

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

2021 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

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：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

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半年度报告内容的真实性、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，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中其他披露事项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.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理.....	25
第五节	环境与社会责任.....	27
第六节	重要事项.....	29
第七节	股份变动及股东情况.....	39
第八节	优先股相关情况.....	41
第九节	债券相关情况.....	41
第十节	财务报告.....	47

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的 财务报表
	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

第一节 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 Shima Co., 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、基本情况变更简介

公司注册地址	上海市黄浦区南京西路268号
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变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《证券日报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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

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、其他有关资料

□适用 √不适用

七、公司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	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)
营业收入	11,901,053,216.66	9,156,367,161.00	29.98
归属于上市公司股东的净利润	1,143,304,612.76	1,039,082,737.57	10.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,115,573,418.26	998,378,270.83	11.74
经营活动产生的现金流量净额	2,479,887,822.78	2,359,778,321.34	5.09
	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	27,354,420,026.84	26,088,435,706.10	4.85
总资产	154,757,704,722.93	149,304,753,976.58	3.65

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上 年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.30	0.28	7.14
稀释每股收益(元/股)	0.30	0.28	7.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.30	0.27	11.11
加权平均净资产收益率(%)	4.29	4.01	0.28
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	4.18	3.86	0.32

公司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

□适用 √不适用

九、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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-1,082,065.05	
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	35,767,627.01	

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		
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	11,970,000.00	
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	4,665,880.06	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,054,635.71	

少数股东权益影响额	-12,396,993.48	
所得税影响额	-13,247,889.75	
合计	27,731,194.50	

十、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

(一)宏观形势与行业发展情况

后疫情时代下，我国经济正面临“窗口期”，防风险、去杠杆成为主导趋势。房地产板块政策再次全面升级，实现全方位、全主体调控，延续了抑投机、去杠杆、稳预期、运营驱动的导向。2021年上半年，房地产市场呈现以下特点：

1、销售：上半年成交虽超预期，但增速逐步收窄下降。

受疫情后资金环境、改善需求等多方因素影响，上半年商品房销售面积 88,635 万平方米，同比增长 27.7%，较 2019 年同期增长 17%；商品房销售额 92,931 亿元，同比增长 38.9%，较 2019 年同期增长 31.4%。由于政策面收紧，6 月核心二线城市及普通二线城市成交量环比下降，三四线城市成交量同比下降，购房需求或进入积累期。

2、拿地：首批集中供地热度较高，竞地规则逐步转向“非价高者得”。

首批集中供地的热度维持高位，从溢价率来看，供地核心区溢价率为 17.4%，较 2020 年提升 2.6 个百分点；从楼面价来看，19 城核心区及非核心区土地推出楼面价较 2020 年同口径楼面价均有超 10%的增幅。就竞拍规则而言，热点城市限制条件较多、规则复杂、拿地门槛高，不再单纯“价高者得”，除资金调度能力外，对企业的多元运营能力也是全方位的考验。

3、融资：行业融资规模下降，供需两端融资环境持续收紧。

2021 年 1-6 月，房地产行业融资总额超 11,089 亿元，同比下降约 8%，环比下降约 6%。此外，银行系统的集中管理对于地产行业供需两端的资金压力已开始有所显现，居民中长期贷款 4 月增量同比增速收窄至 12%，5 月同比转负至下滑 5.1%，显著低于销售增速。

4、商业：整体需求回暖，但企及 2019 年水平仍需时日。

根据中房指数调研数据，上半年主要商业街商铺租金水平整体下跌，但跌幅较 2020 年下半年收窄，重点商圈（购物中心）商铺租金水平整体止跌回升。另外，1-6 月共新开购物中心 148 个，总体量超 1330 万平方米，对比去年同期增长约 3 倍，相对于 2019 年同期数量约为 86%，体量约 90%。客流也已趋于稳定，但不及 2019 年同期。整体商业市场回暖态势虽明显，受限于宏观环境、偶发疫情等影响，与 2019 年同期水平相比仍有差距。

5、办公：市场企稳向好，板块及行业分化显现。

2021 年上半年，一线城市写字楼市场普遍回暖，空置率下降，如二季度上海甲级写字楼净吸纳量环比增长 10.2%，北京甲级写字楼净吸纳量超 24 万平方米，刷新近十年单季度净吸纳量新高。根据仲量联行研究表明，虽然全国市场整体向好，经营情况较为稳定的办公楼项目业主议价能力增强，但不同板块的表现仍存在较大差异，部分板块由于供给压力存续或空置面积未被吸纳，租

金回升速度较为受限。

(二) 主营业务情况

公司是集综合商业地产开发与销售、商业经营及管理、多元投资于一体的综合地产上市公司。公司紧跟国家发展布局，坚持深耕与拓展，聚焦湾区、苏沪、杭甬、济青、成渝、榕厦、华中、北京八大战略核心城市群进行业务布局，以打造高标准商业综合物业为己任，助力城市化进程，将人民日益增长的对美好生活的需求作为各项建设的动力和源泉。

公司深悉城市、生活与人之间共生共息的亲密关系，力求将商业作为美好生活的重要载体，秉承“回归生活本质”的开发理念，通过城市运营、城市赋能和价值创新构筑独特影响力，竭力为人们创造具有未来生活想象的城市空间。

2021 年上半年，面对复杂的市场环境，公司始终保持稳健的发展步伐，在夯实基础管理的同时，不断提升运营效率和品牌影响力，优化组织管控，持续推动更高质量的发展，为客户、员工、股东和社会创造更大价值。

二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

自 2020 年下半年开始，在坚持“房住不炒”的定位和“稳地价、稳房价、稳预期”的要求下，随着“三线四档”，“贷款集中度管理”和“集中供地”新政的相继出台，再叠加限购限贷、贷款利率上调等地方性政策的影响，中央调控与地方政策共振已使得房地产行业的发展逻辑发生根本性变化，企图通过高杠杆、高负债、高周转来实现规模化发展的时代已一去不复返了。

新形势下如何防控风险避免发展失速、如何推动企业从高速发展向高质量发展转变、如何实现可持续发展，已成为摆在众多房企面前急需解决的三大课题。审视当下的市场环境，公司认为继续保持并不断强化双轮驱动、资源充沛、产品多元、财务稳健、集团支持、服务生态六大特点，是公司实现稳定发展的重要保障。

(1) 双轮驱动运营模式：

公司始终坚持以“地产开发与销售+商业经营与管理”双轮驱动的发展模式，贯彻“长短结合、快慢结合”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”，即一方面凭借销售物业高效的打法提升资金使用效率，另一方面要打磨行业精品，改善运营能力，提升经营品质以获取自持物业源源不断的现金流。公司将始终坚持并继续优化双轮驱动运营模式，使得公司有能力和沉着应对不断变化的市场环境，穿越行业周期，平滑增长曲线，创造持续稳定的价值回馈。

(2) 优质的资源储备：

紧跟国家加快推动区域协调发展，深入实施西部开发、东北振兴、中部崛起、东部率先的区域发展总体战略，依托集团优势资源，公司在湾区、苏沪、杭甬、济青、成渝、榕厦、华中、北京八大战略核心城市群持续深耕。截至报告期末，拥有总土地储备约 1,892 万平方米，其中二线及以上城市的土地储备占比达 75%，可以支持公司未来 2-3 年的开发运营需求。此外，基于多年来理性稳健的布局原则，公司储备的资源能较好地匹配未来的发展目标。

(3) 多元的产品阵营：

贯彻“永不止步、不断探索与创新”的精神，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”指的是以零售及办公物业为主营，以全场景商务服务与“宽厚”系列文化商街为补充；“2”分别指的是自有IP主题娱乐与合作IP主题娱乐；“M”代表着MIX & MORE，即多种产品形态的灵活组合及开拓创新。

多样化的产品类型，使得公司在开发建设过程中，能因地制宜地选择最合适的产品组合，并在运营的过程中不断注入MIX & MORE的理念，优化用户体验、丰富产品内涵、实现投资价值的最大化。

(4) 稳健的财务结构：

在防范化解金融风险的要求下，随着“三线四档”政策的出台，稳健的财务结构愈发成为护航公司平稳发展的压舱石。报告期末，公司拥有总资产1,548亿元，归母净资产274亿元，均较2020年末稳步提升。与此同时，回测过往三年，“三道红线”指标全部绿线达标。

此外，公司的债务结构也非常健康，现存有息负债共计276亿元，现金短债比2.10倍，短期偿债无忧。公司严守绿线的管理风格、良好的信用记录均得到了市场投资者的高度认可。面对上半年债券市场的波动，公司的债券发行仍进展顺利，利率始终维持低位，体现了债券投资者对公司平稳发展的认可和信心。

(5) 雄厚的集团支持：

作为世茂集团“大飞机战略”的重要一翼，世茂股份的发展始终得到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、人才梯队培育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。

(6) 携手共创服务生态：

商用物业作为联结商品服务与普通消费者的载体，天然具有渠道属性，而商业地产运营商，作为商用物业开发运营的主导者，有机会打通产业链壁垒，整合上下游的优质资源，从而为客户创造更加丰富而独特的价值。

深耕商业地产开发运营多年，公司始终在尝试从客户的需求出发，以商用物业为载体探索多元业务模式，挖掘盈利空间。今年7月，世茂股份全场景商务服务品牌MWorks的发布，标志着公司在构建服务生态体系方面迈出了重要的一步。未来，公司将继续以空间服务、智慧赋能、企业成长、生活体验为着力点，携手合作伙伴，共同为用户提供更完善、丰富、贴心的服务。

三、经营情况的讨论与分析

(一) 报告期内主要经营情况说明

2021年上半年公司平稳发展，在努力夯实基础管理、控制经营风险的同时，积极推动各项业务保持良好的发展势头。

(1) 总体经营业绩：

公司上半年实现营业收入119.01亿元，同比增长30%，其中房地产销售收入110.03亿元，同比增长28.25%；房地产租赁收入（租金+物管费）6.53亿元，同比增长29%。公司实现综合毛利45.90亿元，同比增长33%，综合毛利率38.6%，较去年同期提升0.84个百分点，净利润21.80

亿元，同比增长 26%，归属于上市公司股东净利润 11.43 亿元，同比增长 10%。

在经营业绩实现稳步增长的同时，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，报告期末公司剔除预收账款之后的资产负债率为 63.26%，有息负债率为 18.83%，现金短债比 2.10 倍，三道红线指标全部绿线达标。

(2) 地产开发与销售：

公司上半年累计实现销售签约 166 亿元，同比增长 77%，完成年度销售签约目标的 44%，较去年同期提升 9 个百分点。销售签约面积 78 万平方米，同比增长 95%，销售均价维持高位达到约 2.13 万元/平方米，销售回款 165 亿元，创历史新高。

公司布局的重点发展区域，持续输出稳定产能，其中湾区、榕厦、杭甬城市群上半年的销售签约分别达到了 52 亿、31 亿和 28 亿。从城市能级的分布来看，上半年二线及以上城市的产值贡献达到近 9 成，充分体现了公司聚焦核心城市群，深耕高能级城市的打法和成效。

优质项目持续受到市场热捧，比如宁波潘火项目，开盘首日即去化 70%，上半年销售签约 17 亿元，签约均价达到约 3.4 万元/平方米。珠海港珠澳口岸城项目，连续 8 个月霸榜珠海商办类产品销冠，上半年销售面积约 4 万平方米，签约均价达到约 4 万元/平方米。深圳龙岗项目，则以城市地标级品质，继续蝉联深圳市同类型产品销冠，上半年销售签约 13 亿元，签约均价突破 4 万元/平方米。根据年初铺排的供货计划，公司上半年的供货占比仅约 3 成，下半年的集中供货预计会给公司带来更大的业绩贡献。

新增土地储备方面，上半年面对首批集中供地中部分城市非理性的土地拍卖市场，公司理性布局，分别于杭州、长沙、宁波斩获 3 幅商办综合用地，总价 45.7 亿元，总计容建筑面积约 46 万平方米，单方成本约 10,000 元/平方米，较高的货值地价比也保证了项目未来可观的利润贡献。

(3) 商业经营与管理：

2021 年上半年，随着疫情的缓解，整体市场延续了稳定复苏的态势，但静水流深，疫情所引发的居民生活及消费方式的变化，使得行业复苏呈现出结构性、差异性分化的特征，消费者购物的多变性和交叉性共存，尤其是随着年轻消费群体的崛起，其对社交娱乐和强体验的线下消费场景表现出更热切的追求，这也在潜移默化地推动着后疫情时代实体零售行业深层次的变革。

公司深切地意识到购物中心只有不断去创造能满足消费者情感性、社会性需求的消费场景，才能在后疫情时代把握消费复苏的节奏，在激烈的市场竞争中抢占先机。上半年，公司在管商业项目的销售客流均较去年同期大幅增长，其中累计销售同比增长 61%，累计客流同比增长 86%。除受零星疫情影响的部分区域外，绝大部分项目的经营状态已恢复乃至超过 2019 年同期水平。

以济南世茂广场为例，项目以“新态度·鲜生活”的年度主题，转身为极具城市向心力和文化属性的生活能量场，以创新营销、创新场景及内容优化升级，打造出其独有的“城市向心力”。五一期间项目累计实现销售额 4,200 余万元，创开业以来的历史新高，客流超 62 万人次，较 2019 年同期提升 13%。

此外，新一代世茂广场产品中的旗舰项目，厦门集美世茂广场于 4 月底成功开业，招商率 100%，开业率 95%，60%以上为区域首进品牌，开业当日客流突破 20 万人次，销售 1,000 万元。未来几年公司在杭州、宁波、济南、武汉、珠海、淄博等地，陆续会有新的世茂广场产品逐步入市，为公司在商业地产方面的不断进步打下坚实基础。

今年 4 月，公司于深圳举行了世茂国际中心（Shimao Commercial Center，简称 SCC）产品

的概念发布会，深圳世茂深港国际中心商业部分揭开神秘面纱。作为体系内以商业思维诠释城市发展的新型城市级标杆综合体，SCC 产品的发布体现了公司秉承“为城市的大生活”的经营理念，立足商业地产持续推动产品升级迭代，进一步深化世茂商业纵深布局的决心。

(4) 写字楼经营与管理：

2021 年上半年，写字楼市场整体回暖，数据显示各主要城市的写字楼空置率环比均呈现下降态势，租金水平的降幅也在迅速收窄。但仔细观察可以发现，各地办公租赁市场的分化趋势随着经济周期的波动被进一步被强化，一方面项目本身的品质决定了其经营业绩的底线，另一方面项目团队的运营能力和对市场的判断又决定了其经营表现是否能跑赢大势。

公司在写字楼运营管理方面有着非常成熟的体系和经验，通过精细化的服务标准，全方位的人性化管理，在增加空间温度和客户黏性的同时，有效助力项目实现靓丽的业绩表现。截至 2021 年半年度，公司在管的 8 栋在营写字楼项目中有 4 栋已进入稳定经营状态，出租率始终保持在 90% 以上。此外，处于爬坡期的项目也保持强劲的上升势头，深圳前海世茂大厦入市仅一年半，出租率达到 83%，签约速率和去化量均领跑前海片区，项目有望在三季度提前完成出租率 85% 的全年租赁目标。上述成绩的取得，充分体现了公司把握区域市场动向，应对激烈市场竞争的能力，同时也显示出客户对公司写字楼运营管理和高品质的高度认可。

(5) 主题乐园的经营与管理：

主题娱乐板块，上海世茂精灵之城主题乐园延续了开业以来的市场热度，上半年接待各地游客 35 万人次，实现销售收入 4,000 万元。开业一周年，累计接待游客量破百万，累计实现销售破亿元，交出满意答卷。此外项目还通过周年庆系列活动，引入水乐园等一系列举措，不断挖掘可经营资源，丰富游园的趣味性和新鲜感，提升游客的复游率。

开园至今，项目不仅受到了环沪地区年轻家庭客群的欢迎，同时也获得了业内的高度关注和认可，于今年 5 月荣登中国游艺机游乐园协会（CAAPA）发布的“2021 中国文旅企业影响力品质榜”，荣获“品质文旅项目”，同时分别于 5 月和 6 月荣获第 21 届 IAI 国际旅游奖银奖以及 ThemePark 颁发的“年度卓越国际 IP 主题公园运营奖”。

珠玉在前，公司趁势而上进一步探索与比利时蓝精灵版权方 IMPS 在其他多个领域的合作机会。恰逢中建交 50 周年，项目组织的“Dream SMURF”蓝精灵全国公益巡展，获得了比利时王国驻上海总领事馆及联合国儿童基金会的大力支持，以实际行动彰显了公司运营国际 IP 的能力。

在探索与国际 IP 深度合作的同时，公司在原创自有 IP “灵石茂险王”的打造上，也在不断探索尝试，精研多款适用不同场景、欢乐有趣的乐园产品。继大型主题乐园石狮世茂茂险王主题乐园之后，公司最新研发的适用于商场室内空间的首座“探洞秘境”乐园亦于今年 7 月在成都开园。此外，以主题策展形式呈现的“茂险小镇”和以淘气堡形式呈现的“大茂淘淘 funny 乐园”也分别在多个项目输出，在吸引当地消费者的同时，有效赋能了传统商业活力。公司另一在营主题娱乐项目世茂云上厦门观光厅借助旅游市场回暖之势，上半年举办多样的主题活动，进一步强化旅游地标属性。在报告期内，项目累计客流同比大幅提升 180%，经营表现得到消费者认可。同时，项目亦打造 G-SPACE 复合空间，于体验中融入餐饮业态，赋予生活更多仪式感。

(二) 关于公司未来发展的讨论与分析

1、行业格局和发展趋势

（1）正确理解政策意图，适应新的发展格局

房地产行业及其产业链因占 GDP 的比重较高、影响较大，在国家的经济发展中还是保有举足轻重的地位。公司认为，围绕“三稳”要求出台的各类监管调控政策，并不是对行业内所有企业的无差别打压，而是对原有以高杠杆推动高增速这一非健康的发展模式加以约束和限制。公司预计，“房住不炒”仍将是未来相当长一段时间内国家对房地产行业发展调控的主基调，并将使得地产行业呈现出新的周期规律。

（2）马太效应持续扩大，长期主义或被价值重估

在“稳”字当头的长效机制下，供需两端的政策调控将重塑发展格局，推动行业进入转轨周期。历史经验表明，每一次调控和改革，都会促进生产要素和行业资源向头部优质企业集中。公司判断，经营稳健、坚持长期主义、具备多元业态运营能力的头部绿档房企未来将具有更大的发展优势、更高的安全边际、更广的成长空间和更强的发展韧性。

（3）运营升维促发展，商业地产静待价值兑现

长期来看，土地收支管理的透明化、规范化将有利于推动地方政府进入到更持续的土地财政阶段，利好商业地产、物业管理、物流地产等业态的发展。商业地产作为国内消费及服务升级的重要载体，在推动全民共同富裕、提升生活质量和促进经济结构转型中发挥着重要作用。公司认为，商业地产将逐步进入基本面和政策面共振发展的阶段，商业运营及管理为企业和社会所带来的价值，将获得市场的进一步认可。

2、公司发展战略

在新形势下，重新审视行业发展格局，总结自身及同行的发展经验和教训，公司计划对原有的发展战略和目标进行调整，经管理层的充分研究和讨论，制定并明确了公司未来的发展纲要，即世茂股份的发展要始终追求 1 个总目标、坚持 2 条主线、打好 3 大攻坚战、推动 4 大能力建设。

（1）一个总目标：成为有独特影响力的商业地产运营商

秉承赋能城市生活、探索商业本质的精神，公司将聚焦发挥自身在商业地产领域开发运营的禀赋及优势，致力于成为有独特影响力的商业地产运营商。

（2）两条发展主线：坚持双轮驱动、坚持轻重并举

首先，公司将始终坚持以“地产开发与销售+商业经营与管理”双轮驱动的发展模式，贯彻“长短结合、快慢结合”的发展策略，以期能实现穿越行业周期、平滑增长曲线的稳步渐进式发展。

与此同时，从公司业务的特点出发，紧密契合行业发展趋势，贯彻落实“轻重并举，以轻带重，以重促轻”的发展导向，在持续深耕“重资产”品质商办的同时，依托精细化运营和专业化资管能力，公司将加速推动向轻资产模式和平台化企业转型升级的步伐。

（3）三大攻坚战：防范风险、提升发展质量、实现可持续发展

首先要强化公司抵御市场波动、防范风险的能力，通过压降负债、加强现金流管控、树立风险意识，完善风控体系等举措，使公司能尽快适应新的发展格局和生态环境。其次要通过去库存、降空置、调结构、树标杆等手段，多管齐下改善经营品质和效益，用卓越的运营能力来驱动公司发展，提升发展质量。最后则是深入贯彻新发展理念，通过精准投资、技术赋能、产品创新、生态营造等方式，挖掘公司的第二生长曲线，推动可持续发展。

（4）四大能力建设：重运营、稳储备、精投拓、强创新

重运营，通过深入推行产品及管理标准化建设，运用数字化手段，不断夯实基础运营管理能力，提升运营效率；

稳储备，在维持土地储备总量稳定的同时，坚持向核心城市群中高能级城市布局的原则，逐步优化土地储备结构，同时保障筹建项目稳定的输出和供应；

精投拓，提升精准投资的能力，充分发挥公司综合体开发优势，选择适配发展诉求的优质资源，避免急躁冒进、盲目增仓；

强创新，增强创新意识和创新能力，不断摸索实践新的商业模式，同时有能力运用新技术重构消费场景，以提升运营品质，改善用户体验。

3、经营计划

2021年下半年，公司将继续保持稳健的发展态势，在政策环境不再继续收紧的前提下，尽全力完成全年380亿元销售签约目标，同时全年租赁经营收入努力完成14.9亿元。为此，下半年公司将继续在以下几个方面挖潜增效、优化管理。

（1）房地产开发业务

“去库存、保供货、冲销售”将成为下半年公司房开业务的主旋律。截至6月末，公司拥有库存货值218亿元，下半年计划供货236亿元，合计454亿元，可售货值中90%位于二线及以上城市，杭甬、湾区、榕厦“三大粮仓”可售资源的占比分别达到了24%、19%和15%。整体来看，下半年可售货值充裕，高能级城市的货值占比较高，区域分布均衡，为达成全年业绩目标创造了较好的基础，公司将通过各项经营管理举措在继续消化既有库存的同时，全力保证下半年的供货计划能如期达成。

（2）商业经营与管理

下半年，在营商办项目要把握市场趋势，勇于迎难而上，重点推动“降空置、调结构、树标杆”工作的落实。充分挖掘经营资源，提升运营效率，增加品牌影响力。

“降空置”能立竿见影地使在营项目中空置闲置的资源产生经营收益，公司希望在营商商业项目和进入稳定经营期的写字楼项目的空置率能尽可能保持在5%以下，而尚处于爬坡阶段的写字楼项目，下半年能将出租率提升5-10个百分点。

“调结构”则是鼓励项目勇于走出舒适区，顺应消费市场趋势，不断优化品牌组合和租户结构，勇于将项目内一些因历史原因而遗留的大面积、低坪效、低贡献的租户进行汰换，坚定不移地推动在营项目的改造工作，改善经营品质，提升运营效率。

“树标杆”则是要求体系内表现优异的项目能持续保持市场领先，通过精细化管理和高品质服务，逐渐形成具有世茂特色的品牌影响力，成为区域消费及写字楼市场的引领者。

（3）精准投资

首批集中供地落幕后，多因素作用下“两集中”政策稳地价、稳预期效果并不明显，核心一二线城市土地拍卖热度依旧较高。基于此，后续集中供地将从竞拍规则出发，进行细则互补，引导理性拍地，促进市场健康发展。面对如此的市场环境，公司将始终保持审慎理性的姿态，充分发挥综合体开发优势，精准选择适配公司战略发展方向的优质资源。

（4）轻资产管理输出

坚持“轻重并举”的发展主线，下半年公司将大力推动轻资产业务的发展，挖掘市场痛点，

以客户需求为锚，依托全产业链的管理能力、多元业态的管理优势和世茂集团良好的品牌形象，积极外拓，坚韧扎根，发力主要核心城市群，站稳一线及强二线城市，力争在三年内实现轻资产品牌在重点城市的布局，并以此为基础携手合作伙伴，尝试构建商用物业全场景的服务平台。

(5) 组织升级

为应对新的发展环境，公司在推动组织裂变的同时，计划逐步将原有实体两级、虚拟三级的组织架构向实体三级的架构进行转变。随着业务规模的扩大和业务复杂程度的提升，公司在城市公司层级的管理团队将逐步做实，从而使得城市公司的自主能动性得到进一步提升，能更灵活机动地调配辖区内的优势资源，根据当地的市场环境和实际业务情况，聚强击要，构建公司在地区市场竞争中的护城河。

