

关于对上海世茂股份有限公司
2020 年年度报告的信息披露监管工作中
有关问题的回复
上会业函字(2021)第 376 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国上海

关于对上海世茂股份有限公司 2020 年年度报告的信息披露监管工作函中有关问题的回复

上会业函字(2021)第 376 号

上海证券交易所：

我们接受上海世茂股份有限公司(以下简称“世茂股份”)的委托，审计了世茂股份截至 2020 年 12 月 31 日止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、合并及公司股东权益表以及相关财务报表附注，并于 2021 年 3 月 23 日出具上会师报字(2021)第 1942 号标准无保留意见审计报告。

我们于近日收到世茂股份转来贵所《关于对上海世茂股份有限公司 2020 年年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函【2021】0352 号，以下简称“工作函”)的要求，对工作函中所提及的有关需要年审会计师发表意见的问题回复如下。

(如无特殊说明，货币单位为人民币万元，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。)

《工作函》问题 2 根据年报，公司重要非全资子公司中，部分公司本期少数股东损益金额较大，其中宁波茂升房地产开发有限公司的少数股东损益与期末少数股东权益金额相等。请公司补充说明：(1)结合相关非全资子公司股权结构、股东性质、股东关联及债务债权关系、股东出资情况等，说明是否存在利润非同比例分配等安排；(2)各方合作开发项目的相关背景、主要承担角色、利益分配的具体约定，少数股东退出方式是否存在股份回购、强制/优先分红、对赌等情形，是否存在与少数股东方约定有效退出、固定收益等兜底条款；(3)按照重要性水平，比照上述要求补充披露其他非全资子公司相关信息。请年审会计师、独立董事发表意见。

【回复】

一、结合相关非全资子公司股权结构、股东性质、股东关联及债务债权关系、股东出资情况等，说明是否存在利润非同比例分配等安排

根据相关非全资子公司股权结构、股东性质、股东关联及债务债权关系、股东出资情况，世茂股份之非全资子公司不存在利润非同比例分配等安排。

公司与非全资项目子公司的少数股东合作方的债权债务关系均是和项目开发相关的资金往来，公司与合作方投资项目公司均按照持股比例实缴出资，不存在利润非同比例分配安排，除与世茂集团存在关联关系外，公司与其他合作方不存在关联关系。

我们在对世茂股份 2020 年度财务报表审计过程中已经充分关注全资子公司的股权结构、少数股东性质、与股东关联的债务债权、股东出资情况、利润分配等情况。

针对上述事项，我们执行了以下审计程序：

①查阅与投资相关的法律文件，特别关注与治理结构、股东权利、决策机制、利润分配等相关的条款；

②获取并审阅被投资企业与公司设立、实收资本及其变动有关的法律文件，包括股东会决议、被投资企业章程及营业执照等，特别关注与股东出资相关的条款与信息，结合相关账项的审计，通过查看原始凭证等方式，检查并评估公司会计处理是否真实准确；

③获取并审阅公司章程、股东会决议中有关利润分配的规定，了解利润分配标准和发放方式是否符合有关规定并经法定程序批准，通过查看原始凭证、函证等方式检查并评估公司会计处理是否真实准确；

④了解与股东关联往来资金收付相关的资金往来背景、合同签订情况、款项收支及规模、款项收支的内部审批流程并检查相关文件记录，检查相关收支记录及单据，关注与股东之间的债权债务情况，了解是否存在利息收取及支付情况，询问款项收付后的资金流向。

基于我们所实施的审计程序，未发现世茂股份关于非全资子公司是否存在利润非同比例分配安排的相关回复与我们在审计过程中取得的资料及了解的信息在所有重大方面存在不一致。

二、各方合作开发项目的相关背景、主要承担角色、利益分配的具体约定，少数股东退出方式是否存在股份回购、强制/优先分红、对赌等情形，是否存在与少数股东方约定有效退出、固定收益等兜底条款。

世茂股份各方合作开发项目中少数股东退出方式不存在股份回购、不存在强制/优先分红、不存在对赌等情形，不存在与少数股东方约定有效退出、不存在固定收益等兜底条款。

世茂股份与各合作方合作开发项目主要为综合用地项目，这些项目大多存在开发周期较长，涉及业态较复杂等特点，在此背景下为适应持续变化的行业发展态势和市场环境，积极实施专业化开发和经营策略，因地制宜地打造满足不同地区市场需求的商业综合体，世茂股份与在各自领域里存在优势的合作方合作开发综合体项目。

上述非全资子公司开发项目均由世茂股份实际控制并运营管理。各方根据出资比例获取项目收益。

我们在对世茂股份 2020 年度财务报表审计过程中已经充分关注非全资子公司的利润分配、少数股东退出方式等情况。

针对上述事项，我们执行了以下审计程序：

①查阅与投资相关的法律文件，特别关注与治理结构、股东权利、决策机制、利润分配、退出等相关的条款；

②获取并审阅公司章程、股东会决议中有关利润分配的规定，了解利润分配标准和发放方式是否符合有关规定并经法定程序批准，通过查看原始凭证、函证等方式检查并评估公司会计处理是否真实准确；

