司	-16,991,586.72	-
福州茂洲置业有限公司	75,154,622.61	-

## (5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
融资咨询费等	213,001,760.47	136,957,176.40
融资租赁费	31,559,325.03	45,347,133.44
定期存单质押	<u>1,182,000,000.00</u>	<u>400,000,000.00</u>
合计	<u>1,426,561,085.50</u>	<u>582,304,309.84</u>

## 53、现金流量表补充资料

## (1) 将净利润调节为经营活动现金流量信息

项目	本期金额	上期金额
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,248,858,247.03	3,841,413,384.02
加：资产减值准备	16,605,036.80	-
信用减值损失	-30,284,381.43	63,533,531.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	84,198,666.17	75,141,764.96
无形资产摊销	11,546,604.94	11,511,310.22
长期待摊费用摊销	27,656,455.15	30,168,279.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-58,193.08	-16,288.16
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-1,018,000,000.00
财务费用(收益以“-”号填列)	289,307,052.19	428,104,763.85
投资损失(收益以“-”号填列)	-16,369,689.95	-111,375,368.24
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	19,629,231.66	-361,546,699.64

项目	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	210,887,264.27	418,765,938.01
存货的减少(增加以“-”号填列)	-	-9,012,294,441.01
	17,334,975,878.07	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-925,444,784.34	-2,972,217,720.13
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	19,238,673,077.83	13,317,461,649.85
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	4,840,228,709.17	4,710,650,104.36
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
1年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
③ 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	12,440,437,963.06	12,054,028,966.82
减: 现金的年初余额	12,054,028,966.82	10,061,179,947.32
加: 现金等价物的期末余额	-	37,748,269.98
减: 现金等价物的年初余额	37,748,269.98	-
现金及现金等价物净增加额	348,660,726.26	2,030,597,289.48

## (2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	12,440,437,963.06	12,054,028,966.82
其中: 库存现金	559,193.73	535,310.13
可随时用于支付的银行存款	12,329,542,631.80	11,976,990,055.74
可随时用于支付的其他货币资金	110,336,137.53	76,503,600.95
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
② 现金等价物	-	37,748,269.98
其中: 3个月内到期的定期存单	-	37,748,269.98
③ 期末现金及现金等价物余额	12,440,437,963.06	12,091,777,236.80
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-
④ 原到期日超过3个月的定期存单	1,582,000,000.00	400,000,000.00
⑤ 到期日超过3个月的保函保证金	240,223,909.83	251,150,000.00
⑥ 到期日超过3个月的其他保证金	55,024,521.51	29,704,472.64
⑦ 冻结资金(注)	<u>36,158,324.49</u>	<u>54,235,890.48</u>
货币资金合计	<u>14,353,844,718.89</u>	<u>12,826,867,599.92</u>

注: 本报告期末冻结资金情况详见本报告附注六/54。

## 54、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,913,406,755.83	到期日超过3个月的保证金、定期存单质押及资金冻结(注1)

项目	期末账面价值	受限原因
存货	10,607,275,538.62	借款抵押
固定资产	1,410,532,508.91	融资租赁及借款抵押
无形资产	228,789,027.44	借款抵押
投资性房地产	<u>22,404,137,636.46</u>	借款抵押及诉讼冻结(注 2)
合计	<u>36,564,141,467.26</u>	

注 1: 本报告期末所有权或使用权收到限制的货币资金余额 1,913,406,755.83 元, 其中到期日超过 3 个月的保证金余额为 295,248,431.34 元, 定期存单质押余额为 1,582,000,000.00 元, 冻结资金余额为 36,158,324.49 元。

本报告期末冻结资金余额 36,158,324.49 元, 系子公司福建世茂新里程投资发展有限公司、山东领邦华皓置业有限公司、北京世茂星辰企业管理有限公司、世茂物业管理有限公司苏州沧浪分公司、南京世茂新发展置业有限公司、徐州世茂置业有限公司、深圳市坪山区城投宏源投资有限公司、杭州世茂瑞盈置业有限公司及怀来饕餮小镇房地产开发有限公司涉及诉讼被冻结银行账户资金。其中, 福建世茂新里程投资发展有限公司涉及诉讼情况详见本报告附注十二/2。

注 2: 本报告期末涉及诉讼被冻结的投资性房地产系子公司沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司名下投资性房地产, 报告期末账面价值为 550,000,000.00 元。沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司涉及诉讼情况详见本报告附注十二/2。

## 55、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中: 美元	6,280,722.93	6.5249	40,981,089.05
港币	549,722,423.24	0.8416	462,646,391.40
欧元	6.72	8.0250	53.93
澳元	14,349.00	5.0163	71,978.89
加元	1.80	5.1161	9.21

### (2) 境外经营实体说明

期末境外经营实体主要报表项目的折算汇率为 1 港元等于 0.8416 元人民币。

期末境外经营实体	报表核算币种
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	港元
荣帆有限公司	港元
意新有限公司	港元
欣择有限公司	港元
映富有限公司	港元

原选有限公司	港元
巧贤有限公司	港元
优祈有限公司	港元

## 56、政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持资金及补贴款	59,123,424.48	营业外收入	59,123,424.48
税收返还	2,093,834.96	营业外收入	2,093,834.96
其他补贴及返还	<u>5,556,531.61</u>	营业外收入	<u>5,556,531.61</u>
合计	<u>66,773,791.05</u>		<u>66,773,791.05</u>

## (七) 合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

## (1) 本期发生的非同一控制下股权合并

## ① 非同一控制下股权合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式
山东领邦华皓置业有限公司	2020年2月12日	240,000,000.00	100.00%	购买
淄博盛元房地产咨询有限公司	2020年11月25日	17,000,000.00	100.00%	购买
福州茂洲置业有限公司	2020年12月30日	1.00	17.00%	购买

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的 确定依据	购买日至期末 被购买方的 收入	购买日至期末 被购买方的 净利润
山东领邦华皓置业有限公司	2020年2月12日	股权变更登记完成	113,701,504.75	9,096,730.55
淄博盛元房地产咨询有限公司	2020年11月25日	股权变更登记完成	-	11,136.72
福州茂洲置业有限公司	2020年12月30日	股权变更登记完成	-	-

## ② 合并成本及商誉

合并成本	山东领邦华皓 置业有限公司	淄博盛元房地 产咨询有限公 司(注1)	福州茂洲置业 有限公司
现金	240,000,000.00	17,000,000.00	1.00
非现金资产的公允价值	-	-	-
发行或承担的债务的公允价值	-	-	-
发行的权益性证券的公允价值	-	-	-
或有对价的公允价值	-	-	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	-	-
合并成本合计	240,000,000.00	17,000,000.00	1.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额(注2)	66,570,628.08	1,952,413.28	-816,244.23

商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额 173,429,371.92 15,047,586.72 816,245.23  
额

注 1: 淄博盛元房地产咨询有限公司持有山东世茂鲁坤置业有限公司 6% 股权, 公司本期取得淄博盛元房地产咨询有限公司 100% 股权, 从而间接购买山东世茂鲁坤置业有限公司 6% 股权。本次购买后, 公司最终持有山东世茂鲁坤置业有限公司 56% 股权, 取得控制权。

注 2: 被合并方山东领邦华皓置业有限公司、山东世茂鲁坤置业有限公司、福州茂洲置业有限公司系房地产开发公司, 账面可辨认资产主要为开发成本以及开发产品, 因此公司将合并成本小于取得可辨认净资产公允价值份额的金额分摊至被合并方开发成本以及开发产品。公司于报告期末无因非同一控制下合并形成商誉。

### ③ 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	山东领邦华皓	淄博盛元房地	福州茂洲置业
	置业有限公司	产咨询有限公司	有限公司
	购买日账面价	购买日账面价	购买日账面价
	值	值	值
资产:	1,205,325,132.94	49,015,412.48	6,786,332,209.57
货币资金	6,554,208.39	8,413.28	75,154,622.61
预付款项	403,561.44	-	-
其他应收款	480,087,833.50	43,006,999.20	1,761,381.01
存货	694,697,070.28	-	6,696,821,955.90
其他流动资产	12,314,278.62	-	11,980,279.26
长期股权投资	-	6,000,000.00	-
固定资产	451,521.29	-	80,477.82
无形资产	43,315.32	-	-
递延所得税资产	10,773,344.10	-	533,492.97
负债:	1,138,754,504.86	47,062,999.20	6,787,932,688.46
应付账款	9,646,747.02	-	287,816,807.14
合同负债	35,478,783.49	-	34,841,880.73
应交税费	422,807.34	-	8,110.72
其他应付款	690,013,076.50	47,062,999.20	6,462,130,120.60
其他流动负债	3,193,090.51	-	3,135,769.27
长期借款	400,000,000.00	-	-
净资产	66,570,628.08	1,952,413.28	-1,600,478.89
减: 少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	66,570,628.08	1,952,413.28	-1,600,478.89

### ④ 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

<u>被购买方名称</u>	<u>购买日之前原持有股权在购</u>	<u>购买日之前原持有股权在购</u>	<u>购买日之前原持有股权按照公允价值重新</u>	<u>购买日之前原持有股权在购</u>	<u>购买日之前与原持有股权相关的其他综合</u>
	<u>买日的账面</u>	<u>买日的公允</u>	<u>公允价值重新</u>	<u>买日的公允价</u>	<u>关的其他综合</u>
	<u>价值</u>	<u>价值</u>	<u>计量产生的利</u>	<u>值的确定方法</u>	<u>收益转入投资</u>
			<u>得或损失</u>	<u>及主要假设</u>	<u>收益的金额</u>
山东领邦华皓置业有限公司	-	-	-	-	-
淄博盛元房地产咨询有限公司	-	-	-	-	-
福州茂洲置业有限公司	-544,162.82	-544,162.82	-	-	-

## 2、处置子公司

### (1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

<u>子公司名称</u>	<u>股权处置价款</u>	<u>股权处置比例</u>	<u>股权处置方式</u>	<u>丧失控制权的</u>	<u>丧失控制权时</u>	<u>处置价款与处</u>
				<u>时点</u>	<u>点的确定依据</u>	<u>置投资对应的</u>
						<u>合并财务报表</u>
						<u>层面享有该子</u>
						<u>公司净资产份</u>
						<u>额的差额</u>
上海世斐企业管理有限公司	300.00	100.00%	股权转让	2020 年 6 月	交易完成	-324.26

(续上表)

<u>子公司名称</u>	<u>丧失控制权之</u>	<u>丧失控制权之</u>	<u>丧失控制权之</u>	<u>按照公允价值</u>	<u>丧失控制权之</u>	<u>与原子公司股</u>
	<u>日剩余股权的</u>	<u>日剩余股权的</u>	<u>日剩余股权的</u>	<u>重新计量剩余</u>	<u>日剩余股权公</u>	<u>权投资相关的</u>
	<u>比例</u>	<u>账面价值</u>	<u>公允价值</u>	<u>股权产生的利</u>	<u>允价值的确定</u>	<u>其他综合收益</u>
				<u>得或损失</u>	<u>方法及主要</u>	<u>转入投资损益</u>
					<u>假设</u>	<u>的金额</u>
上海世斐企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-

## 3、其他原因的合并范围变动

### 本期新设子公司

<u>名称</u>	<u>期末净资产</u>	<u>本期净利润</u>
成都世瞻置业有限公司	2,837,285.77	2,837,285.77
成都世恺置业有限公司	-1,057.45	-1,057.45

名称	期末净资产	本期净利润
宁波茂仁企业管理咨询有限公司	103.56	103.56
绍兴坤越企业管理有限责任公司	-	-
厦门智泽企业管理有限公司	-1,067.86	-1,067.86
厦门智歧企业管理有限公司	-1,067.86	-1,067.86
厦门智昀企业管理有限公司	-1,067.86	-1,067.86
福州荆盛企业管理有限公司	-1,244.44	-1,244.44
福州景翊企业管理有限公司	-2,711.76	-2,711.76
杭州广盈企业管理有限公司	-975.21	-975.21
上海茂源物业管理有限公司	11,165,739.62	11,165,739.62
徐州慕嘉企业管理有限公司	-	-
福州荆翼企业管理有限公司	-1,300.00	-1,300.00
福州荆誉企业管理有限公司	-1,300.00	-1,300.00
上海罗秉企业管理有限公司	-137.55	-137.55
上海聚兮企业管理有限公司	-137.55	-137.55
上海夜凯企业管理有限公司	-26,425.82	-26,425.82
海口广翔企业管理有限公司	-	-
海口广轩企业管理有限公司	-	-
海口广焯企业管理有限公司	-	-
巧贤有限公司	13,710,324.83	-16,314.74
三亚翔睿置业有限责任公司	669,437,856.28	-3,631,632.27
南宁润庆投资有限公司	-1,232.83	-1,232.83
宁波茂昇企业管理咨询有限公司	-	-
济南庆茂置业有限公司	-	-
宁波茂升房地产开发有限公司	255,591,478.74	235,591,478.74
宁波茂枫企业管理咨询有限公司	-1,060.48	-1,060.48
成都世弘置业有限公司	-	-
成都世苕置业有限公司	-	-
成都世擎置业有限公司	-	-
杭州广澄企业管理有限公司	-	-
杭州广琦企业管理有限公司	-	-
济南昌茂置业有限公司	-	-
茂名世茂悦升房地产开发有限公司	19,287,577.31	-712,422.69
南京忭忻企业管理咨询有限公司	-	-
南京忭跃企业咨询管理有限公司	-	-
南宁悦茂企业管理有限公司	-	-
南宁悦荣企业管理有限公司	-	-
三亚翔合置业有限公司	-	-
上海春锐企业管理有限公司	-7.84	-7.84
上海匠巧企业管理有限公司	-	-
上海绿郢企业管理有限公司	-	-

名称	期末净资产	本期净利润
上海曲睿企业管理有限公司	-	-
上海世铂旅游咨询有限公司	-	-
上海翔循企业管理有限公司	-7.84	-7.84
上海综萌企业管理有限公司	-7.84	-7.84
深圳市博琛企业管理有限公司	-	-
深圳市栩瑞企业管理有限公司	-	-
优祈有限公司	-5,834.81	-6,335.42
肇庆润行企业管理有限公司	-	-
肇庆润嘉企业管理有限公司	-109,896.44	-109,896.44
肇庆润欣企业管理有限公司	-3,714.49	-3,714.49
肇庆世茂悦荣房地产开发有限公司	-1,188.60	-1,188.60
绍兴鸿轩企业管理有限责任公司	-	-