(6) 资本引流

公司将择机推动与国内外知名地产基金的合作，寻求诸如股权交易、小股操盘、城市更新、存量物业改造的机会，各取所长及所需，借机优化公司资产结构的同时，进一步丰富资源获取的方式和渠道。

(7) 可持续发展

公司密切关注绿色发展、社会和谐和公司治理等重要课题，贯彻可持续发展理念，为社会创造更大价值。在绿色发展方面，公司将响应国家号召，发挥在商业地产领域的优势，在绿色建筑、绿色运营、绿色社区等方面采取各项措施，践行国际标准，认真履行企业在环境保护方面的责任。在共建和谐社会方面，公司深切的意识到运营商业的本质就是运营人的生活，因此始终希望能为消费者、客户和员工提供健康舒适的环境、温馨体贴的服务和安全无忧的产品，以体现公司对人和社会的关爱。最后，公司将继续优化并完善现有的内控管理体系和信息沟通机制，信以为本，循而行之。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报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	11,901,053,216.66	9,156,367,161.00	29.98
营业成本	7,310,300,497.76	5,702,393,912.59	28.20
销售费用	504,396,657.30	263,603,189.17	91.35
管理费用	425,089,380.60	373,791,122.99	13.72
财务费用	141,675,061.54	95,183,771.07	48.84
经营活动产生的现金流量净额	2,479,887,822.78	2,359,778,321.34	5.09
投资活动产生的现金流量净额	-2,325,856,837.80	-324,872,250.69	-615.93
筹资活动产生的现金流量净额	4,633,804,928.11	1,428,520,936.61	224.38

营业收入变动原因说明：同比增加主要系销售物业结转增加所致。

营业成本变动原因说明：同比增加主要系销售物业结转增加导致成本增加所致。

销售费用变动原因说明：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。

管理费用变动原因说明：同比增长主要系本期收入增长，以及公司新增项目及商业运营费用增加所致。

财务费用变动原因说明：同比增加主要系本期结算项目增加，利息支出费用化增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：与上年基本持平。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比减少主要系对于自持物业投入增加所致。

筹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融资规模增加，及子公司吸收少数股东投资收到的现金增加所致。

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

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	11,414,203,578.83	7,201,950,960.07	36.90%	28.15	26.85	0.65
其他	486,849,637.83	108,349,537.69	77.74%	95.06	336.48	-12.31
合计	11,901,053,216.66	7,310,300,497.76	38.57%	29.98	28.20	0.85

主营业务分产品情况

单位:元 币种:人民币

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	5,635,787,175.06	3,954,391,026.64	29.83%	15.56	21.37	-3.36
商业地产销售	5,366,887,443.48	3,217,117,844.26	40.06%	44.96	35.43	4.21
房地产租赁	411,528,960.29	30,442,089.17	92.60%	25.63	-30.94	6.06
酒店服务业务	120,484,790.05	46,354,582.40	61.53%	105.75	135.37	-4.84
物业管理	241,677,294.90	1,815,952.00	99.25%	34.72	224.06	-0.44
其他	124,687,552.88	60,179,003.29	51.74%	971.14	1,217.31	-9.02
合计	11,901,053,216.66	7,310,300,497.76	38.57%	29.98	28.20	0.85

主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

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	8,106,060,230.38	5,269,442,272.54	34.99%	13.54	18.11	-2.51
其他地区	3,794,992,986.28	2,040,858,225.22	46.22%	88.14	64.46	7.74
合计	11,901,053,216.66	7,310,300,497.76	38.57%	29.98	28.20	0.85

(2) 成本分析表

单位:元 币种:人民币

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	7,201,950,960.07	98.52	5,677,570,569.74	99.56	26.85	/
其他	其他	108,349,537.69	1.48	24,823,342.85	0.44	336.48	/
合计	合计	7,310,300,497.76	100.00	5,702,393,912.59	100.00	28.20	/
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	3,954,391,026.64	54.09	3,258,074,302.88	57.14	21.37	/
商业地产销售	商业地产销售	3,217,117,844.26	44.01	2,375,414,417.96	41.66	35.43	/
房地产租赁	房地产租赁	30,442,089.17	0.42	44,081,848.90	0.77	-30.94	/
酒店服务业务	酒店服务业务	46,354,582.40	0.63	19,694,627.41	0.35	135.37	/
物业管理	物业管理	1,815,952.00	0.02	560,378.28	0.01	224.06	/
其他	其他	60,179,003.29	0.82	4,568,337.16	0.08	1,217.31	/
合计	合计	7,310,300,497.76	100.00	5,702,393,912.59	100.00	28.20	/

(3) 主要销售客户及主要供应商情况

前五名客户销售额 30,715.14 万元，占年度销售总额 2.58%；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 281,032.08 万元，占年度采购总额 41.54%；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%。

3. 其他

报告期内房地产储备情况:

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (万平方米)	一级土地整理面积 (万平方米)	在建及拟建建筑面积 (万平方米)	项目规划建筑面积 (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 (平方米)	合作开发项目的权益比 (%)
1	天津世茂茂悦府项目(天津)	/	/	8	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)	/	/	9	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)	/	/	72	94	是	72	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)	/	/	97	261	是	97	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	南昌水城项目(江西)	/	/	13	26	否	/	/
16	济南小鸭项目(山东)	/	/	21	21	是	21	23%
17	泉州洛江项目(福建)	/	/	-	25	是	-	51%
18	福州108大楼项目(福建)	/	/	41	31	是	41	51%
19	深圳龙岗大运项目(广东)	/	/	137	128	是	137	51%
20	深圳坪山项目(广东)	/	/	29	19	是	29	60%
21	泉州台商项目(福建)	/	/	44	50	是	44	17%
22	湖北荆门项目(湖北)	/	/	78	82	是	78	26%
23	长沙正圆项目(湖南)	/	/	38	31	是	38	28%
24	南京G02项目(江苏)	/	/	23	17	是	23	26%
25	杭州蒋村项目(浙江)	/	/	32	18	是	32	90%
26	昆明巫家坝项目(云南)	/	/	21	16	是	21	26%
27	怀来项目(河北)	/	/	35	30	是	35	51%
28	重庆千厮门项目(重庆)	/	/	49	31	是	49	23%
29	重庆中心项目(重庆)	/	/	84	68	是	84	23%
30	济南机床一厂项目(山东)	/	/	42	31	是	42	26%
31	济南长清东王二期项目(山东)	/	/	32	23	是	32	26%
32	淄博CBD项目(山东)	/	/	101	74	是	101	29%
33	珠海项目(广东)	/	/	97	91	是	97	51%
34	永泰青云小镇项目(福建)	/	/	51	33	是	51	26%
35	张家港永安路项目(江苏)	/	/	4	3	是	4	30%
36	厦门云街项目(福建)	/	/	-	13	是	-	30%
37	济南唐冶项目(山东)	/	/	53	39	否	/	/
38	武汉左岭新城项目(湖北)	/	/	38	27	是	38	15%
39	荥阳华中健康国际城项目(河南)	/	/	13	13	是	13	50%
40	福州帝封江项目(福建)	/	/	57	57	是	57	26%
41	宁波潘火路项目(浙江)	/	/	33	22	是	33	51%
42	茂名项目(广东)	/	/	8	6	是	8	51%

43	肇庆项目(广东)	/	/	58	53	是	58	51%			
44	眉山启迪项目(四川)	/	/	24	21	是	24	18%			
45	三亚月川项目(海南)	/	/	32	21	否	/	/			
46	深圳梅林项目(广东)	/	/	11	8	是	11	9%			
47	成都郫都项目(四川)	/	/	34	25	是	34	51%			
48	杭州笕桥项目(浙江)	/	/	24	15	是	24	51%			
49	长沙芙蓉项目(湖南)	/	/	14	12	是	14	51%			
50	宁波慈城项目(浙江)	/	/	30	20	是	30	51%			
合计				-	-		1,892	2,124	-	1,626	-

报告期内房地产开发投资情况:

序号	地区	项目	经营业态	在建/新开工/竣工	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)	已竣工建筑面积(万平方米)	总投资额(亿元)	报告期实际投资额(亿元)
1	天津	天津世茂茂悦府项目	住宅	在建	13	26	35	8	26	39	0.46
2	山东	济南世茂天城项目	住宅/商业	在建	16	61	87	10	74	62	0.32
3	江苏	常熟世茂世纪中心项目	住宅/商业	在建	32	89	114	9	106	62	1
4	江苏	昆山世茂广场(酒店)项目	商业	拟建	2	6	6	-	-	6	0.001
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	1
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	-
8	江苏	无锡世茂广场项目	住宅/商业	在建	7	47	65	-	17	14	0.18
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	4
10	湖北	武汉蔡甸世茂嘉年华项目	商业	在建	200	94	112	27	41	45	0.24
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	261	329	70	232	200	9
13	福建	厦门集美项目	住宅/商业	在建	11	38	51	38	13	65	0.19
14	浙江	杭州智慧之门项目	商业	在建	3	28	37	30	7	42	3
15	江西	南昌水城项目	商业	在建	15	26	38	13	25	40	0.04
16	山东	济南小鸭项目	住宅/	在建	7	21	28	13	7	36	2

			商业								
17	福建	泉州洛江项目	住宅/ 商业	在建	9	25	31	-	31	32	1
18	福建	福州 108 大楼 项目	商业	拟建	3	31	41	-	-	66	0.05
19	广东	深圳龙岗大运 项目	商业	在建	31	128	137	86	-	504	5
20	广东	深圳坪山项目	商业	在建	3	19	29	29	-	35	1
21	福建	泉州台商项目	住宅/ 商业	在建	19	50	68	44	25	42	3
22	湖北	湖北荆门项目	住宅/ 商业	在建	45	82	95	48	16	56	2
23	湖南	长沙正圆项目	住宅/ 商业	在建	8	31	38	33	-	36	3
24	江苏	南京 G02 项目	住宅/ 商业	在建	8	17	23	16	-	50	1
25	浙江	杭州蒋村项目	商业	在建	7	18	32	32	-	48	1
26	云南	昆明巫家坝项 目	住宅/ 商业	在建	4	16	21	21	-	21	2
27	河北	怀来项目	商业	在建	20	30	35	9	-	20	0
28	重庆	重庆千厮门项 目	商业	在建	3	31	49	20	-	39	1
29	重庆	重庆中心项目	住宅/ 商业	在建	6	68	84	18	-	82	3
30	山东	济南机床一厂 项目	住宅/ 商业	在建	19	31	42	23	-	75	3
31	山东	济南长清东王 二期项目	住宅/ 商业	在建	8	23	32	32	-	24	2
32	山东	淄博 CBD 项目	住宅/ 商业	在建	30	74	101	34	-	82	2
33	广东	珠海项目	商业	在建	23	91	97	28	-	150	5
34	福建	永泰青云小镇 项目	住宅/ 商业	在建	51	33	51	51	-	38	0.27
35	江苏	张家港永安路 项目	商业	在建	1	3	4	4	-	3	0.32
36	福建	厦门云街项目	商业	在建	4	13	17	-	17	20	1
37	山东	济南唐冶项目	商业	在建	11	39	53	23	-	29	2
38	湖北	武汉左岭新城 项目	住宅/ 商业	在建	9	27	38	23	-	29	1
39	河南	荥阳华中健康 国际城项目	商业	拟建	4	13	13	-	-	9	-
40	福建	福州帝封江项 目	住宅/ 商业	在建	38	57	57	36	-	116	3
41	浙江	宁波潘火路项 目	住宅/ 商业	在建	7	22	33	10	-	54	1
42	广东	茂名项目	住宅/ 商业	在建	1	6	8	8	-	6	0.36
43	广东	肇庆项目	住宅/ 商业	拟建	15	53	58	-	-	48	0.36

			商业								
44	四川	眉山启迪项目	住宅/ 商业	在建	12	21	24	7	-	12	0.41
45	海南	三亚月川项目	商业	拟建	6	21	32	-	-	35	7
46	广东	深圳梅林项目	商业	在建	1	8	11	11	-	30	2
47	四川	成都郫都项目	商业	在建	11	25	34	9	-	20	4
48	浙江	杭州笕桥项目	住宅/ 商业	在建	5	15	24	10	-	36	9
49	湖南	长沙芙蓉项目	住宅/ 商业	拟建	2	12	14	-	-	17	9
50	浙江	宁波慈城项目	住宅/ 商业	拟建	7	20	30	-	-	26	4
合计			-	-	907	2,124	2,691	972	799	2,757	101

报告期内房地产销售和结转情况:

序号	地区	项目	经营业态	报告期内 可售面积 (万平方米)	报告期内 已售面积 (万平方米)	报告期内 结转面积 (万平方米)	报告期内 结转收入 金额-不 含税(亿 元)	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	0.03	-	-	-	0.00
2	山东	济南世茂国际广场项目	商业	0.59	-	0.01	0.11	-
3	山东	济南世茂天城项目	住宅/ 商业	4.40	1.17	1.02	0.91	1.89
4	江苏	常熟世茂世纪中心项目	住宅/ 商业	7.06	0.90	5.71	2.49	0.68
5	江苏	苏州世茂运河城商业项目	商业	0.05	-	0.05	0.04	0.05
6	江苏	苏州工业园区项目(07号地 块)	住宅	0.07	0.03	0.03	0.12	-
7	山东	青岛胶南世茂国际中心项 目	商业	5.23	1.58	1.39	1.02	0.92
8	山东	青岛胶南世茂诺沙湾项目	住宅	0.26	-0.01	-0.01	-0.01	-
9	山东	青岛世茂拾贰府项目	住宅	-	-	-	-	0.02
10	江苏	徐州世茂商业项目	住宅/ 商业	-0.05	-0.05	-0.02	0.01	0.14
11	江苏	常州世茂广场项目	商业	3.22	0.70	1.67	1.77	0.06
12	浙江	宁波日湖中心	商业	0.02	-	-	-	0.14
13	浙江	宁波滨江府	住宅/ 商业	2.35	-	-0.00	-0.00	-
14	福建	厦门世茂海峡大厦项目	商业	0.15	0.11	0.11	0.16	-
15	江苏	南京世茂外滩新城项目	住宅/ 商业	0.17	-	0.08	0.37	0.10
16	上海	上海天马山新体验中心商 业项目	商业	-	-	-0.04	-0.06	0.03
17	湖北	武汉蔡甸世茂嘉年华项目	商业	8.20	1.98	1.54	2.29	0.43
18	湖南	长沙世茂广场项目	商业	3.45	0.84	0.58	0.80	0.04

19	福建	石狮世茂摩天城	住宅/商业	10.74	6.49	11.42	8.58	5.41
20	福建	厦门集美项目	住宅/商业	-	-	0.01	0.19	0.00
21	浙江	杭州智慧之门项目	商业	5.50	2.38	2.43	5.96	2.46
22	江西	南昌水城项目	商业	0.01	-	0.03	0.08	0.13
23	山东	济南小鸭项目	住宅/商业	2.81	1.06	-	-	-
24	福建	泉州洛江项目	住宅/商业	0.05	-	0.01	0.04	0.02
25	江苏	南京雨花项目	住宅/商业	0.13	-	-	-	-
26	广东	深圳龙岗大运项目	商业	5.94	2.77	3.47	15.74	0.54
27	福建	福州台江金融街项目	商业	0.65	0.59	-	-	-
28	广东	深圳坪山项目	商业	0.06	-	0.08	0.18	-
29	福建	泉州台商项目	住宅/商业	10.34	6.46	7.50	7.91	1.43
30	湖北	湖北荆门项目	住宅/商业	10.60	4.58	3.92	2.30	0.61
31	湖南	长沙正圆项目	住宅/商业	7.14	1.17	-	-	-
32	江苏	南京G02项目	住宅/商业	2.72	1.11	11.06	3.01	0.05
33	浙江	杭州蒋村项目	商业	7.22	1.20	1.27	4.04	-
34	云南	昆明巫家坝项目	住宅/商业	2.19	0.46	0.59	1.16	0.58
35	重庆	重庆千厮门项目	商业	1.52	1.03	-	-	-
36	重庆	重庆中心项目	住宅/商业	8.93	3.50	-	-	-
37	山东	济南机床一厂项目	住宅/商业	4.78	2.31	-	-	-
38	山东	济南长清东王二期项目	住宅/商业	6.85	3.81	0.51	0.74	1.97
39	山东	淄博CBD项目	住宅/商业	7.69	4.62	3.42	4.78	1.84
40	广东	珠海项目	商业	6.55	4.31	4.22	12.99	1.34
41	福建	永泰青云小镇项目	住宅/商业	1.52	0.07	-	-	-
42	江苏	张家港永安路项目	商业	1.15	0.42	-	-	-
43	福建	厦门云街项目	商业	1.51	0.67	-	-	-
44	山东	济南唐冶项目	商业	12.44	1.13	2.18	1.36	1.01
45	湖北	武汉左岭新城项目	住宅/商业	6.63	6.53	-	-	-
46	河南	荥阳华中健康国际城项目	商业	3.23	-	-	-	-
47	福建	福州帝封江项目	住宅/商业	8.74	3.87	4.14	9.28	2.14
48	浙江	宁波潘火路项目	住宅/商	5.25	4.56	7.20	21.22	0.12

			业					
49	广东	茂名项目	住宅/商业	1.99	0.27	0.62	0.47	-
50	四川	眉山启迪项目	住宅/商业	3.43	1.16	-	-	-
51	海南	三亚月川项目	商业	3.64	2.84	-	-	2.84
52	广东	深圳梅林项目	商业	2.50	1.88	-	-	-
合计			-	189.64	78.50	76.22	110.03	27.00

报告期内，公司共计实现销售金额 1,663,199.91 万元，销售面积 784,964.18 平方米，实现结转收入金额 1,100,267.46 万元，结转面积 762,199.77 平方米，报告期末待结转面积 269,999.21 平方米。

报告期内房地产出租情况：

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（亿元）	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	浙江	绍兴世茂广场	商业	14	0.31	100%	是	3
2	江苏	昆山世茂广场	商业	18	0.28	100%	是	4
3	北京	北京世茂大厦	写字楼	7	0.77	100%	是	4
4	辽宁	沈阳世茂项目	商业	6	0.06	100%	是	2
5	江苏	苏州世茂 52+	商业	14	0.13	100%	是	2
6	上海	上海世茂 52+	商业	1	0.10	100%	是	3
7	江苏	芜湖世茂项目	商业	6	0.04	100%	是	1
8	山东	济南世茂广场	商业	11	0.82	100%	是	6
9	福建	厦门世茂 Emall	商业	4	0.10	51%	是	2
10	福建	厦门海峡世茂大厦	写字楼	3	0.16	51%	是	3
11	江苏	徐州世茂 52+	商业	6	0.05	100%	是	1
12	福建	石狮世茂摩天城	商业	24	0.12	36%	是	1
13	江苏	南京雨花世茂 52+	商业	3	0.08	51%	是	2
14	江苏	南京雨花世茂智汇园	写字楼	5	0.34	51%	是	7
15	广东	深圳前海世茂大厦	写字楼	16	0.42	51%	是	2
16	湖南	长沙世茂环球金融中心	写字楼	25	0.13	100%	是	2
17	福建	厦门集美世茂广场	商业	10	0.03	51%	是	/
18	/	其他（代管物业出租）	商业	/	0.18	/	/	/
合计				173	4.12	/	/	3

(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 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	17,405,861,783.29	11.25	14,353,844,718.89	9.61	21.26	本期变动主要系本期销售资金回笼、公司新增项目建设储备资金增加,以及期末融资规模增加所致。
应收款项	4,406,737,569.60	2.85	4,022,426,084.10	2.69	9.55	与期初相比未有较大变化
存货	62,735,051,700.25	40.54	62,479,290,376.23	41.85	0.41	与期初相比未有较大变化
合同资产	-	-	-	-	-	不涉及
持有待售资产	99,674,109.86	0.06	399,701,503.23	0.27	-75.06	本期变动主要系处置中山证券-济南世茂广场资金支持专项计划所致。
投资性房地产	55,422,290,000.00	35.81	53,608,320,000.00	35.91	3.38	与期初相比未有较大变化
长期股权投资	1,209,368,622.91	0.78	1,207,204,016.92	0.81	0.18	与期初相比未有较大变化
固定资产	1,586,818,201.47	1.03	1,630,134,465.09	1.09	-2.66	与期初相比未有较大变化
在建工程	-	-	-	-	-	不涉及
使用权资产	91,120,924.27	0.06	-	-	100	本公司于2021年1月1日起执行新租赁准则新增租入使用权资产所致。
合同负债	6,068,476,020.69	3.92	4,852,233,969.73	3.25	25.07	本期变动主要系预收楼款增加。
一年内到期的非流动负债	6,450,102,742.04	4.17	2,989,286,513.73	2.00	115.77	本期变动主要系金融机构借款增加所致。
短期借款	300,000,000.00	0.19	1,583,671,700.00	1.06	-81.06	
长期借款	12,342,653,334.00	7.98	8,539,600,000.00	5.72	44.53	
应付债券	7,088,702,242.14	4.58	9,965,078,201.82	6.67	-28.86	
租赁负债	65,393,106.44	0.04	-	-	100	本公司于2021年1月1日起执行新租赁准则新增租入使用权资产所致。

其他说明

无

2. 境外资产情况

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	175,884,064.68	到期日超过3个月的保证金、资金冻结
存货	13,950,507,852.89	借款抵押
固定资产	1,381,274,323.17	融资租赁及借款抵押
无形资产	221,162,098.86	借款抵押
投资性房地产	19,019,758,218.94	借款抵押及诉讼冻结
合计	34,748,586,558.54	-

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 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12.09亿元。具体详见第十节 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	109,310,000.00	97,750,000.00	-11,560,000.00
万达电影股份有限公司流通股	366,288,469.44	319,894,631.22	-46,393,838.22
合计	475,598,469.44	417,644,631.22	-57,953,838.22

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 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	净利润	营业收入
宁波茂升房地产开发有限公司	563,231.01	66,745.30	38,486.75	212,200.91

泉州世茂新里程置业有限公司	335,029.86	87,807.38	24,511.48	79,079.20
深圳市世茂新里程实业有限公司	3,352,682.89	1,155,543.65	18,799.69	153,419.97
福州茂洲置业有限公司	737,468.63	12,587.41	12,747.46	92,752.23
杭州世茂瑞盈置业有限公司	689,620.63	198,036.60	12,076.89	59,609.19

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

适用 不适用

(1) 宏观下行的风险

预计自 2021 年二季度起，经济下行的压力将逐步增大，中美关系的不确定性可能会影响经济预期和终端需求，7 月制造业 PMI 也显出国内产需双弱的苗头。此外，近期德尔塔变种毒株的爆发，使得疫情发展的不确定性进一步增加，各地防控防疫强度已接近 2020 年疫情伊始最严水平，综合防控持续的长度及力度，可能会对公司商办项目的运营带来一定冲击。

(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已逐步建立健全长效的管控机制，尤其是 2020 年下半年至今房地产调控政策层层加码，供需两端持续结构性收缩。公司预计，短期内监管导向并不会发生变化，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、竞争对手等多方面的影响，推进过程中存在很大的不确定性。对此公司将始终贯彻审慎稳健的管理理念，加强对现金流的管控，注意防控风险，避免盲目投资。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、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	会议决议
2020 年年度股东大会	2021 年 6 月 4 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2021 年 6 月 5 日	会议审议通过了： 《关于公司 2020 年年度报告及摘要的议案》、《公司 2020

				年度董事会工作报告》、《公司 2020 年度监事会工作报告》、《公司 2020 年度财务决算及 2021 年度财务预算报告》、《公司 2020 年度利润分配预案》、《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度会计师事务所的议案》、《关于公司 2021 年预计发生日常关联交易的议案》、《关于公司 2020 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》、《关于公司拟发行债务融资工具的议案》、《关于公司为控股子公司提供担保的议案》、《关于公司拟开展供应链金融资产支持票据项目的议案》、《关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于公司子公司提供对外担保的议案》、《关于调整公司独立董事津贴标准的议案》、《关于选举董事的议案》、《关于选举独立董事的议案》、《关于选举监事的议案》。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

二、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
高聪	董事	离任
李大沛	独立董事	离任
徐士英	独立董事	离任
史慧珠	独立董事	离任
王颖	董事	选举
徐建新	独立董事	选举
钱协良	独立董事	选举
王洪卫	独立董事	选举

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

报告期内，公司第八届董事会董事高聪先生，独立董事李大沛先生、徐士英女士、史慧珠女士届满离任；选举王颖女士担任公司第九届董事会董事，徐建新先生、钱协良先生、王洪卫先生担任公司第九届董事会独立董事。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数(元)（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
公司半年度未拟定利润分配预案、公积金转增股本预案。	

