

公司代码：600823

公司简称：世茂股份

债券代码：155142

债券简称：19世茂G1

债券代码：155254

债券简称：19世茂G2

债券代码：155391

债券简称：19世茂G3

债券代码：163216

债券简称：20世茂G1

债券代码：163644

债券简称：20世茂G2

债券代码：175077

债券简称：20世茂G3

债券代码：175192

债券简称：20世茂G4

# 上海世茂股份有限公司

## 2020 年第三季度报告

# 目录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	3
三、重要事项.....	7
四、附录.....	9

## 一、重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 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）方宁保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司基本情况

### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	143,038,972,032.91	127,563,906,227.18	12.13
归属于上市公司股东的净资产	25,664,841,979.59	25,383,301,275.01	1.11
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,885,356,594.51	-3,315,091,998.74	156.87
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	12,011,142,412.83	15,070,970,700.66	-20.30
归属于上市公司股东的净利润	1,081,350,002.97	1,545,612,377.40	-30.04
归属于上市公司股东	1,022,982,387.96	1,301,334,240.66	-21.39

的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率 (%)	4.17	6.32	减少 2.15 个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.29	0.41	-29.27
稀释每股收益 (元/股)	0.29	0.41	-29.27

## 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-394,805.56	-357,272.66	
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	12,143,123.65	50,593,626.96	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,847,030.66	16,083,672.17	
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			
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			
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			
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	8,945,676.84	29,047,800.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	750,589.25	1,705,790.28	
少数股东权益影响额(税后)	906,195.00	-14,437,597.66	
所得税影响额	-6,534,661.57	-24,268,404.23	
合计	17,663,148.27	58,367,615.01	

## 2.2 截止报告期末的股东总数、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

股东总数（户）				36,142		
前十名股东持股情况						
股东名称 （全称）	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	43.73	0	无	0	境外法人

西藏世茂企业发展有限公司	704,216,653	18.77	0	质押	430,000,000	境内非国有法人
上海世茂投资管理有限公司	399,238,342	10.64	0	无	0	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	123,209,252	3.28	0	无	0	境外法人
中国证券金融股份有限公司	61,489,749	1.64	0	无	0	未知
中央汇金资产管理有限责任公司	49,463,540	1.32	0	无	0	国有法人
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	43,173,459	1.15	0	无	0	国有法人
上海浦东国有资产投资管理有限公司	21,670,740	0.58	0	无	0	国有法人
招商银行股份有限公司—汇添富绝对收益策略定期开放混合型发起式证券投资基金	20,192,700	0.54	0	无	0	其他
社保基金四二三组合	17,000,023	0.45	0	无	0	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	人民币普通股	1,640,520,000			
西藏世茂企业发展有限公司	704,216,653	人民币普通股	704,216,653			
上海世茂投资管理有限公司	399,238,342	人民币普通股	399,238,342			
香港中央结算有限公司	123,209,252	人民币普通股	123,209,252			
中国证券金融股份有限公司	61,489,749	人民币普通股	61,489,749			
中央汇金资产管理有限责任公司	49,463,540	人民币普通股	49,463,540			
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	43,173,459	人民币普通股	43,173,459			
上海浦东国有资产投资管理有限公司	21,670,740	人民币普通股	21,670,740			
招商银行股份有限公司—汇添富绝对收益策略定期开放混合型发起式证券投资基金	20,192,700	人民币普通股	20,192,700			
社保基金四二三组合	17,000,023	人民币普通股	17,000,023			
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。					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

