

公司代码：600823

债券代码：155391

债券代码：163216

债券代码：163644

债券代码：175077

债券代码：175192

公司简称：世茂股份

债券简称：19 世茂 G3

债券简称：20 世茂 G1

债券简称：20 世茂 G2

债券简称：20 世茂 G3

债券简称：20 世茂 G4

上海世茂股份有限公司

2021 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带有强调事项段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2021年度利润分配、公积金转增股本方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	30
第五节	环境与社会责任.....	48
第六节	重要事项.....	49
第七节	股份变动及股东情况.....	64
第八节	优先股相关情况.....	69
第九节	债券相关情况.....	70
第十节	财务报告.....	79

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的 财务报表
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及 公告原件

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	俞峰
联系地址	上海市浦东新区潍坊西路55号上海世茂大厦6楼
电话	021-20203388
传真	021-20203399
电子信箱	600823@shimaoco.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市黄浦区南京西路268号
公司办公地址	上海市浦东新区潍坊西路55号上海世茂大厦6楼
公司办公地址的邮政编码	200122
公司网址	www.shimaoco.com
电子信箱	600823@shimaoco.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》、《证券日报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市浦东新区潍坊西路55号上海世茂大厦6楼

五、 公司股票简况

公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	世茂股份	600823	万象集团

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市嘉定区古猗园路 1399 弄 2 号楼 3 楼
	签字会计师姓名	李俊鹏、孙玉锋

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年	本期比上年同期增减 (%)	2019年
营业收入	19,391,616,442.61	21,705,342,235.59	-10.66	21,449,125,613.44
归属于上市公司股东的净利润	961,016,789.82	1,550,166,837.44	-38.01	2,429,545,264.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,037,792,707.57	1,465,862,770.01	-29.20	1,836,406,855.13
经营活动产生的现金流量净额	-16,112,872,190.03	4,840,228,709.17	-432.89	4,710,650,104.36
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	25,809,346,744.87	26,088,435,706.10	-1.07	25,383,301,275.01
总资产	142,983,457,047.13	149,304,753,976.58	-4.23	127,563,906,227.18

（二）主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减 (%)	2019年
基本每股收益（元/股）	0.26	0.41	-36.59	0.65
稀释每股收益（元/股）	0.26	0.41	-36.59	0.65
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.28	0.39	-28.21	0.49
加权平均净资产收益率 (%)	3.61	5.90	减少 2.29 个百分点	9.76
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.90	5.58	减少 1.68 个百分点	7.38

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2021 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	3,687,055,803.40	8,213,997,413.26	3,168,669,353.37	4,321,893,872.58
归属于上市公司股东的净利润	236,021,064.65	907,283,548.11	46,815,220.28	-229,103,043.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	231,813,776.50	883,759,641.76	23,957,661.90	-101,738,372.59
经营活动产生的现金流量净额	1,213,070,032.70	3,692,957,855.48	1,517,128,199.03	-17,075,631,813.78

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2021 年金额	附注 (如适用)	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	-1,046,781.64		58,193.08	16,288.16
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	53,332,635.08		66,773,791.05	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			25,574,766.51	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期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	25,400,000.00			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	168,038,208.63	-		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	-4,080,475.83		31,232,020.56	-41,473,236.97
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,094,475.01		19,893,457.70	4,251,146.22
减：所得税影响额	-22,403,605.72		30,360,638.69	263,504,725.62
少数股东权益影响额（税后）	9,841,167.46		28,867,522.78	164,894,762.60
合计	-76,775,917.75		84,304,067.43	593,138,409.70

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益

项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
海通证券股份有限公司流通股	109,310,000.00		-109,310,000.00	
万达电影股份有限公司流通股	366,288,469.44		-366,288,469.44	
投资性房地产	53,608,320,000.00	55,519,910,000.00	1,911,590,000.00	-168,038,208.63
合计	54,083,918,469.44	55,519,910,000.00	1,435,991,530.56	-168,038,208.63

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

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

公司秉承“回归生活本质”的开发理念，通过城市运营、城市赋能和价值创新构筑独特影响力，竭力为人们创造具有未来生活想象的城市空间。

公司始终关注商业经营的本质，在夯实基础管理的同时，不断提升运营效率，优化组织结构，以实现稳定高质量的发展，为客户、员工、股东和社会创造更大价值。

二、报告期内公司所处行业情况

2021 年，我国经济环境处于“跨周期”与“逆周期”相结合的变局之中。在政策调控加码、疫情反复的扰动下，全年行业基本面历经“量价齐升”至“回落承压”的起伏过程，进而链式反应引发各方主体情绪的传染及放大，并最终传导至终端市场。回顾 2021 年，全年房地产市场呈现以下特点：

1、政策：坚持“三稳”目标，政策工具箱全面发力

在坚持“房住不炒”的总基调下，随着“三条红线”、“贷款集中度管理”、“集中供地”等政策的相继出台，政府在融资端、需求端、供给端对房地产行业进行了全方位管控。据不完全统计，2021 年全国各省市发布地产调控政策超过 450 次，尤其是对核心一二线及热点三四线城市

市，政策工具“从严从频从广”。随着市场下行，四季度起因城施策和政策修复的空间不断打开，但由于传导时滞，反映到市场端仍需时间。

2、销售：上半年成交超预期，下半年市场急剧下探

受后疫情期货币政策环境、改善需求提升等多方因素影响，2021年上半年商品房销售同比出现大幅增长，销售面积 88,635 万平方米，同比增长 27.7%。然而随着政策调控趋严，7-12 月全国商品房销售面积连续 6 个月录得负增长，需求端持续疲软，市场观望情绪浓厚。



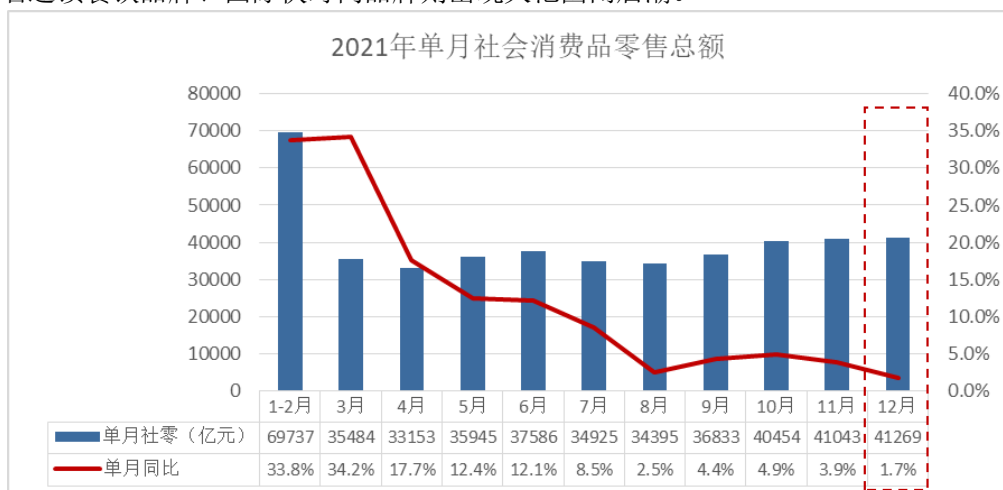
数据来源：国家统计局

3、投资：金额面积同比下降，土拍市场显著转冷

2021年全年，全国 351 城住宅用地的累计成交金额为 5.93 万亿元，同比下降 10.3%；累计成交规划建筑面积为 16.67 万亿平米，同比下降 27.8%。尤其是第二、三批集中供地降温明显，撤牌及流拍率大幅上升，以第二批供地为例，整体流拍率超过 40%，其中杭州、长沙、北京等城市流拍率均超过 50%。

4、商业：下半年社零增速偏弱，零售消费市场存在结构性调整

2021年下半年社零增速呈现偏弱态势，疫情持续散点复燃及变异毒株多地传播对居民部门消费倾向带来明显抑制作用。从 12 月份的数据来看，社零总额 41,269 亿元，同比增长 1.7%，较 11 月少增 2.2 个百分点。低位运行的消费市场对企业及品牌均造成一定影响。2021 年 11 月，全国 50 家重点大型零售企业零售额同比下降 11.4%，降幅环比扩大 3.7 个百分点。在零售消费品牌方面，则呈现出“冰火两重天”的情况，一方面是国货潮牌和冰雪经济的兴起，另一方面多家知名连锁餐饮品牌、国际快时尚品牌则出现大范围闭店潮。



数据来源：国家统计局

5、办公：一线向好、二线承压，板块及行业分化显著

一线城市办公租赁需求韧劲较足，北上深全年总吸纳量同比增长突破百万平方米；二线城市复苏态势较不明朗，总体净吸纳量水平偏低。租金方面，近三年全国重点城市办公市场的平均租金呈持续下降态势，但租金降幅在 2021 年有所收窄。此外，不同行业的租赁需求也在随着国家经济结构的调整出现显著分化。2021 年国家对于教培、互联网、房地产等行业的监管调控，使得相关企业的租赁需求迅速萎缩；与此同时，受益于政策扶持的部分行业，如数字经济、新基建等战略新兴产业的租赁需求则愈加旺盛。

2、报告期内公司从事的业务情况

2021 年上半年公司积极推动各项业务保持良好的发展势头，但下半年随着宏观环境的急剧变化，公司的经营业绩也受到较为严重的影响。

(1) 总体经营业绩：

报告期内，公司实现营业收入 193.92 亿元，同比下降 10.66%，其中房地产销售收入 173.16 亿元，同比下降 14.46%；房地产租赁收入（租金+物管费）13.86 亿元，同比增长 20.65%。公司实现综合毛利润 70.98 亿元，同比下降 7.50%，净利润 21.35 亿元，同比下降 34.27%，归属于上市公司股东净利润 9.61 亿元，同比下降 38.01%。报告期末公司拥有的货币资金余额 88.91 亿元，同比下降 38.06%，其中非受限现金 85.54 亿元，现金短债比 0.54 倍，剔除预收账款之后的资产负债率为 63.27%，净负债率为 60.42%。

(2) 地产开发与销售：

2021 年上半年公司累计实现销售签约 166 亿元，同比增长 77%，但下半年受政策调控和市场急速下行的影响，仅实现销售签约 122 亿元，同比下降 31%，全年累计实现销售签约 288 亿元，同比增长 6%，销售签约面积 159 万平方米，同比增长 47%。

报告期内，公司在杭甬、湾区城市群的销售签约分别达到了 71.5 亿、70.4 亿，占公司全年销售业绩的近 50%。从城市能级的分布来看，二线及以上城市的产值贡献逾 8 成。

新增土地储备方面，公司审慎布局，上半年分别于杭州、长沙、宁波收获 3 幅商办综合用地，总价 45.7 亿元，总计容建筑面积约 46 万平方米，单方成本约 10,000 元/平方米。

(3) 商业经营与管理：

2021 年全年，公司在管商业项目的销售客流均较去年同期显著增长，其中累计销售同比增长 40%，累计客流同比增长 61%。公司深切地意识到步入“后疫情期”的存量时代，唯有在夯实基础管理水平的同时不断突破创新，才能在竞争激烈的市场环境中突围出圈。

以济南世茂广场为例，项目针对目标客群实现精准定位，强化项目“新鲜”、“活力”的标签，打造“食余知味”全新美食街区和“皆所集”潮玩区，在创新营销及内容优化升级上狠下功夫，致力满足追求潮酷体验客群的消费需求，得到消费者的好评。

此外，厦门集美世茂广场于 2021 年 4 月底成功开业，开业后始终保持经营活力，开业率稳定在 99%以上，无论是销售坪效还是首发品牌数量均在区域竞品中名列前茅。



图 1: 济南世茂广场“食余知味”美食街



图 2: 厦门世茂广场开业盛况

(4) 写字楼经营与管理:

2021 年, 受政策调控和市场结构调整的影响, 部分行业的租赁需求出现萎缩, 但市场整体的租赁需求呈现回暖态势。公司在管写字楼全年整体的净吸纳量稳步提升, 平均出租率较 2020 年末提升约 9 个百分点。

报告期内, 位于北京、南京等地的写字楼项目均已进入稳定经营状态, 全年出租率始终保持在 90% 以上。此外, 深圳前海世茂大厦和长沙世茂环球金融中心也保持良好的上升势头, 均较年初提升了 26 个百分点。上述成绩的取得, 充分体现了公司把握区域市场动向, 应对激烈市场竞争的能力, 同时也显示出客户对公司写字楼运营管理和服务品质的高度认可。



图 3: 深圳前海世茂大厦



图 4: 长沙世茂环球金融中心

(5) 主题乐园经营与管理:

受零星疫情冲击, 跨省旅游的限制措施以及各地政府对游乐场所的监管措施始终未全部放开, 致使主题娱乐项目的经营普遍深受影响。公司在营的三个主题娱乐项目, 面对市场波动灵活调整经营策略, 报告期内实现销售收入逾 1.1 亿元, 客流破百万人次。

3、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

2021 年, 房地产行业的发展格局发生了根本性变化, 新形势下如何在市场变革中生存下来、如何寻求发展空间和发展机会、如何实现可持续发展, 已成为众多民营房企不得不面临的难题。审视当下的市场环境, 公司认为继续保持并不断强化核心竞争力, 是公司实现稳定发展的重要保障。

(1) 双轮驱动运营模式:

公司将继续坚持并优化“地产开发与销售+商业经营与管理”双轮驱动运营模式, 同时进一步推动公司向商业轻资产业务方向的转型, 以使得公司有能力沉着应对不断变化的市场环境, 穿越行业周期, 创造持续稳定的价值回馈。

(2) 多元的产品阵营:

贯彻“永不止步、不断探索与创新”的精神，公司匠心构筑 4+2+M 的多元产品阵营，以契合客户在生活、办公、文娱方面的多种需求。多样化的产品类型，使得公司在开发建设过程中，能因地制宜地选择最合适的产品组合，并在运营的过程中不断注入 MIX & MORE 的创新理念，优化用户体验、丰富产品内涵、实现投资价值的最大化。

(3) 完备的体系化管理支持:

依托在商业综合体领域多年的开发运营经验，公司已形成一套涵盖从投资、筹建、运营、物管直至资产退出，由设计、工程、成本、招商、营运、推广等多职能管理模块互相组合构建而成的体系化管理方案，再辅以数字化管理工具，以此实现从信息归集、管理、分析到执行的一体化精细运营。公司有能力对外输出全链条、多环节、定制化的管理方案和服务内容，以满足不同客户和产品的需求。

(4) 携手共创服务生态:

深耕商业地产开发运营多年，公司始终尝试从客户的需求出发，以商用物业为载体探索多元业务模式，挖掘盈利空间。继 2021 年 7 月世茂股份全场景商务服务品牌 MWorks 发布以来，公司积极推动商用物业服务生态的构建，未来将继续以空间服务、智慧赋能、企业成长、生活体验为着力点，携手合作伙伴，共同为用户提供更完善、丰富、贴心的服务。

4、报告期内主要经营情况

报告期内主要经营情况如下:

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位: 元 币种: 人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	19,391,616,442.61	21,705,342,235.59	-10.66
营业成本	12,293,260,848.91	14,031,849,751.91	-12.39
销售费用	1,309,647,603.25	1,100,050,134.33	19.05
管理费用	853,272,338.32	815,886,331.32	4.58
财务费用	276,415,512.35	165,630,580.62	66.89
研发费用			
资产减值损失	-465,781,035.36	-16,605,036.80	-2,705.06
公允价值变动损益	-168,038,208.63	-	
经营活动产生的现金流量净额	-16,112,872,190.03	4,840,228,709.17	-432.89
投资活动产生的现金流量净额	-489,659,305.39	248,926,086.62	-296.71
筹资活动产生的现金流量净额	12,729,062,407.80	4,717,927,437.82	369.80

营业收入变动原因说明: 受宏观经济环境、行业环境等综合因素影响, 公司本期营业收入同比有所下降。

营业成本变动原因说明: 受宏观经济环境、行业环境等综合因素影响, 公司本期营业成本同比有所下降。

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

管理费用变动原因说明：与上期基本持平。

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

研发费用变动原因说明：无

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比减少主要系支付应付款项所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比减少主要系上年度有新增非同一控制下的子公司（主要为鲁坤）的货币资金。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比增加主要系本年新增借款所致。

资产减值损失变动原因说明：同比增加主要系存货减值所致。

公允价值变动损益变动原因说明：受宏观经济环境、行业环境及疫情影响，自持商业地产项目公允价值下降。

其他变动原因说明：无

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	18,178,713,200.24	11,972,178,804.42	34.14	-13.15	-13.80	增加 0.50 个百分点
其他	1,031,833,015.19	197,620,455.40	80.85	33.13	38.42	减少 0.73 个百分点
合计	19,210,546,215.43	12,169,799,259.82	36.65	-11.49	-13.27	增加 1.30 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅销售	7,993,766,296.79	5,940,465,507.06	25.69	-22.60	-15.42	减少 6.31 个百分点
商业地产销售	9,322,264,302.20	5,974,642,129.00	35.91	-5.99	-11.88	增加 4.28 个百分点
房地产租赁	862,682,601.25	57,071,168.36	93.38	25.66	-33.42	增加 5.87 个百分点
酒店服务业务	199,354,248.35	83,749,960.75	57.99	3.18	10.72	减少 2.86 个百分点
物业管理	522,960,072.66	4,386,229.53	99.16	13.19	37.95	减少 0.15 个百分点
其他	309,518,694.18	109,484,265.12	64.63	158.33	71.21	增加 18.00 个百分点
合计	19,210,546,215.43	12,169,799,259.82	36.65	-11.49	-13.27	增加 1.30 个百分点