四、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）相关股权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

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

（一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

（二）重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

（三）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）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司始终致力于环境保护和可持续发展，积极履行企业责任。一方面，公司在管的写字楼项

目紧跟绿色发展步伐，参与 WELL 健康建筑标准认证体系，推进健康建筑与环保理念的结合。另一方面，公司亦通过举办“地球一小时”、“蓝精灵公益巡展”、“公益爱心绿植”等多种公益活动宣贯可持续发展理念，鼓励租户与员工从小处做起，推动、传递社会环保意识。

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

面对气候变化带来的影响，公司积极贯彻落实国家对碳达峰、碳中和的全局安排，将节能环保的责任落实到商办项目全生命周期的管理中。对筹建期项目，公司尝试运营多种绿色环保技术并积极推动前沿技术在项目建设过程中的落地，如高效制冷机房、地源水源热泵、可再利用建筑材料等，以具体的项目实践将节能减排的愿景与建筑设计理念有机结合。对运营期项目，公司贯彻绿色运营、绿色办公、绿色社区的理念，通过推广减塑、日常废弃物管理、呼吁低碳出行等方式，将节能环保的使命渗透至日常点滴的运营管理中，彰显公司在节能减排工作中应尽的职责。

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

第六节 重要事项

一、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
	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
	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
	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

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、半年报审计情况

□适用 √不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

□适用 √不适用

六、破产重整相关事项

□适用 √不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

□本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 √本报告期公司无重大诉讼、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”。

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

□适用 √不适用

九、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

十、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

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	200.00	0.97	149.51	4.40
	国泰土地整理集团有限公司	820.00	3.99	401.74	11.83
	厦门祺翎企业管理有限公司	370.00	1.80	150.37	4.43
	上海世茂樾拓置业有限公司	2,023.00	9.84	879.49	25.89
	泉州泓茂实业发展有限公司	670.00	3.26	-	-
	深圳市前海世茂投资管理有限公司	868.00	4.22	426.40	12.55
	成都世茂房地产开发有限公司	765.00	3.72	354.82	10.44
	南京世茂新领航置业有限公司	4,015.00	19.53	88.16	2.60
	成都世茂新城房地产开发有限公司	3,040.00	14.79	91.54	2.69
	大厂回族自治县中基太业房地产开发有限公司	1,500.00	7.30	-	-
	武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	3,400.00	16.54	-	-
	上海世茂国际广场有限责任公司	1,380.00	6.71	-	-

	上海世茂房地产有限公司	550.00	2.68	10.00	0.29
	南京海峡城开发建设有限公司	305.00	1.48	-	-
	深圳市皇庭房地产开发有限公司	650.00	3.16	845.01	24.87
	小计	20,556.00	100.00	3,397.04	100.00
接受关联人提供的劳务、租赁、采购商品	上海润尚房地产经纪有限公司	1,015.00	4.39	5.57	0.11
	上海繁英环境工程有限公司	1,680.00	7.27	728.26	14.93
	上海世贝智能化工程有限公司	150.00	0.65	9.78	0.20
	上海世茂物联网科技有限公司	2,450.00	10.61	82.42	1.69
	苏州翀天智能化工程有限公司	2,850.00	12.34	63.30	1.30
	上海世茂房地产有限公司	1,450.00	6.28	709.61	14.54
	南京海峡城开发建设有限公司	1,200.00	5.20	544.18	11.15
	世茂天成物业服务集团有限公司	12,300.00	53.26	2,736.13	56.08
	小计	23,095.00	100.00	4,879.26	100.00

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、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

公司之控股子公司世茂环禹（上海）实业合伙企业将其持有的 Shimaoy Aoya Holding Pty Ltd 100%股权转让给公司关联方 Cosmic Eagle Limited。本次股权转让交易涉及金额为 1.03795 亿澳元，根据评估基准日外汇汇率折合人民币 5.20667 亿元，包括股价转让价款 4,590,842.00 澳元（折合人民币 23,029,041.00 元）及世茂环禹拟向 Cosmic Eagle Limited 转让的债务 9920.42 万澳元（折合人民币 4.97638 亿元）。公告内容详见公司于 2021 年 3 月 16 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告《世茂股份关于转让下属控股子公司股权的关联交易公告》，公告编号：临 2021-007。

Australian Government Foreign Investment Review Board（简称 FIRB）于 2021 年 7 月 2 日正式批复，同意 Cosmic Eagle Limited 在书面回复之日后一年内完成收购事项。

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

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

(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
深圳市晟世善居实业有限公司	合营公司	35,635.69	625.39	36,261.07			
重庆捷程置业有限公司	合营公司	34,435.36	550.54	34,985.90			
天津中民爱普城市建设发展有限公司	合营公司	25,395.53	0.00	25,395.53			
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	合营公司	38,501.77	-14,672.60	23,829.16			
无锡世茂新发展置业有限公司	联营公司	23,720.55	0.00	23,720.55			
深圳市荣晟善居实业有限公司	合营公司	19,600.00	950.00	20,550.00			
济南世茂新纪元置业有限公司	合营公司	19,800.00	0.00	19,800.00			
上海世斐企业管理有限公司	合营企业之子公司	0	17,241.92	17,241.92			
深圳安创投资管理有限公司	公司子公司股东之股东	7,165.92	5,929.01	13,094.93			
济南骏茂房地产开发有限公司	合营公司	24,287.58	-13,350.00	10,937.58			
湖北省长投城镇化投资有限公司	公司子公司之股东	656.49	5,162.00	5,818.49			
山东土地产业发展集团有限公司	公司子公司之股东	0	4,242.04	4,242.04			
郑州钱隆实业有限公司	合营公司	4,204.21	0.00	4,204.21			
湖北长建产业投资有限公司	公司子公司之股东	452.75	3,560.00	4,012.75			
眉山启迪科技园有限公司	联营公司	2,500.00	-167.66	2,332.34			
厦门云街置业有限公司	合营公司	1,692.50	110.75	1,803.25			
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	公司子公司之股东	1,222.15	577.50	1,799.65			
重庆越洋房地产开发有限公司	合营企业之子公司	496.07	255.46	751.53			
上海世茂建设有限公司	同受一方控制				1,886,492.90	-479,206.80	1,407,286.10
上海隆汀企业管理中心(有限合伙)	公司子公司之股东				223,076.34	0.00	223,076.34
南京咏而归文化传媒有限公司	公司子公司之股东				202,983.00	0.00	202,983.00
上海丹辰信息技术有限公司	公司子公司之股东				202,983.00	0.00	202,983.00
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制				63,359.93	31,692.58	95,052.51
长沙茂泓置业开发有限公司	合营公司				117,379.80	-39,276.35	78,103.45
福州泰盛置业有限公司	合营公司				39,878.11	36,310.52	76,188.63
深圳市坪山城投置业有限公司	公司子公司之股东				58,337.20	0.00	58,337.20
南京世荣置业有限公司	同受一方控制				56,982.10	-14,705.01	42,277.09
成都世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制				0.00	36,206.70	36,206.70
杭州泰禾置业集团有限公司	公司子公司之股东				37,602.56	-3,092.23	34,510.33
峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)	控股股东				103.76	34,272.19	34,375.96
Inner Power Limited	同受一方控制				55,704.41	-25,528.89	30,175.51
成都世舱置业有限公司	公司子公司之股东				0.00	28,401.11	28,401.11
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	-58,000.00	21,885.62
北京饕餮小镇文化旅游发展有限公司	公司子公司之股东				17,942.04	3,867.48	21,809.52
上海龙潜实业发展有限公司	公司子公司之股东				28,795.09	-14,210.00	14,585.09
泉州市碧桂园房地产开发有限公司	公司子公司之股东				24,436.37	-10,960.28	13,476.09
济南铁发投资管理合伙企业(有限合伙)	公司子公司之股东				19,948.04	-6,664.00	13,284.04
福建世茂置业有限公司	同受一方控制				6,920.91	0.00	6,920.91
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营公司				4,581.07	87.00	4,668.07
上海晟翊投资管理有限公司	同受一方控制				3,917.42	0.00	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	0.00	3,573.94
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				3,317.39	0.09	3,317.48
南京世茂新领航置业有限公司	同受一方控制				3,240.25	0.00	3,240.25

泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				3,007.95	5.00	3,012.95
宁波世茂新里程置业有限公司	控股股东之合营企业				2,241.67	0.00	2,241.67
深圳市皇庭房地产开发有限公司	同受一方控制				1,626.45	-37.22	1,589.24
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制				1,533.74	35.07	1,568.81
上海翊宇投资管理有限公司	同受一方控制				1,563.45	0.00	1,563.45
张家港世茂房地产开发有限公司	同受一方控制				1,381.78	0.00	1,381.78
云南融创房地产开发有限公司	公司子公司之股东				5,224.79	-3,920.00	1,304.79
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制				1,271.28	30.20	1,301.47
尚隽商业保理(上海)有限公司	同受一方控制				1,300.00	0.00	1,300.00
泉州世茂瑞盈置业有限公司	同受一方控制				1,099.99	0.00	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	0.00	1,006.12
宁波世茂新纪元置业有限公司	控股股东之合营企业				0.00	970.00	970.00
世茂天成物业服务集团有限公司	同受一方控制				268.98	678.91	947.89
佛山市荃享房地产开发有限公司	控股股东之合营企业				0.00	909.63	909.63
Modern Professional Architectural Design Limited	同受一方控制				900.70	0.00	900.70
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制				1,110.36	-229.37	880.99
龙岩上杭县荣誉房地产有限公司	同受一方控制				875.04	0.00	875.04
福州世茂瑞盈置业有限公司	同受一方控制				198.77	673.37	872.14
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制				688.83	0.00	688.83
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制				595.02	0.00	595.02
福州世茂世源置业有限公司	同受一方控制				533.44	0.00	533.44
上海繁英环境工程有限公司	同受一方控制				100.42	339.82	440.24
厦门世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				427.65	0.00	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	0.00	416.95
泉州聚龙华茂房地产有限公司	同受一方控制				371.13	0.00	371.13
平潭海峡如意城开发有限公司	同受一方控制				288.82	-0.07	288.74
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	同受一方控制				287.17	0.00	287.17
上海润尚房地产经纪有限公司	同受一方控制				280.00	0.00	280.00
天津世茂新里程置业有限公司	同受一方控制				270.70	0.00	270.70
青岛华皓锦誉置业有限公司	同受一方控制				262.00	0.00	262.00
龙岩世茂新领航置业有限公司	同受一方控制				235.10	0.00	235.10
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	合营公司				0.00	228.38	228.38
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制				205.64	0.00	205.64
Perfect Zone International Limited	同受一方控制				186.06	0.00	186.06
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	0.00	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	0.00	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	0.00	148.91
福州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制				131.93	0.00	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				126.03	0.00	126.03
福州世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制				122.32	0.00	122.32
昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				116.00	0.00	116.00
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制				1,149.43	-1,039.63	109.80
合计		239,766.56	11,014.34	250,780.90	3,173,342.97	-482,161.81	2,691,181.15
关联债权债务形成原因							
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响							

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七) 其他

适用 不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	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	济南骏茂房产开发有限公司	14	2020年8月21日	2020年8月24日	2022年6月30日	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）											0				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											14				
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											5.9				
报告期末对子公司担保余额合计（B）											58.83				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）											72.83				
担保总额占公司净资产的比例（%）											27.92				
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）											36.08				
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）											36.08				

担保情况说明	<p>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15,000万元，相关担保尚未结束。</p> <p>2、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89,300万元，相关担保尚未结束。</p> <p>3、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37,000万元，相关担保尚未结束。</p> <p>4、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34,000万元，相关担保尚未结束。</p> <p>5、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。</p> <p>6、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67,000万元，相关担保尚未结束。</p> <p>7、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。</p> <p>8、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24.48亿元，相关担保尚未结束。</p> <p>9、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280,000万元，对应的140,000万元相关担保尚未结束。</p> <p>10、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</p>
--------	--

<p>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2021年6月30日人民币中间价，折合人民币23,657.40万元），相关担保尚未结束。</p> <p>11、公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司向五矿国际信托有限公司办理金额为人民币59,000万元，期限为2年的借款，公司控股子公司长沙瑞盈置业有限公司为该借款提供人民币59,000连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为人民币59,000万元，相关担保尚未结束。</p>

3 其他重大合同

□适用 √不适用

十二、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

第七节 股份变动及股东情况**一、股本变动情况****(一) 股份变动情况表****1、 股份变动情况表**

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

□适用 √不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、 股东情况**(一) 股东总数：**

截止报告期末普通股股东总数(户)	38,602
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（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、标记或冻结情 况		股东性质
					股份 状态	数量	
峰盈国际有限公司	0	1,640,520,000	43.73	0	无	0	境外法人
西藏世茂企业发展有限公 司	0	704,216,653	18.77	0	质押	215,000,000	境内非国有法人
上海世茂投资管理有限公 司	0	399,238,342	10.64	0	无	0	境内非国有法人

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	20,688,505	54,044,905	1.44	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	49,463,540	1.32	0	无	0	国有法人
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会（上海市黄浦区集体资产监督管理委员会）	0	43,173,459	1.15	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-60,787,891	33,192,138	0.88	0	无	0	境外法人
中国工商银行股份有限公司—富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	25,009,903	25,009,903	0.67	0	无	0	其他
上海浦东国有资产投资管理有限公司	0	21,670,740	0.58	0	无	0	国有法人
汇添富基金管理股份有限公司—社保基金四二三组合	0	21,000,001	0.56	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
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	54,044,905	人民币普通股	54,044,905
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（上海市黄浦区集体资产监督管理委员会）	43,173,459	人民币普通股	43,173,459
香港中央结算有限公司	33,192,138	人民币普通股	33,192,138
中国工商银行股份有限公司—富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	25,009,903	人民币普通股	25,009,903
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
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	人民币普通股	21,000,001
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
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。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

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十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(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情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、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

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
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	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	上海证券交易所	面向合格投资者	竞价、报价、询价和协议	否

								随本金的 兑付一起 支付			易		
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	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 证 交 所	海 券 易	面 向 合 投 格 者	竞 价 、 报 价 、 价 协 交 议	否
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	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 证 交 所	海 券 易	面 向 合 投 格 者	竞 价 、 报 价 、 价 协 交 议	否
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	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 证 交 所	海 券 易	面 向 合 投 格 者	竞 价 、 报 价 、 价 协 交 议	否
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	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 证 交 所	海 券 易	面 向 合 投 格 者	竞 价 、 报 价 、 价 协 交 议	否
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	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 证 交 所	海 券 易	面 向 合 投 格 者	竞 价 、 报 价 、 价 协 交 议	否
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	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 证 交 所	海 券 易	面 向 合 投 格 者	竞 价 、 报 价 、 价 协 交 议	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

公司发行的公司债券为无担保债券。公司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。

5. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海世茂股份有限公司2018年度第一期中期票据	18 沪世茂 MTN001	101800061	2018年2月6日	2018年2月7日	2021年2月7日	0	6.43	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	发行对象为全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外),按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行	通过银间市外中本交易系询式逐成交易	否
上海世茂股份有限公司2018年度第二期中期票据	18 沪世茂 MTN002	101800166	2018年3月6日	2018年3月8日	2021年3月8日	0	6.33	每年付息,到期还本付息	全国银行间债券市场	发行对象为全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外),按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行	通过银间市外中本交易系询式逐成交易	否
上海世茂股	18 沪世茂	101800699	2018	2018	2021	0	4.50	每年	全	发行对象为全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外),按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行	通过银间市外中本交易系询式逐成交易	否

份有限公司 2018 年度 第三期中期 票据	MTN003		年 12 月 14 日	年 12 月 17 日	年 12 月 17 日	. 3		付息, 到 期 还 本 付息	国 银 行 间 债 券 市 场			
上海世茂股 份有限公司 2019 年度 第一期中期 票据	19 沪世茂 MTN001	101901406	2019 年 10 月 18 日	2019 年 10 月 21 日	2022 年 10 月 21 日	1 0	4.24	每 年 付 息, 到 期 还 本 付息	全 国 银 行 间 债 券 市 场			否
上海世茂股 份有限公司 2020 年度 第一期中期 票据	20 沪世茂 MTN001	102000028	2020 年 1 月 8 日	2020 年 1 月 9 日	2023 年 1 月 9 日	5	4.12	每 年 付 息, 到 期 还 本 付息	全 国 银 行 间 债 券 市 场			否
上海世茂股 份有限公司 2020 年度 第一期定向 债务融资工 具	20 沪世茂 PPN001	032000068	2020 年 01 月 17 日	2020 年 01 月 19 日	2023 年 01 月 19 日	5	4.50	每 年 付 息, 到 期 还 本 付息	全 国 银 行 间 债 券 市 场			否
上海世茂股 份有限公司 2020 年度 第二期定向 债务融资工 具	20 沪世茂 PPN002	032000416	2020 年 04 月 24 日	2020 年 04 月 26 日	2023 年 04 月 26 日	5	3.70	每 年 付 息, 到 期 还 本 付息	全 国 银 行 间 债 券 市 场			否
上海世茂股 份有限公司 2021 年度 第一期中期 票据	21 沪世茂 MTN001	102100448	2021 年 3 月 15 日	2021 年 3 月 16 日	2023 年 3 月 16 日	9 .7	5.15	每 年 付 息, 到 期 还 本 付息	全 国 银 行 间 债 券 市 场			否
上海世茂股 份有限公司 2021 年度 第二期中期 票据	21 沪世茂 MTN002	102100936	2021 年 4 月 30 日	2021 年 5 月 6 日	2023 年 5 月 6 日	6 .4	5.50	每 年 付 息, 到 期 还 本 付息	全 国 银 行 间 债 券 市 场			否

									券 市 场			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------	--	--	--

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

公司在 2020 年度第一期定向债务融资工具、2020 年度第二期定向债务融资工具设置发行人或投资者选择权条款。报告期内，上述条款未有触发。

公司在非金融企业债务融资工具存续期已按照银行间债券市场有关规定设置投资者保护条款。报告期内，上述条款未有触发。

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

公司发行的中期票据、定向债务融资工具无信用增进。公司根据内部管理制度及中期票据、定向债务融资工具的相关条款，加强对各次募集资金的使用管理，提高募集资金使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及中期票据、定向债务融资工具各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付各期中期票据、定向债务融资工具的本息。

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.23	1.18	4.06	
速动比率	0.34	0.30	13.33	
资产负债率 (%)	64.89	66.57	-1.68	

	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	1,115,573,418.26	998,378,270.83	11.74	
EBITDA 全部债务比	0.12	0.10	0.02	
利息保障倍数	3.39	2.93	15.70	
现金利息保障倍数	4.23	4.61	-8.24	
EBITDA 利息保障倍数	3.46	3.00	15.33	
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-	
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、 审计报告

适用 不适用

二、 财务报表

合并资产负债表

2021年6月30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	2021年6月30日	2020年12月31日	项目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	六、1	17,405,861,783.29	14,353,844,718.89	短期借款	六、19	300,000,000.00	1,583,671,700.00
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	173,468.00	1,005,462.50	应付票据	六、20	1,481,820,140.90	1,370,849,947.13
应收账款	六、3	4,406,737,569.60	4,022,426,084.10	应付账款	六、21	19,651,446,980.97	18,484,784,115.16
应收款项融资				预收款项	六、22	143,483,358.02	143,839,546.07
预付款项	六、4	3,744,178,822.55	3,576,472,988.07	合同负债	六、23	6,068,476,020.69	4,852,233,969.73
其他应收款	六、5	3,444,461,718.81	3,577,301,050.41	应付职工薪酬	六、24	13,827,250.19	41,083,482.44
其中：应收利息				应交税费	六、25	7,646,706,629.48	7,696,455,146.42
应收股利				其他应付款	六、26	33,187,133,029.46	37,970,326,791.18
存货	六、6	62,735,051,700.25	62,479,290,376.23	其中：应付利息		253,316,230.46	414,748,256.17
合同资产				应付股利		2,891,526,821.83	2,250,212,100.00
持有待售资产	六、7	99,674,109.86	399,701,503.23	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、27	6,450,102,742.04	2,989,286,513.73
其他流动资产	六、8	677,563,239.50	585,497,190.60	其他流动负债	六、28	544,227,489.81	435,054,707.98
流动资产合计		92,513,702,411.86	88,995,539,374.03	流动负债合计		75,487,223,641.56	75,567,585,919.84
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款	六、29	12,342,653,334.00	8,539,600,000.00
可供出售金融资产				应付债券	六、30	7,088,702,242.14	9,965,078,201.82
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				租赁负债	六、31	65,393,106.44	
长期股权投资	六、9	1,209,368,622.91	1,207,204,016.92	长期应付款			
其他权益工具投资	六、10	502,661,337.43	560,615,175.65	长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债	六、32	78,610,000.00	78,610,000.00
投资性房地产	六、11	55,422,290,000.00	53,608,320,000.00	递延收益			
固定资产	六、12	1,586,818,201.47	1,630,134,465.09	递延所得税负债	六、16	5,358,375,466.90	5,241,835,967.80
在建工程				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		24,933,734,149.48	23,825,124,169.62
油气资产				负债合计		100,420,957,791.04	99,392,710,089.46
使用权资产	六、13	91,120,924.27		所有者权益：			
无形资产	六、14	267,231,021.75	272,445,407.60	股本	六、33	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、15	47,926,152.06	53,857,295.99	永续债			
递延所得税资产	六、16	2,820,786,129.43	2,738,130,979.36	资本公积	六、34	778,163,752.75	778,163,752.75
其他非流动资产	六、17	295,799,921.75	238,507,261.94	减：库存股			
非流动资产合计		62,244,002,311.07	60,309,214,602.55	其他综合收益	六、35	4,037,899,116.80	3,915,219,408.82
				专项储备			
				盈余公积	六、36	883,806,177.18	883,806,177.18
				未分配利润	六、37	17,903,382,719.11	16,760,078,106.35
				归属于母公司所有者权益合计		27,354,420,026.84	26,088,435,706.10
				少数股东权益		26,982,326,905.05	23,823,608,181.02
				所有者权益合计		54,336,746,931.89	49,912,043,887.12
资产总计		154,757,704,722.93	149,304,753,976.58	负债和所有者权益总计		154,757,704,722.93	149,304,753,976.58

公司负责人：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

2021年1至6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	2021年半年度	2020年半年度	项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、营业收入	六、38	11,901,053,216.66	9,156,367,161.00	六、其他综合收益的税后净额	六、52	166,533,194.75	110,628,472.93
二、营业总成本		9,000,765,420.46	6,912,222,902.71	归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		122,679,707.98	112,334,146.74
其中：营业成本	六、38	7,310,300,497.76	5,702,393,912.59	(一)不能重分类进损益的其他综合收益		9,839,837.95	-28,422,249.85
税金及附加	六、39	619,303,823.26	477,250,906.89	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用	六、40	504,396,657.30	263,603,189.17	2、权益法下不能转损益的其他综合收益		53,305,216.62	
管理费用	六、41	425,089,380.60	373,791,122.99	3、其他权益工具投资公允价值变动		-43,465,378.67	-28,422,249.85
研发费用				4、企业自身信用风险公允价值变动			
财务费用	六、42	141,675,061.54	95,183,771.07	(二)将重分类进损益的其他综合收益		112,839,870.03	140,756,396.59
其中：利息费用		172,024,397.40	117,486,210.81	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		77,044,609.73	63,844,223.61	2、其他债权投资公允价值变动			
加：其他收益	六、43	2,054,635.71	869,397.47	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、45	-5,598,879.64	23,142,264.05	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		-6,851,877.76	29,644,895.47	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（损失以“-”号填列）				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、44	11,970,000.00		8、外币财务报表折算差额		2,340,832.40	1,544,542.33
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、47	-7,661,298.92	-2,524,787.90	9、其他		110,499,037.63	139,211,854.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、46	-23,393.37	-5,333,937.07				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、48	-1,082,065.05	37,532.90	归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		43,853,486.77	-1,705,673.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,899,946,794.93	2,260,334,727.74				
加：营业外收入	六、49	48,481,872.62	73,571,993.14	七、综合收益总额		2,346,104,203.77	1,842,419,533.44
减：营业外支出	六、50	8,048,365.55	15,019,366.52	归属于母公司所有者的综合收益总额		1,265,984,320.74	1,151,416,884.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,940,380,302.00	2,318,887,354.36	归属于少数股东的综合收益总额		1,080,119,883.03	691,002,649.13
减：所得税费用	六、51	760,809,292.98	587,096,293.85				
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,179,571,009.02	1,731,791,060.51	八、每股收益：			
(一)按经营持续性分类：				(一)基本每股收益（元/股）		0.30	0.28
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,179,571,009.02	1,731,791,060.51	(二)稀释每股收益（元/股）		0.30	0.28
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）		1,143,304,612.76	1,039,082,737.57				
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,036,266,396.26	692,708,322.94				