## 三、重要事项

## 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	说明
营业收入	12,011,142,412.83	15,070,970,700.66	-20.30	因各期结算物业的类型、地域、价格等因素影响，同比略有下降。
营业成本	7,469,958,530.17	10,179,306,983.11	-26.62	因各期结算物业的类型、地域、价格等因素影响，同比略有下降。
销售费用	466,741,434.88	434,511,489.09	7.42	同比略增主要系营销费用略增长。
管理费用	577,861,769.12	541,122,974.91	6.79	同比略增主要系行政费用略增长。
财务费用	145,079,021.64	147,823,805.50	-1.86	与上期基本持平
经营活动产生的现金流量净额	1,885,356,594.51	-3,315,091,998.74	156.87	同比上升主要系经营性收款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-616,153,258.17	-2,036,706,438.40	69.75	同比上升主要系本期对于自持物业投入减少，以及投资支付减少。
筹资活动产生的现金流量净额	1,946,363,351.52	2,204,723,331.76	-11.72	同比下降主要系子公司支付给少数股东的股利增加所致

单位：元 币种：人民币

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	15,558,509,940.10	10.88	12,826,867,599.92	10.06	21.30	本期变动主要系为公司新增项目建设储备资金所致。
预付款项	2,817,532,415.99	1.97	5,287,169,243.78	4.14	-46.71	本期主要变动为珠海项目拿到土地证预付土地款转为存货所致
其他应收款	5,615,719,803.77	3.93	3,380,397,188.01	2.65	66.13	本期变动主要系增加合作项目(福州茂洲、武汉光谷芯动力、深圳市晟世善居)借款所致。

存货	59,296,435,849.80	41.45	48,694,234,848.17	38.17	21.77	本期主要变动系取得的土地证，土地款转为存货所致（珠海项目、宁波潘火项目）
长期股权投资	1,355,021,419.91	0.95	991,714,153.59	0.78	36.63	本期变动主要系新增联营合营企业所致。
应付账款	14,829,268,344.62	10.37	12,750,664,431.39	10.00	16.30	本期变动主要系应付工程款增加。
预收款项	84,587,991.52	0.06	4,768,668,992.81	3.74	-98.23	本期变动主要系结转收入。
合同负债	3,668,122,508.99	2.56	-	-	-	
其他应付款	34,407,033,598.70	24.05	24,944,164,289.88	19.55	37.94	本期变动主要系关联往来款增加及期末应付股东股利增加所致。
短期借款	180,000,000.00	0.13	400,000,000.00	0.31	-55.00	本期变动主要系金融机构借款增加所致。
一年内到期的非流动负债	6,176,910,317.24	4.32	9,272,413,312.95	7.27	-33.38	
其他流动负债	-	-	999,214,613.12	0.78	-100.00	
长期借款	10,418,926,857.14	7.28	5,704,400,000.00	4.47	82.65	
应付债券	9,958,150,106.60	6.96	5,973,175,066.90	4.68	66.71	

## 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

## 3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

## 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	上海世茂股份有限公司
法定代表人	吴凌华
日期	2020年10月29日



## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2020年9月30日

编制单位:上海世茂股份有限公司

单位:元币种:人民币审计类型:未经审计

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	15,558,509,940.10	12,826,867,599.92
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	16,699,195.56	68,266,330.14
应收账款	2,521,189,733.81	2,719,782,998.91
应收款项融资		
预付款项	2,817,532,415.99	5,287,169,243.78
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,615,719,803.77	3,380,397,188.01
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	59,296,435,849.80	48,694,234,848.17
合同资产		
持有待售资产	55,118,237.08	64,955,788.41
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	944,484,850.11	437,562,165.03
流动资产合计	86,825,690,026.22	73,479,236,162.37
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,355,021,419.91	991,714,153.59
其他权益工具投资	815,088,466.87	780,818,895.92
其他非流动金融资产		

投资性房地产	48,849,520,000.00	47,249,520,000.00
固定资产	1,647,184,143.45	1,711,268,432.18
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	275,351,613.45	281,865,619.73
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	48,584,689.70	63,580,577.75
递延所得税资产	2,996,757,165.45	2,767,994,449.16
其他非流动资产	225,774,507.86	237,907,936.48
非流动资产合计	56,213,282,006.69	54,084,670,064.81
资产总计	143,038,972,032.91	127,563,906,227.18
<b>流动负债：</b>		
短期借款	180,000,000.00	400,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,373,484,008.96	1,253,052,758.92
应付账款	14,829,268,344.62	12,750,664,431.39
预收款项	84,587,991.52	4,768,668,992.81
合同负债	3,668,122,508.99	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	12,790,228.30	48,995,909.25
应交税费	8,089,479,558.83	8,170,956,884.76
其他应付款	34,407,033,598.70	24,944,164,289.88
其中：应付利息	402,044,817.54	470,578,981.75
应付股利	2,250,212,100.00	1,578,676,900.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,176,910,317.24	9,272,413,312.95
其他流动负债		999,214,613.12
流动负债合计	68,821,676,557.16	62,608,131,193.08
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	10,418,926,857.14	5,704,400,000.00