主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东地区	13,523,988,625.11	8,680,220,600.78	35.82	-2.50	-1.55	减少 0.61 个百分点
其他地区	5,686,557,590.32	3,489,578,659.04	38.63	-27.42	-33.08	增加 5.19 个百分点
合计	19,210,546,215.43	12,169,799,259.82	36.65	-11.49	-13.27	增加 1.30 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

分产品：

房地产租赁成本较上年增减幅度较大主要系转租业务租赁成本下降所致。

物业管理成本较上年增幅较大主要系物业管理收入增加对应成本投入增加所致。

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

分地区：

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

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房地产	11,972,178,804.42	98.38	13,889,081,045.36	98.98	-13.80	/
其他	其他	197,620,455.40	1.62	142,768,706.55	1.02	38.42	/
合计		12,169,799,259.82	100.00	14,031,849,751.91	100.00	-13.27	/
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
住宅销售	住宅销售	5,940,465,507.06	48.81	7,023,347,562.24	50.05	-15.42	/
商业地产销售	商业地产销售	5,974,642,129.00	49.09	6,780,011,026.75	48.32	-11.88	/
房地产	房地产	57,071,168.36	0.47	85,722,456.37	0.61	-33.42	/

租赁	租赁						
酒店服务业务	酒店服务业务	83,749,960.75	0.69	75,642,488.76	0.54	10.72	/
物业管理	物业管理	4,386,229.53	0.04	3,179,499.84	0.02	37.95	/
其他	其他	109,484,265.12	0.90	63,946,717.95	0.46	71.21	/
合计		12,169,799,259.82	100.00	14,031,849,751.91	100.00	-13.27	/

成本分析其他情况说明

房地产租赁成本较上年增减幅度较大主要系转租业务租赁成本下降所致。

物业管理成本较上年增幅较大主要系物业管理收入增加对应成本投入增加所致。

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

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

详见本报告“第十节财务报告三、财务报表附注（六）、合并范围的变更。”

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 106,518.08 万元，占年度销售总额 5.49%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 412,919.29 万元，占年度采购总额 31.65%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明

无

3. 费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
销售费用	1,309,647,603.25	1,100,050,134.33	19.05	同比增加主要系本期商业物业销售收入增加，营销及企划费增加

				所致。
管理费用	853,272,338.32	815,886,331.32	4.58	与上期基本持平。
财务费用	276,415,512.35	165,630,580.62	66.89	同比增加主要系本期结算项目增加，利息支出费用化增加所致。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	-16,112,872,190.03	4,840,228,709.17	-432.89	同比减少主要系支付应付款项所致。
投资活动产生的现金流量净额	-489,659,305.39	248,926,086.62	-296.71	同比减少主要系去年取得下属合联营企业支付的现金净额较大。
筹资活动产生的现金流量净额	12,729,062,407.80	-4,717,927,437.82	369.80	同比增加主要系本年借款规模较上年增加所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的	本期期末金额较上期期末变动比例	情况说明

				比例 (%)	(%)	
货币资金	8,890,598,121.82	6.22	14,353,844,718.89	9.61	-38.06	同比减少主要系支付应付款项。
应收账款	2,175,347,567.93	1.52	4,022,426,084.10	2.69	-45.92	本期主要变动系加强应收账款回收。
预付款项	2,573,326,054.61	1.80	3,576,472,988.07	2.40	-28.05	本期主要变动系预付土地款,取得土地证后,转至存货核算。
持有待售资产	23,924,432.44	0.02	399,701,503.23	0.27	-94.01	本期变动主要系公司出售持有待售资产。
其他权益工具投资	85,016,706.21	0.06	560,615,175.65	0.38	-84.84	本期变动主要系公司出售持有的万达影院和海通证券流通股。
投资性房地产	55,519,910,000.00	38.84	53,608,320,000.00	35.91	3.57	本期变动主要系新建成自持物业及在建项目工程进度增加。
合同负债	9,499,606,202.58	6.65	4,852,233,969.73	3.25	95.78	本期主要变动系签约额增长。
其他应付款	14,667,522,241.29	10.26	37,970,326,791.18	25.43	-61.37	本期变动主要系公司归还应付款项。
短期借款	1,612,500,000.00	1.13	1,583,671,700.00	1.06	1.82	本期变动主要系借款融资增加。
一年内到期的非流动负债	13,291,409,706.02	9.30	2,989,286,513.73	2.00	344.63	
长期借款	18,658,912,000.00	13.05	8,539,600,000.00	5.72	118.50	
应付债券	4,098,079,294.77	2.87	9,965,078,201.82	6.67	-58.88	

其他说明

无

2. 境外资产情况

适用 不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 0（单位：元币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	336,241,192.22	到期日超过 3 个月的保证金及资金冻结
其他应收款	60,000,000.00	借款保证金
存货	16,516,591,797.00	借款抵押

长期股权投资	26,477,428.70	借款质押
固定资产	1,280,244,815.67	借款抵押
无形资产	220,419,359.34	借款抵押
投资性房地产	34,738,710,000.00	借款抵押及诉讼冻结
合计	53,178,684,592.93	

说明：

- 1、受限货币资金包括保函、按揭担保等保证金 1.03 亿元，冻结资金 2.33 亿元。
- 2、除上述货币资金受限情形以外，销售监管金额 63.69 亿元，融资监管金额 3.20 亿元。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

单位：万平方米

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积	一级土地整理面积	在建及拟建建筑面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	合作开发项目的权益占比(%)
1	天津世茂茂悦府项目(天津)	/	/	8	26	否	/	/
2	济南世茂天城项目(山东)	/	/	13	61	否	/	/
3	常熟世茂世纪中心项目(江苏)	/	/	9	89	否	/	/
4	昆山世茂广场(酒店)项目(江苏)	/	/	6	6	否	/	/
5	青岛胶南世茂国际中心项目(山东)	/	/	9	17	否	/	/
6	青岛世茂世奥大厦项目(山东)	/	/	14	11	是	14	75%
7	常州世茂广场项目(江苏)	/	/	12	19	否	/	/
8	无锡世茂广场项目(江苏)	/	/	48	47	是	48	31%
9	南京世茂外滩新城项目(江苏)	/	/	57	153	是	57	50%
10	武汉蔡甸世茂嘉年华项目(湖北)	/	/	68	94	是	68	51%
11	沈阳世茂商业项目(辽宁)	/	/	82	75	否	/	/
12	石狮世茂摩天城(福建)	/	/	97	261	是	97	36%
13	厦门集美项目(福建)	/	/	28	38	是	28	51%
14	南昌水城项目(江西)	/	/	13	26	否	/	/
15	济南小鸭项目(山东)	/	/	16	21	是	16	23%
16	福州 108 大楼项目(福建)	/	/	41	31	是	41	51%
17	深圳龙岗大运项目(广东)	/	/	144	128	是	144	51%
18	深圳坪山项目(广东)	/	/	29	19	是	29	60%
19	泉州台商项目(福建)	/	/	25	50	是	25	17%
20	湖北荆门项目(湖北)	/	/	65	82	是	65	26%
21	长沙正圆项目(湖南)	/	/	34	31	是	34	28%
22	南京 G02 项目(江苏)	/	/	23	17	是	23	26%
23	杭州蒋村项目(浙江)	/	/	32	18	是	32	90%
24	昆明巫家坝项目(云南)	/	/	21	16	是	21	26%
25	怀来项目(河北)	/	/	35	30	是	35	51%

26	重庆千厮门项目(重庆)	/	/	49	31	是	49	23%
27	重庆中心项目(重庆)	/	/	84	68	是	84	23%
28	济南机床一厂项目(山东)	/	/	42	31	是	42	26%
29	济南长清东王二期项目(山东)	/	/	32	23	是	32	26%
30	淄博 CBD 项目(山东)	/	/	85	74	是	85	29%
31	珠海项目(广东)	/	/	97	91	是	97	51%
32	永泰青云小镇项目(福建)	/	/	51	33	是	51	26%
33	张家港永安路项目(江苏)	/	/	4	3	是	4	30%
34	济南唐冶项目(山东)	/	/	53	39	否	/	/
35	武汉左岭新城项目(湖北)	/	/	38	27	是	38	15%
36	荥阳华中健康国际城项目(河南)	/	/	13	13	是	13	50%
37	福州帝封江项目(福建)	/	/	57	57	是	57	26%
38	宁波潘火路项目(浙江)	/	/	33	22	是	33	51%
39	茂名项目(广东)	/	/	8	6	是	8	51%
40	肇庆项目(广东)	/	/	58	53	是	58	51%
41	眉山启迪项目(四川)	/	/	27	21	是	27	18%
42	三亚月川项目(海南)	/	/	32	21	否	/	/
43	深圳梅林项目(广东)	/	/	11	8	是	11	9%
44	成都郫都项目(四川)	/	/	34	25	是	34	51%
45	杭州笕桥项目(浙江)	/	/	24	15	是	24	51%
46	长沙芙蓉项目(湖南)	/	/	14	12	是	14	51%
47	宁波慈城项目(浙江)	/	/	30	20	是	30	51%
合计		/	/	1,802	2,059	/	1,567	/

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积 (万平方米)	项目规划 计容 建筑面积 (万平方米)	总建 筑面积 (万平方 米)	在建 建筑 面积 (万平方 米)	已竣 工面 积 (万平方 米)	总投 资额	报告 期实 际投 资额
1	天津	天津世茂茂悦府项目	住宅	在建	13	26	35	8	26	39	0.64
2	山东	济南世茂天城项目	住宅/商业	在建	16	61	87	10	74	62	0.89

3	江苏	常熟世茂世纪中心项目	住宅/商业	在建	32	89	119	9	110	62	2
4	江苏	昆山世茂广场(酒店)项目	商业	拟建	2	6	6	-	-	6	0.001
5	山东	青岛胶南世茂国际中心项目	商业	在建	9	17	23	9	14	18	2
6	山东	青岛世茂世奥大厦项目	商业	拟建	1	11	14	-	-	27	0.01
7	江苏	常州世茂广场项目	商业	在建	6	19	26	12	14	12	-
8	江苏	无锡世茂广场项目	住宅/商业	在建	7	47	65	-	17	14	0.19
9	江苏	南京世茂外滩新城项目	住宅/商业	在建	45	153	185	50	128	140	10
10	湖北	武汉蔡甸世茂嘉年华项目	商业	在建	200	94	112	23	45	45	0.24
11	辽宁	沈阳世茂商业项目	商业	在建	6	75	88	21	6	60	0.05
12	福建	石狮世茂摩天城	住宅/商业	在建	105	261	332	70	235	200	13
13	福建	厦门集美项目	住宅/商业	在建	11	38	50	28	23	65	1.32
14	江西	南昌水城项目	商业	在建	15	26	38	13	25	40	0.05
15	山东	济南小鸭项目	住宅/商业	在建	7	21	28	7	13	36	4
16	福建	福州 108 大楼项目	商业	拟建	3	31	41	-	-	66	0.08
17	广东	深圳龙岗大运项目	商业	在建	31	128	167	81	23	504	14
18	广东	深圳坪山项目	商业	在建	3	19	29	29	-	35	4
19	福建	泉州台商项目	住宅/商业	在建	19	50	68	25	43	42	6
20	湖北	湖北荆门项目	住宅/商业	在建	45	82	95	35	29	56	3
21	湖南	长沙正圆项目	住宅/商业	在建	8	31	38	30	3	36	8
22	江苏	南京 G02 项目	住宅/商业	在建	8	17	23	16	-	50	2
23	浙江	杭州蒋村项目	商业	在建	7	18	32	32	-	48	10
24	云南	昆明巫家坝项目	住宅/商业	在建	4	16	21	21	-	21	0.22
25	河北	怀来项目	商业	在建	20	30	35	9	-	20	0.23
26	重庆	重庆千厮门项目	商业	在建	3	31	49	20	-	39	3
27	重庆	重庆中心项目	住宅/商业	在建	6	68	84	18	-	82	7
28	山东	济南机床一厂项目	住宅/商业	在建	19	31	42	23	-	75	5
29	山东	济南长清东王二期项目	住宅/商业	在建	8	23	32	32	-	24	3
30	山东	淄博 CBD 项目	住宅/商业	在建	30	74	85	48	-	82	6
31	广东	珠海项目	商业	在建	23	91	97	28	-	150	11
32	福建	永泰青云小镇项目	住宅/商业	在建	51	33	51	51	-	38	0.60
33	江苏	张家港永安路项目	商业	在建	1	3	4	4	-	3	0.71
34	山东	济南唐冶项目	商业	在建	11	39	53	23	-	29	7
35	湖北	武汉左岭新城项目	住宅/商业	在建	9	27	38	23	-	29	2
36	河南	荥阳华中健康国际城项目	商业	拟建	4	13	13	-	-	9	-
37	福建	福州帝封江项目	住宅/商业	在建	38	57	57	36	-	116	7
38	浙江	宁波潘火路项目	住宅/商业	在建	7	22	33	10	-	54	4
39	广东	茂名项目	住宅/商业	在建	1	6	8	8	-	6	0.98
40	广东	肇庆项目	住宅/商业	拟建	15	53	58	-	-	48	0.89
41	四川	眉山启迪项目	住宅/商业	在建	12	21	27	7	-	12	0.85
42	海南	三亚月川项目	商业	在建	6	21	32	6	-	35	8
43	广东	深圳梅林项目	商业	在建	1	8	11	11	-	30	4

44	四川	成都郫都项目	商业	在建	11	25	34	17	-	20	6
45	浙江	杭州笕桥项目	住宅/商业	在建	5	15	24	24	-	36	20
46	湖南	长沙芙蓉项目	住宅/商业	在建	2	12	14	14	-	17	9
47	浙江	宁波慈城项目	住宅/商业	拟建	7	20	30	-	-	26	10
		合计	/	/	891	2,059	2,631	938	829	2,663	198

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(万平方米)	已售(含已预售)面积(万平方米)	结转面积(万平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(万平方米)
1	天津	天津世茂悦府项目	住宅	1.23	1.23	0.17	0.17	0.48
2	山东	济南世茂国际广场项目	商业	-	-	0.04	0.23	
3	山东	济南世茂天城项目	住宅/商业	4.46	2.83	2.38	2.60	1.38
4	江苏	常熟世茂世纪中心项目	住宅/商业	10.10	8.83	4.50	2.54	0.25
5	江苏	苏州世茂运河城商业项目	商业	0.02	-	0.06	0.04	0.04
6	江苏	常熟黄河路地块项目	住宅	3.15	3.15	-	-	-
7	江苏	苏州工业园区项目(07号地块)	住宅	0.07	0.03	0.03	0.12	-
8	山东	青岛胶南世茂国际中心项目	商业	5.56	3.81	2.99	1.90	0.71
9	山东	青岛胶南世茂诺沙湾项目	住宅	0.26	0.23	0.23	0.34	-
10	江苏	徐州世茂商业项目	住宅/商业	0	0	0.01	0.03	-
11	江苏	常州世茂广场项目	商业	4.13	3.63	2.86	2.68	0.50
12	浙江	宁波日湖中心	商业	0.07	0.05	0.05	0.05	0.09
13	浙江	宁波滨江府	住宅/商业	4.50	1.06	0.60	1.08	0.08
14	福建	厦门世茂海峡大厦项目	商业	0.14	0.11	0.12	0.21	0.06
15	江苏	南京世茂外滩新城项目	住宅/商业	0.43	0.25	0.39	6.37	0.30
16	上海	上海天马山新体验中心商业项目	商业	-	-	-0.06	-0.11	0.09
17	湖北	武汉蔡甸世茂嘉年华项目	商业	8.18	3.04	2.09	2.97	1.18
18	湖南	长沙世茂广场项目	商业	3.51	1.71	1.25	1.66	0.29
19	福建	石狮世茂摩天城	住宅/商业	13.49	11.22	9.78	9.61	9.29
20	福建	厦门集美项目	住宅/商业	7.08	2.61	-	0.47	-
21	广东	深圳前海项目	商业	1.99	1.08	0.67	4.11	0.11
22	浙江	杭州智慧之门项目	商业	4.73	4.45	5.76	16.68	1.19
23	江西	南昌水城项目	商业	2.15	0.01	0.04	0.18	-
24	福建	泉州洛江项目	住宅/商业	0.09	0.03	0.03	0.08	0.07

25	江苏	南京雨花项目	住宅/ 商业	0.13	0.13	-	0.00	0.13
26	广东	深圳龙岗大运项目	商业	8.42	3.75	4.00	20.78	1.30
27	广东	深圳坪山项目	商业	0	0	0.11	0.52	0.12
28	福建	泉州台商项目	住宅/ 商业	10.39	10.17	5.46	6.30	4.51
29	湖北	湖北荆门项目	住宅/ 商业	17.09	7.72	5.99	3.46	1.09
30	江苏	南京 G02 项目	住宅/ 商业	2.97	1.40	1.43	4.16	0.03
31	浙江	杭州蒋村项目	商业	7.49	3.31	3.10	9.20	0.35
32	云南	昆明巫家坝项目	住宅/ 商业	4.68	2.05	3.86	3.87	-
33	河北	怀来项目	商业	7.83	0	-	-	-
34	山东	济南长清东王二期项目	住宅/ 商业	10.19	6.13	-	-	2.81
35	山东	淄博 CBD 项目	住宅/ 商业	11.11	7.28	8.94	11.87	0.41
36	广东	珠海项目	商业	8.24	4.16	4.91	15.04	0.50
37	山东	济南唐冶项目	商业	12.44	7.71	3.53	2.47	7.02
38	福建	福州帝封江项目	住宅/ 商业	12.09	5.94	7.80	17.22	0.42
39	浙江	宁波潘火路项目	住宅/ 商业	6.91	6.47	7.93	24.27	0.64
40	广东	茂名项目	住宅/ 商业	5.89	2.93	-	-	3.99
41	海南	三亚月川项目	商业	6.47	6.47	-	-	0.88
42	浙江	杭州笕桥项目	住宅/ 商业	4.03	3.90	-	-	3.92
		合计		270.51	159.34	91.08	173.16	44.23