基于我们所实施的审计程序，未发现世茂股份关于非全资子公司少数股东退出方式是否存在股份回购、强制/优先分红、对赌等情形，是否存在与少数股东方约定有效退出、固定收益等兜底条款的相关回复与我们在审计过程中取得的资料及了解的信息在所有重大方面存在不一致。

三、按照重要性水平，比照上述要求补充披露其他非全资子公司相关信息

世茂股份重要的非全资子公司为合作开发之房地产开发项目公司，均由世茂股份实际控制并运营管理。各方根据出资比例获取项目收益，少数股东退出方式不存在股份回购、不存在强制/优先分红、不存在对赌等情形，不存在与少数股东方约定有效退出、不存在固定收益等兜底条款。世茂股份编制合并报表时采用逐层合并的方法，各非全资子公司的少数股东权益之和与合并资产负债表少数股东权益相等，各非全资子公司的少数股东损益之和与合并利润表的少数股东损益相等。

在披露非全资子公司的少数股东权益时，采用逐层合并法，少数股东对某一子公司的出资反映在直接收到少数股东出资的该子公司的权益中，而不再逐层向下分拆至该子公司控制的孙公司，各子公司少数股东权益加总之和等于最终合并报表层面少数股东权益。

在披露非全资子公司少数股东损益时，基于更直观地披露某一项目公司当期收益分别归属母公司以及归属于少数股东部分的考虑，将某一子公司当期净利润根据少数股东最终拥有的权益比例将少数股东损益分配至各子公司，各子公司少数股东损益加总之和等于最终合并报表层面少数股东损益。

宁波茂升房地产开发有限公司(以下简称“宁波茂升”)系世茂股份与关联方世茂建设共同投资之非全资子公司南京世茂新发展置业有限公司(以下简称“南京新发展”)之全资子公司,因此世茂股份在编制南京新发展合并宁波茂升的合并报表时并无少数股东相关项目。而在世茂股份合并南京新发展时,南京新发展的实收资本中包含少数股东世茂建设的出资部分,因此合并报表中包含了该部分少数股东权益。在财务报告附注中按照子公司披露少数股东损益和少数股东权益时,宁波茂升的少数股东损益根据其单体净利润及世茂建设通过投资南京新发展享有宁波茂升收益份额披露少数股东损益,由于世茂建设未直接向宁波茂升出资,故少数股东的投入体现在世茂股份披露的南京新发展的期末少数股东权益中,而非体现在宁波茂升的少数股东权益中。且宁波茂升系于2020年成立,并无以前年度留存少数股东损益,因此世茂股份2020年报中披露的宁波茂升本期少数股东损益与期末少数股东权益金额相等。

世茂股份已按照各非全资子公司的盈利情况及少数股东享有的份额披露各非全资子公司中的少数股东损益,少数股东权益加总与合并报表中少数股东权益一致。

我们在对世茂股份2020年度财务报表审计过程中已经充分关注非全资子公司的股权结构、少数股东性质、与少数股东关联的债务债权、股东出资情况、利润分配、少数股东退出方式等情况。

针对上述事项,我们执行了以下审计程序:

①查阅与投资相关的法律文件,特别关注与治理结构、议事规则、股东会及董事会权利、决策机制、利润分配等相关条款;

②获取并审阅被投资企业与公司设立、实收资本及其变动有关的法律文件,包括股东会决议、被投资企业章程及营业执照等,特别关注与股东出资相关的条款与信息,结合相关账项的审计,通过查看原始凭证等方式,检查并评估公司会计核算、列报以及披露处理是否在所有重大方面符合企业会计准则以及相关披露要求;

③获取并审阅公司章程、股东会决议、董事会决议中有关利润分配的规定,了解利润分配标准和发放方式是否符合有关规定并经法定程序批准,通过查看原始凭证、函证等方式检查并评估公司会计核算、列报以及披露是否在所有重大方面符合企业会计准则以及相关披露要求。

基于我们所实施的审计程序,未发现世茂股份关于非全资子公司是否存在利润非同比例分配的安排,少数股东退出方式是否存在股份回购、强制/优先分红、对赌等情形,是否存在与少数股东方约定有效退出、固定收益等兜底条款的相关回复与我们在审计过程中取得的资料及了解的信息在所有重大方面存在不一致。

《工作函》问题3 根据年报，公司长期股权投资期末余额 12.07 亿元，其中包含对合营企业及联营企业的投资。报表附注披露重要的合联营企业 22 家，其中多家资产负债率较高。请公司补充披露：(1)列示重要的合/联营企业所涉及开发项目的进展、盈利情况，相关企业的有息负债余额、融资成本，以及公司按实际持股比例需承担的部分；(2)公司或关联方是否对相关债务存在隐性担保，是否对合联营企业其他股东方存在股份回购、承诺固定收益、对赌等其他兜底协议安排。请年审会计师、独立董事发表意见

【回复】

一、列示重要的合/联营企业所涉及开发项目的进展、盈利情况，相关企业的有息负债余额、融资成本，以及公司按实际持股比例需承担的部分

世茂股份的合营联营公司主要系合作项目，包括合作开发新项目与收购原股东部分股权合作开发既有项目两种模式。

在重要的合营联营公司中，存在部分公司资产负债率较高的情况，主要存在于收购原股东部分股权合作开发既有项目。项目公司负债总额主要系应付工程款、合同负债-预收购房款、股东投入及外部融资有息负债。其中合同负债-预收购房款系该项目公司取得预售许可证以后所收到的预售房款，但因尚未达到收入确认条件，仍在合同负债以及相关负债科目中进行核算，该合同负债未来将以结转收入的方式减少。

