

上海世茂股份有限公司
审计报告
上会师报字(2020)第 0932 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2020)第 0932 号

上海世茂股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世茂股份 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

1、房地产销售收入确认

(1) 关键审计事项

如财务报表附注六、36 所述，世茂股份 2019 年度营业收入为人民币 214.49 亿元，其中房地产销售收入 207.27 亿元，占营业收入 96.64%。

世茂股份收入确认的会计政策于本财务报表附注四、29 披露。其中房地产销售收入确认具体方法为：

① 商品房在取得预售许可证后开始预售；

② 商品房开发完成并达到买卖合同约定的交付条件，完成买卖合同中约定的交付手续；

③ 履行商品房买卖合同规定的义务，相关销售价款已经收到或确信可以收到；

④ 与销售商品房相关的成本可以可靠计量。

世茂股份房地产销售收入为 2019 年度合并利润表之重要组成项目且为关键业绩指标，因此我们将房地产销售收入确认确定为关键审计事项。

(2) 审计应对

① 了解与评价管理层与收入确认相关的内部控制的设计及运行有效性；

② 检查商品房买卖合同，识别合同条款中关于商品销售的约定，复核世茂股份房地产销售收入确认之会计政策是否符合《企业会计准则》相关要求；

③ 在本年度确认收入之房地产销售项目中选取样本，实施现场查看、检查商品房买卖合同以及可以证明商品房已达到买卖合同中约定交付条件的文件，以评价本年度房地产销售收入是否已按照世茂股份会计政策确认；

④ 对在资产负债表日前后确认的房地产销售收入选取样本，检查相关收入确认的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已在恰当的会计期间确认。

2、存货可变现净值的评估

(1) 关键审计事项

如财务报表附注六、6 所述，于 2019 年 12 月 31 日，世茂股份的存货账面价值为人民币 486.94 亿元，占资产总额的 38.17%。



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

由于报告期末存货价值占世茂股份资产总额比例较大，且世茂股份在确定存货可变现净值过程中涉及复杂且重大的管理层判断，包括对在建房地产项目达到预计可销售状态所需的成本，所有未售房地产项目未来预计售价与未来销售时所发生的销售费用以及相关税金等。同时考虑到目前房地产市场受到经济周期、政府政策调控等多方面影响并进而到管理层对房地产项目运营管理预期，因此我们将存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。

世茂股份存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法相关会计政策于本财务报表附注四、14、(5)披露。

(2) 审计应对

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

② 了解世茂股份各房地产项目所在城市的房地产调控政策；

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

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

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

3、投资性房地产公允价值

(1) 关键审计事项

如财务报表附注六、11所述，于2019年12月31日，世茂股份投资性房地产账面价值为人民币472.50亿元，占资产总额的37.04%。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

报告期末投资性房地产价值占世茂股份资产总额比例较大。管理层对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，获取投资性房地产公允价值的方法是通过每年聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产的公允价值进行评估。评估采用收益法并参考公开市场价格。由于对投资性房地产的公允价值评估过程中涉及很多估计和假设，例如投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析、预计租金、出租率、折现率等，估计和假设的变化会对评估的投资性房地产之公允价值产生很大的影响。因此我们将投资性房地产公允价值确定为关键审计事项。

世茂股份投资性房地产会计政策于本财务报表附注四、17 披露，相关公允价值披露于本财务报表附注十披露。

(2) 审计应对

- ① 评价管理层对于投资性房地产内部控制设计以及运行的有效性；
- ② 对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；
- ③ 选取重大或典型样本，对评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核，例如租赁期、现有的平均租金、未来预期租金水平、出租率、租赁面积及折现率等；
- ④ 复核财务报表中与投资性房地产公允价值评估有关的列报与披露。

四、其他信息

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

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



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督世茂股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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

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

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

(项目合伙人)

陈大会



中国注册会计师

荣婷婷



二〇二〇年三月二十四日

合并资产负债表

2019年12月31日

货币单位：人民币元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：					
货币资金	12,826,867,599.92	10,349,109,289.74	六、1	400,000,000.00	
交易性金融资产					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	68,266,330.14	4,000,000.00	六、2	1,253,052,758.92	756,330,892.58
应收账款	2,719,782,998.91	2,762,131,212.60	六、3	12,750,664,431.39	10,116,346,534.99
应收款项融资				4,768,668,992.81	5,422,202,393.83
预付款项	5,287,169,243.78	3,061,634,893.85	六、4	48,995,909.25	40,618,647.38
其他应收款	3,380,397,188.01	960,016,425.62	六、5	8,170,956,884.76	7,042,073,824.24
其中：应收利息				24,944,164,289.88	15,940,657,820.41
应收股利				470,578,981.75	397,915,970.02
存货	48,694,234,848.17	54,217,974,778.52	六、6	1,578,676,900.00	1,238,841,700.00
持有待售资产	64,955,788.41		六、7		
一年内到期的非流动资产				9,272,413,312.95	4,216,538,496.14
其他流动资产	437,562,165.03	418,446,861.38	六、8	999,214,613.12	998,893,195.93
流动资产合计	73,479,236,162.37	71,773,313,461.71		62,608,131,193.08	44,533,661,805.50
非流动资产：					
债权投资					
可供出售金融资产					
其他债权投资					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	991,714,153.59	845,582,003.81	六、9	23,163,624.19	69,432,148.55
其他权益工具投资	780,818,895.92		六、10	78,610,000.00	53,210,000.00
其他非流动金融资产					
投资性房地产	47,249,520,000.00	29,847,520,000.00	六、11	4,972,351,399.13	4,365,495,829.01
固定资产	1,711,268,432.48	1,704,343,834.40	六、12	16,751,700,090.22	18,992,255,374.11
在建工程				79,359,831,283.30	63,525,917,179.61
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	281,865,619.73	292,870,445.65	六、13	3,751,168,261.00	3,751,168,261.00
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	63,580,577.75	59,731,020.15	六、14		
递延所得税资产	2,767,994,449.16	2,396,577,502.10	六、15	778,163,752.75	778,163,753.20
其他非流动资产	237,907,936.48	333,617,901.32	六、16		
非流动资产合计	54,084,670,064.81	36,546,939,553.00		3,785,333,502.24	3,534,498,776.12
资产总计	127,563,906,227.18	108,320,253,014.71			
负债和所有者权益合计					
流动负债：					
短期借款					
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负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款					
预收款项					
应付职工薪酬					
应交税费					
其他应付款					
其中：应付利息					
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计					
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计					
负债合计					
所有者权益：					
股本					
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
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					
归属于母公司所有者权益合计					
少数股东权益					
所有者权益合计					
负债和所有者权益总计					

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

刘飞

张杰

张杰

张杰

合并利润表

2019年1—12月

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2019年度	2018年度	项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	六、36	21,449,125,613.44	20,674,232,949.58	六、其他综合收益的税后净额	六、50	542,047,602.58	-199,262,449.47
二、营业总成本		17,159,502,824.83	14,900,562,302.42	归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		250,834,726.12	-322,620,037.80
其中：营业成本	六、36	13,940,651,152.26	11,461,707,459.84	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		11,113,377.93	-290,842,809.41
税金及附加	六、37	1,458,272,576.19	1,831,549,800.27	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用	六、38	752,844,200.47	705,449,120.11	2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
管理费用	六、39	776,144,373.98	693,681,327.57	3、其他权益工具投资公允价值变动		11,113,377.93	-290,842,809.41
研发费用				4、企业自身信用风险公允价值变动			
财务费用	六、40	231,590,521.93	208,174,594.63	(二) 将重分类进损益的其他综合收益		239,721,348.19	-31,777,228.39
其中：利息费用		346,103,600.05	288,466,147.44	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		202,951,370.71	125,005,129.65	2、其他债权投资公允价值变动			
加：其他收益	六、41	2,976,146.22		3、可供出售金融资产公允价值变动			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、43	111,375,368.24	78,740,387.40	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		144,899,459.86	58,076,628.83	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、42	1,018,000,000.00	899,294,778.21	8、外币财务报表折算差额		7,355,912.90	3,077,028.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、45	-63,533,531.23		9、其他		232,365,435.29	-34,854,256.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、44		77,854,352.08				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、46	16,288.16	-2,805,596.67	归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		291,212,876.46	123,357,588.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,358,457,060.00	6,826,754,568.18				
加：营业外收入	六、47	58,006,942.45	43,843,634.69	七、综合收益总额		4,383,460,986.60	4,526,914,946.49
减：营业外支出	六、48	66,967,064.53	228,192,177.44	归属于母公司所有者的综合收益总额		2,680,379,990.95	2,081,187,171.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,349,496,937.92	6,642,406,025.43	归属于少数股东的综合收益总额		1,703,080,995.65	2,445,727,775.01
减：所得税费用	六、49	1,508,083,553.90	1,916,228,629.47				
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,841,413,384.02	4,726,177,395.96	八、每股收益：			
(一) 按经营持续性分类：				(一) 基本每股收益（元/股）		0.65	0.64
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,841,413,384.02	4,726,177,395.96	(二) 稀释每股收益（元/股）		0.65	0.64
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）		2,429,545,264.83	2,403,807,209.28				
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,411,868,119.19	2,322,370,186.68				

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-11,182.89元，上期被合并方实现的净利润为：-23,493.32元。

法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：




合并现金流量表

2019年1—12月

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	2019年度	2018年度	项目	附注	2019年度	2018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		18,124,082,848.65	19,423,876,980.81	吸收投资收到的现金		49,000,000.00	7,187,905,300.00
收到的税费返还		174,388,341.71	62,682,388.26	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		49,000,000.00	7,187,905,300.00
收到其他与经营活动有关的现金	六、51	12,473,634,484.49	11,106,541,385.33	取得借款收到的现金		34,733,100,000.00	15,592,500,000.00
经营活动现金流入小计		30,772,105,674.85	30,593,100,754.40	发行债券收到的现金		5,464,950,000.00	3,478,500,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		13,843,056,308.25	15,547,948,426.42	收到其他与筹资活动有关的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		681,531,038.36	552,920,875.64	筹资活动现金流入小计		40,247,050,000.00	26,258,905,300.00
支付的各项税费		2,572,045,709.77	2,538,884,503.50	偿还债务支付的现金		38,605,310,000.00	16,067,957,500.00
支付其他与经营活动有关的现金	六、51	8,964,822,514.11	7,975,130,381.71	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,979,061,471.70	1,798,088,139.39
经营活动现金流出小计		26,061,455,570.49	26,614,884,187.27	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		935,468,547.86	582,495,755.53
经营活动产生的现金流量净额		4,710,650,104.36	3,978,216,567.13	支付其他与筹资活动有关的现金	六、51	582,304,309.84	222,463,695.98
二、投资活动产生的现金流量：				筹资活动现金流出小计		42,166,675,781.54	18,088,509,335.37
收回投资收到的现金		303,120,500.00		筹资活动产生的现金流量净额		-1,919,625,781.54	8,170,395,964.63
取得投资收益收到的现金		1,275,000.00	68,308,868.20				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		463,834.76	118,513.45	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		9,193,713.51	-2,850,598.05
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	六、51	874,985,317.78		五、现金及现金等价物净增加额		2,030,597,289.48	1,138,308,840.68
投资活动现金流入小计		1,179,844,652.54	68,427,381.65	加：期初现金及现金等价物余额		10,061,179,947.32	8,922,871,106.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,000,511,126.89	8,322,554,956.60	六、期末现金及现金等价物余额		12,091,777,236.80	10,061,179,947.32
投资支付的现金		948,954,272.50	364,701,056.00				
质押贷款净增加额							
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2,033,094,322.33				
支付其他与投资活动有关的现金	六、51	1,949,465,399.39	355,530,139.75				
投资活动现金流出小计		-769,620,746.85	-11,007,453,093.03				
投资活动产生的现金流量净额							

法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：




合并所有者权益变动表

2019年1—12月

货币单位：人民币元

项目	2019年度											所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益													
	股本	优先股	永续债	其他	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	
一、上年期末余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75		3,534,498,776.12		642,355,697.23		14,969,997,610.87		21,118,177,033.61	44,794,361,131.58
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					0.45									
其他											-12,995.28			-25,296.48
二、本年期初余额	3,751,168,261.00				778,163,753.20		3,534,498,776.12		642,355,697.23		14,969,984,709.22		21,118,164,638.33	44,794,335,835.10
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-0.45		250,834,726.12		116,757,469.04		1,339,537,883.53		1,702,609,030.54	3,409,739,108.78
（一）综合收益总额							250,834,726.12				2,429,545,264.83		1,703,080,995.65	4,383,460,986.60
（二）所有者投入和减少资本					-0.45								299,528,034.89	299,528,034.44
1、所有者投入的普通股													278,365,536.46	278,365,536.46
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他					-0.45								21,162,498.43	21,162,497.98
（三）利润分配													-300,000,000.00	-1,275,303,747.86
1、提取盈余公积									116,757,469.04		-1,092,061,216.90			
2、提取一般风险准备									116,757,469.04		-116,757,469.04			
3、对所有者（或股东）的分配											-975,303,747.86		-300,000,000.00	-1,275,303,747.86
4、其他														
（四）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）											2,053,835.60			2,053,835.60
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益													2,053,835.60	2,053,835.60
6、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75		3,785,333,502.24		759,113,166.27		16,309,522,592.75		22,820,773,668.87	48,204,074,943.88

法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：





合并所有者权益变动表 (续)

2019年1—12月

货币单位: 人民币元

项目	2018年度													
	归属于母公司所有者权益													
	股本	优先股	永续债	其他	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	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	3,751,168,261.00				722,244,360.23		3,857,118,813.92		536,783,393.25		12,896,820,819.64		12,890,943,777.02	34,655,079,425.06
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					0.45						-920.06		-883.55	-1,803.16
其他														
二、本年期初余额	3,751,168,261.00				722,244,360.68		3,857,118,813.92		536,783,393.25		12,896,819,899.58		12,890,942,893.47	34,655,077,621.90
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					55,919,392.52		-322,620,037.80		105,572,303.98		2,073,164,809.64		8,227,221,744.86	10,139,258,213.20
(一) 综合收益总额							-322,620,037.80				2,403,807,209.28		2,445,727,775.01	4,526,914,946.49
(二) 所有者投入和减少资本					55,919,392.52								7,073,189,725.38	7,129,109,117.90
1、所有者投入的普通股													7,116,505,300.00	7,116,505,300.00
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					55,919,392.52				105,572,303.98		-330,642,399.64		-43,315,574.62	12,603,817.90
(三) 利润分配									105,572,303.98		-105,572,303.98		-1,291,695,755.53	-1,516,765,851.19
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														
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、本期期末余额	3,751,168,261.00				778,163,753.20		3,534,498,776.12		642,355,697.23		14,969,984,709.22		21,118,164,638.33	44,794,335,835.10

法定代表人:




主管会计工作负责人:



张杰

会计机构负责人:



张宇

母公司资产负债表

2019年12月31日

货币单位：人民币元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	1,752,289,033.11	1,152,745,838.02	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	7,488,385.07	8,272,259.61	应付账款	62,152.27	156,652.27
应收账款融资			预收款项	388,077.77	476,434.43
预付款项	2,560,534.10	214,859,355.89	应付职工薪酬	90,028.57	
其他应收款	4,519,621,408.85	3,950,555,302.11	应交税费	2,762,573.18	18,852,082.80
其中：应收利息			其他应付款	13,956,796,942.67	12,468,300,594.56
应收股利	370,000,000.00	2,055,095,755.53	其中：应付利息	413,648,625.04	350,493,305.60
存货	22,863,854.06	22,863,854.06	应付股利	706,176,900.00	279,641,700.00
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	6,811,013,312.95	4,012,538,496.14
其他流动资产		1,152,276.18	其他流动负债	999,214,613.12	998,893,195.93
流动资产合计	6,304,823,215.19	5,350,448,885.87	流动负债合计	21,770,327,700.53	17,499,217,456.13
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资			长期借款		
可供出售金融资产		158,800,000.00	应付债券	2,086,000,000.00	2,605,000,000.00
其他债权投资			其中：优先股	5,973,175,066.90	7,766,107,396.55
持有至到期投资			永续债		
长期应收款			长期应付款		
长期股权投资	32,081,758,692.06	31,023,118,998.23	长期应付职工薪酬		
其他权益工具投资	215,410,000.00		预计负债	53,210,000.00	53,210,000.00
其他非流动金融资产			递延收益		
投资性房地产	700,000,000.00	700,000,000.00	递延所得税负债	181,801,794.87	167,649,294.87
固定资产	1,694,667.09	3,136,760.22	其他非流动负债	8,294,186,861.77	10,591,966,691.42
在建工程			非流动负债合计	30,064,514,562.30	28,091,184,147.55
生产性生物资产			负债合计		
油气资产			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	750,159,404.55	610,282,477.27	资本公积	1,954,809,830.04	1,954,809,830.04
其他非流动资产			减：库存股		
非流动资产合计	33,749,022,763.70	32,495,338,235.72	其他综合收益	732,964,620.84	690,507,120.84
			专项储备		
			盈余公积	698,179,238.36	581,421,769.32
			未分配利润	2,852,209,466.35	2,776,695,992.84
			所有者权益合计	9,989,331,416.59	9,754,602,974.04
资产总计	40,053,845,978.89	37,845,787,121.59	负债和所有者权益总计	40,053,845,978.89	37,845,787,121.59

法定代表人：





主管会计工作负责人：





会计机构负责人：





母公司利润表

2019年1—12月

货币单位：人民币元

项目	附注	2019年度	2018年度	项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十五、4	294,722,176.09	123,045,589.78	五、其他综合收益的税后净额		42,457,500.00	-25,946,250.00
减：营业成本	十五、4	4,169,793.03	31,315,829.00	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		42,457,500.00	-25,946,250.00
税金及附加		3,811,817.36	23,034,839.86	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		43,732,107.09	65,368,238.96	3、其他权益工具投资公允价值变动		42,457,500.00	-25,946,250.00
研发费用				4、企业自身信用风险公允价值变动			
财务费用		808,828,665.80	546,932,199.06	(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
其中：利息费用		826,690,736.77	569,466,771.55	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		20,114,934.65	27,036,875.79	2、其他债权投资公允价值变动			
加：其他收益				3、可供出售金融资产公允价值变动			
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	1,596,007,870.63	1,786,420,453.92	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		167,732,870.63	34,355,527.31	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）			-19,969,429.71	8、外币财务报表折算差额			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-4,328,924.26	-7,244,429.19	9、其他			
资产减值损失（损失以“-”号填列）				六、综合收益总额		1,210,032,190.41	1,029,776,789.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）		233,358.86	-34,556.95	七、每股收益：			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,026,092,098.04	1,215,566,520.97	(一) 基本每股收益（元/股）			
加：营业外收入		1,605,665.09	700,000.00	(二) 稀释每股收益（元/股）			
减：营业外支出			197,368,317.92				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,027,697,763.13	1,018,898,203.05				
减：所得税费用		-139,876,927.28	-36,824,836.77				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,167,574,690.41	1,055,723,039.82				
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,167,574,690.41	1,055,723,039.82				
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）							

法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：



母公司现金流量表

2019年1—12月

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	2019年度	2018年度	项目	2019年度	2018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	137,904,835.01	132,750,247.98	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		4,100,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	12,779,540,142.61	18,837,467,294.17	发行债券收到的现金	5,464,950,000.00	3,478,500,000.00
经营活动现金流入小计	12,917,444,977.62	18,970,217,542.15	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	4,597,835.81	4,809,985.49	筹资活动现金流入小计	5,464,950,000.00	7,578,500,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	17,398,026.70	27,058,292.82	偿还债务支付的现金	5,015,000,000.00	5,012,000,000.00
支付的各项税费	40,049,545.68	19,536,472.06	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,291,080,926.12	858,047,556.77
支付其他与经营活动有关的现金	13,875,969,839.39	11,508,645,224.35	支付其他与筹资活动有关的现金	4,855,020.76	4,521,557.16
经营活动现金流出小计	13,938,015,247.58	11,560,049,974.72	筹资活动现金流出小计	6,310,935,946.88	5,874,569,113.93
经营活动产生的现金流量净额	-1,020,570,269.96	7,410,167,567.43	筹资活动产生的现金流量净额	-845,985,946.88	1,703,930,886.07
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	200,000,000.00		四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
取得投资收益收到的现金	3,113,370,755.53	48,375,581.96			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	340,420.00	19,614.77	五、现金及现金等价物净增加额	599,543,195.09	-429,049,185.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			加：期初现金及现金等价物余额	1,152,745,838.02	1,581,795,023.14
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计	3,313,711,175.53	48,395,196.73	六、期末现金及现金等价物余额	1,752,289,033.11	1,152,745,838.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,828,150.00			
投资支付的现金	847,611,763.60	7,207,830,000.00			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,381,884,685.35			
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计	847,611,763.60	9,591,542,835.35			
投资活动产生的现金流量净额	2,466,099,411.93	-9,543,147,638.62			

法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2019年1—12月

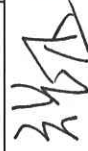
货币单位：人民币元

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

法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：




母公司所有者权益变动表 (续)

2019年1—12月

编制单位: 上海世茂股份有限公司

货币单位: 人民币元

项目	2018年度						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	未分配利润
		优先股	永续债							
一、上年期末余额	3,751,168,261.00			1,954,809,830.04		716,453,370.84		475,849,465.34	2,051,615,352.66	8,949,896,279.88
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	3,751,168,261.00			1,954,809,830.04		716,453,370.84		475,849,465.34	2,051,615,352.66	8,949,896,279.88
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						-25,946,250.00		105,572,303.98	725,080,640.18	804,706,694.16
(一) 综合收益总额						-25,946,250.00			1,055,723,039.82	1,029,776,789.82
(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								105,572,303.98	-330,642,399.64	-225,070,095.66
1、提取盈余公积								105,572,303.98	-105,572,303.98	
2、对所有者 (或股东) 的分配									-225,070,095.66	-225,070,095.66
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、本期期末余额	3,751,168,261.00			1,954,809,830.04		690,507,120.84		581,421,769.32	2,776,695,992.84	9,754,602,974.04

法定代表人:




主管会计工作负责人:



张杰

会计机构负责人:




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: 刘赛飞, 公司所属行业: 房地产行业, 经营范围包括: 实业投资, 房地产综合开发经营, 本公司商标特许经营, 酒店管理, 物业管理, 货物进出口及技术进出口, 针纺织品, 服装鞋帽, 日用百货, 皮革制品, 玩具, 钟表眼镜, 照相器材, 文化用品, 五金交电, 日用化学品, 建筑装饰材料, 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 2020 年 3 月 24 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，按下述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、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、其他应收款、债权投资和长期应收款等。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、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。

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

(1) 存货包括:库存商品、开发成本、开发产品以及消耗性生物资产等等。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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、持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产和处置组确认标准

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

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

(2) 会计处理方法

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

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

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

16、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。

17、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。

18、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。

19、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。

20、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。

21、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：

<u>类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>预计净残值率</u>
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。

22、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。

23、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。

24、长期待摊费用

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

长期待摊费用按照年限平均法平均摊销, 摊销年限如下:

类别	摊销年限
装修费	(注) 3-5 年

注: 售楼处装修费按照实际租赁期限摊销。

25、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。

26、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。

27、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。

28、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。

29、收入

(1) 营业收入包括销售商品收入、物业出租收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入。

(2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的, 予以确认:

- ① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;
- ② 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权, 也没有对已售出的商品实施有效控制;
- ③ 收入的金额能够可靠地计量;
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业;
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