报告期内，公司共计实现销售签约金额 2,878,240.65 万元，销售签约面积 1,593,357.20 平方米，实现结转收入金额 1,731,603.06 万元，结转面积 910,765.43 平方米，报告期末待结转面积 442,269.11 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地 产的建 筑面 积(万 平方 米)	出租房地 产的租 金收 入	权益比 例 (%)	是否采 用公 允价 值 计 量 模 式	租金收 入/ 房地 产公 允 价 值(%)
1	长三角	绍兴世茂广场	商业	17.7	0.61	100%	是	3
2	长三角	昆山世茂广场	商业	17.5	0.54	100%	是	4
3	环渤海	济南世茂广场	商业	19.0	1.61	100%	是	6
4	长三角	苏州世茂 52+	商业	9.5	0.28	100%	是	2
5	海西	石狮世茂摩天城	商业	15.1	0.20	36%	是	1

6	大湾区	厦门集美世茂广场	商业	10.4	0.16	51%	是	1
7	长三角	徐州世茂 52+	商业	5.9	0.11	100%	是	2
8	长三角	芜湖世茂项目	商业	8.8	0.10	100%	是	1
9	环渤海	沈阳世茂项目	商业	5.9	0.11	100%	是	2
10	长三角	上海世茂 52+	商业	0.9	0.23	100%	是	3
11	大湾区	深圳前海世茂大厦	写字楼	14.3	0.95	51%	是	2
12	华中	长沙世茂环球金融中心	写字楼	14.7	0.35	100%	是	2
13	环渤海	北京世茂大厦	写字楼	12.1	1.38	100%	是	4
14	长三角	南京雨花世茂智汇园 (52+)	写字楼	9.2	0.63	51%	是	3
15	大湾区	厦门海峡世茂大厦 (E mall)	写字楼	7.0	0.51	51%	是	5
16	其他	其他(代管物业出租)	商业	/	0.95	/	否	/
		合计		169	8.63			3

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
37,629,736,229.28	6.75%	2,049,147,359.94

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 11.45 亿元。具体内容请详见第十节财务报告之财务报表附注（五）合并财务报表项目注释 9 长期股权投资。

1. 重大的股权投资

适用 不适用

2. 重大的非股权投资

适用 不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动
海通证券股份有限公司流通股	109,310,000.00	0.00	-109,310,000.00
万达电影股份有限公司流通股	366,288,469.44	0.00	-366,288,469.44
合计	475,598,469.44	0.00	-475,598,469.44

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润	公司所占权益%
宁波茂升房地产开发有限公司	367,693.54	69,240.84	242,727.38	43,337.06	51
杭州世茂瑞盈置业有限公司	582,510.05	218,357.44	166,903.45	40,638.82	100
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	1,052,500.94	436,364.34	150,408.84	28,986.41	51
福州茂洲置业有限公司	693,669.95	24,944.17	172,203.91	25,104.21	26.01
山东世茂鲁坤置业有限公司	344,393.65	72,517.35	118,659.10	23,775.03	28.56
深圳市世茂新里程实业有限公司	2,667,219.71	1,165,589.84	207,811.59	28,492.79	51
泉州世茂新里程置业有限公司	466,751.16	82,212.88	63,627.26	19,402.39	17.34
杭州禾睿房地产开发有限公司	558,818.93	194,461.79	91,982.91	11,171.40	90
前海世茂发展（深圳）有限公司	891,519.65	522,841.50	53,969.25	11,721.07	51

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

5、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

第十三届全国人大五次会议审议的政府工作报告提出，2022 年发展主要预期目标是：国内生产总值增长 5.5%，这是高基数上的中高速增长。考虑到地产及相关产业链作为支柱产业，对达成 GDP 增长目标有着至关重要的作用，因此“稳地产”的重要性将日益凸显。此外，商业地产作为承载线下零售消费的重要载体，也将随着刺激消费政策的陆续出台呈现出边际向好的态势。

地产开发与销售方面，在坚持“房住不炒”的总基调下，公司认为政策调控依旧会保持韧性，但在实操细节层面会逐步纠偏，积极改善。2022 年 3 月 16 日金融委、银保监会、央行、财政部等 6 部委均积极表态稳定市场预期，针对房地产企业，将及时研究和提出有力有效防范化解风险的应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。公司认为政策底已逐步夯实，供需两端的修复

政策会加速出台持续落地，从“政策底”到“市场底”的传导时间会进一步缩短，行业将企稳回升，形成良性循环。

商业经营与管理方面，根据 2021 年国民经济统计公报显示，消费支出对 GDP 增长的贡献率已达到 65.4%，回升到疫前水平成为经济增长的第一驱动力。此外，2022 年 2 月 18 日发改委等 14 部门联合印发的《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》，预计也将对消费提振起到积极作用。公司认为，政策春风“吹暖”市场预期，经济复苏的步伐将进一步加快，随着消费者对疫情防控举措的逐步适应，预计零售消费市场将加速回暖，总体呈现向好势头。

商业地产作为承载消费需求、产业打造、场景体验和社交职能等的综合型平台，在新的行业周期下需要发挥更积极的作用，尤其是对于以商业地产开发运营为主营的企业而言，一方面需要敏锐感知消费习惯与市场认知的变化，与时俱进打造满足消费趋势新主张的综合型产品；另一方面，则需对内提质增效，夯实基础管理，强化精细运营，不断探索新型的商业合作模式，从而沉着应对市场变化，穿越行业周期。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

在新形势下，公司的发展将始终追求一个总目标、坚持两条发展主线、贯彻三大发展理念、推动四大能力建设。

(1) 一个总目标：成为可持续发展的商业地产运营商

秉承赋能城市生活、探索商业本质的精神，公司将聚焦发挥自身在商业地产领域开发运营的禀赋及优势，致力于成为能实现可持续发展的商业地产开发运营商。

(2) 两条发展主线：坚持双轮驱动、坚持轻重并举

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

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

(3) 三大发展理念：探索新发展模式、提升发展质量、实现可持续发展

首先要响应中央经济工作会议的最新要求，积极探索房地产行业的新发展模式，寻找新发展要素，尽快适应新的发展格局和生态环境。其次要通过去库存、降空置、调结构、树标杆等手段，多管齐下改善经营品质和效益，用卓越的运营能力来驱动公司的业务发展，提升发展质量。最后则是通过技术赋能、产品创新、生态营造等方式，挖掘公司的第二生长曲线，实现可持续发展。

(4) 四大能力建设：控风险、重运营、精管理、谋发展

首先，要严守财务、投资和风控底线，通过压降负债、加强现金流管控强化公司抵御市场波动、防范风险的能力。其次，通过深入推行产品及管理标准化建设，不断夯实基础运营管理能力，提升运营效率。第三，统一思想，精兵简政，增强组织适应市场剧变的能力。最后，则是依托公司多年来在商业综合体领域的开发运营经验，积极推动轻资产业务发展。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

长期来看，随着城镇化建设进入中后期、人口老龄化趋势加剧，土地财政转型势在必行，地产行业需要尽快适应经济发展结构的调整，探索新发展模式，寻找新发展要素。自 2020 年下半年以来，组合政策频出，充分体现了政府在总量增速趋缓的背景下，努力实现国家经济发展新旧动能切换的决心。

中期来看，面对当前错综复杂的内外部政治经济环境，预计“稳增长”将在未来相当长一段时间内成为经济建设的主旋律。地产及相关产业链对 GDP 的拉动占比达 20%-30%，仍是国民经济的支柱产业，因此始终是政策关注的焦点。基于对宏观形势的判断，公司相信因城施策促进房地产行业良性循环和健康发展仍将是 2022 年行业发展的主基调。

短期来看，自 2021 年四季度以来，尽管逆周期修复政策频出，但过去两年组合调控的余波仍对市场环境产生了深远影响，因此控量保质将会是 2022 年公司经营发展的主要目标。

(1) 房地产开发业务

“去库存、保交付”将是全年公司房开业务的主旋律，2022 年计划实现合约销售 130 亿元，去化率为 45%。

(2) 商业经营与管理

2022 年，公司将继续推动“降空置、调结构、树标杆”工作的落实，通过运营标准化建设和体系化管理充分挖掘经营资源，夯实基础管理，提升运营效率。公司全年计划实现租赁收入 14.2 亿元，较 2021 年实现稳步增长。

公司将根据项目经营状态进行分类，对于优质商业项目和进入稳定经营期的写字楼项目，力求通过精细化管理和高品质服务，使得项目全年的空置率水平能维持在 5%以下，在地区市场做出特色和口碑，从而成为区域消费及写字楼市场的引领者。对于受市场环境影响经营出现波动的项目，公司将积极顺应消费市场趋势，不断优化品牌组合和租户结构，调整和汰换低坪效、低贡献的租户，改善经营品质和品牌质素，力求将出租率提升 5-10 个百分点。

(3) 轻资产管理输出

坚持“轻重并举”的发展主线，2022 年公司将进一步大力推动轻资产业务的发展，依托全产业链的管理能力、多元业态的管理优势和完备的体系化支持，公司将积极外拓，发力核心城市群，力争逐步实现轻资产品牌在重点城市的布局，并以此为基础携手合作伙伴，尝试构建商用物业全场景的服务平台。

(4) 组织精简

面对新的发展环境，公司的组织建设要统一思想，精兵简政，紧跟业务的此消彼长，以增强组织适应市场剧变的能力。此外，公司将继续优化业务流程，推动管理下沉，以降本增效为主要目标，打造更为扁平的组织结构。

(5) 防范化解流动性风险

公司将从投资、开发和运营端多管齐下，尽全力防控流动性风险，缓释现金流压力。投资端，公司将暂缓重资产投资并将积极推动非核心资产的优化。开发端，公司将主动调整开发节奏，落实阶段性停缓建以减少开发建设投资。运营端，公司将加强现金流管控，以收定支，量入为出，尤其对于在营商办项目，将最大化推行总部及区域的经营物资集采，控费增效。

(6) ESG 管理工作

公司将继续发挥在商业地产领域的优势，在绿色建筑、绿色运营、绿色社区等方面采取各项措施，践行国际标准，认真履行企业在环境保护方面的责任。在共建和谐社会方面，公司始终希望能为消费者、客户和员工提供健康舒适的环境、温馨体贴的服务和安全无忧的产品，以体现公司对人和社会的关爱。最后，公司将继续优化并完善现有的内控管理体系和信息沟通机制。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

(1) 周期复苏效果不及预期的风险。

在坚持“房住不炒”的总基调下，为更好地落实因城施策，实现良性循环和健康发展的目标，自 2022 年年初以来，房地产行业需求端的政策出现显著修复的迹象，各地政府在公积金政策、首付款比例、购房补贴、落户资格等方面均出台了有助房地产市场回暖的政策。公司相信，上述需求端政策的松动将有助于扭转行业周期下行的态势。然而，从市场反馈来看，2022 年年初地产销售降幅进一步扩大，同比创历史新低，同时地缘冲突的升级进一步加剧了全球通胀压力，公司认为从政策出台到市场回暖还需要一定的传导时间，可能对公司经营造成影响。

(2) 疫情复燃影响日常经营活动的风险

2022 年年初至今，新冠疫情在国内多个省市再度传播，严重扰乱了普通民众的正常生活秩序。3 月 17 日召开的中央政治局常委会分析了当前新冠肺炎疫情形势，并部署从严做好疫情防控工作。习总书记强调，要保持战略定力，坚持稳中求进，统筹好疫情防控和经济社会发展，采取更加有效措施，努力用最小的代价实现最大的防控效果，最大限度减少疫情对经济社会发展的影响。公司相信在坚持科学精准、动态清零的要求下，疫情传播会得到有效控制，但在此期间的各项疫情防控措施，也确实对公司正常经营活动造成较大的负面影响。

(3) 公司流动性风险

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司货币资金账面余额 88.91 亿元，其中受限资金 3.36 亿元，商品房销售监管资金 63.69 亿元；而同时点公司金融有息负债账面余额 376.30 亿元，其中一年内到期金额 148.73 亿元，远大于公司货币资金账面余额。另外，2022 年 1 季度公司销售签约金额 23 亿元，较上年度同比下降 59%。公司目前面临流动性风险，将采取一系列措施，以应对到期债务的资金需求。

- 1) 对于已经预售房地产项目，多方支持项目按计划实施进度施工，全力保交付；
- 2) 加大销售推广力度，将去化率作为管理层关键性考核指标，争取更多的销售回款；
- 3) 积极与金融机构及相关债权人协商，在不损害债权人利益的情况下采取借新还旧、展期还款等方式，延缓资金需求；
- 4) 处置部分非核心资产，暂缓大额投资性支出；
- 5) 提高管理效率，压缩或延缓现金性成本费用支出。

(五) 其他

适用 不适用

6、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

1、对照上市公司治理规范性文件的情况说明

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

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

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

2、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开 1 次年度股东大会、2 次临时股东大会。公司股东大会的召集和召开等相关程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定。

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

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

3、关于控股股东与上市公司的关系

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

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

4、关于董事与董事会

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

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

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

5、关于监事和监事会

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

6、关于相关利益者

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

7、关于信息披露与透明度

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

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

8、内幕知情人登记管理相关情况

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

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司与控股股东及其关联企业在人员、资产、机构、财务和业务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作，公司的重大决策由股东大会和董事会依法作出，控股股东未直接或间接干预公司的决策和经营活动。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划
适用 不适用

2007年10月22日，为避免控股股东峰盈国际、实际控制人许荣茂及其控制的世茂房地产与发行人可能构成的同业竞争，世茂房地产、许荣茂和世茂股份签署《不竞争协议》。

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2020年度股东大会	2021年6月4日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2021年6月5日	会议审议通过了： 《关于公司2020年年度报告及摘要的议案》、《公司2020年度董事会工作报告》、《公司2020年度监事会工作报告》、《公司2020年度财务决算及2021年度财务预算报告》、《公司2020年度利润分配预案》、《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度会计师事务所的议案》、《关于公司2021年预计发生日常关联交易的议案》、《关于公司2020年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》、《关于公司拟发行债务融资工具的议案》、《关于公司为控股子公司提供担保的议案》、《关于公司拟开展供应链金融资产支持票据项目的议案》、《关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于公司子公司提供对外担保的议案》、《关于调整公司独立董事津贴标准的议案》、《关于选举董事的议案》、《关于选举独立董事的议案》、《关于选举监事的议案》。
2021年第一次临时股东大会	2021年9月7日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2021年9月8日	会议审议通过了： 《关于子公司为公司提供担保的议案》、《关于公司为子公司提供担保的议案》、《关于公司拟开展供应链金融资产支持票据项目的议案》
2021年第二次临时股东大会	2021年12月30日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2021年12月31日	会议审议通过了： 《关于审议〈不竞争协议之补充协议〉的议案》、《关于公司向关联方转让资产的关联交易的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
许荣茂	董事长	男	71	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0	/		是
许薇薇	副董事长	女	46	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0	/		否
许世坛	董事	男	44	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0	/		是
吴凌华	董事、总裁	男	48	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0	/	268.09	否
王颖	董事	女	47	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0	/		否
吴泗宗	独立董事	男	69	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0	/	14.25	否
徐建新	独立董事	男	66	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0	/	8.75	否
钱协良	独立董事	男	61	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0	/	8.75	否
王洪卫	独立董事	男	53	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0	/	8.75	否
高聪	董事(离任)	男	53	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/		否
李大沛	独立董事(离任)	男	67	2018年5月23日	2021年5月22日	0	0	0	/	5.50	否

徐士英	独立董事 (离任)	女	73	2018年5 月23日	2021年5 月22日	0	0	0	/	5.50	否
史慧珠	独立董事 (离任)	女	69	2018年5 月23日	2021年5 月22日	0	0	0	/	5.50	否
汤沸	监事长	女	51	2021年6 月4日	2024年6 月3日	0	0	0	/		是
冯沛婕	监事	女	49	2021年6 月4日	2024年6 月3日	0	0	0	/		是
董静	职工监事	女	43	2021年6 月4日	2024年6 月3日	10,878	10,878	0	/	57.34	否
周一飞	职工监事	女	38	2021年6 月4日	2024年6 月3日	0	0	0	/	69.15	否
杨煜	职工监事	男	42	2021年12 月13日	2024年6 月3日	0	0	0	/	80.95	否
孙岩	监事(离 任)	男	41	2021年6 月4日	2021年12 月13日	0	0	0	/		是
	副总裁			2021年12 月13日	2024年6 月3日	0	0	0	/		
	首席财务 官(离 任)			2021年12 月13日	2022年2 月11日	0	0	0	/		
张杰	首席财务 官(离 任)	男	44	2021年6 月4日	2021年12 月13日	882,000	882,000	0	/	153.39	否
	副总裁 (离任)			2021年6 月4日	2022年2 月25日			0	/		
俞峰	副总裁兼 首席财务 官	男	46	2022年2 月11日	2024年6 月3日	0	0	0	/	69.70	否
	董事会秘 书			2021年6 月4日	2024年6 月3日	0	0	0	/		

合计	/	/	/	/	/	892,878	892,878	/	755.62	/
----	---	---	---	---	---	---------	---------	---	--------	---