由于世茂股份所处的房地产开发行业为资金密集型行业，目前尚处于稳健发展阶段，因此需要股东投入以及外部融资，以储备充足资金以保障长期经营及战略目标的实现，维持公司现金流的稳定。

截至报告期末，世茂股份合并报表长期股权投资余额前 5 名的合营联营企业所涉及开发项目的进展、盈利情况，相关企业的有息负债余额、融资成本明细：

序号	公司名称	公司权益比例	项目名称	截止 20201231 项目开发进度	2020 年度净利润	项目有息负债余额（注）
	合营企业					
1	宁波鼎峰房地产开发有限公司	40.00%	宁波孙家项目	基本销售完毕	-1,303.11	-
2	济南世茂新纪元置业有限公司	22.95%	济南小鸭项目	施工中，并已开始预售	7,508.99	1,398.68

序号	公司名称	公司权益比例	项目名称	截止 20201231 项目开发进度	2020 年度净利润	项目有息负债余额（注）
3	天津中民爱普城市建设发展有限公司	25.50%	重庆中心、千厮门项目	施工中，并开始预售	-2,721.85	430,000.00
4	福州泰盛置业有限公司	25.50%	青云小镇项目	施工中	-725.77	58,508.20
	联营企业					
5	无锡世茂新发展置业有限公司	31.00%	世茂国际广场	基本销售完毕	-3,138.04	115.42

注：有息负债余额系项目公司账面应付票据、短期借款、长期借款报告期末余额之和。

世茂股份以实际股权出资为限，承担有限责任，该项目公司的负债仍由其自身承担。

世茂股份合营联营企业有息负债综合融资利率为 7.62%。

由于世茂股份投资合营联营企业为有限责任公司，且除世茂股份控股子公司上海柠都为济南骏茂提供担保外，世茂股份并未与相关方签署其他约定，因此世茂股份按实际享有的权益比例需承担的部分以其实际投入以及经股东大会审议通过的担保额为限额。

根据世茂股份 2020 年第二次临时股东大会审议通过，上海柠都企业管理有限公司（世茂股份持股 51%，苏州世茂置业有限公司（世茂集团控股子公司）持股 49%）为济南骏茂 28 亿元的 50%比例的本金及利息（即不超过人民币 14 亿元的本金及利息）提供相应担保并以上海柠都持有的济南骏茂 40%的股权质押给光大兴陇提供质押担保，截止至 2020 年 12 月 31 日上海柠都作为担保方担保金额为 130,575.00 万元。

二、公司或关联方是否对相关债务存在隐性担保，是否对合联营企业其他股东方存在股份回购、承诺固定收益、对赌等其他兜底协议安排

世茂股份或关联方对相关债务不存在隐性担保，对合联营企业其他股东方不存在股份回购、没有承诺固定收益、没有对赌等其他兜底协议安排。

我们在对公司 2020 年度财务报表审计过程中已经充分关注重要的合营联营公司的股权结构、与股东关联的债权债务、有息负债、利润分配等情况。

针对上述事项，我们执行了以下审计程序：

（1）查阅与投资相关的法律文件，特别关注与治理结构、议事规则、股东权利、决策机制、利润分配、退出等相关的条款；

（2）查询相关公告；

（3）检查相关借款合同、凭证、回单等；

- (4) 向银行、信托等金融机构债务余额及相关信息执行函证程序；
- (5) 向重要的其他方股东大额往来余额执行函证程序；
- (6) 对利息、咨询费等费用进行了解及重新测算。

基于我们所实施的审计程序，未发现世茂股份或关联方对相关债务存在隐性担保，未发现对合联营企业其他股东方存在股份回购、承诺固定收益、对赌等其他兜底协议安排。

《工作函》问题 4 根据年报，公司重要非全资子公司中，少数股东持股比例多为 49%、50%，而泉州世茂新里程置业有限公司、南京世耀置业有限公司、山东世茂鲁坤置业有限公司的少数股东持股比例均在 50%以上。此外，公司对多家合营/联营企业的持股比例在 50%左右。请公司补充披露：(1)上述子公司纳入合并报表范围的依据，是否存在其他持股比例不足 50%的公司纳入合并报表的情形,如有，说明具体依据、子公司的资产、负债及盈利情况、确认的少数股东损益情况；(2)说明未将持股比例在 50%左右的合营/联营企业纳入合并报表范围的原因，并说明公司确定合并报表范围的依据。请年审会计师发表意见。

【回复】

一、上述子公司纳入合并报表范围的依据，是否存在其他持股比例不足 50%的公司纳入合并报表的情形,如有，说明具体依据、子公司的资产、负债及盈利情况、确认的少数股东损益情况

世茂股份所开发之房地产项目主要系大型综合体，具有投资大、周期长、地域性强的特点，为减少特定项目资金投入、降低投资风险、获取土地资源，按世茂股份与世茂集团的同业竞争的约定，世茂股份通常会与世茂集团及其他成熟的房地产企业或是拥有当地资源的国资公司等进行合作开发。