公司负责人：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

2021年1至6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	2021年半年度	2020年半年度	项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
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		12,655,017,341.83	7,738,217,580.02	吸收投资收到的现金		3,332,000,041.24	49,000,000.00
收到的税费返还		190,327,543.92	102,252,361.88	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,332,000,041.24	49,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	六、53	4,073,293,325.75	5,525,856,437.11	取得借款收到的现金		14,176,600,000.00	19,391,600,000.00
经营活动现金流入小计		16,918,638,211.50	13,366,326,379.01	发行债券收到的现金		1,605,471,471.70	3,475,235,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		4,215,551,492.75	3,357,142,319.53	收到其他与筹资活动有关的现金	六、53		294,000,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		443,516,261.49	376,118,992.39	筹资活动现金流入小计		19,114,071,512.94	23,209,835,000.00
支付的各项税费		2,255,149,425.78	1,913,378,298.44	偿还债务支付的现金		12,716,937,000.00	20,718,800,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	六、53	7,524,533,208.70	5,359,908,447.31	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,613,527,078.45	911,009,073.91
经营活动现金流出小计		14,438,750,388.72	11,006,548,057.67	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		633,147,250.00	
经营活动产生的现金流量净额		2,479,887,822.78	2,359,778,321.34	支付其他与筹资活动有关的现金	六、53	149,802,506.38	151,504,989.48
二、投资活动产生的现金流量：				筹资活动现金流出小计		14,480,266,584.83	21,781,314,063.39
收回投资收到的现金		297,025,554.94	260,105,988.17	筹资活动产生的现金流量净额		4,633,804,928.11	1,428,520,936.61
取得投资收益收到的现金							
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		64,960.00	38,000.00	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,703,842.46	2,868,178.15
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				五、现金及现金等价物净增加额		4,789,539,755.55	3,466,295,185.41
投资活动现金流入小计		297,090,514.94	260,143,988.17	加：期初现金及现金等价物余额		12,440,437,963.06	12,091,777,236.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,551,441,989.06	351,570,281.57				
投资支付的现金				六、期末现金及现金等价物余额		17,229,977,718.61	15,558,072,422.21
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	六、54	71,505,363.68	233,445,791.61				
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		2,622,947,352.74	585,016,238.86				
投资活动产生的现金流量净额		-2,325,856,837.80	-324,872,250.69				

公司负责人：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

2021年1至6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	2021年半年度													
	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		3,915,219,408.82		883,806,177.18		16,760,078,106.35		23,823,608,181.02	49,912,043,887.12
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		3,915,219,408.82		883,806,177.18		16,760,078,106.35		23,823,608,181.02	49,912,043,887.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							122,679,707.98				1,143,304,612.76		3,158,718,724.03	4,424,703,044.77
（一）综合收益总额							122,679,707.98				1,143,304,612.76		1,080,119,883.03	2,346,104,203.77
（二）所有者投入和减少资本													3,353,060,812.83	3,353,060,812.83
1、所有者投入的普通股													3,353,060,812.83	3,353,060,812.83
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													-1,274,461,971.83	-1,274,461,971.83
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配													-1,274,461,971.83	-1,274,461,971.83
4、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				778,163,752.75		4,037,899,116.80		883,806,177.18		17,903,382,719.11		26,982,326,905.05	54,336,746,931.89

公司负责人：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）

2021年1至6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年半年度												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		3,785,333,502.24		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）							112,334,146.74				1,039,082,737.57		-215,317,350.87	936,099,533.44
（一）综合收益总额							112,334,146.74				1,039,082,737.57		691,002,649.13	1,842,419,533.44
（二）所有者投入和减少资本													49,000,000.00	49,000,000.00
1、所有者投入的普通股													49,000,000.00	49,000,000.00
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													-955,320,000.00	-955,320,000.00
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配													-955,320,000.00	-955,320,000.00
4、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				778,163,752.75		3,897,667,648.98		759,113,166.27		17,348,605,330.32		22,605,456,318.00	49,140,174,477.32

公司负责人：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

2021年6月30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	2021年6月30日	2020年12月31日	项目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		269,204,878.18	2,007,717,846.15	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	5,568,843.07	5,308,546.38	应付账款		22,652.27	62,152.27
应收账款融资				预收款项		413,621.69	809,082.68
预付款项		150,346,101.99	150,605,462.00	合同负债			
其他应收款	十五、2	10,540,658,392.02	9,962,075,417.72	应付职工薪酬		9,080.42	17,928.28
其中：应收利息				应交税费		652,367.47	15,483,988.77
应收股利		406,200,000.00	500,000,000.00	其他应付款		18,311,357,731.83	20,218,123,929.28
存货		22,309,780.60	22,863,854.06	其中：应付利息		237,127,750.06	388,955,455.63
合同资产				应付股利		1,132,712,100.00	1,132,712,100.00
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		5,049,495,090.75	2,052,886,513.73
其他流动资产				其他流动负债			
流动资产合计		10,988,087,995.86	12,148,571,126.31	流动负债合计		23,361,950,544.43	22,287,383,595.01
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		1,549,000,000.00	1,563,000,000.00
可供出售金融资产				应付债券		7,088,702,242.14	9,965,078,201.82
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				租赁负债			
长期股权投资	十五、3	30,559,188,142.23	30,562,549,522.23	长期应付款			
其他权益工具投资		181,750,000.00	193,310,000.00	长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债		53,210,000.00	53,210,000.00
投资性房地产		700,000,000.00	700,000,000.00	递延收益			
固定资产		1,496,387.30	1,716,148.58	递延所得税负债		173,386,794.87	176,276,794.87
在建工程				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		8,864,299,037.01	11,757,564,996.69
油气资产				负债合计		32,226,249,581.44	34,044,948,591.70
使用权资产				所有者权益：			
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		896,061,599.59	821,913,129.22	资本公积		2,113,538,386.89	2,113,538,386.89
其他非流动资产		20,000,000.00	20,000,000.00	减：库存股			
非流动资产合计		32,358,496,129.12	32,299,488,800.03	其他综合收益		707,719,620.84	716,389,620.84
				专项储备			
				盈余公积		822,872,249.27	822,872,249.27
				未分配利润		3,725,036,025.54	2,999,142,816.64
				所有者权益合计		11,120,334,543.54	10,403,111,334.64
资产总计		43,346,584,124.98	44,448,059,926.34	负债和所有者权益总计		43,346,584,124.98	44,448,059,926.34

公司负责人：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

2021年1至6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	2021年半年度	2020年半年度	项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、营业收入	十五、4	41,323,309.79	9,143,427.58	五、其他综合收益的税后净额		-8,670,000.00	-18,360,000.00
减：营业成本	十五、4	1,843,108.30	1,436,128.06	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-8,670,000.00	-18,360,000.00
税金及附加		1,257,664.93	1,396,854.39	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		12,495,637.35	24,881,910.30	3、其他权益工具投资公允价值变动		-8,670,000.00	-18,360,000.00
研发费用				4、企业自身信用风险公允价值变动			
财务费用		313,938,991.44	418,345,876.54	(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
其中：利息费用		307,674,962.30	420,836,634.59	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		3,712,388.05	4,834,316.37	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	948,338,620.00	817,080,074.66	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		-3,361,380.00	-8,572,352.07	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（损失以“-”号填列）				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）		-8,381,789.24	-3,300,426.33	9、其他			
资产减值损失（损失以“-”号填列）				六、综合收益总额		717,223,208.90	432,627,164.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）				七、每股收益：			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		651,744,738.53	376,862,306.62	(一) 基本每股收益（元/股）			
加：营业外收入			2,314,132.16	(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）		651,744,738.53	379,176,438.78				
减：所得税费用		-74,148,470.37	-71,810,725.60				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		725,893,208.90	450,987,164.38				
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		725,893,208.90	450,987,164.38				
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）							

公司负责人：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

2021年1至6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	2021年半年度	2020年半年度	项目	2021年半年度	2020年半年度
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	44,482,718.62	9,030,260.58	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	3,391,953,157.17	3,318,977,602.12	发行债券收到的现金	1,605,471,471.70	3,475,235,000.00
经营活动现金流入小计	3,436,435,875.79	3,328,007,862.70	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	1,386,337.42	1,560,430.37	筹资活动现金流入小计	1,605,471,471.70	3,475,235,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	4,683,823.41	8,006,112.06	偿还债务支付的现金	1,511,500,000.00	2,309,500,000.00
支付的各项税费	17,451,935.58	7,499,493.46	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	447,241,522.23	423,992,458.33
支付其他与经营活动有关的现金	5,832,992,177.62	4,855,314,138.15	支付其他与筹资活动有关的现金	10,625,019.20	2,687,555.00
经营活动现金流出小计	5,856,514,274.03	4,872,380,174.04	筹资活动现金流出小计	1,969,366,541.43	2,736,180,013.33
经营活动产生的现金流量净额	-2,420,078,398.24	-1,544,372,311.34	筹资活动产生的现金流量净额	-363,895,069.73	739,054,986.67
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	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	1,045,500,000.00	625,000,000.00			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			五、现金及现金等价物净增加额	-1,738,512,967.97	1,577,306,299.32
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	2,007,717,846.15	1,752,289,033.11
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计	1,045,500,000.00	2,383,123,923.99	六、期末现金及现金等价物余额	269,204,878.18	3,329,595,332.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39,500.00	500,300.00			
投资支付的现金					
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	39,500.00	500,300.00			
投资活动产生的现金流量净额	1,045,460,500.00	2,382,623,623.99			

公司负责人：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

2021年1至6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	2021年半年度										
	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				2,113,538,386.89		716,389,620.84		822,872,249.27	2,999,142,816.64	10,403,111,334.64
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-8,670,000.00			725,893,208.90	717,223,208.90
（一）综合收益总额							-8,670,000.00			725,893,208.90	717,223,208.90
（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											
1、提取盈余公积											
2、对所有者（或股东）的分配											
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		707,719,620.84		822,872,249.27	3,725,036,025.54	11,120,334,543.54

公司负责人：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）

2021年1至6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年半年度										
	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		-18,360,000.00			450,987,164.38	591,355,721.23
（一）综合收益总额							-18,360,000.00			450,987,164.38	432,627,164.38
（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											
1、提取盈余公积											
2、对所有者（或股东）的分配											
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		714,604,620.84		698,179,238.36	3,303,196,630.73	10,580,687,137.82

公司负责人：吴凌华

主管会计工作负责人：张杰

会计机构负责人：方宁

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份 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，日用化学用品，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 8 月 18 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：

<u>项目</u>	<u>确定组合的依据</u>
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

一资产减值》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对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、使用权资产

使用权资产类别主要包括房屋建筑物、机器设备、电子设备和运输工具。

(1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- ① 租赁负债的初始计量金额；
- ② 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- ③ 承租人发生的初始直接费用；
- ④ 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

(3) 使用权资产的后续计量

- ① 采用成本模式对使用权资产进行后续计量。
- ② 对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。各类使用权资产的具体折旧方法如下。

(4) 各类使用权资产折旧方法

各类固定资产采用直线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
房屋及建筑物	年限平均法	以租赁期为限	0.00%
机器设备	年限平均法	以租赁期为限	0.00%
电子设备	年限平均法	以租赁期为限	0.00%
运输设备	年限平均法	以租赁期为限	0.00%

(5) 按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(6) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

22、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。

23、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。

24、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。

25、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。

26、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。

27、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。

28、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:

<u>类别</u>	<u>摊销年限</u>
装修费	(注) 3-5 年

注:售楼处装修费按照实际租赁期限摊销。

29、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。

30、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。

31、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。

32、租赁负债

于租赁期开始日，除短期租赁和低价值资产租赁外，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，根据附注四、21 计入资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

33、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。

34、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。

35、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。

36、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。

37、租赁

租赁是指让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，评估合同是否为租赁或包含租赁。

① 公司作为承租人

租赁资产的类别主要为房产。

1) 初始计量

在租赁期开始日，将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

2) 后续计量

参照《企业会计准则第4号—固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、21“使用权资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命

命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

3) 租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

4) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

② 公司作为出租人

在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

1) 经营租赁

采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

2) 融资租赁

于租赁期开始日，确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

38、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 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年 具体见（3）2021 年起首次执行新修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”），本公司于 2021 年 租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

(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) 2021 年起首次执行新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

① 合并资产负债表

货币单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	14,353,844,718.89	14,353,844,718.89	-
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	1,005,462.50	1,005,462.50	-
应收账款	4,022,426,084.10	4,022,426,084.10	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	3,576,472,988.07	3,576,472,988.07	-
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
其他应收款	3,577,301,050.41	3,577,301,050.41	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-
存货	62,479,290,376.23	62,479,290,376.23	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	399,701,503.23	399,701,503.23	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	585,497,190.60	585,497,190.60	-
流动资产合计	88,995,539,374.03	88,995,539,374.03	-
非流动资产：			

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
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	1,207,204,016.92	1,207,204,016.92	-
其他权益工具投资	560,615,175.65	560,615,175.65	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	53,608,320,000.00	53,608,320,000.00	-
固定资产	1,630,134,465.09	1,630,134,465.09	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	103,060,676.96	103,060,676.96
无形资产	272,445,407.60	272,445,407.60	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	53,857,295.99	53,857,295.99	-
递延所得税资产	2,738,130,979.36	2,738,130,979.36	-
其他非流动资产	238,507,261.94	238,507,261.94	-
非流动资产合计	60,309,214,602.55	60,412,275,279.51	103,060,676.96
资产总计	149,304,753,976.58	149,407,814,653.54	103,060,676.96
流动负债：			
短期借款	1,583,671,700.00	1,583,671,700.00	-
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	1,370,849,947.13	1,370,849,947.13	-
应付账款	18,484,784,115.16	18,484,784,115.16	-
预收款项	143,839,546.07	143,839,546.07	-
合同负债	4,852,233,969.73	4,852,233,969.73	-
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	41,083,482.44	41,083,482.44	-
应交税费	7,696,455,146.42	7,696,455,146.42	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
其他应付款	37,970,326,791.18	37,970,326,791.18	-
其中：应付利息	414,748,256.17	414,748,256.17	-
应付股利	2,250,212,100.00	2,250,212,100.00	-
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	2,989,286,513.73	3,016,731,120.61	27,444,606.88
其他流动负债	435,054,707.98	435,054,707.98	-
流动负债合计	75,567,585,919.84	75,595,030,526.72	27,444,606.88
非流动负债：			
保险合同准备金	-	-	-
长期借款	8,539,600,000.00	8,539,600,000.00	-
应付债券	9,965,078,201.82	9,965,078,201.82	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	75,616,070.08	75,616,070.08
长期应付款	-	-	-
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	5,241,835,967.80	5,241,835,967.80	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	23,825,124,169.62	23,900,740,239.70	75,616,070.08
负债合计	99,392,710,089.46	99,495,770,766.42	103,060,676.96
所有者权益：			
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	3,915,219,408.82	3,915,219,408.82	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	883,806,177.18	883,806,177.18	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	16,760,078,106.35	16,760,078,106.35	-
归属于母公司所有者权益合计	26,088,435,706.10	26,088,435,706.10	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
少数股东权益	23,823,608,181.02	23,823,608,181.02	-
所有者权益合计	49,912,043,887.12	49,912,043,887.12	-
负债和所有者权益总计	149,304,753,976.58	149,407,814,653.54	103,060,676.96

② 母公司资产负债表

货币单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,007,717,846.15	2,007,717,846.15	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	5,308,546.38	5,308,546.38	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	150,605,462.00	150,605,462.00	-
其他应收款	9,962,075,417.72	9,962,075,417.72	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	500,000,000.00	500,000,000.00	-
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	12,148,571,126.31	12,148,571,126.31	-
非流动资产：			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	30,562,549,522.23	30,562,549,522.23	-
其他权益工具投资	193,310,000.00	193,310,000.00	-
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	1,716,148.58	1,716,148.58	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
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	821,913,129.22	821,913,129.22	-
其他非流动资产	20,000,000.00	20,000,000.00	-
非流动资产合计	32,299,488,800.03	32,299,488,800.03	-
资产总计	44,448,059,926.34	44,448,059,926.34	-
流动负债：			
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	809,082.68	809,082.68	-
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	17,928.28	17,928.28	-
应交税费	15,483,988.77	15,483,988.77	-
其他应付款	20,218,123,929.28	20,218,123,929.28	-
其中：应付利息	388,955,455.63	388,955,455.63	-
应付股利	1,132,712,100.00	1,132,712,100.00	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,052,886,513.73	2,052,886,513.73	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	22,287,383,595.01	22,287,383,595.01	-
非流动负债：			
长期借款	1,563,000,000.00	1,563,000,000.00	-
应付债券	9,965,078,201.82	9,965,078,201.82	-
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	176,276,794.87	176,276,794.87	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	11,757,564,996.69	11,757,564,996.69	-
负债合计	34,044,948,591.70	34,044,948,591.70	-
所有者权益：			
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	2,113,538,386.89	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	716,389,620.84	716,389,620.84	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	822,872,249.27	822,872,249.27	-
未分配利润	2,999,142,816.64	2,999,142,816.64	-
所有者权益合计	10,403,111,334.64	10,403,111,334.64	-
负债和所有者权益总计	44,448,059,926.34	44,448,059,926.34	-

根据新租赁准则要求，公司自 2021 年 1 月 1 日起按新租赁准则要求进行财务报表披露，不重述上年末可比数，只调整首次执行本准则当年年初财务报表相关项目金额。

39、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

如附注四/34 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。

40、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	441,744.02	559,193.73
银行存款	17,116,615,307.26	13,947,700,956.29
其他货币资金	<u>288,804,732.01</u>	<u>405,584,568.87</u>
合计	<u>17,405,861,783.29</u>	<u>14,353,844,718.89</u>
其中：存放在境外的款项总额	388,234,492.62	510,446,405.07
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	175,884,064.68	1,913,406,755.83

(1) 本报告期末其他货币资金中主要包括在途资金 11,115.49 万元；保函保证金 11,296.00 万元；劳务工资保证金 708.27 万元；农民工保证金 684.07 万；按揭担保保证金 815.89 万元；房地产项目货币保证金 240.97 万元。

(2) 期末货币资金受限情况参见本附注六/55 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>173,468.00</u>	<u>1,005,462.50</u>
合计	<u>173,468.00</u>	<u>1,005,462.50</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	4,307,244,829.97
1 至 2 年	102,344,547.79
2 至 3 年	9,897,585.82
3 至 4 年	12,774,998.65
4 至 5 年	16,494,102.53
5 年以上	10,909,207.71
小计	<u>4,459,665,272.47</u>
减：坏账准备	52,927,702.87
合计	<u>4,406,737,569.60</u>

(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>4,459,565,272.47</u>	100.00%	<u>52,827,702.87</u>	1.18%	<u>4,406,737,569.60</u>
合计	<u>4,459,665,272.47</u>		<u>52,927,702.87</u>		<u>4,406,737,569.60</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>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>

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	4,307,244,829.97	21,536,224.15	0.50%
1 至 2 年	102,344,547.79	10,234,454.78	10.00%
2 至 3 年	9,897,585.82	1,979,517.16	20.00%
3 至 4 年	12,774,998.65	3,832,499.60	30.00%
4 至 5 年	16,494,102.53	6,597,641.01	40.00%
5 年以上	<u>10,809,207.71</u>	<u>8,647,366.17</u>	80.00%
合计	<u>4,459,565,272.47</u>	<u>52,827,702.87</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	
按单项计提坏账准备	100,000.00	=	=	=	=	<u>100,000.00</u>
按组合计提坏账准备	<u>58,052,848.37</u>	<u>-5,225,145.50</u>	=	=	=	<u>52,827,702.87</u>

合计 58,152,848.37 -5,225,145.50 = = = 52,927,702.87

(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	41,164,916.00	205,824.58	1 年以内	0.92%
第二名	非关联方	27,750,000.00	138,750.00	1 年以内	0.62%
第三名	非关联方	21,190,000.00	105,950.00	1 年以内	0.48%
第四名	非关联方	20,010,000.00	100,050.00	1 年以内	0.45%
第五名	非关联方	14,280,000.00	71,400.00	1 年以内	0.32%
合计		<u>124,394,916.00</u>	<u>621,974.58</u>		<u>2.79%</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	3,614,133,371.12	96.53%	2,031,462,207.68	56.80%
1 年以上	<u>130,045,451.43</u>	<u>3.47%</u>	<u>1,545,010,780.39</u>	<u>43.20%</u>
合计	<u>3,744,178,822.55</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,576,472,988.07</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
三亚市财政局	非关联方	942,730,000.00	25.18%	1 年以内	预付土地款
杭州市财政局	非关联方	871,095,000.00	23.27%	1 年以内	预付土地款
肇庆市自然资源局	非关联方	505,000,000.00	13.49%	1 年以内	预付土地款
肇庆市公共资源交易中心	非关联方	337,000,000.00	9.00%	1 年以内	预付土地款
宁波市自然资源和规划局	非关联方	308,850,000.00	8.25%	1 年以内	预付土地款
合计		<u>2,964,675,000.00</u>	<u>79.19%</u>		

(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>3,444,461,718.81</u>	<u>3,577,301,050.41</u>
合计	<u>3,444,461,718.81</u>	<u>3,577,301,050.41</u>

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内	2,707,031,415.11
1 至 2 年	377,153,608.38
2 至 3 年	72,088,344.34
3 至 4 年	33,861,000.68
4 至 5 年	268,673,630.72
5 年以上	123,790,288.60
小计	<u>3,582,598,287.83</u>
减：坏账准备	138,136,569.02
合计	<u>3,444,461,718.81</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	2,219,755,835.27	2,309,416,116.27
其他	1,362,842,452.56	1,393,135,058.74
小计	<u>3,582,598,287.83</u>	<u>3,702,551,175.01</u>
减：坏账准备	138,136,569.02	125,250,124.60
合计	<u>3,444,461,718.81</u>	<u>3,577,301,050.41</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	125,237,624.60	-	12,500.00	125,250,124.60
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	-	-	-	-

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(未	期信用损失(已	
		发生信用减值)	发生信用减值)	
本期计提	12,886,444.42	-	-	12,886,444.42
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	=	=	=	=
期末余额	<u>138,124,069.02</u>	=	<u>12,500.00</u>	<u>138,136,569.02</u>

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>125,237,624.60</u>	<u>12,886,444.42</u>	=	=	=	<u>138,124,069.02</u>
合计	<u>125,250,124.60</u>	<u>12,886,444.42</u>	=	=	=	<u>138,136,569.02</u>

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	坏账准备
				比例	期末余额
深圳市晟世善居实业有限公司	合作项目借款	362,610,725.00	1 年以内	10.12%	-
重庆捷程置业有限公司	合作项目借款	349,858,950.92	1 年以内 及 1 至 2 年	9.77%	-
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	7.09%	-
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	合作项目借款	238,291,647.34	1 年以内	6.65%	-
无锡世茂新发展置业有限公司	合作项目借款	<u>237,205,512.30</u>	1 年以上	<u>6.62%</u>	=
合计		<u>1,441,922,142.41</u>		<u>40.25%</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。

⑦ 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。

⑧ 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	20,179,641.54	-	20,179,641.54	22,215,743.10	-	22,215,743.10
周转材料	75,704.27	-	75,704.27	75,704.27	-	75,704.27
开发成本	49,170,732,262.55	-	49,170,732,262.55	46,761,201,631.01	-	46,761,201,631.01
开发产品	13,516,317,898.42	-	13,516,317,898.42	15,665,183,073.43	-	15,665,183,073.43
出租开发产品	<u>31,046,193.47</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>27,746,193.47</u>	<u>33,914,224.42</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>30,614,224.42</u>
合计	<u>62,738,351,700.25</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>62,735,051,700.25</u>	<u>62,482,590,376.23</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>62,479,290,376.23</u>