姓名	主要工作经历
许荣茂	许荣茂先生，71岁，工商管理硕士，现任上海世茂股份有限公司第九届董事会董事长、世茂集团董事局主席。此外，许先生还担任全国政协常务委员，中国侨商联合会会长，中华海外联谊会副会长，香港新家园协会董事会主席兼创会会长、香港侨界社团联合会主席、全球反独促统大会荣誉主席、中华红丝带基金执行理事长等职务。
许薇薇	许薇薇女士，46岁，毕业于澳大利亚悉尼麦格里大学商业系会计专业，具有澳大利亚注册会计师资格，现任上海世茂股份有限公司第九届董事会副董事长、世茂国际控股有限公司董事局副主席兼总裁。历任公司第五届、第六届、第七届、第八届董事会副董事长、公司总裁，兼任北京市政协委员、北京市海外联谊会理事、中国侨联青年委员会委员。
许世坛	许世坛先生，44岁，工商管理硕士，现任上海世茂股份有限公司第九届董事会董事、世茂集团控股有限公司董事局副局长、总裁，世茂服务控股有限公司执行董事兼董事会主席、上海世茂建设有限公司董事长兼总裁；历任公司第八届董事会董事、海外投资集团（澳洲）有限公司销售总监，香港世茂集团销售总监、执行董事，香港世茂房地产控股有限公司执行董事、常务副总裁。此外，许世坛先生还担任第十一届全国青联常务委员、上海市政协委员、香港新家园协会会长、中国房地产业协会常务理事、全国工商联房地产商会副会长、上海市工商联执行委员、上海市工商联房地产商会副会长等众多社会职务。
吴凌华	吴凌华先生，48岁，南京大学经济法硕士，现任上海世茂股份有限公司第九届董事会董事、总裁。历任公司第八届董事会董事、公司总裁、副总裁，华润置地有限公司商业地产事业部常务副总经理、华润置地（南宁）有限公司副总经理，华润（深圳）有限公司华润中心总经理。
王颖	王颖女士，47岁，大学本科学历，中级会计师、中级审计师。现任上海世茂股份有限公司第九届董事会董事、上海金外滩（集团）发展有限公司财务总监，历任上海金外滩（集团）发展有限公司财务副总监、财务管理部副经理、经理等职务。
吴泗宗	吴泗宗先生，69岁，硕士研究生学历，同济大学教授、博士生导师。现任公司第九届董事会独立董事，兼任中国市场学会常务理事、上海市市场营销学会副会长，上海冠宗投资管理有限公司执行董事兼总经理，莱蒙国际集团有限公司（股票代码：HK3688）独立非执行董事，安徽万朗磁塑股份有限公司独立董事，开曼丽丰股份有限公司（股票代码：4137.TW）董事；历任公司第八届董事会独立董事、江西财经大学经济管理系教研室主任、系副主任、系党总支书记，同济大学经济与管理学院经贸系主任、副院长、党委书记等职务。
徐建新	徐建新先生，66岁，博士研究生学历，中国注册会计师，教授级高级会计师。现任上海世茂股份有限公司第九届董事会独立董事、上海朴易投资管理有限公司高级副总裁，上海电气集团股份有限公司独立董事、上海矽睿科技股份有限公司独立董事；历任上海浦东发展银行董事、东方国际创业股份公司副董事长、东方国际（集团）有限公司副总会计师、董事、财务总监、总经济师等职务。
钱协良	钱协良先生，61岁，会计学本科，经济师；现任上海世茂股份有限公司第九届董事会独立董事。历任上海证券交易所公司监管部稽核、高级经理、经理，申银证券有限责任公司投资银行部项目经理。
王洪卫	王洪卫先生，53岁，博士研究生学历。现任上海世茂股份有限公司第九届董事会独立董事、上海财经大学教授，杭州银行股份有限公司、爱丽家居科技股份有限公司独立董事，兼任联合国住房署国际咨询专家，上海市人民政府决策咨询特聘专家，上海市人民政府决策咨询研究基地王洪卫工作室首席专家，上海陆家嘴绿色金融中心理事长，上海基本建设优化学会会长；历任上海财经大学副校长、上海金融

	学院院长、上海立信会计金融学院教授、世界华人不动产学会创始主席、十三届亚洲房地产学会会长等职务。
汤沸	汤沸女士，51 岁，工商管理硕士。现任上海世茂股份有限公司第九届监事会监事长、世茂集团控股有限公司执行董事兼集团财务管理中心负责人、世茂服务控股有限公司非执行董事，历任公司第八届监事会监事长、世茂集团控股有限公司助理总裁兼审计总监、世茂集团控股有限公司副总裁兼财务总监。加盟世茂集团控股有限公司前，曾任职中国银行香港有限公司稽核组长和主稽人。
冯沛婕	冯沛婕女士，49 岁，中南政法学院（现中南财经政法大学）经济法系本科。现任上海世茂股份有限公司第九届监事会监事、世茂集团控股有限公司集团总裁特别助理，历任公司第八届监事会监事、美国莎莉集团（SaraLeeCorporation）中国总部法律负责人，湖北正信律师事务所律师。
董静	董静女士，43 岁，东华大学管理学院毕业，现任公司第九届监事会监事、行政管理部副总监，公司工会主席；历任公司第八届监事会监事、上海世茂建设有限公司行政采购部副经理、公司行政采购部副经理、经理。
周一飞	周一飞女士，38 岁，南京理工大学人力资源管理学士，香港大学工商管理硕士，国家二级心理咨询师、国家二级人力资源管理师、国家薪酬绩效管理师、高级企业 EAP 执行师。现任上海世茂股份有限公司第九届监事会监事、人力资源部副总监；历任公司第八届监事会监事、公司人力资源部高级经理、助理总监。
杨煜	杨煜先生，42 岁，安徽财经大学市场营销专业。现任上海世茂股份有限公司第九届监事会监事、公司写字楼部总监，历任戴德梁行写字楼代理业务负责人、南京公司副总经理。
孙岩	孙岩先生，41 岁，工商管理硕士，中国注册会计师、国际注册内部审计师，现任上海世茂股份有限公司副总裁，历任公司副总裁兼首席财务官、第九届监事会监事、世茂集团控股有限公司助理总裁兼审计与信息管理中心负责人、审计高级总监、审计总监、普华永道中天会计师事务所有限公司审计部高级经理。
俞峰	俞峰先生，46 岁，毕业于立信会计高等专科学校，现任上海世茂股份有限公司副总裁、首席财务官兼董事会秘书。历任公司董事会秘书、财务负责人兼证券事务代表、财务经理。

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许荣茂	世茂集团控股有限公司	董事局主席	2004年11月	至今
许荣茂	西藏世茂企业发展有限公司	董事	2000年6月	至今
许荣茂	峰盈国际有限公司	董事	2007年1月	至今
许世坛	世茂集团控股有限公司	董事局副主席、 总裁	2008年4月	至今
许世坛	世茂服务控股有限公司	执行董事兼董事会主席	2020年6月	至今
许世坛	峰盈国际有限公司	董事	2007年1月	至今
汤沸	世茂集团控股有限公司	执行董事兼集团 财务管理中心负责人	2009年1月	至今
汤沸	世茂服务控股有限公司	非执行董事	2020年6月	至今
冯沛婕	世茂集团控股有限公司	集团总裁特别助理	2022年1月	至今
在股东单位任职情况的说明	/			

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
许荣茂	全国政协	委员
许荣茂	中国侨商联合会	会长
许荣茂	中华海外联谊会	副会长
许荣茂	香港新家园协会	董事会主席兼创会会长
许荣茂	香港侨界社团联合会	主席
许荣茂	全球反独促统大会	荣誉主席
许荣茂	中华红丝带基金	执行理事长
许薇薇	北京市政协	委员
许薇薇	北京市海外联谊会	理事
许薇薇	中国侨联青年委员会	委员
许世坛	第十一届全国青联	常务委员
许世坛	上海市政协	委员
许世坛	香港新家园协会	会长
许世坛	中国房地产业协会	常务理事
许世坛	全国工商联房地产商会	副会长
许世坛	上海市工商联	执行委员
许世坛	上海市工商联房地产商会	副会长
王颖	上海金外滩（集团）发展有限公司	财务总监
吴泗宗	同济大学	教授、博士生导师
吴泗宗	中国市场学会	常务理事
吴泗宗	上海市市场营销学会	副会长
吴泗宗	上海冠宗投资管理有限公司	执行董事兼总经理
吴泗宗	莱蒙国际集团有限公司	独立非执行董事

吴泗宗	安徽万朗磁塑股份有限公司	独立董事
吴泗宗	开曼丽丰股份有限公司	董事
徐建新	上海朴易投资管理有限公司	高级副总裁
徐建新	上海电气集团股份有限公司	独立董事
徐建新	上海矽睿科技股份有限公司	独立董事
王洪卫	上海财经大学	教授
王洪卫	杭州银行股份有限公司	独立董事
王洪卫	爱丽家居科技股份有限公司	独立董事
王洪卫	联合国住房署	国际咨询专家
王洪卫	上海市人民政府	决策咨询特聘专家
王洪卫	上海市政府决策咨询研究基地王洪卫工作室	首席专家
王洪卫	上海陆家嘴绿色金融中心	理事长
王洪卫	上海基本建设优化学会	会长
在其他单位任职情况的说明	/	

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由公司薪酬与考核委员会考核，董事会决定独立董事的津贴标准由股东大会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照本地区、同行业上市公司的薪资水平情况，并结合公司经营业绩完成情况和董事、监事和高管的考核情况，最终由董事会确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事会根据公司统一的薪酬管理制度及董事会薪酬与考核委员会年度考核情况，确定本年度在公司受薪的董事、监事和高级管理人员报酬标准并逐月支付报酬独立董事津贴按季支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	755.62 万元

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
许荣茂	董事长	选举	董事会换届选举
许薇薇	副董事长	选举	董事会换届选举
许世坛	董事	选举	董事会换届选举
吴凌华	董事	选举	董事会换届选举
王颖	董事	选举	董事会换届选举
吴泗宗	独立董事	选举	董事会换届选举
徐建新	独立董事	选举	董事会换届选举
钱协良	独立董事	选举	董事会换届选举
王洪卫	独立董事	选举	董事会换届选举
汤沸	监事长	选举	监事会换届选举
冯沛婕	监事	选举	监事会换届选举
董静	职工监事	选举	监事会换届选举
周一飞	职工监事	选举	监事会换届选举
杨煜	职工监事	选举	监事会选举

吴凌华	总裁	聘任	董事会聘任
俞峰	副总裁、首席财务官兼 董事会秘书	聘任	董事会聘任
张杰	副总裁兼首席财务官	选举	董事会聘任
张杰	首席财务官	离任	职务变动
张杰	副总裁	离任	辞职
孙岩	监事	聘任	监事会换届选举
孙岩	监事	离任	辞职
孙岩	副总裁兼首席财务官	聘任	董事会聘任
孙岩	首席财务官	离任	职务变动
高聪	董事	离任	任期届满
李大沛	独立董事	离任	任期届满
徐士英	独立董事	离任	任期届满
史慧珠	独立董事	离任	任期届满

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事会第二十六次会议	2021年3月15日	会议审议通过了《关于转让下属控股子公司股权的关联交易议案》。
第八届董事会第二十七次会议	2021年3月23日	会议审议通过了《关于公司2020年年度报告及摘要的议案》、《公司2020年度董事会工作报告》、《公司2020年度总裁工作报告》、《公司2020年度财务决算及2021年度财务预算报告》、《公司2020年度利润分配预案》、《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度会计师事务所的议案》、《关于2020年度公司高管薪酬考核的议案》、《关于公司2021年预计发生日常关联交易的议案》、《公司2020年内部控制评价报告》、《公司2020年内部控制审计报告》、《关于公司2020年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》、《关于公司董事会授权董事长2021年对外赠与额度的议案》、《关于公司拟发行债务融资工具的议案》、《关于公司为控股子公司提供担保的议案》、《关于公司拟开展供应链金融资产支持票据项目的议案》。
第八届董事会第二十八次会议	2021年4月29日	会议审议通过了《关于公司2021年第一季度报告的议案》、《关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于公司子公司提供对外担保的议案》。
第八届董事会第二十九次会议	2021年5月12日	会议审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于调整公司独立董事津贴标准的议案》、《关于提请召开公司2020年度股东大会的议案》。
第九届董事会第一次会议	2021年6月4日	会议审议通过了《关于选举公司第九届董事会董事长的议案》、《关于选举公司第九届董事会副董事长的议案》、《关于修订〈董事会专门委员会工作细则〉的议案》、《关于

		选举公司第九届董事会专门委员会的议案》、《关于聘任公司总裁的议案》、《关于聘任公司副总裁兼首席财务官的议案》、《关于公司董事会聘任董事会秘书的议案》。
第九届董事会第二次会议	2021 年 8 月 18 日	会议审议通过了《关于公司 2021 年半年度报告及摘要的议案》、《关于公司 2021 年 1 至 6 月募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》、《关于子公司为公司提供担保的议案》、《关于公司为子公司提供担保的议案》、《关于公司拟开展供应链金融资产支持票据项目的议案》、《关于制定〈非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度〉的议案》、《关于提请召开公司 2021 年第一次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第三次会议	2021 年 8 月 27 日	会议审议通过了《关于拟开展公司境内债券购回的议案》。
第九届董事会第四次会议	2021 年 10 月 28 日	会议审议通过了《关于公司 2021 年第三季度报告的议案》、《关于修订〈关联交易决策制度〉的议案》。
第九届董事会第五次会议	2021 年 12 月 13 日	会议审议通过了《关于审议〈不竞争协议之补充协议〉的议案》、《关于公司向关联方转让资产的关联交易的议案》、《关于聘任公司副总裁兼首席财务官的议案》、《关于提请召开公司 2021 年第二次临时股东大会的议案》。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
许荣茂	否	9	9	8	0	0	否	0
许薇薇	否	9	9	8	0	0	否	0
许世坛	否	9	9	8	0	0	否	2
吴凌华	否	9	9	8	0	0	否	3
王颖	否	5	5	4	0	0	否	0
吴泗宗	是	9	9	8	0	0	否	2
徐建新	是	5	5	4	0	0	否	2
钱协良	是	5	5	4	0	0	否	1
王洪卫	是	5	5	4	0	0	否	2
高聪	否	4	4	4	0	0	否	0
李大沛	是	4	4	4	0	0	否	1
徐士英	是	4	4	4	0	0	否	0
史慧珠	是	4	4	4	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	徐建新、许薇薇、吴泗宗
提名委员会	吴泗宗、许荣茂、王洪卫
薪酬与考核委员会	钱协良、吴凌华、徐建新
战略委员会	许荣茂、许世坛、吴凌华、钱协良、王洪卫

(2). 报告期内审计委员会召开七次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021年2月3日	公司编制的2020年度财务报表及《2020年度财务会计报表说明》	与会委员认为：公司能够按照国家有关会计制度、准则和公司相关会计政策编制2020年财务报告；公司编制的财务会计报告基本反映了公司2020年12月31日的财务状况以及2020年度的经营成果；同意将公司编制的2020年财务报告提交负责公司年报审计的会计师事务所审计。	无
2021年2月3日	对会计师事务所提交的2020年度审计工作计划的审阅意见	在审查审计工作计划过程中，审计委员会对上会会计师事务所（特殊普通合伙）所拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通。与会委员认为，同意上会会计师事务所（特殊普通合伙）提交的2020年度审计工作计划，公司2020年度审计工作遵照上述工作计划执行。	无
2021年3月12日	对会计师事务所提交的公司2020年财务报告审计意见的审阅意见	与会委员认为：上会会计师事务所（特殊普通合伙）能够按照本年度财务报告审计计划完成审计工作，如期出具了《公司2020年度财务报表的审计意见》；能够按照中国注册会计师审计准则执行审计工作；审计程序符合相关规定的要求；对公司提交的《2020年财务报告》进行了客观和公正的评价。审计委员会同意将经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计的《公司2020年财务报告》提交公司董事会会议审议。	无
2021年3月12日	对上会会计师事务所（特殊普通合	经对上会会计师事务所（特殊普通合	无

	伙)从事公司 2020 年审计工作的总结报告及对公司聘请 2021 年会计师事务所的意见	我们认为,该事务所在从事公司 2020 年各项审计工作中,能够遵守职业道德规范,按照中国注册会计师审计准则执行审计工作,相关审计意见客观和公正。为此,建议公司继续聘请上会会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2021 年度会计师事务所。	
2021 年 3 月 12 日	对公司提交的 2020 年内控评价报告的审阅意见	与会委员认为:公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求,并且结合公司内部控制制度和评价办法,在内部控制日常监督和专项监督的基础上出具了公司 2020 年内控评价报告,该报告真实反映了公司 2020 年内部控制工作情况。审计委员会同意将公司提交的公司 2020 年内控评价报告提交公司董事会会议审议。	无
2021 年 3 月 15 日	关于转让下属控股子公司股权的关联交易的书面审核意见	与会委员认为:本次关联交易是公司基于对下属子公司实际经营情况和未来发展所做出的审慎判断,对连续多年经营不佳的子公司所采取的必要措施,符合公司及全体股东的利益。本次关联交易符合相关法律法规及《公司章程》的规定,不存在损害公司及中小股东利益的情形。同意本次关联交易事项,建议公司董事赞成本次关联交易。	无
2021 年 4 月 23 日	对公司提交的 2021 年第一季度财务报表的审阅意见	在对公司 2021 年第一季度财务报表进行了认真审核后,与会委员认为:公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定,会计报表的数据基本反映了 2021 年第一季度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会审议。	无
2021 年 8 月 13 日	对公司提交的 2021 年半年度财务报表的审阅意见	在对公司 2021 年半年度财务报表进行了认真审核后,与会委员认为:公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定,会计报表的数据基本反映了 2021 年半年度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会审议。	无
2021 年 10 月 23 日	对公司提交的 2021 年第三季度财务报表的审阅意见	在对公司 2021 年第三季度财务报表进行了认真审核后,与会委员认为:公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定,会计报表的数据基本反映了 2021 年第三季度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会审议。	无
2021 年 12 月 13 日	关于公司向关联方转让资产的关联交易的书面审核意见	与会委员认为:本次关联交易根据公平、公允原则参考市场价格进行定价,并按照合同相关条款执行。上述交易构成了上市公司关联交易,相关关联交易金额为 165,350 万元。本次关联交易严格按照有关法律程序进行,符合相关法	无