房地产销售收入确认的具体方法

- 1) 商品房在取得预售许可证后开始预售;
- 2) 商品房开发完成并达到买卖合同约定的交付条件, 完成买卖合同中约定的交付手续;
- 3) 履行商品房买卖合同规定的义务, 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房屋出租收入的实现。

(4) 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(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。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

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。

30、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。

31、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。

32、经营租赁和融资租赁

(1) 本公司作为承租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用，计入当期损益。

③ 或有租金的处理

在经营租赁下，承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

④ 出租人提供激励措施的处理

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

(2) 本公司作为出租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

出租人应采用年限平均法将收到的租金在租赁期内确认为收益。

② 初始直接费用的处理

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

③ 租赁资产折旧的计提

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

④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

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

⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

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

(3) 融资租赁的会计处理方法

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

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

33、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 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

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》(财会[2017] 7 号)、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》(财会[2017] 8 号)及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的通知(财会[2017] 14 号)(以下合称“新金融工具准则”), 本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述会计准则。

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019] 6 号), 对企业财务报表格式进行调整。

受影响的报表项目名称和金额

对金融资产进行了重新分类, 将前期划分为可供出售金融资产重新分类为其他权益工具投资, 影响金额详见“首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况”

详见其他说明注释

其他说明:

合并资产负债表				
调整内容	受影响的报表项目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	影响金额
将原应收票据及应收账款项目分别对应应收票据、应收账款	应收票据及应收账款	2,766,131,212.60	-	-2,766,131,212.60
	应收票据	-	4,000,000.00	4,000,000.00
	应收账款	-	2,762,131,212.60	2,762,131,212.60
将原应付票据及应付账款项目分别对应应付票据、应付账款	应付票据及应付账款	10,872,677,427.57	-	-10,872,677,427.57
	应付票据	-	756,330,892.58	756,330,892.58
	应付账款	-	10,116,346,534.99	10,116,346,534.99
母公司资产负债表				
	受影响的报表项目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	影响金额
将原应收票据及应收账款项目分别对应应收票据、应收账款	应收票据及应收账款	8,272,259.61	-	-8,272,259.61
	应收票据	-	-	-
	应收账款	-	8,272,259.61	8,272,259.61
将原应付票据及应付账款项目分别对应应付票据、应付账款	应付票据及应付账款	156,652.27	-	-156,652.27
	应付票据	-	-	-
	应付账款	-	156,652.27	156,652.27

(2) 会计估计变更

本报告期无重大会计估计变更事项。

(3) 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

货币单位: 人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	10,349,109,289.74	10,349,109,289.74	-
交易性金融资产	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	4,000,000.00	4,000,000.00	-
应收账款	2,762,131,212.60	2,762,131,212.60	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	3,061,634,893.85	3,061,634,893.85	-
其他应收款	960,016,425.62	960,016,425.62	-
其中: 应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	54,217,974,778.52	54,217,974,778.52	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	418,446,861.38	418,446,861.38	-
流动资产合计	71,773,313,461.71	71,773,313,461.71	-
非流动资产:			
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	1,066,696,845.57	-	-1,066,696,845.57
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	845,582,003.81	845,582,003.81	-
其他权益工具投资	-	1,066,696,845.57	1,066,696,845.57
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	29,847,520,000.00	29,847,520,000.00	-
固定资产	1,704,343,834.40	1,704,343,834.40	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	292,870,445.65	292,870,445.65	-
开发支出	-	-	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
商誉	-	-	-
长期待摊费用	59,731,020.15	59,731,020.15	-
递延所得税资产	2,396,577,502.10	2,396,577,502.10	-
其他非流动资产	333,617,901.32	333,617,901.32	-
非流动资产合计	36,546,939,553.00	36,546,939,553.00	-
资产总计	108,320,253,014.71	108,320,253,014.71	-
流动负债:			
短期借款	-	-	-
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负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	756,330,892.58	756,330,892.58	-
应付账款	10,116,346,534.99	10,116,346,534.99	-
预收款项	5,422,202,393.83	5,422,202,393.83	-
应付职工薪酬	40,618,647.38	40,618,647.38	-
应交税费	7,042,073,824.24	7,042,073,824.24	-
其他应付款	15,940,657,820.41	15,940,657,820.41	-
其中: 应付利息	397,915,970.02	397,915,970.02	-
应付股利	1,238,841,700.00	1,238,841,700.00	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	4,216,538,496.14	4,216,538,496.14	-
其他流动负债	998,893,195.93	998,893,195.93	-
流动负债合计	44,533,661,805.50	44,533,661,805.50	-
非流动负债:			
长期借款	6,738,010,000.00	6,738,010,000.00	-
应付债券	7,766,107,396.55	7,766,107,396.55	-
其中: 优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	69,432,148.55	69,432,148.55	-
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	4,365,495,829.01	4,365,495,829.01	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	18,992,255,374.11	18,992,255,374.11	-
负债合计	63,525,917,179.61	63,525,917,179.61	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
所有者权益 (或股东权益):			
实收资本 (或股本)	3,751,168,261.00	3,751,168,261.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	778,163,753.20	778,163,753.20	-
减: 库存股	-	-	-
其他综合收益	3,534,498,776.12	3,534,498,776.12	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	642,355,697.23	642,355,697.23	-
未分配利润	14,969,984,709.22	14,969,984,709.22	-
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计	23,676,171,196.77	23,676,171,196.77	-
少数股东权益	21,118,164,638.33	21,118,164,638.33	-
所有者权益 (或股东权益) 合计	44,794,335,835.10	44,794,335,835.10	-
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	108,320,253,014.71	108,320,253,014.71	-

各项目调整情况的说明:

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》(财会[2017] 7 号)、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》(财会[2017] 8 号)及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的通知(财会[2017] 14 号)(以下合称“新金融工具准则”), 本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述会计准则, 对金融资产进行了重新分类, 将前期划分为可供出售金融资产重新分类为其他权益工具投资。

母公司资产负债表

货币单位: 人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,152,745,838.02	1,152,745,838.02	-
交易性金融资产	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	8,272,259.61	8,272,259.61	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	214,859,355.89	214,859,355.89	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
其他应收款	3,950,555,302.11	3,950,555,302.11	-
其中: 应收利息	-	-	-
应收股利	2,055,095,755.53	2,055,095,755.53	-
存货	22,863,854.06	22,863,854.06	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	1,152,276.18	1,152,276.18	-
流动资产合计	5,350,448,885.87	5,350,448,885.87	-
非流动资产:			
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	158,800,000.00	-	-158,800,000.00
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	31,023,118,998.23	31,023,118,998.23	-
其他权益工具投资	-	158,800,000.00	158,800,000.00
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	3,136,760.22	3,136,760.22	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	610,282,477.27	610,282,477.27	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	32,495,338,235.72	32,495,338,235.72	-
资产总计	37,845,787,121.59	37,845,787,121.59	-
流动负债:			
短期借款	-	-	-
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负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-

上海世茂股份有限公司
 2019 年度财务报表附注
 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
应付账款	156,652.27	156,652.27	-
预收款项	476,434.43	476,434.43	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	18,852,082.80	18,852,082.80	-
其他应付款	12,468,300,594.56	12,468,300,594.56	-
其中: 应付利息	350,493,305.60	350,493,305.60	-
应付股利	279,641,700.00	279,641,700.00	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	4,012,538,496.14	4,012,538,496.14	-
其他流动负债	998,893,195.93	998,893,195.93	-
流动负债合计	17,499,217,456.13	17,499,217,456.13	-
非流动负债:			
长期借款	2,605,000,000.00	2,605,000,000.00	-
应付债券	7,766,107,396.55	7,766,107,396.55	-
其中: 优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
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	167,649,294.87	167,649,294.87	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	10,591,966,691.42	10,591,966,691.42	-
负债合计	28,091,184,147.55	28,091,184,147.55	-
所有者权益 (或股东权益):			
实收资本 (或股本)	3,751,168,261.00	3,751,168,261.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	1,954,809,830.04	1,954,809,830.04	-
减: 库存股	-	-	-
其他综合收益	690,507,120.84	690,507,120.84	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	581,421,769.32	581,421,769.32	-
未分配利润	2,776,695,992.84	2,776,695,992.84	-
所有者权益 (或股东权益) 合计	9,754,602,974.04	9,754,602,974.04	-
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	37,845,787,121.59	37,845,787,121.59	-

各项目调整情况的说明：

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会[2017] 7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会[2017] 8 号）及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的通知（财会[2017] 14 号）（以下合称“新金融工具准则”），本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述会计准则，对金融资产进行了重新分类，将前期划分为可供出售金融资产重新分类为其他权益工具投资。

34、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) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

35、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 16%、13%、10%、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	535,310.13	693,325.64
银行存款	12,468,974,216.20	10,047,144,154.84
其他货币资金	<u>357,358,073.59</u>	<u>301,271,809.26</u>
合计	<u>12,826,867,599.92</u>	<u>10,349,109,289.74</u>
其中: 存放在境外的款项总额	56,726,473.18	3,180,762.63

(1) 本报告期末其他货币资金中主要包括在途资金 7,339.20 万元；保函保证金 25,115.00 万元；房地产项目货币资本金 1,326.19 万元；劳务工资保证金 439.81 万元；农民工保证金 550.71 万；按揭担保保证金 653.73 万元。

(2) 期末货币资金受限情况参见本附注六/53 披露。

2、应收票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	4,000,000.00
商业承兑汇票	68,266,330.14	-
合计	68,266,330.14	4,000,000.00

注 1：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；

注 2：截至本报告日止，应收票据未发生逾期未偿付。

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	2,088,988,111.63
1 至 2 年	664,533,401.87
2 至 3 年	21,336,975.79
3 至 4 年	25,215,607.21
4 至 5 年	10,941,902.01
5 年以上	9,470,596.36
小计	2,820,486,594.87
减：坏账准备	100,703,595.96
合计	2,719,782,998.91

(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	2,820,386,594.87	100.00%	100,603,595.96	3.57%	2,719,782,998.91
合计	2,820,486,594.87		100,703,595.96		2,719,782,998.91

(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	2,807,751,632.60	100.00%	45,620,420.00	1.62%	2,762,131,212.60
合计	2,807,851,632.60	/	45,720,420.00	/	2,762,131,212.60

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

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		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	2,088,988,111.63	10,444,940.56	0.50%
1 至 2 年	664,533,401.87	66,453,340.19	10.00%
2 至 3 年	21,336,975.79	4,267,395.16	20.00%
3 至 4 年	25,215,607.21	7,564,682.16	30.00%
4 至 5 年	10,941,902.01	4,376,760.80	40.00%
5 年以上	<u>9,370,596.36</u>	<u>7,496,477.09</u>	80.00%
合计	<u>2,820,386,594.87</u>	<u>100,603,595.96</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	
按单项计提坏账准备	100,000.00	-	-	-	100,000.00
按组合计提坏账准备	<u>45,620,420.00</u>	<u>54,938,175.96</u>	<u>45,000.00</u>	=	<u>100,603,595.96</u>
合计	<u>45,720,420.00</u>	<u>54,938,175.96</u>	<u>45,000.00</u>	=	<u>100,703,595.96</u>

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占总金额比例
第一名	非关联方	137,110,000.00	13,711,000.00	1-2 年	4.86%
第二名	非关联方	122,090,000.00	12,209,000.00	1-2 年	4.33%
第三名	非关联方	116,970,000.00	11,697,000.00	1-2 年	4.15%
第四名	非关联方	99,600,000.00	9,960,000.00	1-2 年	3.53%
第五名	非关联方	<u>88,180,000.00</u>	<u>8,818,000.00</u>	1-2 年	<u>3.13%</u>
合计		<u>563,950,000.00</u>	<u>56,395,000.00</u>		<u>20.00%</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。

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

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	3,658,639,061.29	69.20%	1,410,848,126.14	46.08%
1 年以上	<u>1,628,530,182.49</u>	<u>30.80%</u>	<u>1,650,786,767.71</u>	<u>53.92%</u>
合计	<u>5,287,169,243.78</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,061,634,893.85</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
珠海市自然资源局	非关联方	3,023,006,781.00	57.18%	1 年以内	预付土地款
福州市财政局	非关联方	765,000,000.00	14.47%	1-2 年	预付土地款
福州市公共资源交易服务中心	非关联方	765,000,000.00	14.47%	2-3 年	预付土地款
荆门市财政局	非关联方	507,180,000.00	9.59%	1 年以内 及 1-2 年	预付土地款
福州市税务局	非关联方	<u>45,900,000.00</u>	<u>0.87%</u>	1-2 年	土地契税
合计		<u>5,106,086,781.00</u>	<u>96.58%</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>3,380,397,188.01</u>	<u>960,016,425.62</u>
合计	<u>3,380,397,188.01</u>	<u>960,016,425.62</u>

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	2,900,241,259.10
1 至 2 年	109,619,731.63
2 至 3 年	52,409,988.86
3 至 4 年	320,826,568.33
4 至 5 年	19,399,066.24
5 年以上	92,395,513.40
小计	<u>3,494,892,127.56</u>

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

账龄	期末账面余额
减：坏账准备	114,494,939.55
合计	<u>3,380,397,188.01</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	2,149,249,216.53	540,788,176.06
其他	1,345,642,911.03	524,907,427.78
小计	<u>3,494,892,127.56</u>	<u>1,065,695,603.84</u>
减：坏账准备	114,494,939.55	105,679,178.22
合计	<u>3,380,397,188.01</u>	<u>960,016,425.62</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)	
2019 年 1 月 1 日余额	105,666,678.22	-	12,500.00	105,679,178.22
2019 年 1 月 1 日余额在本期	-	-	-	-
--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	8,595,355.27	-	-	8,595,355.27
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动(注)	<u>220,406.06</u>	=	=	<u>220,406.06</u>
2019 年 12 月 31 日余额	<u>114,482,439.55</u>	=	<u>12,500.00</u>	<u>114,494,939.55</u>

注：系公司本期取得苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司及杭州艺辉商务咨询有限公司控制权，纳入合并范围。

④ 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	12,500.00	-	-	-	-	12,500.00
按组合计提坏账准备	<u>105,666,678.22</u>	<u>8,595,355.27</u>	=	=	<u>220,406.06</u>	<u>114,482,439.55</u>
合计	<u>105,679,178.22</u>	<u>8,595,355.27</u>	=	=	<u>220,406.06</u>	<u>114,494,939.55</u>

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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
山东世茂鲁坤置业有限公司	合作项目借款	903,751,660.00	1年以内	25.86%	-
济南骏茂房地产开发有限公司	合作项目借款	669,375,000.00	1年以内	19.15%	-
厦门云街置业有限公司	项目意向金	275,000,000.00	1年以内	7.87%	1,375,000.00
无锡世茂新发展置业有限公司	合作项目借款	237,205,512.30	1年以内 及3-4年	6.79%	-
STRATEGIC HEALTHCARE HOLDING LIMITED (注)	股权转让款	<u>198,000,000.00</u>	1年以内	<u>5.67%</u>	-
合计		<u>2,283,332,172.30</u>		<u>65.34%</u>	<u>1,375,000.00</u>

注:该笔股权转让款已于2020年1月15日收回。

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	21,636,473.84	-	21,636,473.84	21,420,121.08	-	21,420,121.08
周转材料	73,124.27	-	73,124.27	73,124.27	-	73,124.27
开发成本	36,401,022,797.65	-	36,401,022,797.65	48,236,728,874.05	-	48,236,728,874.05
开发产品	12,236,260,313.00	-	12,236,260,313.00	5,919,882,604.72	-	5,919,882,604.72
出租开发产品	<u>38,542,139.41</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>35,242,139.41</u>	<u>43,170,054.40</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>39,870,054.40</u>
合计	<u>48,697,534,848.17</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>48,694,234,848.17</u>	<u>54,221,274,778.52</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>54,217,974,778.52</u>

① 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
南京世茂外滩新城二期项目	2010年	2020年	100亿元	387,240,269.14	1,094,039,817.39
常州世茂广场项目	2009年	2020年	12.3亿元	236,317,070.13	98,180,005.22
常熟世茂世纪中心项目	2007年	2020年	61.81亿元	195,910,739.15	689,667,592.94
上海天马山新体验商业项目	2009年	2020年	26亿元	297,527,812.91	103,048,170.37
沈阳世茂五里河商业广场项目	2008年	2023年	60亿元	990,930,078.76	1,016,388,954.57
青岛世奥大厦商业项目	2010年	2023年	39.88亿元	567,083,569.38	567,016,793.44
武汉蔡甸项目	2010年	2021年	45亿元	948,126,056.91	729,606,648.50

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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
天津世茂悦府项目	2012年	2020年	39亿元	29,228,676.94	319,162,000.17
青岛胶南世茂国际中心项目	2012年	2020年	40亿元	250,151,883.04	319,586,532.94
北京同涞项目				2,684,979,125.49	2,682,846,143.27
石狮世茂新城项目	2013年	2020年	112.55亿元	1,407,321,158.16	1,704,099,335.70
石狮世茂房地产项目	2013年	2020年	69.79亿元	488,542,216.57	496,238,384.77
石狮世茂新里程项目	2016年	2020年	18.03亿元	1,222,588,756.40	683,925,664.14
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	2021年	61.95亿元	1,552,961,637.95	861,438,611.86
宁波君御湾项目	2013年	2020年	28.09亿元	861,173,956.12	706,851,198.67
厦门集美项目	2016年	2020年	65亿元	397,821,384.75	451,623,881.66
南昌水城项目	2014年	2020年	40亿元	124,516,607.54	111,443,303.22
杭州智慧之门项目	2014年	2020年	42.46亿元	2,439,277,656.86	1,945,549,513.11
泉州世茂璀璨天城一期项目	2017年	2019年	17亿元	-	38,527,139.48
南京云尚城项目	2016年	2019年	43.45亿元	-	510,151,584.00
泉州星河城项目	2018年	2022年	42.2亿元	727,588,137.39	1,998,226,095.98
深圳世茂之都项目	2018年	2021年	504.41亿元	11,125,328,296.86	25,293,789,276.62
深圳坪山项目	2018年	2022年	34.55亿元	506,432,485.02	2,073,654,756.18
荆门龙山项目	2018年	2025年	55.56亿元	560,406,664.80	238,810,885.31
苏州铜雀台雅苑项目	2014年	2019年	47.05亿元	-	1,234,942,436.70
长沙世茂项目	2014年	2019年	27.45亿元	-	2,212,392,687.54
福州创世纪项目	2020年	2024年	65.60亿元	61,338,740.60	25,309,182.09
苏州铜雀台别墅项目	2017年	2020年	46.06亿元	1,122,045,360.50	-
怀来古城项目	2019年	2023年	23.88亿元	587,448,222.54	-
南京西善桥项目	2019年	2022年	47.76亿元	3,219,572,401.54	-
昆明巫家坝项目	2019年	2021年	20.87亿元	929,429,053.01	-
杭州蒋村项目	2017年	2022年	54.76亿元	1,835,623,579.00	-
济南长清东王二期项目	2020年	2023年	37.40亿元	613,898,921.98	-
合计				<u>36,401,022,797.65</u>	<u>48,236,728,874.05</u>

② 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京世茂外滩新城项目	2010年-2019年	499,767,449.86	1,849,551,229.43	1,896,802,080.51	452,516,598.78
常州世茂广场项目	2013年-2016年	104,069,955.82	62,939,026.57	67,926,987.43	99,081,994.96
昆山世茂广场(国际城)项目	2012年-2015年	3,566,061.69	-	1,045,913.18	2,520,148.51
常熟世茂世纪中心项目	2009年-2019年	35,298,479.18	546,809,806.03	144,700,748.87	437,407,536.34
上海天马山新体验商业项目	2013年-2016年	426,442,104.83	1,047,624.20	-14,686,112.40	442,175,841.43
武汉蔡甸项目	2012年-2019年	41,381,383.85	591,519,778.95	309,912,694.25	322,988,468.55
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2013年-2017年	58,331,297.41	-	684,311.33	57,646,986.08
徐州世茂广场项目	2012年-2016年	176,673,716.69	-	100,138,170.93	76,535,545.76

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
苏州世茂广场项目	2010年-2015年	140,470,037.33	-	105,169,455.95	35,300,581.38
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-2019年	42,721,037.76	326,204,402.45	330,415,997.93	38,509,442.28
济南世茂国际广场项目	2013年-2017年	389,385,723.50	-	183,731,372.59	205,654,350.91
厦门世茂海峡大厦项目	2014年-2016年	44,691,588.21	17,194,302.72	9,608,807.58	52,277,083.35
石狮世茂房地产项目	2014年-2018年	907,412,111.29	-	206,873,994.44	700,538,116.85
石狮世茂新城项目	2014年-2019年	888,163,742.95	469,661,904.83	391,285,182.48	966,540,465.30
天津世茂茂悦府项目	2014年-2019年	25,950,377.23	298,079,532.06	267,194,527.05	56,835,382.24
济南世茂天城项目	2015年-2019年	333,500,397.56	63,248,167.93	141,090,886.31	255,657,679.18
宁波包家漕项目	2015年-2016年	263,631,475.38	-	8,257,005.86	255,374,469.52
宁波君御湾项目	2015年-2016年	2,044,412.84	1,474,681.90	3,519,094.74	-
常熟世茂玉珑花园项目	2015年-2016年	18,269,457.14	-	11,889,013.76	6,380,443.38
南昌水城项目	2015年-2018年	67,715,988.36	-70,714,060.89	-25,180,854.65	22,182,782.12
杭州智慧之门项目	2016年	117,451,270.13	-	7,397,241.70	110,054,028.43
深圳前海项目	2016年-2018年	680,014,861.43	-	48,522,041.19	631,492,820.24
厦门集美项目	2017年-2019年	79,438,963.64	109,936,281.01	21,690,652.01	167,684,592.64
南京新发展项目	2017年-2019年	32,999,165.47	632,386,781.95	556,516,280.31	108,869,667.11
泉州世茂璀璨天城二期项目	2018年	109,463,232.74	6,654,100.86	65,007,353.06	51,109,980.54
泉州世茂璀璨天城一期项目	2018年-2019年	134,436,274.00	83,059,437.34	140,902,771.79	76,592,939.55
苏州铜雀台雅苑项目	2016年-2019年	167,795,977.25	1,296,260,137.15	1,464,056,114.40	-
荆门龙山项目	2019年	-	896,833,048.33	622,135,996.52	274,697,051.81
泉州星河城项目	2019年	-	1,287,481,069.26	817,813,154.03	469,667,915.23
深圳坪山项目	2019年	-	601,829,791.08	273,417,831.75	328,411,959.33
苏州铜雀台别墅项目	2019年	-	3,211,841,368.09	3,157,753,035.28	54,088,332.81
长沙世茂环球中心	2019年	-	1,051,244,301.63	468,197,315.22	583,046,986.41
深圳世茂之都项目	2019年	-	4,418,544,876.01	878,296,912.68	3,540,247,963.33
杭州蒋村项目	2019年	-	2,209,278,983.23	958,516,953.38	1,250,762,029.85
其他		118,163,723.56	26,855,924.95	52,241,857.33	92,777,791.18
合计		<u>5,919,882,604.72</u>	<u>19,989,222,497.07</u>	<u>13,672,844,788.79</u>	<u>12,236,260,313.00</u>

③ 出租开发产品

项目名称	原值	年初余额	本期增加	本期摊销
世茂湖滨花园地下车库	102,025,715.78	43,170,054.40	-	4,627,914.99

(续上表)

项目名称	本期减少	其它减少	期末余额
世茂湖滨花园地下车库	-	-	38,542,139.41

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(2) 存货跌价准备

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

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据
世茂湖滨花园地下车库	按照可收回金额计提开发产品跌价准备