#### 本期清算注销子公司

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
欣元有限公司	-528.46	40,860.57
苏州世茂新里程置业有限公司	90,705,761.75	9,713,665.50

### (八) 在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海世堃贸易有限公司	上海市	上海市	建材销售	100.00%	-	设立
昆山世茂华东商城开发有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	51.00%	49.00%	设立
牡丹江茂源贸易有限公司	黑龙江省 绥芬河市	黑龙江省 绥芬河市	建材销售	100.00%	-	设立
世茂物业管理有限公司	黑龙江省 牡丹江市	黑龙江省 牡丹江市	物业管理	100.00%	-	设立
世茂商业管理有限公司	上海市	上海市	商业运营	100.00%	-	设立
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	-	设立
福州世茂天城商业管理有限公司	福建省福州市	福建省福州市	销售百货	-	100.00%	设立
芜湖世茂商业运营有限责任公司	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	商业运营	100.00%	-	设立
苏州世茂商业物业管理有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	商业运营	100.00%	-	设立
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	商业运营	-	100.00%	设立
烟台世茂商业管理有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	商业运营	-	100.00%	设立
济南世茂置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	100.00%	-	设立
常熟世茂商业经营有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	商业运营	100.00%	-	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	方式
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	中国香港	中国香港	投资管理和咨询	100.00%	-	设立
荣帆有限公司	中国香港	中国香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
芜湖世茂新世纪商业管理有限公司	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	商业运营	-	100.00%	设立
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	上海市	上海市	商务信息咨询	-	100.00%	设立
世茂影院投资发展有限公司	上海市	上海市	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
上海世茂世天投资有限公司	上海市	上海市	经营儿童娱乐	100.00%	-	设立
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	黑龙江省绥芬河市	黑龙江省绥芬河市	投资管理和咨询	100.00%	-	设立
北京同沐房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100.00%	设立
上海世茂玺美企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
上海世曜投资咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
天津茂悦投资有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	-	设立
青岛世茂投资发展有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	100.00%	-	设立
青岛世茂滨海置业有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	100.00%	-	设立
上海铂信企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
上海酪侈贸易有限公司	上海市	上海市	销售百货	-	100.00%	设立
绍兴世茂儿童玩具有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	经营儿童娱乐	-	100.00%	设立
上海世茂商业投资管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
意新有限公司	中国香港	中国香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
欣择有限公司	中国香港	中国香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
上海沁珏投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00%	设立
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	房地产投资咨询	100.00%	-	设立
南昌世茂商业管理有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	商业运营	-	100.00%	设立
宁波世茂理想置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	100.00%	-	设立
济南世茂商业管理有限公司	山东省济南市	山东省济南市	商业运营	-	100.00%	设立
北京世茂星辰企业管理有限公司	北京市	北京市	投资管理	-	100.00%	设立
徐州世茂商业管理有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	商业运营	-	100.00%	设立
南通世茂商业管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	商业运营	-	100.00%	设立
昆山新纪元房地产有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	100.00%	-	设立
上海惠沁投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	设立
绍兴世茂新纪元置业有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	房地产开发	100.00%	-	购入
常州世茂新城房地产开发有限公司	江苏省常州市	江苏省常州市	房地产开发	100.00%	-	购入
芜湖世茂新发展置业有限公司	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	房地产开发	100.00%	-	购入
徐州世茂置业有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	100.00%	-	购入
昆山世茂房地产开发有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	100.00%	-	购入
常熟世茂新发展置业有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	100.00%	-	购入
上海世茂新体验置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	购入

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	方式
苏州世茂投资发展有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	100.00%	-	购入
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发	100.00%	-	购入
上海博希商务咨询有限公司	上海市	上海市	商务信息咨询	100.00%	-	设立
上海茂沁投资管理有限公司	上海市	上海市	商业运营	100.00%	-	购入
济南世茂天城置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	100.00%	购入
闽侯世茂商业管理有限公司	福建省福州市	福建省福州市	商业运营	-	100.00%	设立
上海硅浩信息科技有限公司	上海市	上海市	商务信息咨询	-	100.00%	设立
上海欣易投资咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	设立
宁波世茂新腾飞置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	100.00%	-	购入
绍兴世茂投资发展有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	商业运营	100.00%	-	购入
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	商务信息咨询	-	100.00%	购入
常熟世茂新纪元置业有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	99.00%	1.00%	购入
上海杏熙投资咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	设立
上海乾懋企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00%	购入
济南世茂彩石置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	100.00%	-	购入
杭州世茂瑞盈置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	100.00%	-	购入
南昌水城投资股份有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	房地产开发	60.00%	40.00%	购入
上海世茂世慷养老服务有限公司	上海市	上海市	养老服务	100.00%	-	设立
上海磐宛企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00%	购入
上海世颢企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	-	设立
上海丹馨企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00%	购入
南昌悦盈企业管理有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	投资管理	-	100.00%	购入
南京穆坤企业管理咨询有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	企业管理咨询	-	100.00%	设立
长沙世茂投资有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	70.00%	30.00%	购入
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	100.00%	-	购入
上海元盼企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	-	设立
上海隽会企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	-	设立
上海颖博企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	-	设立
上海煦晓企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
济南元盛商业保理有限公司	山东省济南市	山东省济南市	商业保理	-	100.00%	设立
北京瀚翔景观园林工程有限公司	北京市	北京市	工程施工	-	100.00%	设立
北京怵悦建筑装潢有限公司	北京市	北京市	工程施工	-	100.00%	设立
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	100.00%	-	购入
上海斐嘉企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
上海斐霖企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
上海镛耀企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
上海辰岩企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
上海耀琛企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
上海茂沃可思信息科技有限公司	上海市	上海市	商务信息咨询	-	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	方式
山东领邦华皓置业有限公司（注1）	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	100.00%	购入
上海罗秉企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
上海聚兮企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
上海夜凯企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
巧贤有限公司	中国香港	中国香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
三亚翔睿置业有限责任公司	海南省三亚市	海南省三亚市	房地产开发	-	100.00%	设立
三亚翔合置业有限公司	海南省三亚市	海南省三亚市	房地产开发	-	100.00%	设立
上海春锐企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
上海匠巧企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
上海绿郢企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
上海曲睿企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
上海世铂旅游咨询有限公司	上海市	上海市	商务服务	-	100.00%	设立
上海翔循企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立
上海综萌企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立

注 1：公司本期取得山东领邦华皓置业有限公司控制权，系非同一控制下企业合并，纳入合并报表范围。

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的	本期归属于少	本期向少数股	期末少数股东
	持股比例	数股东的损益	东宣告分派的	权益余额
			股利	
南京世茂房地产开发有限公司	50.00%	5,703,490.35	-	845,807,589.64
福建世茂新里程投资发展有限公司	49.00%	57,037,513.38	-	8,575,422,601.58
泉州世茂新里程置业有限公司	82.66%	240,494,637.18	-	514,937,855.45
南京世耀置业有限公司	73.99%	325,193,979.49	-	559,733,623.73
深圳市世茂新里程实业有限公司	49.00%	329,128,545.06	-	662,246,100.31
厦门世茂新领航置业有限公司	49.00%	11,751,426.91	474,320,000.00	2,783,148,744.00
南京世茂新发展置业有限公司	49.00%	6,767,551.81	196,000,000.00	1,691,610,899.06
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	49.00%	296,887,626.61	-	296,831,880.15
山东世茂鲁坤置业有限公司	71.44%	280,320,238.28	-	315,171,531.26
宁波茂升房地产开发有限公司	49.00%	115,439,824.58	-	115,439,824.58

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京世茂房地产开发有 限公司	11,250,434,650.95	462,377,888.53	11,712,812,539.48	8,329,582,180.80	-	8,329,582,180.80
福建世茂新里程投 资发展有限公司	13,451,561,582.89	13,176,442,099.18	26,628,003,682.07	8,905,343,579.46	232,458,295.00	9,137,801,874.46

## 2020 年年度报告

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市世茂新里程实业有限公司	15,290,075,019.93	14,138,465,742.62	29,428,540,762.55	17,803,423,700.32	273,594,408.56	18,077,018,108.88
泉州世茂新里程置业有限公司	2,730,042,701.83	1,275,636,076.31	4,005,678,778.14	3,320,805,243.37	51,914,600.05	3,372,719,843.42
南京世耀置业有限公司	2,898,990,868.28	920,662.62	2,899,911,530.90	1,974,538,340.29	-	1,974,538,340.29
厦门世茂新领航置业有限公司	7,051,917,119.49	3,144,354,694.63	10,196,271,814.12	4,127,116,880.07	392,692,525.08	4,519,809,405.15
南京世茂新发展置业有限公司	15,562,673,111.83	2,523,201,360.40	18,085,874,472.23	14,544,362,954.24	89,244,377.06	14,633,607,331.30
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	8,663,094,688.35	1,182,404.05	8,664,277,092.40	7,358,797,029.01	-	7,358,797,029.01
山东世茂鲁坤置业有限公司	2,637,420,525.87	40,402,697.78	2,677,823,223.65	2,206,230,187.69	-	2,206,230,187.69
宁波茂升房地产开发有限公司	4,577,875,553.04	1,102,097.25	4,578,977,650.29	4,323,386,171.55	-	4,323,386,171.55

(续上表 1)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京世茂房地产开发有限公司	11,402,821,161.64	466,724,896.64	11,869,546,058.28	8,509,129,660.98	-	8,509,129,660.98
福建世茂新里程投资发展有限公司	23,358,454,293.17	13,212,319,044.16	36,570,773,337.33	18,964,516,323.26	232,458,295.00	19,196,974,618.26
深圳市世茂新里程实业有限公司	24,978,015,617.53	12,416,917,958.65	37,394,933,576.18	26,911,364,438.13	81,880,154.58	26,993,244,592.71
泉州世茂新里程置业有限公司	2,181,168,808.31	863,011,015.06	3,044,179,823.37	2,482,466,363.07	222,410,680.26	2,704,877,043.33
南京世耀置业有限公司	3,542,746,192.15	10,490,870.20	3,553,237,062.35	3,067,374,588.71	-	3,067,374,588.71
厦门世茂新领航置业有限公司	7,051,917,119.49	3,144,354,694.63	10,196,271,814.12	4,127,116,880.07	392,692,525.08	4,519,809,405.15
南京世茂新发展置业有限公司	4,423,438,017.87	1,948,749,679.76	6,372,187,697.63	2,444,487,509.87	89,244,377.06	2,533,731,886.93
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	3,030,470,320.87	37,919.75	3,030,508,240.62	2,827,232,900.00	-	2,827,232,900.00
山东世茂鲁坤置业有限公司	1,911,078,846.76	662,631.24	1,911,741,478.00	1,812,989,925.10	-	1,812,989,925.10

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁波茂升房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-

(续上表 2)

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京世茂房地产开发有限公司	672,638,705.25	22,813,961.38	22,813,961.38	-487,512,000.66
福建世茂新里程投资发展有限公司	204,731,207.81	116,403,088.54	116,403,088.54	-80,680,112.94
深圳市世茂新里程实业有限公司	3,950,806,990.20	671,690,908.28	949,833,670.20	919,291,375.04
泉州世茂新里程置业有限公司	1,185,307,300.92	290,944,395.33	293,656,154.68	791,741,900.83
南京世耀置业有限公司	2,584,873,359.57	439,510,716.97	439,510,716.97	352,828,429.61
厦门世茂新领航置业有限公司	99,253,429.40	23,982,503.90	35,046,914.51	902,280,664.77
南京世茂新发展置业有限公司	100,350,242.26	13,811,330.23	13,811,330.23	592,687,068.96
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	2,601,755,910.77	605,893,115.53	605,893,115.53	1,092,786,020.53
山东世茂鲁坤置业有限公司	1,689,008,646.39	372,841,483.06	372,841,483.06	221,584,395.69
宁波茂升房地产开发有限公司	1,124,296,217.89	235,591,478.74	235,591,478.74	612,590,591.49

(续上表 3)

子公司名称	上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京世茂房地产开发有限公司	4,278,984,237.73	1,210,664,207.88	1,210,664,207.88	257,380,234.63
福建世茂新里程投资发展有限公司	219,198,709.31	16,852,735.29	16,852,735.29	36,575,930.00
深圳市世茂新里程实业有限公司	1,142,004,364.44	162,397,005.89	405,037,469.62	952,904,479.81
泉州世茂新里程置业有限公司	1,165,046,945.50	179,168,082.40	332,200,123.19	-368,854,819.25
南京世耀置业有限公司	-	-14,137,526.36	-14,137,526.36	279,709,080.36
厦门世茂新领航置业有限公司	96,155,457.47	-127,002,213.21	-126,573,789.78	-119,321,911.08
南京世茂新发展置业有限公司	702,418,432.35	4,394,044.21	14,205,657.88	291,613,660.81
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	-	-113,768.28	-113,768.28	-202,787,919.45
山东世茂鲁坤置业有限公司	-	-1,248,447.10	-1,248,447.10	-98,458,219.77
宁波茂升房地产开发有限公司	-	-	-	-

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权 比例	对合营企业或 联营企业投资 的会计处理方 法
				直接	间接		
合营企业							
深圳市晟世善居实业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资管理	-	50.00%	50.00%	权益法
深圳市荣晟善居实业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资管理	-	50.00%	50.00%	权益法
上海世领投资管理 有限公司	上海市	上海市	投资管理	35.00%	-	35.00%	权益法
宁波鼎峰房地产开发 有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	40.00%	-	40.00%	权益法
济南世茂新纪元置 业有限公司（注 1）	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	45.00%	46.00%	权益法
福州世茂瑞盈置业 有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	-	20.00%	20.00%	权益法
济南骏茂房地产开 发有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	50.00%	50.00%	权益法
长沙茂泓置业开发 有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	-	28.00%	28.00%	权益法
天津中民爱普城市 建设发展有限公司	天津市	天津市	房屋建筑工 程施工	-	50.00%	50.00%	权益法
张家港世茂新纪元 房地产开发有限公 司	江苏省张家港市	江苏省张家港市	房地产开发	-	30.00%	30.00%	权益法
山东汇联保险经纪 有限公司	山东省东营市	山东省东营市	保险经纪	24.00%	-	24.00%	权益法
福州泰盛置业有限 公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	-	50.00%	50.00%	权益法
厦门云街置业有限 公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	-	30.00%	30.00%	权益法
郑州钱隆实业有限 公司	河南省荥阳市	河南省荥阳市	房地产开发	-	50.00%	50.00%	权益法
深圳市融丰盈实业 有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资咨询	-	50.00%	50.00%	权益法
深圳市升丰盈实业 有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资咨询	-	50.00%	50.00%	权益法
武汉光谷芯动力地 产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产开发	-	30.00%	30.00%	权益法
世茂澳亚基金管理 有限公司	西藏自治区拉萨 市	西藏自治区 拉萨市	投资管理	-	50.00%	50.00%	权益法
联营企业							
无锡世茂新发展置 业有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发	31.00%	-	31.00%	权益法