(2) 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	2022年	100亿元	340,129,847.59	363,274,349.83
常熟世茂世纪中心项目	2007年	2021年	61.81亿元	346,377,282.84	327,978,745.12
上海天马山新体验商业项目	2009年	2021年	26亿元	386,627,794.57	369,871,181.08
沈阳世茂五里河商业广场项目	2008年	2023年	60亿元	992,897,498.89	991,928,564.45
青岛世奥大厦商业项目	2010年	2023年	39.88亿元	568,192,354.76	568,192,354.76
武汉蔡甸项目	2010年	2021年	45亿元	568,584,795.81	734,948,614.20
天津世茂悦府项目	2012年	2021年	39亿元	112,751,057.30	111,226,021.82
北京同涿项目	-	-	-	2,686,670,781.82	2,686,246,281.82
石狮世茂新城项目	2013年	2021年	112.55亿元	1,131,105,664.31	1,654,587,479.40
石狮世茂房地产项目	2013年	2021年	69.79亿元	416,288,681.08	416,159,555.32
石狮世茂新里程项目	2016年	2021年	18.03亿元	867,918,987.93	1,053,540,809.54
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	908,860,568.20	1,037,645,704.16
厦门集美项目	2016年	2021年	65亿元	419,264,172.39	389,962,589.27
南昌水城项目	2014年	2021年	40亿元	124,903,678.12	115,350,223.71
杭州智慧之门项目	2014年	2021年	42.46亿元	452,724,370.72	463,606,827.63
泉州星河城项目	2018年	2022年	42.2亿元	768,780,348.49	940,855,687.09
深圳世茂之都项目	2018年	2026年	504.41亿元	11,445,969,610.86	10,447,599,762.40
深圳坪山项目	2018年	2022年	34.55亿元	658,679,225.54	644,833,101.44
荆门龙山项目	2018年	2025年	55.56亿元	1,200,224,216.61	1,166,078,084.44
福州创世纪项目	2020年	2024年	65.60亿元	1,647,587,390.53	69,834,823.73
怀来古城项目	2019年	2023年	23.88亿元	948,881,386.58	944,497,336.22
南京西善桥项目	2019年	2022年	47.76亿元	1,518,847,763.64	1,753,437,484.16
昆明巫家坝项目	2019年	2022年	20.87亿元	573,891,265.58	586,805,991.22
杭州蒋村项目	2017年	2022年	54.76亿元	1,979,623,264.41	2,252,179,363.03
济南长清东王二期项目	2020年	2023年	37.40亿元	667,553,411.83	514,207,613.07
济南唐冶项目	2020年	2025年	29.06亿元	584,811,443.25	570,866,792.40
珠海新领域项目	2020年	2025年	150亿元	5,068,843,263.14	4,910,701,519.53

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
福州帝封江项目	2020 年	2026 年	116.16 亿元	6,177,294,002.61	6,697,638,200.13
淄博璀璨珑府一期项目	2019 年	2023 年	82.42 亿元	1,018,825,134.06	1,209,575,921.07
茂名站南项目	2020 年	2024 年	5.53 亿元	185,351,587.12	296,417,383.13
宁波璀璨万镜府项目	2020 年	2023 年	54.75 亿元	445,923,157.52	<u>2,440,940,987.63</u>
郟都安靖项目	2021 年	2024 年	20.02 亿元	1,677,861,420.64	-
三亚月川项目	2021 年	2023 年	35.00 亿元	816,768,499.68	-
长沙远大路项目	2021 年	2024 年	17.29 亿元	1,157,645,767.19	-
杭州笕桥项目	2021 年	2023 年	26.00 亿元	<u>273,860,288.73</u>	=
合计				<u>49,170,732,262.55</u>	<u>46,761,201,631.01</u>

(3) 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	521,688,984.91	97,862,496.62	18,770,114.83	600,781,366.70
常州世茂广场项目	2013 年-2020 年	378,679,514.28	-	141,898,804.24	236,780,710.04
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	448,755,395.64	48,535,884.44	166,678,796.92	330,612,483.16
上海天马山新体验商业项目	2013 年-2016 年	463,545,237.04	3,398,402.49	-3,046,129.49	469,989,769.02
武汉蔡甸项目	2012 年-2020 年	377,386,869.85	238,786,922.53	160,318,251.09	455,855,541.29
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2013 年-2017 年	56,414,239.41	-	-830,606.94	57,244,846.35
徐州世茂广场项目	2012 年-2016 年	14,801,435.34	-	-1,438,565.86	16,240,001.20
苏州世茂广场项目	2010 年-2015 年	29,138,712.16	-199,994,453.48	-193,957,516.87	23,101,775.55
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	498,616,087.91	-	151,960,648.41	346,655,439.50
济南世茂国际广场项目	2013 年-2017 年	171,233,941.25	-	3,916,881.54	167,317,059.71
厦门世茂海峡大厦项目	2014 年-2016 年	29,956,859.68	-	14,749,755.62	15,207,104.06
石狮世茂房地产项目	2014 年-2018 年	570,667,001.43	-	124,975,782.03	445,691,219.40
石狮世茂新城项目	2014 年-2019 年	586,951,519.78	204,490,497.93	404,127,106.46	387,314,911.25
天津世茂茂悦府项目	2014 年-2019 年	45,969,842.32	-	411,543.77	45,558,298.55
济南世茂天城项目	2015 年-2020 年	600,460,258.52	119,213,636.65	95,946,571.30	623,727,323.87
宁波包家漕项目	2015 年-2016 年	243,794,611.76	-	-	243,794,611.76
宁波君御湾项目	2015 年-2020 年	995,742,531.45	28,980,474.00	-	1,024,723,005.45
常熟世茂玉珑花园项目	2015 年-2016 年	6,384,099.63	79,592.23	-	6,463,691.86
南昌水城项目	2015 年-2018 年	767,087.35	-	-	767,087.35
杭州智慧之门项目	2016 年-2020 年	1,071,738,149.87	-	328,446,681.15	743,291,468.72
深圳前海项目	2016 年-2018 年	976,795,385.23	50,149,548.11	14,966,091.72	1,011,978,841.62
厦门集美项目	2017 年-2020 年	169,031,862.85	5,327,517.11	5,116,010.64	169,243,369.32
南京新发展项目	2017 年-2019 年	106,352,476.12	-48,487,084.30	-45,871,559.63	103,736,951.45
泉州世茂璀璨天城二期项目	2018 年	7,691,477.58	-	4,005,441.35	3,686,036.23
泉州世茂璀璨天城一期项目	2018 年-2019 年	7,062,729.87	-	2,068,197.06	4,994,532.81

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
荆门龙山项目	2019年-2020年	451,714,098.38	23,784,735.73	176,248,139.63	299,250,694.48
泉州星河城项目	2019年-2020年	205,718,263.05	367,518,426.63	382,541,375.08	190,695,314.60
深圳坪山项目	2019年	298,391,735.53	15,793,263.71	15,016,607.63	299,168,391.61
苏州铜雀台别墅项目	2019年-2020年	16,697,563.43	-14,017,657.67	870,238.94	1,809,666.82
长沙世茂环球中心	2019年	455,868,005.31	4,956.99	73,229,508.49	382,643,453.81
深圳世茂之都项目	2019年-2020年	1,437,136,256.69	182,436,783.57	964,044,458.91	655,528,581.35
杭州蒋村项目	2019年-2020年	701,135,607.83	612,747,382.83	290,912,751.38	1,022,970,239.28
南京西善桥项目	2020年	50,801,858.73	342,366,439.63	237,948,625.55	155,219,672.81
昆明巫家坝项目	2020年	266,960,575.61	-	71,261,927.65	195,698,647.96
济南唐冶项目	2020年	465,725,093.78	6,789,895.52	131,234,217.31	341,280,771.99
济南长清东王二期项目	2020年	257,663,418.63	78,575,219.71	28,860,020.69	307,378,617.65
珠海新领域项目	2020年	1,206,746,554.77	55,649,068.10	562,757,613.67	699,638,009.20
淄博璀璨珑府一期项目	2020年	529,495,683.44	157,361,516.01	315,018,590.51	371,838,608.94
石狮世茂新里程项目	2020年	147,648,625.45	256,845,533.29	296,090,115.65	108,404,043.09
宁波璀璨万镜府项目	2020年	687,923,144.26	1,003,519,933.39	1,520,833,469.56	170,609,608.09
福州帝封江项目	2021年		1,197,897,354.11	616,752,082.32	581,145,271.79
茂名站南项目	2021年		123,638,705.77	31,288,124.35	92,350,581.42
其他		92,777,791.18	=	=	92,777,791.18
合计		15,665,183,073.43	4,959,254,991.65	7,108,120,166.66	13,516,317,898.42

(4) 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	33,914,224.42	-	2,313,957.49

(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	554,073.46	-	31,046,193.47

(5) 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

(6) 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。

(7) 期末抵押、担保的存货情形详见本附注“六/18、借款情况”的披露。

(8) 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 2,974,130,758.92 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)	94,678,109.86		94,678,109.86	94,678,109.86		2021 年(注 1)
中山证券-济南世茂广场资产支持专项计划	4,996,000.00		4,996,000.00	4,996,000.00		2021 年
合计	99,674,109.86		99,674,109.86	99,674,109.86		

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”）。

世茂环禹与 Cosmic Eagle Limited 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 2020 年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	313,021,135.72	254,996,560.95
预缴营业税	21,938,674.68	23,761,872.52
预缴企业所得税	246,633,771.15	268,724,588.78
预缴土地增值税	34,135,854.93	21,705,728.85
预缴城建税	23,575,094.62	5,723,504.48
预缴教育费附加及地方教育费附加	12,524,872.71	5,125,479.91
其他	<u>25,733,835.69</u>	<u>5,459,455.11</u>
合计	<u>677,563,239.50</u>	<u>585,497,190.60</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	108,141.15			47.09		
宁波鼎峰房地产 开发有限公司	66,909,171.60			-752,812.52		
济南世茂新纪元 置业有限公司	51,050,074.20			-2,769,022.35		
福州世茂瑞盈置 业有限公司	29,024,368.16			1,274,759.75		
济南骏茂房地产 开发有限公司	35,832,197.95			-2,948,543.86		
天津中民爱普城 市建设发展有限 公司	250,921,917.42			-2,356,709.71		
张家港世茂新纪 元房地产开发有 限公司	14,746,040.59			-211,134.74		
山东汇联保险经 纪有限公司	16,711,030.30			-2,531,669.34		
福州泰盛置业 有限公司	593,371,126.60			-52,077.10		
厦门云街置业有 限公司	14,077,946.47			2,999,775.23		
郑州钱隆实业有 限公司	288.75			-73.27		
武汉光谷芯动力 地产开发有限公 司	-	15,000,000.00		-1,126,002.62		
世茂澳亚基金管 理有限公司	3,312,487.14			-14,739.05		
深圳市晟世善居 实业有限公司	37,142.00			7,366.49		
小计	<u>1,076,101,932.33</u>	<u>15,000,000.00</u>		<u>-8,480,836.00</u>		
(2) 联营企业						
无锡世茂新发展 置业有限公司	72,970,169.17			-76,945.23		
河北恒佑房地产 开发有限公司	6,427,974.17			-3,215.71		
上海铭耀股权投	3,457,081.46			423,903.13		

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
资管理有限公司					
眉山启迪科技园有限公司	48,246,859.79			-4,698,300.20	
小计	<u>131,102,084.59</u>			<u>-4,354,558.01</u>	
合计	<u>1,207,204,016.92</u>	<u>15,000,000.00</u>		<u>-12,835,394.01</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				108,188.24	
宁波鼎峰房地产开发有限公司				66,156,359.08	
济南世茂新纪元置业有限公司				48,281,051.85	
福州世茂瑞盈置业有限公司				30,299,127.91	
济南骏茂房地产开发有限公司				32,883,654.09	
天津中民爱普城市建设发展有限公司				248,565,207.71	
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司				14,534,905.85	
山东汇联保险经纪有限公司				14,179,360.96	
福州泰盛置业有限公司				593,319,049.50	
厦门云街置业有限公司				17,077,721.70	
郑州钱隆实业有限公司				215.48	
武汉光谷芯动力地产开发有限公司				13,873,997.38	
世茂澳亚基金管理有限公司				3,297,748.09	
深圳市晟世善居实业有限公司				44,508.49	
小计				1,082,621,096.33	
(2) 联营企业					
无锡世茂新发展置业有限公司				72,893,223.94	

河北恒佑房地产开发有限公司	6,424,758.46
上海铭耀股权投资管理有限公司	3,880,984.59
眉山启迪科技园有限公司	43,548,559.59
小计	<u>126,747,526.58</u>
合计	<u>1,209,368,622.91</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	319,894,631.22	366,288,469.44
海通证券股份有限公司流通股	97,750,000.00	109,310,000.00
杭州世茂世纪置业有限公司	<u>85,016,706.21</u>	<u>85,016,706.21</u>
合计	<u>502,661,337.43</u>	<u>560,615,175.65</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	累计利得	累计损失	其他综合收益	其他综合收益
	股利收入			转入留存收益	转入留存收益
				的金额	的原因
万达电影股份有限公司流通股	-	-	680,105,368.78	-	-
海通证券股份有限公司流通股	-	86,122,037.82	-	-	-
杭州世茂世纪置业有限公司	=	=	=	=	-
合计	=	<u>86,122,037.82</u>	<u>680,105,368.78</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	29,926,320,000.00	23,682,000,000.00	53,608,320,000.00
② 本期变动	-191,030,000.00	2,005,000,000.00	1,813,970,000.00
加：存货转入	-	1,776,581,657.20	1,776,581,657.20
企业合并增加	-	-	-
完工转入	-	-	-
减：处置	203,000,000.00	-	203,000,000.00
完工转出	-	-	-
公允价值变动	<u>11,970,000.00</u>	<u>228,418,342.80</u>	<u>240,388,342.80</u>

③ 期末余额	<u>29,735,290,000.00</u>	<u>25,687,000,000.00</u>	<u>55,422,290,000.00</u>
--------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

<u>项目</u>	<u>账面价值</u>	<u>未办妥产权证书原因</u>
厦门集美项目	3,118,000,000.00	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）	7,080,000,000.00	在建工程
深圳龙岗项目（地块 2）	7,348,000,000.00	在建工程
深圳坪山世茂二期	1,920,000,000.00	在建工程
杭州智慧之门项目	2,304,000,000.00	在建工程
济南文昌二期自持	232,000,000.00	在建工程
宁波潘火商业	1,185,000,000.00	在建工程
淄博世茂 CBD 项目四期世茂广场	<u>188,000,000.00</u>	在建工程
合计	<u>25,687,000,000.00</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
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	315,700,000.00	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	323,000,000.00	322,000,000.00
常熟卢米埃影城	18,310,000.00	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	1,244,000,000.00	1,255,000,000.00
昆山国际城	723,000,000.00	735,000,000.00
芜湖文化艺术中心	377,000,000.00	378,000,000.00
福建世茂海峡大厦商业	1,100,920,000.00	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	1,807,000,000.00	1,806,000,000.00
济南世茂商业	2,898,000,000.00	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

<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>
上海佘山纳米魔幻城	827,000,000.00	827,000,000.00
厦门集美项目	3,118,000,000.00	3,043,000,000.00
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	1,879,000,000.00	1,882,000,000.00
长沙世茂环球中心	1,598,000,000.00	1,596,000,000.00
深圳龙岗项目（地块 1）	7,080,000,000.00	6,790,000,000.00
深圳龙岗项目（地块 2）	7,348,000,000.00	7,347,000,000.00
深圳坪山世茂二期	1,920,000,000.00	1,880,000,000.00
泉州世茂商业项目（A 地块）	1,231,000,000.00	1,222,000,000.00
杭州智慧之门项目	2,304,000,000.00	2,090,000,000.00
济南文昌二期自持	232,000,000.00	220,000,000.00
石狮世茂丝绸之路博物馆	517,800,000.00	517,800,000.00
宁波潘火商业	1,185,000,000.00	-
淄博世茂 CBD 项目四期世茂广场	<u>188,000,000.00</u>	=
合计	<u>55,422,290,000.00</u>	<u>53,608,320,000.00</u>

(4)本报告期末抵押、担保的投资性房地产详见本附注“六/18、借款情况”的披露。

12、固定资产

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
固定资产	1,586,818,201.47	1,630,134,465.09
固定资产清理	=	=
合计	<u>1,586,818,201.47</u>	<u>1,630,134,465.09</u>

(1) 固定资产情况

<u>项目</u>	<u>房屋及建筑物</u>	<u>运输设备</u>	<u>电子设备</u>	<u>家具用品</u>
① 账面原值				
期初余额	1,863,323,924.11	7,243,775.97	91,954,627.42	18,686,665.43
本期增加金额		226,991.15	1,313,755.90	173,371.84
其中：购置		226,991.15	1,313,755.90	173,371.84
在建工程转入				
企业合并增加				
本期减少金额		736,634.00	9,371,350.28	2,315,357.15
其中：处置或报废		736,634.00	9,371,350.28	2,315,357.15
企业范围变更				
期末余额	1,863,323,924.11	6,734,133.12	83,897,033.04	16,544,680.12
② 累计折旧				

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	家具用品
期初余额	386,630,371.91	7,106,833.84	68,401,123.86	15,584,944.48
本期增加金额	27,704,096.75	232,324.78	4,196,424.97	280,915.33
其中：计提	27,704,096.75	232,324.78	4,196,424.97	280,915.33
企业合并增加				
本期减少金额		662,970.61	8,400,409.61	2,074,920.10
其中：处置或报废		662,970.61	8,400,409.61	2,074,920.10
合并范围变更减少				
期末余额	414,334,468.66	6,676,188.01	64,197,139.22	13,790,939.71
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	1,448,572,531.11	57,945.11	19,699,893.82	2,753,740.41
期初账面价值	1,476,276,627.86	136,942.13	23,553,503.56	3,101,720.95

(续上表)

项目	乐园设备	合计
① 账面原值		
期初余额	201,090,303.39	2,182,299,296.32
本期增加金额		1,714,118.89
其中：购置		1,714,118.89
在建工程转入		-
企业合并增加		-
本期减少金额		12,423,341.43
其中：处置或报废		12,423,341.43
企业范围变更		-
期末余额	201,090,303.39	2,171,590,073.78
② 累计折旧		
期初余额	74,024,632.80	551,747,906.89
本期增加金额	11,331,579.57	43,745,341.40
其中：计提	11,331,579.57	43,745,341.40
企业合并增加		-
本期减少金额		11,138,300.32

项目	乐园设备	合计
其中：处置或报废		11,138,300.32
合并范围变更减少		-
期末余额	85,356,212.37	584,354,947.97
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	115,734,091.02	1,586,818,201.47
期初账面价值	127,065,670.59	1,630,134,465.09

(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	78,972,919.51	-	84,290,463.29

(3) 本报告期末抵押、担保的固定资产详见本附注“六/18、借款情况”的披露。

13、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	103,060,676.96	103,060,676.96
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	103,060,676.96	103,060,676.96
二、累计折旧		
1、年初余额		
2、本年增加金额	11,939,752.69	11,939,752.69
(1) 计提	11,939,752.69	11,939,752.69
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	11,939,752.69	11,939,752.69

项 目	房屋及建筑物	合 计
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	91,120,924.27	91,120,924.27
2、年初账面价值	103,060,676.96	103,060,676.96

14、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 新城幼儿园 土地使用权	南京世茂外滩 新城酒店 土地使用权	福建世茂新里 程康莱德酒店 土地使用权
① 账面原值					
期初余额	1,453,549.25	18,073,718.56	44,384,617.18	177,027,643.27	119,899,625.87
本期增加金额		507,533.72			
其中：购置		507,533.72			
企业合并增加					
本期减少金额					
其中：处置					
合并范围变更					
期末余额	1,453,549.25	18,581,252.28	44,384,617.18	177,027,643.27	119,899,625.87
② 累计摊销					
期初余额		14,185,916.88	10,338,841.73	56,664,593.30	14,915,742.92
本期增加金额		760,150.74	620,695.19	2,463,786.79	1,721,047.27
其中：计提		760,150.74	620,695.19	2,463,786.79	1,721,047.27
企业合并增加					
本期减少金额					
其中：处置					
合并范围变更					

项目	象牌商誉	电脑软件	南京世茂外滩 新城幼儿园 土地使用权	南京世茂外滩 新城酒店 土地使用权	福建世茂新里 程康莱德酒店 土地使用权
期末余额		14,946,067.62	10,959,536.92	59,128,380.09	16,636,790.19
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	-	3,635,184.66	33,425,080.26	117,899,263.18	103,262,835.68
期初账面价值	-	3,887,801.68	34,045,775.45	120,363,049.97	104,983,882.95

(续上表)

项目	石狮世茂睿选酒 店土地使用权	武汉嘉年华会 所土地使用权	合计
① 账面原值			
期初余额	9,377,074.31	834,049.82	371,050,278.26
本期增加金额			507,533.72
其中：购置			507,533.72
企业合并增加			-
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	371,557,811.98
② 累计摊销			-
期初余额	774,253.83	271,972.75	97,151,321.41
本期增加金额	129,042.30	27,197.28	5,721,919.57
其中：计提	129,042.30	27,197.28	5,721,919.57
企业合并增加			-
本期减少金额			-
其中：处置			-
合并范围变更			-
期末余额	903,296.13	299,170.03	102,873,240.98
③ 减值准备			
期初余额			1,453,549.25
本期增加金额			-

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	
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	8,473,778.18	534,879.79	267,231,021.75
期初账面价值	8,602,820.48	562,077.07	272,445,407.60

(2) 本报告期末抵押、担保的无形资产详见本附注“六/18、借款情况”的披露。

15、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	16,889,798.44	1,766,777.67	3,733,480.23	-	14,923,095.88
商场装修	32,420,315.41	207,057.23	4,259,484.79	-	28,367,887.85
员工宿舍装修	323,169.00	-	161,584.50	-	161,584.50
酒店装修及开办费	4,224,013.14	859,474.58	609,903.89	-	4,473,583.83
合计	53,857,295.99	2,833,309.48	8,764,453.41	-	47,926,152.06

16、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	178,040,103.68	44,510,025.92	170,355,411.40
可抵扣亏损	5,610,970,289.16	1,402,742,572.29	5,014,829,408.48	1,253,707,352.12
房产预售及预提成本	4,027,605,243.08	1,006,901,310.77	3,956,040,904.12	989,010,226.03
合并抵消内部销售	582,892,870.52	145,723,217.63	970,358,724.08	242,589,681.02
计入其他综合收益的其他权益工具公允价值变动	680,105,368.84	170,026,342.21	633,711,530.55	158,427,882.65
其他	203,530,642.44	50,882,660.61	207,227,938.76	51,806,984.69
合计	11,283,144,517.72	2,820,786,129.43	10,952,523,917.39	2,738,130,979.36

(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	86,122,037.80	21,530,509.45	97,682,037.80
投资性房地产公允价值变动	14,689,748,958.89	3,672,437,239.74	14,528,899,027.00	3,632,224,756.75

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性	递延所得税	应纳税暂时性	递延所得税
	差异	负债	差异	负债
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	2,692,028,003.12	673,007,000.78	2,584,637,559.36	646,159,389.84
其他	<u>3,965,602,867.72</u>	<u>991,400,716.93</u>	<u>3,756,125,247.04</u>	<u>939,031,311.76</u>
合计	<u>21,433,501,867.53</u>	<u>5,358,375,466.90</u>	<u>20,967,343,871.20</u>	<u>5,241,835,967.80</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	31,187,173.12	31,163,779.75
可抵扣亏损	<u>1,636,857,099.85</u>	<u>1,552,260,061.55</u>
合计	<u>1,668,044,272.97</u>	<u>1,583,423,841.30</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
2021 年	185,977,628.72	190,646,641.17	-
2022 年	548,979,839.07	548,979,839.07	-
2023 年	257,902,783.62	257,902,783.62	-
2024 年	257,068,257.88	257,068,257.88	-
2025 年	297,662,539.81	297,662,539.81	-
2026 年	<u>89,266,050.75</u>	=	-
合计	<u>1,636,857,099.85</u>	<u>1,552,260,061.55</u>	

17、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)	274,959,921.75		274,959,921.75	217,667,261.94	-	217,667,261.94
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>	<u>20,000,000.00</u>	=	<u>20,000,000.00</u>
合计	<u>295,799,921.75</u>		<u>295,799,921.75</u>	<u>238,507,261.94</u>	=	<u>238,507,261.94</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%。

18、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
一年内到期的非流动负债	150,000,000.00	本公司持有的上海乾懋企业管理有限公司 100%股权	623,211,573.81
一年内到期的非流动负债	<u>60,000,000.00</u>	本公司持有的杭州艺辉商务咨询有限公司 51%股权	198,166,782.00
一年内到期的非流动负债合计	<u>210,000,000.00</u>		
长期借款	<u>134,400,000.00</u>	本公司持有的杭州艺辉商务咨询有限公司 51%股权	198,166,782.00
长期借款合计	<u>134,400,000.00</u>		