本期无存货跌价准备转回的情况。

(4) 期末抵押、担保的存货情形详见本附注“六/17、借款情况”的披露。

(5) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

本报告期末存货借款费用资本化余额为 3,170,130,617.94 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)	64,955,788.41		64,955,788.41	64,955,788.41	-	2020 年

注：公司之全资子公司上海惠沁投资管理有限公司(“上海惠沁”)与上海喜励贸易有限公司(“喜励贸易”)签订合伙份额转让意向书，将上海惠沁所持西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)49.50%的合伙份额转让给喜励贸易或其指定企业，并将在 2020 年内完成交易。公司于报告期末将西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)49.50%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	158,791,289.02	158,695,779.03
预缴营业税	23,577,498.87	30,132,735.53
预缴企业所得税	198,125,591.62	99,918,862.27
预缴土地增值税	42,877,232.06	116,972,590.58
预缴城建税	6,750,937.08	6,176,642.37
预缴教育费附加及地方教育费附加	4,679,836.05	4,771,139.72
其他	<u>2,759,780.33</u>	<u>1,779,111.88</u>
合计	<u>437,562,165.03</u>	<u>418,446,861.38</u>

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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	-	-	-	-	-	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	697,238,550.90	-	-	5,797,547.07	-	-
上海世领投资管理有限公司	101,735.18	-	-	-169.23	-	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	14,314,816.42	-	-	168,827,444.51	-	-
上海硕元健康管理有限公司	3,502,393.37	-	-	-499,436.24	-	-
济南世茂新纪元置业有限公司	26,081,647.85	-	-	-8,822,044.71	-	-
福州世茂瑞盈置业有限公司	181,684.85	-	-	-181,684.85	-	-
济南骏茂房地产开发有限公司	-	50,000,000.00	-	-2,377,098.81	-	-
长沙茂泓置业开发有限公司	2,496,708.89	-	-	-2,496,708.89	-	-
山东世茂鲁坤置业有限公司	-	50,000,000.00	-	-624,223.55	-	-
天津中民爱普城市建设发展有限公司	-	556,312,890.96	-	-5,655,736.04	-	-
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	-	15,000,000.00	-	-	-	-
山东汇联保险经纪有限公司	-	17,906,823.20	-	20,943.90	-	-
玉林市嘉泽投资有限责任公司	-	12,820,511.00	-	-584,717.58	-	-
世茂澳亚基金管理有限公司	2,893,696.06	5,000,000.00	-	-4,942,829.23	-	-
小计	<u>746,811,233.52</u>	<u>707,040,225.16</u>	=	<u>148,461,286.35</u>	=	=
(2) 联营企业	-	-	-	-	-	-
无锡世茂新发展置业有限公司	89,111,540.89	-	-	-6,413,459.38	-	-
Medipolis K.K.	179,210.08	-	-	84,243.01	-	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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
河北恒佑房地产开发有限公司	6,545,461.70	-	-	-108,394.57	-	-
上海铭耀股权投资管理有限公司	2,934,557.62	-	-	104,347.18	-	-
小计	<u>98,770,770.29</u>	=	=	<u>-6,333,263.76</u>	=	=
合计	<u>845,582,003.81</u>	<u>707,040,225.16</u>	=	<u>142,128,022.59</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	-	-	-	-	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	-	-	-703,036,097.97	-	-
上海世领投资管理有限公司	-	-	-	101,565.95	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-	-	-	183,142,260.93	-
上海硕元健康管理咨询有限公司	-	-	-	3,002,957.13	-
济南世茂新纪元置业有限公司	-	-	-	17,259,603.14	-
福州世茂瑞盈置业有限公司	-	-	-	-	-
济南骏茂房地产开发有限公司	-	-	-	47,622,901.19	-
长沙茂泓置业开发有限公司	-	-	-	-	-
山东世茂鲁坤置业有限公司	-	-	-	49,375,776.45	-
天津中民爱普城市建设发展有限公司	-	-	-	550,657,154.92	-
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	-	-	-	15,000,000.00	-
山东汇联保险经纪有限公司	-	-	-	17,927,767.10	-
玉林市嘉泽投资有限责任公司	-	-	-	12,235,793.42	-
世茂澳亚基金管理有限公司	-	-	-	2,950,866.83	-
小计	=	=	<u>-703,036,097.97</u>	<u>899,276,647.06</u>	=
(2) 联营企业	-	-	-	-	-
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-	-	82,698,081.51	-
Medipolis K.K.	-	-	-	263,453.09	-
河北恒佑房地产开发有限公司	-	-	-	6,437,067.13	-
上海铭耀股权投资管理有限公司	-	-	-	3,038,904.80	-
小计	=	=	=	<u>92,437,506.53</u>	=
合计	=	=	<u>-703,036,097.97</u>	<u>991,714,153.59</u>	=

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

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	367,706,621.70	442,260,911.94
财通基金-上海银行-富春定增 696 号资产管理计划	196,685,568.01	161,612,267.42
海通证券股份有限公司流通股	131,410,000.00	74,800,000.00
杭州世茂世纪置业有限公司	85,016,706.21	85,016,706.21
天津纽锋投资有限公司	-	198,000,000.00
New Frontier Corporation 流通股	=	105,006,960.00
合计	<u>780,818,895.92</u>	<u>1,066,696,845.57</u>

注: 期初余额系根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019] 6 号)相关要求, 将可供出售金融资产截至 2018 年 12 月 31 日止余额重分类至本项目。

(2) 非交易性权益工具投资的情况

项目	本期确认的 股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益 转入留存收益 的金额	其他综合收益 转入留存收益 的原因
万达电影股份有限公司流通股	-	-	632,293,378.30	-	-
财通基金-上海银行-富春定增 696 号资产管理计划	-	-	42,355,104.81	-	-
海通证券股份有限公司流通股	1,275,000.00	119,782,037.82	-	-	-
杭州世茂世纪置业有限公司	-	-	-	-	-
天津纽锋投资有限公司	-	-	-	-	-
New Frontier Corporation 流通股	=	<u>2,053,835.60</u>	=	<u>2,053,835.60</u>	注
合计	<u>1,275,000.00</u>	<u>121,835,873.42</u>	<u>674,648,483.11</u>	<u>2,053,835.60</u>	

注: 公司于本报告期内处置持有的 New Frontier Corporation 流通股, 因公允价值变动而计入其他综合收益的金额结转留存收益。

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	23,712,520,000.00	6,135,000,000.00	29,847,520,000.00
② 本期变动	4,474,000,000.00	12,928,000,000.00	17,402,000,000.00
加: 存货转入		- 15,686,881,374.86	15,686,881,374.86
企业合并增加		-	-
完工转入	3,456,000,000.00	-	3,456,000,000.00
减: 处置			
完工转出		- 3,456,000,000.00	3,456,000,000.00
公允价值变动	<u>1,018,000,000.00</u>	<u>697,118,625.14</u>	<u>1,715,118,625.14</u>
③ 期末余额	<u>28,186,520,000.00</u>	<u>19,063,000,000.00</u>	<u>47,249,520,000.00</u>

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳前海世茂金融中心	5,500,000,000.00	产证办理中
芜湖文化艺术中心	378,000,000.00	产证办理中
厦门集美项目	2,069,000,000.00	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）	5,270,000,000.00	在建工程
深圳龙岗项目（地块 2）	7,126,000,000.00	在建工程
深圳坪山世茂二期	1,430,000,000.00	在建工程
泉州世茂商业项目（A 地块）	856,000,000.00	在建工程
合计	<u>24,941,000,000.00</u>	

(3) 期末投资性房地产公允价值如下：

投资性房地产项目	期末公允价值	期初公允价值
北京世茂大厦	3,708,000,000.00	3,567,000,000.00
绍兴世茂迪荡新城 A2A3	1,977,000,000.00	1,868,000,000.00
上海南京西路 258 号世茂商都大厦	700,000,000.00	700,000,000.00
常熟珠江东路 98 号商业楼	203,000,000.00	203,000,000.00
昆山世茂华东商城	830,000,000.00	786,000,000.00
苏州世茂运河城一期	317,000,000.00	313,000,000.00
芜湖世茂滨江花园 4-1 号地块特色商业街 A 区、C 区	322,000,000.00	318,000,000.00
常熟卢米埃影城	23,000,000.00	23,000,000.00
沈阳世茂商业 S2	457,000,000.00	457,000,000.00
徐州世茂商业	640,000,000.00	633,000,000.00
苏州世茂运河城二期	1,255,000,000.00	1,230,000,000.00
昆山国际城	735,000,000.00	697,000,000.00
芜湖文化艺术中心	378,000,000.00	371,000,000.00
福建世茂海峡大厦商业	1,098,960,000.00	1,098,960,000.00
福建世茂海峡大厦自持办公	1,063,560,000.00	1,063,560,000.00
石狮世茂国际广场	1,806,000,000.00	1,771,000,000.00
济南世茂商业	2,868,000,000.00	2,716,000,000.00
武汉世茂嘉年华商业中心	1,762,000,000.00	1,762,000,000.00
沈阳世茂商业 S3	550,000,000.00	550,000,000.00
上海佘山纳米魔幻城	827,000,000.00	817,000,000.00
厦门集美项目	2,069,000,000.00	2,054,000,000.00
深圳商业中心	5,500,000,000.00	5,080,000,000.00
南京雨花台商业/办公项目	1,882,000,000.00	1,769,000,000.00

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

投资性房地产项目	期末公允价值	期初公允价值
长沙世茂环球中心	1,596,000,000.00	-
深圳龙岗项目（地块 1）	5,270,000,000.00	-
深圳龙岗项目（地块 2）	7,126,000,000.00	-
深圳坪山世茂二期	1,430,000,000.00	-
泉州世茂商业项目（A 地块）	856,000,000.00	=
合计	<u>47,249,520,000.00</u>	<u>29,847,520,000.00</u>

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

12、固定资产

项目	期末数	期初数
固定资产	1,711,268,432.18	1,704,343,834.40
固定资产清理	=	=
合计	<u>1,711,268,432.18</u>	<u>1,704,343,834.40</u>

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	家具用品
① 账面原值				
期初余额	1,816,748,812.23	8,478,158.49	84,237,423.37	22,649,783.19
本期增加金额	46,027,669.43	359,112.69	7,641,302.05	444,628.86
其中：购置	-	31,578.20	7,103,064.56	444,628.86
在建工程转入	46,027,669.43	-	-	-
企业合并增加	-	327,534.49	538,237.49	-
本期减少金额	-	1,476,288.19	4,542,387.60	215,574.45
其中：处置或报废	-	1,476,288.19	4,542,387.60	215,574.45
企业范围变更	-	-	-	-
期末余额	1,862,776,481.66	7,360,982.99	87,336,337.82	22,878,837.60
② 累计折旧				
期初余额	275,141,277.29	7,624,936.96	56,815,717.45	18,081,026.55
本期增加金额	55,461,325.89	715,897.44	8,138,591.13	1,641,678.56
其中：计提	55,461,325.89	631,589.97	8,043,384.86	1,641,678.56
企业合并增加	-	84,307.47	95,206.27	-
本期减少金额	-	1,302,189.95	3,776,376.37	145,771.67
其中：处置或报废	-	1,302,189.95	3,776,376.37	145,771.67
合并范围变更减少	-	-	-	-
期末余额	330,602,603.18	7,038,644.45	61,177,932.21	19,576,933.44

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	家具用品
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	1,531,756,954.14	322,338.54	26,158,405.61	3,301,904.16
期初账面价值	1,541,190,610.60	853,221.53	27,421,705.92	4,568,756.64

(续上表)

项目	乐园设备	合计
① 账面原值		
期初余额	163,263,382.80	2,095,377,560.08
本期增加金额	37,826,920.59	92,299,633.62
其中：购置	-	7,579,271.62
在建工程转入	37,826,920.59	83,854,590.02
企业合并增加	-	865,771.98
本期减少金额	-	6,234,250.24
其中：处置或报废	-	6,234,250.24
企业范围变更	-	-
期末余额	201,090,303.39	2,181,442,943.46
② 累计折旧		
期初余额	32,953,843.09	390,616,801.34
本期增加金额	18,407,630.57	84,365,123.59
其中：计提	18,407,630.57	84,185,609.85
企业合并增加	-	179,513.74
本期减少金额	-	5,224,337.99
其中：处置或报废	-	5,224,337.99
合并范围变更减少	-	-
期末余额	51,361,473.66	469,757,586.94
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

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	乐园设备	合计
④ 账面价值		
期末账面价值	149,728,829.73	1,711,268,432.18
期初账面价值	130,309,539.71	1,704,343,834.40

(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	51,361,473.66	-	111,901,909.14

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

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	象牌商誉	电脑软件	南京世茂外滩 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	15,546,534.51	44,384,617.18	177,027,643.27	119,899,625.87
本期增加金额	-	562,039.92	-	-	-
其中：购置	-	562,039.92	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	191,205.12	-	-	-
其中：处置	-	191,205.12	-	-	-
合并范围变更	-	-	-	-	-
期末余额	1,453,549.25	15,917,369.31	44,384,617.18	177,027,643.27	119,899,625.87
② 累计摊销					
期初余额	-	11,080,770.08	7,856,060.95	46,809,446.14	8,031,553.88
本期增加金额	-	1,587,772.57	1,241,390.39	4,927,573.58	3,442,094.52
其中：计提	-	1,587,772.57	1,241,390.39	4,927,573.58	3,442,094.52
企业合并增加	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	135,649.50	-	-	-
其中：处置	-	135,649.50	-	-	-
合并范围变更	-	-	-	-	-
期末余额	-	12,532,893.15	9,097,451.34	51,737,019.72	11,473,648.40
③ 减值准备					
期初余额	1,453,549.25	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-	-
其中：计提	-	-	-	-	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	象牌商誉	电脑软件	南京世茂外滩	南京世茂外滩	福建世茂新里
			新城幼儿园	新城酒店	程康莱德酒店
			土地使用权	土地使用权	土地使用权
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	-	3,384,476.16	35,287,165.84	125,290,623.55	108,425,977.47
期初账面价值	-	4,465,764.43	36,528,556.23	130,218,197.13	111,868,071.99

(续上表)

项目	石狮世茂睿选酒	武汉嘉年华会	合计
	店土地使用权	所土地使用权	
① 账面原值			
期初余额	9,377,074.31	834,049.82	368,523,094.21
本期增加金额	-	-	562,039.92
其中：购置	-	-	562,039.92
企业合并增加	-	-	-
本期减少金额	-	-	191,205.12
其中：处置	-	-	191,205.12
合并范围变更	-	-	-
期末余额	9,377,074.31	834,049.82	368,893,929.01
② 累计摊销			
期初余额	258,084.61	163,183.65	74,199,099.31
本期增加金额	258,084.61	54,394.55	11,511,310.22
其中：计提	258,084.61	54,394.55	11,511,310.22
企业合并增加	-	-	-
本期减少金额	-	-	135,649.50
其中：处置	-	-	135,649.50
合并范围变更	-	-	-
期末余额	516,169.22	217,578.20	85,574,760.03
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

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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	
④ 账面价值			
期末账面价值	8,860,905.09	616,471.62	281,865,619.73
期初账面价值	9,118,989.70	670,866.17	292,870,445.65

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

14、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
办公场地装修	29,504,697.30	6,471,051.63	11,847,956.42	-	24,127,792.51
商场装修	28,517,246.88	24,579,087.54	17,459,586.29	-	35,636,748.13
儿童娱乐场装修	247,717.48	-	134,713.62	-	113,003.86
员工宿舍装修	969,507.00	-	323,169.00	-	646,338.00
酒店装修及开办费	491,851.49	2,967,697.83	402,854.07	-	3,056,695.25
合计	59,731,020.15	34,017,837.00	30,168,279.40	=	63,580,577.75

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	205,628,235.48	51,407,058.87	142,838,445.99	35,709,611.50
可抵扣亏损	4,788,386,064.96	1,197,096,516.24	4,494,722,874.28	1,123,680,718.57
房产预售及预提成本	4,493,772,537.28	1,123,443,134.32	3,553,094,801.00	888,273,700.25
合并抵消内部销售	704,581,991.88	176,145,497.97	542,420,290.52	135,605,072.63
其他权益工具投资公允价值变动	674,648,483.11	168,662,120.79	635,167,493.48	158,791,873.37
其他	204,960,483.88	51,240,120.97	218,066,103.13	54,516,525.78
合计	11,071,977,796.59	2,767,994,449.16	9,586,310,008.40	2,396,577,502.10

(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
其他权益工具投资公允价值变动	119,782,037.80	29,945,509.45	65,247,941.80	16,135,533.61
投资性房地产公允价值变动	14,272,409,809.40	3,568,102,452.35	12,557,291,184.28	3,139,322,796.07
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	2,227,820,217.08	556,955,054.27	1,882,656,305.08	470,664,076.27
其他	3,269,393,532.24	817,348,383.06	2,957,493,692.24	739,373,423.06
合计	19,889,405,596.52	4,972,351,399.13	17,462,689,123.40	4,365,495,829.01

(3) 未确认递延所得税资产明细

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	9,570,300.31	8,561,152.21
可抵扣亏损	<u>1,653,038,842.03</u>	<u>1,095,336,606.79</u>
合计	<u>1,662,609,142.34</u>	<u>1,103,897,759.00</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
2019 年	-	24,395,361.21	-
2020 年	390,449,497.49	100,014,266.08	-
2021 年	192,220,207.87	167,548,876.66	-
2022 年	553,866,756.59	546,769,076.28	-
2023 年	258,609,109.17	256,609,026.56	-
2024 年	<u>257,893,270.91</u>	-	-
合计	<u>1,653,038,842.03</u>	<u>1,095,336,606.79</u>	

16、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
南京世茂外滩阳光幼儿园(注 1)	600,000.00	600,000.00
南京市圣玛丽世茂幼儿园(注 2)	240,000.00	240,000.00
上海铭耀资产管理合伙企业(有限合伙)(注 3)	172,112,148.07	174,097,351.50
西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)(注 4)	64,955,788.41	158,755,520.05
西藏世澳创业投资合伙企业(有限合伙)	-	<u>-74,970.23</u>
合计	<u>237,907,936.48</u>	<u>333,617,901.32</u>

注 1：公司之控股子公司南京世茂房地产开发有限公司出资 600,000.00 元与南京一幼教育投资管理有限公司合作成立南京世茂外滩阳光幼儿园，南京世茂房地产开发有限公司未取得实质经营控制权。

注 2：公司之控股子公司南京世茂房地产开发有限公司出资 240,000.00 元与南京柏信教育咨询有限公司合作成立南京市圣玛丽世茂幼儿园，南京世茂房地产开发有限公司未取得实质经营控制权。

注 3：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%。截至 2019 年 12 月 31 日，上海铂信企业管理有限公司已实际出资 18,000 万元，并根据合伙协议约定按认缴出资比例累计确认投资损失 7,887,851.93 元。

注 4：公司之全资子公司上海惠沁投资管理有限公司(“上海惠沁”)与上海喜励贸易有限公司(“喜励贸易”)签订合伙份额转让意向书，将上海惠沁所持西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)49.50%的合伙份额转让给喜励贸易或其指定企业，并将在 2020 年内完成交易。公司于报告期末将西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)49.50%的合伙份额分类为持有待售资产。

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

17、借款情况

(1) 质押借款

项目	期末借款余额	被质押的项目	被质押资产期末账面价值
短期借款	400,000,000.00	存单	400,000,000.00
短期借款合计	400,000,000.00		
一年内到期的非流动负债	85,000,000.00	本公司持有的上海乾偲企业管理有限公司 100%股权	1,057,503,262.43
一年内到期的非流动负债合计	85,000,000.00		
长期借款	200,000,000.00	本公司持有的上海乾偲企业管理有限公司 100%股权	1,057,503,262.43
长期借款	1,000,000.00	本公司持有的杭州艺辉商务咨询有限公司 49%股权	375,000,000.00
长期借款合计	201,000,000.00		

(2) 抵押借款

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	19,000,000.00	本公司持有的坐落于上海市南京西路的世茂商都	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	500,000,000.00	本公司持有的红谷滩新区红角洲 A-12 地块-1 号土地使用权，思明区演武西路 186 号、思明区演武西路 182 号酒店会见厅、思明区演武西路 182 号第一至五层商场、思明区演武西路 184 号地下一层酒店配套用房、思明区演武西路 184 号地下二层酒店配套用房、思明区演武西路 182 号第五-六、六（夹层）影院、思明区演武西路 186 号观光厅	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	84,000,000.00	本公司持有的绍兴市越城区胜利东路 360 号、386 号房产及相应土地使用权	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	1,500,000,000.00	本公司持有的坐落于济南市历城区泉城路的世茂国际广场	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	60,000,000.00	本公司持有的坐落于北京市建国路的世茂大厦	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	171,400,000.00	本公司持有的泉州市台商投资区星河城项目土地使用权及在建工程	存货

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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	1,000,000.00	本公司持有的南京雨花台区软件谷 A6 及西一西二地块土地使用权	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债合计	2,335,400,000.00		
长期借款	486,000,000.00	本公司持有的坐落于上海市南京西路的世茂商都	投资性房地产
长期借款	1,600,000,000.00	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、思明区演武西路 182 号第五-六、六（夹层）影院、思明区演武西路 186 号观光厅	存货、固定资产、无形资产、投资性房地产
长期借款	1,000,000.00	本公司持有的杭州市西湖区双龙街与枫树路交叉口西北角在建工程项目	存货
长期借款	912,000,000.00	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	1,000,000.00	本公司持有的深圳龙岗区龙城街道的 G01046-0095 地块土地使用权	存货
长期借款	1,280,000,000.00	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	171,400,000.00	本公司持有的泉州市台商投资区星河城项目土地使用权及在建工程	存货
长期借款	12,000,000.00	本公司持有的杭州市滨江区智慧之门项目 A\B\E 塔楼土地使用权及在建工程	存货
长期借款合计	4,463,400,000.00		

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(续上表)

项目	期末余额	抵押物期末价值	其他保证情况
1 年内到期的非流动负债	19,000,000.00	700,000,000.00	本公司以持有的世茂商都项目上所形成的应收账款提供质押
1 年内到期的非流动负债	500,000,000.00	2,145,209,498.86	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	84,000,000.00	1,977,000,000.00	
1 年内到期的非流动负债	1,500,000,000.00	2,868,000,000.00	上海世茂股份有限公司提供 15 亿元的连带责任保证
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	171,400,000.00	324,083,640.66	上海世茂建设有限公司、碧桂园地产集团有限公司及上海宝龙实业发展(集团)有限公司三方分别按 34%、33%及 33%比例提供连带责任保证
1 年内到期的非流动负债	<u>1,000,000.00</u>	607,913,780.35	
1 年内到期的非流动负债合计	<u>2,335,400,000.00</u>		
长期借款	486,000,000.00	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	1,600,000,000.00	2,145,209,498.86	本公司以持有的杭州世茂瑞盈置业有限公司 100%股权、南昌水城投资股份有限公司 100%股权、前海世茂发展(深圳)有限公司 51%股权提供质押
长期借款	1,000,000.00	2,526,460,875.34	本公司以持有杭州禾睿房地产开发有限公司 100%股权提供质押
长期借款	912,000,000.00	1,977,000,000.00	
长期借款	1,000,000.00	24,563,938,517.82	峰盈国际有限公司提供连带责任保证、本公司以持有的深圳市世茂新里程实业有限公司 100%的股权提供质押
长期借款	1,280,000,000.00	3,708,000,000.00	