在股权架构上，世茂股份通过控制直接持有项目公司股权且能对项目公司实施控制的平台公司，最终实现对项目公司的控制。由于上述双层架构的设置，在项目公司及直接持有项目公司股权的平台公司层面均存在少数股东，因此最终稀释了世茂股份所持有项目公司的权益比例，除了泉州新里程外，不存在其他纳入合并报表范围的子公司持股比例不足 50%之情况。

(1) 泉州新里程、南京世耀、山东鲁坤纳入合并报表范围的依据

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第二章第六条规定，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础加以确定。控制是指一个企业能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从另一个企业的经营活动中获取利益的权力。

另根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第七条规定，母公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，表明母公司能够控制被投资单位，应当将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外。

世茂股份将泉州世茂新里程置业有限公司、南京世耀置业有限公司、山东世茂鲁坤置业有限公司纳入合并报表范围依据如下：

子公司名称	世茂股份对子公司表决权比例(直接+间接)	纳入世茂股份合并报表的依据
泉州世茂新里程置业有限公司(以下简称“泉州新里程”)	52%	根据相关公司章程约定，权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过，因此世茂股份可以间接控制泉州新里程并纳入合并报表范围。
南京世耀置业有限公司(以下简称“南京世耀”)	51%	根据相关公司章程约定，权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过，因此世茂股份可以间接控制南京世耀并纳入合并报表范围。
山东世茂鲁坤置业有限公司(以下简称“山东鲁坤”)	56%	根据相关公司章程，权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过，因此世茂股份可以间接控制山东鲁坤并纳入合并报表范围。

(2) 其他持股比例不足 50%的公司纳入合并报表的情形

世茂股份通过控制直接持有项目公司股权且能对项目公司实施控制的平台公司，最终实现对项目公司的控制，由于上述双层架构的设置，在项目公司及直接持有项目公司股权的平台公司层面均存在少数股东，因此最终稀释了世茂股份所持有项目公司的权益比例，但除了泉州新里程外，不存在其他纳入合并报表范围的子公司持股比例不足 50%之情况。

除泉州新里程、南京世耀、山东鲁坤外，其他纳入合并报表但少数股东权益比例超过 50%的公司及其入合并报表依据主要如下：

子公司名称	世茂股份对子公司表决权比例(直接+间接)	纳入世茂股份合并报表的依据
福州茂洲置业有限公司(以下简称“福州茂洲”)	51%	根据相关公司章程，权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过，因此世茂股份可以间接控制福州茂洲并纳入合并报表范围。
昆明悦盈房地产开发有限公司(以下简称“昆明悦盈”)	51%	根据相关公司章程，权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过，因此世茂股份可以间接控制昆明悦盈并纳入合并报表范围。
石狮世茂新城房地产开发有限公司(以下简称“石狮新城”)	70.42%	根据相关公司章程，权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过，因此世茂股份可以间接控制石狮新城并纳入合并报表范围。

子公司名称	世茂股份对子公司表决权比例(直接+间接)	纳入世茂股份合并报表的依据
石狮世茂房地产开发有限公司(以下简称“石狮房地产”)	70.42%	根据相关公司章程, 权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过, 因此世茂股份可以间接控制石狮房地产并纳入合并报表范围。
石狮世茂新里程房地产开发有限公司(以下简称“石狮新里程”)	70.42%	根据相关公司章程, 权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过, 因此世茂股份可以间接控制石狮新里程并纳入合并报表范围。
湖北长建茂房地产开发有限公司(以下简称“湖北长建茂”)	51%	根据相关公司章程, 权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过, 因此世茂股份可以间接控制湖北长建茂并纳入合并报表范围。
济南文昌世茂广场置业有限公司(以下简称“济南文昌”)	51%	根据相关公司章程, 权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过, 因此世茂股份可以间接控制济南文昌并纳入合并报表范围。

(3) 上述子公司截至 2020 年 12 月 31 日的资产、负债及 2020 年度盈利情况、确认的少数股东损益情况具体如下:

单位: 万元

公司名称	少数股东权益比例	总资产	总负债	2020 年度纳入合并报表范围净利润	其中: 少数股东损益
泉州世茂新里程置业有限公司	82.66%	400,567.88	337,271.98	29,094.44	24,049.46
南京世耀置业有限公司	73.99%	289,991.15	197,453.83	43,951.07	32,519.40
山东世茂鲁坤置业有限公司	71.44%	267,782.32	220,623.02	39,238.56	28,032.02
福州茂洲置业有限公司	73.99%	678,633.22	678,793.27	-	-
昆明悦盈房地产开发有限公司	73.99%	96,628.23	71,629.01	15,244.05	11,279.08
石狮世茂新城房地产开发有限公司	64.0858%	374,439.33	248,987.62	-11,427.58	-7,323.46
石狮世茂房地产开发有限公司	64.0858%	465,935.61	344,844.10	-2,227.32	-1,427.40
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	64.0858%	170,421.18	107,679.08	2,881.79	1,846.82
湖北长建茂房地产开发有限公司	73.99%	199,340.03	170,716.01	6,956.92	5,147.43
济南文昌世茂广场置业有限公司	73.99%	132,824.64	123,186.10	-1,312.00	-970.75