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权 比例	对合营企业或 联营企业投资 的会计处理方 法
				直接	间接		
河北恒佑房地产开发有限公 司（注 2）	河北省石家庄市	河北省石家庄市	房地产开发	-	10.00%	10.00%	权益法
上海铭耀股权投资 管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	30.00%	30.00%	权益法
眉山启迪科技园有 限公司	四川省	四川省	房地产开发	-	35.00%	35.00%	权益法

注 1：本公司在合营企业济南世茂新纪元置业有限公司持股比例为 45%，在该企业表决权比例为 46%，持股比例与表决权比例不一致，系根据公司与其他股东方达成的合作企业《公司章程》规定。

注 2：河北恒佑房地产开发有限公司董事会成员 3 名，其中 1 名董事由本公司委派。因此本公司虽持有河北恒佑房地产开发有限公司 20%以下表决权，但对其具有重大影响，故对上述投资采用权益法核算。

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额				
	深圳市晟世善居 实业有限公司	深圳市荣晟善居 实业有限公司	上海世领投资管 理有限公司	宁波鼎峰房地 产开发有限公司	济南世茂新纪 元置业有限公司
流动资产	4,378,341,644.01	1,394,346,182.33	415,503.48	218,131,439.74	1,899,521,330.11
其中：现金和现金等价物	24,752,164.12	193,238,442.31	287,173.48	48,903,771.67	93,780,582.14
非流动资产	16,638,364.15	-	-	6,902,096.96	3,713,623.05
资产合计	4,394,980,008.16	1,394,346,182.33	415,503.48	225,033,536.70	1,903,234,953.16
流动负债	1,162,619,072.34	828,867,790.56	106,528.77	55,882,424.62	1,790,810,967.99
非流动负债	3,082,800,000.00	601,316,616.55	-	-	-
负债合计	4,245,419,072.34	1,430,184,407.11	106,528.77	55,882,424.62	1,790,810,967.99
少数股东权益	36,651.82	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	149,524,284.00	-14,768,224.78	308,974.71	169,151,112.08	112,423,985.17
按持股比例计算的净资产份额	74,762,142.00	-7,384,112.39	108,141.15	67,660,444.83	51,050,074.20
调整事项	-74,725,000.00	7,384,112.39	-	-751,273.23	-
其中：商誉	-	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-751,273.23	-
其他	-74,725,000.00	7,384,112.39	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	37,142.00	-	108,141.15	66,909,171.60	51,050,074.20
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-	-
营业收入	-	-	-	34,771,697.04	1,026,494,795.03
财务费用	-363,305.91	4,064.11	374.61	-455,785.75	-891,395.16
所得税费用	-	-	-	-4,367,623.01	25,029,978.57
净利润	110,935.82	-14,768,224.78	18,786.29	-13,031,052.36	75,089,935.70

项目	期末余额/本期发生额				
	深圳市晟世善居 实业有限公司	深圳市荣晟善居 实业有限公司	上海世领投资管 理有限公司	宁波鼎峰房地产 开发有限公司	济南世茂新纪元 置业有限公司
终止经营的净利润	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额	110,935.82	-14,768,224.78	18,786.29	-13,031,052.36	75,089,935.70
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	112,000,000.00	-

(续上表)

项目	期末余额/本期发生额			
	福州世茂瑞盈置 业有限公司	济南骏茂房地产 开发有限公司	长沙茂泓置业开 发有限公司	天津中民爱普城 市建设发展有限 公司
流动资产	308,545,203.34	4,123,827,940.09	5,416,691,470.45	6,288,126,365.33
其中：现金和现金等价物	45,254,582.72	107,691,315.73	292,390,328.28	156,150,102.12
非流动资产	5,479,940.14	20,312,375.74	30,988,124.87	928,318,471.15
资产合计	314,025,143.48	4,144,140,315.83	5,447,679,595.32	7,216,444,836.48
流动负债	168,903,302.69	1,460,975,919.92	2,341,331,520.12	2,510,134,816.47
非流动负债	-	2,611,500,000.00	3,186,000,000.00	4,300,000,000.00
负债合计	168,903,302.69	4,072,475,919.92	5,527,331,520.12	6,810,134,816.47
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	145,121,840.79	71,664,395.91	-79,651,924.80	406,310,020.01
按持股比例计算的净资产份额	29,024,368.16	35,832,197.95	-22,302,538.95	203,155,010.00
调整事项	-	-	22,302,538.95	47,766,907.42
其中：商誉	-	-	-	47,766,907.42
内部交易未实现利润	-	-	-	-
其他	-	-	22,302,538.95	-
对合营企业权益投资的账面价值	29,024,368.16	35,832,197.95	-	250,921,917.42
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	586,912,686.24	-	-	-
财务费用	-959,259.91	267,506.98	-2,729,584.26	-399,056.70
所得税费用	50,693,557.78	-7,860,468.82	-16,248,767.05	-8,954,499.69
净利润	152,080,673.33	-23,581,406.48	-48,746,301.14	-27,218,499.05
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	152,080,673.33	-23,581,406.48	-48,746,301.14	-27,218,499.05
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

(续上表 1)

项目	期末余额/本期发生额			
	张家港世茂新纪 元房地产开发有 限公司	山东汇联保险经 纪有限公司	福州泰盛置业有 限公司	厦门云街置业有 限公司
流动资产	202,929,674.14	42,605,040.72	2,442,090,752.33	1,226,167,419.63

## 2020 年年度报告

其中：现金和现金等价物	64,330,153.86	40,828,958.94	5,096,750.63	75,889,526.16
非流动资产	283,440.52	3,501,358.81	19,200,751.70	1,224,399.03
资产合计	203,213,114.66	46,106,399.53	2,461,291,504.03	1,227,391,818.66
流动负债	189,063,436.20	945,924.91	797,125,919.92	600,170,445.87
非流动负债	-	-	580,000,000.00	599,450,000.00
负债合计	189,063,436.20	945,924.91	1,377,125,919.92	1,199,620,445.87
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	14,149,678.46	45,160,474.62	1,084,165,584.11	27,771,372.79
按持股比例计算的净资产份额	4,244,903.54	10,838,513.91	542,082,792.06	8,331,411.84
调整事项	10,501,137.05	5,872,516.39	51,288,334.55	5,746,534.63
其中：商誉	10,501,137.05	5,872,516.39	51,288,334.55	5,746,534.63
内部交易未实现利润	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	14,746,040.59	16,711,030.30	593,371,126.60	14,077,946.47
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	2,714,454.07	30,330.00	-
财务费用	-60,474.67	-347,520.24	-52,496.32	-88,206.46
所得税费用	-282,177.13	-1,703,062.42	-2,419,248.94	-1,182,884.03
净利润	-846,531.37	-5,069,736.68	-7,257,746.81	-3,548,652.09
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-846,531.37	-5,069,736.68	-7,257,746.81	-3,548,652.09
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

(续上表 2)

项目	期末余额/本期发生额				
	郑州钱隆实业有 限公司	深圳市融丰盈实 业有限公司	深圳市升丰盈实 业有限公司	武汉光谷芯动力 地产开发有限公 司	世茂澳亚基金管 理有限公司
流动资产	84,812,535.83	3,601,018,075.97	-	1,284,302,634.60	1,515,567.36
其中：现金和现金等价物	5,769.99	97,411,024.91	-	1,984,015.81	112,316.41
非流动资产	-	102,068,314.06	-	123,380.09	5,109,555.11
资产合计	84,812,535.83	3,703,086,390.03	-	1,284,426,014.69	6,625,122.47
流动负债	84,811,958.34	11,327.32	-	1,234,656,547.89	-
非流动负债	-	3,699,890,413.82	-	-	-
负债合计	84,811,958.34	3,699,901,741.14	-	1,234,656,547.89	-
少数股东权益	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	577.49	3,184,648.89	-	49,769,466.80	6,625,122.47
按持股比例计算的净资产份额	288.75	1,592,324.45	-	14,930,840.04	3,312,487.14
调整事项	-	-1,592,324.45	-	-14,930,840.04	-
其中：商誉	-	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-	-
其他	-	-1,592,324.45	-	-14,930,840.04	-
对合营企业权益投资的账面价值	288.75	-	-	-	3,312,487.14
存在公开报价的合营企业权益投 资的公允价值	-	-	-	-	-

## 2020 年年度报告

营业收入	-	-	-	-	-
财务费用	-769.99	46,799,111.11	-	-200,145	-12,597.05
所得税费用	192.50	-	-	-76,844.40	-2,605,623.29
净利润	577.49	-46,815,351.11	-	-230,533.20	723,240.61
终止经营的净利润	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额	577.49	-46,815,351.11	-	-230,533.20	723,240.61
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-

(续上表 3)

项目	期初余额/上期发生额				
	上海世领投资管 理有限公司	宁波鼎峰房地产 开发有限公司	上海硕元健康管 理有限公司	济南世茂新纪元 置业有限公司	福州世茂瑞盈置 业有限公司
流动资产	396,717.19	626,385,710.03	6,686,120.90	2,856,900,744.79	590,889,760.90
其中：现金和现金等价物	38,387.19	108,791,292.84	6,289,846.61	273,007,584.25	43,830,562.63
非流动资产	-	1,055,443.21	309,460.10	24,487,076.08	5,705,015.13
资产合计	396,717.19	627,441,153.24	6,995,581.00	2,881,387,820.87	596,594,776.03
流动负债	106,528.77	165,258,988.80	342,812.95	2,044,053,771.40	603,553,608.57
非流动负债	-	-	-	800,000,000.00	-
负债合计	106,528.77	165,258,988.80	342,812.95	2,844,053,771.40	603,553,608.57
少数股东权益	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	290,188.42	462,182,164.44	6,652,768.05	37,334,049.47	-6,958,832.54
按持股比例计算的净资产份额	101,565.95	184,872,865.76	3,002,957.13	17,259,603.14	-1,391,766.51
调整事项	-	-1,730,604.83	-	-	1,391,766.51
其中：商誉	-	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-1,730,604.83	-	-	-
其他	-	-	-	-	1,391,766.51
对合营企业权益投资的账面价值	101,565.95	183,142,260.93	3,002,957.13	17,259,603.14	-
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-	-
营业收入	-	2,293,226,227.82	1,497,575.29	-	-
财务费用	483.52	-267,500.36	-16,220.03	-1,764,923.91	-608,485.43
所得税费用	-	113,663,167.34	2,752.15	-6,543,847.93	-2,622,418.94
净利润	-483.52	340,989,502.02	-998,872.48	-19,604,543.79	-7,867,256.80
终止经营的净利润	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额	-483.52	340,989,502.02	-998,872.48	-19,604,543.79	-7,867,256.80
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-

(续上表 4)

项目	期初余额/上期发生额			
	济南骏茂房地产 开发有限公司	长沙茂泓置业开 发有限公司	山东世茂鲁坤置 业有限公司	天津中民爱普城 市建设发展有限 公司
流动资产	3,603,337,229.84	4,287,867,531.15	1,911,078,846.76	5,415,800,197.48
其中：现金和现金等价物	40,788,621.42	252,571,980.91	1,541,780.23	19,022,235.24
非流动资产	25,367.24	14,753,997.30	662,631.24	909,543,209.53
资产合计	3,603,362,597.08	4,302,621,528.45	1,911,741,478.00	6,325,343,407.01
流动负债	1,548,116,794.69	1,627,527,152.11	1,812,989,925.10	1,391,814,887.95
非流动负债	1,960,000,000.00	2,706,000,000.00	-	4,500,000,000.00
负债合计	3,508,116,794.69	4,333,527,152.11	1,812,989,925.10	5,891,814,887.95
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	95,245,802.39	-30,905,623.66	98,751,552.90	433,528,519.06
按持股比例计算的净资产份额	47,622,901.19	-8,653,574.62	49,375,776.45	216,764,259.53
调整事项	-	8,653,574.62	-	333,892,895.39
其中：商誉	-	-	-	333,892,895.39
内部交易未实现利润	-	-	-	-
其他	-	8,653,574.62	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	47,622,901.19	-	49,375,776.45	550,657,154.92
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	-	-	-
财务费用	-29,697.46	41,088,123.03	-87,160.18	-173,189.68
所得税费用	65,963.97	-13,274,147.03	-416,252.80	-
净利润	-4,754,197.61	-39,822,441.11	-1,248,447.10	-42,579,605.14
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-4,754,197.61	-39,822,441.11	-1,248,447.10	-42,579,605.14
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

(续上表 5)

项目	期初余额/上期发生额			
	山东汇联保险经 纪有限公司	玉林市嘉泽投资 有限责任公司	世茂澳亚基金管 理有限公司	张家港世茂新纪 元房地产开发有 限公司
流动资产	50,502,049.95	1,408,821,768.26	2,722,273.58	81,388,890.20
其中：现金和现金等价物	50,472,049.95	1,498,707.42	2,389,659.36	17,528.45
非流动资产	8,289.20	8,819,253.55	3,179,627.54	1,263.39
资产合计	50,510,339.15	1,417,641,021.81	5,901,901.12	81,390,153.59
流动负债	280,127.85	1,388,798,325.98	19.26	66,393,943.76
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	280,127.85	1,388,798,325.98	19.26	66,393,943.76
少数股东权益	-	4,849,564.91	-	-
归属于母公司股东权益	50,230,211.30	23,993,130.93	5,901,733.69	14,996,209.83
按持股比例计算的净资产份额	12,055,250.71	9,597,252.37	2,950,866.83	4,498,862.95