(2) 抵押借款

项目	期末余额	抵押物	抵押物性质
短期借款	204,000,000.00	本公司持有的位于淄博市张店区世茂 CBD 项目商业地块、住宅地块、写字楼地块对应的土地使用权	存货、投资性房地产
短期借款	<u>96,000,000.00</u>	本公司持有的位于深圳市南山区十九单元 3 街坊前海世茂金融中心部分办公房地产	投资性房地产
短期借款合计	<u>300,000,000.00</u>		
1 年内到期的非流动负债	25,500,000.00	本公司持有的坐落于上海市南京西路的世界商都	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	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	25,000,000.00	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
1 年内到期的非流动负债	144,002,666.00	本公司持有的山东省济南市长清区东王项目 A-3 地块、B-1 地块部分房	存货

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	96,000,000.00	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	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	126,800,000.00	本公司持有的位于湖北省荆门市深圳大道以北、望兵石路以东、象山大道以西的土地使用权	存货
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	226,400,000.00	本公司持有的济南市天桥区官扎营片区地块 E 国有建设用地使用权	存货
1 年内到期的非流动负债	<u>80,000,000.00</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>1,327,702,666.00</u>		
长期借款	449,000,000.00	本公司持有的坐落于上海市南京西路的世界商都	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	300,000,000.00	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	345,000,000.00	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
长期借款	1,384,000,000.00	本公司持有的杭州市西湖区泰旭乐悠城部分在建工程以及对应的国有	存货

项目	期末余额	抵押物	抵押物性质
		建设用地使用权	
长期借款	570,000,000.00	本公司持有的山东省淄博市张店区上海路以东、心环西路以西、规划道路以南、光华路以北的土地使用权	存货
长期借款	23,997,334.00	本公司持有的山东省济南市长清区东王项目 A-3 地块、B-1 地块部分房产	存货
长期借款	300,000,000.00	本公司持有的位于成都市郫都区安靖镇方碑村 3、4、5、12 社的土地使用权	存货
长期借款	774,000,000.00	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	2,444,056,000.00	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	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	590,000,000.00	本公司持有的长沙市芙蓉区远大一路国有建设用地使用权	存货
长期借款	190,200,000.00	本公司持有的位于湖北省荆门市深圳大道以北、望兵石路以东、象山大道以西的土地使用权	存货
长期借款	1,190,000,000.00	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	<u>590,000,000.00</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
长期借款合计	<u>11,060,253,334.00</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	204,000,000.00	902,621,082.44	上海世茂建设有限公司提供连带责任保证
短期借款	<u>96,000,000.00</u>	88,020,582.48	
短期借款合计	<u>300,000,000.00</u>		
1年内到期的非流动负债	25,500,000.00	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	2,060,128,962.85	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	40,000,000.00	723,000,000.00	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	25,000,000.00	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	144,002,666.00	44,239,820.48	上海世茂建设有限公司提供连带责任保证
1年内到期的非流动负债	96,000,000.00	1,977,000,000.00	
1年内到期的非流动负债	4,000,000.00	2,898,000,000.00	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
1年内到期的非流动负债	126,800,000.00	156,311,907.25	上海世茂建设有限公司、湖北长投城镇化投资有限公司、湖北长建产业投资有限公司分别按照51%、29%、20%比例承担连带责任保证
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	226,400,000.00	102,123,003.57	
1年内到期的非流动负债	<u>80,000,000.00</u>	3,537,264,172.39	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>1,327,702,666.00</u>		
长期借款	449,000,000.00	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	2,060,128,962.85	本公司以持有的杭州世茂瑞盈

项目	期末余额	抵押物期末价值	其他保证情况
			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	300,000,000.00	723,000,000.00	上海世茂股份有限公司提供连带责任保证
长期借款	345,000,000.00	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	1,384,000,000.00	1,572,229,792.49	
长期借款	570,000,000.00	306,365,480.72	上海世茂建设有限公司、山东土地产业发展集团有限公司提供连带责任保证
长期借款	23,997,334.00	44,239,820.48	上海世茂建设有限公司提供连带责任保证
长期借款	300,000,000.00	1,023,448,003.32	上海世茂建设有限公司提供连带责任保证
长期借款	774,000,000.00	1,977,000,000.00	
长期借款	2,444,056,000.00	2,898,000,000.00	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	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	590,000,000.00	880,580,500.00	
长期借款	190,200,000.00	156,311,907.25	上海世茂建设有限公司、湖北长投城镇化投资有限公司、湖北长建产业投资有限公司分别按照 51%、29%、20%比例承担连带责任保证
长期借款	1,190,000,000.00	3,708,000,000.00	
长期借款	710,000,000.00	566,765,300.16	上海世茂股份有限公司、上海世茂建设有限公司按照 50%、50%的比例承担连带责任保证
长期借款	<u>590,000,000.00</u>	3,537,264,172.39	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

项目	期末余额	抵押物期末价值	其他保证情况
长期借款合计	<u>11,060,253,334.00</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>361,000,000.00</u>	上海世茂建设有限公司、湖北长 建产业投资有限公司、湖北省长 投城镇化投资有限公司
1 年内到期的非流动负债合计	<u>361,000,000.00</u>	
长期借款	893,000,000.00	上海世茂股份有限公司
长期借款	<u>120,000,000.00</u>	上海世茂建设有限公司、湖北长 建产业投资有限公司、湖北省长 投城镇化投资有限公司
长期借款合计	<u>1,013,000,000.00</u>	

(4) 信用借款

项目	期末余额
长期借款	135,000,000.00

19、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
抵押借款	<u>300,000,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>
合计	<u>300,000,000.00</u>	<u>1,583,671,700.00</u>

(2) 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	204,000,000.00	本公司持有的位于淄博市张店 区世茂 CBD 项目商业地块、住 宅地块、写字楼地块对应的土地 使用权	存货、投资性房地产
短期借款	<u>96,000,000.00</u>	本公司持有的位于深圳市南山 区十九单元 3 街坊前海世茂金 融中心部分办公房地产	投资性房地产

项目	期末借款余额	被抵押的项目	抵押物性质
短期借款合计	<u>300,000,000.00</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	204,000,000.00	902,621,082.44	上海世茂建设有限公司提供连带责任保证
短期借款	<u>96,000,000.00</u>	88,020,582.48	
短期借款合计	<u>300,000,000.00</u>		

20、应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	1,481,820,140.90	1,370,849,947.13
银行承兑汇票	=	=
合计	<u>1,481,820,140.90</u>	<u>1,370,849,947.13</u>

21、应付账款

项目	期末余额	期初余额
余额	19,651,446,980.97	18,484,784,115.16
其中：账龄超过 1 年的余额	3,913,573,067.94	3,622,963,107.91

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。

22、预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收租金	143,483,358.02	143,839,546.07

23、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	6,003,964,286.83	4,797,355,660.00
其他	<u>64,511,733.86</u>	<u>54,878,309.73</u>
合计	<u>6,068,476,020.69</u>	<u>4,852,233,969.73</u>

(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	550,095,267.33	548,238,030.63	2022 年	96.09%
徐州世茂广场项目	4,164,744.95	5,060,641.21	2012 年-2016 年	98.77%
常熟世茂世纪中心项目	14,979,159.88	81,303,640.33	2014 年-2020 年	96.16%
上海天马山新体验商业项目	19,310,747.71	22,252,752.29	2013 年-2016 年	73.58%
苏州世茂广场项目	-	29,136,544.85	2010 年-2015 年	99.93%
济南世茂国际广场项目	18,258,767.17	828,869.27	2013 年-2017 年	95.21%
济南世茂天城项目	477,917,963.21	465,846,910.75	2015 年-2020 年	93.10%
厦门世茂海峡大厦项目	16,617,466.06	13,748,777.17	2017 年-2020 年	99.47%
武汉蔡甸项目	89,520,164.03	59,876,663.03	2012 年-2020 年	79.92%
天津世茂悦府项目	9,571,806.42	8,838,228.44	2014 年-2019 年	98.62%
青岛世奥大厦商业项目	21,837,524.77	21,837,524.77	2013 年-2015 年	99.45%
青岛胶南世茂国际中心项目	105,427,489.06	95,928,039.23	2013 年-2020 年	78.45%
青岛胶南世茂诺沙湾项目	488,101.83	488,101.83	2014 年-2017 年	99.45%
石狮世茂房地产项目	12,027,209.83	27,332,159.01	2014 年-2018 年	88.20%
石狮世茂新城项目	436,779,522.33	436,018,701.50	2014 年-2020 年	92.95%
常熟世茂玉珑花园项目	-	300,173.22	2015 年-2016 年	100.00%
宁波君御湾项目	18,348.62	18,348.62	2015 年-2016 年	99.60%
宁波包家漕项目	2,737,065.49	2,737,065.49	2015 年-2016 年	76.05%
杭州智慧之门项目	235,325,661.18	153,198,563.26	2020 年	51.89%
南昌水城项目	11,136,042.94	12,827,568.07	2015 年-2019 年	73.78%
厦门集美项目	15,769,523.13	20,706,166.25	2017 年-2020 年	86.77%
南京新发展项目	31,218,267.89	31,219,257.80	2019 年	100.00%
泉州世茂璀璨天城一期项目	1,990,451.50	5,054,270.76	2018 年	99.97%
泉州世茂璀璨天城二期项目	986,660.44	3,704,854.72	2018 年	99.51%
泉州星河城项目	455,113,496.70	352,074,698.53	2019 年-2021 年	87.92%
长沙世茂环球中心	5,563,991.44	2,112,002.75	2019 年	62.08%
深圳坪山项目	114,049,918.44	113,741,742.77	2019 年	65.60%
荆门龙山项目	44,859,380.20	24,079,463.30	2019 年-2020 年	54.70%
苏州铜雀台别墅项目	251,548.22	251,548.22	2019 年-2020 年	99.82%
杭州蒋村项目	266,399,278.17	241,666,753.34	2019 年-2020 年	56.77%
怀来古城项目	27,982,122.94	26,566,123.85	2021 年	5.92%
昆明巫家坝项目	175,859,462.57	146,950,740.10	2020 年-2022 年	37.88%
南京西善桥项目	265,051,071.10	196,600,677.95	2020 年	97.16%
深圳世茂之都项目	504,591,181.67	455,093,345.92	2019 年-2021 年	86.49%
常州世茂广场项目	34,916,689.20	40,870,523.24	2013 年-2020 年	81.25%
济南长清东王二期项目	127,507,583.49	42,270,393.58	2020 年-2021 年	6.66%

项目	期末余额	期初余额	竣工时间	预售比例
济南唐冶项目	96,192,990.72	68,305,317.74	2020 年	9.11%
深圳前海金融中心二期项目	28,662,125.89	1,393,924.06	2018 年	77.03%
珠海世茂港珠澳口岸中心项目	506,520,604.77	382,147,943.26	2020 年-2021 年	86.62%
淄博璀璨珑府一期项目	508,729,886.39	444,183,274.95	2020 年-2021 年	31.59%
福州帝封江项目	381,399,604.65	34,841,880.73	2021 年	15.80%
宁波璀璨万镜府项目	<u>384,135,394.50</u>	<u>177,703,453.21</u>	2020 年-2021 年	93.97%
合计	<u>6,003,964,286.83</u>	<u>4,797,355,660.00</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。

24、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	39,840,469.45	365,410,952.79	392,826,205.41	12,425,216.83
离职后福利-设定提存计划	<u>1,243,012.99</u>	<u>23,388,644.43</u>	<u>23,229,624.06</u>	<u>1,402,033.36</u>
合计	<u>41,083,482.44</u>	<u>388,799,597.22</u>	<u>416,055,829.47</u>	<u>13,827,250.19</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	36,734,518.45	329,064,444.76	356,712,365.55	9,086,597.66
职工福利费	-	686,294.60	686,294.60	-
社会保险费	995,530.36	15,684,415.95	15,555,016.77	1,124,929.54
其中：医疗保险费	897,012.16	14,308,645.29	14,186,097.74	1,019,559.71
工伤保险费	36,814.35	717,803.83	724,837.30	29,780.88
生育保险费	61,703.85	657,966.83	644,081.73	75,588.95
住房公积金	1,287,430.50	18,647,373.97	18,536,775.76	1,398,028.71
工会经费和职工教育经费	<u>822,990.14</u>	<u>1,328,423.51</u>	<u>1,335,752.73</u>	<u>815,660.92</u>
合计	<u>39,840,469.45</u>	<u>365,410,952.79</u>	<u>392,826,205.41</u>	<u>12,425,216.83</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	1,169,020.46	22,440,904.82	22,288,026.27	1,321,899.01
失业保险费	<u>73,992.53</u>	<u>947,739.61</u>	<u>941,597.79</u>	<u>80,134.35</u>
合计	<u>1,243,012.99</u>	<u>23,388,644.43</u>	<u>23,229,624.06</u>	<u>1,402,033.36</u>

25、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	3,139,013,611.47	3,085,087,130.25
增值税	1,186,167,227.70	1,093,682,671.22
营业税	4,613,529.27	4,613,529.27
城市建设维护税	92,721,553.78	74,084,301.13
教育费附加及地方教育费附加	57,096,680.21	51,974,699.66
个人所得税	3,444,050.13	3,939,638.59
土地增值税	3,146,298,114.04	3,354,772,724.51
土地使用税	7,627,395.61	8,800,062.09
房产税	4,324,567.65	14,523,550.75
其他	<u>5,399,899.62</u>	<u>4,976,838.95</u>
合计	<u>7,646,706,629.48</u>	<u>7,696,455,146.42</u>

26、其他应付款

项目	期末数	期初数
应付利息	253,316,230.46	414,748,256.17
应付股利	2,891,526,821.83	2,250,212,100.00
其他应付款	<u>30,042,289,977.17</u>	<u>35,305,366,435.01</u>
合计	<u>33,187,133,029.46</u>	<u>37,970,326,791.18</u>

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	237,127,750.06	385,465,583.41
分期付息到期还本的长期借款利息	16,188,480.40	28,831,799.57
短期借款应付利息	=	<u>450,873.19</u>
合计	<u>253,316,230.46</u>	<u>414,748,256.17</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	1,132,712,100.00	暂未支付
应付股利-Prime Master Holdings Limited	1,217,500,000.00	872,500,000.00	暂未支付
应付股利- Grandday International Limited	303,800,000.00	245,000,000.00	暂未支付
应付股利-珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	233,661,971.83	-	
应付股利-牡丹江弗恺投资中心（有限合伙）	<u>3,852,750.00</u>	=	
合计	<u>2,891,526,821.83</u>	<u>2,250,212,100.00</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	1,132,712,100.00

(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	30,042,289,977.17	35,305,366,435.01
其中：账龄超过 1 年以上的余额	4,746,093,961.29	5,121,870,528.21

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)	343,759,595.19	1,037,645.54

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。

27、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	1,898,702,666.00	1,459,400,000.00
一年内到期的应付债券	4,523,995,090.75	1,529,886,513.73
一年内到期的租赁负债	27,404,985.29	27,444,606.88
合计	6,450,102,742.04	3,016,731,120.61

(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	210,000,000.00	125,000,000.00
抵押借款	1,327,702,666.00	1,034,400,000.00
保证借款	361,000,000.00	300,000,000.00
合计	1,898,702,666.00	1,459,400,000.00

②一年内到期的长期借款的分类说明详见本附注“六/18、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
18 沪世茂 MTN001	100	2018/2/6	3 年	800,000,000.00	800,036,562.59	-
18 沪世茂 MTN002	100	2018/3/6	3 年	700,000,000.00	699,849,951.14	-

18 沪世茂 MTN003	100	2018/12/14	2+1 年	1,000,000,000.00	30,000,000.00	-
19 世茂 G1 (注 1)	100	2019/1/14	3 年	2,000,000,000.00	-	1,995,189,313.15
19 世茂 G2 (注 2)	100	2019/3/15	3 年	1,000,000,000.00	-	997,165,941.40
19 世茂 G3 (注 3)	100	2019/5/20	3 年	500,000,000.00	-	498,369,986.12
20 沪世茂 PPN001 (注 4)	100	2020/1/17	2+1 年	500,000,000.00	-	498,774,260.52
20 沪世茂 PPN002 (注 5)	100	2020/4/24	2+1 年	<u>500,000,000.00</u>	-	<u>499,226,060.24</u>
合计				<u>7,000,000,000.00</u>	<u>1,529,886,513.73</u>	<u>4,488,725,561.43</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
18 沪世茂 MTN001	-	-	3,000,666.65	2,964,104.06	800,000,000.00	-
18 沪世茂 MTN002	-	-	6,154,166.66	6,304,215.52	700,000,000.00	-
18 沪世茂 MTN003	-	-	678,750.00	678,750.00		30,000,000.00
19 世茂 G1 (注 1)	-	-	46,758,333.33	49,263,124.10		1,997,694,103.92
19 世茂 G2 (注 2)	-	-	23,328,888.89	24,570,518.02		998,407,570.53
19 世茂 G3 (注 3)	-	-	10,432,638.89	11,045,806.81		498,983,154.04
20 沪世茂 PPN001 (注 4)	-	-	11,312,500.00	11,922,325.32		499,384,085.84
20 沪世茂 PPN002 (注 5)	-	-	<u>2,301,388.89</u>	<u>2,601,505.07</u>		<u>499,526,176.42</u>
合计	=	=	<u>110,967,333.31</u>	<u>116,350,348.90</u>	<u>1,500,000,000.00</u>	<u>4,523,995,090.75</u>

注 1：公司 2019 年 1 月 14 日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 2019 年度第一期公司债券”，债券简称：“19 世茂 G1”。该债券将于 2022 年 1 月 15 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 2019 年 3 月 15 日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 2019 年度第二期公司债券”，债券简称：“19 世茂 G2”。该债券将于 2022 年 3 月 19 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 3：公司 2019 年 5 月 20 日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 2019 年度第三期公司债券”，债券简称：“19 世茂 G3”。该债券将于 2022 年 5 月 22 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 4：公司 2020 年 1 月 17 日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”，定向债务融资工具简称：“20 沪世茂 PPN001”。该定向债务融资工具将于 2022 年 1 月 19 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 5：公司 2020 年 4 月 24 日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”，定向债务融资工具简称：“20 沪世茂 PPN002”。该定向债务融资工具将于 2022 年 4 月 26 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。

28、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款应缴增值税	544,227,489.81	435,054,707.98

29、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	134,400,000.00	77,000,000.00
抵押借款	11,060,253,334.00	7,843,000,000.00
保证借款	1,013,000,000.00	600,000,000.00
信用借款	<u>135,000,000.00</u>	<u>19,600,000.00</u>
合计	<u>12,342,653,334.00</u>	<u>8,539,600,000.00</u>

(2) 长期借款分类的说明详见本附注“六/18、借款情况”的披露。

30、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	7,110,000,000.00	10,000,000,000.00
应付债券-利息调整	<u>-21,297,757.86</u>	<u>-34,921,798.18</u>
合计	<u>7,088,702,242.14</u>	<u>9,965,078,201.82</u>

(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 (注 1)	100	2019/1/14	3 年	2,000,000,000.00	1,995,189,313.15	1,995,189,313.15
19 世茂 G2 (注 1)	100	2019/3/15	3 年	1,000,000,000.00	997,165,941.40	997,165,941.40
19 世茂 G3 (注 1)	100	2019/5/20	3 年	500,000,000.00	498,369,986.12	498,369,986.12
20 世茂 G1	100	2020/3/3	3 年	2,000,000,000.00	1,989,701,678.18	-
20 世茂 G2	100	2020/7/6	2 年	1,000,000,000.00	996,903,010.18	-
20 世茂 G3	100	2020/8/31	2 年	500,000,000.00	498,033,887.33	-
20 世茂 G4	100	2020/9/23	2 年	500,000,000.00	498,253,281.52	-
19 沪世茂 MTN001	100	2019/10/18	3 年	1,000,000,000.00	995,824,301.53	-

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 沪世茂 MTN001	100	2020/1/8	3 年	500,000,000.00	497,636,481.65	-
21 沪世茂 MTN001 (注 2)	100	2021/3/15	2 年	970,000,000.00	-	-
21 沪世茂 MTN002 (注 3)	100	2021/4/30	2 年	640,000,000.00	-	-
20 沪世茂 PPN001 (注 1)	100	2020/1/17	2+1 年	500,000,000.00	498,774,260.52	498,774,260.52
20 沪世茂 PPN002 (注 1)	100	2020/4/24	2+1 年	<u>500,000,000.00</u>	<u>499,226,060.24</u>	<u>499,226,060.24</u>
合计				<u>11,610,000,000.00</u>	<u>9,965,078,201.82</u>	<u>4,488,725,561.43</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
19 世茂 G1 (注 1)	-	-	-	-	-	-
19 世茂 G2 (注 1)	-	-	-	-	-	-
19 世茂 G3 (注 1)	-	-	-	-	-	-
20 世茂 G1	-	-	36,200,000.00	38,568,566.52	-	1,992,070,244.70
20 世茂 G2	-	-	18,904,444.44	19,938,734.82	-	997,937,300.56
20 世茂 G3	-	-	10,030,416.67	10,622,509.68	-	498,625,980.34
20 世茂 G4	-	-	9,904,722.22	10,410,225.78	-	498,758,785.08
19 沪世茂 MTN001	-	-	21,317,777.78	22,495,226.42	-	997,001,750.17
20 沪世茂 MTN001	-	-	10,357,222.22	10,945,098.61	-	498,224,358.04
21 沪世茂 MTN001(注 2)	970,000,000.00	3,888,528.30	14,847,736.11	15,411,654.91	-	966,675,390.50
21 沪世茂 MTN002(注 3)	640,000,000.00	640,000.00	5,475,555.56	5,523,988.31	-	639,408,432.75
20 沪世茂 PPN001 (注 1)	-	-	-	-	-	-
20 沪世茂 PPN002 (注 1)	=	=	=	=	=	=
合计	<u>1,610,000,000.00</u>	<u>4,528,528.30</u>	<u>127,037,875.00</u>	<u>133,916,005.05</u>	=	<u>7,088,702,242.14</u>

注 1：本期变动情况详见本附注“六、27 一年内到期的非流动负债注释 1、注释 2、注释 3”说明。

注 2：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 2021 年度第一期中期票据，中期票据代码：“102100448”，中期票据简称：“21 沪世茂 MTN001”，发行面值 100 元，发行总额 97,000 万元，发行日期 2021 年 3 月 15 日，起息日 2021 年 3 月 16 日，到期日 2023 年 3 月 16 日，债券期限 2 年，票面利率 5.15%，每年付息，到期一次还本付息。

注 3：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 2021 年度第二期中期票据，中期票据代码：“102100936”，中期票据简称：“21 沪世茂 MTN002”，发行面值 100 元，发行总额 64,000 万元，发行日期 2021 年 4 月 30 日，起息日 2021 年 5 月 6 日，到期日 2023 年 5 月 6 日，债券期限 2 年，票面利率 5.5%，每年付息，到期一次还本付息。

31、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	77,215,463.08	90,118,004.32
未确认融资费用	-11,822,356.64	-14,501,934.24
合计	65,393,106.44	75,616,070.08

32、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

33、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

34、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

35、其他综合收益

项目	期初数 (A)	本期发生金额		
		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	-352,987,233.96	13,119,783.94	=	=
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	49,034,885.59	71,073,622.16	-	-

项目	期初数 (A)	本期发生金额		
		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
其他权益工具投资公允价值变动	-402,022,119.55	-57,953,838.22	-	-
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>4,268,206,642.78</u>	<u>207,820,391.94</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	55,075,384.00	3,312,251.38	-	-
投资性房地产转换公允价值变动差额	4,213,131,258.78	204,508,140.56	-	-
(3) 其他综合收益合计	<u>3,915,219,408.82</u>	<u>220,940,175.88</u>	=	=

(续上表)

项目	本期发生金额			期末数 (C)=(A)+(B)
	减： 所得税费用	税后归属于 母公司(B)	税后归属于 少数股东	
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	<u>3,279,945.99</u>	<u>9,839,837.95</u>	-	<u>-343,147,396.01</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	17,768,405.54	53,305,216.62	-	102,340,102.21
其他权益工具投资公允价值变动	-14,488,459.55	-43,465,378.67	-	-445,487,498.22
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>51,127,035.14</u>	<u>112,839,870.03</u>	<u>43,853,486.77</u>	<u>4,381,046,512.81</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	-	2,340,832.40	971,418.98	57,416,216.40
投资性房地产转换公允价值变动差额	51,127,035.14	110,499,037.63	42,882,067.79	4,323,630,296.41
(3) 其他综合收益合计	<u>-54,406,981.13</u>	<u>122,679,707.98</u>	<u>43,853,486.77</u>	<u>4,037,899,116.80</u>

36、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	883,806,177.18	-	-	883,806,177.18