## 2020 年第三季度报告

应付债券	9,958,150,106.60	5,973,175,066.90
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		23,163,624.19
长期应付职工薪酬		
预计负债	78,610,000.00	78,610,000.00
递延收益		
递延所得税负债	5,218,839,443.32	4,972,351,399.13
其他非流动负债		
非流动负债合计	25,674,526,407.06	16,751,700,090.22
负债合计	94,496,202,964.22	79,359,831,283.30
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	3,751,168,261.00	3,751,168,261.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	778,163,752.75	778,163,752.75
减：库存股		
其他综合收益	3,960,827,951.70	3,785,333,502.24
专项储备		
盈余公积	759,113,166.27	759,113,166.27
一般风险准备		
未分配利润	16,415,568,847.87	16,309,522,592.75
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	25,664,841,979.59	25,383,301,275.01
少数股东权益	22,877,927,089.10	22,820,773,668.87
所有者权益（或股东权益）合计	48,542,769,068.69	48,204,074,943.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	143,038,972,032.91	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

### 母公司资产负债表

2020年9月30日

编制单位：上海世茂股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,647,042,735.07	1,752,289,033.11
交易性金融资产		
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款	7,049,975.10	7,488,385.07
应收款项融资		
预付款项	1,813,086.92	2,560,534.10
其他应收款	10,420,843,847.46	4,519,621,408.85
其中：应收利息		
应收股利	300,000,000.00	370,000,000.00
存货	22,863,854.06	22,863,854.06
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	29,985	
流动资产合计	12,099,643,483.61	6,304,823,215.19
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	30,669,578,819.43	32,081,758,692.06
其他权益工具投资	204,275,000.00	215,410,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	700,000,000.00	700,000,000.00
固定资产	1,832,051.00	1,694,667.09
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	862,452,779.06	750,159,404.55
其他非流动资产		
非流动资产合计	32,438,138,649.49	33,749,022,763.70
资产总计	44,537,782,133.10	40,053,845,978.89
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	62,152.27	62,152.27
预收款项	115,892.62	388,077.77
合同负债		

## 2020 年第三季度报告

应付职工薪酬	252,246.54	90,028.57
应交税费	878,162.10	2,762,573.18
其他应付款	19,469,975,374.01	13,956,796,942.67
其中：应付利息	367,343,543.13	413,648,625.04
应付股利	1,132,712,100.00	706,176,900.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,519,237,174.38	6,811,013,312.95
其他流动负债		999,214,613.12
流动负债合计	22,990,521,001.92	21,770,327,700.53
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,574,500,000.00	2,086,000,000.00
应付债券	9,958,150,106.60	5,973,175,066.90
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	53,210,000.00	53,210,000.00
递延收益		
递延所得税负债	179,018,044.87	181,801,794.87
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,764,878,151.47	8,294,186,861.77
负债合计	34,755,399,153.39	30,064,514,562.30
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	3,751,168,261.00	3,751,168,261.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,113,538,386.89	1,954,809,830.04
减：库存股		
其他综合收益	724,613,370.84	732,964,620.84
专项储备		
盈余公积	698,179,238.36	698,179,238.36
未分配利润	2,494,883,722.62	2,852,209,466.35
所有者权益（或股东权益）合计	9,782,382,979.71	9,989,331,416.59
负债和所有者权益（或股东权益）	44,537,782,133.10	40,053,845,978.89
总计		