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额	抵押物期末价值	其他保证情况
长期借款	171,400,000.00	324,083,640.66	上海世茂建设有限公司、碧桂园地产集团有限公司及上海宝龙实业发展(集团)有限公司三方分别按 34%，33%及 33%比例提供连带责任保证
长期借款	<u>12,000,000.00</u>	2,266,247,596.64	上海世茂股份有限公司提供连带责任保证
长期借款合计	<u>4,463,400,000.00</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	500,000,000.00	上海世茂股份有限公司
1 年内到期的非流动负债	40,000,000.00	上海世茂股份有限公司
1 年内到期的非流动负债	20,000,000.00	昆山世茂房地产开发有限公司
1 年内到期的非流动负债合计	560,000,000.00	
长期借款	300,000,000.00	上海世茂股份有限公司
长期借款	360,000,000.00	上海世茂股份有限公司
长期借款	<u>380,000,000.00</u>	昆山世茂房地产开发有限公司
长期借款合计	<u>1,040,000,000.00</u>	

18、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	400,000,000.00	-

(2) 质押借款

项目	期末余额	被质押的项目	被质押资产期末账面价值
短期借款	<u>400,000,000.00</u>	存单	400,000,000.00
短期借款合计	<u>400,000,000.00</u>		

19、应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	1,253,052,758.92	756,330,892.58
银行承兑汇票	=	=
合计	<u>1,253,052,758.92</u>	<u>756,330,892.58</u>

20、应付账款

项目	期末余额	期初余额
余额	12,750,664,431.39	10,116,346,534.99
其中: 账龄超过 1 年的余额	1,756,484,667.22	774,096,751.13

本报告期末账龄超过 1 年的应付账款主要为暂估应付工程款。

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

本报告期末应付关联企业款项情况于本附注十一/6 披露。

21、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	4,476,420,336.63	5,229,526,803.77
其他	292,248,656.18	192,675,590.06
合计	4,768,668,992.81	5,422,202,393.83
其中: 账龄超过 1 年的余额	935,980,178.45	862,004,543.62

本报告期末账龄超过 1 年的余额主要为业主购房款。

(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	1,135,498,271.10	651,917,209.35	2020 年	95.37%
徐州世茂广场项目	70,467.00	1,152,442.00	2012 年-2016 年	94.81%
常熟世茂世纪中心项目	82,438,162.84	199,262,562.02	2014 年-2020 年	85.49%
上海天马山新体验商业项目	19,768,992.00	17,158,631.00	2013 年-2016 年	74.55%
苏州世茂广场项目	27,594,598.70	83,758,857.00	2010 年-2015 年	99.93%
济南世茂国际广场项目	4,296,714.40	9,068,881.00	2013 年-2017 年	94.83%
济南世茂天城项目	758,884,756.76	515,083,148.79	2015 年-2020 年	88.92%
厦门世茂海峡大厦项目	35,847,776.11	23,353,236.11	2014 年-2016 年	97.92%
武汉蔡甸项目	16,892,141.41	145,544,712.00	2012 年-2020 年	80.74%
天津世茂悦府项目	9,348,469.00	233,847,503.00	2014 年-2019 年	99.65%
青岛世奥大厦商业项目	23,781,602.00	23,207,005.00	2013 年-2015 年	99.45%
青岛胶南世茂国际中心项目	308,989,738.40	245,070,958.21	2013 年-2020 年	86.89%
青岛胶南世茂诺沙湾项目	1,986,055.40	160,311.00	2014 年-2017 年	99.47%
石狮世茂房地产项目	36,889,718.98	179,643,439.24	2014 年-2020 年	85.61%
石狮世茂新城项目	436,221,295.85	197,139,224.33	2014 年-2020 年	91.29%
常熟世茂玉珑花园项目	327,188.81	5,463,000.00	2015 年-2016 年	100.00%
宁波君御湾项目	5,345,121.38	331,780.00	2015 年-2016 年	98.79%
宁波包家漕项目	-	3,463,059.00	2015 年-2016 年	75.60%
杭州智慧之门项目	225,001,063.86	39,233.86	2020 年	44.39%

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额	期初余额	竣工时间	预售比例
南昌水城项目	487,408.00	13,973,596.00	2015 年-2019 年	67.83%
厦门集美项目	100,259,850.62	126,610,123.76	2017 年-2020 年	80.55%
南京新发展项目	34,052,064.00	602,302,256.00	2019 年	100.00%
泉州世茂璀璨天城一期项目	41,921,786.43	57,617,746.00	2018 年	98.00%
泉州世茂璀璨天城二期项目	74,800,827.00	43,263,949.00	2018 年	97.95%
泉州星河城项目	267,060,175.40	248,063,086.50	2019 年-2020 年	74.58%
苏州铜雀台雅苑项目	-	1,506,788,927.60	2019 年	100.00%
长沙世茂环球中心	29,573,800.60	96,241,926.00	2019 年	54.37%
深圳坪山项目	48,856,598.11	-	2019 年	46.06%
荆门龙山项目	483,300.00	-	2019 年	35.35%
苏州铜雀台别墅项目	3,985,359.13	-	2019 年-2020 年	74.22%
杭州蒋村项目	191,689,570.96	-	2019 年	39.91%
怀来古城项目	29,676,244.00	-	2021 年	64.49%
昆明巫家坝项目	32,698,396.00	-	2020 年	15.17%
南京西善桥项目	307,226,422.00	-	2020 年	69.61%
深圳世茂之都项目	159,028,601.38	-	2019 年-2020 年	20.69%
常州世茂广场项目	25,437,799.00	-	2013 年-2020 年	58.73%
合计	4,476,420,336.63	5,229,526,803.77		

(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。

22、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	39,545,620.94	632,398,963.62	623,800,135.18	48,144,449.38
离职后福利-设定提存计划	1,073,026.44	47,178,328.98	47,399,895.55	851,459.87
合计	40,618,647.38	679,577,292.60	671,200,030.73	48,995,909.25

(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	37,248,360.20	559,147,272.56	550,358,928.76	46,036,704.00
职工福利费	-	8,321,750.11	8,321,750.11	-
社会保险费	691,809.29	26,368,729.88	26,459,057.65	601,481.52
其中：医疗保险费	622,087.50	23,221,343.51	23,306,066.19	537,364.82
工伤保险费	35,612.27	946,224.47	951,390.23	30,446.51
生育保险费	34,109.52	2,201,161.90	2,201,601.23	33,670.19

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
住房公积金	528,297.24	35,970,580.94	35,911,783.62	587,094.56
工会经费和职工教育经费	1,077,154.21	2,590,630.13	2,748,615.04	919,169.30
合计	<u>39,545,620.94</u>	<u>632,398,963.62</u>	<u>623,800,135.18</u>	<u>48,144,449.38</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	1,008,032.13	45,744,958.20	45,959,192.94	793,797.39
失业保险费	64,994.31	1,433,370.78	1,440,702.61	57,662.48
合计	<u>1,073,026.44</u>	<u>47,178,328.98</u>	<u>47,399,895.55</u>	<u>851,459.87</u>

23、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	3,252,133,689.76	2,724,089,274.55
增值税	928,302,006.17	872,076,105.29
营业税	4,613,403.50	4,951,152.94
城市建设维护税	64,626,713.89	67,509,474.09
教育费附加及地方教育费附加	48,661,912.94	48,636,323.18
个人所得税	3,348,276.26	2,702,847.56
土地增值税	3,837,245,894.77	3,285,477,671.38
土地使用税	6,656,641.27	5,595,991.77
房产税	19,277,766.68	26,484,878.87
其他	<u>6,090,579.52</u>	<u>4,550,104.61</u>
合计	<u>8,170,956,884.76</u>	<u>7,042,073,824.24</u>

24、其他应付款

项目	期末数	期初数
应付利息	470,578,981.75	397,915,970.02
应付股利	1,578,676,900.00	1,238,841,700.00
其他应付款	<u>22,894,908,408.13</u>	<u>14,303,900,150.39</u>
合计	<u>24,944,164,289.88</u>	<u>15,940,657,820.41</u>

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	409,317,111.15	345,276,138.94
分期付款到期还本的长期借款利息	<u>61,261,870.60</u>	<u>52,639,831.08</u>
合计	<u>470,578,981.75</u>	<u>397,915,970.02</u>

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(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	706,176,900.00	279,641,700.00	暂未支付
应付股利-Prime Master Holdings Limited	872,500,000.00	572,500,000.00	暂未支付
应付股利-上海世茂建设有限公司	-	161,700,000.00	-
应付股利-上海世源建材贸易有限公司	-	225,000,000.00	-
合计	<u>1,578,676,900.00</u>	<u>1,238,841,700.00</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)	706,176,900.00	279,641,700.00

(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	22,894,908,408.13	14,303,900,150.39
其中: 账龄超过1年以上的余额	5,409,761,221.36	1,695,356,780.94

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

单位名称	期末金额	期初金额
峰盈国际有限公司 (Peak Gain International Limited)	1,037,932.80	1,033,185.06

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。

25、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	2,980,400,000.00	719,000,000.00
一年内到期的应付债券	<u>6,292,013,312.95</u>	<u>3,497,538,496.14</u>
合计	<u>9,272,413,312.95</u>	<u>4,216,538,496.14</u>

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款的分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	85,000,000.00	60,000,000.00
抵押借款	2,335,400,000.00	659,000,000.00
保证借款	<u>560,000,000.00</u>	=
合计	<u>2,980,400,000.00</u>	<u>719,000,000.00</u>

② 一年内到期的长期借款的分类说明详见本附注“六/17、借款情况”的披露。

(3) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	应付债券转入
16 世茂 G1	100	2016/3/21	3 年	2,000,000,000.00	1,999,232,996.70	-
16 世茂 G2	100	2016/7/11	3 年	1,500,000,000.00	1,498,305,499.44	-
17 世茂 G1 (注 1)	100	2017/7/11	3 年	2,500,000,000.00	-	2,490,955,438.65
17 世茂 G2 (注 2)	100	2017/9/20	3 年	1,000,000,000.00	-	995,907,695.81
17 世茂 G3 (注 3)	100	2017/10/17	3 年	500,000,000.00	-	497,864,596.06
17 沪世茂 MTN001 (注 4)	100	2017/1/4	3 年	1,300,000,000.00	-	1,296,448,538.43
18 沪世茂 MTN003 (注 5)	100	2018/12/14	2+1 年	1,000,000,000.00	-	994,121,758.69
合计				<u>9,800,000,000.00</u>	<u>3,497,538,496.14</u>	<u>6,275,298,027.64</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
16 世茂 G1	-	-	11,880,555.52	12,647,558.82	2,000,000,000.00	-
16 世茂 G2	-	-	24,927,499.99	26,622,000.55	1,500,000,000.00	-
17 世茂 G1 (注 1)	-	-	125,468,750.00	131,725,184.22	-	2,497,211,872.87
17 世茂 G2 (注 2)	-	-	52,215,277.78	54,695,805.03	-	998,388,223.06
17 世茂 G3 (注 3)	-	-	26,310,416.67	27,545,996.66	-	499,100,176.05
17 沪世茂 MTN001 (注 4)	-	-	57,687,500.00	61,238,961.57	-	1,300,000,000.00
18 沪世茂 MTN003 (注 5)	-	-	<u>50,694,444.45</u>	<u>53,885,726.73</u>	-	<u>997,313,040.97</u>
合计	-	-	<u>349,184,444.41</u>	<u>368,361,233.58</u>	<u>3,500,000,000.00</u>	<u>6,292,013,312.95</u>

注 1: 公司 2017 年 7 月 11 日在交易所市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2017 年度第一期公司债券”, 债券简称: “17 世茂 G1”。该债券将于 2020 年 7 月 12 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 2017 年 9 月 20 日在交易所市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2017 年度第二期公司债券”, 债券简称: “17 世茂 G2”。该债券将于 2020 年 9 月 21 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 2017 年 10 月 17 日在交易所市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2017 年度第三期公司债券”, 债券简称: “17 世茂 G3”。该债券将于 2020 年 10 月 18 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 2017 年 1 月 4 日在全国银行间债券市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2017 年度第一期中期票据”, 中期票据简称: “17 沪世茂 MTN001”。该中期票据将于 2020 年 1 月 6 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 2018 年 12 月 14 日在全国银行间债券市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2018 年度第三期中期票据”, 中期票据简称: “18 沪世茂 MTN003”。该中期票据期限为 2+1 年, 根据募集说明书相关条款约定, 公司有权决定在中期票据存续期的第 2 年末调整后 1 年票面利率, 公司在作出关于是否调整中期票据票面利率及调整幅度的公告后, 投资者有权在投资者回售登记期内进行登记, 将持有的中期票据按面值全部或部分回售给公司, 或选择继续持有中期票据。本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

26、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
应付短期融资券	999,214,613.12	998,893,195.93

应付短期融资券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
18 沪世茂 CP001	100	2018/4/24	365 天	1,000,000,000.00	998,893,195.93
19 沪世茂 CP001(注 1)	100	2019/3/22	366 天	1,000,000,000.00	-
合计				<u>2,000,000,000.00</u>	<u>998,893,195.93</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 CP001	-	-	16,592,222.22	17,699,026.29	1,000,000,000.00	-
19 沪世茂 CP001(注 1)	<u>1,000,000,000.00</u>	<u>3,773,584.91</u>	<u>28,748,333.33</u>	<u>31,736,531.36</u>	=	<u>999,214,613.12</u>
合计	<u>1,000,000,000.00</u>	<u>3,773,584.91</u>	<u>45,340,555.55</u>	<u>49,435,557.65</u>	<u>1,000,000,000.00</u>	<u>999,214,613.12</u>

注 1: 公司本期在全国银行间债券市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2019 年度第一期短期融资券”, 短期融资券代码: “041900125”, 短期融资券简称: “19 沪世茂 CP001”, 发行面值 100 元, 发行总额 100,000 万元, 发行日期 2019 年 3 月 22 日, 起息日 2019 年 3 月 25 日, 到期日 2020 年 3 月 25 日, 债券期限 366 天, 票面利率 3.67%, 到期一次还本付息。

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

27、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	201,000,000.00	285,000,000.00
抵押借款	4,463,400,000.00	6,453,010,000.00
保证借款	1,040,000,000.00	=
合计	<u>5,704,400,000.00</u>	<u>6,738,010,000.00</u>

(2) 长期借款分类的说明详见本附注“六/17、借款情况”的披露。

28、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	6,000,000,000.00	7,800,000,000.00
应付债券-利息调整	<u>-26,824,933.10</u>	<u>-33,892,603.45</u>
合计	<u>5,973,175,066.90</u>	<u>7,766,107,396.55</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
17 沪世茂 MTN001 (注 1)	100	2017/1/4	3 年	1,300,000,000.00	1,296,448,538.43	1,296,448,538.43
18 沪世茂 MTN003 (注 1)	100	2018/12/14	2+1 年	1,000,000,000.00	994,121,758.69	994,121,758.69
17 世茂 G1 (注 1)	100	2017/7/11	3 年	2,500,000,000.00	2,490,955,438.65	2,490,955,438.65
17 世茂 G2 (注 1)	100	2017/9/20	3 年	1,000,000,000.00	995,907,695.81	995,907,695.81
17 世茂 G3 (注 1)	100	2017/10/17	3 年	500,000,000.00	497,864,596.06	497,864,596.06
18 沪世茂 MTN001	100	2018/2/6	3 年	800,000,000.00	795,181,550.31	-
18 沪世茂 MTN002	100	2018/3/6	3 年	700,000,000.00	695,627,818.60	-
19 沪世茂 MTN001 (注 2)	100	2019/10/18	3 年	1,000,000,000.00	-	-
19 世茂 G1 (注 3)	100	2019/1/14	3 年	2,000,000,000.00	-	-
19 世茂 G2 (注 4)	100	2019/3/15	3 年	1,000,000,000.00	-	-
19 世茂 G3 (注 5)	100	2019/5/20	3 年	<u>500,000,000.00</u>	=	=
合计				<u>12,300,000,000.00</u>	<u>7,766,107,396.55</u>	<u>6,275,298,027.64</u>

(续上表)

债券名称	本期发行	发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
17 沪世茂 MTN001 (注 1)	-	-	-	-	-	-
18 沪世茂 MTN003 (注 1)	-	-	-	-	-	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

债券名称	本期发行	发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
17 世茂 G1(注 1)	-	-	-	-	-	-
17 世茂 G2(注 1)	-	-	-	-	-	-
17 世茂 G3(注 1)	-	-	-	-	-	-
18 沪世茂 MTN001	-	-	52,154,444.45	54,496,191.21	-	797,523,297.07
18 沪世茂 MTN002	-	-	44,925,416.67	46,962,961.18	-	697,665,363.11
19 沪世茂 MTN001 (注 2)	1,000,000,000.00	4,528,301.89	8,480,000.00	8,768,972.35	-	995,760,670.46
19 世茂 G1(注 3)	2,000,000,000.00	14,150,943.40	90,675,000.00	95,134,580.24	-	1,990,308,636.84
19 世茂 G2(注 4)	1,000,000,000.00	7,075,471.70	37,120,000.01	38,941,871.36	-	994,746,399.65
19 世茂 G3(注 5)	500,000,000.00	3,537,735.85	12,911,111.12	13,619,546.74	-	497,170,699.77
合计	<u>4,500,000,000.00</u>	<u>29,292,452.84</u>	<u>246,265,972.25</u>	<u>257,924,123.08</u>	-	<u>5,973,175,066.90</u>

注 1: 本期变动情况详见本附注“六/25、一年内到期的非流动负债注释 1”说明。

注 2: 公司本期在全国银行间债券市场面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2019 年度第一期中期票据, 代码: “101901406”, 简称: “19 沪世茂 MTN001”, 发行面值 100 元, 发行总额 100,000 万元, 发行日期 2019 年 10 月 18 日, 起息日 2019 年 10 月 21 日, 到期日 2022 年 10 月 21 日, 债券期限 3 年, 票面利率 4.24%, 每年付息, 到期一次还本付息。

注 3: 公司本期在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2019 年度第一期公司债券, 债券代码: “155142”, 债券简称: “19 世茂 G1”, 发行面值 100 元, 发行总额 200,000 万元, 发行日期 2019 年 1 月 14 日, 起息日 2019 年 1 月 15 日, 到期日 2022 年 1 月 15 日, 债券期限 3 年, 票面利率 4.65%, 每年付息, 到期一次还本付息。

注 4: 公司本期在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2019 年度第二期公司债券, 债券代码: “155254”, 债券简称: “19 世茂 G2”, 发行面值 100 元, 发行总额 100,000 万元, 发行日期 2019 年 3 月 15 日, 起息日 2019 年 3 月 19 日, 到期日 2022 年 3 月 19 日, 债券期限 3 年, 票面利率 4.64%, 每年付息, 到期一次还本付息。

注 5: 公司本期在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2019 年度第三期公司债券, 债券代码: “155391”, 债券简称: “19 世茂 G3”, 发行面值 100 元, 发行总额 50,000 万元, 发行日期 2019 年 5 月 20 日, 起息日 2019 年 5 月 22 日, 到期日 2022 年 5 月 22 日, 债券期限 3 年, 票面利率 4.15%, 每年付息, 到期一次还本付息。

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

29、长期应付款

项目	期末数	期初数
长期应付款	23,163,624.19	69,432,148.55
合计	23,163,624.19	69,432,148.55

其中, 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
融资租赁固定资产应付款	24,167,818.02	74,713,984.26
未确认融资费用	-1,004,193.83	-5,281,835.71
合计	23,163,624.19	69,432,148.55

30、预计负债

项目	期末余额	期初余额
预计负债	78,610,000.00	53,210,000.00

注: 本期预计负债变动系子公司北京世茂星辰企业管理有限公司计提预计诉讼赔偿款, 并计入本年度营业外支出。就北京世茂星辰企业管理有限公司与北京光耀东方羊坊店购物中心有限公司房屋租赁合同纠纷案, 北京市第一中级人民法院于 2019 年 12 月 4 日二审判决北京世茂星辰企业管理有限公司赔偿北京光耀东方羊坊店购物中心有限公司损失 2,540 万元, 并参照租赁合同约定的月租金标准的 50%赔偿 2019 年 12 月 1 日至北京世茂星辰企业管理有限公司实际腾退之日止的损失。公司拟就该判决申请再审。

31、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

32、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)(注)	768,438,896.12	-	0.45	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	778,163,753.20	=	0.45	778,163,752.75

注: 本期资本溢价减少系同一控制下合并调整。

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

33、其他综合收益

项目	期初数		本期发生金额	
	(A) 本期所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 前期计入其他综合收益当期转入留存收益	其他综合收益当期转入留存收益
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	<u>-427,263,211.90</u>	<u>17,106,941.96</u>	=	<u>2,053,835.60</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	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-427,263,211.90	17,106,941.96	-	2,053,835.60
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>3,961,761,988.02</u>	<u>705,213,880.95</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	14,120,937.57	8,095,255.81	-	-
投资性房地产转换公允价值变动差额	3,947,641,050.45	697,118,625.14	-	-
(3) 其他综合收益合计	<u>3,534,498,776.12</u>	<u>722,320,822.91</u>	=	<u>2,053,835.60</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>3,939,728.43</u>	<u>11,113,377.93</u>	=	<u>-416,149,833.97</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	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	3,939,728.43	11,113,377.93	-	-416,149,833.97
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>174,279,656.30</u>	<u>239,721,348.19</u>	<u>291,212,876.46</u>	<u>4,201,483,336.21</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	-	7,355,912.90	739,342.91	21,476,850.47
投资性房地产转换公允价值变动差额	174,279,656.30	232,365,435.29	290,473,533.55	4,180,006,485.74
(3) 其他综合收益合计	<u>178,219,384.73</u>	<u>250,834,726.12</u>	<u>291,212,876.46</u>	<u>3,785,333,502.24</u>

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

34、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	642,355,697.23	116,757,469.04	-	759,113,166.27

35、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	14,969,997,610.87	12,896,820,819.64	-
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)(注 1)	-12,901.65	-920.06	-
调整后期初未分配利润	14,969,984,709.22	12,896,819,899.58	-
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	2,429,545,264.83	2,403,807,209.28	-
其他综合收益结转留存收益	2,053,835.60	-	-
减: 提取法定盈余公积	116,757,469.04	105,572,303.98	-
提取任意盈余公积	-	-	-
应付普通股股利	975,303,747.86	225,070,095.66	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润	16,309,522,592.75	14,969,984,709.22	

注 1: 期初未分配利润调整系由于本期同一控制下企业合并。

注 2: 2020 年 3 月 24 日经公司第八届董事会第十八次会议通过了 2019 年度利润分配预案:

2019 年度母公司净利润 1,167,574,690.41 元, 连同母公司上年度可供股东分配的利润 2,207,885,006.59 元, 扣除提取的法定盈余公积 116,757,469.04 元及已宣告分配的股利 975,303,747.86 元, 截至 2019 年 12 月 31 日, 公司期末可供股东分配利润为人民币 2,283,398,480.10 元。

公司 2019 年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润/转增股本。本次利润分配、公积金转增股本方案如下:

上市公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 2.6 元(含税)。截至 2019 年 12 月 31 日, 公司总股本 3,751,168,261 股, 以此计算合计拟派发现金红利 975,303,747.86 元(含税)。本年度公司现金分红(包括中期已分配的现金红利)比例为 40.14%, 剩余未分配利润结转至下一年度; 本次公司不进行资本公积金转增股本。

上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

36、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	21,449,125,613.44	13,940,651,152.26	20,674,232,949.58	11,461,707,459.84

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	20,727,392,400.67	13,817,997,811.85	19,975,889,218.06	11,255,058,319.91
其他	<u>721,733,212.77</u>	<u>122,653,340.41</u>	<u>698,343,731.52</u>	<u>206,649,139.93</u>
合计	<u>21,449,125,613.44</u>	<u>13,940,651,152.26</u>	<u>20,674,232,949.58</u>	<u>11,461,707,459.84</u>