## 2020 年年度报告

调整事项	5,872,516.39	2,638,541.05	-	10,501,137.05
其中：商誉	5,872,516.39	2,638,541.05	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
其他	-	-	-	10,501,137.05
对合营企业权益投资的账面价值	17,927,767.10	12,235,793.42	2,950,866.83	15,000,000.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	3,832,529.54	0.90	-	-
财务费用	-228,871.20	1,990,141.59	-20,476.68	-1,425.94
所得税费用	9,862.64	30.48	-	-1,263.39
净利润	-45,660.66	-10,691,913.18	-9,885,658.46	-3,790.17
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-45,660.66	-10,691,913.18	-9,885,658.46	-3,790.17
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			
	无锡世茂新发 展置业有限公司	河北恒佑房地 产开发有限公 司	上海铭耀股权 投资管理有限 公司	眉山启迪科技 园有限公司
流动资产	1,292,946,551.10	309,258,118.56	5,835,555.28	286,059,071.45
非流动资产	35,218,006.60	3,242,269.85	10,818,634.45	920,287.81
资产合计	1,328,164,557.70	312,500,388.41	16,654,189.73	286,979,359.26
流动负债	1,092,776,915.19	306,888,407.37	5,133,066.18	151,373,861.48
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,092,776,915.19	306,888,407.37	5,133,066.18	151,373,861.48
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	235,387,642.51	5,611,981.04	11,521,123.55	135,605,497.78
按持股比例计算的净资产份额	72,970,169.17	561,198.10	3,457,081.46	47,461,924.22
调整事项	-	5,866,776.07	-	784,935.57
其中：商誉	-	-	-	784,935.57
内部交易未实现利润	-	-	-	-
其他	-	5,866,776.07	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	72,970,169.17	6,427,974.17	3,457,081.46	48,246,859.79
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	16,857,877.29	-	15,566,037.30	-
净利润	-31,380,362.39	-90,929.56	1,393,922.21	-2,757,762.65
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-31,380,362.39	-90,929.56	1,393,922.21	-2,757,762.65
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

(续上表)

项目	期初余额/上期发生额			
	无锡世茂新发 展置业有限公司	Medipolis K.K.	河北恒佑房地 产开发有限公 司	上海铭耀股权 投资管理有限 公司
流动资产	1,397,769,578.72	899,833.25	322,239,257.74	746,646.65
非流动资产	24,757,885.80	-	1,242,130.23	10,844,284.45
资产合计	1,422,527,464.52	899,833.25	323,481,387.97	11,590,931.10
流动负债	1,155,759,459.62	300,599.98	317,778,477.37	1,463,729.76
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,155,759,459.62	300,599.98	317,778,477.37	1,463,729.76
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	266,768,004.90	599,233.27	5,702,910.60	10,127,201.34
按持股比例计算的净资产份额	82,698,081.51	263,453.09	570,291.06	3,038,904.80
调整事项	-	-	5,866,776.07	-
其中：商誉	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
其他	-	-	5,866,776.07	-
对联营企业权益投资的账面价值	82,698,081.51	263,453.09	6,437,067.13	3,038,904.80
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	15,124,395.11	1,856,111.59	-	11,320,754.40
净利润	-20,688,578.63	210,607.53	-1,083,945.73	347,823.94
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-20,688,578.63	210,607.53	-1,083,945.73	347,823.94
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

### (九) 与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、借款、应收款项、可供出售金融资产等，与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将金融工具风险控制在限定的范围之内。

#### 各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

## 1、市场风险

### (1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险产生于银行借款及公司债券等带息债务。2020年12月31日，本公司的带息债务主要为借款金额合计为1,158,267.17万元、中期票据余额302,334.73万元、公司债券余额747,361.71万元以及定向债务融资工具余额99,800.03万元。利率上升将引起本公司债务成本上升及现金流出增加。

### (2) 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低外汇风险。本公司面临的外汇风险主要来源于以欧元、港币和美元计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	6,280,722.93	6.5249	40,981,089.05
港币	549,722,423.24	0.8416	462,646,391.40
欧元	6.72	8.0250	53.93
澳元	14,349.00	5.0163	71,978.89
加元	1.80	5.1161	9.21

本公司认为持有的外币金融资产金额较小，汇率波动对公司的影响较小。

### (3) 其它价格风险

本公司持有其他公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。本公司期末持有的权益投资列示如下：

项目	期末余额
其他权益工具投资	475,598,469.44
其中：海通证券股份有限公司	109,310,000.00
万达电影股份有限公司	366,288,469.44

上述金融资产受市场价格波动影响。

## 2、信用风险

为降低信用风险，本公司确定了较为严格的销售政策，在确定客户有能力且有意愿支付物业销售合同涉及所有对价时交付房屋，以确保应收房款的收回。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

### 3、流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

## (十) 公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	
持续的公允价值计量	475,598,469.44	53,608,320,000.00	-	54,083,918,469.44
(1) 其他权益工具投资	475,598,469.44	-	-	475,598,469.44
(2) 投资性房地产	-	53,608,320,000.00	-	53,608,320,000.00
① 出租用的土地使用权	-	-	-	-
② 出租的建筑物	-	29,926,320,000.00	-	29,926,320,000.00
③ 持有并准备出租的未完工房屋建筑物	-	23,682,000,000.00	-	23,682,000,000.00

### 2、持续的第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的可供出售金融资产为海通证券股份有限公司于上海证券交易所发行之人民币普通股股票(600837.SH)以及万达电影股份有限公司于深圳证券交易所发行之人民币普通股股票(002739.SZ)，报告期末公允价值参考其市场报价确定。

### 3、持续的第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察 输入值
投资性房地产：			
出租的建筑物	29,926,320,000.00	收益法、市场比较法	注 1
持有并准备出租的未完工房屋建筑物	<u>23,682,000,000.00</u>	假设开发法、成本法	注 2
投资性房地产合计	<u>53,608,320,000.00</u>		

注 1：对于已完工并且用于出租的建筑物，能够测算其未来收益，且相关房产可以从房地产交易市场获得与估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用收益法与市场比较法进行估值，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

注 2：对于持有并准备出租的未完工房屋建筑物，由于可以获取其已经完工部分与预计达到可使用状态的未完工部分成本，且可以从房地产交易市场获得与完工后估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用假设开发法与成本法进行估值，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

**(十一) 关联方及关联交易**

## 1、本企业的母公司情况

<u>母公司名称</u>	<u>关联关系</u>	<u>企业类型</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>
世茂集团控股有限公司(注 2)	母公司	外国企业	开曼群岛	投资控股
峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)(注 1)	母公司	外国企业	英属维京群岛	投资控股

(续上表)

<u>母公司名称</u>	<u>母公司对本企业的持股比例</u>	<u>母公司对本企业的表决权比例</u>	<u>本企业最终控制方</u>	<u>注册资本</u>
世茂集团控股有限公司	63.92%	73.15%	是	3,537,697,464 股， 每股面值 0.10 港币
峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)	43.73%	43.73%	否	1 股 1 美元普通股

本企业的母公司情况的说明：

注 1：峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)持有公司 43.73%股份，是公司的控股股东。

注 2：世茂集团控股有限公司通过其全资子公司峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)、间接全资子公司上海世茂投资管理有限公司以及控股子公司西藏世茂企业发展有限公司合计控制公司 63.92%的股份。

注 3：许荣茂先生持有世茂集团控股有限公司 64.99%股份，是公司的实际控制人。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八。

## 3、本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八。

## 4、本企业的其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>	<u>统一社会信用代码</u>
世茂天成物业服务集团有限公司	同受一方控制	913201067805714790
上海润尚房地产经纪有限公司	同受一方控制	91310000051272356Y
上海繁英环境工程有限公司	同受一方控制	9131000032432882X5
上海世茂物联网科技有限公司	同受一方控制	91310112MA1GCAE3XH
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制	91310000091812011K
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制	91310115703007022M

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>	<u>统一社会信用代码</u>
上海世滨电子商务有限公司	同受一方控制	913100003243377771
绍兴世茂新置业发展有限公司	同受一方控制	913306006639279821
南京世茂新领航置业有限公司	同受一方控制	91320100MA1MLRTF4K
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	9121010079317822XQ
福州世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	913501215673130836
厦门祺翎企业管理有限公司	同受一方控制	91350203MA31XYJ235
国泰土地整理集团有限公司	同受一方控制	911101087002306671
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	同受一方控制	91330600587786187N
上海世茂旅游发展有限公司	同受一方控制	913101143423137604
泉州世茂瑞盈置业有限公司	同受一方控制	913505820913832377
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制	913706007924673377
福建世茂朗盈房地产开发有限公司	同受一方控制	91350213MA31P77Q6H
厦门世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	913502133029780989
青岛华皓瑞信置业有限公司	同受一方控制	91370211MA3N9E0L21
上海灵朴旅游咨询有限公司	同受一方控制	91310117MA1J2T7E5E
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	913505825709551327
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制	91320000798302517W
平潭海峡如意城开发建设有限公司	同受一方控制	913501285747220292
南安世茂新里程置业有限公司	同受一方控制	91350583MA2YNYCN4L
上海世茂翎信置业有限公司	同受一方控制	91310115320731582A
长春世茂新纪元滑雪场管理有限公司	同受一方控制	91220101MA15AGMR2B
成都世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	915101125510958198
青岛世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	91370222553961418X
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	91231000669013268R
南京海峡城开发建设有限公司	同受一方控制	913201005715675023
济南世茂新阳置业有限公司	同受一方控制	91370125MA3MU69Y84
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	91310115703254170G
福建世茂置业有限公司	同受一方控制	913502006852904413
上海晟翊投资管理有限公司	同受一方控制	91310115324552610W
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	91320300798333698U
武汉世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	914201145519659172
上海翊宇投资管理有限公司	同受一方控制	91310000324547889T
张家港世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	913205820727609229
龙岩上杭县荣誉房地产有限公司	同受一方控制	91350823MA31D4XPX0
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制	913505825709551402
福州世茂世源置业有限公司	同受一方控制	91350100MA31GTCL83
泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制	913505210913720524
泉州聚龙华茂房地产有限公司	同受一方控制	91350521MA31TQWN4L

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>	<u>统一社会信用代码</u>
南昌世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	91360103081488975K
天津世茂新里程置业有限公司	同受一方控制	911201166974000461
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	同受一方控制	91350213MA2Y2N451U
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	91340200791895911G
泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制	91350521091372036E
昆山世茂蝶湖湾开发建设建设有限公司	同受一方控制	91320583755094930J
龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	同受一方控制	91350800MA31WKUK7J
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制	913306007909622621
福州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制	91350100569260202K
福州世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制	91350182MA2YCTDX9K
昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	91320583666372871T
福建龙人房地产开发有限公司	同受一方控制	913506255692533015
福州世茂新世纪房地产开发有限公司	同受一方控制	91350121567312996C
上海世茂荟晟商业经营管理有限公司	同受一方控制	913101203242203849
福州世茂世悦置业有限公司	同受一方控制	91350181MA2YDNL70
福州傲霖企业管理有限公司	同受一方控制	91350100MA2YM0R038
上海世茂国际广场有限责任公司	同受一方控制	91310000630102415E
上海轩帝投资管理有限公司	同受一方控制	91310115577499344X
常熟茂辛置业有限公司	同受一方控制	91320581MA1WYD8851
无锡溪都置业有限公司	同受一方控制	91320211MA1W66Y705
吉安新盈房地产开发有限公司	同受一方控制	91360802MA380UK68Y
漳州世茂置业有限公司	同受一方控制	91350603MA31H92W5B
泉州美亚环境工程有限公司	同受一方控制	913505053155188679
上海逸景园林景观工程有限公司	同受一方控制	91310115694191189H
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	91310115797013078K
上海择荃企业管理有限公司	同受一方控制	91310109351095451E
牡丹江弗恺投资中心(有限合伙)	同受一方控制	91231000MA18X3B12K
龙岩世茂新领航置业有限公司	同受一方控制	91350802MA31N46AX8
牡丹江斐夏管理服务有限公司	同受一方控制	91231090MA1BTYBP4F
福州世茂实业有限公司	同受一方控制	91350100662832850B
上海世茂文化发展有限公司	同受一方控制	91310113MA1GN8A04P
深圳市前海世茂投资管理有限公司	同受一方控制	9144030006717649X4
霞浦世茂金禾置业有限公司	同受一方控制	91350921MA33PTC901
泉州世茂阜盈置业有限公司	同受一方控制	91350502MA31XA7A7U
石狮世茂新领航置业有限公司	同受一方控制	91350581MA32LKQRXB
福清茂辉置业有限公司	同受一方控制	91350181MA31QQE210
福清世金福房地产开发有限公司	同受一方控制	91350181MA322GGR1H
福建东方新天地投资发展有限公司	同受一方控制	91350122565366915N

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
沙县世茂新体验置业有限公司	同受一方控制	91350427MA31XGQ613
建瓯世茂新里程置业有限公司	同受一方控制	91350783MA31P8F90A
泉州美亚商业管理有限公司	同受一方控制	91350505315518859E
福州世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制	91350100MA345GYE8D
福州世茂弘奇置业有限责任公司	同受一方控制	91350100MA31WT4A4U
福清茂金房地产开发有限公司	同受一方控制	91350181MA322GTG4A
福建中展置业发展有限公司	同受一方控制	913503000797566270
福州世茂世盈置业有限公司	同受一方控制	91350100MA2YL2YT5C
漳州中世房地产开发有限公司	同受一方控制	91350603MA31HBU90L
福州世茂晟世置业有限公司	同受一方控制	91350100MA2Y8PK00E
莆田世茂置业有限公司	同受一方控制	91350305MA31E0GF4F
香河万通房地产开发有限公司	同受一方控制	911310246934650028
青岛华皓锦誉置业有限公司	同受一方控制	91370211MA3MEEPP0L
惠安世茂智行房地产有限公司	同受一方控制	91350521MA33JYDC2H
南京汉佑商业管理有限公司	同受一方控制	91320106302772786K
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制	91310000739764666H
龙海世茂置业有限公司	同受一方控制	91350681MA33LKX8XX
国达房地产开发有限公司	同受一方控制	91130623674680890F
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	同受一方控制	91340400MA2N9GRM6L
北京绿海胜景园林工程有限公司	同受一方控制	91110228MA01HJQH76
惠东县泮盛帝景贸易有限公司	同受一方控制	91441323MA51378R47
南通世茂新里程房地产开发有限公司	同受一方控制	91320691071050005K
诏安世茂置业有限公司	同受一方控制	91350624MA33XG48XE
长春悦翊房地产开发有限公司	同受一方控制	91220101MA14X0B61Q
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	913202006978536277
河北恒佑房地产开发有限公司	联营企业	91130100571319920Y
眉山启迪科技园有限公司	联营企业	91511400MA67UQ842T
山东世茂鲁坤置业有限公司(注1)	合营企业	91370303MA3QFANT93
长沙茂泓置业开发有限公司	合营企业	91430111MA4PFRYE30
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业	913302000749474671
福州世茂瑞盈置业有限公司	合营企业	91350100MA31EE7029
济南骏茂房地产开发有限公司	合营企业	91370103MA3PQRP699
福州泰盛置业有限公司	合营企业	913501250750246647
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	合营企业	91420100MA49F14882
厦门云街置业有限公司	合营企业	91350200303153725K
天津中民爱普城市建设发展有限公司	合营企业	91120110MA05UNUQ1C
济南世茂新纪元置业有限公司	合营企业	91370100MA3CP68W92
深圳市晟世善居实业有限公司	合营企业	91440300MA5G2NHY0P