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—9 月

编制单位：上海世茂股份有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	2020年第三季度 (7-9月)	2019年第三季度 (7-9月)	2020年前三季度 (1-9月)	2019年前三季度 (1-9月)
一、营业总收入	2,854,775,251.83	2,250,143,134.40	12,011,142,412.83	15,070,970,700.66
其中：营业收入	2,854,775,251.83	2,250,143,134.40	12,011,142,412.83	15,070,970,700.66
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,418,100,024.69	1,902,774,733.00	9,330,322,927.40	12,210,582,720.04
其中：营业成本	1,767,564,617.58	1,287,643,760.23	7,469,958,530.17	10,179,306,983.11
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	193,431,264.70	205,778,324.44	670,682,171.59	907,817,467.43
销售费用	203,138,245.71	181,373,441.44	466,741,434.88	434,511,489.09
管理费用	204,070,646.13	181,685,894.92	577,861,769.12	541,122,974.91
研发费用				
财务费用	49,895,250.57	46,293,311.97	145,079,021.64	147,823,805.50
其中：利息费用	146,287,632.07	93,367,251.95	263,773,842.88	268,825,749.54
利息收入	110,942,370.50	52,209,443.84	174,786,594.11	159,672,848.08
加：其他收益	836,392.81	887,453.07	1,705,790.28	1,539,412.55
投资收益（损失以“-”号填列）	-25,126,861.27	-48,127,901.38	-1,984,597.22	97,142,702.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-20,495,739.81	-76,931,033.14	9,149,155.66	94,034,886.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收				

益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				449,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,400,666.59	2,113,771.12	-3,925,454.49	-2,252,741.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,503,614.26		-8,837,551.33	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-394,805.56	53,325.11	-357,272.66	278,625.05
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	407,085,672.27	302,295,049.32	2,667,420,400.01	3,406,095,979.37
加：营业外收入	24,277,974.92	10,409,695.59	97,849,968.06	40,125,715.52
减：营业外支出	3,189,174.43	19,717,531.48	18,208,540.95	38,208,123.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	428,174,472.76	292,987,213.43	2,747,061,827.12	3,408,013,571.28
减：所得税费用	123,872,095.91	111,956,507.45	710,968,389.76	866,782,317.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	304,302,376.85	181,030,705.98	2,036,093,437.36	2,541,231,253.43
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	304,302,376.85	181,030,705.98	2,036,093,437.36	2,541,231,253.43
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. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	42,267,265.40	-40,277,720.02	1,081,350,002.97	1,545,612,377.40
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	262,035,111.45	221,308,426.00	954,743,434.39	995,618,876.03
六、其他综合收益的税后净额	73,595,962.38	-20,768,585.43	184,224,435.31	2,759,567.06
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	63,160,302.72	-20,768,065.33	175,494,449.46	-1,630,807.84

1. 不能重分类进损益的其他综合收益	54,124,428.06	-24,233,182.13	25,702,178.21	-6,150,120.00
(1)重新计量设定受益计划变动额				
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益				
(3)其他权益工具投资公允价值变动	54,124,428.06	-24,233,182.13	25,702,178.21	-6,150,120.00
(4)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	9,035,874.66	3,465,116.80	149,792,271.25	4,519,312.16
(1)权益法下可转损益的其他综合收益				
(2)其他债权投资公允价值变动				
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
(4)其他债权投资信用减值准备				
(5)现金流量套期储备				
(6)外币财务报表折算差额	9,035,874.66	3,465,116.80	10,580,416.99	6,881,345.69
(7)其他			139,211,854.26	-2,362,033.53
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	10,435,659.66	-520.10	8,729,985.85	4,390,374.90
七、综合收益总额	377,898,339.23	160,262,120.55	2,220,317,872.67	2,543,990,820.49
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	105,427,568.12	-61,045,785.35	1,256,844,452.43	1,543,981,569.56
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	272,470,771.11	221,307,905.90	963,473,420.24	1,000,009,250.93
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.01	-0.01	0.29	0.41
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.01	-0.01	0.29	0.41