(3) 主营业务(分项目)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅销售	13,617,190,544.38	9,041,740,360.99	12,698,786,087.03	7,380,236,552.65
商业地产销售	6,376,928,806.03	4,631,104,427.80	6,582,591,760.04	3,723,177,565.11
房地产租赁	733,273,050.26	145,153,023.06	694,511,370.99	151,644,202.15
电影院业务	-	-	84,697.88	66,379.68
酒店服务业务	263,055,590.88	100,672,853.92	260,844,760.47	141,873,910.59
物业管理	432,971,431.52	2,915,764.54	342,033,852.03	6,634,805.64
其他	<u>25,706,190.37</u>	<u>19,064,721.95</u>	<u>95,380,421.14</u>	<u>58,074,044.02</u>
合计	<u>21,449,125,613.44</u>	<u>13,940,651,152.26</u>	<u>20,674,232,949.58</u>	<u>11,461,707,459.84</u>

(4) 主营业务(分地区)

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	17,287,339,644.12	11,031,633,636.47	16,323,241,008.49	9,871,317,978.63
华中地区	1,904,774,456.88	1,400,246,005.99	962,617,781.98	574,165,374.49
华南地区	1,628,595,757.01	1,200,273,163.12	2,807,129,245.04	825,939,561.06
其他地区	<u>628,415,755.43</u>	<u>308,498,346.68</u>	<u>581,244,914.07</u>	<u>190,284,545.66</u>
合计	<u>21,449,125,613.44</u>	<u>13,940,651,152.26</u>	<u>20,674,232,949.58</u>	<u>11,461,707,459.84</u>

(5) 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	375,813,867.32	1.75%

37、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	-4,808,336.69	-20,038,808.60	应税收入的5%
土地增值税	1,238,034,945.96	1,566,415,065.16	按土地增值率超率累进
城市建设税	47,775,991.83	77,818,121.04	流转税额的7%、5%
教育费附加及地方教育费附加	32,074,482.94	54,764,562.21	流转税额的3%、2%、1.5%

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
房产税	103,971,919.54	110,513,772.51	-
土地使用税	20,973,048.54	18,840,320.50	-
印花税	17,338,467.85	16,299,964.60	-
其他	<u>2,912,056.22</u>	<u>6,936,802.85</u>	-
合计	<u>1,458,272,576.19</u>	<u>1,831,549,800.27</u>	

38、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	90,632,743.52	75,625,630.34
行政	106,284,295.18	101,750,835.57
折旧及摊销	9,682,241.74	8,989,504.57
营销及企划费	304,614,592.67	312,280,861.89
物业管理费	239,688,205.61	203,915,117.23
其他	<u>1,942,121.75</u>	<u>2,887,170.51</u>
合计	<u>752,844,200.47</u>	<u>705,449,120.11</u>

39、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	438,047,040.77	392,035,011.77
行政	218,672,113.31	173,025,571.28
折旧与摊销	107,139,112.84	114,833,086.50
其他	<u>12,286,107.06</u>	<u>13,787,658.02</u>
合计	<u>776,144,373.98</u>	<u>693,681,327.57</u>

40、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息收入	-202,951,370.71	-125,005,129.65
利息支出	346,103,600.05	288,466,147.44
融资咨询费用	78,257,729.32	13,871,630.55
融资租赁费用	3,743,434.48	6,781,335.04
汇兑损益	2,431,084.06	16,175,758.81
手续费	<u>4,006,044.73</u>	<u>7,884,852.44</u>
合计	<u>231,590,521.93</u>	<u>208,174,594.63</u>

41、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
增值税加计抵减(注)	2,976,146.22	-

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

注：财政部、税务总局、海关总署 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》中规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	1,018,000,000.00	899,294,778.21

43、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	144,899,459.86	58,076,628.83
权益法核算的其他非流动资产投资收益	-34,799,091.62	-2,272,455.34
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,275,000.00	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	4,656,242.40
处置长期股权投资产生的投资收益	-	2,002,744.44
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	16,277,227.07
合计	<u>111,375,368.24</u>	<u>78,740,387.40</u>

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	-	74,717,713.74
宁波鼎峰房地产开发有限公司	168,827,444.51	-7,874,685.35
无锡世茂新发展置业有限公司	-5,988,274.34	38,668.55
上海硕元健康管理有限公司	-499,436.24	-744,617.52
长沙世茂投资有限公司	-	-2,687,992.00
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	7,171,026.40	7,404,867.48
上海世领投资管理有限公司	-169.23	-3,456.12
Medipolis K.K.	84,243.01	45,459.34
长沙茂泓置业开发有限公司	-2,496,708.89	-303,291.11
济南世茂新纪元置业有限公司	-8,822,044.71	-10,507,742.35
福州世茂瑞盈置业有限公司	791,088.05	-1,818,315.15
河北恒佑房地产开发有限公司	-108,394.57	-124,538.30
上海铭耀股权投资管理有限公司	104,347.18	-65,442.38
世茂澳亚基金管理有限公司	-4,942,829.23	-
济南骏茂房地产开发有限公司	-2,377,098.81	-
山东世茂鲁坤置业有限公司	-624,223.55	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<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	-5,655,736.04	-
山东汇联保险经纪有限公司	20,943.90	-
玉林市嘉泽投资有限责任公司	-584,717.58	=
合计	<u>144,899,459.86</u>	<u>58,076,628.83</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）	-1,985,203.43	-2,272,455.34
西藏世澳创业投资合伙企业（有限合伙）	-9,944.96	-
西藏世亚创业投资合伙企业（有限合伙）	-32,803,943.23	=
合计	<u>-34,799,091.62</u>	<u>-2,272,455.34</u>

44、资产减值损失

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
坏账准备	-	77,854,352.08

45、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	-54,938,175.97	-
其他应收款坏账损失	-8,595,355.26	=
合计	<u>-63,533,531.23</u>	=

46、资产处置损益

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
非流动资产处置损益	16,288.16	-2,805,596.67

47、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	32,513,114.89	24,749,472.03	32,513,114.89
违约金收入	21,794,370.39	15,724,301.74	21,794,370.39
罚款收入	1,970,382.15	364,098.75	1,970,382.15
赔款收入	744,893.50	346,575.70	744,893.50
其他	<u>984,181.52</u>	<u>2,659,186.47</u>	<u>984,181.52</u>
合计	<u>58,006,942.45</u>	<u>43,843,634.69</u>	<u>58,006,942.45</u>

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 计入当期损益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
地方财政补助	32,513,114.89	24,749,472.03	与收益相关

48、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	7,165,000.00	15,762,251.55	7,165,000.00
滞纳金	2,360,675.77	2,160,098.44	2,360,675.77
赔偿款	53,509,379.99	203,176,712.01	53,509,379.99
其他	3,932,008.77	7,093,115.44	3,932,008.77
合计	<u>66,967,064.53</u>	<u>228,192,177.44</u>	<u>66,967,064.53</u>

49、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,450,864,315.53	1,797,351,373.15
递延所得税费用	<u>57,219,238.37</u>	<u>118,877,256.32</u>
合计	<u>1,508,083,553.90</u>	<u>1,916,228,629.47</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	5,349,496,937.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,337,374,234.48
子公司适用不同税率的影响	247,670.31
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-27,843,842.06
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	138,738,903.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,911,346.99
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>64,477,934.45</u>
所得税费用	<u>1,508,083,553.90</u>

50、其他综合收益

详见本附注“六/33、其他综合收益”的披露。

51、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	159,511,688.81	361,676,964.35
往来款	12,019,407,324.47	10,508,564,288.22
政府奖励款及补贴收入	26,387,795.97	21,929,472.03
利息收入	202,951,370.71	125,005,129.65
其他	65,376,304.53	89,365,531.08
合计	<u>12,473,634,484.49</u>	<u>11,106,541,385.33</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
各项保证金及押金	365,947,655.07	121,701,542.06
销售费用及管理费用	844,054,696.90	811,581,941.41
往来款	7,584,555,417.17	6,718,235,199.02
其他	170,264,744.97	323,611,699.22
合计	<u>8,964,822,514.11</u>	<u>7,975,130,381.71</u>

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,880,605,317.78	-
其中:		
苏州工业园区湖滨置业有限公司	358,625,195.21	-
杭州艺辉商务咨询有限公司	1,509,480,773.20	-
怀来馨馨小镇房地产开发有限公司	12,499,349.37	-
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,005,620,000.00	-
其中:		
苏州工业园区湖滨置业有限公司	743,000,000.00	-
杭州艺辉商务咨询有限公司	237,120,000.00	-
怀来馨馨小镇房地产开发有限公司	25,500,000.00	-
取得子公司收到的现金净额	874,985,317.78	-
其中:		
苏州工业园区湖滨置业有限公司	-384,374,804.79	-
杭州艺辉商务咨询有限公司	1,272,360,773.20	-
怀来馨馨小镇房地产开发有限公司	-13,000,650.63	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(4) 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	-	360,530,139.75
其中		
济南世茂新纪元置业有限公司	-	355,157,822.08
世茂澳亚基金管理有限公司	-	2,511,037.61
西藏世澳创业投资合伙企业（有限合伙）	-	4,957.50
西藏世亚创业投资合伙企业（有限合伙）	-	1,229,994.50
世茂环禹（上海）实业合伙企业（有限合伙）	-	1,368,764.46
Shimao Aoya Holding Pty Ltd	-	257,563.60
减：本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	5,000,000.00
其中		
济南世茂新纪元置业有限公司	-	5,000,000.00
世茂澳亚基金管理有限公司	-	-
西藏世澳创业投资合伙企业（有限合伙）	-	-
西藏世亚创业投资合伙企业（有限合伙）	-	-
世茂环禹（上海）实业合伙企业（有限合伙）	-	-
Shimao Aoya Holding Pty Ltd	-	-
处置子公司支付的现金净额	-	355,530,139.75

(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	136,957,176.40	15,521,557.16
融资租赁费	45,347,133.44	55,915,582.74
借款质押定期存单	400,000,000.00	-
保函保证金	-	151,026,556.08
合计	<u>582,304,309.84</u>	<u>222,463,695.98</u>

52、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量信息

项目	本期金额	上期金额
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,841,413,384.02	4,726,177,395.96
加：资产减值准备	-	-77,854,352.08
信用减值准备	63,533,531.23	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	75,141,764.96	88,523,125.57
无形资产摊销	11,511,310.22	11,323,292.90
长期待摊费用摊销	30,168,279.40	23,976,172.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	-16,288.16	2,805,596.67

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-1,018,000,000.00	-899,294,778.21
财务费用(收益以“一”号填列)	428,104,763.85	309,119,113.03
投资损失(收益以“一”号填列)	-111,375,368.24	-78,740,387.40
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-361,546,699.64	254,563,538.08
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	418,765,938.01	373,981,889.06
存货的减少(增加以“一”号填列)	-9,012,294,441.01	-15,969,762,833.51
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-2,972,217,720.13	871,285,204.94
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	13,317,461,649.85	14,342,113,589.52
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	4,710,650,104.36	3,978,216,567.13
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
1年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
③ 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	12,054,028,966.82	10,061,179,947.32
减: 现金的年初余额	10,061,179,947.32	8,872,717,106.64
加: 现金等价物的期末余额	37,748,269.98	-
减: 现金等价物的年初余额	-	50,154,000.00
现金及现金等价物净增加额	2,030,597,289.48	1,138,308,840.68

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	12,054,028,966.82	10,061,179,947.32
其中: 库存现金	535,310.13	693,325.64
可随时用于支付的银行存款	11,976,990,055.74	9,991,746,037.38
可随时用于支付的其他货币资金	76,503,600.95	68,740,584.30
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
② 现金等价物	37,748,269.98	-
其中: 3个月内到期的定期存单	37,748,269.98	-
③ 期末现金及现金等价物余额	12,091,777,236.80	10,061,179,947.32
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	400,000,000.00	-
⑤ 到期日超过3个月的保函保证金	251,150,000.00	209,576,556.08
⑥ 到期日超过3个月的其他保证金	29,704,472.64	22,954,668.88
⑦ 冻结资金(注)	54,235,820.48	55,328,117.46
货币资金合计	<u>12,826,867,599.92</u>	<u>10,349,109,289.74</u>

注: 本报告期末冻结资金情况详见本报告附注六/53。

53、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	735,090,363.12	到期日超过 3 个月的保证金、借款质押存单及资金冻结(注 1)
存货	29,717,489,439.71	借款抵押
固定资产	999,879,054.99	融资租赁及借款抵押
无形资产	108,425,977.47	借款抵押
投资性房地产	<u>11,509,873,780.35</u>	借款抵押及诉讼冻结(注 2)
合计	<u>43,070,758,615.64</u>	

注 1：本报告期末所有权或使用权收到限制的货币资金余额 735,090,363.12 元，其中到期日超过 3 个月的保证金余额为 280,854,472.64 元，借款质押存单余额为 400,000,000.00 元，冻结资金余额为 54,235,890.48 元。

本报告期末冻结资金余额 54,235,890.48 元，系子公司烟台世茂商业管理有限公司及福建世茂新里程投资发展有限公司涉及诉讼被冻结银行账户资金。其中，烟台世茂商业管理有限公司及福建世茂新里程投资发展有限公司涉及诉讼情况详见本报告附注十二/2。

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

54、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	724,135.91	6.9762	5,051,716.94
港币	44,372,056.08	0.8958	39,748,487.84
欧元	6.72	7.8155	52.52
澳元	2,369,234.22	4.8843	11,572,050.70

(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 0.8958 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

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

期末境外经营实体	报表核算币种
欣元有限公司	港元
映富有限公司	港元
原选有限公司	港元

55、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	23,951,245.25	营业外收入	23,951,245.25
税收返还	6,125,318.92	营业外收入	6,125,318.92
其他补贴及返还	2,436,550.72	营业外收入	2,436,550.72
合计	32,513,114.89		32,513,114.89

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
怀来馨馨小镇房地产开发有限公司	2019年6月19日	25,500,000.00	51.00%	购买
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	2019年6月11日	1,546,036,097.97	50.71%	购买
杭州艺辉商务咨询有限公司	2019年10月29日	668,630,000.00	90.00%	购买

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
怀来馨馨小镇房地产开发有限公司	2019年6月19日	股权变更登记完成	-	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	2019年6月11日	股权变更登记完成	3,844,933,245.87	287,928,503.51
杭州艺辉商务咨询有限公司	2019年10月29日	股权变更登记完成	1,305,043,674.04	276,244,641.99

② 合并成本及商誉

合并成本	杭州艺辉商务咨 询有限公司	怀来馨馨小镇房 地产开发有限公 司	苏州工业园区世 茂湖滨置业有限 公司
现金	668,630,000.00	25,500,000.00	843,000,000.00
非现金资产的公允价值	-	-	-
发行或承担的债务的公允价值	-	-	-
发行的权益性证券的公允价值	-	-	-

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

合并成本	杭州艺辉商务咨 怀来馨馨小镇房 苏州工业园区世 询有限公司 地产开发有限公 茂湖滨置业有限 司 公司		
	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	-	-	703,036,097.97
合并成本合计	668,630,000.00	25,500,000.00	1,546,036,097.97
减：取得的可辨认净资产公允价值份额（注）	-23,916,909.91	24,792,175.00	1,414,212,935.56
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	692,546,909.91	707,825.00	131,823,162.41

注：被合并方杭州艺辉商务咨询有限公司、怀来馨馨小镇房地产开发有限公司以及苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司系房地产开发公司，账面可辨认资产主要为开发成本以及开发产品，因此公司将合并成本小于取得可辨认净资产公允价值份额的金额分摊至被合并方开发成本以及开发产品。公司于报告期末无因非同一控制下合并形成商誉。

③ 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	杭州艺辉商务咨	怀来馨馨小镇	苏州工业园区
	询有限公司	房地产开发有 限公司	世茂湖滨置业 有限公司
	购买日账面价值	购买日账面价值	购买日账面价值
资产：	4,578,818,104.16	527,393,176.60	7,808,646,816.04
货币资金	1,509,480,773.20	12,499,349.37	358,625,195.21
预付款项	10,000,000.00	2,335,835.33	2,587,201,500.00
其他应收款	518,931,694.95	1,600,500.00	1,112,589,786.95
存货	2,403,107,819.92	506,360,826.90	3,557,613,355.89
其他流动资产	97,212,646.89	4,287,030.09	159,784,525.05
固定资产	376,623.33	309,634.91	-
长期待摊费用	343,856.36	-	-
递延所得税资产	39,364,689.51	-	32,832,452.94
负债：	4,605,392,448.50	478,781,068.76	6,394,433,880.48
应付票据	-	-	16,206,000.00
应付账款	110,171,308.43	2,656,508.00	3,760,075.29
预收款项	750,212,864.00	-	1,789,992,860.05
应付职工薪酬	1,078,380.62	92,802.66	-
应交税费	12,764,971.00	1,181.75	3,285,352.59
其他应付款	3,731,164,924.45	476,030,576.35	3,581,189,592.55
长期借款	-	-	1,000,000,000.00
净资产	-26,574,344.34	48,612,107.84	1,414,212,935.56
减：少数股东权益	-2,657,434.43	23,819,932.84	-
取得的净资产	-23,916,909.91	24,792,175.00	1,414,212,935.56

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

④ 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

<u>被购买方名称</u>	<u>购买日之前原持有股权在购</u> <u>买日的账面价</u> <u>值</u>	<u>购买日之前原持有股权在购</u> <u>买日的公允价</u> <u>值</u>	<u>购买日之前原持有股权按照</u> <u>公允价值重新</u> <u>计量产生的利</u> <u>得或损失</u>	<u>购买日之前原持有股权在购</u> <u>买日的公允价</u> <u>值的确定方法</u> <u>及主要假设</u>	<u>购买日之前与</u> <u>原持有股权相</u> <u>关的其他综合</u> <u>收益转入投资</u> <u>收益的金额</u>
杭州艺辉商务咨询有限公司	-	-	-	-	-
怀来馨馨小镇房地产开发有 限公司	-	-	-	-	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有 限公司	703,036,097.97	703,036,097.97	-	-	-

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

<u>被合并方名称</u>	<u>企业合并中取</u> <u>得的权益比例</u>	<u>交易构成同一</u> <u>控制下企业合</u> <u>并的依据</u>	<u>合并日</u>	<u>合并日的</u> <u>确定依据</u>
映富有限公司	51.00%	注 1	2019 年 6 月 30 日	股权变更登记 完成

(续上表)

<u>被合并方名称</u>	<u>合并当期期初</u> <u>至合并日被合</u> <u>并方的收入</u>	<u>合并当期期初</u> <u>至合并日被合</u> <u>并方的净利润</u>	<u>比较期间被</u> <u>合并方的收入</u>	<u>比较期间被合</u> <u>并方的净利润</u>
映富有限公司	-	-11,182.89	-	-20,634.75

注 1：参与合并的企业在合并前后均受世茂房地产控股有限公司控制且该控制并非暂时性的。

(2) 合并成本

<u>合并成本</u>	<u>映富有限公司</u>
现金	43.58
非现金资产的账面价值	-
发行或承担的债务的账面价值	-
发行的权益性证券的面值	-
或有对价	-

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(3) 被合并方的资产、负债

项目	映富有限公司	
	合并日	上期期末
资产:	9,130.83	5,726.78
货币资金	5,301.49	5,725.90
应收票据及应收账款	-	-
预付款项	-	-
其他应收款	3,829.34	0.88
存货	-	-
其他流动资产	-	-
固定资产	-	-
无形资产	-	-
投资性房地产	-	-
递延所得税资产	-	-
负债:	45,932.80	31,023.26
借款	-	-
应付票据及应付账款	-	-
预收款项	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	-	-
其他应付款	45,932.80	31,023.26
递延所得税负债	-	-
净资产	-36,801.97	-25,296.48
减: 少数股东权益	-18,032.97	-12,395.28
取得的净资产	-18,769.00	-12,901.20

3、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
上海柠都企业管理有限公司	-3,445,421.23	-3,445,421.23
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	203,275,340.62	-113,768.28
南京世耀置业有限公司	485,862,473.64	-14,137,526.36
昆明悦盈房地产开发有限公司	97,551,661.39	-2,448,338.61
济南文昌世茂广场置业有限公司	-268,259.68	-268,259.68
上海世斐企业管理有限公司	-827.45	-827.45
上海斐嘉企业管理有限公司	-263.94	-263.94
上海斐霖企业管理有限公司	-10,798.39	-10,798.39

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

名称	期末净资产	本期净利润
上海奥宸企业管理有限公司	-5,095,124.16	-5,095,124.16
上海恒霆企业管理有限公司	-625,128.83	-625,128.83
济南永荣企业管理有限有限责任公司	9.50	9.50
南京世祥置业有限公司	-	-
上海颖灏装修工程有限公司	9,728,261.44	-271,738.56
上海渤汇园林建设有限公司	9,752,429.62	-247,570.38
上海镭耀企业管理有限公司	-125.73	-125.73
上海辰岩企业管理有限公司	-125.73	-125.73
武汉福盈置业有限公司	-	-
上海坎睿企业管理有限公司	-6.04	-6.04
上海润霆企业管理有限公司	-126.10	-126.10
上海耀琛企业管理有限公司	-5.59	-5.59
珠海海新企业管理有限公司	203,523,132.90	-476,867.10
上海长翀企业管理有限公司	-127.52	-127.52
上海世耀物业管理服务有限公司	-	-
上海茂沃可思信息科技有限公司	-	-

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
长沙世茂领航置业有限公司	-	-

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	
上海世莖贸易有限公司	上海市	上海市	建材销售	100.00%	-	设立
昆山世茂华东南城开发有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	51.00%	49.00%	设立
牡丹江茂源贸易有限公司	黑龙江省 绥芬河市	黑龙江省 绥芬河市	建材销售	100.00%	-	设立
世茂物业管理有限公司	黑龙江省 牡丹江市	黑龙江省 牡丹江市	物业管理	100.00%	-	设立
世茂商业管理有限公司	上海市	上海市	商业运营	100.00%	-	设立
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	-	设立
福州世茂天城商业管理有限公司	福建省福州市	福建省福州市	销售百货	-	100.00%	设立
芜湖世茂商业运营有限责任公司	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	商业运营	100.00%	-	设立
苏州世茂商业物业管理有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	商业运营	100.00%	-	设立

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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
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
北京同涞房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100.00%	设立
上海世茂玺美企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
上海世曜投资咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
天津茂悦投资有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	-	设立
青岛世茂投资发展有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	100.00%	-	设立
青岛世茂滨海置业有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	100.00%	-	设立
上海铂信企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
上海酪侈贸易有限公司	上海市	上海市	销售百货	-	100.00%	设立
绍兴世茂儿童玩具有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	经营儿童娱乐	-	100.00%	设立
上海世茂商业投资管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
意新有限公司	中国香港	中国香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
欣择有限公司	中国香港	中国香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
欣元有限公司	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
苏州世茂新里程置业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	-	100.00%	设立
宁波世茂理想置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	100.00%	-	设立
济南世茂商业管理有限公司	山东省济南市	山东省济南市	商业运营	-	100.00%	设立
北京世茂星辰企业管理有限公司	北京市	北京市	投资管理	-	100.00%	设立
徐州世茂商业管理有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	商业运营	-	100.00%	设立
南通世茂商业管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	商业运营	-	100.00%	设立
昆山新纪元房地产有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	100.00%	-	设立
上海惠沁投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	设立