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
郑州钱隆实业有限公司	合营企业	91410182MA482GKQ6B
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	合营企业	91320582MA20G2L82C
深圳市融丰盈实业有限公司	合营企业	91440300MA5G0C3K6P
深圳市荣晟善居实业有限公司	合营企业	91440300MA5G5UYH5Y
上海世斐企业管理有限公司	合营企业	91310113MA1GND1R19
深圳市皇庭房地产开发有限公司	合营企业	91440300764989728U
玉林市浩景房地产开发有限公司	合营企业之子公司	91450900MA5NE7KP4B
重庆捷程置业有限公司	合营企业之子公司	915001035687287743
重庆越洋房地产开发有限公司	合营企业之子公司	91500105793538221M
济南中骏弘远房地产有限公司	合营企业之股东	91370100MA3FA4XJ7D
上海世茂喜达酒店管理有限公司	控股股东之合营企业	91310115301357054K
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	控股股东之合营企业	913206910710501600
南昌世茂新发展置业有限公司	控股股东之合营企业	91360125563800001C
成都世茂房地产开发有限公司	控股股东之合营企业	91510108564478026Y
诺斯(上海)融资租赁有限公司	控股股东之合营企业	91310000320516268C
天津世茂新领航置业有限公司	控股股东之合营企业	91120222MA05X7BX08
天津津南新城房地产开发有限公司	控股股东之合营企业	91120112556502591G
泉州世茂祥瑞房地产有限公司	控股股东之合营企业	91350582MA322CD35C
宁波世茂新里程置业有限公司	控股股东之合营企业	913302255805052071
南安市爱乐置业有限公司	控股股东之合营企业	91350583056121661H
福建世茂瑞盈房地产开发有限公司	控股股东之合营企业	91350213MA2XYCF63F
上海家和信息技术有限公司	控股股东之合营企业	91310113MA1GK2835
福建五环实业有限公司	控股股东之合营企业	91350125581137901T
福安市万城置业有限公司	控股股东之合营企业	913509810687521881
泉州世茂世悦置业有限公司	控股股东之合营企业	91350582MA31PAKM4F
福建永森房地产开发有限公司	控股股东之合营企业	913507005831406026
南平世阳达置业有限公司	控股股东之合营企业	91350784MA32PKKE7C
南京世荣置业有限公司	控股股东之合营企业	91320111MA1PXP181F
尚隽商业保理(上海)有限公司	控股股东之合营企业	9131000032169877X0
长沙世茂房地产有限公司	控股股东之合营企业	91430104559506555X
南安华成置业有限公司	控股股东之合营企业	91350583MA333TPR0A
莆田市恒大房地产开发有限公司	公司子公司之股东	9135030056167606X8
南京咏而归文化传媒有限公司	公司子公司之股东	91320104MA1MFLRQ20
上海丹辰信息技术有限公司	公司子公司之股东	91310000MA1HWR918B
山东土地产业发展集团有限公司	公司子公司之股东	91370000MA3N4EM2XA
济南铁发投资管理合伙企业(有限合伙)	公司子公司之股东	91370112MA3T1BAF0E
上海隆汀企业管理中心(有限合伙)	公司子公司之股东	91310110MA1G8HKW2T
深圳市创崇企业管理有限公司	公司子公司之股东	91440300MA5FGA4C87

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	公司子公司之股东	914404003347298546
深圳市坪山城投置业有限公司	公司子公司之股东	91440300MA5EQB7Y3X
泉州市碧桂园房地产开发有限公司	公司子公司之股东	91350500MA31E1T31U
杭州泰禾置业集团有限公司	公司子公司之股东	91330104MA28TBTK4K
上海龙潜实业发展有限公司	公司子公司之股东	913101180820723069
云南融创房地产开发有限公司	公司子公司之股东	91530111MA6K85NK3R
北京饕餮小镇文化旅游发展有限公司	公司子公司之股东	91110113MA0178JU4J
湖北省长投城镇化投资有限公司	公司子公司之股东	91420000MA4886CD4E
湖北长建产业投资有限公司	公司子公司之股东	91420800MA489ECC35
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	公司子公司之股东	91540125MA6T4YDYXP
平潭碧桂共赢投资合伙企业(有限合伙)	公司子公司之股东	91350103337653277L
深圳安创投资管理有限公司	公司子公司股东之股东	91440300MA5D86E74E
峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)	公司控股股东	不适用
Fine Tune Investments Limited	同受一方控制	不适用
Peak Castle Assets Limited	同受一方控制	不适用
Grandday International Limited	同受一方控制	不适用
Prime Master Holding Limited	同受一方控制	不适用
Perfect Zone International Limited	同受一方控制	不适用
Inner Power Limited	同受一方控制	不适用
Modern Professional Architectural Design Limited	同受一方控制	不适用
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制	不适用

注 1：公司本期取得山东世茂鲁坤置业有限公司控制权，纳入合并范围。

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ① 采购商品/接受劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳安创投资管理有限公司	资金占用费	130,839,724.51	-
世茂天成物业服务集团有限公司	接受劳务	88,835,011.04	55,779,918.77
上海繁英环境工程有限公司	接受劳务	12,521,064.61	8,408,456.01
上海世茂物联网科技有限公司	接受劳务	11,455,652.35	-
上海润尚房地产经纪有限公司	接受劳务	5,362,408.62	-
上海世茂物联网科技有限公司	采购商品	3,050,151.03	-
上海容承企业管理有限公司	接受劳务	2,342,707.55	-
上海世茂房地产有限公司	接受劳务	2,023,185.56	1,347,518.60
上海家和信息技术有限公司	接受劳务	1,152,888.68	-
上海世源建材贸易有限公司	采购商品	607,905.00	-

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海世滨电子商务有限公司	采购商品	511,800.28	-
上海世茂国际广场有限责任公司	接受劳务	283,018.86	-
牡丹江斐夏管理服务有限公司	接受劳务	235,450.82	-
福州世茂实业有限公司	接受劳务	220,171.10	-
上海世茂喜达酒店管理有限公司	接受劳务	180,806.36	-
南昌世茂新发展置业有限公司	接受劳务	78,083.81	-
上海世茂房地产有限公司	采购商品	49,439.20	-
牡丹江睿智营销企划有限公司	接受劳务	44,153.78	274,245.28
上海世滨电子商务有限公司	接受劳务	42,000.00	-
上海灵朴旅游咨询有限公司	采购商品	20,115.94	-
福州世茂实业有限公司	采购商品	15,044.25	-
上海世茂文化发展有限公司	采购商品	5,300.00	-
绍兴世茂新置业发展有限公司	采购商品	-	3,493.81
上海世茂旅游发展有限公司	采购商品	-	840.00

注：上述交易金额为不含税金额。

## ② 出售商品/提供劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
长沙茂泓置业开发有限公司	提供劳务	27,636,575.40	-
玉林市浩景房地产开发有限公司（注2）	资金占用费	25,574,766.51	-
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	提供劳务	5,627,924.55	-
深圳市前海世茂投资管理有限公司	提供劳务	5,483,020.19	-
眉山启迪科技园有限公司	提供劳务	4,069,320.39	-
上海容承企业管理有限公司	提供劳务	3,524,028.34	1,362,876.34
福州世茂新纪元置业有限公司	提供劳务	2,398,693.82	-
南京世茂新领航置业有限公司	提供劳务	2,289,509.96	5,144,452.96
宁波鼎峰房地产开发有限公司	提供劳务	2,065,413.39	-
长沙茂泓置业开发有限公司	销售商品	2,039,991.00	1,104,159.28
福州世茂瑞盈置业有限公司	提供劳务	1,701,542.32	4,863,864.50
霞浦世茂金禾置业有限公司	提供劳务	1,509,433.92	-
沈阳世茂新发展置业有限公司	提供劳务	1,392,823.25	1,780,112.89
厦门祺翎企业管理有限公司	提供劳务	701,518.64	949,230.46
国泰土地整理集团有限公司	提供劳务	648,817.33	580,796.86
上海世茂旅游发展有限公司	提供劳务	639,462.24	879,590.46
济南骏茂房地产开发有限公司	提供劳务	361,067.92	-
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	提供劳务	339,984.91	408,984.91
泉州世茂卓盈置业有限公司	销售商品	188,679.24	1,509.43
牡丹江斐夏管理服务有限公司	提供劳务	152,902.75	-

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
厦门世茂新纪元置业有限公司	提供劳务	135,196.35	454,433.88
泉州聚龙华茂房地产有限公司	销售商品	94,339.62	452.83
泉州世茂瑞盈置业有限公司	销售商品	94,339.62	-
泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	销售商品	94,339.62	-
福建世茂朗盈房地产开发有限公司	销售商品	87,245.28	-
成都世茂新城房地产开发有限公司	销售商品	68,290.39	1,725.66
福建五环实业有限公司	销售商品	66,037.73	-
石狮世茂新领航置业有限公司	销售商品	63,679.24	-
上海灵朴旅游咨询有限公司	销售商品	63,659.09	11,631.85
烟台世茂置业有限公司	提供劳务	51,886.79	40,094.34
青岛世茂新城房地产开发有限公司	销售商品	48,631.14	-
福安市万城置业有限公司	销售商品	47,169.81	-
福州世茂新领域置业有限公司	销售商品	47,169.81	-
南安世茂新里程置业有限公司	销售商品	47,169.81	40,075.47
泉州世茂世悦置业有限公司	销售商品	47,169.81	-
泉州世茂祥瑞房地产有限公司	销售商品	47,169.81	-
泉州世茂新发展置业有限公司	销售商品	47,169.81	400,924.53
福清茂辉置业有限公司	销售商品	33,018.87	48,113.21
福清世金福房地产开发有限公司	销售商品	33,018.87	-
平潭海峡如意城开发建设有限公司	销售商品	33,018.87	48,867.92
福建东方新天地投资发展有限公司	销售商品	28,301.89	-
福州世茂世悦置业有限公司	销售商品	28,301.89	48,113.21
福建龙人房地产开发有限公司	销售商品	18,867.92	-
沙县世茂新体验置业有限公司	销售商品	18,867.92	-
福建永森房地产开发有限公司	销售商品	14,150.94	-
建瓯世茂新里程置业有限公司	销售商品	14,150.94	-
南平世阳达置业有限公司	销售商品	14,150.94	-
世茂天成物业服务集团有限公司	提供劳务	13,095.69	-
上海润尚房地产经纪有限公司	提供劳务	10,426.38	837,433.61
厦门祺翎企业管理有限公司	销售商品	2,366.48	16,259.14
青岛华皓瑞信置业有限公司	销售商品	1,548.68	-
济南中骏弘远房地产有限公司	资金占用费	-	6,046,392.00
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司（注3）	提供劳务	-	2,786,527.35
深圳市创崇企业管理有限公司	资金占用费	-	2,195,376.51
无锡世茂新发展置业有限公司	提供劳务	-	1,371,564.64
泉州美亚商业管理有限公司	销售商品	-	400,943.40
苏州世茂置业有限公司	销售商品	-	165,867.24
上海容承企业管理有限公司	销售商品	-	70,955.15

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
莆田市恒大房地产开发有限公司	销售商品	-	66,113.21
福州世茂汇盈置业有限公司	销售商品	-	56,603.77
福州世茂弘奇置业有限责任公司	销售商品	-	56,603.77
福清茂金房地产开发有限公司	销售商品	-	48,113.21
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	销售商品	-	40,075.47
上海世茂翊信置业有限公司	销售商品	-	29,507.78
福建中展置业发展有限公司	销售商品	-	23,660.38
福州世茂世盈置业有限公司	销售商品	-	23,584.91
世茂天成物业服务集团有限公司	销售商品	-	22,831.86
漳州中世房地产开发有限公司	销售商品	-	18,867.92
福州世茂晟世置业有限公司	销售商品	-	18,867.92
福州世茂瑞盈置业有限公司	销售商品	-	9,433.96
莆田世茂置业有限公司	销售商品	-	9,433.96
国泰土地整理集团有限公司	销售商品	-	8,048.67
上海世茂旅游发展有限公司	销售商品	-	2,662.29
长春世茂新纪元滑雪场管理有限公司	销售商品	-	2,112.01
牡丹江睿智营销企划有限公司	销售商品	-	446.58

注 1：上述交易金额为不含税金额。

注 2：公司本期处置玉林市浩景房地产开发有限公司股权，期末不再作为合营企业核算。

注 3：公司上期取得苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司控制权，纳入合并报表范围。

## (2) 关联租赁情况

### ① 本公司作为出租方：

<u>承租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	<u>本期确认的</u> <u>租赁收入</u>	<u>上期确认的</u> <u>租赁收入</u>
国泰土地整理集团有限公司	北京世茂大厦	7,120,677.26	6,082,407.10
厦门祺翎企业管理有限公司	厦门海峡大厦	3,087,649.56	2,573,041.33
上海世茂旅游发展有限公司	厦门海峡大厦	1,238,095.66	1,014,428.57
香河万通房地产开发有限公司	北京世茂大厦	264,642.43	588,094.29
世茂天成物业服务集团有限公司	厦门海峡大厦	40,203.69	-
济南世茂新阳置业有限公司	济南世茂广场	-	193,548.39
厦门世茂新纪元置业有限公司	厦门海峡大厦	-	3,602,257.87