		律法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司及中小股东利益的情形。同意本次关联交易事项，建议公司董事赞成本次关联交易。	
--	--	--	--

(3). 报告期内薪酬与考核委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 3 月 22 日	关于 2020 年度高级管理人员考评的意见	<p>公司各高管恪尽职守，在各自分管职责范围内均较好地履行了自己的职责，较好地完成了各自的工作计划，同时也没有因为个人的重大失误给公司造成较大损失情况的发生。</p> <p>薪酬与考核委员会建议各高管的年度考核全部通过，其年度薪酬水平由公司根据经营业绩完成情况、个人工作表现及贡献以及行业薪酬水平综合评定。</p> <p>为此，建议公司关于 2020 年度公司高管薪酬考核事宜提交公司董事会会议审议。</p>	无

(4). 报告期内提名委员会召开二次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 6 月 4 日	对公司高级管理人员候选人的审核意见	<p>一、吴凌华先生在商业领域拥有全面丰富的管理经验，尤其擅长定位招商和运营管理，具有优秀的管理、决策能力、人际沟通协调能力、计划与执行能力，熟悉行业及市场环境，熟悉有关法律、法规、政策及运作规则，是担任相应职务的合适人选。</p> <p>二、张杰先生拥有多年的房地产上市公司管理工作经验及财务管理经验，熟悉行业及市场环境，熟悉房地产财务相关法律、法规、政策，符合副总裁及首席财务官的任职标准和要求，是担任相应职务的合适人选。</p> <p>三、俞峰先生具备董事会秘书任职资格，且具有丰富的上市公司证券事务从业经验，是担任相应职务的合适人选。</p> <p>上述提名公司高级管理人员候选人符合相关法律法规和《公司章程》的规定以及本公司实际情况，同意将上述公司高级管理人员候选人提交公司第九届董事会第一次会议审议。</p>	无
2021 年 12 月 13 日	关于公司副总裁兼首席财务官候选人的审核意见	<p>公司总裁吴凌华先生推荐孙岩先生为公司副总裁兼首席财务官候选人，符合中国证监会以及上海证券交易所的有关规定，建议提名委员会推荐上述候选人担任公司副总裁兼首席财务官候选</p>	无

		人。 上述公司副总裁兼首席财务官候选人符合相关法律法规和《公司章程》的规定以及本公司实际情况，同意将上述公司副总裁兼首席财务官候选人提交公司第九届董事会第五次会议审议。	
--	--	---	--

(5). 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	25
主要子公司在职员工的数量	2,327
在职员工的数量合计	2,352
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	131
技术人员	1,973
财务人员	178
行政人员	70
合计	2,352
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	212
本科	916
大专	595
大专以下	629
合计	2,352

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

(三) 培训计划√适用 不适用

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

(四) 劳务外包情况√适用 不适用

劳务外包的工时总数	3,382
劳务外包支付的报酬总额	169,442.13

十、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**√适用 不适用

2021年6月4日公司2020年年度股东大会审议通过了《公司2020年度利润分配预案》，以截至2020年12月31日公司总股本3,751,168,261股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.70元（含税），合计派发637,698,604.37元。上述现金红利已于2021年7月16日发放。

公司2021年度利润分配、公积金转增股本预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。上述利润分配预案已经2022年4月22日召开的第九届董事会第八次会议审议通过，尚需提请公司股东大会审议。

(二) 现金分红政策的专项说明√适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划√适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
公司所属房地产业为资金密集型行业，对公司流动性要求较高。近年来，随着“三条红线”、“贷款集中度管理”、“集中供地”等政策的相继出台，政府在融资端、需求端、供给端对房地产行业进行了全方位管控。同时，受新型冠状病毒疫情影响，公司面临的经营环境将更加复杂多变。公司是集综合商业地产开发与销售、商业经营及管	公司留存未分配利润将用于补充流动资金，降低融资规模，节省新增融资成本，提高抵抗流动性风险的能力。

理、多元投资于一体的综合地产上市公司。截至 2021 年 12 月 31 日，本公司货币资金账面余额 88.91 亿元，其中受限资金 3.36 亿元，商品房销售监管资金 63.69 亿元；而同时点公司金融有息负债账面余额 376.30 亿元，其中一年内到期金额 148.73 亿元。

为应对到期债务的资金需求，保障公司未来持续、健康发展，公司 2021 年度拟不进行利润分配和资本公积金转增股本。

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

1、公司于 2021 年 8 月 18 日召开第九届董事会第二次会议，审议通过了《关于制定〈非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度〉的议案》，同意公司根据中国银行间市场交易商协会于 2021 年 3 月 26 日颁布的《银行间债券市场金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》（中市协发[2021]43 号）的规定，重新制定《非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。

2、公司于 2021 年 10 月 28 日召开第九届董事会第四次会议，审议通过了《关于修订〈关联交易决策制度〉的议案》，同意公司对《关联交易决策制度》进行修订。

报告期内，公司严格履行上述内部制度。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律、法规、规章及《公司章程》的有关规定对子公司进行管理控制，规范公司内部运作机制，维护公司和投资者合法权益，促进公司健康发展。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年度内部控制进行了审计，详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的世茂股份内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

1、为优化董事会组成，完善公司治理结构，根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等其他有关规定，公司于 2021 年 6 月 4 日召开第九届董事会第一次会议，审议通过了《关于修订〈董事会专门委员会工作细则〉的议案》。

2、公司原《关联交易决策制度》于 2009 年第二次临时股东大会批准后生效实施，随着公司的不断发展，其中的部分条款与《公司章程》内容产生差异。为规范公司关联交易，维护公司、公司股东、债权人及其他利害关系人合法权益，依据有关法律法规、规范性文件、公司章程及监管部门的规定，公司于 2021 年 10 月 28 日召开第九届董事会第四次会议，审议通过了《关于修订〈关联交易决策制度〉的议案》。

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司始终致力于环境保护和可持续发展，积极履行企业责任。一方面，公司在管的写字楼项目紧跟绿色发展步伐，参与 WELL 健康建筑标准认证体系和 LEED 绿色建筑评价体系，推进健康建筑与环保理念的结合。另一方面，公司亦通过举办“蔚蓝星球系列活动”、“蓝精灵公益巡展”、“环保打卡接力任务”等各类公益活动宣贯可持续发展理念，鼓励租户与员工推动、传递社会环保意识。

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

公司积极贯彻落实国家对“双碳”战略的全局安排，将节能环保的举措落实到商办项目全生命周期的管理中。2021 年 10 月，世茂股份与阳光中科（福建）能源股份有限公司正式签署《世茂商业体系光伏开发战略合作框架协议》，共同推进世茂商业体系项目的可持续发展更新，首个试点项目已于石狮世茂摩天城项目落地，建成后的光伏矩阵将为项目内 200 多家商铺提供清洁电力，预计年发电量达到 78 万度，每年可减少碳排放 585 吨。未来，公司将持续推动绿色能源转型，积极参与到国家“十四五规划”的绿色发展进程中，践行绿色运营，赋能绿色生活。

二、社会责任工作情况

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否及时严格履行
与重大资产重组相关的承诺	其他	世茂房地产及其实际控制人	为保证在世茂房地产（0813HK）公开披露对公司有影响的信息时，公司的其他股东能够及时知悉，世茂房地产（0813HK）及其实际控制人许荣茂先生承诺：“在世茂房地产（0813HK）公开披露对世茂股份有影响的信息前，在符合香港联合交易所有限公司证券上市规则的情况下，世茂房地产（0813HK）应及时将该信息告知世茂股份，以使世茂股份能依据其适用之法律、规则尽快披露该信息，及世茂股份股东不晚于世茂房地产（0813HK）股东知晓该信息”。	是
	解决同业竞争	世茂房地产及其实际控制人及世茂股份	为避免在发行股份购买资产完成后可能构成的同业竞争，世茂房地产（0813HK）、许荣茂先生和世茂股份承诺将严格遵守三方签署的《不竞争协议》。	是
	其他	世茂房地产及辉保投资有限公司	世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司签署《关于调整商标使用费的承诺函》，承诺如下：“在本次向特定对象发行股份购买资产完成后，世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司同意将许可商标由有偿使用调整为无偿使用，即世茂股份及其控股子公司在许可商标的有效期限（包括续展期限）内使用许可商标无须向世茂房地产及辉保投资有限公司支付任何费用”。	是
	其他	世茂房地产	在公司发行股份购买资产获得中国证监会的批准并实施完成后，世茂房地产（0813HK）承诺向世茂股份董事会推选的董事人数占董事会成员总数的比例不高于50%，同时，世茂房地产（0813HK）将采取一切合理的措施，促使世茂股份在独立董事占董事会成员人数1/3的基础上，再增设独立董事。	是

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

董事会认为：中兴财光华发表的带有强调事项段的无保留意见审计报告，如实体体现了公司 2021 年的经营状况。审计报告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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量。董事会对该审计报告予以理解和认可。

为解决即将到期债务的资金需求，管理层计划采取以下措施应对流动性风险：1) 对于已经预售房地产项目，多方支持项目按计划实施进度施工，全力保交付；2) 加大销售推广力度，将去化率作为管理层关键性考核指标，争取更多的销售回款；3) 积极与金融机构及相关债权人协商，在不损害债权人利益的情况下采取借新还旧、展期还款等方式，延缓资金需求；4) 处置部分非核心资产，暂缓大额投资性支出；5) 提高管理效率，压缩或延缓现金性成本费用支出。

董事会将与公司管理层保持沟通，推动公司采取各项措施，增强公司持续经营能力，努力消除审计报告中所强调事项对公司的影响，维护公司和广大投资者的利益。

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

详见本报告“第十节财务报告 三、公司主要会计政策、会计估计 33、重要会计政策和会计估计的变更”。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

公司已就变更会计师事务所的相关事项，通知了前后任会计师事务所，为配合公司保证审计质量和公司年报的按期披露，进行了沟通。前后任会计师事务所已知悉本次变更事项，并反馈无异议。公司现聘任的中兴财光华会计师事务所与原聘任的上会会计师事务所已进行了沟通，前后任会计师事务所已按照《中国注册会计师审计准则第 1153 号—前任注册会计师和后任注册会计师的沟通》的要求，做好相关沟通及配合工作。

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,750,000
境内会计师事务所审计年限	0

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	600,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司于 2022 年 1 月 24 日召开第九届董事会第六次会议，审议通过了《关于变更 2021 年度会计师事务所的议案》，同意公司改聘中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度会计师事务所，为公司提供财务报告及内部控制审计相关服务。2022 年 2 月 11 日，上述议案通过股东大会审议。

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

其他诉讼仲裁事项说明：详见本报告“第十节财务报告三、财务报表附注（十一）、承诺及或有事项 2、或有事项（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响”。

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

关联交易类别	关联人	本次预计金额	占同类业务比例 (%)	本年实际发生金额	占同类业务比例 (%)
向关联人提供劳务、销售产品、商品及提供租赁	福州世茂新纪元置业有限公司	200.00	0.97	316.88	1.77
	国泰土地整理集团有限公司	820.00	3.99	808.87	4.53
	厦门祺翎企业管理有限公司	370.00	1.80	293.09	1.64
	上海世茂樞拓置业有限公司	2,023.00	9.84	959.49	5.37
	泉州泓茂实业发展有限公司	670.00	3.26	666.67	3.73
	深圳市前海世茂投资管理有限公司	868.00	4.22	876.93	4.91
	成都世茂房地产开发有限公司	765.00	3.72	606.97	3.40
	南京世茂新领航置业有限公司	4,015.00	19.53	4,179.16	23.40
	成都世茂新城房地产开发有限公司	3,040.00	14.79	2,964.12	16.60
	大厂回族自治县中基太业房地产开发有限公司	1,500.00	7.30	-	-
	武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	3,400.00	16.54	3,361.00	18.82
	上海世茂国际广场有限责任公司	1,380.00	6.71	1,181.10	6.61
	上海世茂房地产有限公司	550.00	2.68	545.51	3.06
	南京海峡城开发建设有限公司	305.00	1.48	251.50	1.41
	深圳市皇庭房地产开发有限公司	650.00	3.16	845.01	4.73
小计	20,556.00	100.00	17,856.30	100.00	
接受关联人提供的劳务、租赁、采购商品	上海润尚房地产经纪有限公司	1,015.00	4.39	5.89	0.04
	上海繁英环境工程有限公司	1,680.00	7.27	1,471.40	10.97
	上海世贝智能化工程有限公司	150.00	0.65	9.78	0.07
	上海世茂物联网科技有限公司	2,450.00	10.61	344.57	2.57
	苏州翀天智能化工程有限公司	2,850.00	12.34	63.30	0.47
	上海世茂房地产有限公司	1,450.00	6.28	1,466.49	10.93
	南京海峡城开发建设有限公司	1,200.00	5.20	1,124.38	8.38
	世茂天成物业服务集团有限公司	12,300.00	53.26	8,930.96	66.57
小计	23,095.00	100.00	13,416.78	100.00	

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司于 2021 年 12 月 13 日召开了第九届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司向关联方转让资产的关联交易的议案》，同意公司将所属的物业管理业务相关公司、资产、负债和业务全部出售给关联方世茂服务控股有限公司，本次交易涉及包括世茂物业管理有限公司 100%股权、北京茂悦盛欣企业管理有限公司等 29 家公司涉及的物业管理业务以及相关的资产负债，交易转让价格为人民币 165,350 万元。	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
重庆捷程置业有限公司	合营公司	34,435.36	25,692.54	60,127.90			
上海世斐企业管理有限公司	合营公司	-	36,776.97	36,776.97			
深圳市晟世善居实业有限公司	合营公司	35,635.69	880.39	36,516.07			
山东土地产业发展集团有限公司	公司子公司之股东	-	26,054.82	26,054.82			
天津中民爱普城市建设发展有限公司	合营公司	25,395.53	-	25,395.53			
无锡世茂新发展置业有限公司	联营公司	23,720.55	-	23,720.55			
深圳市荣晟善居实业有限公司	合营公司	19,600.00	950.00	20,550.00			
厦门云街置业有限公司	合营公司	1,692.50	16,378.12	18,070.62			
济南世茂新纪元置业有限公司	合营公司	19,800.00	-1,800.00	18,000.00			
深圳安创投资管理有限公司	公司子公司股东之股东	7,165.92	7,214.45	14,380.37			
济南骏茂房地产开发有限公司	合营公司	24,287.58	-15,850.00	8,437.58			

深圳市荣樾企业管理有限公司	合营公司	-	6,956.00	6,956.00			
郑州钱隆实业有限公司	合营公司	4,204.21	-	4,204.21			
湖北省长投城镇化投资有限公司	公司子公司之股东	656.49	2,899.89	3,556.38			
湖北长建产业投资有限公司	公司子公司之股东	452.75	1,999.93	2,452.69			
眉山启迪科技园有限公司	联营公司	2,500.00	-433.83	2,066.17			
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	公司子公司之股东	1,222.15	676.50	1,898.65			
长沙茂泓置业开发有限公司	合营公司	-	1,827.26	1,827.26			
重庆越洋房地产开发有限公司	合营企业之子公司	496.07	307.38	803.44			
泉州泓茂实业发展有限公司	同受一方控制	-	666.67	666.67			
平潭碧桂共赢投资合伙企业(有限合伙)	公司子公司之股东	82.13	14.09	96.22			
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	合营公司	38,501.77	-38,501.77	-			
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	合营公司	581.62	-581.62	-			
河北恒佑房地产开发有限公司	联营公司	90.74	-90.74	-			
上海世茂建设有限公司	同受一方控制				1,886,492.90	-1,638,322.26	248,170.65
上海隆汀企业管理中心(有限合伙)	公司子公司之股东				223,076.34	-	223,076.34
上海丹辰信息技术有限公司	公司子公司之股东				202,983.00	-	202,983.00
南京咏而归文化传媒有限公司	公司子公司之股东				202,983.00	-	202,983.00
深圳市坪山城投置业有限公司	公司子公司之股东				58,337.20	-	58,337.20
福州泰盛置业有限公司	合营企业				39,878.11	1,318.02	41,196.12
杭州泰禾置业集团有限公司	公司子公司之股东				37,602.56	-4,457.67	33,144.89
珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	公司子公司之股东				79,885.62	-53,100.00	26,785.62
成都世舱置业有限公司	公司子公司之股东				-	26,145.54	26,145.54
北京饕餮小镇文化旅游发展有限公司	公司子公司之股东				17,942.04	5,001.31	22,943.36
上海龙潜实业发展有限公司	公司子公司之股东				28,795.09	-16,860.00	11,935.09
泉州市碧桂园房地产开发有限公司	公司子公司之股东				24,436.37	-12,839.41	11,596.95
济南铁发投资管理合伙企业(有限合伙)	公司子公司之股东				19,948.04	-8,670.07	11,277.97
世茂环禹(上海)实业合伙企业(有限合伙)	合营企业之股东				-	10,397.07	10,397.07
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营公司				4,581.07	87.00	4,668.07
宁波世茂新里程置业有限公司	控股股东之合营企业				2,241.67	-	2,241.67
福州世茂瑞盈置业有限公司	合营公司				198.77	1,573.37	1,772.14
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制				1,533.74	213.41	1,747.15
深圳市皇庭房地产开发有限公司	合营企业之子公司				1,626.45	-37.22	1,589.24
宁波世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				-	1,480.00	1,480.00