我们在对世茂股份财务报表的审计过程中已经充分关注公司通过设置双层架构间接控制项目公司的方式, 将少数股东持股比例超过 50%的泉州新里程、少数股东权益比例超过 50%的南京世耀、昆明悦盈、石狮新城、石狮房地产、石狮新里程、湖北长建茂、济南文昌、山东鲁坤以及福州茂洲纳入合并报表范围的情况。

针对上述事项，我们执行了包括但不限于如下审计程序：

①查阅与投资相关的法律文件，特别关注与治理结构、股东权利、决策机制、利润分配、退出等相关的条款；

②当法律文件或交易安排发生后续变更时，重点评估该等变更是否影响初始判断；

③检查公司是否按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报和披露。

基于所实施的审计程序，我们未发现世茂股份通过设置双层架构参股成立并最终实现控制项目公司的方式，将少数股东持股比例超过 50%的泉州新里程、少数股东权益比例超过 50%的南京世耀、昆明悦盈、石狮新城、石狮房地产、石狮新里程、湖北长建茂、济南文昌、山东鲁坤以及福州茂洲纳入合并报表范围存在与企业会计准则以及相关信息披露重大不符的情况。

二、说明未将持股比例在 50%左右的合营/联营企业纳入合并报表范围的原因，并说明公司确定合并报表范围的依据

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》规定，合并财务报表的合并范围应当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。

由于房地产开发项目具有投资周期长、投资金额大、周转时间较长等特点，世茂股份对于部分项目采用合作开发的方式，世茂股份与合作方共同参与项目公司的经营管理决策，因此无法对相关房地产项目公司实施控制并合并范围。

我们在对世茂股份财务报表的审计过程中已经充分关注公司有持股比例 50%左右的合营/联营企业未被纳入合并报表的情况。

针对该事项，我们实施了以下审计程序：

①查阅与投资相关的法律文件，特别关注与治理结构、股东权利、决策机制、利润分配、退出等相关的条款；

②当法律文件或交易安排发生后续变更时，重点评估该等变更是否影响初始判断；

③检查公司是否按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报和披露。

基于所实施的审计程序，我们未发现世茂股份不将上述持股比例在 50%左右的合营/联营企业纳入合并报表范围存在与企业会计准则以及相关信息披露重大不符的情况。

《工作函》问题 8 报告期末，公司投资性房地产金额 536.08 亿元，占总资产之比为 35.91%，采用公允价值模式计量。本期投资性房地产公允价值变动产生的损益为 0，去年同期为 10.18 亿元，公司称主要因受新冠疫情影响，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。请公司结合宏观行业背景、同地区市场出租率和租金变化、评估方法和依据、可比公司情况等补充披露：(1) 本期对投资性房地产未评估增值是否公允反应客观情况、是否符合《企业会计准则》《投资性房地产评估指导意见》等相关要求；(2) 公司报告期内房地产租赁业务收入 6.87 亿元，毛利率 87.51%，同比增长 7.31 个百分点，请说明房地产租赁业务毛利率上升的原因及合理性，是否与投资性房地产未评估增值存在矛盾；(3) 是否有存在减值迹象的房地产项目。请年审会计师发表意见。

【回复】

一、本期对投资性房地产未评估增值是否公允反应客观情况、是否符合《企业会计准则》《投资性房地产评估指导意见》等相关要求

世茂股份认为目前所开发之投资性房地产所在地均属于经济较发达，相关房地产市场较健全，相关房地产交易较活跃的区域，符合《企业会计准则》中关于采用公允价值模式计量的前置条件。世茂股份于报告期末的投资性房地产公允价值确认是基于上海众华资产评估有限公司出具的评估报告，符合《投资性房地产评估指导意见》等相关要求。

根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》相关规定，有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以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：

(一) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

(二) 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。

本报告期同行业可比公司投资性房地产评估增值情况如下：

项目	公允价值变动收益占期末投资性房地产比重
世茂股份	0.00%
可比公司 1	2.91%
可比公司 2	1.12%
可比公司 5	1.63%
可比公司 6	0.57% (注)

注：可比公司 6 本报告期公允价值变动收益已剔除转让投资性房地产影响。

同行业可比公司在本报告期对投资性房地产评估结果仍呈增长趋势，但增长率较低，大约在 1%左右。

世茂股份注意到，2020 年上半年受疫情冲击，商业普遍出现经营困难、退租等现象，对于这一现象大多都给与租户免租优惠等相关政策，2020 年下半年，随着疫情态势逐渐转好，国民经济持续稳定恢复，促进消费政策不断发力，居民消费需求稳步释放，消费市场稳定恢复，实体商业较上半年相比有明显恢复，随着国家刺激消费政策及国内疫情态势的好转，预计商业市场，尤其是稀缺度较高的核心区域商业综合体出租率及租金预计将会实现稳步增长。

在结合世茂股份投资性房地产的实际情况，综合考虑各种影响因素，对纳入评估范围的投资性房地产采用市场比较法、收益法、假设开发法及成本法进行评估测算，得出投资性房地产的评估价值。