### ② 本公司作为承租方：

<u>出租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	<u>本期确认的</u>	<u>上期确认的</u>
--------------	---------------	--------------	--------------

		<u>租赁费</u>	<u>租赁费</u>
上海世茂房地产有限公司	上海世茂大厦	12,183,794.41	4,667,297.19
诺斯（上海）融资租赁有限公司（注）	石狮主题乐园设备	900,632.54	3,743,434.48
世茂天成物业服务集团有限公司	烟台世茂广场	72,394.49	169,829.00
成都世茂房地产开发有限公司	成都世茂大厦	315,988.68	-
烟台世茂置业有限公司	烟台世茂广场	-	1,069,133.60

注：本公司与诺斯（上海）融资租赁有限公司就石狮世茂主题乐园相关设备开展融资租赁业务，构成关联交易，本公司于本报告期内根据融资租赁合同的约定向诺斯（上海）融资租赁有限公司支付租金共计 29,236,864.83 元，本期分摊未确认融资费用共计 900,632.54 元计入财务费用。

### (3) 关联担保情况

#### ① 本公司作为担保方

<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经履行完毕</u>
济南骏茂房地产开发有限公司	1,305,750,000.00	2020年8月24日	2022年8月23日	否

公司控股子公司上海柠都企业管理有限公司以其持有的济南骏茂房地产开发有限公司 40% 股权为济南骏茂房地产开发有限公司之借款提供质押担保。

#### ② 本公司作为被担保方

本公司做为被担保方的事项请见借款附注六/17、借款情况。

### (4) 关键管理人员报酬

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
关键管理人员报酬	9,690,400.00	10,343,800.00

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

<u>项目名称</u>	<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
其他应收款	武汉光谷芯动力地产开发有限公司	385,017,688.25	-
其他应收款	深圳市晟世善居实业有限公司	356,356,850.00	-
其他应收款	重庆捷程置业有限公司	344,353,591.45	97,628,410.74
其他应收款	天津中民爱普城市建设发展有限公司	253,955,306.85	-
其他应收款	济南骏茂房地产开发有限公司	242,875,772.73	669,375,000.00
其他应收款	无锡世茂新发展置业有限公司	237,205,512.30	237,205,512.30
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	198,000,000.00	-
其他应收款	深圳市荣晟善居实业有限公司	196,000,000.00	-

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	深圳安创投资管理有限公司	71,659,191.89	-
其他应收款	郑州钱隆实业有限公司	42,042,060.00	-
其他应收款	眉山启迪科技园有限公司	25,000,000.00	-
其他应收款	厦门云街置业有限公司(注1)	16,925,000.00	275,000,000.00
其他应收款	堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	12,221,500.00	-
其他应收款	湖北省长投城镇化投资有限公司	6,564,923.33	-
其他应收款	湖北长建产业投资有限公司	4,527,533.33	-
其他应收款	张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	5,816,239.28	4,916,239.28
其他应收款	重庆越洋房地产开发有限公司	4,960,651.27	902,024.91
其他应收款	河北恒佑房地产开发有限公司	907,444.14	907,444.14
其他应收款	平潭碧桂共赢投资合伙企业(有限合伙)	821,318.79	-
其他应收款	山东世茂鲁坤置业有限公司	-	903,751,660.00
其他应收款	玉林市浩景房地产开发有限公司(注2)	-	192,618,097.78
其他应收款	福州世茂瑞盈置业有限公司	-	41,944,827.38

注 1: 公司本期取得厦门云街置业有限公司股权, 作为合营企业核算。

注 2: 公司本期处置玉林市浩景房地产开发有限公司股权, 期末不再作为合营企业核算。

## (2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海逸景园林景观工程有限公司	18,849,791.00	18,849,791.00
应付账款	上海世源建材贸易有限公司	1,589,814.00	1,022,302.00
应付账款	上海繁英环境工程有限公司	-	601,715.66
应付股利	峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)	1,132,712,100.00	706,176,900.00
应付股利	Prime Master Holdings Limited	872,500,000.00	872,500,000.00
应付股利	Grandday International Limited	245,000,000.00	-
其他应付款	上海世茂建设有限公司	18,864,929,022.34	11,841,081,622.45
其他应付款	上海隆汀企业管理中心(有限合伙)	2,230,763,422.31	2,635,628,729.79
其他应付款	南京咏而归文化传媒有限公司	2,029,830,000.00	-
其他应付款	上海丹辰信息技术有限公司	2,029,830,000.00	-
其他应付款	长沙茂泓置业开发有限公司	1,173,798,012.25	1,110,837,891.27
其他应付款	珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	798,856,164.38	798,856,164.38
其他应付款	世茂房地产控股(BVI)有限公司	633,599,330.15	8,659,752.15
其他应付款	深圳市坪山城投置业有限公司	583,372,000.00	665,240,000.00
其他应付款	南京世荣置业有限公司	569,821,000.00	-
其他应付款	Inner Power Limited	557,044,065.10	99,482,786.28
其他应付款	福州泰盛置业有限公司	398,781,050.61	-
其他应付款	杭州泰禾置业集团有限公司	376,025,632.07	432,226,238.26
其他应付款	山东土地产业发展集团有限公司	315,384,800.00	-

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	上海龙潜实业发展有限公司	287,950,854.00	302,430,854.00
其他应付款	泉州市碧桂园房地产开发有限公司	244,363,672.95	516,141,204.16
其他应付款	济南铁发投资管理合伙企业（有限合伙）	199,480,390.18	-
其他应付款	北京饕餮小镇文化旅游发展有限公司	179,420,439.76	178,920,639.76
其他应付款	福建世茂置业有限公司	69,209,116.00	69,209,116.00
其他应付款	云南融创房地产开发有限公司（注）	52,247,926.52	405,047,926.52
其他应付款	宁波鼎峰房地产开发有限公司	45,810,661.81	160,000,000.00
其他应付款	上海晟翊投资管理有限公司	39,174,200.00	39,174,200.00
其他应付款	徐州世茂新城房地产开发有限公司	35,739,428.88	35,739,428.88
其他应付款	沈阳世茂新发展置业有限公司	33,173,930.16	33,174,832.04
其他应付款	南京世茂新领航置业有限公司	32,402,529.00	2,428,456.24
其他应付款	泉州世茂新发展置业有限公司	30,079,541.05	30,129,541.05
其他应付款	宁波世茂新里程置业有限公司	22,416,666.67	-
其他应付款	深圳市皇庭房地产开发有限公司	16,264,544.40	-
其他应付款	上海翊宇投资管理有限公司	15,634,504.99	15,634,504.99
其他应付款	苏州世茂置业有限公司	15,337,398.00	13,834,707.05
其他应付款	张家港世茂房地产开发有限公司	13,817,800.00	13,817,800.00
其他应付款	尚隽商业保理（上海）有限公司	13,000,000.00	-
其他应付款	上海容承企业管理有限公司	11,494,315.96	14,096,228.13
其他应付款	泉州世茂瑞盈置业有限公司	10,999,902.78	10,999,021.83
其他应付款	天津世茂新领航置业有限公司	10,061,155.00	10,061,155.00
其他应付款	Modern Professional Architectural Design Limited	9,007,000.00	9,007,000.00
其他应付款	牡丹江睿智营销企划有限公司	11,103,586.35	11,095,921.00
其他应付款	龙岩上杭县荣誉房地产有限公司	8,750,393.00	8,750,393.00
其他应付款	烟台世茂置业有限公司	6,888,349.46	6,888,349.46
其他应付款	泉州世茂新领域置业有限公司	5,950,179.25	5,950,179.25
其他应付款	福州世茂世源置业有限公司	5,334,427.00	5,334,427.00
其他应付款	上海世茂房地产有限公司	12,712,792.92	4,227,037.68
其他应付款	厦门世茂新纪元置业有限公司	4,276,453.10	4,816,791.78
其他应付款	泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	4,169,493.50	4,169,493.50
其他应付款	泉州聚龙华茂房地产有限公司	3,711,309.20	3,811,309.20
其他应付款	南昌世茂新纪元置业有限公司	2,889,710.12	2,882,906.53
其他应付款	平潭海峡如意城开发建设有限公司	2,888,177.00	2,887,427.00
其他应付款	福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	2,871,704.00	2,349,276.30
其他应付款	上海润尚房地产经纪有限公司	2,800,000.00	62,094,000.00
其他应付款	天津世茂新里程置业有限公司	2,706,971.00	2,706,971.00
其他应付款	青岛华皓锦誉置业有限公司	2,620,000.00	-
其他应付款	世茂天成物业服务集团有限公司	2,689,755.11	8,521,098.52
其他应付款	龙岩世茂新领航置业有限公司	2,350,977.22	-
其他应付款	芜湖世茂房地产开发有限公司	2,056,380.98	2,056,380.98
其他应付款	福州世茂瑞盈置业有限公司	1,987,650.00	-

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	Perfect Zone International Limited	1,860,562.47	1,860,562.47
其他应付款	国泰土地整理集团有限公司	1,796,844.48	4,190.00
其他应付款	泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	1,778,303.25	1,778,303.25
其他应付款	昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	1,692,689.95	1,692,689.95
其他应付款	龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	1,489,136.00	1,489,136.00
其他应付款	绍兴世茂置业有限公司	1,387,018.51	1,387,018.51
其他应付款	福州世茂新领域置业有限公司	1,319,294.41	1,319,294.41
其他应付款	天津津南新城房地产开发有限公司	1,260,307.00	-
其他应付款	福州世茂悦盈置业有限公司	1,223,200.00	1,223,200.00
其他应付款	昆山世茂新发展置业有限公司	1,160,000.00	1,160,000.00
其他应付款	福州世茂汇盈置业有限公司	1,100,000.00	-
其他应付款	峰盈国际有限公司 (Peak Gain International Limited)	1,037,645.54	1,037,932.80
其他应付款	上海繁英环境工程有限公司	1,004,242.59	-
其他应付款	福建世茂瑞盈房地产开发有限公司	687,866.00	-
其他应付款	长沙世茂房地产有限公司	686,056.44	-
其他应付款	福州世茂新纪元置业有限公司	600,000.00	-
其他应付款	福建龙人房地产开发有限公司	450,280.00	470,280.00
其他应付款	福州世茂新世纪房地产开发有限公司	386,932.00	386,932.00
其他应付款	上海世茂荃晟商业经营管理有限公司	316,000.00	316,000.00
其他应付款	Fine Tune Investments Limited	300,000.00	300,000.00
其他应付款	厦门祺翎企业管理有限公司	256,349.60	774,596.54
其他应付款	南安世茂新里程置业有限公司	217,500.00	217,500.00
其他应付款	惠安世茂智行房地产有限公司	197,275.00	-
其他应付款	上海世滨电子商务有限公司	176,718.00	-
其他应付款	福州世茂实业有限公司	144,922.00	-
其他应付款	Peak Castle Assets Limited	78,402.66	78,402.66
其他应付款	深圳市前海世茂投资管理有限公司	59,934.38	-
其他应付款	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	52,249.59	-
其他应付款	上海世茂喜达酒店管理有限公司	40,843.03	-
其他应付款	上海世茂庄园置业有限公司	12,160.00	-
其他应付款	Grandday International Limited	9,564.50	9,564.50
其他应付款	福州世茂世悦置业有限公司	7,000.00	2,750.00
其他应付款	福州傲霖企业管理有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	上海轩帝投资管理有限公司	3,185.00	3,185.00
其他应付款	南安市爱乐置业有限公司	1,923.00	-
其他应付款	常熟茂辛置业有限公司	1,750.00	1,750.00
其他应付款	泉州世茂祥瑞房地产有限公司	1,037.10	-
其他应付款	龙海世茂置业有限公司	1,026.15	-
其他应付款	国达房地产开发有限公司	1,000.05	-
其他应付款	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	1,000.00	-
其他应付款	北京绿海胜景园林工程有限公司	973.92	-

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	惠东县沅盛帝景贸易有限公司	952.35	-
其他应付款	南通世茂新里程房地产开发有限公司	900.00	-
其他应付款	诏安世茂置业有限公司	791.31	-
其他应付款	长春悦翊房地产开发有限公司	688.13	-
其他应付款	吉安新盈房地产开发有限公司	681.83	681.83
其他应付款	无锡溪都置业有限公司	466.65	-
其他应付款	南安华成置业有限公司	333.34	-
其他应付款	泉州美亚环境工程有限公司	37.81	37.81
其他应付款	深圳市创崇企业管理有限公司	-	1,290,656,074.59
其他应付款	湖北省长投城镇化投资有限公司	-	148,998,339.67
其他应付款	湖北长建产业投资有限公司	-	102,757,406.67
其他应付款	武汉世茂新城房地产开发有限公司	-	18,938,200.00
其他应付款	堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	-	2,145,000.00
其他应付款	平潭碧桂共赢投资合伙企业（有限合伙）	-	364,650.00
其他应付款	漳州世茂置业有限公司	-	500.00
长期应付款	诺斯（上海）融资租赁有限公司	-	23,163,624.19

注：昆明融创顺泽置业有限公司于 2020 年 3 月 5 日更名为云南融创房地产开发有限公司。

## (十二) 承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

事项	金额
资本承诺(注 1)	176,380.42 万元
租赁承诺(注 2)	7,310.10 万元

注 1：截至 2020 年 12 月 31 日止，公司及控股子公司已签订未支付之土地款项约为 176,380.42 万元。

注 2：截至 2020 年 12 月 31 日止，公司及控股子公司已签订未支付之租赁合同总金额约为 7,310.10 万元。

### 2、或有事项

#### (1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

##### ① 与中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行涉诉事项

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，要求上海世茂股份有限公司就杭州世茂世纪置业有限公司所欠贷款及利息共计 390,126,821.30 元承担连带保证责任。

2016年5月19日，浙江省高级人民法院作出(2015)浙商初字第5号民事判决，判决杭州世茂世纪置业有限公司归还中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行贷款本金3.8亿元及相应的利息和罚息、实现债权费用、案件受理费以及财产保全费。上海世茂股份有限公司承担连带保证责任。

上海世茂股份有限公司不服该判决并申请上诉。

中华人民共和国最高人民法院作出(2016)最高法民终630号民事裁定，裁定撤销浙江省高级人民法院(2015)浙商初字第5号民事判决，本案发回浙江省高级人民法院重审。