37、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	16,760,078,106.35	16,309,522,592.75	-
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-	-
调整后期初未分配利润	16,760,078,106.35	16,309,522,592.75	-
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	1,143,304,612.76	1,550,166,837.44	-
其他综合收益结转留存收益	-	385,434.93	-
减: 提取法定盈余公积	-	124,693,010.91	-
提取任意盈余公积	-	-	-
应付普通股股利	-	975,303,747.86	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润	17,903,382,719.11	16,760,078,106.35	

38、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	11,901,053,216.66	7,310,300,497.76	9,156,367,161.00	5,702,393,912.59

(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	11,414,203,578.83
其他	486,849,637.83
产品类型	
其中: 住宅销售	5,635,787,175.06
商业地产销售	5,366,887,443.48
房地产租赁	411,528,960.29
酒店服务业务	120,484,790.05
物业管理	241,677,294.90
其他	124,687,552.88
按经营地区分类	
其中: 华东地区	8,106,060,230.38
其他地区	3,794,992,986.28
合计	<u>11,901,053,216.66</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	307,151,415.66	2.58%
-----------	----------------	-------

39、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	497,736,178.64	378,698,612.19	按土地增值率超率累进
城市建设税	35,341,086.11	29,149,129.28	流转税额的 7%、5%
教育费附加及地方教育费附加	18,719,284.66	19,533,328.68	流转税额的 3%、2%、1.5%
房产税	36,954,080.86	29,230,152.19	-
土地使用税	13,910,323.71	8,958,702.30	-
印花税	11,695,046.86	6,201,718.19	-
营业税	2,432,870.22	3,587,333.47	应税收入的 5%
其他	<u>2,514,952.20</u>	<u>1,891,930.59</u>	-
合计	<u>619,303,823.26</u>	<u>477,250,906.89</u>	

40、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	72,592,868.00	41,928,043.39
行政	52,240,473.19	44,248,348.40
折旧及摊销	8,580.66	87,494.34
营销及企划费	297,518,968.53	117,600,188.13
物业管理费	77,771,929.77	56,466,157.34
其他	<u>4,263,837.15</u>	<u>3,272,957.57</u>
合计	<u>504,396,657.30</u>	<u>263,603,189.17</u>

41、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	232,514,317.89	196,225,888.81
行政	121,098,696.62	101,807,545.36
折旧与摊销	58,048,330.55	63,391,805.60
其他	<u>13,428,035.54</u>	<u>12,365,883.22</u>
合计	<u>425,089,380.60</u>	<u>373,791,122.99</u>

42、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息收入	-77,044,609.73	-63,844,223.61
利息支出	169,344,819.80	117,486,210.81
融资咨询费用	42,970,445.89	37,407,576.56

租赁负债利息支出	2,679,577.60	
融资租赁费用	-	786,664.65
汇兑损益	692,615.78	-1,528,200.22
手续费	<u>3,032,212.20</u>	<u>4,875,742.88</u>
合计	<u>141,675,061.54</u>	<u>95,183,771.07</u>

43、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	2,054,635.71	869,397.47

44、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	11,970,000.00	-

45、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	-6,851,877.76	29,644,895.47
权益法核算的其他非流动资产投资收益	3,987,443.19	-6,788,809.90
处置持有待售资产产生的投资收益	<u>-2,734,445.07</u>	
处置长期股权投资产生的投资收益		<u>286,178.48</u>
合计	<u>-5,598,879.64</u>	<u>23,142,264.05</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	-752,812.52	-5,748,483.07
无锡世茂新发展置业有限公司	-76,945.23	-2,114,909.97
上海世领投资管理有限公司	47.09	-84.91
上海硕元健康管理咨询有限公司		-200,374.92
长沙茂泓置业开发有限公司		1,975,666.50
济南世茂新纪元置业有限公司	-2,769,022.35	32,796,684.49
福州世茂瑞盈置业有限公司	1,274,759.75	23,028,639.35
河北恒佑房地产开发有限公司	-3,215.71	-5,429.35
上海铭耀股权投资管理有限公司	423,903.13	132,720.25
世茂澳亚基金管理有限公司	-14,739.05	-119,980.70
济南骏茂房地产开发有限公司	282,560.03	-7,007,016.03
山东世茂鲁坤置业有限公司		-2,347,752.98

<u>被投资单位</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
天津中民爱普城市建设发展有限公司	-2,356,709.71	-7,306,378.49
山东汇联保险经纪有限公司	-2,531,669.34	-708,874.12
玉林市嘉泽投资有限责任公司		-1,117,263.19
福州泰盛置业有限公司	917,144.77	-1,526,433.39
厦门云街置业有限公司	3,285,624.28	-116,596.82
郑州钱隆实业有限公司	-73.27	379.54
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	-1,126,002.62	49,657.52
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	633,181.30	-19,274.24
深圳市晟世善居实业有限公司	7,366.49	-
眉山启迪科技园有限公司	-4,045,274.80	-
合计	<u>-6,851,877.76</u>	<u>29,644,895.47</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)	3,987,443.19	-1,454,872.83
西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)	=	-5,333,937.07
合计	<u>3,987,443.19</u>	<u>-6,788,809.90</u>

46、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	-23,393.37	-5,333,937.07

47、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	5,225,145.50	1,168,224.16
其他应收款坏账损失	-12,886,444.42	-3,693,012.06
合计	<u>-7,661,298.92</u>	<u>-2,524,787.90</u>

48、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	-1,082,065.05	37,532.90

49、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	35,767,627.01	38,450,503.31	35,767,627.01
违约金收入	9,941,383.61	8,156,684.22	9,941,383.61
罚款收入	1,146,571.12	13,158,193.96	1,146,571.12
赔款收入	424,496.53	12,589,445.64	424,496.53
其他	<u>1,201,794.35</u>	<u>1,217,166.01</u>	<u>1,201,794.35</u>
合计	<u>48,481,872.62</u>	<u>73,571,993.14</u>	<u>48,481,872.62</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	35,767,627.01	38,450,503.31	与收益相关

50、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	20,000.00	6,700,000.00	20,000.00
滞纳金	48,898.19	1,198.49	48,898.19
赔偿款	5,186,767.27	5,410,453.31	5,186,767.27
其他	<u>2,792,700.09</u>	<u>2,907,714.72</u>	<u>2,792,700.09</u>
合计	<u>8,048,365.55</u>	<u>15,019,366.52</u>	<u>8,048,365.55</u>

51、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	763,563,519.52	487,048,396.15
递延所得税费用	<u>-2,754,226.54</u>	<u>100,047,897.70</u>
合计	<u>760,809,292.98</u>	<u>587,096,293.85</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	2,940,380,302.00
按法定/适用税率计算的所得税费用	735,095,075.50
子公司适用不同税率的影响	167.89
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	1,855,136.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,703,805.11
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,167,253.11
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	<u>22,322,361.03</u>
所得税费用	<u>760,809,292.98</u>

52、其他综合收益

详见本附注“六/35、其他综合收益”的披露。

53、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	110,187,009.92	205,484,381.24
往来款	3,775,091,167.04	5,176,261,477.58
政府奖励款及补贴收入	33,264,829.01	36,601,305.31
利息收入	77,044,609.73	63,844,223.61
其他	77,705,710.05	43,665,049.37
合计	4,073,293,325.75	5,525,856,437.11

(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	369,704,351.97	1,105,789,438.39
销售费用及管理费用	558,956,155.23	300,667,567.33
往来款	6,521,511,672.07	3,877,830,105.51
其他	74,361,029.43	75,621,336.08
合计	7,524,533,208.70	5,359,908,447.31

(3)支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
丧失控制权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
减：本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	-
其中		
上海世斐企业管理有限公司	-	-
处置子公司支付的现金净额	-	165.68

(4)收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
借款质押定期存单收回	-	294,000,000.00

(5)支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

融资咨询费等	136,754,942.92	129,364,319.12
融资租赁费	-	22,140,670.36
偿还租赁负债支付的金额	<u>13,047,563.46</u>	-
合计	<u>149,802,506.38</u>	<u>151,504,989.48</u>

54、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	2,179,571,009.02	1,731,791,060.51
加：资产减值准备	23,393.37	5,333,937.07
信用减值准备	7,661,298.92	2,524,787.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	43,570,538.23	44,956,900.89
使用权资产折旧	11,939,752.69	-
无形资产摊销	5,721,919.57	5,740,879.74
长期待摊费用摊销	8,764,453.41	12,781,519.31
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)	1,082,065.05	-37,532.90
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-11,970,000.00	-
财务费用(收益以“-”号填列)	214,994,843.29	155,680,452.02
投资损失(收益以“-”号填列)	5,598,879.64	-23,142,264.05
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-70,978,443.12	-28,455,909.04
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	68,302,463.97	129,041,456.98
存货的减少(增加以“-”号填列)	3,013,992,747.20	-1,109,875,167.28
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,076,186,890.05	-2,044,326,982.14
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-4,074,573,988.51	3,477,765,182.33
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,479,887,822.78	2,359,778,321.34
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	17,229,977,718.61	15,520,113,892.59
减：现金的年初余额	12,440,437,963.06	12,054,028,966.82
加：现金等价物的期末余额	-	37,958,529.62
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	4,789,539,755.55	3,466,295,185.41

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	本期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	71,505,948.27
其中:	
四川安谷川科技有限责任公司	71,505,948.27
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	584.59
其中	
四川安谷川科技有限责任公司	584.59
取得子公司支付的现金净额	71,505,363.68
其中:	
四川安谷川科技有限责任公司	71,505,363.68

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	17,229,977,718.61	12,440,437,963.06
其中: 库存现金	441,744.02	559,193.73
可随时用于支付的银行存款	17,078,183,204.37	12,329,542,631.80
可随时用于支付的其他货币资金	151,352,770.22	110,336,137.53
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	-	-
其中: 3 个月内到期的定期存单	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	17,229,977,718.61	12,440,437,963.06
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 到期日超过 3 个月的定期存单	-	1,582,000,000.00
⑤ 到期日超过 3 个月的保函保证金	112,960,000.00	240,223,909.83
⑥ 到期日超过 3 个月的其他保证金	24,491,961.79	55,024,521.51
⑦ 冻结资金(注)	38,432,102.89	36,158,324.49
货币资金合计	17,405,861,783.29	14,353,844,718.89

注: 本报告期末冻结资金情况详见本报告附注六/55。

55、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
----	--------	------

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	175,884,064.68	到期日超过 3 个月的保证金、资金冻结(注 1)
存货	13,950,507,852.89	借款抵押
固定资产	1,381,274,323.17	融资租赁及借款抵押
无形资产	221,162,098.86	借款抵押
投资性房地产	19,019,758,218.94	借款抵押及诉讼冻结(注 2)
合计	34,748,586,558.54	

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 175,884,064.68 元，其中到期日超过 3 个月的保证金余额为 137,451,961.79 元，冻结资金余额为 38,432,102.89 元。

本报告期末冻结资金余额 38,432,102.89 元，系子公司杭州世茂瑞盈置业有限公司、徐州世茂置业有限公司、南京世茂新发展置业有限公司、山东领邦华皓置业有限公司、怀来饕餮小镇房地产开发有限公司、福建世茂新里程投资发展有限公司、上海世茂新体验置业有限公司、苏州工业园区湖滨置业有限公司、南京世茂房地产开发有限公司涉及诉讼被冻结银行账户资金。

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。

56、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	7,958,961.72	6.4601	51,415,688.61
港元	396,530,507.57	0.8321	329,953,035.35
欧元	6.72	7.6862	51.65
澳元	14,349.06	4.8528	69,633.12
日元	3,398,070.00	0.0584	198,447.29
加元	1.80	5.2097	9.38

(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 0.8321 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
赢欢有限公司	港元
荣赋有限公司	港元

57、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	30,946,816.00	营业外收入	30,946,816.00
税收返还	2,502,798.00	营业外收入	2,502,798.00
其他补贴及返还	<u>2,318,013.01</u>	营业外收入	<u>2,318,013.01</u>
合计	<u>35,767,627.01</u>		<u>35,767,627.01</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
四川安谷川科技有限责任公司	2021 年 1 月 31 日	71,505,948.27	51%	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
四川安谷川科技有限责任公司	2021 年 1 月 31 日	股权变更登记完成	-	-4,868,903.45

② 合并成本及商誉

合并成本	四川安谷川科技有限责任公司
现金	71,505,948.27
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	71,505,948.27
减：取得的可辨认净资产公允价值份额(注)	21,920,353.08

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 49,585,595.19

注：被合并方四川安谷川科技有限责任公司系房地产开发公司，账面可辨认资产主要为开发成本，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。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	四川安谷川科技有限责任公司 购买日账面价值
资产：	
货币资金	584.59
预付款项	677,344,440.82
其他应收款	-
存货	109,292,258.30
其他流动资产	13,766,105.50
递延所得税资产	2,287,800.87
负债：	
其他应付款	759,710,105.60
净资产	42,981,084.48
减：少数股东权益	-
取得的净资产	42,981,084.48

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

被购买方名称	购买日之前原 持有股权在购 买日的账面 价值	购买日之前原 持有股权在购 买日的公允 价值	购买日之前原 持有股权按照 公允价值重新 计量产生的利 得或损失	购买日之前原 持有股权在购 买日的公允价 值的确定方法 及主要假设	购买日之前与 原持有股权相 关的其他综合 收益转入投资 收益的金额
四川安谷川科技有限责任公司	-	-	-	-	-

2、其他原因的合并范围变动

本期新设子公司

名称	期末净资产	本期净利润
上海世茂企业管理有限公司	-	-
上海世茂商业管理有限公司	-	-
厦门世茂广场商业管理有限公司	-	-

成都茂立源商业管理有限公司	-	-
上海世茂贸易有限公司	-	-
上海世茂文化传播有限公司	-	-
上海潮乐品牌管理有限公司	-	-
南昌怵瑞企业管理有限公司	-	-
北京茂佑企业管理有限公司	-	-
北京茂深企业管理有限公司	-	-
北京茂熙企业管理有限公司	-	-
北京茂璋企业管理有限公司	-	-
北京茂淳企业管理有限公司	-	-
长沙世茂瑞盈置业有限公司	-158,623.71	-158,623.71
长沙世茂盈展置业有限公司	-299.70	-299.70
合肥怵忻房地产开发有限公司	-	-
长沙世茂乐盈置业有限公司	-	-
荣赋有限公司	-426.26	-509.47
宁波茂钦企业管理咨询有限公司	342,719,370.00	-630.00
宁波茂启房地产开发有限公司	-	-
北京世茂长鸿企业管理有限公司	-	-
成都铂信旅游管理有限公司	-117,391.90	-117,391.90
厦门世铂企业管理有限公司	-	-
南昌世铂企业管理有限公司	-	-
石狮世铂企业管理有限公司	-707.92	-707.92
杭州茂启房地产开发有限公司	322,105,570.46	-119,410.21
杭州广商企业管理有限公司	-	-
宁波茂莘企业管理咨询有限公司	-	-
宁波茂途企业管理咨询有限公司	-	-

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
西安世茂新领域置业有限公司	-	-

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	方式
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

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	
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
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
北京同涑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
上海酩修贸易有限公司	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

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	
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
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

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
北京瀚翊景观园林工程有限公司	北京市	北京市	工程施工	-	100.00%	设立
北京朴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
上海镭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
山东领邦华皓置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	100.00%	购入
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
成都茂立晟商业管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	商业运营	-	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
上海世茂企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	-	设立
上海世茂商业管理有限公司	上海市	上海市	商业运营	-	100.00%	设立
厦门世茂广场商业管理有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	商业运营	-	100.00%	设立
成都茂立源商业管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	商业运营	-	100.00%	设立
上海世茂贸易有限公司	上海市	上海市	建材销售	-	100.00%	设立
上海世茂文化传播有限公司	上海市	上海市	文化传播	-	100.00%	设立
上海潮乐品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	-	100.00%	设立
北京世茂长鸿企业管理有限公司	北京市	北京市	企业管理	-	100.00%	设立
成都铂信旅游管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	旅游管理	-	100.00%	设立
厦门世铂企业管理有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	企业管理	-	100.00%	设立
南昌世铂企业管理有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	企业管理	-	100.00%	设立
石狮世铂企业管理有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	企业管理	-	100.00%	设立

(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	本期向少数股东	期末少数股东
	持股比例	数股东的损益	宣告分派的股利	权益余额
福建世茂新里程投资发展有限公司	49.00%	15,425,572.23	-	8,590,848,173.81
泉州世茂新里程置业有限公司	82.66%	202,611,906.42	-	717,549,761.87
深圳市世茂新里程实业有限公司	49.00%	92,118,466.62	-	762,163,898.11
厦门世茂新领航置业有限公司	49.00%	20,587,177.31	367,500,000.00	2,446,719,731.12
南京世茂新发展置业有限公司	49.00%	16,095,397.62	-	1,707,706,296.68
宁波茂升房地产开发有限公司	49.00%	188,585,069.63	-	317,251,958.81
福州茂洲置业有限公司	73.99%	94,318,424.18	-	93,534,189.52

(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
福建世茂新里程投资发展有限公司	12,461,863,443.39	13,167,025,673.50	25,628,889,116.89	7,874,258,254.63	232,948,295.00	8,107,206,549.63
深圳市世茂新里程实业有限公司	19,097,472,071.03	14,429,356,858.48	33,526,828,929.51	21,692,492,326.75	278,900,076.03	21,971,392,402.78
泉州世茂新里程置业有限公司	2,065,630,445.06	1,284,668,192.50	3,350,298,637.56	2,418,060,287.38	54,164,600.05	2,472,224,887.43
厦门世茂新领航置业有限公司	6,426,533,124.60	3,220,579,052.17	9,647,112,176.77	3,957,415,221.51	699,824,368.49	4,657,239,590.00
南京世茂新发展置业有限公司	13,805,008,077.16	2,507,083,646.57	16,312,091,723.73	12,738,482,455.49	88,494,377.06	12,826,976,832.55
宁波茂升房地产开发有限公司	4,447,252,393.14	1,185,057,715.52	5,632,310,108.66	4,955,859,128.37	8,998,003.13	4,964,857,131.50
福州茂洲置业有限公司	7,374,050,276.77	636,022.67	7,374,686,299.44	7,248,812,222.07	-	7,248,812,222.07

(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
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
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
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

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
业有限公司						
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
业有限公司						
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
福州茂洲置业有限公司	6,785,718,238.78	613,970.79	6,786,332,209.57	6,787,932,688.46	-	6,787,932,688.46

(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
福建世茂新里程投资发展有限公司	128,838,494.72	31,480,759.65	31,480,759.65	14,765,099.09
深圳市世茂新里程实业有限公司	1,534,199,716.91	187,996,870.65	203,913,873.06	-517,412,675.47
泉州世茂新里程置业有限公司	790,792,033.81	245,114,815.41	245,114,815.41	274,224,749.91
厦门世茂新领航置业有限公司	26,490,631.94	42,014,647.57	63,410,177.80	-284,035,103.59
南京世茂新发展置业有限公司	44,813,454.17	32,847,750.25	32,847,750.25	1,031,089,163.92
宁波茂升房地产开发有限公司	2,122,009,095.56	384,867,489.04	411,861,498.42	1,141,106,520.75
福州茂洲置业有限公司	927,522,310.16	127,474,556.26	127,474,556.26	272,071,886.39

(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
福建世茂新里程投资发展有限公司	86,774,580.12	163,263,638.14	163,263,638.14	-682,942.58
深圳市世茂新里程实业有限公司	932,209,165.96	173,114,185.08	173,114,185.08	-159,052,995.12
泉州世茂新里程置业有限公司	534,197,475.32	138,478,872.94	138,478,872.94	286,341,014.25
厦门世茂新领航置业有限公司	1,857,563.43	-11,963,901.88	-11,963,901.88	-300,981,589.40
南京世茂新发展置业有限公司	45,416,750.71	18,442,800.18	18,442,800.18	2,195,507,349.66
宁波茂升房地产开发有限公司	-	-	-	-
福州茂洲置业有限公司	-	-56.46	-56.46	999,964.72

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							
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
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
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
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

注：本公司重要的合营企业或联营企业系占长期股权投资余额 5%以上的合营企业或联营企业。

(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		
	宁波鼎峰房地产开发有限公司	天津中民爱普城市建设发展有限公司	福州泰盛置业有限公司
流动资产	208,026,756.49	6,372,414,055.54	1,549,534,394.45
其中：现金和现金等价物	45,570,538.13	203,316,054.94	1,005,647.49
非流动资产	7,407,187.22	976,071,031.32	19,829,093.01
资产合计	215,433,943.71	7,348,485,086.86	1,569,363,487.46
流动负债	48,164,862.92	2,846,888,486.28	195,302,057.55
非流动负债	-	4,100,000,000.00	290,000,000.00
负债合计	48,164,862.92	6,946,888,486.28	485,302,057.55
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	167,269,080.79	401,596,600.58	1,084,061,429.91
按持股比例计算的净资产份额	66,907,632.31	200,798,300.29	542,030,714.96
调整事项	-751,273.23	47,766,907.42	51,288,334.54
其中：商誉	-	47,766,907.42	51,288,334.54
内部交易未实现利润	-751,273.23	-	-
其他	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	66,156,359.08	248,565,207.71	593,319,049.50
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-
营业收入	3,817,431.20	-	-
财务费用	-354,431.51	-584,936.12	-2,097.56
所得税费用	-562,658.53	-1,571,139.81	-34,718.07

净利润	-1,882,031.29	-4,713,419.43	-104,154.20
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	-1,882,031.29	-4,713,419.43	-104,154.20
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-

(续上表)

项目	期初余额/上期发生额		
	宁波鼎峰房地产开发有限 公司	天津中民爱普城市建设发 展有限公司	福州泰盛置业有 限公司
流动资产	218,131,439.74	6,288,126,365.33	2,442,090,752.33
其中：现金和现金等价物	48,903,771.67	156,150,102.12	5,096,750.63
非流动资产	6,902,096.96	928,318,471.15	19,200,751.70
资产合计	225,033,536.70	7,216,444,836.48	2,461,291,504.03
流动负债	55,882,424.62	2,510,134,816.47	797,125,919.92
非流动负债	-	4,300,000,000.00	580,000,000.00
负债合计	55,882,424.62	6,810,134,816.47	1,377,125,919.92
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	169,151,112.08	406,310,020.01	1,084,165,584.11
按持股比例计算的净资产份额	67,660,444.83	203,155,010.00	542,082,792.06
调整事项	-751,273.23	47,766,907.42	51,288,334.55
其中：商誉	-	47,766,907.42	51,288,334.55
内部交易未实现利润	-751,273.23	-	-
其他	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	66,909,171.60	250,921,917.42	593,371,126.60
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-
营业收入	19,950,596.12	-	30,330.00
财务费用	-263,704.99	-238,543.41	-45,168.55
所得税费用	-4,814,341.45	-4,752,585.66	-1,017,622.26
净利润	-14,371,207.68	-14,612,756.98	-3,052,866.77
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	-14,371,207.68	-14,612,756.98	-3,052,866.77
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
流动资产	1,292,446,225.47
其中：现金和现金等价物	1,708,088.93
非流动资产	35,300,743.41
资产合计	1,327,746,968.88
流动负债	1,092,607,536.80
非流动负债	-
负债合计	1,092,607,536.80
少数股东权益	-
归属于母公司股东权益	235,139,432.08
按持股比例计算的净资产份额	72,893,223.94
调整事项	-
其中：商誉	-
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	72,893,223.94
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	-18,812.28
所得税费用	-82,736.81
净利润	-248,210.43
终止经营的净利润	-
其他综合收益	-
综合收益总额	-248,210.43
本年度收到的来自合营企业的股利	-

(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
流动资产	1,292,946,551.10
非流动资产	35,218,006.60
资产合计	1,328,164,557.70
流动负债	1,092,776,915.19
非流动负债	-
负债合计	1,092,776,915.19
少数股东权益	-
归属于母公司股东权益	235,387,642.51

项目	期初余额/上期发生额	
	无锡世茂新发展置业有限公司	
按持股比例计算的净资产份额		72,970,169.17
调整事项		-
其中：商誉		-
内部交易未实现利润		-
其他		-
对联营企业权益投资的账面价值		72,970,169.17
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		-
营业收入		4,645,231.44
净利润		-6,822,290.24
终止经营的净利润		-
其他综合收益		-
综合收益总额		-6,822,290.24
本年度收到的来自联营企业的股利		-

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	174,580,480.04	164,899,716.71
下列各项按持股比例计算的合计数		
其中：净利润	-5,319,236.67	43,897,834.53
其他综合收益		
综合收益总额	-5,319,236.67	43,897,834.53
联营企业：		
投资账面价值合计	53,854,302.64	58,131,915.42
下列各项按持股比例计算的合计数		
其中：净利润	-4,277,612.78	127,290.90
其他综合收益		
综合收益总额	-4,277,612.78	127,290.90