2020 年初新冠疫情开始在我国部分省市出现，我国立即采取了迅速而有效的防疫措施，当时普遍预测疫情在未来几个月可以得有效控制，整体经济及预期不会受到重大影响。在此基础上世茂股份预计房地产租赁业务仍将能继续保持稳步上升的态势。但是随着 2020 年后期疫情在国外大规模蔓延以及疫情持续时间的增长，对全球经济以及预期产生重大不利影响，进而影响到世茂股份写字楼项目和商业中心项目租赁业务收入，并超出了 2020 年初时世茂股份预计新冠疫情对租赁业务可能造成的不利影响程度。相应地在 2020 年初对上期末投资性房地产评估时，是基于当时相关专家普遍认为新冠疫情可以在几个月内得到有效控制条件下的对未来经济以及相关房地产业务租赁业务的预测所进行的。前期年份的投资性房地产评估时采用的方法和相关假设是合理的，与本报告期相比未发生明显变化。

基于谨慎性考虑 2021 年经济情况以及疫情可能产生的影响并结合具体测算结果，本次评估结果为已投入使用之投资性房地产较去年同期无价值变动。

本报告期内评估机构采用的评估方法、评估参数的计算以及数据来源等与往年保持一致，考虑到疫情对商业办公物业的出租产生一定的影响，评估实施相应调整对物业价值进行了客观估值，比如资本化率、未来现金流的合理预测等，符合《企业会计准则》、《投资性房地产评估指导意见》等相关要求。

我们注意到，世茂股份以完成证券业服务业备案的评估机构所出具的投资性房地产评估报告作为报告期末投资性房地产公允价值。我们执行的审计程序包括：

①对于外部专家客观性、独立性以及专业胜任能力的评估

世茂股份聘请上海众华资产评估有限公司(以下简称“众华评估”)对各报告期末投资性房产出具以财务报告为目的的市场价值估值报告。众华评估取得财政部、中国证监会颁发的证券业资产评估资质，并于 2020 年完成从事证券服务业务备案。因此我们认为目前并无显著证据证明众华评估的客观性、独立性以及专业胜任能力存在不确定性。

②关于评估方法

我们认为，根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》中定义，投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。评估师在评估过程中采用通过估算评估资产的未来与收益（租金）并折算成现值，借以确定被评估资产价值的收益现值法，与在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的实例与委估资产加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易期日、区域及个别因素等的因素差别进行修增，求取委估资产在评估基准日价值的方法。上述两种评估方法兼顾了投资性房地产赚取租金和资本增值的目的，因此我们认为评估方法的选用不存在重大不确定性。

③关于评估依据

我们注意到评估报告对评估的行为依据，法律法规依据，产权依据以及取价依据，我们认为上述评估依据不存在重大不确定性。

④与评估师的沟通

我们与评估师进行了沟通，就其评估方法、评估依据、评估前提以及评估过程中所采用的案例进行讨论，未发现存在重大不确定性的情形。

我们在执行了上述工作后，未发现世茂股份采用上海众华产评估有限公司提供的资产评估价值作为投资性房地产公允价值存在重大方面不符合《企业会计准则》等相关要求的情况。

二、公司报告期内房地产租赁业务收入 6.87 亿元，毛利率 87.51%，同比增长 7.31 个百分点，请说明房地产租赁业务毛利率上升的原因及合理性，是否与投资性房地产未评估增值存在矛盾；

世茂股份本报告期租赁业务毛利率上升主要受调整资产运营模式产生的结构性影响，不存在与投资性房地产评估未增值重大矛盾的情况。

世茂股份房地产租赁业务目前主要包括重资产和轻资产两种模式运营，重资产模式系运营自主投资、开发、建设的购物中心和写字楼，这部分资产计入世茂股份投资性房地产，其营业成本主要系各项运营成本；轻资产模式系通过租赁第三方持有的商业物业并进行运营，向租户收取商业管理服务费用，其运营成本主要系承租第三方物业所承担的租赁成本，以及运营成本。

报告期内重资产和轻资产模式运营的房地产租赁项目占比情况如下：

模式	2020 年度		2019 年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率
租赁业务	68,650.59	87.51%	73,327.31	80.20%
其中：重资产模式	67,449.57	91.63%	70,499.20	90.71%
轻资产模式	1,201.02	-143.89%	2,828.10	-181.74%

(1) 关于本报告期内重资产模式租赁收入受疫情影响的情况

已出租面积（单位：万平方米）	2020 年末	2019 年末
重资产模式（公司自持物业）	77.42	68.23

本报告期内重资产模式运营的租赁面积较上年度有所增加，租赁收入较上年度有所下降，主要系受疫情影响。

本报告期内世茂股份新增对外租赁面积 9.19 万平方米，但 2020 年度受疫情影响，对于商业中心的租赁收入，商户经营受到直接影响，导致项目扣点收入降低、租户因经营不善退租及空置期延长、调改计划受阻等情况。对于写字楼项目，新客带看、意向签约也影响较大，对于已进场装修但未完工的租户也造成了装修期延长无法按时入驻的问题，而基于写字楼业务特性，全球疫情爆发对宏观经济的影响也导致了意向客户弃租、经营困难租户缩租退租等一系列问题。

同时，世茂股份在响应政府号召实施纾困扶持，对自持物业租金进行减免。

综合上述因素，世茂股份自持物业租金收入较上年度有所减少。

(2) 关于本报告期轻资产模式租赁毛利率变动

轻资产模式运营的租赁业务长期呈负毛利状态，所涉项目主要于 2009 年至 2010 年间启动。2009 年世茂股份完成重组，主要从事商业地产开发运营，所获取的商业地产资产中包括了逐步开发建设并用于出租的投资性房地产。