2018年11月16日，浙江省高级人民法院作出(2017)浙民初35号民事判决，判决杭州世茂世纪置业有限公司归还中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行贷款本金3.8亿元及相应的利息和罚息、实现债权费用、案件受理费以及财产保全费。上海世茂股份有限公司承担连带保证责任，上海世茂股份有限公司承担保证责任后，有权向杭州世茂世纪置业有限公司追偿。

上海世茂股份有限公司不服该判决，已向中华人民共和国最高人民法院申请上诉。2019年2月19日，中华人民共和国最高人民法院立案受理。

2021年2月4日，中华人民共和国最高人民法院对二审中各方当事人争议的上海世茂股份有限公司应否承担保证责任、应否承担抽逃出资的补充赔偿责任以及江苏鑫源、江苏皇合应否承担本案责任的问题，裁定一审法院就认定责任承担所依据的案件基本事实未予查明，应就中行杭州钱塘支行该部分诉请能否成立发回一审法院重审。中华人民共和国最高人民法院终审裁定撤销浙江省高级人民法院（2017）浙民初35号民事判决第三项“上海世茂对杭州世茂向中国银行偿还借款本金3.8亿元及相应的利息、罚息以及杭州世茂向中国银行支付实现债权费用200万元中的款项承担连带保证责任”和第五项“驳回中国银行的诉讼请求”，将中国银行股份有限公司杭州市钱塘新区支行一审诉讼请求第四项“判令上海世茂不以抵押物的处置为条件对杭州世茂的全部还款义务承担连带保证责任，并在抽逃出资的范围内对杭州世茂的债务承担补充赔偿责任”和第五项“判定江苏鑫源、江苏皇合对上海世茂的抽逃出资责任承担连带责任”发回浙江省高级人民法院重审。

上海世茂股份有限公司已根据预计可能发生的诉讼支出计提5,321.00万元预计负债。

## ② 与北京城建集团有限责任公司涉诉事项

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起诉状，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。

对于上述民事诉讼，沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司提出民事反诉讼，要求判令解除与被反诉人签订的《沈阳世茂五里河商业广场T3—T5及S3楼总承包合同》，并要求被反诉人赔偿因其逾期完工产生的违约金6,875万元及逾期撤场违约金300万元。

辽宁省高级人民法院于 2017 年 6 月 29 日下达《民事裁定书》，对于北京城建集团有限责任公司财产保全申请依法在 191,673,263.89 元的限额内予以支持，冻结沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司的银行账户存款 191,673,263.89 元或查封其等值财产。

辽宁省高级人民法院于 2017 年 8 月 25 日向沈阳市不动产管理中心下达《协助执行通知书》，查封沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司名下坐落于沈阳市和平区文体路 7 号一至四层的房屋共 283 套，查封期限自 2017 年 8 月 25 日至 2020 年 8 月 24 日止，查封期间禁止转让。

辽宁省高级人民法院于 2018 年 7 月 8 日下发裁定书，冻结北京城建集团有限责任公司银行账户存款 7,000 万元。

2020 年 12 月 14 日，辽宁省高级人民法院（下称“辽宁高院”或“法院”）作出上述两案的一审民事判决书。

北京城建集团有限责任公司诉沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司工程款纠纷案的判决主要内容：1. 沈阳世茂新世纪于判决生效之日起 10 日内给付北京城建拖欠的工程款 52,721,918.43 元；2. 沈阳世茂新世纪于判决生效之日起 10 日内给付欠付工程款利息（以本金 52,721,918.43 元为基数，2015 年 2 月 10 日至 2019 年 8 月 19 日期间，按照同期银行贷款利率计算利息，2019 年 8 月 20 日至实际给付之日止按照市场报价利率计算利息）；如未按本判决约定期间履行金钱给付义务，应按照《民事诉讼法》第 253 条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息；3. 北京城建在沈阳世茂新世纪欠付工程款范围内，有权对其施工的工程折价或者拍卖的价款优先受偿；4. 驳回原告北京城建其他诉讼请求。案件受理费 1,422,858.00 元，沈阳世茂新世纪负担 853,714.80 元，北京城建负担 569,143.80 元。鉴定费 4,500,000.00 元，由北京城建承担 1,800,000.00 元，沈阳世茂新世纪负担 2,700,000.00 元。

沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司诉北京城建集团有限责任公司合同解除案的判决主要内容：1. 解除沈阳世茂五里河商业广场 T3-T5 及 S3 楼工程的《总承包工程合同文件》及全部补充协议、附件；2. 北京城建于判决生效后 30 日内，将施工人员、施工设施撤出施工场地，将施工场地移交沈阳世茂新世纪；3. 北京城建于本判决生效后 30 日内，将案涉工程的全部施工资料移交给沈阳世茂新世纪；4. 驳回沈阳世茂新世纪其他诉讼请求。案件受理费 416,484.00 元，沈阳世茂新世纪负担 249,890.40 元，北京城建负担 166,593.60 元。沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司已将上述应付工程款入账。

北京城建已于 2020 年 12 月 29 日提起上诉，待最高人民法院二审审理。

### ③ 与准信智慧消防股份有限公司涉诉事项

准信智慧消防股份有限公司(曾用名“厦门准信机电工程有限公司”)于 2017 年 11 月 13 日向福建省厦门市中级人民法院提出民事起诉状，要求判令福建世茂新里程投资发展有限公司按照双方签订的《厦门世茂海峡大厦项目 A1A2A3 地块消防分包工程合同》支付应付未付工程款 5,254.28 万元，并赔付逾期付款而产生的利息；同时向法院申请财产保全措施。

福建省厦门市中级人民法院于 2017 年 11 月 17 日下达《民事裁定书》，对于准信智慧消防股份有限公司的财产保全申请依法在 5,200 万元的限额内予以支持。

福建世茂新里程投资发展有限公司于 2018 年 4 月另案起诉，要求判令准信智慧消防股份有限公司支付误期损害赔偿费、违约金、罚金以及相关利息等暂计 3,980.91 万元；同时向法院申请财产保全措施。

福建省厦门市中级人民法院于 2018 年 4 月 24 日下达《民事裁定书》，对于福建世茂新里程投资发展有限公司的财产保全申请依法在 2,000 万元的限额内予以支持。

福建省厦门市中级人民法院于 2019 年 7 月 19 日一审判决福建世茂新里程投资发展有限公司应向准信智慧消防股份有限公司支付工程款本金、保修金及截至 2019 年 4 月 30 日的利息共计 29,936,637.48 元，以及自 2019 年 5 月 1 日起以工程款欠款本金 26,049,326.00 元为基数按中国人民银行同期同类贷款利率计算的利息，并判决准信智慧消防股份有限公司应向福建世茂新里程投资发展有限公司支付损失款、违约金共计 9,394,067.00 元。

福建世茂新里程投资发展有限公司不服该判决，已向福建省高级人民法院申请上诉。

就准信智慧消防股份有限公司诉福建世茂新里程投资发展有限公司支付工程价款的诉讼事项，福建省高级人民法院于 2019 年 12 月 30 日终审判决福建世茂新里程投资发展有限公司应向准信智慧消防股份有限公司支付的工程价款为 18,598,580.00 元并承担相关案件审理费用。福建世茂新里程投资发展有限公司已将上述应付工程款入账。

就福建世茂新里程投资发展有限公司诉准信智慧消防股份有限公司应支付损失款、违约金的诉讼事项，2020 年 12 月 29 日，福建省高级人民法院作出（2019）闽民终 1569 号民事判决，判令准信公司向我司支付罚款 90 万元。

2021 年 2 月 2 日，双方在中级法院执行局确认，福建世茂新里程投资发展有限公司暂被冻结的 1,000 万元，扣除包括罚款在内的准信智慧消防股份有限公司应支付给福建世茂新里程投资发展有限公司的各项款项 3,688,220.60 元后，余款 6,311,779.40 元由法院划拨给准信智慧消防股份有限公司。

本案判决和执行完毕。

## (2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

项目	形成原因	相关金额	预计对财务状	获得补偿
		(万元)	况的影响	可能性
常熟世茂新发展置业有限公司	购房者	2,991.09	尚无法估计	可能
常熟世茂新纪元置业有限公司	购房者	86.56	尚无法估计	可能
福建世茂新里程投资发展有限公司	购房者	21,418.12	尚无法估计	可能
杭州禾睿房地产开发有限公司	购房者	21,722.60	尚无法估计	可能
杭州世茂瑞盈置业有限公司	购房者	9,813.41	尚无法估计	可能
湖北长建茂房地产开发有限公司	购房者	49,631.73	尚无法估计	可能

怀来馨馨小镇房地产开发有限公司	购房者	147.11	尚无法估计	可能
济南世茂天城置业有限公司	购房者	106,730.32	尚无法估计	可能
济南世茂置业有限公司	购房者	21,430.67	尚无法估计	可能
济南文昌世茂广场置业有限公司	购房者	314.69	尚无法估计	可能
昆明悦盈房地产开发有限公司	购房者	44,769.57	尚无法估计	可能
南昌水城投资股份有限公司	购房者	34,947.34	尚无法估计	可能
南京世茂房地产开发有限公司	购房者	293,045.41	尚无法估计	可能
南京世茂新发展置业有限公司	购房者	96,959.81	尚无法估计	可能
宁波世茂理想置业有限公司	购房者	55.23	尚无法估计	可能
宁波世茂新腾飞置业有限公司	购房者	512.49	尚无法估计	可能
前海世茂发展（深圳）有限公司	购房者	40,322.56	尚无法估计	可能
青岛世茂投资发展有限公司	购房者	7,137.05	尚无法估计	可能
泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司	购房者	82,308.69	尚无法估计	可能
泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司	购房者	40,682.36	尚无法估计	可能
泉州世茂新里程置业有限公司	购房者	188,015.21	尚无法估计	可能
厦门世茂新领航置业有限公司	购房者	274,037.72	尚无法估计	可能
山东领邦华皓置业有限公司	购房者	4,105.20	尚无法估计	可能
山东世茂鲁坤置业有限公司	购房者	63,671.15	尚无法估计	可能
深圳市坪山区城投宏源投资有限公司	购房者	13,788.32	尚无法估计	可能
深圳市世茂新里程实业有限公司	购房者	147,938.74	尚无法估计	可能
石狮世茂房地产开发有限公司	购房者	120,559.37	尚无法估计	可能
石狮世茂新城房地产开发有限公司	购房者	192,422.42	尚无法估计	可能
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	购房者	33,445.92	尚无法估计	可能
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	购房者	4,407.51	尚无法估计	可能
长沙世茂投资有限公司	购房者	10,829.10	尚无法估计	可能
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	购房者	19,336.00	尚无法估计	可能
武汉世茂嘉年华置业有限公司	购房者	15,632.22	尚无法估计	可能

① 为其他单位的银行借款提供担保的情况说明详见本附注十一/5/(3)关联担保情况的披露。

② 2020 年度为其他单位的购房者提供担保的情况说明：

公司控股子公司常熟世茂新发展置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，常熟世茂新发展置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 2,991.09 万元。

公司控股子公司常熟世茂新纪元置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，常熟世茂新纪元置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 86.56 万元。

公司控股子公司福建世茂新里程投资发展有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，福建世茂新里程投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 21,418.12 万元。

公司控股子公司杭州禾睿房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，杭州禾睿房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 21,722.60 万元。

公司控股子公司杭州世茂瑞盈置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，杭州世茂瑞盈置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 9,813.41 万元。

公司控股子公司湖北长建茂房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，湖北长建茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 49,631.73 万元。

公司控股子公司怀来饕餮小镇房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，怀来饕餮小镇房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 147.11 万元。

公司控股子公司济南世茂天城置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，济南世茂天城置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 106,730.32 万元。

公司控股子公司济南世茂置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，济南世茂置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 21,430.67 万元。

公司控股子公司济南文昌世茂广场置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，济南文昌世茂广场置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 314.69 万元。

公司控股子公司昆明悦盈房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，昆明悦盈房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 44,769.57 万元。

公司控股子公司南昌水城投资股份有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，南昌水城投资股份有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 34,947.34 万元。

公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，南京世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 293,045.41 万元。

公司控股子公司南京世茂新发展置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，南京世茂新发展置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 96,959.81 万元。

公司控股子公司宁波世茂理想置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，宁波世茂理想置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 55.23 万元。

公司控股子公司宁波世茂新腾飞置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，宁波世茂新腾飞置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 512.49 万元。

公司控股子公司前海世茂发展（深圳）有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，前海世茂发展（深圳）有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 40,322.56 万元。

公司控股子公司青岛世茂投资发展有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，青岛世茂投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 7,137.05 万元。

公司控股子公司泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司提供担保的按揭贷款总额约为 82,308.69 万元。

公司控股子公司泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司提供担保的按揭贷款总额约为 40,682.36 万元。

公司控股子公司泉州世茂新里程置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，泉州世茂新里程置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 188,015.21 万元。

公司控股子公司厦门世茂新领航置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，厦门世茂新领航置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 274,037.72 万元。

公司控股子公司山东领邦华皓置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，山东领邦华皓置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 4,105.20 万元。

公司控股子公司山东世茂鲁坤置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，山东世茂鲁坤置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 63,671.15 万元。

公司控股子公司深圳市坪山区城投宏源投资有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，深圳市坪山区城投宏源投资有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 13,788.32 万元。

公司控股子公司深圳市世茂新里程实业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，深圳市世茂新里程实业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 147,938.74 万元。

公司控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2020 年 12 月 31 日止，石狮世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 120,559.37 万元。

公司控股子公司石狮世茂新城房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，石狮世茂新城房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 192,422.42 万元。

公司控股子公司苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 33,445.92 万元。

公司控股子公司苏州工业园区世茂世纪置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，苏州工业园区世茂世纪置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 4,407.51 万元。

公司控股子公司长沙世茂投资有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，长沙世茂投资有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 10,829.10 万元。

公司控股子公司珠海世茂新领域房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，珠海世茂新领域房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 19,336.00 万元。

公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该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。截至 2020 年 12 月 31 日止，武汉世茂嘉年华置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 15,632.22 万元。

### (十三) 资产负债表日后事项

#### 1、重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数
发行中期票据	公司 2021 年 3 月 15 日发行 2021 年度第一期中期票据“21 沪世茂 MTN001”总额 9.7 亿元，期限 2 年，票面利率 5.15%，到期（兑付）日为 2023 年 3 月 16 日。募集资金已于 2021 年 3 月 16 日到账。	增加非流动负债 9.7 亿元