本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元，上期被合并方实现的净利润为：0元。

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—9月

编制单位：上海世茂股份有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	2020年第三季度 度（7-9月）	2019年第三季 度（7-9月）	2020年前三季 度（1-9月）	2019年前三季 度（1-9月）
一、营业收入	35,306,805.44	78,838,650.79	44,450,233.02	90,050,272.86
减：营业成本	869,509.26	1,241,537.96	2,305,637.32	3,092,447.62
税金及附加	944,948.44	78,879.68	2,341,802.83	1,292,631.42
销售费用				
管理费用	4,799,292.36	8,087,444.23	29,681,202.66	38,026,917.29
研发费用				
财务费用	190,623,651.02	204,107,362.20	608,969,527.56	628,702,444.07
其中：利息 费用	193,851,399.92	206,156,931.88	614,688,034.51	636,730,808.90
利息收入	3,393,827.47	2,025,008.72	8,228,143.84	12,274,236.90
加：其他收益				
投资收益 （损失以“-”号 填列）	288,430,479.72	369,531,729.12	1,105,510,554.38	1,063,095,232.38
其中：对联 营企业和合营企 业的投资收益	-11,444,993.55	29,893,655.47	-20,017,345.62	171,820,232.38
以 摊余成本计量的 金融资产终止确 认收益				
净敞口套 期收益（损失以 “-”号填列）				
公允价值 变动收益（损失以 “-”号填列）				
信用减值 损失（损失以“-” 号填列）	8,306.76		-3,292,119.57	-2,783,633.04
资产减值				

损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				292,218.17
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	126,508,190.84	234,855,155.84	503,370,497.46	479,539,649.97
加：营业外收入			2,314,132.16	1,500,000.00
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	126,508,190.84	234,855,155.84	505,684,629.62	481,039,649.97
减：所得税费用	-40,482,648.91	-33,350,393.32	-112,293,374.51	-145,195,145.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	166,990,839.75	268,205,549.16	617,978,004.13	626,234,795.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	166,990,839.75	268,205,549.16	617,978,004.13	626,234,795.57
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额	10,008,750.00	701,250.00	-8,351,250.00	35,062,500.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	10,008,750.00	701,250.00	-8,351,250.00	35,062,500.00
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动	10,008,750.00	701,250.00	-8,351,250.00	35,062,500.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下				

可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4. 其他债权投资信用减值准备				
5. 现金流量套期储备				
6. 外币财务报表折算差额				
7. 其他				
六、综合收益总额	176,999,589.75	268,906,799.16	609,626,754.13	661,297,295.57
七、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)				
（二）稀释每股收益(元/股)				

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—9 月

编制单位：上海世茂股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 (1-9 月)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	12,109,180,464.98	13,743,573,891.22
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		

收到的税费返还	113,894,828.03	22,830,779.90
收到其他与经营活动有关的现金	14,413,002,521.54	2,734,494,204.38
经营活动现金流入小计	26,636,077,814.55	16,500,898,875.50
购买商品、接受劳务支付的现金	12,158,325,155.63	9,259,388,677.47
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	554,657,517.30	548,340,951.00
支付的各项税费	2,796,201,234.47	2,079,661,856.80
支付其他与经营活动有关的现金	9,241,537,312.64	7,928,599,388.97
经营活动现金流出小计	24,750,721,220.04	19,815,990,874.24
经营活动产生的现金流量净额	1,885,356,594.51	-3,315,091,998.74
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	272,926,499.17	103,120,500.00
取得投资收益收到的现金		3,517,486.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,000.00	374,820.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	272,964,499.17	107,012,806.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	607,180,315.05	859,223,789.50
投资支付的现金	48,491,485.00	887,120,000.00
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	233,445,791.61	397,375,455.42
支付其他与投资活动有关的现金	165.68	
投资活动现金流出小计	889,117,757.34	2,143,719,244.92
投资活动产生的现金流量净额	-616,153,258.17	-2,036,706,438.40
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	49,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	49,000,000.00	
取得借款收到的现金	25,393,500,000.00	24,721,100,000.00
发行债券收到的现金	5,466,255,000.00	4,469,750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	400,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	31,308,755,000.00	29,190,850,000.00
偿还债务支付的现金	26,500,700,000.00	24,459,010,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,675,289,699.68	2,449,819,184.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	710,320,000.00	386,700,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	186,401,948.80	77,297,483.56
筹资活动现金流出小计	29,362,391,648.48	26,986,126,668.24
筹资活动产生的现金流量净额	1,946,363,351.52	2,204,723,331.76
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-5,715,033.83	9,503,553.05
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	3,209,851,654.03	-3,137,571,552.33
加：期初现金及现金等价物余额	12,091,777,236.80	10,061,179,947.32
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	15,301,628,890.83	6,923,608,394.99