司							
张家港世茂房地产开发有 限公司	同受一方控制				1,381.78	-0.07	1,381.71
青岛黄岛发展(集团)有 限公司	公司子公司之 股东				-	1,100.00	1,100.00
泉州世茂瑞盈置业有 限公司	同受一方控制				1,099.99	-	1,099.99
泉州世茂新发展置业有 限公司	同受一方控制				3,007.95	-2,087.78	920.17
龙岩上杭县荣誉房地产有 限公司	同受一方控制				875.04	-	875.04
牡丹江睿智营销有限公司	同受一方控制				-	805.06	805.06
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制				688.83	-	688.83
张家港世茂新纪元房地产开 发有限公司	合营公司				-	678.38	678.38
世茂天成物业服务集团有限 公司	同受一方控制				268.98	406.01	674.98
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制				1,271.28	-605.69	665.59
泉州世茂新领域置业有限公 司	同受一方控制				595.02	52.49	647.51
福州世茂世源置业有限公司	同受一方控制				533.44	-	533.44
青岛世奥房地产开发公司	同受一方控制				-	467.00	467.00
青岛华皓锦誉置业有限公司	同受一方控制				262.00	173.85	435.85
厦门世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				427.65	-	427.65
泉州台商投资区世茂汇盈置 业有限公司	同受一方控制				416.95	-	416.95
峰盈国际有限公司	控股股东				103.76	272.19	375.95
泉州聚龙华茂房地产有限公 司	同受一方控制				371.13	-	371.13
浙江世茂企业管理有限公司	同受一方控制				-	330.00	330.00
平潭海峡如意城开发建设有 限公司	同受一方控制				288.82	-0.07	288.74
天津世茂新里程置业有限公 司	同受一方控制				270.70	-	270.70
南京世茂新领航置业有限公 司	同受一方控制				3,240.25	-2,971.59	268.66
福建世茂嘉年华房地产开发 有限公司	同受一方控制				287.17	-35.00	252.17
龙岩世茂新领航置业有限公 司	同受一方控制				235.10	-	235.10
芜湖世茂房地产开发有限公 司	同受一方控制				205.64	-	205.64
PerfectZoneInternational Limited	同受一方控制				186.06	-	186.06
泉州台商投资区世茂悦盈置 业有限公司	同受一方控制				177.83	-0.01	177.82
InnerPowerLimited	同受一方控制				55,704.41	-55,530.57	173.84
国泰土地整理集团有限公司	同受一方控制				179.68	-9.72	169.97
昆山世茂蝶湖湾开发建设有 限公司	同受一方控制				169.27	-	169.27
龙岩世茂嘉年华房地产开发 有限公司	同受一方控制				148.91	-	148.91
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制				138.70	-	138.70
福州世茂新领域置业有限公 司	同受一方控制				131.93	-	131.93
天津津南新城房地产开发有 限公司	控股股东之合 营企业				126.03	-	126.03

福州世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制				122.32	-	122.32
昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				116.00	-	116.00
福州世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制				110.00	-	110.00
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制				1,149.43	-1,039.63	109.80
上海繁英环境工程有限公司	同受一方控制				100.42	7.38	107.81
福州世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				60.00	40.98	100.98
涑水县国兴房地产开发有限公司	同受一方控制				-	88.42	88.42
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制				1,110.36	-1,034.55	75.81
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制				3,573.94	-3,500.00	73.94
上海茂怡管理咨询有限公司	同受一方控制				-	72.50	72.50
福建世茂瑞盈房地产开发有限公司	控股股东之合营企业				68.79	-	68.79
绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司	同受一方控制				-	64.28	64.28
深圳市前海世茂投资管理有限公司	同受一方控制				5.99	38.25	44.24
福州世茂新世纪房地产开发有限公司	同受一方控制				38.69	-	38.69
上海世茂荃晟商业经营管理有限公司	同受一方控制				31.60	-	31.60
FineTuneInvestmentsLimited	同受一方控制				30.00	-	30.00
北京茂磊企业管理有限公司	同受一方控制				-	25.95	25.95
shimaopropertyholdingltd	同受一方控制				-	24.01	24.01
南安世茂新里程置业有限公司	同受一方控制				21.75	-	21.75
惠安世茂智行房地产有限公司	同受一方控制				19.73	0.00	19.73
温州世茂新腾飞房地产开发有限公司	同受一方控制				-	15.00	15.00
上海世茂物联网科技有限公司	同受一方控制				-	14.67	14.67
上海世茂槿拓置业有限公司	同受一方控制				-	13.82	13.82
上海世茂喜达酒店管理有限公司	控股股东之合营企业				4.08	2.45	6.53
天津世茂新领航置业有限公司	控股股东之合营企业				1,006.12	-1,000.00	6.12
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制				1.22	4.69	5.90
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	控股股东之合营企业				5.22	0.26	5.49
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制				63,359.93	-56,740.91	6,619.03
福州易泓企业管理有限公司	同受一方控制				-	3.20	3.20
山东世盈置业有限公司	同受一方控制				-	1.63	1.63
GranddayInternationalLimited	同受一方控制				0.96	-	0.96
福建世茂朗盈房地产开发有限公司	同受一方控制				-	0.55	0.55
上海世滨电子商务有限公司	同受一方控制				17.67	-17.15	0.52
福州傲霖企业管理有限公司	同受一方控制				0.50	-	0.50
PeakCastleAssetsLimited	同受一方控制				7.84	-	7.84
上海轩帝投资管理有限公司	同受一方控制				0.32	-	0.32

南昌忬晟置业有限公司	同受一方控制				-	0.26	0.26
上海光核教育科技有限公司	同受一方控制				-	0.24	0.24
南安市爱乐置业有限公司	控股股东之合营企业				0.19	-	0.19
天津海滨投资发展有限公司	控股股东之合营企业				-	0.19	0.19
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	合营企业				-	0.14	0.14
增城荔丰房地产有限公司	控股股东之合营企业				-	0.12	0.12
泉州世茂祥瑞房地产有限公司	控股股东之合营企业				0.10	-	0.10
龙海世茂置业有限公司	同受一方控制				0.10	-	0.10
江门市碧海银湖房地产有限公司	控股股东之合营企业				-	0.10	0.10
国达房地产开发有限公司	同受一方控制				0.10	-	0.10
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	同受一方控制				0.10	-	0.10
北京绿海胜景园林工程有限公司	同受一方控制				0.10	-	0.10
惠东县泮盛帝景贸易有限公司	同受一方控制				0.10	-	0.10
福建五环实业有限公司	控股股东之合营企业				-	0.09	0.09
徐州领地房地产开发有限公司	同受一方控制				-	0.08	0.08
诏安世茂置业有限公司	同受一方控制				0.08	-	0.08
温州新领航房地产开发有限公司	同受一方控制				-	0.08	0.08
长春悦翊房地产开发有限公司	同受一方控制				0.07	-	0.07
南京世荣置业有限公司	控股股东之合营企业				56,982.10	-56,982.05	0.05
济南世茂福盈置业有限公司	同受一方控制				-	0.05	0.05
无锡溪都置业有限公司	同受一方控制				0.05	-	0.05
广州世茂新里程房地产开发有限公司	同受一方控制				-	0.04	0.04
漳州中世房地产开发有限公司	同受一方控制				-	0.04	0.04
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	同受一方控制				-	0.03	0.03
南安华成置业有限公司	同受一方控制				0.03	-	0.03
泉州美亚环境工程有限公司	同受一方控制				0.00	-	0.00
长沙茂泓置业开发有限公司	合营公司				117,379.80	-117,379.80	
山东土地产业发展集团有限公司	公司子公司之股东				31,538.48	-31,538.48	
福建世茂置业有限公司	同受一方控制				6,920.91	-6,920.91	
云南融创房地产开发有限公司	公司子公司之股东				5,224.79	-5,224.79	
上海晟翊投资管理有限公司	同受一方控制				3,917.42	-3,917.42	
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				3,317.39	-3,317.39	
上海翊宇投资管理有限公司	同受一方控制				1,563.45	-1,563.45	
尚隽商业保理(上海)有限公司	控股股东之合营企业				1,300.00	-1,300.00	
ModernProfessionalArchitecturalDesignLimited	同受一方控制				900.70	-900.70	

南昌世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				288.97	-288.97	
上海润尚房地产经纪有限公司	同受一方控制				280.00	-280.00	
长沙世茂房地产有限公司	控股股东之合营企业				68.61	-68.61	
福建龙人房地产开发有限公司	同受一方控制				45.03	-45.03	
厦门祺翎企业管理有限公司	同受一方控制				25.63	-25.63	
福州世茂实业有限公司	同受一方控制				14.49	-14.49	
福州世茂世悦置业有限公司	同受一方控制				0.70	-0.70	
常熟茂辛置业有限公司	同受一方控制				0.18	-0.18	
南通世茂新里程房地产开发有限公司	同受一方控制				0.09	-0.09	
吉安新盈房地产开发有限公司	同受一方控制				0.07	-0.07	
合计		240,521.06	72,037.05	312,558.10	3,206,068.98	-2,037,707.93	1,168,361.07
关联债权债务形成原因	关联债权形成主要系上海世斐企业管理有限公司、重庆捷程置业有限公司、山东土地产业发展集团有限公司、深圳市荣晟善居实业有限公司、厦门云街置业有限公司、深圳安创投资管理有限公司、深圳市荣樾企业管理有限公司、湖北省长投城镇化投资有限公司、湖北长建产业投资有限公司、长沙茂泓置业开发有限公司等均为与公司合作开发项目有关，为支持合作开发项目建设，公司向合作开发项目提供资金以满足项目开发与管理对于资金的需求，但合作开发项目在 2021 年度报告期内不合并报表而形成关联债权。 关联债务形成主要系公司控股股东及其下属公司、公司合营及联营企业为上市公司日常经营提供支持所构成的应付债务。						
关联债权债务对公司的影响	债权对公司的影响：上述公司向合作开发项目提供资金不会损害公司及股东的利益；公司将根据合作项目开发与销售的实际情况和资金状况，及时、妥善地做好收回债权相关工作。 债务对公司的影响：公司控股方及其下属公司、公司合营及联营企业为公司日常经营提供支持；公司将根据自身实际情况和资金需求状况，相应安排偿还债务事宜。						

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

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:亿元币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
上海柠都企业管理有限公司	控股子公司	济南骏茂房地产开发有限公司	12.25	2020/8/21	2020年8月24日	2022年8月24日	连带责任担保		否	否	0	是	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										0				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										0				
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计										26.068				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										83.41				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										83.41				
担保总额占公司净资产的比例（%）										32.32				
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										0				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										56.38				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										0				
上述三项担保金额合计（C+D+E）										56.38				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明										/				
担保情况说明	1、公司全资子公司上海杏熙投资咨询有限公司向中国工商银行股份有限公司办理金额为人民币40,000万元，期限为5年的借款，公司为该借													

款提供人民币40,000万元连带责任保证担保。截至报告期末,该借款余额为7,500万元,相关担保尚未结束。

2、公司全资子公司长沙世茂投资有限公司中国工商银行股份有限公司办理金额为人民币90,000万元,期限为10年的借款,公司为该借款提供人民币90,000万元连带责任保证担保。截至报告期末,该借款余额为89,300万元,相关担保尚未结束。

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

4、公司全资子公司昆山世茂房地产开发有限公司向浙商银行股份有限公司办理金额为人民币40,000万元,期限为10年的借款,公司为该借款提供人民币40,000万元连带责任保证担保。截至报告期末,该借款余额为32,000万元,相关担保尚未结束。

5、公司控股子公司深圳市坪山区城投宏源投资有限公司向北京银行股份有限公司办理金额为59,800万元,期限为3年的借款,公司全资子公司苏州世茂投资发展有限公司为该借款提供人民币60,000万元股权质押担保。截至报告期末,该借款余额为59,800万元,对应的35,880万元相关担保尚未结束。

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

7、公司控股子公司深圳市世茂新里程实业有限公司向中信信托有限责任公司办理金额为150,000万元,期限为3年的借款,公司控股子公司福建世茂新里程投资发展有限公司为该借款提供人民币150,000万元提供股权质押担保。截至报告期末,该借款余额为6,000万元,相关担保尚未结束。

8、根据上海证券交易所于2020年9月20日出具的《关于对中山证券-济南世茂广场资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》[上证函[2020]2101号],上海证券交易所同意公司以济南世茂置业有限公司所持有的济南世茂国际广场北区购物中心等物业资产发起设立“中山证券-济南世茂广场资产支持专项计划”,发行总额不超过24.50亿元。公司为专项计划提供不超过人民币35亿元保证担保。2020年12月17日,经上会会计师事务所(特殊普通合伙)验资,专项计划实际收到认购资金24.50亿元。截至报告期末,专项计划余额为24.46亿元,相关担保尚未结束。

9、公司合营企业济南骏茂房地产开发有限公司向光大兴陇信托有限责任公司办理金额为人民币280,000万元,期限为2年的借款,公司控股子公司上海柠都企业管理有限公司为该借款提供人民币140,000万元连带责任保证担保。截至报告期末,该借款余额为245,000万元,对应的122,500万元相关担保尚未结束。

10、公司全资子公司北京茂悦盛欣企业管理有限公司向招商财富资产管理有限公司办理金额为124,800万元,期限为2年的借款,公司为该借款提供130,000万元提供股权质押及连带责任保证担保。截至报告期末,该借款余额为124,800万元,相关担保尚未结束。

11、公司向招商财富资产管理有限公司办理金额为100,000万元,期限为2年的借款,公司全资子公司北京茂悦盛欣企业管理有限公司为该借款提供100,000万元提供抵押担保。截至报告期末,该借款余额为100,000万元,相关担保尚未结束。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利 率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债						
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
上海世茂股份有限公 司 2021 年度第一期中 期票据	2021 年 3 月 15 日	100 (5.15%)	9.7 亿元	2021/3/17	/	2023/3/15
上海世茂股份有限公 司 2021 年度第二期中 期票据	2021 年 4 月 30 日	100 (5.5%)	6.4 亿元	2021/5/7	/	2023/5/5
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	43,171
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	45,431
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况

股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份数 量	质押、标记或冻结情 况		股东性质
					股 份 状 态	数 量	
峰盈国际有限公司		1,640,520,000	43.73	0	无	0	境外法人
西藏世茂企业发展 有限公司		704,216,653	18.77	0	质押	295,000,000	境内非国有法人
上海世茂投资管理 有限公司		399,238,342	10.64	0	无	0	境内非国有法人
招商银行股份有限 公司—上证红利交 易型开放式指数证 券投资基金	52,094,988	85,451,388	2.28	0	无	0	其他
上海市黄浦区国有 资产监督管理委员会 (上海市黄浦区 集体资产监督管理 委员会)		43,173,459	1.15	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限 公司	-62,566,238	31,413,791	0.84	0	无	0	境外法人
上海浦东国有资产 投资管理有限公司		21,670,740	0.58	0	无	0	国有法人
胡城嘉	15,296,432	15,296,432	0.41	0	无	0	境内自然人
申万宏源证券有限 公司客户信用交易 担保证券账户	13,170,757	13,170,757	0.35	0	无	0	其他
国泰君安证券股份 有限公司客户信用 交易担保证券账户	11,842,937	11,842,937	0.32	0	无	0	其他

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量
------	---------------	---------

		种类	数量
峰盈国际有限公司	1,640,520,000	人民币普通股	1,640,520,000
西藏世茂企业发展有限公司	704,216,653	人民币普通股	704,216,653
上海世茂投资管理有限公司	399,238,342	人民币普通股	399,238,342
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	85,451,388	人民币普通股	85,451,388
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会（上海市黄浦区集体资产监督管理委员会）	43,173,459	人民币普通股	43,173,459
香港中央结算有限公司	31,413,791	人民币普通股	31,413,791
上海浦东国有资产投资管理有限公司	21,670,740	人民币普通股	21,670,740
胡城嘉	15,296,432	人民币普通股	15,296,432
申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户	13,170,757	人民币普通股	13,170,757
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	11,842,937	人民币普通股	11,842,937
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	峰盈国际、世茂企业、世茂投资为受同一控制下的企业，与上述其他7名无限售条件流通股股东之间不存在关联关系或一致行动人的情况。公司未知其他7名无限售条件流通股之间是否存在股东关联关系或一致行动人的情况。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	许荣茂
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	现任公司第九届董事会董事长、世茂集团董事局主席，全国政协常务委员，中国侨商联合会会长等。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	世茂股份、世茂集团、世茂服务