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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
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
上海乾馥企业管理有限公司	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
上海世茂世康养老服务有限公司	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
上海世颀企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	-	设立
上海丹馨企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00%	购入
南昌悦盈企业管理有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	投资管理	-	100.00%	购入
南京穆坤企业管理咨询有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	企业管理咨询	-	100.00%	设立
长沙世茂投资有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	70.00%	30.00%	购入
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	100.00%	-	购入
上海元盼企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	-	设立
上海隽会企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	-	设立
上海颖博企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%	-	设立
上海煦晓企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100.00%	设立

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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	
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
北京怵悦建筑装潢有限公司	北京市	北京市	工程施工	-	100.00%	设立
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司(注1)	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

注1:公司本期取得苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司控制权,系非同一控制下企业合并,纳入合并报表范围。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的	本期归属于少	本期向少数股东	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
南京世茂房地产开发有限公司	50.00%	302,666,051.97	75,000,000.00	840,104,099.29
福建世茂投资发展有限公司	50.00%	291,647,677.44	225,000,000.00	436,677,316.98
杭州禾睿房地产开发有限公司	10.00%	27,624,544.53	-	24,972,141.99
福建世茂新里程投资发展有限公司	49.00%	8,257,840.29	-	8,518,385,088.20
深圳市世茂新里程实业有限公司	49.00%	79,574,532.89	-	196,827,601.91
厦门世茂新领航置业有限公司	49.00%	-62,563,830.27	-	3,240,295,755.89
南京世茂新发展置业有限公司	49.00%	2,153,081.66	-	1,880,843,347.25
前海世茂发展(深圳)有限公司	49.00%	105,791,448.26	-	3,054,622,209.72

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京世茂房地产开发有限公司	11,402,821,161.64	466,724,896.64	11,869,546,058.28	8,509,129,660.98	-	8,509,129,660.98
福建世茂投资发展有限公司	1,203,317,547.70	1,521,418,212.55	2,724,735,760.25	1,851,381,126.24	-	1,851,381,126.24
杭州禾睿房地产开发有限公司	4,826,839,166.60	17,097,893.93	4,843,937,060.53	3,093,215,640.62	1,000,000.00	3,094,215,640.62
福建世茂新里程投资发展有限公司	23,358,454,293.17	13,212,319,044.16	36,570,773,337.33	18,964,516,323.26	232,458,295.00	19,196,974,618.26

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市世茂新里程实业有限公司	24,978,015,617.53	12,416,917,958.65	37,394,933,576.18	26,911,364,438.13	81,880,154.58	26,993,244,592.71
厦门世茂新领航置业有限公司	6,624,025,693.55	2,300,928,334.30	8,924,954,027.85	2,216,534,145.18	99,004,388.21	2,315,538,533.39
南京世茂新发展置业有限公司	4,423,438,017.87	1,948,749,679.76	6,372,187,697.63	2,444,487,509.87	89,244,377.06	2,533,731,886.93
前海世茂发展(深圳)有限公司	3,270,075,638.15	5,697,554,064.79	8,967,629,702.94	2,015,116,596.13	699,497,268.29	2,714,613,864.42

(续上表 1)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京世茂房地产开发有限公司	9,717,359,778.81	376,567,830.66	10,093,927,609.47	7,644,165,420.05	10,000.00	7,644,175,420.05
福建世茂投资发展有限公司	1,052,766,558.08	1,087,939,254.32	2,140,705,812.40	1,400,646,533.28	-	1,400,646,533.28
杭州禾睿房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
福建世茂新里程投资发展有限公司	42,832,717,072.62	13,243,216,723.53	56,075,933,796.15	38,486,529,517.37	232,458,295.00	38,718,987,812.37
深圳市世茂新里程实业有限公司	35,310,639,839.31	1,634,541.01	35,312,274,380.32	25,314,622,866.47	1,000,000.00	25,315,622,866.47
厦门世茂新领航置业有限公司	6,830,364,685.99	2,244,240,731.41	9,074,605,417.40	2,239,754,552.76	98,861,580.40	2,338,616,133.16
南京世茂新发展置业有限公司	3,534,851,346.72	1,815,379,995.82	5,350,231,342.54	1,439,007,350.55	86,973,839.17	1,525,981,189.72
前海世茂发展(深圳)有限公司	3,666,100,526.64	5,184,426,393.20	8,850,526,919.84	2,238,068,953.46	594,481,952.28	2,832,550,905.74

(续上表 2)

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京世茂房地产开发有限公司	4,278,984,237.73	1,210,664,207.88	1,210,664,207.88	257,380,234.63
福建世茂投资发展有限公司	180,952.38	583,295,354.89	583,295,354.89	914,440,812.51
杭州禾睿房地产开发有限公司	1,305,043,674.04	257,371,747.78	257,371,747.78	-1,471,004,196.26
福建世茂新里程投资发展有限公司	219,198,709.31	16,852,735.29	16,852,735.29	36,575,930.00
深圳市世茂新里程实业有限公司	1,142,004,364.44	162,397,005.89	405,037,469.62	952,904,479.81

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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
厦门世茂新领航置业有限公司	96,155,457.47	-127,002,213.21	-126,573,789.78	-119,321,911.08
南京世茂新发展置业有限公司	702,418,432.35	4,394,044.21	14,205,657.88	291,613,660.81
前海世茂发展(深圳)有限公司	103,816,802.34	234,993,876.36	235,039,824.42	-128,527,479.90

(续上表 3)

子公司名称	上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动 现金流量
南京世茂房地产开发有限公司	2,662,134,441.05	897,705,188.62	897,705,188.62	1,212,522,553.60
福建世茂投资发展有限公司	180,952.39	427,689,758.22	427,689,758.22	415,221,614.63
杭州禾睿房地产开发有限公司	-	-	-	-
福建世茂新里程投资发展有限公司	288,718,256.71	81,259,620.38	81,259,620.38	4,467,449,370.57
深圳市世茂新里程实业有限公司	-	-3,348,256.13	-3,348,256.13	-10,217,653,487.13
厦门世茂新领航置业有限公司	1,228,234,396.62	320,357,376.12	354,857,376.12	-745,406,421.67
南京世茂新发展置业有限公司	433,796,436.94	96,334,912.39	354,256,429.88	-334,307,893.05
前海世茂发展(深圳)有限公司	2,807,129,245.04	1,395,537,078.29	1,426,562,333.21	-171,352,466.47

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							
上海世领投资管理 有限公司	上海市	上海市	投资管理	35.00%	-	35.00%	权益法
宁波鼎峰房地产 开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	40.00%	-	40.00%	权益法
上海硕元健康管 理有限公司	上海市	上海市	健康管理咨询	50.00%	-	50.00%	权益法
济南世茂新纪元置 业有限公司(注1)	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	45.00%	46.00%	权益法
福州世茂瑞盈置 业有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	-	20.00%	20.00%	权益法
济南骏茂房地产 开发有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	50.00%	50.00%	权益法
长沙茂泓置业开 发有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	-	28.00%	28.00%	权益法
山东世茂鲁坤置 业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发	-	50.00%	50.00%	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

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

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		
张家港世茂新纪 元房地产开发有 限公司	江苏省 张家港市	江苏省 张家港市	房地产开发	-	30.00%	30.00%	权益法
山东汇联保险经 纪有限公司	山东省东营市	山东省东营市	保险经纪	24.00%	-	24.00%	权益法
玉林市嘉泽投资 有限责任公司	广西壮族自治区 玉林市	广西壮族自治区 玉林市	房地产开发	-	40.00%	40.00%	权益法
世茂澳亚基金管 理有限公司	西藏自治区 拉萨市	西藏自治区 拉萨市	投资管理	-	50.00%	50.00%	权益法
联营企业							
无锡世茂新发展 置业有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发	31.00%	-	31.00%	权益法
Medipolis K.K.	日本鹿儿岛市	日本鹿儿岛市	健康管理咨询	-	40.00%	40.00%	权益法
河北恒佑房地产开 发有限公司(注 2)	河北省 石家庄市	河北省 石家庄市	房地产开发	-	10.00%	10.00%	权益法
上海铭耀股权投 资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	30.00%	30.00%	权益法

注 1: 本公司在合营企业济南世茂新纪元置业有限公司持股比例为 45%, 在该企业表决权比例为 46%, 持股比例与表决权比例不一致, 系根据公司与其他股东方达成的合作企业《公司章程》规定。

注 2: 河北恒佑房地产开发有限公司董事会成员 3 名, 其中 1 名董事由本公司委派。因此本公司虽持有河北恒佑房地产开发有限公司 20% 以下表决权, 但对其具有重大影响, 故对上述投资采用权益法核算。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期金额			
	上海世领投资管 理有限公司	宁波鼎峰房地 产开发有限公司	上海硕元健康管 理有限公司	济南世茂新纪 元置业有限公司
流动资产	396,717.19	626,385,710.03	6,686,120.90	2,856,900,744.79
其中: 现金和现金等价物	38,387.19	108,791,292.84	6,289,846.61	273,007,584.25
非流动资产	-	1,055,443.21	309,460.10	24,487,076.08
资产合计	396,717.19	627,441,153.24	6,995,581.00	2,881,387,820.87
流动负债	106,528.77	165,258,988.80	342,812.95	2,044,053,771.40
非流动负债	-	-	-	800,000,000.00
负债合计	106,528.77	165,258,988.80	342,812.95	2,844,053,771.40
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	290,188.42	462,182,164.44	6,652,768.05	37,334,049.47

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	期末余额/本期金额			
	上海世领投资管 理有限公司	宁波鼎峰房地 产开发有限公司	上海硕元健康管 理有限公司	济南世茂新纪元 置业有限公司
按持股比例计算的净资产份额	101,565.95	184,872,865.76	3,002,957.13	17,259,603.14
调整事项	-	-1,730,604.83	-	-
其中:商誉	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-1,730,604.83	-	-
其他	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	101,565.95	183,142,260.93	3,002,957.13	17,259,603.14
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	2,293,226,227.82	1,497,575.29	-
财务费用	483.52	-267,500.36	-16,220.03	-1,764,923.91
所得税费用	-	113,663,167.34	2,752.15	-6,543,847.93
净利润	-483.52	340,989,502.02	-998,872.48	-19,604,543.79
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-483.52	340,989,502.02	-998,872.48	-19,604,543.79
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

(续上表 1)

项目	期末余额/本期金额			
	福州世茂瑞盈置 业有限公司	济南骏茂房地 产开发有限公司	山东世茂睿坤置 业有限公司	长沙茂泓置业开 发有限公司
流动资产	590,889,760.90	3,603,337,229.84	1,911,078,846.76	4,287,867,531.15
其中:现金和现金等价物	43,830,562.63	40,788,621.42	1,541,780.23	252,571,980.91
非流动资产	5,705,015.13	25,367.24	662,631.24	14,753,997.30
资产合计	596,594,776.03	3,603,362,597.08	1,911,741,478.00	4,302,621,528.45
流动负债	603,553,608.57	1,548,116,794.69	1,812,989,925.10	1,627,527,152.11
非流动负债	-	1,960,000,000.00	-	2,706,000,000.00
负债合计	603,553,608.57	3,508,116,794.69	1,812,989,925.10	4,333,527,152.11
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	-6,958,832.54	95,245,802.39	98,751,552.90	-30,905,623.66
按持股比例计算的净资产份额	-1,391,766.51	47,622,901.19	49,375,776.45	-8,653,574.62
调整事项	1,391,766.51	-	-	8,653,574.62
其中:商誉	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
其他	1,391,766.51	-	-	8,653,574.62
对合营企业权益投资的账面价值	-	47,622,901.19	49,375,776.45	-
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	-	-	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额/本期金额			
	福州世茂瑞盈置业有限公司	济南骏茂房地产开发有限公司	山东世茂鲁坤置业有限公司	长沙茂泓置业开发有限公司
财务费用	-608,485.43	-29,697.46	-87,160.18	41,088,123.03
所得税费用	-2,622,418.94	65,963.97	-416,252.80	-13,274,147.03
净利润	-7,867,256.80	-4,754,197.61	-1,248,447.10	-39,822,441.11
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-7,867,256.80	-4,754,197.61	-1,248,447.10	-39,822,441.11
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

(续上表 2)

项目	期末余额/本期金额				
	天津中民爱普城市建设发展有限公司	张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	山东汇联保险经纪有限公司	玉林市嘉泽投资有限责任公司	世茂澳亚基金管理有限公司
流动资产	5,415,800,197.48	81,388,890.20	50,502,049.95	1,408,821,768.26	2,722,273.58
其中：现金和现金等价物	19,022,235.24	17,528.45	50,472,049.95	1,498,707.42	2,389,659.36
非流动资产	909,543,209.53	1,263.39	8,289.20	8,819,253.55	3,179,627.54
资产合计	6,325,343,407.01	81,390,153.59	50,510,339.15	1,417,641,021.81	5,901,901.12
流动负债	1,391,814,887.95	66,393,943.76	280,127.85	1,388,798,325.98	19.26
非流动负债	4,500,000,000.00	-	-	-	-
负债合计	5,891,814,887.95	66,393,943.76	280,127.85	1,388,798,325.98	19.26
少数股东权益	-	-	-	4,849,564.91	-
归属于母公司股东权益	433,528,519.06	14,996,209.83	50,230,211.30	23,993,130.93	5,901,733.69
按持股比例计算的净资产份额	216,764,259.53	4,498,862.95	12,055,250.71	9,597,252.37	2,950,866.83
调整事项	333,892,895.39	10,501,137.05	5,872,516.39	2,638,541.05	-
其中：商誉	333,892,895.39	-	5,872,516.39	2,638,541.05	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-	-
其他	-	10,501,137.05	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	550,657,154.92	15,000,000.00	17,927,767.10	12,235,793.42	2,950,866.83
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-	-
营业收入	-	-	3,832,529.54	0.90	-
财务费用	-173,189.68	-1,425.94	-228,871.20	1,990,141.59	-20,476.68
所得税费用	-	-1,263.39	9,862.64	30.48	-
净利润	-42,579,605.14	-3,790.17	-45,660.66	-10,691,913.18	-9,885,658.46
终止经营的净利润	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额	-42,579,605.14	-3,790.17	-45,660.66	-10,691,913.18	-9,885,658.46
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表 3)

项目	期初余额/上期发生额				
	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司(注1)	上海世领投资管理有限公司	宁波鼎峰房地产开发有限公司	苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	长沙世茂投资有限公司
流动资产	7,176,436,994.79	397,200.71	2,602,560,158.73	-	-
其中：现金和现金等价物	305,204,620.65	38,870.71	149,537,897.19	-	-
非流动资产	525,916.09	-	75,249,101.08	-	-
资产合计	7,176,962,910.88	397,200.71	2,677,809,259.81	-	-
流动负债	4,774,512,091.51	106,528.77	2,556,646,397.49	-	-
非流动负债	1,000,000,000.00	-	-	-	-
负债合计	5,774,512,091.51	106,528.77	2,556,646,397.49	-	-
少数股东权益	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,402,450,819.37	290,671.94	121,162,862.32	-	-
按持股比例计算的净资产份额	697,238,550.90	101,735.18	48,465,144.93	-	-
调整事项	-	-	-34,150,328.51	-	-
其中：商誉	-	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-34,150,328.51	-	-
其他	-	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	691,268,008.87	101,735.18	14,314,816.42	-	-
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-	-
营业收入	-	-	16,759,085.20	-	-
财务费用	-2,702,988.40	462.32	-1,121,563.89	-1,520,280.50	-75,310.49
所得税费用	-	-	-6,722,288.00	46,207,342.30	-794,618.69
净利润	4,634,671.78	-9,874.64	-20,166,864.00	147,772,694.50	-5,485,697.95
终止经营的净利润	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额	4,634,671.78	-9,874.64	-20,166,864.00	147,772,694.50	-5,485,697.95
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	46,400,000.00	-	-

注 1：公司本期取得苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司控制权，系非同一控制下企业合并，纳入合并报表范围。

(续上表 4)

项目	期初余额/上期发生额				
	上海硕元健康管理有限公司	济南世茂新纪元置业有限公司	福州世茂瑞盈置业有限公司	长沙茂泓置业开发有限公司	世茂澳亚基金管理有限公司
流动资产	7,077,045.93	2,503,678,718.14	537,617,199.45	1,391,832,733.26	2,857,396.24
其中：现金和现金等价物	6,099,987.81	200,196,721.99	33,607,036.60	8,342,586.25	2,511,037.61
非流动资产	1,163,155.46	18,106,815.16	3,113,390.75	465,323.79	3,757,287.68
资产合计	8,240,201.39	2,521,785,533.30	540,730,590.20	1,392,298,057.05	6,614,683.92

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	期初余额/上期发生额				
	上海硕元健康管理有限公司	济南世茂新纪元置业有限公司	福州世茂瑞盈置业有限公司	长沙茂泓置业开发有限公司	世茂澳亚基金管理有限公司
流动负债	588,560.86	1,464,846,940.04	539,822,165.94	633,381,239.60	827,291.77
非流动负债	-	1,000,000,000.00	-	750,000,000.00	-
负债合计	588,560.86	2,464,846,940.04	539,822,165.94	1,383,381,239.60	827,291.77
少数股东权益	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	7,651,640.53	56,938,593.26	908,424.26	8,916,817.45	5,787,392.15
按持股比例计算的净资产份额	3,502,393.37	26,081,647.85	181,684.85	2,496,708.89	2,893,696.06
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	3,502,393.37	26,081,647.85	181,684.85	2,496,708.89	2,893,696.06
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-	-
营业收入	1,879,293.18	-	-	-	3,295,718.30
财务费用	-17,757.91	-1,873,606.90	-294,058.65	-39,351.93	-28,010.71
所得税费用	-	-9,347,171.87	-3,030,525.25	-	-52,633.03
净利润	-1,489,235.04	-28,041,515.59	-9,091,575.74	-1,444,243.40	-162,187.59
终止经营的净利润	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额	-1,489,235.04	-28,041,515.59	-9,091,575.74	-1,444,243.40	-162,187.59
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/本期金额			
	无锡世茂新发展置业有限公司	Medipolis K.K.	河北恒佑房地产开发有限公司	上海铭耀股权投资管理有限公司
流动资产	1,397,769,578.72	899,833.25	322,239,257.74	746,646.65
非流动资产	24,757,885.80	-	1,242,130.23	10,844,284.45
资产合计	1,422,527,464.52	899,833.25	323,481,387.97	11,590,931.10
流动负债	1,155,759,459.62	300,599.98	317,778,477.37	1,463,729.76
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,155,759,459.62	300,599.98	317,778,477.37	1,463,729.76
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	266,768,004.90	599,233.27	5,702,910.60	10,127,201.34
按持股比例计算的净资产份额	82,698,081.51	263,453.09	570,291.06	3,038,904.80
调整事项	-	-	5,866,776.07	-
其中: 商誉	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
其他	-	-	5,866,776.07	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额/本期金额			
	无锡世茂新发展 置业有限公司	Medipolis K.K.	河北恒佑房地产 开发有限公司	上海铭耀股权投 资管理有限公司
对联营企业权益投资的账面价值	82,698,081.51	263,453.09	6,437,067.13	3,038,904.80
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	15,124,395.11	1,856,111.59	-	11,320,754.40
净利润	-20,688,578.63	210,607.53	-1,083,945.73	347,823.94
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-20,688,578.63	210,607.53	-1,083,945.73	347,823.94
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

(续上表)

项目	期初余额/上期发生额			
	无锡世茂新发展 置业有限公司	Medipolis K.K.	河北恒佑房地产 开发有限公司	上海铭耀股权投 资管理有限公司
流动资产	1,428,252,779.82	709,924.39	234,004,770.19	309,156.27
非流动资产	17,881,578.37	-	1,010,379.66	10,907,909.30
资产合计	1,446,134,358.19	709,924.39	235,015,149.85	11,217,065.57
流动负债	1,158,677,774.66	323,368.40	228,228,293.52	1,427,459.07
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,158,677,774.66	323,368.40	228,228,293.52	1,427,459.07
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	287,456,583.53	386,555.99	6,786,856.33	9,789,606.50
按持股比例计算的净资产份额	89,111,540.89	179,210.08	678,685.63	2,934,557.62
调整事项	-	-	5,866,776.07	-
其中：商誉	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
其他	-	-	5,866,776.07	-
对联营企业权益投资的账面价值	89,111,540.89	179,210.08	6,545,461.70	2,934,557.62
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-305,082.27	1,122,765.43	-	-
净利润	-2,953,697.34	113,648.35	-1,759,384.73	-210,393.50
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-2,953,697.34	113,648.35	-1,759,384.73	-210,393.50
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、借款、应收款项、可供出售金融资产等, 与这些金融工具有关的风险, 以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将金融工具风险控制在限定的范围之内。

各类风险管理目标和政策:

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡, 将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平, 使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标, 本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险, 建立适当的风险承受底线并进行风险管理, 并及时可靠地对各种风险进行监督, 将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

(1) 利率风险

利率风险, 是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险产生于银行借款及中期票据等带息债务。2019 年 12 月 31 日, 本公司的带息债务主要为借款金额合计为 908,480.00 万元、中期票据余额 478,826.24 万元、公司债券 747,692.60 万元以及短期融资券余额 99,921.46 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	724,135.91	6.9762	5,051,716.94
港币	44,372,056.08	0.8958	39,748,487.84
欧元	6.72	7.8155	52.52
澳元	2,369,234.22	4.8843	11,572,050.70

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:

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	期末余额
其他权益工具投资	695,802,189.71
其中:海通证券股份有限公司	131,410,000.00
万达电影股份有限公司	367,706,621.70
富春定增 696 号资产管理计划	196,685,568.01

上述金融资产受市场价格波动影响。

2、信用风险

为降低信用风险,本公司确定了较为严格的销售政策,在确定客户有能力且有意愿支付物业销售合同涉及所有对价时交付房屋,以确保应收房款的收回。因此,本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行,故流动资金的信用风险较低。

3、流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务,而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限,以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商,以保持一定的授信额度,减低流动性风险。

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	
持续的公允价值计量	695,802,189.71	47,249,520,000.00	-	47,945,322,189.71
(1) 其他权益工具投资	695,802,189.71	-	-	695,802,189.71
(2) 投资性房地产	-	47,249,520,000.00	-	47,249,520,000.00
① 出租用的土地使用权	-	-	-	-
② 出租的建筑物	-	28,186,520,000.00	-	28,186,520,000.00
③ 持有并准备出租的未完工房屋建筑物	-	19,063,000,000.00	-	19,063,000,000.00

2、持续的第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的其他权益工具投资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)、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)以及富春定增 696 号资产管理计划,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	28,186,520,000.00	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	19,063,000,000.00	假设开发法、市场比较法	注 2
投资性房地产合计	47,249,520,000.00		

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, 并选取合适的方法得出合理的结果后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市场比较法进行估值, 并选取合适的方法得出合理的结果后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
世茂房地产控股有限公司(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
世茂房地产控股有限公司	59.74%	68.96%	是	3,399,381,464.00 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: 世茂房地产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 59.74% 的股份。