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。2021年6月30日，本公司的带息债务主要为借款金额合计为1,454,135.60万元、中期票据余额313,130.99万元、公司债券余额748,247.71万元以及定向债务融资工具余额99,891.03万元。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	7,958,961.72	6.4601	51,415,688.61
港币	396,530,507.57	0.8321	329,953,035.35
欧元	6.72	7.6862	51.65
澳元	14,349.06	4.8528	69,633.12
日元	3,398,070.00	0.0584	198,447.29
加元	1.80	5.2097	9.38

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	417,644,631.22
其中：海通证券股份有限公司	97,750,000.00

万达电影股份有限公司

319,894,631.22

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	第二层次	第三层次	
	公允价值计量	公允价值计量	公允价值计量	
持续的公允价值计量	417,644,631.22	55,422,290,000.00		55,839,934,631.22
(1) 其他权益工具投资	417,644,631.22			417,644,631.22
(2) 投资性房地产		55,422,290,000.00		55,422,290,000.00
① 出租用的土地使用权				-
② 出租的建筑物		29,735,290,000.00		29,735,290,000.00
③ 持有并准备出租的未完工房屋建筑物		25,687,000,000.00		25,687,000,000.00

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	29,735,290,000.00	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>25,687,000,000.00</u>	假设开发法、成本法	注 2
投资性房地产合计	<u>55,422,290,000.00</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

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	业务性质
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)

母公司名称	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业表决权比例	本企业最终控制方	注册资本
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 65.17%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
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
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
厦门世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	913502133029780989
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
成都世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	915101125510958198
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
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
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>
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
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
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
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
深圳市前海世茂投资管理有限公司	同受一方控制	9144030006717649X4
青岛华皓锦誉置业有限公司	同受一方控制	91370211MA3MEPP0L
上海茂尊雅筑设计顾问有限公司	同受一方控制	91310113MA1GNAR24D
苏州翀天智能化工程有限公司	同受一方控制	91320508MA215X6T41
上海茂声智能科技有限公司	同受一方控制	91310115MA1HB28U6D
上海世茂槿拓置业有限公司	同受一方控制	91310117MA1J26CA1R
宁波世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	91330206554530302C
常州世茂房地产有限公司	同受一方控制	91320000794582769X
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	913202006978536277
眉山启迪科技园有限公司	联营企业	91511400MA67UQ842T
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
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	合营企业之子公司	91310113MA1GND1R19

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
深圳市皇庭房地产开发有限公司	合营企业之子公司	91440300764989728U
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
成都世茂房地产开发有限公司	控股股东之合营企业	91510108564478026Y
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
宁波世茂新里程置业有限公司	控股股东之合营企业	913302255805052071
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
佛山市荃享房地产开发有限公司	控股股东之合营企业	914406043231960872
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
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
成都世舱置业有限公司	公司子公司之股东	91510108MA6B1R090C
深圳安创投资管理有限公司	公司子公司股东之股东	91440300MA5D86E74E
Grandday International Limited	同受一方控制	不适用
Prime Master Holdings 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

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:

<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>
世茂天成物业服务集团有限公司	接受劳务	27,729,262.64	46,636,168.99
上海繁英环境工程有限公司	接受劳务	6,759,432.83	6,675,389.76
上海容承企业管理有限公司	接受劳务	1,273,519.34	2,342,707.55
上海茂尊雅筑设计顾问有限公司	接受劳务	3,108,053.10	-
上海世茂房地产有限公司	接受劳务	777,765.16	696,828.06
苏州翀天智能化工程有限公司	接受劳务	580,733.95	-
上海茂声智能科技有限公司	接受劳务	514,648.68	-

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:

<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>
长沙茂泓置业开发有限公司	提供劳务	12,148,623.55	7,055,951.78
深圳安创投资管理有限公司	资金占用费	10,290,084.41	-
深圳市皇庭房地产开发有限公司	提供劳务	8,131,166.45	-
上海世茂槿拓置业有限公司	提供劳务	7,692,914.82	-
济南骏茂房地产开发有限公司	提供劳务	5,618,739.23	902,669.81
长沙茂泓置业开发有限公司	销售商品	3,620,711.88	-
眉山启迪科技园有限公司	提供劳务	3,389,386.76	-
成都世茂房地产开发有限公司	提供劳务	3,239,052.09	-
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	提供劳务	2,814,386.80	-
福州世茂瑞盈置业有限公司	提供劳务	2,108,671.33	1,701,542.32
福州泰盛置业有限公司	提供劳务	1,938,443.73	-
上海灵朴旅游咨询有限公司	提供劳务	1,506,294.15	-
福州世茂新纪元置业有限公司	提供劳务	1,410,440.36	416,666.67
厦门云街置业有限公司	提供劳务	952,830.16	-
南京世茂新领航置业有限公司	提供劳务	872,857.78	821,815.07
成都世茂新城房地产开发有限公司	提供劳务	863,602.86	-
深圳市前海世茂投资管理有限公司	提供劳务	681,282.32	-

注：上述交易金额为不含税金额。

(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 租赁收入</u>	<u>上期确认的 租赁收入</u>
国泰土地整理集团有限公司	北京世茂大厦	3,550,834.29	2,455,557.24
深圳市前海世茂投资管理有限公司	前海世茂金融中心	3,363,748.57	-

厦门祺翎企业管理有限公司	厦门海峡大厦	1,481,416.85	1,543,824.78
--------------	--------	--------------	--------------

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 租赁费</u>	<u>上期确认的 租赁费</u>
上海世茂房地产有限公司	上海世茂大厦	6,229,134.11	2,228,854.35
南京海峡城开发建设有限公司	南京河西智汇园	5,182,700.40	-

(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	1,400,000,000.00	2020年8月24日	2022年6月30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六/18、借款情况。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

① 本公司合并报表范围内公司与关联方之应收项目

<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	深圳市晟世善居实业有限公司	362,610,725.00	356,356,850.00
其他应收款	重庆捷程置业有限公司	349,858,950.92	344,353,591.45
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	253,955,306.85
其他应收款	武汉光谷芯动力地产开发有限公司	238,291,647.34	385,017,688.25
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	深圳市荣晟善居实业有限公司	205,500,000.00	196,000,000.00
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	198,000,000.00	198,000,000.00
其他应收款	上海世斐企业管理有限公司	172,419,219.27	-
其他应收款	深圳安创投资管理有限公司	130,949,276.30	71,659,191.89
其他应收款	济南骏茂房地产开发有限公司	109,375,772.73	242,875,772.73
其他应收款	湖北省长投城镇化投资有限公司	58,184,923.33	6,564,923.33
其他应收款	山东土地产业发展集团有限公司	42,420,357.14	-
其他应收款	郑州钱隆实业有限公司	42,042,060.00	42,042,060.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	湖北长建产业投资有限公司	40,127,533.33	4,527,533.33
其他应收款	眉山启迪科技园有限公司	23,323,400.00	25,000,000.00
其他应收款	厦门云街置业有限公司	18,032,521.22	16,925,000.00
其他应收款	堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	17,996,500.00	12,221,500.00
其他应收款	重庆越洋房地产开发有限公司	7,515,283.67	4,960,651.27

②本公司合营企业与关联方之应收项目

项目名称	合营企业	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	深圳市荣晟善居实业有限公司	深圳市晟世善居实业有限公司	106,055,963.45	-
其他应收款	上海世斐企业管理有限公司	深圳市晟世善居实业有限公司	89,595,399.76	-

(2) 应付项目

①本公司合并报表范围内公司与关联方之应付项目

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	1,663,707.00	1,589,814.00
应付股利	峰盈国际有限公司 (Peak Gain International Limited)	1,132,712,100.00	1,132,712,100.00
应付股利	Prime Master Holdings Limited	1,217,500,000.00	872,500,000.00
应付股利	Grandday International Limited	303,800,000.00	245,000,000.00
应付股利	珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	233,661,971.83	-
应付股利	牡丹江弗恺投资中心 (有限合伙)	3,852,750.00	-
其他应付款	上海世茂建设有限公司	14,072,861,025.32	18,864,929,022.34
其他应付款	上海隆汀企业管理中心 (有限合伙)	2,230,763,422.31	2,230,763,422.31
其他应付款	南京咏而归文化传媒有限公司	2,029,830,000.00	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	2,029,830,000.00
其他应付款	世茂房地产控股(BVI)有限公司	950,525,121.02	633,599,330.15
其他应付款	长沙茂泓置业开发有限公司	781,034,488.80	1,173,798,012.25
其他应付款	福州泰盛置业有限公司	761,886,300.20	398,781,050.61
其他应付款	深圳市坪山城投置业有限公司	583,372,000.00	583,372,000.00
其他应付款	南京世荣置业有限公司	422,770,891.27	569,821,000.00
其他应付款	成都世茂新城房地产开发有限公司	362,067,020.63	-
其他应付款	杭州泰禾置业集团有限公司	345,103,296.15	376,025,632.07
其他应付款	峰盈国际有限公司 (Peak Gain International Limited)	343,759,595.19	1,037,645.54
其他应付款	Inner Power Limited	301,755,141.68	557,044,065.10
其他应付款	成都世舱置业有限公司	284,011,120.07	-
其他应付款	珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	218,856,164.38	798,856,164.38
其他应付款	北京饕饕小镇文化旅游发展有限公司	218,095,240.62	179,420,439.76

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	145,850,854.00	287,950,854.00
其他应付款	泉州市碧桂园房地产开发有限公司	134,760,872.95	244,363,672.95
其他应付款	济南铁发投资管理合伙企业（有限合伙）	132,840,390.18	199,480,390.18
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	宁波鼎峰房地产开发有限公司	46,680,661.81	45,810,661.81
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	33,174,832.04	33,173,930.16
其他应付款	南京世茂新领航置业有限公司	32,402,529.00	32,402,529.00
其他应付款	泉州世茂新发展置业有限公司	30,129,541.05	30,079,541.05
其他应付款	宁波世茂新里程置业有限公司	22,416,666.67	22,416,666.67
其他应付款	深圳市皇庭房地产开发有限公司	15,892,374.05	16,264,544.40
其他应付款	苏州世茂置业有限公司	15,688,109.20	15,337,398.00
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	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	云南融创房地产开发有限公司	13,047,926.52	52,247,926.52
其他应付款	上海世茂房地产有限公司	13,014,749.74	12,712,792.92
其他应付款	尚隽商业保理（上海）有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00
其他应付款	泉州世茂瑞盈置业有限公司	10,999,902.78	10,999,902.78
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	宁波世茂新纪元置业有限公司	9,700,000.00	-
其他应付款	世茂天成物业服务集团有限公司	9,478,876.82	2,689,755.11
其他应付款	佛山市荃享房地产开发有限公司	9,096,270.44	-
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	8,809,869.00	11,103,586.35
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	福州世茂瑞盈置业有限公司	8,721,350.37	1,987,650.00
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	上海繁英环境工程有限公司	4,402,409.92	1,004,242.59
其他应付款	厦门世茂新纪元置业有限公司	4,276,453.10	4,276,453.10
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	3,711,309.20
其他应付款	平潭海峡如意城开发建设有限公司	2,887,427.00	2,888,177.00
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	2,871,704.00
其他应付款	上海润尚房地产经纪有限公司	2,800,000.00	2,800,000.00
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	2,620,000.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	龙岩世茂新领航置业有限公司	2,350,977.22	2,350,977.22
其他应付款	张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	2,283,760.72	-
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	Perfect Zone International Limited	1,860,562.47	1,860,562.47
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	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	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	上海容承企业管理有限公司	1,098,006.01	11,494,315.96

②本公司合营企业与关联方之应付项目

项目名称	合营企业	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	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	106,055,963.45	-
其他应付款	深圳市晟世善居实业有限公司	上海世斐企业管理有限公司	89,595,399.76	-

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)	366,755.90 万元
租赁承诺(注 2)	11,251.69 万元

注 1: 截至 2021 年 6 月 30 日止, 公司及控股子公司已签订未支付之土地款项约为 366,755.90 万元。

注 2: 截至 2021 年 6 月 30 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 11,251.69 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“驳回中国银行的其他诉讼请求”，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与北京城建集团有限责任公司涉诉事项

2013 年 1 月 25 日，北京城建集团有限责任公司和沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司双方签订了《沈阳世茂五里河商业广场 T3-T5 及 S3 楼总承包合同》，约定由北京城建集团有限责任公司施工沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司开发建设的沈阳世茂五里河商业广场项目。合同约定金额

941,526,677.00元，开工日期为2012年10月1日，竣工日期为2017年11月30日，并按工程进度支付工程款。

2018年3月8日，北京城建集团有限责任公司于向辽宁省高级人民法院提出民事诉状，要求判令沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司支付停窝工损失25,766.14万元。

截止2021年6月30日，该案件正处于一审审理阶段。

(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（万元）	预计对财务状况的影响	获得补偿可能性
常熟世茂新发展置业有限公司	购房者	497.00	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	21,281.24	尚无法估计	可能
福州茂洲置业有限公司	购房者	24,809.94	尚无法估计	可能
杭州禾睿房地产开发有限公司	购房者	42,098.68	尚无法估计	可能
杭州世茂瑞盈置业有限公司	购房者	5,767.74	尚无法估计	可能
湖北长建茂房地产开发有限公司	购房者	48,360.50	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	181.00	尚无法估计	可能
济南世茂天城置业有限公司	购房者	115,348.85	尚无法估计	可能
济南世茂置业有限公司	购房者	20,320.65	尚无法估计	可能
昆明悦盈房地产开发有限公司	购房者	57,579.00	尚无法估计	可能
昆山世茂房地产开发有限公司	购房者	55.60	尚无法估计	可能
南昌水城投资股份有限公司	购房者	25,877.26	尚无法估计	可能
南京世茂房地产开发有限公司	购房者	257,323.02	尚无法估计	可能
南京世茂新发展置业有限公司	购房者	67,308.97	尚无法估计	可能
宁波世茂理想置业有限公司	购房者	52.64	尚无法估计	可能
宁波世茂新腾飞置业有限公司	购房者	403.08	尚无法估计	可能
前海世茂发展（深圳）有限公司	购房者	37,777.62	尚无法估计	可能
青岛世茂投资发展有限公司	购房者	8,203.78	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	80,883.21	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	37,573.92	尚无法估计	可能
泉州世茂新里程置业有限公司	购房者	165,126.23	尚无法估计	可能
厦门世茂新领航置业有限公司	购房者	248,040.58	尚无法估计	可能
山东领邦华皓置业有限公司	购房者	7,865.16	尚无法估计	可能
山东世茂鲁坤置业有限公司	购房者	83,108.62	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	14,471.78	尚无法估计	可能
深圳市世茂新里程实业有限公司	购房者	223,118.25	尚无法估计	可能
石狮世茂房地产开发有限公司	购房者	107,539.51	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	189,785.46	尚无法估计	可能

石狮世茂新里程房地产开发有限公司	购房者	6,736.35	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	5,459.66	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	569.46	尚无法估计	可能
武汉世茂嘉年华置业有限公司	购房者	14,806.20	尚无法估计	可能
长沙世茂投资有限公司	购房者	11,716.73	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	60,094.00	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 2021 年中期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 2021 年 6 月 30 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 497.00 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 2021 年 6 月 30 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 21,281.24 万元。

公司控股子公司福州茂洲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 2021 年 6 月 30 日止，福州茂洲置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 24,809.94 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 2021 年 6 月 30 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 42,098.68 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 2021 年 6 月 30 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 5,767.74 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 2021 年 6 月 30 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 48,360.50 万元。

公司控股子公司怀来馨馨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 2021 年 6 月 30 日止，怀来馨馨小镇房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 181.00 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 2021 年 6 月 30 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 115,348.85 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 2021 年 6 月 30 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 20,320.65 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 2021 年 6 月 30 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 57,579.00 万元。

公司控股子公司昆山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 2021 年 6 月 30 日止，昆山世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 55.60 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 2021 年 6 月 30 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 25,877.26 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 2021 年 6 月 30 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 257,323.02 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 2021 年 6 月 30 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 67,308.97 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 2021 年 6 月 30 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 52.64 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 2021 年 6 月 30 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 403.08 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 2021 年 6 月 30 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 37,777.62 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 2021 年 6 月 30 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 8,203.78 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 2021 年 6 月 30 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 80,883.21 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 2021 年 6 月 30 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 37,573.92 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 2021 年 6 月 30 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 165,126.23 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 2021 年 6 月 30 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 248,040.58 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 2021 年 6 月 30 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 7,865.16 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 2021 年 6 月 30 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 83,108.62 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 2021 年 6 月 30 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 14,471.78 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 2021 年 6 月 30 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 223,118.25 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 2021 年 6 月 30 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 107,539.51 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 2021 年 6 月 30 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 189,785.46 万元。

公司控股子公司石狮世茂新里程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 2021 年 6 月 30 日止，石狮世茂新里程房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 6,736.35 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 2021 年 6 月 30 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 5,459.66 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 2021 年 6 月 30 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 569.46 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 2021 年 6 月 30 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 14,806.20 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 2021 年 6 月 30 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 11,716.73 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 2021 年 6 月 30 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 60,094.00 万元。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

本报告期无重要的非调整事项。

2、利润分配情况

<u>项目</u>	<u>金额</u>
拟分配的利润或股利	-
经审议批准宣告发放的利润或股利	-

十四、其他重要事项

本报告期无重要的其他事项。

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

<u>账龄</u>	<u>期末账面余额</u>
1 年以内	5,226,892.31
1 至 2 年	-
2 至 3 年	22,500.00
3 至 4 年	-
4 至 5 年	197,500.00
5 年以上	1,157,926.12
合计	<u>6,604,818.43</u>

(2) 按坏账计提方法分类披露

<u>类别</u>	<u>期末余额</u>
-----------	-------------

	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	6,604,818.43	100.00%	1,035,975.36	15.69%	5,568,843.07

(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	6,337,686.08	100.00%	1,029,139.70	16.24%	5,308,546.38

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	5,226,892.31	26,134.46	0.50%
1 至 2 年	-	-	10.00%
2 至 3 年	22,500.00	4,500.00	20.00%
3 至 4 年	-	-	30.00%
4 至 5 年	197,500.00	79,000.00	40.00%
5 年以上	<u>1,157,926.12</u>	<u>926,340.90</u>	80.00%
合计	<u>6,604,818.43</u>	<u>1,035,975.36</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	1,029,139.70	6,835.66	-	-		1,035,975.36

(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	1,943,387.86	9,716.94	29.42%
第二名	1,366,900.00	1,001,020.00	20.70%
第三名	1,072,966.70	5,364.83	16.25%
第四名	863,687.20	4,318.44	13.08%
第五名	<u>376,621.22</u>	<u>1,883.11</u>	<u>5.70%</u>
合计	<u>5,623,562.98</u>	<u>1,022,303.32</u>	<u>85.15%</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	406,200,000.00	500,000,000.00
其他应收款	<u>10,134,458,392.02</u>	<u>9,462,075,417.72</u>
合计	<u>10,540,658,392.02</u>	<u>9,962,075,417.72</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
南京世茂房地产开发有限公司	172,500,000.00	-
福建世茂投资发展有限公司	172,500,000.00	-
前海世茂发展（深圳）有限公司	<u>61,200,000.00</u>	-
合计	<u>406,200,000.00</u>	<u>500,000,000.00</u>

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内	9,385,329,689.40
1 至 2 年	721,026,080.19
2 至 3 年	33,134,847.86
3 至 4 年	23,161.23
4 至 5 年	200,000.00
5 年以上	37,556,344.87
小计	<u>10,177,270,123.55</u>
减：坏账准备	42,811,731.53
合计	<u>10,134,458,392.02</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	9,998,190,947.21	9,341,775,510.44
应收联营/合营企业款	-	-
其他	179,079,176.34	154,736,685.23
小计	<u>10,177,270,123.55</u>	<u>9,496,512,195.67</u>
减：坏账准备	42,811,731.53	34,436,777.95
合计	<u>10,134,458,392.02</u>	<u>9,462,075,417.72</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	34,436,777.95	-	
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	8,374,953.58	-	-	8,374,953.58
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	42,811,731.53	-	-	42,811,731.53

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	34,436,777.95	8,374,953.58	-	-	42,811,731.53

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	4,693,134,380.65	1年以内	46.11%	-
济南世茂置业有限公司	资金划拨	1,657,747,746.23	1年以内	16.29%	-
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	6.51%	-
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	5.52%	-
长沙世茂投资有限公司	资金划拨	520,078,376.13	1年以内	5.11%	-
合计		8,095,809,603.01		79.54%	-

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>153,337,132.22</u>	<u>153,337,132.22</u>
合计	<u>30,559,188,142.23</u>	<u>30,559,188,142.23</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	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>

(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	-	-
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	-	-

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
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	-	-
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	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-

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
资产管理有限公						
上海世茂玺美企	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
业管理有限公司						
牡丹江瑞盈商业	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
地产投资咨询有						
限公司						
宁波世茂理想置	350,000,000.00	-	-	350,000,000.00	-	-
业有限公司						
福建世茂新里程	8,206,974,751.93	-	-	8,206,974,751.93	-	-
投资发展有限公						
司						
昆山新纪元房地	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
产有限公司						
上海惠沁投资管	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
理有限公司						
绍兴世茂投资发	1,157,263,841.31	-	-	1,157,263,841.31	-	-
展有限公司						
宁波世茂新腾飞	1,294,915,918.80	-	-	1,294,915,918.80	-	-
置业有限公司						
常熟世茂新纪元	892,426,198.08	-	-	892,426,198.08	-	-
置业有限公司						
上海茂沁投资管	1,432,795,177.03	-	-	1,432,795,177.03	-	-
理有限公司						
上海博希商务咨	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
询有限公司						
上海欣易投资咨	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
询有限公司						
上海杏熙投资咨	280,000,000.00	-	-	280,000,000.00	-	-
询有限公司						
南昌水城投资股	360,900,477.41	-	-	360,900,477.41	-	-
份有限公司						
上海世茂世康养	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
老服务有限公司						
济南世茂彩石置	93,669,718.61	-	-	93,669,718.61	-	-
业有限公司						
前海世茂发展(深	2,183,296,906.47	-	-	2,183,296,906.47	-	-
圳)有限公司						
苏州工业园区世	2,484,424,940.29	-	-	2,484,424,940.29	-	-
茂世纪置业有限						
公司						
苏州工业园区世	1,546,036,097.97	-	-	1,546,036,097.97	-	-

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
茂湖滨置业有限公司						
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	<u>30,000,000.00</u>	=	=	<u>30,000,000.00</u>	=	=
合计	<u>30,405,851,010.01</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				其他综合 收益调整	其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益			
① 合营企业							
上海世领投资管理有限公司	108,141.15			47.09			-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	66,909,171.60			-752,812.52			-
山东汇联保险经纪有限公司	16,711,030.30			-2,531,669.34			-
小计	<u>83,728,343.05</u>			<u>-3,284,434.77</u>			
② 联营企业							
无锡世茂新发展置业有限公司	72,970,169.17			-76,945.23			
小计	<u>72,970,169.17</u>			<u>-76,945.23</u>			
合计	<u>156,698,512.22</u>			<u>-3,361,380.00</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				108,188.24	
宁波鼎峰房地产开发有限公司				66,156,359.08	
山东汇联保险经纪有限公司				14,179,360.96	
小计				<u>80,443,908.28</u>	

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		
② 联营企业					
无锡世茂新发展置业有限公司				72,893,223.94	
小计				<u>72,893,223.94</u>	
合计				<u>153,337,132.22</u>	

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	41,323,309.79	1,843,108.30	9,143,427.58	1,436,128.06
其他业务	=	=	=	=
合计	<u>41,323,309.79</u>	<u>1,843,108.30</u>	<u>9,143,427.58</u>	<u>1,436,128.06</u>

(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	32,368,422.78
其他	8,954,887.01
产品类型	
其中：房地产租赁	32,368,422.78
其他	<u>8,954,887.01</u>
合计	<u>41,323,309.79</u>

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	951,700,000.00	675,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-3,361,380.00	-8,572,352.07
处置长期股权投资取得的投资收益	=	<u>150,652,426.73</u>
合计	<u>948,338,620.00</u>	<u>817,080,074.66</u>

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,082,065.05	

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>说明</u>
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)	35,767,627.01	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
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	11,970,000.00	
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	4,665,880.06	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,054,635.71	
少数股东权益影响额	-12,396,993.48	
所得税影响额	-13,247,889.75	
合计	<u>27,731,194.50</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)	(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	4.29%	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.18%	0.30	0.30

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

董事长：许荣茂

董事会批准报送日期：2021 年 8 月 18 日

修订信息

适用 不适用