由于在 2009 年至 2010 年期间，未来以重资产模式运营的投资性房地产主要仍处于建设阶段，因此世茂股份前期以转租的模式运营部分商业，与持有物业的第三方业主签订了期限较长的租约，根据合同约定按照直线法分摊租赁成本，该租赁成本系刚性成本，不受商业物业租赁市场的波动影响。而世茂股份与承租方签订协议并取得经营收入则会受到市场波动以及具体物业经营情况的影响。

近年来受到电商的冲击，线下商业规模以及运营较之前有所下降，公司收取的租金减少导致轻资产模式运营的部分项目存在毛利率较低的情况。因此在长期租约到期后世茂股份不再续约，2019 年度以及 2020 年度轻资产模式下租赁面积情况如下。

已出租面积（单位：万平方米）	2020 年度	2019 年度
轻资产模式	2.01	4.76

本报告期因租约到期、租赁面积减少，轻资产模式确认的租金成本较上年度减少约 5,039 万元，该金额占上年度租赁收入的 6.87%。因此本期租赁业务毛利率上升的主要原因系轻资产模式低毛利项目的减少。

世茂股份未来将主要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。轻资产模式方面，则在前期租约到期后，将不再进行转租，而是以输出品牌、输出服务的形式，实现世茂股份多样化产品、全链条覆盖的综合运营管理能力的价值体现。

我们通过进行毛利率分析，复核相关租赁合同并实施实地检查，认为世茂股份租赁业务毛利率上升主要受调整资产运营模式产生的结构性影响，未发现存在与投资性房地产评估未增值存在重大矛盾的情况。

三、是否有存在减值迹象的房地产项目。请年审会计师发表意见。

世茂股份不存在具有重大减值迹象的房地产项目。

我们对世茂股份本报告期内开发的主要项目进行实地查看，了解进度。

对于投资性房地产，我们对上海众华资产评估有限公司出具的市场价值估值报告进行了复核，认为世茂股份采用上海众华资产评估有限公司提供的资产评估价值作为投资性房地产公允价值不存在重大不确定性的情形，对于投资性房地产的公允价值评估结果不存在重大不确定性，世茂股份投资性房地产于本报告期内不存在减值迹象。

对于存货，我们分别对开发成本和开发产品执行了审计程序。我们对于开发成本各项目的余额进行分析性复核，以确定余额构成及总体合理性。对于开发产品，根据报告期内房产销售数据，复核其结转到营业成本的金额的正确性，核对合同存在的真实性和完整性，并确认开发产品符合规划要求。同时，我们检查存货的期后售价，有无低于原始成本或较报告期内售价呈明显下降趋势。

此外，我们将存货可变现净值的评估确定为关键审计事项，并已执行了相关的审计工作，包括：

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。

基于我们所实施的审计程序，我们未发现世茂股份存在重大减值迹象的房地产项目。

《工作函》问题9 报告期末，公司存货中房地产开发成本467.61亿元、开发产品156.65亿元，合计占总资产之比为41.81%。公司对上述存货均未计提跌价准备。请公司结合宏观行业背景、存货物业类型及其区域分布、当地可比项目市场价格、销售去化、减值测试情况等，说明公司未对其计提跌价准备的原因及合理性，公司对存货和投资性房地产的价值评估的预期是否矛盾。请年审会计师发表意见。

【回复】

世茂股份当前持有的投资性房地产主要目的为赚取租金，而存货中房地产开发成本和开发产品，其目的为开发建设完成后对外销售获利。世茂股份对于存货及投资性房地产的持有目的和获利途径不同，对存货和投资性房地产的价值评估的预期不存在重大矛盾。

根据《企业会计准则第3号-投资性房地产》中定义，投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。世茂股份聘请具有证券从业资格的资产评估事务所上海众华资产评估有限公司对世茂股份截至2020年12月31日投资性房地产进行评估并以评估值作为公允价值。

而世茂股份存货中的房地产开发成本和开发产品，主要目的系开发建设完成后对外销售获利。世茂股份评估期末存货是否存在减值迹象时充分考虑了宏观调控政策、各项目所在地一城一策具体调控机制以及项目实际去化情况。

当前国内各地为促进房地产市场平稳健康发展，对新建商品房的限价限贷等长效调控机制主要是适用于住宅用地项目，而商业用地项目目前基本尚未受到调控影响。世茂股份本报告期末存货中开发成本和开发产品余额共计624.26亿元，其中主要是商业地产项目，约占80%的比重，因此新建商品房调控机制对世茂股份房产销售业务不存在重大影响。

此外，世茂股份在评估存货是否存在减值迹象时，比对与项目相关的销售计划、实际成交数据、相近市场数据，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，并对可能发生的营销费用等做出预估。

2020年12月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数，总体仍呈现上升趋势。

世茂股份期末存货中房地产项目主要位于以下区域：

地域分布	开发成本和开发产品余额（亿元）
一线城市	173.24
二线城市及计划单列市	344.28
三四线城市	106.74
合计	624.26

世茂股份当前开发之房地产项目主要集中于国内经济发达地区，预计在开发项目均能在未来取得稳定的结算利润率。

世茂股份主要项目已售部分去化情况均符合公司前期预期，去化率均已超过50%以上，周边竞品未对项目销售产生重大不利影响，且项目销售结算利润率较为稳定，不存在减值迹象。