注 3: 许荣茂先生持有世茂房地产控股有限公司 69.64% 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>
常熟茂辛置业有限公司	同受一方控制	91320581MA1WYD8851
成都世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	915101125510958198
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	同受一方控制	91350213MA2Y2N451U
福建世茂朗盈房地产开发有限公司	同受一方控制	91350213MA31P77Q6H
福建世茂置业有限公司	同受一方控制	913502006852904413
福建中展置业发展有限公司	同受一方控制	913503000797566270
福清茂辉置业有限公司	同受一方控制	91350181MA31QQE210
福清茂金房地产开发有限公司	同受一方控制	91350181MA322GTG4A
福州傲霖企业管理有限公司	同受一方控制	91350100MA2YM0R038
福州世茂弘奇置业有限责任公司	同受一方控制	91350100MA31WT4A4U
福州世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制	91350100MA345GYE8D
福州世茂晟世置业有限公司	同受一方控制	91350100MA2Y8PK00E
福州世茂世途置业有限公司	同受一方控制	91350100MA31GTCD29
福州世茂世盈置业有限公司	同受一方控制	91350100MA2YL2YT5C
福州世茂世源置业有限公司	同受一方控制	91350100MA31GTCL83
福州世茂世悦置业有限公司	同受一方控制	91350181MA2YDNL70
福州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制	91350100569260202K
福州世茂新世纪房地产开发有限公司	同受一方控制	91350121567312996C
福州世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制	91350182MA2YCTDX9K
国泰土地整理集团有限公司	同受一方控制	911101087002306671
吉安新盈房地产开发有限公司	同受一方控制	91360802MA380UK68Y
济南世茂新阳置业有限公司	同受一方控制	91370125MA3MU69Y84
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制	91320583755094930J
昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	91320583666372871T
龙岩上杭县荣誉房地产有限公司	同受一方控制	91350823MA31D4XPX0
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	91231000669013268R
南安世茂新里程置业有限公司	同受一方控制	91350583MA2YNYCN4L
南昌世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	91360103081488975K
南京海峡城开发建设有限公司	同受一方控制	913201005715675023

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

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
南京世茂新领航置业有限公司	同受一方控制	91320100MA1MLRTF4K
平潭海峡如意城开发建设有限公司	同受一方控制	913501285747220292
莆田世茂置业有限公司	同受一方控制	91350305MA31E0GF4F
泉州美亚环境工程有限公司	同受一方控制	913505053155188679
泉州美亚商业管理有限公司	同受一方控制	91350505315518859E
泉州世茂阜盈置业有限公司	同受一方控制	91350502MA31XA7A7U
泉州世茂瑞盈置业有限公司	同受一方控制	913505820913832377
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	913505825709551327
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制	913505825709551402
泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制	913505210913720524
泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制	91350521091372036E
厦门祺翎企业管理有限公司	同受一方控制	91350203MA31XYJ235
厦门世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	913502133029780989
山东世盈置业有限公司	同受一方控制	91370100062992017L
上海繁英环境工程有限公司	同受一方控制	9131000032432882X5
上海灵朴旅游咨询有限公司	同受一方控制	91310117MA1J2T7E5E
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制	91310000091812011K
上海润尚房地产经纪有限公司	同受一方控制	91310000051272356Y
上海晟翊投资管理有限公司	同受一方控制	91310115324552610W
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制	91310115703007022M
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	91310115703254170G
上海世茂槿拓置业有限公司	同受一方控制	91310117MA1J26CA1R
上海世茂酒店管理有限公司	同受一方控制	9131011568554443XQ
上海世茂旅游发展有限公司	同受一方控制	913101143423137604
上海世茂葶晟商业经营管理有限公司	同受一方控制	913101203242203849
上海世茂翊信置业有限公司	同受一方控制	91310115320731582A
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	91310115797013078K
上海轩帝投资管理有限公司	同受一方控制	91310115577499344X
上海逸景园林景观工程有限公司	同受一方控制	91310115694191189H
上海翊宇投资管理有限公司	同受一方控制	91310000324547889T
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	同受一方控制	91330600587786187N
绍兴世茂新置业发展有限公司	同受一方控制	913306006639279821
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制	913306007909622621
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	9121010079317822XQ
沈阳世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	912101006625025605
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制	不适用
世茂天成物业服务集团有限公司	同受一方控制	913201067805714790

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制	91320000798302517W
天津世茂新里程置业有限公司	同受一方控制	911201166974000461
天津世茂新领航置业有限公司	同受一方控制	91120222MA05X7BX08
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	91340200791895911G
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	同受一方控制	91420100774560917P
武汉世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	914201145519659172
香河万通房地产开发有限公司	同受一方控制	911310246934650028
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	91320300798333698U
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制	913706007924673377
张家港世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	913205820727609229
漳州世茂置业有限公司	同受一方控制	91350603MA31H92W5B
漳州中世置业有限公司	同受一方控制	91350603MA31HBU90L
长春世茂新纪元滑雪场管理有限公司	同受一方控制	91220101MA15AGMR2B
福建龙人房地产开发有限公司	同受一方控制	913506255692533015
龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	同受一方控制	91350800MA31WKUK7J
泉州聚龙华茂房地产有限公司	同受一方控制	91350521MA31TQWN4L
泉州世宝新领航置业有限公司	同受一方控制	91350582MA2YD96W76
河北恒佑房地产开发有限公司	联营企业	91130100571319920Y
山东世茂鲁坤置业有限公司	联营企业	91370303MA3QFANT93
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	913202006978536277
玉林市浩景房地产开发有限公司	联营企业	91450900MA5NE7KP4B
石狮世茂熙康综合门诊有限公司	合营企业之子公司	91350581087435655Q
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
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
济南世茂新纪元置业有限公司	合营企业	91370100MA3CP68W92
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业	913302000749474671
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	合营企业	91320582MA20G2L82C
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司(注1)	合营企业	9132059408153381XP
长沙茂泓置业开发有限公司	合营企业	91430111MA4PFRYE30
济南中骏弘远房地产有限公司	合营企业之股东	91370100MA3FA4XJ7D
北京馨馨小镇文化旅游发展有限公司	公司子公司之股东	91110113MA0178JU4J
杭州泰禾置业集团有限公司	公司子公司之股东	91330104MA28TBTK4K
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
泉州市碧桂园房地产开发有限公司	公司子公司之股东	91350500MA31E1T31U

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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
上海龙潜实业发展有限公司	公司子公司之股东	913101180820723069
上海隆汀企业管理中心(有限合伙)	公司子公司之股东	91310110MA1G8HKW2T
深圳市创崇企业管理有限公司	公司子公司之股东	91440300MA5FGA4C87
深圳市坪山城投置业有限公司	公司子公司之股东	91440300MA5EQB7Y3X
珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	公司子公司之股东	914404003347298546
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	公司子公司之股东	91540125MA6T4YDYXP
平潭碧桂共赢投资合伙企业(有限合伙)	公司子公司之股东	91350103337653277L
莆田市恒大房地产开发有限公司	公司子公司之股东	9135030056167606X8
昆明融创顺泽置业有限公司	公司子公司之股东	91530111MA6K85NK3R
诺斯(上海)融资租赁有限公司	控股股东之合营企业	91310000320516268C
Fine Tune Investments Limited	同受一方控制	不适用
Grandday 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
Peak Castle Assets Limited	同受一方控制	不适用
Perfect Zone International Limited	同受一方控制	不适用
Prime Master Holdings Limited	同受一方控制	不适用

注 1: 公司本期取得苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司控制权，纳入合并范围。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况表:

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
世茂天成物业服务集团有限公司	接受劳务	55,779,918.77	27,802,823.59
上海繁英环境工程有限公司	接受劳务	8,408,456.01	-
上海世茂房地产有限公司	接受劳务	1,347,518.60	473,420.86
牡丹江睿智营销企划有限公司	接受劳务	274,245.28	-
绍兴世茂新置业发展有限公司	采购商品	3,493.81	26,400.00
上海世茂旅游发展有限公司	采购商品	840.00	-
宁安汇盈建材贸易有限公司	采购商品	-	36,606,519.88
Australian Standard Agriculture Pty. Ltd	接受劳务	-	5,669,375.00
深圳市坪山城投置业有限公司	接受劳务	-	892,845.24
石狮世茂熙康综合门诊有限公司	接受劳务	-	500.00

注: 上述交易金额为不含税金额。

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

② 出售商品/提供劳务情况表:

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
济南中骏弘远房地产有限公司	资金占用费	6,046,392.00	-
南京世茂新领航置业有限公司	提供劳务	5,144,452.96	-
福州世茂瑞盈置业有限公司	提供劳务	4,863,864.50	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	提供劳务	2,786,527.35	183,962.26
深圳市创崇企业管理有限公司	资金占用费	2,195,376.51	-
沈阳世茂新发展置业有限公司	提供劳务	1,780,112.89	2,071,460.57
无锡世茂新发展置业有限公司	提供劳务	1,371,564.64	1,579,707.88
上海容承企业管理有限公司	提供劳务	1,362,876.34	-
长沙茂泓置业开发有限公司	销售商品	1,104,159.28	-
厦门棋翎企业管理有限公司	提供劳务	949,230.46	-
上海世茂旅游发展有限公司	提供劳务	879,590.46	829,024.33
上海润尚房地产经纪有限公司	提供劳务	837,433.61	-
国泰土地整理集团有限公司	提供劳务	580,796.86	567,076.08
厦门世茂新纪元置业有限公司	提供劳务	454,433.88	459,434.99
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	提供劳务	408,984.91	518,311.30
泉州美亚商业管理有限公司	销售商品	400,943.40	172,981.13
泉州世茂新发展置业有限公司	销售商品	400,924.53	242,792.45
苏州世茂置业有限公司	销售商品	165,867.24	-
上海容承企业管理有限公司	销售商品	70,955.15	1,617.29
莆田市恒大房地产开发有限公司	销售商品	66,113.21	-
福州世茂汇盈置业有限公司	销售商品	56,603.77	70,754.72
福州世茂弘奇置业有限责任公司	销售商品	56,603.77	-
平潭海峡如意城开发建设有限公司	销售商品	48,867.92	66,037.74
福州世茂世悦置业有限公司	销售商品	48,113.21	61,320.75
福清茂辉置业有限公司	销售商品	48,113.21	28,301.89
福清茂金房地产开发有限公司	销售商品	48,113.21	-
烟台世茂置业有限公司	提供劳务	40,094.34	-
南安世茂新里程置业有限公司	销售商品	40,075.47	135,245.28
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	销售商品	40,075.47	103,773.58
上海世茂翊信置业有限公司	销售商品	29,507.78	25,517.24
福建中展置业发展有限公司	销售商品	23,660.38	-
福州世茂世盈置业有限公司	销售商品	23,584.91	-
世茂天成物业服务集团有限公司	销售商品	22,831.86	7,547.17
漳州中世置业有限公司	销售商品	18,867.92	70,754.02
福州世茂晟世置业有限公司	销售商品	18,867.92	-
厦门棋翎企业管理有限公司	销售商品	16,259.14	-

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海灵朴旅游咨询有限公司	销售商品	11,631.85	589.66
福州世茂瑞盈置业有限公司	销售商品	9,433.96	28,301.89
莆田世茂置业有限公司	销售商品	9,433.96	-
国泰土地整理集团有限公司	销售商品	8,048.67	12,700.00
上海世茂旅游发展有限公司	销售商品	2,662.29	186,053.97
长春世茂新纪元滑雪场管理有限公司	销售商品	2,112.01	-
成都世茂新城房地产开发有限公司	销售商品	1,725.66	461.21
泉州世茂阜盈置业有限公司	销售商品	1,509.43	-
泉州聚龙华茂房地产有限公司	销售商品	452.83	132,075.47
牡丹江睿智营销企划有限公司	销售商品	446.58	-
上海世茂槿拓置业有限公司	销售商品	-	739,482,373.62
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	提供劳务	-	39,021,589.83
宁波鼎峰房地产开发有限公司	资金占用费	-	37,028,957.41
上海世茂槿拓置业有限公司	提供劳务	-	15,641,509.47
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	资金占用费	-	10,388,390.67
无锡世茂新发展置业有限公司	资金占用费	-	1,498,726.75
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	提供劳务	-	566,037.73
泉州世茂瑞盈置业有限公司	销售商品	-	182,415.09
泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	销售商品	-	172,981.13
泉州世宝新领航置业有限公司	销售商品	-	135,245.28
漳州世茂置业有限公司	销售商品	-	83,283.02
福建龙人房地产开发有限公司	销售商品	-	83,283.02
福建世茂朗盈房地产开发有限公司	销售商品	-	56,603.77
福州世茂悦盈置业有限公司	销售商品	-	47,169.81
福州世茂世途置业有限公司	销售商品	-	28,301.89
世茂天成物业服务集团有限公司	提供劳务	-	25,242.71
龙岩上杭县荣誉房地产有限公司	销售商品	-	23,584.91
石狮世茂熙康综合门诊有限公司	提供劳务	-	21,198.00
上海世茂房地产有限公司	提供劳务	-	3,033.98
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	销售商品	-	2,758.62
厦门世茂新纪元置业有限公司	销售商品	-	849.06

注：上述交易金额为不含税金额。

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 关联租赁情况

① 本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的	上期确认的
		租赁收入	租赁收入
国泰土地整理集团有限公司	北京世茂大厦	6,082,407.10	5,924,710.29
厦门世茂新纪元置业有限公司	厦门海峡大厦	3,602,257.87	-
厦门祺翎企业管理有限公司	厦门海峡大厦	2,573,041.33	-
上海世茂旅游发展有限公司	厦门海峡大厦	1,014,428.57	399,214.29
香河万通房地产开发有限公司	北京世茂大厦	588,094.29	-
济南世茂新阳置业有限公司	济南世茂广场	193,548.39	306,451.61
沈阳世茂新纪元置业有限公司	沈阳世茂广场	-	49,099.10

② 本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的	上期确认的
		租赁费	租赁费
上海世茂房地产有限公司	上海世茂大厦	4,667,297.19	2,016,264.94
世茂天成物业服务集团有限公司	烟台世茂广场	169,829.00	172,663.56
烟台世茂置业有限公司	烟台世茂广场	1,069,133.60	1,069,133.60
诺斯（上海）融资租赁有限公司（注）	石狮主题乐园设备	3,743,434.48	6,781,335.04

注：本公司与诺斯（上海）融资租赁有限公司就石狮世茂主题乐园相关设备开展融资租赁业务，构成关联交易，本公司于本报告期内根据融资租赁合同的约定向诺斯（上海）融资租赁有限公司支付租金共计 45,217,133.44 元，本期分摊未确认融资费用共计 3,743,434.48 元计入财务费用。

(3) 向关联企业出售持有的股票

公司全资子公司欣择有限公司本期向公司控股股东世茂房地产控股有限公司之全资子公司 Brave Peak Limited 转让其所持 New Frontier Corporation 150 万股普通股及 75 万份认股权证，转让价格为 1,530 万美元。本次交易完成后，公司计入其他综合收益的累计利得为 205.38 万元，已转入留存收益，不再持有 New Frontier Corporation 股票及认股权证。

(4) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
济南骏茂房地产开发有限公司	967,500,000.00	2019年11月8日	2021年3月19日	否

公司控股子公司上海柠都企业管理有限公司以其持有的济南骏茂房地产开发有限公司 40% 股权为济南骏茂房地产开发有限公司之借款提供质押担保。

② 本公司作为被担保方

本公司做为被担保方的事项请见借款附注六/17、借款情况。

(5) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	10,343,800.00	10,856,200.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	长沙茂泓置业开发有限公司	-	258,455,500.00
其他应收款	无锡世茂新发展置业有限公司	237,205,512.30	213,135,987.30
其他应收款	福州世茂瑞盈置业有限公司	41,944,827.38	50,627,253.59
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	-	18,569,435.17
其他应收款	山东世茂鲁坤置业有限公司	903,751,660.00	-
其他应收款	济南骏茂房地产开发有限公司	669,375,000.00	-
其他应收款	重庆捷程置业有限公司	97,628,410.74	-
其他应收款	玉林市浩景房地产开发有限公司	192,618,097.78	-
其他应收款	张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	4,916,239.28	-
其他应收款	河北恒佑房地产开发有限公司	907,444.14	-
其他应收款	重庆越洋房地产开发有限公司	902,024.91	-

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海逸景园林景观工程有限公司	18,849,791.00	18,849,791.00
应付账款	上海世源建材贸易有限公司	1,022,302.00	1,022,302.00
应付账款	上海繁英环境工程有限公司	601,715.66	-
应付股利	峰盈国际有限公司 (Peak Gain International Limited)	706,176,900.00	279,641,700.00
应付股利	Prime Master Holdings Limited	872,500,000.00	572,500,000.00
应付股利	上海世茂建设有限公司	-	161,700,000.00
应付股利	上海世源建材贸易有限公司	-	225,000,000.00
其他应付款	上海世茂建设有限公司	11,841,081,622.45	4,883,790,378.37
其他应付款	上海隆汀企业管理中心(有限合伙)	2,635,628,729.79	3,447,145,396.46
其他应付款	深圳市坪山城投置业有限公司	665,240,000.00	749,240,000.00
其他应付款	珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	798,856,164.38	798,856,164.38
其他应付款	上海龙潜实业发展有限公司	302,430,854.00	568,150,854.00
其他应付款	泉州市碧桂园房地产开发有限公司	516,141,204.16	568,150,854.16
其他应付款	湖北省长投城镇化投资有限公司	148,998,339.67	192,373,100.00

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	宁波鼎峰房地产开发有限公司	160,000,000.00	160,000,000.00
其他应付款	湖北长建产业投资有限公司	102,757,406.67	132,671,100.00
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	上海润尚房地产经纪有限公司	62,094,000.00	57,652,247.00
其他应付款	世茂房地产控股(BVI)有限公司	8,659,752.15	49,766,900.41
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	32,678,171.29
其他应付款	泉州世茂新发展置业有限公司	30,129,541.05	30,130,941.00
其他应付款	武汉世茂新城房地产开发有限公司	18,938,200.00	18,938,200.00
其他应付款	苏州世茂置业有限公司	13,834,707.05	15,758,120.06
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	上海容承企业管理有限公司	14,096,228.13	11,620,551.81
其他应付款	南京海峡城开发建设有限公司	-	11,532,000.00
其他应付款	世茂天成物业服务集团有限公司	8,521,098.52	10,817,229.34
其他应付款	牡丹江睿智营销企划有限公司	11,095,921.00	11,095,921.00
其他应付款	泉州世茂瑞盈置业有限公司	10,999,021.83	10,999,021.83
其他应付款	天津世茂新领航置业有限公司	10,061,155.00	10,059,958.48
其他应付款	Modern Professional Architectural Design Limited	9,007,000.00	9,007,000.00
其他应付款	龙岩上杭县荣誉房地产有限公司	8,750,393.00	8,750,393.00
其他应付款	泉州世茂新领域置业有限公司	5,950,179.25	5,950,750.68
其他应付款	烟台世茂置业有限公司	6,888,349.46	5,819,215.86
其他应付款	上海世茂酒店管理有限公司	-	5,458,922.89
其他应付款	厦门世茂新纪元置业有限公司	4,816,791.78	5,357,130.46
其他应付款	福州世茂世源置业有限公司	5,334,427.00	5,334,427.00
其他应付款	上海世茂房地产有限公司	4,227,037.68	4,175,986.04
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	3,811,309.20	3,670,657.00
其他应付款	平潭海峡如意城开发建设有限公司	2,887,427.00	2,887,427.00
其他应付款	南昌世茂新纪元置业有限公司	2,882,906.53	2,882,906.53
其他应付款	漳州中世置业有限公司	-	2,861,386.00
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	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	-	2,624,260.28
其他应付款	福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	2,349,276.30	2,441,369.32
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	南京世茂新领航置业有限公司	2,428,456.24	1,987,880.00
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

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	1,489,136.00	1,489,136.00
其他应付款	绍兴世茂置业有限公司	1,387,018.51	1,387,018.51
其他应付款	福州世茂新领域置业有限公司	1,319,294.41	1,329,294.41
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	峰盈国际有限公司 (Peak Gain International Limited)	1,037,932.80	1,033,185.06
其他应付款	沈阳世茂新纪元置业有限公司	-	788,140.00
其他应付款	福建龙人房地产开发有限公司	470,280.00	440,280.00
其他应付款	福州世茂新世纪房地产开发有限公司	386,932.00	386,932.00
其他应付款	上海世茂荃晟商业经营管理有限公司	316,000.00	316,000.00
其他应付款	Fine Tune Investments Limited	300,000.00	600,000.00
其他应付款	南安世茂新里程置业有限公司	217,500.00	217,500.00
其他应付款	济南世茂新阳置业有限公司	-	203,225.81
其他应付款	Peak Castle Assets Limited	78,402.66	78,402.66
其他应付款	Grandday International Limited	9,564.50	9,564.50
其他应付款	福州傲霖企业管理有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	上海轩帝投资管理有限公司	3,185.00	3,185.00
其他应付款	山东世盈置业有限公司	-	406.2
其他应付款	泉州美亚环境工程有限公司	37.81	37.81
其他应付款	深圳市创崇企业管理有限公司	1,290,656,074.59	-
其他应付款	长沙茂泓置业开发有限公司	1,110,837,891.27	-
其他应付款	杭州泰禾置业集团有限公司	432,226,238.26	-
其他应付款	昆明融创顺泽置业有限公司	405,047,926.52	-
其他应付款	北京馨馨小镇文化旅游发展有限公司	178,920,639.76	-
其他应付款	Inner Power Limited	99,482,786.28	-
其他应付款	上海翊宇投资管理有限公司	15,634,504.99	-
其他应付款	堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	2,145,000.00	-
其他应付款	厦门祺翎企业管理有限公司	774,596.54	-
其他应付款	平潭碧桂共赢投资合伙企业(有限合伙)	364,650.00	-
其他应付款	国泰土地整理集团有限公司	4,190.00	-
其他应付款	福州世茂世悦置业有限公司	2,750.00	-
其他应付款	常熟茂辛置业有限公司	1,750.00	-
其他应付款	吉安新盈房地产开发有限公司	681.83	-
其他应付款	漳州世茂置业有限公司	500.00	-
长期应付款	诺斯(上海)融资租赁有限公司	23,163,624.19	69,432,148.55

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

事项	金额
资本承诺(注 1)	312,204.39 万元
租赁承诺(注 2)	20,663.83 万元

注 1: 截至 2019 年 12 月 31 日止, 公司及控股子公司已签订未支付之土地款项约为 312,204.39 万元。

注 2: 截至 2019 年 12 月 31 日止, 公司及控股子公司已签订未支付之租赁合同总金额约为 20,663.83 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起诉状, 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。截至 2019 年 12 月 31 日止, 尚在审理中。

上海世茂股份有限公司已根据预计可能发生的诉讼支出计提 5,321.00 万元预计负债。

② 与北京城建集团有限责任公司涉诉事项

北京城建集团有限责任公司于 2015 年 1 月向辽宁省高级人民法院提出民事起诉状, 要求判令沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司按照双方签订的《沈阳世茂五里河商业广场 T3—T5 及 S3 楼总承包合同》支付工程进度款 198,673,263.89 元及进度奖励款 1,000 万元。

对于上述民事诉讼, 沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司提出民事反诉讼, 要求判令解除与被反诉人签订的《沈阳世茂五里河商业广场 T3—T5 及 S3 楼总承包合同》, 并要求被反诉人赔偿因其逾期完工产生的违约金 6,875 万元及逾期撤场违约金 300 万元。

辽宁省高级人民法院于 2017 年 6 月 29 日下达《民事裁定书》, 对于北京城建集团有限责任公司财产保全申请依法在 191,673,263.89 元的限额内予以支持, 冻结沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司的银行账户存款 191,673,263.89 元或查封其等值财产。

辽宁省高级人民法院于 2017 年 8 月 25 日向沈阳市不动产管理中心下达《协助执行通知书》, 查封沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司名下坐落于沈阳市和平区文体路 7 号一至四层的房屋共 283 套, 查封期限自 2017 年 8 月 25 日至 2020 年 8 月 24 日止, 查封期间禁止转让。