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

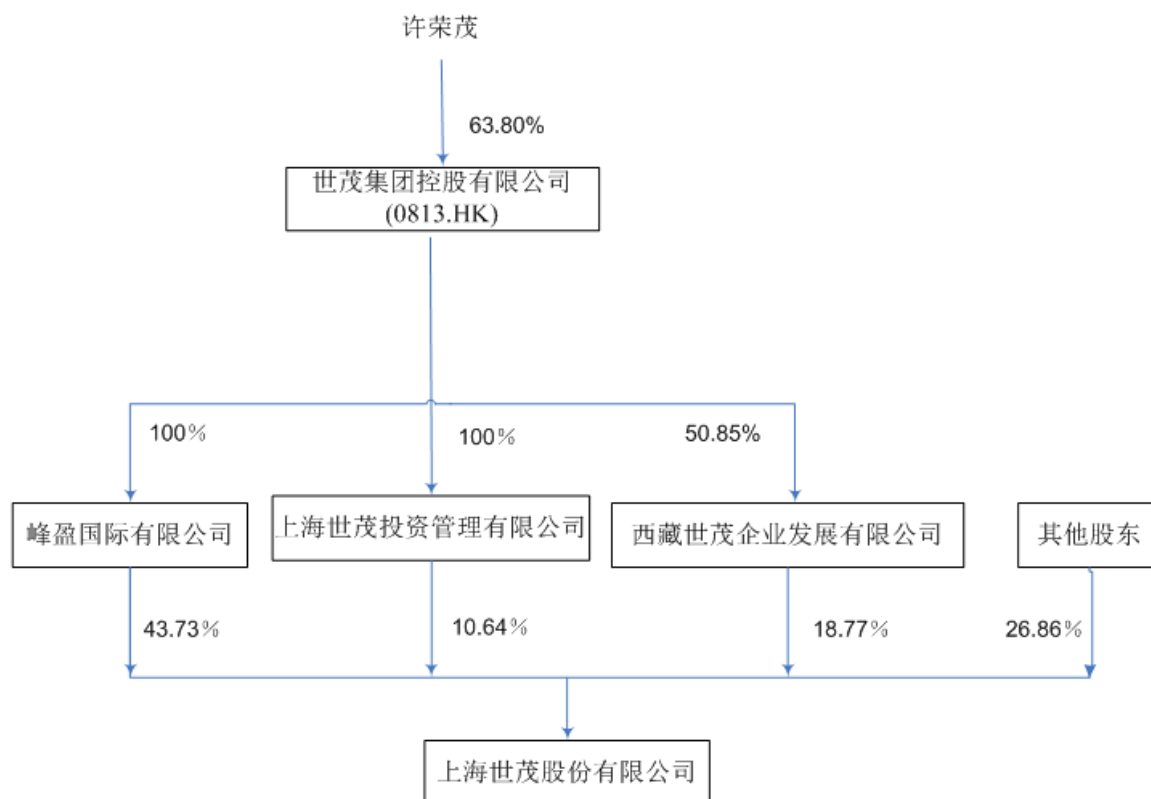
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
西藏世茂企业发展有限公司	严爱华	2000年6月22日	63176856-9	10,172.36	房地产开发、经营、物业管理等
上海世茂投资管理有限公司	孙春霞	2009年5月11日	688783129	5,000	投资管理咨询、企业管理咨询、投资信息咨询等
情况说明	截至报告期末，西藏世茂企业发展有限公司持有公司18.77%的股份，上海世茂投资管理有限公司持有公司10.64%。				

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海世茂股份有限公司2019年公司债券(第一期)	19世茂G1	155142	2019年1月11日	2019年1月15日	2022年1月15日	19.00	4.65	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
上海世茂股份有限公司2019年公司债券(第二期)	19世茂G2	155254	2019年3月15日	2019年3月19日	2022年3月19日	9.50	4.64	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
上海世茂股份有限公司2019年公司债券(第三期)	19世茂G3	155391	2019年5月20日	2019年5月22日	2022年5月22日	4.75	4.15	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
上海世茂股份有限公司2020年公司债券(第一期)	20世茂G1	163216	2020年3月3日	2020年3月5日	2023年3月5日	20.00	3.60	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
上海世茂股份有限公司2020年公司债	20世茂G2	163644	2020年7月3日	2020年7月7日	2022年7月7日	9.50	3.76	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交	否

券（第二期）								随本金的兑付一起支付			易	
上海世茂股份有限公司 2020 年公司债券（第三期）	20 世茂 G3	175077	2020 年 8 月 28 日	2020 年 9 月 1 日	2022 年 9 月 1 日	5	3.99	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
上海世茂股份有限公司 2020 年公司债券（第四期）	20 世茂 G4	175192	2020 年 9 月 22 日	2020 年 9 月 24 日	2022 年 9 月 24 日	5	3.94	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
19 世茂 G1	于 2021 年 1 月 15 日付息
19 世茂 G2	于 2021 年 3 月 19 日付息
19 世茂 G3	于 2021 年 5 月 22 日付息
20 世茂 G1	于 2021 年 3 月 5 日付息
20 世茂 G2	于 2021 年 7 月 7 日付息
20 世茂 G3	于 2021 年 9 月 1 日付息
20 世茂 G4	于 2021 年 9 月 24 日付息

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	-	徐晔	010-65051166
国浩律师（上海）事务所	上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层	-	雷丹丹	021-52341668
上会会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市威海路 755 号文新报业大厦 25 层	陈大愚、张健、荣婷婷	荣婷婷	021-52920000
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号人保财险大厦 17	-	卢瑞、杨野	010-85679696

	层			
--	---	--	--	--

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

中介机构名称	变更原因	履行程序	对债券投资者权益的影响
现聘任的会计师事务所：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）原聘任的会计师事务所：上会会计师事务所（特殊普通合伙）	鉴于公司连续聘用上会会计师事务所（特殊普通合伙）年限达到27年，根据公司业务发展和未来审计的需要，为了更好地保证审计工作的独立性、客观性、公允性，经充分沟通和综合评估，公司改聘中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度会计师事务所，为公司提供财务报告及内部控制审计相关服务。	公司董事会审计委员会、独立董事、董事会对本次更换会计师事务所事项无异议。本次变更已经2022年1月24日召开的第九届董事会第六次会议审议通过，2022年2月11日召开的2022年第一次临时股东大会表决通过。	对债券投资者权益无影响

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 世茂 G1	20	20	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
19 世茂 G2	10	10	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
19 世茂 G3	5	5	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
20 世茂 G1	20	20	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
20 世茂 G2	10	10	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
20 世茂 G3	5	5	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
20 世茂 G4	5	5	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**5. 信用评级结果调整情况**适用 不适用

债券名称	信用评级机构名称	信用评级级别	评级展望变动	信用评级结果变化的原因
19 世茂 G1、19 世茂 G2、19 世茂 G3、20 世茂 G1、20 世茂 G2、20 世茂 G3、20 世茂 G4	联合资信评估股份有限公司	AAA	评级展望调整为负面	2021 年下半年行业下行压力加大，公司单月合同销售规模下降，资金回笼减少，融资渠道收紧，经营及筹资活动刚性支出致使流动性不断削弱，销售资金强监管背景下，公司资金压力凸显。同时，公司未来一年内到期及回售债券规模较大，面临较大的集中偿付压力。此外，近期公司存续债券二级市场价格波动很大，对其后续融资形成较大负面影响。

其他说明

适用 不适用**6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响**适用 不适用**7. 公司债券其他情况的说明**适用 不适用**(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具**适用 不适用**1. 非金融企业债务融资工具基本情况**

单位：亿元币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海世茂股份有限公司 2019 年度第	19 沪世茂 MTN001	101901406	2019 年 10 月 18 日	2019 年 10 月 21 日	2022 年 10 月 21 日	10	4.24	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场	发行对象为全国银行间债券市场的	通过银行间市场外汇交易中心本币	否

一期中期票据										机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外），按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行交易	交易系统，以询价方式与交易对手逐笔达成交易	
上海世茂股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 沪世茂 MTNO 01	1020 0002 8	2020 年 1 月 8 日	2020 年 1 月 9 日	2023 年 1 月 9 日	5	4.12	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场			否
上海世茂股份有限公司 2020 年度第一定向债务融资工具	20 沪世茂 PPNO 01	0320 0006 8	2020 年 01 月 17 日	2020 年 01 月 19 日	2023 年 01 月 19 日	5	4.50	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场			否
上海世茂股份有限公司 2020 年度第二定向债务融资工具	20 沪世茂 PPNO 02	0320 0041 6	2020 年 04 月 24 日	2020 年 04 月 26 日	2023 年 04 月 26 日	5	3.70	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场			否
上海世茂股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 沪世茂 MTNO 01	1021 0044 8	2021 年 3 月 15 日	2021 年 3 月 16 日	2023 年 3 月 15 日	9.7	5.15	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场			否
上海世茂股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 沪世茂 MTNO 02	1021 0093 6	2021 年 4 月 30 日	2021 年 5 月 6 日	2023 年 5 月 6 日	6.4	5.50	每年付息，到期还本付息	全国银行间债券市场			否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
18 沪世茂 MTN001	于 2021 年 2 月 7 日还本付息
18 沪世茂 MTN002	于 2021 年 3 月 8 日还本付息
18 沪世茂 MTN003	于 2021 年 12 月 17 日还本付息
19 沪世茂 MTN001	于 2021 年 10 月 21 日付息
20 沪世茂 MTN001	于 2021 年 1 月 9 日付息
20 沪世茂 PPN001	于 2021 年 1 月 19 日付息
20 沪世茂 PPN002	于 2021 年 4 月 26 日付息
21 沪世茂 MTN001	于 2021 年 3 月 16 日付息
21 沪世茂 MTN002	于 2021 年 5 月 6 日付息

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号	-	苏大伟	010-56366523
上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	-	邹学诚、秦沼杨	021-61614470、 021-61616251
上海银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 35 楼	-	严亦佳	021-68476439
国浩律师（上海）事务所	上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层	-	雷丹丹	021-52341668
上会会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市威海路 755 号文新报业大厦 25 层	陈大愚、张健、荣婷婷	荣婷婷	021-52920000
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号人保财险大厦 17 层	-	卢瑞、杨野	010-85679696

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

中介机构名称	变更原因	履行程序	对债券投资者权益的影响
现聘任的会计师事务所：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）原聘任的会计师事务所：上会会计师事务所（特殊普通合伙）	鉴于公司连续聘用上会会计师事务所（特殊普通合伙）年限达到 27 年，根据公司业务发展和未来审计的需要，为了更好地保证审计工作的独立性、客观性、公允性，经充分沟通和综合评估，公司改聘中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度会计	公司董事会审计委员会、独立董事、董事会对本次更换会计师事务所事项无异议。本次变更已经 2022 年 1 月 24 日召开的第九届董事会第六次会议审议通过，2022 年 2 月 11 日召开的 2022	对债券投资者权益无影响

	师事务所，为公司提供财务报告及内部控制审计相关服务。	年第一次临时股东大会表决通过。	
--	----------------------------	-----------------	--

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 沪世茂 MTN001	10	10	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
20 沪世茂 MTN001	5	5	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
20 沪世茂 PPN001	5	5	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
20 沪世茂 PPN002	5	5	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
21 沪世茂 MTN001	9.7	9.7	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
21 沪世茂 MTN002	6.4	6.4	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5. 信用评级结果调整情况

√适用 □不适用

债券名称	信用评级机构名称	信用评级级别	评级展望变动	信用评级结果变化的原因
19 沪世茂 MTN001、 20 沪世茂 MTN001、 21 沪世茂 MTN001、 21 沪世茂 MTN002、 20 沪世茂 PPN001、 20 沪世茂 PPN002	联合资信评估股份有限公司	AAA	评级展望调整为负面	2021 年下半年行业下行压力加大，公司单月合同销售规模下降，资金回笼减少，融资渠道收紧，经营及筹资活动刚性支出致使流动性不断削弱，销售资金强监管背景下，公司资金压力凸显。同时，公司未来一年内到期及回售债券规

				模较大，面临较大的集中偿付压力。此外，近期公司存续债券二级市场价格波动很大，对其后续融资形成较大负面影响。
--	--	--	--	---

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:亿元币种:人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	10.38	14.66	-29.20	
流动比率	1.23	1.18	4.24	
速动比率	0.25	0.30	-16.67	
资产负债率 (%)	65.74	66.57	-1.25	
EBITDA 全部债务比	0.09	0.20	-55.00	同比下降主要系本年利润总额下降及贷款规模增加所致
利息保障倍数	1.41	2.67	-47.19	同比下降主要系本年利润总额下降及贷款规模增加所致
现金利息保障倍数	-6.21	4.31	-244.08	同比下降主要系本年支付应付款项使得经营活动取得的现金流净额大幅下降所致
EBITDA 利息保障倍数	1.49	2.74	-45.62	同比下降主要系本年利润总额下降及贷款规模增

				加所致
贷款偿还率 (%)	100	100	0	
利息偿付率 (%)	100	100	0	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

审计报告

中兴财光华审会字（2022）第 304023 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 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、 强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十三、3 所述，截至 2021 年 12 月 31 日，世茂股份货币资金账面余额 88.91 亿元，其中受限资金 3.36 亿元，商品房销售监管资金 63.69 亿元；而同时点世茂股份金融有息负债账面余额 376.30 亿元，其中一年内到期金额 148.73 亿元，远大于公司货币资金账面余额。另外，2022 年 1 季度世茂股份销售签约金额 23 亿元，较上年度同比下降 59%。

世茂股份采取了一系列措施以保证到期债务的资金需求。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）房地产销售收入确认

1.事项描述

如财务报表附注三、28及附注五、37所述，世茂股份2021年度实现营业收入193.92亿元，其中房地产销售收入173.16亿元，占营业收入89.30%。

由于营业收入是合并利润表的重要组成项目，对经营业绩影响重大，因此我们将房地产销售收入确认识别为关键审计事项。

2.审计应对

我们针对房地产销售收入确认，主要执行了以下审计程序：

（1）了解、评价管理层与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（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）在本年度确认收入的房地产销售项目中选取样本，实施现场查看、检查商品房买卖合同以及房屋交接书等可以证明客户已经可以控制商品房的文件，以评价本年度房地产销售收入是否已按照世茂股份会计政策确认；

（4）对收入和成本执行分析程序，包括地产销售收入、成本、毛利率波动分析，并与以前期间进行比较；

（5）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；

（6）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

（二）投资性房地产公允价值

1.事项描述

如财务报表附注三、15及附注五、11所述，截至2021年12月31日，世茂股份投资性房地产账面价值为555.20亿元，占资产总额的38.83%。

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识别为关键审计事项。

2.审计应对

我们针对投资性房地产公允价值，主要执行了以下审计程序：

- （1）了解、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）评价公允价值计量模式下投资性房地产转换时点是否恰当，是否经适当审批，并对投资性房地产进行实地观察；
- （5）评价以前年度以公允价值计量的投资性房地产本期公允值变动的证据是否充分适当；
- （6）检查与投资性房地产公允价值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报与披露。

（三）存货可变现净值的评估

1.事项描述

如财务报表附注三、11及附注五、6所述，截至2021年12月31日，世茂股份的存货账面余额为626.42亿元，存货跌价准备余额为4.69亿元，账面价值为621.73亿元，占资产总额的43.48%。

由于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识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对存货可变现净值的评估，主要执行了以下审计程序：

(1) 了解、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) 对房地产项目选取重大或典型样本，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；

(6) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报与披露。

五、其他信息

世茂股份管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括世茂股份2021年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

六、管理层和治理层对财务报表的责任

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。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意

见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就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（如适用）。

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。

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师： 李俊鹏
(项目合伙人)

中国注册会计师： 孙玉锋

2022年4月22日

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	期末余额	上年年末余额	项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	8,890,598,121.82	14,353,844,718.89	短期借款	五、18	1,612,500,000.00	1,583,671,700.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	五、2	7,579,081.31	1,005,462.50	应付票据	五、19	827,486,038.51	1,370,849,947.13
应收账款	五、3	2,175,347,567.93	4,022,426,084.10	应付账款	五、20	17,575,270,573.23	18,484,784,115.16
应收款项融资				预收款项	五、21	126,956,074.78	143,839,546.07
预付款项	五、4	2,573,326,054.61	3,576,472,988.07	合同负债	五、22	9,499,606,202.58	4,852,233,969.73
其他应收款	五、5	4,169,501,992.29	3,577,301,050.41	应付职工薪酬	五、23	11,586,829.66	41,083,482.44
其中：应收利息				应交税费	五、24	7,499,815,094.05	7,696,455,146.42
应收股利				其他应付款	五、25	14,667,522,241.29	37,970,326,791.18
存货	五、6	62,173,374,263.78	62,479,290,376.23	其中：应付利息		385,415,489.14	414,748,256.17
合同资产				应付股利		275,099,622.54	2,250,212,100.00
持有待售资产	五、7	23,924,432.44	399,701,503.23	持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	五、26	13,291,409,706.02	2,989,286,513.73
其他流动资产	五、8	1,020,600,905.41	585,497,190.60	其他流动负债	五、27	838,513,919.34	435,054,707.98
流动资产合计		81,034,252,419.59	88,995,539,374.03	流动负债合计		65,950,666,679.46	75,567,585,919.84
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款	五、28	18,658,912,000.00	8,539,600,000.00
其他债权投资				应付债券	五、29	4,098,079,294.77	9,965,078,201.82
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	五、9	1,144,923,057.29	1,207,204,016.92	永续债			
其他权益工具投资	五、10	85,016,706.21	560,615,175.65	租赁负债	五、30	63,370,756.18	
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产	五、11	55,519,910,000.00	53,608,320,000.00	长期应付职工薪酬			
固定资产	五、12	2,071,727,248.61	1,630,134,465.09	预计负债	五、31	53,210,000.00	78,610,000.00
在建工程				递延收益		-	
生产性生物资产				递延所得税负债	五、16	5,173,998,542.25	5,241,835,967.80
使用权资产	五、13	89,831,564.79		其他非流动负债			
无形资产	五、14	263,766,512.90	272,445,407.60	非流动负债合计		28,047,570,593.20	23,825,124,169.62
开发支出				负债合计		93,998,237,272.66	99,392,710,089.46
商誉				所有者权益：			
长期待摊费用	五、15	52,059,262.59	53,857,295.99	股本	五、32	3,751,168,261.00	3,751,168,261.00
递延所得税资产	五、16	2,373,666,331.71	2,738,130,979.36	其他权益工具			
其他非流动资产	五、17	348,303,943.44	238,507,261.94	其中：优先股			
非流动资产合计		61,949,204,627.54	60,309,214,602.55	永续债			
				资本公积	五、33	778,163,752.75	778,163,752.75
				减：库存股			
				其他综合收益	五、34	3,944,115,145.30	3,915,219,408.82
				专项储备			
				盈余公积	五、35	986,744,705.67	883,806,177.18
				未分配利润	五、36	16,349,154,880.15	16,760,078,106.35
				归属于母公司所有者权益合计		25,809,346,744.87	26,088,435,706.10
				少数股东权益		23,175,873,029.60	23,823,608,181.02
				所有者权益合计		48,985,219,774.47	49,912,043,887.12
资产总计		142,983,457,047.13	149,304,753,976.58	负债和所有者权益总计		142,983,457,047.13	149,304,753,976.58