#### 2、利润分配情况

项目	金额
拟分配的利润或股利	637,698,604.37
经审议批准宣告发放的利润或股利	637,698,604.37

#### 3、向关联方转让持有待售资产

上海世茂股份有限公司控股子公司世茂环禹（上海）实业合伙企业（有限合伙）将其持有的 Shimaoy Aoya Holding Pty Ltd 100%股权转让给公司关联方 Cosmic Eagle Limited。本次交易事项构成关联交易。2021 年 3 月 15 日，公司召开了第八届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于转让下属控股子公司股权的关联交易议案》。

**(十四) 其他重要事项****1、与苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司不当被执行事项**

就苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司诉泗洪金陵置业有限公司建设工程施工合同纠纷案，江苏省泗洪县人民法院于 2016 年 10 月 17 日作出(2016)苏 1324 民初 1082 号民事判决，判决泗洪金陵置业有限公司应支付苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司 63,306,511.41 元及相关违约金、资金占用补偿费与利息。杭州世茂世纪置业有限公司就上述付款义务承担连带担保责任。

江苏省宿迁市中级人民法院于 2018 年 12 月 26 日作出(2018)苏 13 执异 92 号执行裁定书、(2017)苏 13 执 271 号之五执行裁定书，以上海世茂股份有限公司作为杭州世茂世纪置业有限公司独资股东期间存在抽逃出资等情形为由，裁定追加上海世茂股份有限公司为本案被执行人，并在相应资金及利息范围内承担清偿责任。

江苏省宿迁市中级人民法院于 2018 年度从上海世茂股份有限公司银行账户扣划 83,084,277.00 元，公司将该金额暂列为 2018 年度营业外支出。

公司已向江苏省宿迁市中级人民法院提起执行异议和执行异议之诉，江苏省宿迁市中级人民法院驳回了执行异议和执行异议之诉，公司已就执行异议之诉向江苏省高级人民法院上诉，江苏省高级人民法院于 2019 年 11 月 18 日作出(2019)苏民终 1265 号民事判决书，驳回上海世茂股份有限公司上诉，维持原判。

公司已向最高人民法院申请再审，2020 年 3 月 10 日最高人民法院裁定驳回再审申请。

**(十五) 母公司财务报表主要项目附注****1、应收账款****(1) 按账龄披露**

账龄	期末账面余额
1 年以内	4,959,759.96
1 至 2 年	-
2 至 3 年	22,500.00
3 至 4 年	55,000.00
4 至 5 年	142,500.00
5 年以上	1,157,926.12
合计	6,337,686.08

**(2) 按坏账计提方法分类披露**

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按组合计提坏账准备	6,337,686.08	100.00%	1,029,139.70	16.24%	5,308,546.38

(续上表)

类别	期初余额
----	------

	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按组合计提坏账准备	8,428,478.73	100.00%	940,093.66	11.15%	7,488,385.07

按组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	4,959,759.96	24,798.80	0.50%
1 至 2 年	-	-	10.00%
2 至 3 年	22,500.00	4,500.00	20.00%
3 至 4 年	55,000.00	16,500.00	30.00%
4 至 5 年	142,500.00	57,000.00	40.00%
5 年以上	<u>1,157,926.12</u>	<u>926,340.90</u>	80.00%
合计	<u>6,337,686.08</u>	<u>1,029,139.70</u>	

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	940,093.66	89,046.04	-	-		1,029,139.70

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	坏账准备	占总金额比例
第一名	2,103,811.85	10,519.06	33.20%
第二名	1,366,900.00	995,520.00	21.57%
第三名	1,045,838.36	5,229.19	16.50%
第四名	631,352.78	3,156.76	9.96%
第五名	<u>185,810.81</u>	<u>929.05</u>	<u>2.93%</u>
合计	<u>5,333,713.80</u>	<u>1,015,354.06</u>	<u>84.16%</u>

(5) 本报告期末应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(6) 本报告期末无应收关联企业款项。

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	500,000,000.00	370,000,000.00
其他应收款	<u>9,462,075,417.72</u>	<u>4,149,621,408.85</u>
合计	<u>9,962,075,417.72</u>	<u>4,519,621,408.85</u>

## (1) 应收股利

项目	期末余额	期初余额
上海杏熙投资咨询有限公司	500,000,000.00	-
昆山世茂房地产开发有限公司	-	70,000,000.00
绍兴世茂新纪元置业有限公司	-	100,000,000.00
上海世茂新体验置业有限公司	-	200,000,000.00
合计	<u>500,000,000.00</u>	<u>370,000,000.00</u>

## (2) 其他应收款

## ① 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内	8,757,204,144.26
1 至 2 年	701,410,597.09
2 至 3 年	34,974.08
3 至 4 年	-
4 至 5 年	231,612.35
5 年以上	37,630,867.89
小计	<u>9,496,512,195.67</u>
减：坏账准备	34,436,777.95
合计	<u>9,462,075,417.72</u>

## ② 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收内部子公司款	9,341,775,510.44	4,041,886,671.85
应收联营/合营企业款	-	-
其他	154,736,685.23	134,555,430.90
小计	<u>9,496,512,195.67</u>	<u>4,176,442,102.75</u>
减：坏账准备	34,436,777.95	26,820,693.90
合计	<u>9,462,075,417.72</u>	<u>4,149,621,408.85</u>

## ③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预	整个存续期预	整个存续期预	
	期信用损失	期信用损失	期信用损失	
		(未发生信用 减值)	(已发生信用 减值)	
期初余额	26,820,693.90	-	-	26,820,693.90
期初余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	7,616,084.05	-	-	7,616,084.05
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	34,436,777.95	-	-	34,436,777.95

## ④ 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	26,820,693.90	7,616,084.05	-	-	34,436,777.95

## ⑤ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占总金额比例	坏账准备 期末余额
济南世茂天城置业有限公司	资金划拨	4,649,051,260.6	1 年以内	48.96%	-

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占总金额比例	坏账准备 期末余额
济南世茂置业有限公司	资金划拨	1,648,722,227.39	1 年以内	17.36%	-
深圳市世茂新里程实业有限公司	资金划拨	663,000,000.00	1-2 年	6.98%	-
厦门世茂新领航置业有限公司	资金划拨	561,849,100.00	1 年以内	5.92%	-
长沙世茂投资有限公司	资金划拨	511,278,376.13	1 年以内	5.38%	-
合计		<u>8,033,900,964.17</u>		<u>84.60%</u>	=

⑥ 本公司本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

### 3、长期股权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	30,405,851,010.01	-	30,405,851,010.01
对联营、合营企业投资	<u>156,698,512.22</u>	=	<u>156,698,512.22</u>
合计	<u>30,562,549,522.23</u>	=	<u>30,562,549,522.23</u>

(续上表)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	31,794,886,059.44	-	31,794,886,059.44
对联营、合营企业投资	<u>286,872,632.62</u>	=	<u>286,872,632.62</u>
合计	<u>32,081,758,692.06</u>	=	<u>32,081,758,692.06</u>

#### (1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
上海世堃贸易有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
福建世茂投资发展有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
南京世茂房地产开发有限公司	78,975,000.00	-	-	78,975,000.00	-	-
昆山世茂华东商城开发有限公司	76,500,000.00	-	-	76,500,000.00	-	-
牡丹江茂源贸易有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
世茂物业管理有限公司	80,000,000.00	-	-	80,000,000.00	-	-
徐州世茂置业有限公司	490,065,219.71	-	-	490,065,219.71	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
苏州世茂投资发 展有限公司	525,210,061.77	-	-	525,210,061.77	-	-
常州世茂新城房 地产开发有限公 司	268,724,234.90	-	-	268,724,234.90	-	-
常熟世茂新发展 置业有限公司	704,772,287.26	-	-	704,772,287.26	-	-
芜湖世茂新发展 置业有限公司	106,045,960.89	-	-	106,045,960.89	-	-
昆山世茂房地产 开发有限公司	544,050,544.66	-	-	544,050,544.66	-	-
沈阳世茂新世纪 房地产开发有限 公司	567,293,755.98	-	-	567,293,755.98	-	-
上海世茂新体验 置业有限公司	909,119,555.41	-	-	909,119,555.41	-	-
绍兴世茂新纪元 置业有限公司	242,396,838.47	-	-	242,396,838.47	-	-
北京茂悦盛欣企 业管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
世茂商业管理有 限公司	250,000,000.00	-	-	250,000,000.00	-	-
常熟世茂商业经 营有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
武汉世茂嘉年华 置业有限公司	102,000,000.00	-	-	102,000,000.00	-	-
青岛世奥投资发 展有限公司	750,000,000.00	-	-	750,000,000.00	-	-
济南世茂置业有 限公司	1,460,520,800.00	-	-	1,460,520,800.00	-	-
上海世茂股份投 资管理顾问(香 港)有限公司	63,444,060.00	-	-	63,444,060.00	-	-
苏州世茂商业物 业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
黑龙江智和商业 地产投资咨询有 限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
上海世茂世天投 资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海世茂信择实 业有限公司	255,000,000.00	-	-	255,000,000.00	-	-
南京世茂新里程 置业有限公司	22,500,000.00	-	-	22,500,000.00	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
天津茂悦投资有 限公司	380,000,000.00	-	-	380,000,000.00	-	-
青岛世茂投资发 展有限公司	450,000,000.00	-	-	450,000,000.00	-	-
青岛世茂滨海置 业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
芜湖世茂商业运 营有限责任公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
上海世曜投资咨 询有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海铂信企业管 理有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
上海世茂商业投 资管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海世茂玺美企 业管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
牡丹江瑞盈商业 地产投资咨询有 限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
欣元有限公司	6.28	-	6.28	-	-	-
宁波世茂理想置 业有限公司	350,000,000.00	-	-	350,000,000.00	-	-
福建世茂新里程 投资发展有限公 司	8,206,974,751.93	-	-	8,206,974,751.93	-	-
昆山世茂新纪元 房地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
上海惠沁投资管 理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
绍兴世茂投资发 展有限公司	1,157,263,841.31	-	-	1,157,263,841.31	-	-
宁波世茂新腾飞 置业有限公司	1,294,915,918.80	-	-	1,294,915,918.80	-	-
常熟世茂新纪元 置业有限公司	892,426,198.08	-	-	892,426,198.08	-	-
上海茂沁投资管 理有限公司	1,432,795,177.03	-	-	1,432,795,177.03	-	-
上海博希商务咨 询有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
上海欣易投资咨 询有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海杏熙投资咨 询有限公司	280,000,000.00	-	-	280,000,000.00	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
南昌水城投资股份有限公司	360,900,477.41	-	-	360,900,477.41	-	-
上海世茂世慷养老服务有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
杭州世茂瑞盈置业有限公司	1,389,035,043.15	-	1,389,035,043.15	-	-	-
济南世茂彩石置业有限公司	93,669,718.61	-	-	93,669,718.61	-	-
前海世茂发展(深圳)有限公司	2,183,296,906.47	-	-	2,183,296,906.47	-	-
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	2,484,424,940.29	-	-	2,484,424,940.29	-	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	1,546,036,097.97	-	-	1,546,036,097.97	-	-
长沙世茂投资有限公司	800,528,663.06	-	-	800,528,663.06	-	-
上海元盼企业管理有限公司	30,000,000.00	=	=	30,000,000.00	=	=
合计	<u>31,794,886,059.44</u>	=	<u>1,389,035,049.43</u>	<u>30,405,851,010.01</u>	=	=

## (2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动
① 合营企业						
上海世领投资管理有限公司	101,565.95	-	-	6,575.20	-	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	183,142,260.93	-	-	-4,233,089.33	-	-
上海硕元健康管理有限公司	3,002,957.13	-	3,127,483.86	-200,374.92	-	-
山东汇联保险经纪有限公司	17,927,767.10	-	-	-1,216,736.80	-	-
小计	<u>204,174,551.11</u>	=	<u>3,127,483.86</u>	<u>-5,643,625.85</u>	=	=
② 联营企业						
无锡世茂新发展置业有限公司	82,698,081.51	-	-	-9,727,912.34	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动
小计	82,698,081.51	=	=	-9,727,912.34	=	=
合计	286,872,632.62	=	3,127,483.86	-15,371,538.19	=	=

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
① 合营企业					
上海世领投资管理有限公司	-	-	-	108,141.15	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	112,000,000.00	-	-	66,909,171.60	-
上海硕元健康管理有限公司	-	-	324,901.65	-	-
山东汇联保险经纪有限公司	-	-	-	16,711,030.30	-
小计	112,000,000.00	=	324,901.65	83,728,343.05	=
② 联营企业					
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-	-	72,970,169.17	-
小计	=	=	=	72,970,169.17	=
合计	112,000,000.00	=	324,901.65	156,698,512.22	=

## 4、营业收入和营业成本

## (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,610,504.46	3,044,566.90	23,585,622.49	4,169,793.03
其他业务	368,671,820.75	=	271,136,553.60	=
合计	381,282,325.21	3,044,566.90	294,722,176.09	4,169,793.03

## (2) 合同产生的收入的情况

合同分类	收入合计
行业类型	
其中：房地产	12,610,504.46
其他	368,671,820.75
产品类型	
其中：房地产租赁	12,610,504.46
其他	368,671,820.75

<u>合同分类</u>	<u>收入合计</u>
合计	<u>381,282,325.21</u>

## 5、投资收益

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
成本法核算的长期股权投资收益	1,475,000,000.00	1,427,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-15,371,538.19	167,732,870.63
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,380,000.00	1,275,000.00
处置长期股权投资取得的投资收益	<u>150,852,795.37</u>	=
合计	<u>1,612,861,257.18</u>	<u>1,596,007,870.63</u>

## (十六) 补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>说明</u>
非流动资产处置损益	58,193.08	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	66,773,791.05	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	25,574,766.51	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,232,020.56	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	19,893,457.70	-

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>说明</u>
少数股东权益影响额	-28,867,522.78	-
所得税影响额	<u>-30,360,638.69</u>	-
合计	<u>84,304,067.43</u>	

## 2、净资产收益率及每股收益

<u>报告期利润</u>	<u>加权平均</u> <u>净资产收益率</u>	<u>每股收益</u>	
		<u>基本每股收益</u>	<u>稀释每股收益</u>
		(元/股)	(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	5.90%	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.58%	0.39	0.39

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件

董事长：许荣茂

董事会批准报送日期：2021 年 3 月 23 日