辽宁省高级人民法院于 2018 年 7 月 8 日下发裁定书, 冻结北京城建集团有限责任公司银行账户存款 7,000 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日止, 上述两项案件尚在一审审理过程中。

③ 与准信智慧消防股份有限公司涉诉事项

准信智慧消防股份有限公司(曾用名“厦门准信机电工程有限公司”)于 2017 年 11 月 13 日向福建省厦门市中级人民法院提出民事起诉状, 要求判令福建世茂新里程投资发展有限公司按照双方签订的《厦门世茂海峡大厦项目 A1A2A3 地块消防分包工程合同》支付应付未付工程款 5,254.28 万元, 并赔付逾期付款而产生的利息; 同时向法院申请财产保全措施。

福建省厦门市中级人民法院于 2017 年 11 月 17 日下达《民事裁定书》, 对于准信智慧消防股份有限公司的财产保全申请依法在 5,200 万元的限额内予以支持。

福建世茂新里程投资发展有限公司于 2018 年 4 月另案起诉, 要求判令准信智慧消防股份有限公司支付误期损害赔偿费、违约金、罚金以及相关利息等暂计 3,980.91 万元; 同时向法院申请财产保全措施。

福建省厦门市中级人民法院于 2018 年 4 月 24 日下达《民事裁定书》, 对于福建世茂新里程投资发展有限公司的财产保全申请依法在 2,000 万元的限额内予以支持。

福建省厦门市中级人民法院于 2019 年 7 月 19 日一审判决福建世茂新里程投资发展有限公司应向准信智慧消防股份有限公司支付工程款本金、保修金及截至 2019 年 4 月 30 日的利息共计 29,936,637.48 元, 以及自 2019 年 5 月 1 日起以工程款欠款本金 26,049,326.00 元为基数按中国人民银行同期同类贷款利率计算的利息, 并判决准信智慧消防股份有限公司应向福建世茂新里程投资发展有限公司支付损失款、违约金共计 9,394,067.00 元。

福建世茂新里程投资发展有限公司不服该判决, 已向福建省高级人民法院申请上诉。福建省高级人民法院于 2019 年 12 月 30 日终审判决福建世茂新里程投资发展有限公司应向准信智慧消防股份有限公司支付的工程价款为 18,598,580.00 元并承担相关案件审理费用。福建世茂新里程投资发

展有限公司已将上述应付工程款入账。就准信智慧消防股份有限公司应向福建世茂新里程投资发展有限公司支付损失款、违约金的诉讼事项，截至 2019 年 12 月 31 日止，该案件目前尚在二审审理阶段。

④ 与苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司不当被执行事项

就苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司诉泗洪金陵置业有限公司建设工程施工合同纠纷案，江苏省泗洪县人民法院于 2016 年 10 月 17 日作出(2016)苏 1324 民初 1082 号民事判决，判决泗洪金陵置业有限公司应支付苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司 63,306,511.41 元及相关违约金、资金占用补偿费与利息。杭州世茂世纪置业有限公司就上述付款义务承担连带担保责任。

江苏省宿迁市中级人民法院于 2018 年 12 月 26 日作出(2018)苏 13 执异 92 号执行裁定书、(2017)苏 13 执 271 号之五执行裁定书，以上海世茂股份有限公司作为杭州世茂世纪置业有限公司独资股东期间存在抽逃出资等情形为由，裁定追加上海世茂股份有限公司为本案被执行人，并在相应资金及利息范围内承担清偿责任。

江苏省宿迁市中级人民法院于 2018 年度从上海世茂股份有限公司银行账户扣划 83,084,277.00 元，公司将该金额暂列为 2018 年度营业外支出。

公司已向江苏省宿迁市中级人民法院提起执行异议和执行异议之诉，江苏省宿迁市中级人民法院驳回了执行异议和执行异议之诉，公司已就执行异议之诉向江苏省高级人民法院上诉，江苏省高级人民法院于 2019 年 11 月 18 日作出(2019)苏民终 1265 号民事判决书，驳回上海世茂股份有限公司上诉，维持原判。

公司拟向最高人民法院申请再审。

(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
济南世茂天城置业有限公司	购房者	103,391.03 万元	尚无法估计	可能
济南世茂置业有限公司	购房者	28,219.05 万元	尚无法估计	可能
宁波世茂新腾飞置业有限公司	购房者	617.16 万元	尚无法估计	可能
宁波世茂理想置业有限公司	购房者	227.22 万元	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	44,351.63 万元	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	93,694.22 万元	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	44,995.42 万元	尚无法估计	可能
厦门世茂新领航置业有限公司	购房者	327,442.81 万元	尚无法估计	可能
石狮世茂房地产开发有限公司	购房者	144,369.64 万元	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	204,085.74 万元	尚无法估计	可能
南京世茂房地产开发有限公司	购房者	395,538.99 万元	尚无法估计	可能
南京世茂新发展置业有限公司	购房者	78,283.26 万元	尚无法估计	可能

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	形成原因	相关金额 (万元)	预计对财务 获得补偿可能性 状况的影响	
前海世茂发展(深圳)有限公司	购房者	53,622.02 万元	尚无法估计	可能
杭州世茂瑞盈置业有限公司	购房者	6,428.75 万元	尚无法估计	可能
南昌水城投资股份有限公司	购房者	17,086.93 万元	尚无法估计	可能
青岛世茂投资发展有限公司	购房者	10,467.58 万元	尚无法估计	可能
常熟世茂新发展置业有限公司	购房者	3,536.75 万元	尚无法估计	可能
常熟世茂新纪元置业有限公司	购房者	200.28 万元	尚无法估计	可能
苏州世茂投资发展有限公司	购房者	293.15 万元	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	37,202.17 万元	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	12,137.67 万元	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	173,043.12 万元	尚无法估计	可能
武汉世茂嘉年华置业有限公司	购房者	7,051.70 万元	尚无法估计	可能
长沙世茂投资有限公司	购房者	6,498.94 万元	尚无法估计	可能
湖北长建茂房地产开发有限公司	购房者	29,127.88 万元	尚无法估计	可能
泉州世茂新里程置业有限公司	购房者	8,279.19 万元	尚无法估计	可能
南京世耀置业有限公司	购房者	164.00 万元	尚无法估计	可能
深圳市世茂新里程实业有限公司	购房者	32,898.01 万元	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/(4)关联担保情况的披露。

② 2019 年度为其他单位的购房者提供担保的情况说明:

公司控股子公司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 2019 年 12 月 31 日止, 济南世茂天城置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 103,391.03 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 2019 年 12 月 31 日止, 济南世茂置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 28,219.05 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 2019 年 12 月 31 日止, 宁波世茂新腾飞置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 617.16 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 2019 年 12 月 31 日止, 宁波世茂理想置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 227.22 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 2019 年 12 月 31 日止, 福建世茂新里程投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 44,351.63 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 2019 年 12 月 31 日止, 泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司提供担保的按揭贷款总额约为 93,694.22 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 2019 年 12 月 31 日止, 泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司提供担保的按揭贷款总额约为 44,995.42 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 2019 年 12 月 31 日止, 厦门世茂新领航置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 327,442.81 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 2019 年 12 月 31 日止, 石狮世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 144,369.64 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 2019 年 12 月 31 日止, 石狮世茂新城房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 204,085.74 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 2019 年 12 月 31 日止, 南京世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 395,538.99 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 2019 年 12 月 31 日止, 南京世茂新发展置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 78,283.26 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 2019 年 12 月 31 日止, 前海世茂发展(深圳)有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 53,622.02 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 2019 年 12 月 31 日止，杭州世茂瑞盈置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 6,428.75 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 2019 年 12 月 31 日止，南昌水城投资股份有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 17,086.93 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 2019 年 12 月 31 日止，青岛世茂投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 10,467.58 万元。

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 2019 年 12 月 31 日止，常熟世茂新发展置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 3,536.75 万元。

公司控股子公司常熟世茂新纪元置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2019 年 12 月 31 日止，常熟世茂新纪元置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 200.28 万元。

公司控股子公司苏州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 2019 年 12 月 31 日止，苏州世茂投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 293.15 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 2019 年 12 月 31 日止，苏州工业园区世茂世纪置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 37,202.17 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 2019 年 12 月 31 日止，深圳市坪山区城投宏源投资有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 12,137.67 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 2019 年 12 月 31 日止，苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 173,043.12 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 2019 年 12 月 31 日止, 武汉世茂嘉年华置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 7,051.70 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 2019 年 12 月 31 日止, 长沙世茂投资有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 6,498.94 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 2019 年 12 月 31 日止, 湖北长建茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 29,127.88 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 2019 年 12 月 31 日止, 泉州世茂新里程置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 8,279.19 万元。

公司控股子公司南京世耀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 2019 年 12 月 31 日止, 南京世耀置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 164.00 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 2019 年 12 月 31 日止, 深圳市世茂新里程实业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 32,898.01 万元。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数
发行中期票据	公司 2020 年 1 月 8 日发行 2020 年度第一期中期票据“20 沪世茂 MTN001”总额 5 亿元, 期限 3 年, 票面利率 4.12%, 到期(兑付)日为 2023 年 1 月 9 日。募集资金已于 2020 年 1 月 9 日到账。	增加非流动负债 5 亿元
发行定向债务融资工具	公司 2020 年 1 月 17 日发行 2020 年度第一期定向债务融资工具“20 沪世茂 PPN001”总额 5 亿元, 期限 2+1 年, 票面利率 4.5%, 到期(兑付)日为 2023 年 1 月 19 日。募集资金已于 2020 年 1 月 19 日到账。	增加非流动负债 5 亿元

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数
发行公司债券	公司 2020 年 3 月 4 日发行 2020 年公司债券(第一期), 发行总额 20 亿元, 期限 3 年, 票面利率 3.6%, 到期(兑付)日为 2023 年 3 月 5 日。募集资金已于 2020 年 3 月 5 日到账。	增加非流动负债 20 亿元

2、利润分配情况

项目	金额
拟分配的利润或股利	975,303,747.86
经审议批准宣告发放的利润或股利	975,303,747.86

3、新型冠状病毒肺炎的影响

2020 年 1 月, 新型冠状病毒肺炎在全国范围开始流行, 并预计将对本公司位于包括湖北在内的部分地区、部分企业管理运营产生一定的影响, 影响程度取决于新型冠状病毒肺炎流行持续时间、应对及防控的情况以及各项调整政策的实施。

本公司将持续关注新型冠状病毒肺炎发展情况, 积极应对该事件对本公司财务状况、经营结果等方面可能产生的影响。

十四、其他重要事项

1、与常熟市鼎汇商务信息咨询有限公司不当被执行事项

就常熟市鼎汇商务信息咨询有限公司诉江苏皇合控股集团有限公司追偿权纠纷案, 江苏省苏州市中级人民法院于 2017 年 9 月 29 日作出(2016)苏 05 民初 612 号民事判决书, 判决江苏皇合控股集团有限公司向常熟市鼎汇商务信息咨询有限公司支付 98,268,621.67 元及逾期利息, 杭州世茂世纪置业有限公司就上述付款义务承担连带清偿责任。

执行过程中, 常熟市鼎汇商务信息咨询有限公司以上海世茂股份有限公司作为杭州世茂世纪置业有限公司独资股东期间存在抽逃出资等情形为由, 向江苏省苏州市中级人民法院申请追加上海世茂股份有限公司为被执行人。

2018 年 7 月 6 日, 江苏省苏州市中级人民法院作出(2018)苏 05 执异 46 号执行裁定书, 裁定追加上海世茂股份有限公司为本案被执行人, 并在相应金额范围内承担清偿责任。

江苏省苏州市中级人民法院于 2018 年度从上海世茂股份有限公司银行账户扣划 112,372,747.35 元, 公司将该金额暂列为 2018 年度营业外支出。

公司已向江苏省苏州市中级人民法院提起执行异议和执行异议之诉, 江苏省苏州市中级人民法院驳回了执行异议和执行异议之诉, 公司已就执行异议之诉向江苏省高级人民法院上诉。江苏省高级人民法院于 2018 年 12 月 5 日作出(2018)苏民终 1376 号民事判决书, 驳回上海世茂股份有限公司上诉, 维持原判。二审判决已生效。

公司向中华人民共和国最高人民法院申请再审, 最高人民法院于 2019 年 6 月 28 日裁定驳回申请。

十五、母公司财务报表主要项目附注

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内	7,050,552.61
1 至 2 年	22,500.00
2 至 3 年	55,000.00
3 至 4 年	142,500.00
4 至 5 年	193,750.00
5 年以上	964,176.12
合计	<u>8,428,478.73</u>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	
按组合计提坏账准备	8,428,478.73	100.00%	940,093.66	11.15%	7,488,385.07

(续上表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	
按组合计提坏账准备	8,791,646.61	100.00%	519,387.00	5.91%	8,272,259.61

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	7,050,552.61	35,252.76	0.50%
1 至 2 年	22,500.00	2,250.00	10.00%
2 至 3 年	55,000.00	11,000.00	20.00%
3 至 4 年	142,500.00	42,750.00	30.00%
4 至 5 年	193,750.00	77,500.00	40.00%
5 年以上	<u>964,176.12</u>	<u>771,340.90</u>	80.00%
合计	<u>8,428,478.73</u>	<u>940,093.66</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	
按组合计提坏账准备	519,387.00	420,706.66	-	-	940,093.66

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(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	2,410,176.60	12,050.88	1 年以内	28.60%
第二名	非关联方	2,349,648.85	11,748.24	1 年以内	27.88%
第三名	非关联方	1,366,900.00	896,020.00	1 年以上	16.22%
第四名	非关联方	920,426.31	4,602.13	1 年以内	10.92%
第五名	非关联方	605,088.42	3,025.44	1 年以内	7.18%
合计		<u>7,652,240.18</u>	<u>927,446.69</u>		<u>90.80%</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	期末数	期初数
应收利息	-	-
应收股利	370,000,000.00	2,055,095,755.53
其他应收款	<u>4,149,621,408.85</u>	<u>1,895,459,546.58</u>
合计	<u>4,519,621,408.85</u>	<u>3,950,555,302.11</u>

(1) 应收股利

项目	期末余额	期初余额
昆山世茂房地产开发有限公司	70,000,000.00	-
绍兴世茂新纪元置业有限公司	100,000,000.00	-
上海世茂新体验置业有限公司	200,000,000.00	400,000,000.00
福建世茂投资发展有限公司	-	688,945,367.03
南京世茂房地产开发有限公司	-	472,850,388.50
青岛世茂滨海置业有限公司	-	100,000,000.00
上海世茂信择实业有限公司	-	168,300,000.00
上海世堃贸易有限公司	-	<u>225,000,000.00</u>
合计	<u>370,000,000.00</u>	<u>2,055,095,755.53</u>

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内	4,138,544,648.43
1 至 2 年	34,974.08
2 至 3 年	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

账龄	期末余额
3 至 4 年	231,612.35
4 至 5 年	8,878,014.02
5 年以上	28,752,853.87
小计	<u>4,176,442,102.75</u>
减: 坏账准备	26,820,693.90
合计	<u>4,149,621,408.85</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	4,041,886,671.85	1,873,221,373.72
应收联营/合营企业款	-	169,704.28
其他	134,555,430.90	44,980,944.88
小计	<u>4,176,442,102.75</u>	<u>1,918,372,022.88</u>
减: 坏账准备	26,820,693.90	22,912,476.30
合计	<u>4,149,621,408.85</u>	<u>1,895,459,546.58</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)	
2019 年 1 月 1 日余额	22,912,476.30	-	-	22,912,476.30
2019 年 1 月 1 日余额在本期	-	-	-	-
--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	3,908,217.60	-	-	3,908,217.60
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	=	=	=	=
2019 年 12 月 31 日余额	<u>26,820,693.90</u>	=	=	<u>26,820,693.90</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	
按组合计提坏账准备	22,912,476.30	3,908,217.60	-	-	26,820,693.90

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

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	1,363,155,579.35	1 年以内	32.64%	-
深圳市世茂新里程实业有限公司	资金划拨	663,000,000.00	1 年以内	15.87%	-
上海杏熙投资咨询有限公司	资金划拨	598,827,527.38	1 年以内	14.34%	-
武汉世茂嘉年华置业有限公司	资金划拨	407,053,575.43	1 年以内	9.75%	-
苏州世茂投资发展有限公司	股权转让款	<u>295,877,301.86</u>	1 年以内	<u>7.08%</u>	-
合计		<u>3,327,913,984.02</u>		<u>79.68%</u>	-

⑥ 本公司本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

3、长期股权投资

项目	期末余额			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
对子公司投资	31,794,886,059.44	-	31,794,886,059.44	30,218,849,961.47	-	30,218,849,961.47
对联营、合营企业投资	<u>286,872,632.62</u>	-	<u>286,872,632.62</u>	<u>804,269,036.76</u>	-	<u>804,269,036.76</u>
合计	<u>32,081,758,692.06</u>	-	<u>32,081,758,692.06</u>	<u>31,023,118,998.23</u>	-	<u>31,023,118,998.23</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
上海世莖贸易有限公司	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	-	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>被投资单位</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>	<u>本期计提 减值准备</u>	<u>减值准备 期末余额</u>
常州世茂新城房 地产开发有限公 司	268,724,234.90	-	-	268,724,234.90	-	-
常熟世茂新发展 置业有限公司	704,772,287.26	-	-	704,772,287.26	-	-
芜湖世茂新发展 置业有限公司	106,045,960.89	-	-	106,045,960.89	-	-
昆山世茂房地产 开发有限公司	544,050,544.66	-	-	544,050,544.66	-	-
沈阳世茂新世纪 房地产开发有限 公司	567,293,755.98	-	-	567,293,755.98	-	-
上海世茂新体验 置业有限公司	909,119,555.41	-	-	909,119,555.41	-	-
绍兴世茂新纪元 置业有限公司	242,396,838.47	-	-	242,396,838.47	-	-
北京茂悦盛欣企 业管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
世茂商业管理有 限公司	250,000,000.00	-	-	250,000,000.00	-	-
常熟世茂商业经 营有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
武汉世茂嘉年华 置业有限公司	102,000,000.00	-	-	102,000,000.00	-	-
青岛世奥投资发 展有限公司	750,000,000.00	-	-	750,000,000.00	-	-
济南世茂置业有 限公司	1,460,520,800.00	-	-	1,460,520,800.00	-	-
上海世茂股份投 资管理顾问(香 港)有限公司	63,444,060.00	-	-	63,444,060.00	-	-
苏州世茂商业物 业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
黑龙江智和商业 地产投资咨询有 限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
上海世茂世天投 资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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	-	-
上海世茂商业投资管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海世茂玺美企业管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
欣元有限公司	6.28	-	-	6.28	-	-
宁波世茂理想置业有限公司	350,000,000.00	-	-	350,000,000.00	-	-
福建世茂新里程投资发展有限公司	8,206,974,751.93	-	-	8,206,974,751.93	-	-
昆山世茂新纪元房地产有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
上海惠沁投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
绍兴世茂投资发展有限公司	1,157,263,841.31	-	-	1,157,263,841.31	-	-
宁波世茂新腾飞置业有限公司	1,294,915,918.80	-	-	1,294,915,918.80	-	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	892,426,198.08	-	-	892,426,198.08	-	-

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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
上海茂沁投资管理 有限公司	1,432,795,177.03	-	-	1,432,795,177.03	-	-
上海博希商务咨 询有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
上海欣易投资咨 询有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海杏熙投资咨 询有限公司	280,000,000.00	-	-	280,000,000.00	-	-
南昌水城投资股 份有限公司	360,900,477.41	-	-	360,900,477.41	-	-
上海世茂世康养 老服务有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
杭州世茂瑞盈置 业有限公司	1,389,035,043.15	-	-	1,389,035,043.15	-	-
济南世茂彩石置 业有限公司	93,669,718.61	-	-	93,669,718.61	-	-
前海世茂发展(深 圳)有限公司	2,183,296,906.47	-	-	2,183,296,906.47	-	-
苏州工业园区世 茂世纪置业有限 公司	2,484,424,940.29	-	-	2,484,424,940.29	-	-
苏州工业园区世 茂湖滨置业有限 公司	-	1,546,036,097.97	-	1,546,036,097.97	-	-
长沙世茂投资有 限公司	800,528,663.06	-	-	800,528,663.06	-	-
上海元盼企业管 理有限公司	=	<u>30,000,000.00</u>	=	<u>30,000,000.00</u>	=	=
合计	<u>30,218,849,961.47</u>	<u>1,576,036,097.97</u>	=	<u>31,794,886,059.44</u>	=	=

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动
① 合营企业						
苏州工业园区世茂 湖滨置业有限公司	697,238,550.90	-	-	5,797,547.07	-	-
上海世领投资管 理有限公司	101,735.18	-	-	-169.23	-	-

上海世茂股份有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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
宁波鼎峰房地产开发有限公司	14,314,816.42	-	-	168,827,444.51	-	-
上海硕元健康管理有限公司	3,502,393.37	-	-	-499,436.24	-	-
山东汇联保险经纪有限公司	-	17,906,823.20	-	20,943.90	-	-
小计	<u>715,157,495.87</u>	<u>17,906,823.20</u>	=	<u>174,146,330.01</u>	=	=
② 联营企业						
无锡世茂新发展置业有限公司	89,111,540.89	-	-	-6,413,459.38	-	-
小计	<u>89,111,540.89</u>	=	=	<u>-6,413,459.38</u>	=	=
合计	<u>804,269,036.76</u>	<u>17,906,823.20</u>	=	<u>167,732,870.63</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					
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	-	-	-703,036,097.97	-	-
上海世领投资管理有限公司	-	-	-	101,565.95	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-	-	-	183,142,260.93	-
上海硕元健康管理有限公司	-	-	-	3,002,957.13	-
山东汇联保险经纪有限公司	=	=	=	<u>17,927,767.10</u>	=
小计	=	=	<u>-703,036,097.97</u>	<u>204,174,551.11</u>	=
② 联营企业					
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-	-	82,698,081.51	-
小计	=	=	=	<u>82,698,081.51</u>	=
合计	=	=	<u>-703,036,097.97</u>	<u>286,872,632.62</u>	=

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	23,585,622.49	4,169,793.03	123,045,589.78	31,315,829.00
其他业务	<u>271,136,553.60</u>	=	=	=
合计	<u>294,722,176.09</u>	<u>4,169,793.03</u>	<u>123,045,589.78</u>	<u>31,315,829.00</u>

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

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	1,427,000,000.00	1,798,295,755.53
权益法核算的长期股权投资收益	167,732,870.63	34,355,527.31
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,275,000.00	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-48,206,410.88
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	1,955,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	20,581.96
合计	<u>1,596,007,870.63</u>	<u>1,786,420,453.92</u>

十六、补充资料

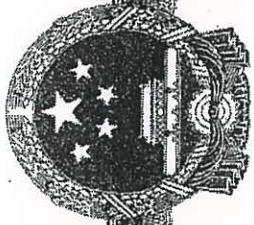
1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	16,288.16	-
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)	32,513,114.89	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,241,768.51	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-11,182.89	-
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	1,018,000,000.00	-
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	-41,473,236.97	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,251,146.22	-
少数股东权益影响额	-164,894,762.60	-
所得税影响额	<u>-263,504,725.62</u>	-
合计	<u>593,138,409.70</u>	-

上海世茂股份有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均	每股收益	
	净资产收益率	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.76%	0.65	0.65
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.38%	0.49	0.49



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000201912200028



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 沈佳云, 朱清滨, 杨滢

成立日期 2013年12月27日

合伙期限 2013年12月27日 至 2033年12月26日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层



审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
【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】

登记机关



2019年12月20日

本复印件已审核与原件一致