同时，世茂股份进一步分析同行业可比公司情况，同行业可比公司本报告期末所计提的存货跌价准备余额占存货原值的比重约为0.24%至0.85%，具体情况如下：

公司	存货跌价准备期末余额占存货原值的比重
可比公司1	0.85%
可比公司2	0.52%
可比公司3	0.42%
可比公司4	0.81%
可比公司5	0.24%

综上，世茂股份结合房地产长效调控机制，并考虑项目实际去化情况以及可比公司情况，报告期末存货不存在重大减值迹象。

我们对世茂股份主要项目的存货进行实地查看，了解进度。对于开发成本各项目的余额进行分析性复核，以确定余额构成及总体合理性。对于开发产品，根据报告期内房产销售数据，复核其结转到营业成本的金额的正确性，核对合同存在的真实性和完整性，并确认开发产品符合规划要求。同时，我们检查存货的期后售价，有无低于原始成本或较报告期内售价呈明显下降趋势。

此外，我们将存货可变现净值的评估确定为关键审计事项，并已执行了相关的审计工作，包括：

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。

基于我们所实施的审计程序，未发现世茂股份存货发生重大减值情况。

综上，世茂股份当前持有的投资性房地产主要目的为赚取租金，而存货中房地产开发成本和开发产品，其目的为开发建设完成后对外销售获利。世茂股份对于存货及投资性房地产的持有目的和获利途径不同，我们在上述资产分别实施的适当的审计程序，未发现公司对存货和投资性房地产的价值评估的预期存在重大矛盾的情形。

《工作函》问题 13 关于经营活动现金流。根据年报，公司本期经营活动现金流入 337.58 亿元，其中收到的其他与经营活动有关的现金 124.40 亿元；经营活动现金流出 289.18 亿元，其中支付的其他与经营活动有关的现金 79.22 亿元，上述其他项目主要均为往来款。请公司补充披露上述往来款项的形成背景，往来对象是否存在关联方，将其列示于经营活动现金流量的合理性。请年审会计师发表意见。

【回复】

世茂股份本期经营活动现金流入 337.58 亿元，其中收到的其他与经营活动有关的现金 124.40 亿元，其中收到的关联往来现金 111.54 亿元；经营活动现金流出 289.18 亿元，其中支付的其他与经营活动有关的现金 79.22 亿元，其中支付的关联往来现金 57.45 亿元。上述现金的收取和支付均建立在真实交易的基础上，与世茂股份从事的房地产开发业务相关，符合房地产行业业务特点，具备商业合理性，故世茂股份在编制合并现金流量表时将上述资金往来列示为经营活动现金流量。

房地产行业具有投资大、周期长、地域性强的特点，世茂股份目前仍处于稳健发展阶段，存在较大规模资金支出的计划与安排。

根据中国证监会会计部 2017 年会计监管协调会——具体会计问题监管口径，

“四、现金流量表的列报

（二）关联企业之间的资金拆借在现金流量表上的列报

企业与关联方之间的资金拆借，通常情况下，如果双方明确约定了资金的使用期限和利息，双方应相应作为投资活动和筹资活动产生的现金流量；如果关联方不收取利息且未约定资金的使用期限，企业应综合双方是否有业务合作、现金的收取和支付是否存在真实的交易等因素，分析判断交易实质上是投资还是融资行为，以对相关现金流量进行正确分类列报。”

对于关联方之间资金拆借在借入、借出时现金流量表上的列示方式问题，世茂股份主要考虑以下因素：

- ①有无明确的偿还期限约定；
- ②报告期内借出和收回交易的发生频率；
- ③涉及本金金额的大小；
- ④实际借款期限的长短。

基于上述各项因素，世茂股份 2020 年度关联方的各项资金往来属于未签订借款协议，未约定借款期限和利息，拆出和归还主要目的是基于公司主营的房地产业务相关资金收付活动，符合房地产行业资金往来特点。

上述现金的收取和支付均建立在真实交易的基础上，与世茂股份从事的房地产开发业务相关，符合房地产行业业务特点，具备商业合理性，资金目的系满足相关房地产开发项目经营需求，故世茂股份在编制合并现金流量表时将上述资金往来列示为经营活动现金流量。

我们在对世茂股份 2020 年度财务报表审计过程中已经充分关注公司存在的大额关联往来资金收付情况。

针对世茂股份的关联往来款现金流量表列示，我们执行了相关的审计工作。

我们对上述事项实施的审计程序包括但不限于：

- ①了解与上述关联往来资金收付相关的资金往来背景、合同签订情况、款项收支的频率及规模、款项收支的内部审批流程并检查相关文件记录；
- ②了解关联往来资金收付的内部审批流程实际执行情况，是否存在利息收取及支付情况；
- ③通过国家企业信用信息公示系统等了解关联方关联关系情况；
- ④检查关联往来资金收付的收支记录及相关单据，并询问款项收付后的资金流向；

⑤检查并评估公司的会计处理，列示和披露。

基于我们所实施的审计程序，未发现世茂股份关于关联往来款现金流量表列示与我们在审计过程中取得的资料及了解的信息在所有重大方面存在不一致的情况。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年七月九日