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—9 月

编制单位：上海世茂股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 金额 (1-9 月)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	51,325,273.02	95,203,628.73
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,099,642,986.00	9,889,370,712.01
经营活动现金流入小计	9,150,968,259.02	9,984,574,340.74
购买商品、接受劳务支付的现金	2,513,240.42	3,418,101.92
支付给职工及为职工支付的现金	10,937,645.03	22,638,073.63
支付的各项税费	12,004,479.60	23,391,030.72
支付其他与经营活动有关的现金	10,005,843,186.75	10,170,892,262.30
经营活动现金流出小计	10,031,298,551.80	10,220,339,468.57
经营活动产生的现金流量净额	-880,330,292.78	-235,765,127.83
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,758,123,923.99	
取得投资收益收到的现金	1,045,000,000.00	2,276,378,886.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		326,820.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,803,123,923.99	2,276,705,706.25
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	29,985.00	30,000,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		743,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	542,285.00	773,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	2,802,581,638.99	1,503,705,706.25
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	5,466,255,000.00	4,469,750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,466,255,000.00	4,469,750,000.00
偿还债务支付的现金	6,309,500,000.00	5,007,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,181,133,928.16	1,178,790,960.84
支付其他与筹资活动有关的现金	3,118,716.09	4,753,723.26
筹资活动现金流出小计	7,493,752,644.25	6,191,044,684.10
筹资活动产生的现金流量净额	-2,027,497,644.25	-1,721,294,684.10
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-105,246,298.04	-453,354,105.68
加：期初现金及现金等价物余额	1,752,289,033.11	1,152,745,838.02
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,647,042,735.07	699,391,732.34

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

4.2 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	12,826,867,599.92	12,826,867,599.92	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	68,266,330.14	68,266,330.14	
应收账款	2,719,782,998.91	2,719,782,998.91	
应收款项融资			
预付款项	5,287,169,243.78	5,287,169,243.78	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	3,380,397,188.01	3,380,397,188.01	

## 2020 年第三季度报告

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	48,694,234,848.17	48,694,234,848.17	
合同资产			
持有待售资产	64,955,788.41	64,955,788.41	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	437,562,165.03	437,562,165.03	
流动资产合计	73,479,236,162.37	73,479,236,162.37	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	991,714,153.59	991,714,153.59	
其他权益工具投资	780,818,895.92	780,818,895.92	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	47,249,520,000.00	47,249,520,000.00	
固定资产	1,711,268,432.18	1,711,268,432.18	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	281,865,619.73	281,865,619.73	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	63,580,577.75	63,580,577.75	
递延所得税资产	2,767,994,449.16	2,767,994,449.16	
其他非流动资产	237,907,936.48	237,907,936.48	
非流动资产合计	54,084,670,064.81	54,084,670,064.81	
资产总计	127,563,906,227.18	127,563,906,227.18	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	400,000,000.00	400,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	1,253,052,758.92	1,253,052,758.92	
应付账款	12,750,664,431.39	12,750,664,431.39	
预收款项	4,768,668,992.81	210,375,829.31	-4,558,293,163.5
合同负债		4,184,046,164.20	4,184,046,164.20
卖出回购金融资产款			

吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	48,995,909.25	48,995,909.25	
应交税费	8,170,956,884.76	8,545,203,884.06	374,246,999.30
其他应付款	24,944,164,289.88	24,944,164,289.88	
其中：应付利息	470,578,981.75	470,578,981.75	
应付股利	1,578,676,900.00	1,578,676,900.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	9,272,413,312.95	9,272,413,312.95	
其他流动负债	999,214,613.12	999,214,613.12	
流动负债合计	62,608,131,193.08	62,608,131,193.08	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	5,704,400,000.00	5,704,400,000.00	
应付债券	5,973,175,066.90	5,973,175,066.90	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	23,163,624.19	23,163,624.19	
长期应付职工薪酬			
预计负债	78,610,000.00	78,610,000.00	
递延收益			
递延所得税负债	4,972,351,399.13	4,972,351,399.13	
其他非流动负债			
非流动负债合计	16,751,700,090.22	16,751,700,090.22	
负债合计	79,359,831,283.30	79,359,831,283.30	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	3,751,168,261.00	3,751,168,261.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	778,163,752.75	778,163,752.75	
减：库存股			
其他综合收益	3,785,333,502.24	3,785,333,502.24	
专项储备			
盈余公积	759,113,166.27	759,113,166.27	
一般风险准备			
未分配利润	16,309,522,592.75	16,309,522,592.75	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	25,383,301,275.01	25,383,301,275.01	



## 2020 年第三季度报告

少数股东权益	22,820,773,668.87	22,820,773,668.87	
所有者权益（或股东权益）合计	48,204,074,943.88	48,204,074,943.88	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	127,563,906,227.18	127,563,906,227.18	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

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“应交税费”项目列报。

## 母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,752,289,033.11	1,752,289,033.11	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7,488,385.07	7,488,385.07	
应收款项融资			
预付款项	2,560,534.10	2,560,534.10	
其他应收款	4,519,621,408.85	4,519,621,408.85	
其中：应收利息			
应收股利	370,000,000.00	370,000,000.00	
存货	22,863,854.06	22,863,854.06	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	6,304,823,215.19	6,304,823,215.19	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	32,081,758,692.06	32,081,758,692.06	
其他权益工具投资	215,410,000.00	215,410,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	700,000,000.00	700,000,000.00	
固定资产	1,694,667.09	1,694,667.09	

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	750,159,404.55	750,159,404.55	
其他非流动资产			
非流动资产合计	33,749,022,763.70	33,749,022,763.70	
资产总计	40,053,845,978.89	40,053,845,978.89	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	62,152.27	62,152.27	
预收款项	388,077.77	388,077.77	
合同负债			
应付职工薪酬	90,028.57	90,028.57	
应交税费	2,762,573.18	2,762,573.18	
其他应付款	13,956,796,942.67	13,956,796,942.67	
其中：应付利息	413,648,625.04	413,648,625.04	
应付股利	706,176,900.00	706,176,900.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6,811,013,312.95	6,811,013,312.95	
其他流动负债	999,214,613.12	999,214,613.12	
流动负债合计	21,770,327,700.53	21,770,327,700.53	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	2,086,000,000.00	2,086,000,000.00	
应付债券	5,973,175,066.90	5,973,175,066.90	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	53,210,000.00	53,210,000.00	
递延收益			
递延所得税负债	181,801,794.87	181,801,794.87	
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,294,186,861.77	8,294,186,861.77	

负债合计	30,064,514,562.30	30,064,514,562.30	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	3,751,168,261.00	3,751,168,261.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,954,809,830.04	1,954,809,830.04	
减：库存股			
其他综合收益	732,964,620.84	732,964,620.84	
专项储备			
盈余公积	698,179,238.36	698,179,238.36	
未分配利润	2,852,209,466.35	2,852,209,466.35	
所有者权益（或股东权益）合计	9,989,331,416.59	9,989,331,416.59	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	40,053,845,978.89	40,053,845,978.89	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

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“应交税费”项目列报。

4.3 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用