法定代表人： 吴凌华

主管会计工作负责人： 俞峰

会计机构负责人： 俞峰

合并利润表

2021年度

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	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、37	19,391,616,442.61	21,705,342,235.59	六、其他综合收益的税后净额	五、51	-744,165,025.43	306,667,385.69
二、营业总成本		15,698,029,790.03	17,332,677,230.03	归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-602,407,146.68	130,271,341.51
其中：营业成本	五、37	12,293,260,848.91	14,031,849,751.91	(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-193,550,370.82	63,548,034.94
税金及附加	五、38	965,433,487.20	1,219,260,431.85	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用	五、39	1,309,647,603.25	1,100,050,134.33	2、权益法下不能转损益的其他综合收益		35,730,392.79	49,034,885.59
管理费用	五、40	853,272,338.32	815,886,331.32	3、其他权益工具投资公允价值变动		-229,280,763.61	14,513,149.35
研发费用				4、企业自身信用风险公允价值变动			
财务费用	五、41	276,415,512.35	165,630,580.62	(二)将重分类进损益的其他综合收益		-408,856,775.86	66,723,306.57
其中：利息费用		343,691,974.94	236,625,605.42	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		130,354,129.00	133,428,582.98	2、其他债权投资公允价值变动			
加：其他收益	五、42	5,409,042.07	3,771,304.37	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）	五、43	-63,954,218.73	16,369,689.95	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		-67,097,665.94	19,422,527.98	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）	五、44	-168,038,208.63		8、外币财务报表折算差额		1,131,278.33	33,598,533.53
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、45	-19,752,588.09	30,284,381.43	9、其他		-409,988,054.19	33,124,773.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-465,781,035.36	-16,605,036.80				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、47	-17,667.25	58,193.08	归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-141,757,878.75	176,396,044.18
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,981,451,976.59	4,406,543,537.59				
加：营业外收入	五、48	94,193,360.56	123,567,386.98	七、综合收益总额		1,391,329,655.20	3,555,525,632.72
减：营业外支出	五、49	21,019,440.30	25,561,575.37	归属于母公司所有者的综合收益总额		358,609,643.14	1,680,438,178.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,054,625,896.85	4,504,549,349.20	归属于少数股东的综合收益总额		1,032,720,012.06	1,875,087,453.77
减：所得税费用	五、50	919,131,216.22	1,255,691,102.17				
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,135,494,680.63	3,248,858,247.03	八、每股收益：			
(一)按经营持续性分类：				(一)基本每股收益（元/股）		0.26	0.41
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,135,494,680.63	3,248,858,247.03	(二)稀释每股收益（元/股）		0.26	0.41
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）		961,016,789.82	1,550,166,837.44				
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,174,477,890.81	1,698,691,409.59				

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：俞峰

会计机构负责人：俞峰

合并现金流量表

2021年度

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	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
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		26,032,353,377.27	21,048,781,328.49	吸收投资收到的现金			49,000,000.00
收到的税费返还		516,613,333.13	269,849,320.05	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			49,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	五、52	2,303,241,431.79	12,439,608,422.46	取得借款收到的现金		31,578,400,000.00	38,179,337,000.00
经营活动现金流入小计		28,852,208,142.19	33,758,239,071.00	发行债券收到的现金		1,610,000,000.00	5,466,255,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		11,911,557,461.71	16,522,890,414.24	收到其他与筹资活动有关的现金	六、52	1,582,000,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		674,126,859.12	651,101,188.15	筹资活动现金流入小计		34,770,400,000.00	43,694,592,000.00
支付的各项税费		3,265,849,387.23	3,822,323,637.79	偿还债务支付的现金		18,654,980,384.62	43,886,200,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	五、52	29,113,546,624.16	7,921,695,121.65	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,164,514,005.83	3,099,758,352.32
经营活动现金流出小计		44,965,080,332.22	28,918,010,361.83	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		870,661,971.83	710,320,000.00
经营活动产生的现金流量净额		-16,112,872,190.03	4,840,228,709.17	支付其他与筹资活动有关的现金	六、52	221,843,201.75	1,426,561,085.50
二、投资活动产生的现金流量：				筹资活动现金流出小计		22,041,337,592.20	48,412,519,437.82
收回投资收到的现金		707,066,139.60	537,824,962.16	筹资活动产生的现金流量净额		12,729,062,407.80	-4,717,927,437.82
取得投资收益收到的现金		26,282,508.24	16,122,153.33	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-12,611,945.84	-22,566,631.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		111,505.98	46,050.00	五、现金及现金等价物净增加额		-3,886,081,033.46	348,660,726.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			134.32	加：期初现金及现金等价物余额		12,440,437,963.06	12,091,777,236.80
收到其他与投资活动有关的现金	五、52		1,232,172,790.35	六、期末现金及现金等价物余额		8,554,356,929.60	12,440,437,963.06
投资活动现金流入小计		733,460,153.82	1,786,166,090.16				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,141,614,095.53	1,014,778,503.54				
投资支付的现金		10,000,000.00	522,461,500.00				
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		71,505,363.68					
支付其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流出小计		1,223,119,459.21	1,537,240,003.54				
投资活动产生的现金流量净额		-489,659,305.39	248,926,086.62				

法定代表人： 吴凌华

主管会计工作负责人： 俞峰

会计机构负责人： 俞峰

合并所有者权益变动表

2021年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	本年年末											少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75		3,915,219,408.82		883,806,177.18		16,760,078,106.35		23,823,608,181.02	49,912,043,887.12
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75		3,915,219,408.82		883,806,177.18		16,760,078,106.35		23,823,608,181.02	49,912,043,887.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							28,895,736.48		102,938,528.49		-410,923,226.20		-647,735,151.42	-926,824,112.65
（一）综合收益总额							-602,407,146.68				961,016,789.82		1,032,720,012.06	1,391,329,655.20
（二）所有者投入和减少资本													68,701,874.88	68,701,874.88
1、所有者投入的普通股													68,701,874.88	68,701,874.88
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									102,938,528.49		-740,637,132.86		-1,749,157,038.36	-2,386,855,642.73
1、提取盈余公积									102,938,528.49		-102,938,528.49			
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配											-637,698,604.37		-1,749,157,038.36	-2,386,855,642.73
4、其他														
（四）所有者权益内部结转							631,302,883.16				-631,302,883.16			
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							631,302,883.16				-631,302,883.16			
6、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75		3,944,115,145.30		986,744,705.67		16,349,154,880.15		23,175,873,029.60	48,985,219,774.47

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：俞峰

会计机构负责人：俞峰

合并所有者权益变动表（续）

2021年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

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

法定代表人：

吴凌华

主管会计工作负责人：

俞峰

会计机构负责人：

俞峰

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	期末余额	上年年末余额	项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		610,243,604.11	2,007,717,846.15	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十四、1	4,875,088.80	5,308,546.38	应付账款		22,652.27	62,152.27
应收账款融资				预收款项		456,142.29	809,082.68
预付款项		150,664,277.29	150,605,462.00	合同负债			
其他应收款	十四、2	9,406,422,054.19	9,962,075,417.72	应付职工薪酬		65,005.74	17,928.28
其中：应收利息				应交税费		7,169,138.45	15,483,988.77
应收股利			500,000,000.00	其他应付款		17,387,917,756.89	20,218,123,929.28
存货		21,821,193.99	22,863,854.06	其中：应付利息		365,453,857.41	388,955,455.63
合同资产				应付股利		190,296,856.01	1,132,712,100.00
持有待售资产		20,000,000.00		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		7,799,810,319.13	2,052,886,513.73
其他流动资产				其他流动负债			
流动资产合计		10,214,026,218.38	12,148,571,126.31	流动负债合计		25,195,441,014.77	22,287,383,595.01
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		2,035,000,000.00	1,563,000,000.00
其他债权投资				应付债券		4,098,079,294.77	9,965,078,201.82
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十四、3	30,513,015,677.05	30,562,549,522.23	永续债			
其他权益工具投资		84,000,000.00	193,310,000.00	租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产		700,000,000.00	700,000,000.00	预计负债		53,210,000.00	53,210,000.00
固定资产		1,276,626.02	1,716,148.58	递延收益			
在建工程				递延所得税负债		151,856,285.42	176,276,794.87
生产性生物资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		6,338,145,580.19	11,757,564,996.69
无形资产				负债合计		31,533,586,594.96	34,044,948,591.70
开发支出				所有者权益：			
商誉				股本		3,751,168,261.00	3,751,168,261.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产		791,715,040.31	821,913,129.22	其中：优先股			
其他非流动资产		20,000,000.00	20,000,000.00	永续债			
非流动资产合计		32,110,007,343.38	32,299,488,800.03	资本公积		2,113,538,386.89	2,113,538,386.89
				减：库存股			
				其他综合收益		643,128,092.48	716,389,620.84
				专项储备			
				盈余公积		925,810,777.76	822,872,249.27
				未分配利润		3,356,801,448.67	2,999,142,816.64
				所有者权益合计		10,790,446,966.80	10,403,111,334.64
资产总计		42,324,033,561.76	44,448,059,926.34	负债和所有者权益总计		42,324,033,561.76	44,448,059,926.34

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：

俞峰

会计机构负责人：俞峰

母公司利润表

2021年度

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	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、4	392,868,381.45	381,282,325.21	五、其他综合收益的税后净额		-4,351,048.38	-16,575,000.00
减：营业成本	十四、4	4,459,274.52	3,044,566.90	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-4,351,048.38	-16,575,000.00
税金及附加		4,830,734.93	5,229,307.63	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用				2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
管理费用		33,899,670.53	33,810,454.25	3、其他权益工具投资公允价值变动		-4,351,048.38	-16,575,000.00
研发费用				4、企业自身信用风险公允价值变动			
财务费用		653,939,863.88	771,492,862.27	(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
其中：利息费用		648,022,397.60	779,537,697.49	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		6,816,852.07	10,598,926.90	2、其他债权投资公允价值变动			
加：其他收益		111,409.58		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）	十四、5	1,351,503,477.86	1,612,861,257.18	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		-29,533,845.18	-15,371,538.19	5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				6、其他债权投资信用减值准备			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				8、外币财务报表折算差额			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-12,515,856.84	-7,705,130.09	9、其他			
资产减值损失（损失以“-”号填列）				六、综合收益总额		1,025,034,236.53	1,230,355,109.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）			990.98	七、每股收益：			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,034,837,868.19	1,172,862,252.23	(一) 基本每股收益（元/股）			
加：营业外收入		1,700,000.00	2,314,132.16	(二) 稀释每股收益（元/股）			
减：营业外支出							
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,036,537,868.19	1,175,176,384.39				
减：所得税费用		7,152,583.28	-71,753,724.67				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,029,385,284.91	1,246,930,109.06				
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,029,385,284.91	1,246,930,109.06				
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）							

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：俞峰

会计机构负责人：俞峰

母公司现金流量表

2021年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	本期金额	上期金额	项目	本期金额	上期金额
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	306,049,214.20	405,715,787.19	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	1,000,000,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金	7,637,200,565.22	14,657,504,851.87	发行债券收到的现金	1,610,000,000.00	5,466,255,000.00
经营活动现金流入小计	7,943,249,779.42	15,063,220,639.06	收到其他与筹资活动有关的现金		
购买商品、接受劳务支付的现金	3,747,773.08	3,298,548.27	筹资活动现金流入小计	2,610,000,000.00	5,466,255,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	8,463,842.64	12,382,165.96	偿还债务支付的现金	2,277,738,000.00	7,789,000,000.00
支付的各项税费	32,463,434.55	23,294,388.88	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	865,740,199.22	1,328,472,357.32
支付其他与经营活动有关的现金	9,980,433,291.92	14,050,444,025.99	支付其他与筹资活动有关的现金	38,918,588.89	3,155,013.59
经营活动现金流出小计	10,025,108,342.19	14,089,419,129.10	筹资活动现金流出小计	3,182,396,788.11	9,120,627,370.91
经营活动产生的现金流量净额	-2,081,858,562.77	973,801,509.96	筹资活动产生的现金流量净额	-572,396,788.11	-3,654,372,370.91
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	103,583,947.80	1,758,123,923.99	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
取得投资收益收到的现金	1,153,517,323.04	1,347,380,000.00			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,050.00	五、现金及现金等价物净增加额	-1,397,474,242.04	255,428,813.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			加：期初现金及现金等价物余额	2,007,717,846.15	1,752,289,033.11
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计	1,257,101,270.84	3,105,511,973.99	六、期末现金及现金等价物余额	610,243,604.11	2,007,717,846.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	320,162.00	512,300.00			
投资支付的现金		169,000,000.00			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计	320,162.00	169,512,300.00			
投资活动产生的现金流量净额	1,256,781,108.84	2,935,999,673.99			

法定代表人： 吴凌华

主管会计工作负责人： 俞峰

会计机构负责人： 俞峰

母公司所有者权益变动表

2021年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	本金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,751,168,261.00				2,113,538,386.89		716,389,620.84		822,872,249.27	2,999,142,816.64	10,403,111,334.64
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	3,751,168,261.00				2,113,538,386.89		716,389,620.84		822,872,249.27	2,999,142,816.64	10,403,111,334.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-73,261,528.36		102,938,528.49	357,658,632.03	387,335,632.16
（一）综合收益总额							-4,351,048.38			1,029,385,284.91	1,025,034,236.53
（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									102,938,528.49	-740,637,132.86	-637,698,604.37
1、提取盈余公积									102,938,528.49	-102,938,528.49	
2、对所有者（或股东）的分配										-637,698,604.37	-637,698,604.37
3、其他											
（四）所有者权益内部结转							-68,910,479.98			68,910,479.98	
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							-68,910,479.98			68,910,479.98	
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	3,751,168,261.00				2,113,538,386.89		643,128,092.48		925,810,777.76	3,356,801,448.67	10,790,446,966.80

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：俞峰

会计机构负责人：俞峰

母公司所有者权益变动表（续）

2021年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

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

法定代表人： 吴凌华

主管会计工作负责人：

俞峰

会计机构负责人：

俞峰

财务报表附注

一、公司基本情况

上海世茂股份有限公司(前身为“上海万象(集团)股份有限公司”，以下简称“公司”或“本公司”)系于 1993 年 9 月 29 日经上海市财贸办公室沪府财贸(93)第 315 号文批准，采用社会募集方式设立的股份有限公司。公司股票于 1994 年 2 月 4 日在上海证券交易所挂牌上市。

2000 年 8 月，上海世茂投资发展有限公司协议受让上海市黄浦区国有资产管理办公室持有的公司部分法人股 6,250 万股，成为公司第一大股东，同时经批准调整了资产结构和经营范围。

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

2002 年 12 月西藏世茂企业发展有限公司(原名“上海世茂企业发展有限公司”，以下简称“世茂企业”)协议受让上海世茂投资发展有限公司持有的公司法人股 6,250 万股，成为公司第一大股东，并于 2002 年 12 月 19 日完成了有关股权交割手续。

2006 年世茂企业协议受让第二大股东北京中兴瑞泰投资发展有限公司持有的公司非流通股份 4,500 万股，另通过上海证券交易所系统增持了公司流通股 11,313,638 股。

2007 年世茂企业通过上海证券交易所系统出售流通股 3,066,892.00 股，本次股份减持以后世茂企业仍为公司的第一大股东。

2007 年 10 月，公司与峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)、北京世茂投资发展有限公司和世茂企业签订了《关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》，约定向上述 3 家公司定向增发股份合计 692,240,000 股。公司于 2008 年 9 月 3 日收到中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)证监许[2008] 1083 号《关于核准上海世茂股份有限公司向 Peak Gain International Limited、北京世茂投资发展有限公司、上海世茂企业发展有限公司发行股份购买资产的批复》的批准，核准公司向峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)发行 55,800 万股人民币普通股、向北京世茂投资发展有限公司发行 7,200 万股人民币普通股；向世茂企业发行 6,224 万股人民币普通股。2009 年 5 月 13 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。本次增资后，公司股本由 478,355,338.00 元变更为 1,170,595,338.00 元。

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

司的股本为人民币 1,172,415,338.00 元。

根据 2015 年 5 月 25 日上海世茂股份有限公司 2014 年度股东会决议审议通过了 2014 年度利润分配方案，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，共计 586,207,669 股。2015 年 6 月 3 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更后，公司的股本为人民币 1,758,623,007.00 元。

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

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

根据 2016 年 5 月 23 日上海世茂股份有限公司 2015 年度股东会决议审议通过了 2015 年度利润分配方案，以资本公积向全体股东每 10 股转增 4 股，共计 765,544,543 股。2016 年 6 月 15 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更后，公司的股本为人民币 2,679,405,901.00 元。

根据 2017 年 5 月 9 日上海世茂股份有限公司 2016 年度股东会决议审议通过了 2016 年度利润分配方案，以资本公积向全体股东每 10 股转增 4 股，共计 1,071,762,360 股。2017 年 5 月 23 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更后，公司的股本为人民币 3,751,168,261.00 元。

公司法定代表人：吴凌华，公司所属行业：房地产行业，经营范围包括：实业投资，房地产综合开发经营，本公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，货物进出口及技术进出口，针纺织品，服装鞋帽，日用百货，皮革制品，玩具，钟表眼镜，照相器材，文化用品，五金交电，日用化学品，建筑装潢材料，家具，金属材料，电子产品，办公用品，机械设备，工艺美术品，计算机硬件、软件的批发、零售（拍卖除外）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

本财务报表及财务报表附注业经公司董事会会议于 2022 年 4 月 22 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具和采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

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。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

除房地产行业以外，本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

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并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，首先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，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），

判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、14“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注三、14、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享

有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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的记账本位币金额计量。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，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类

项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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。当本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。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

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。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损

失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本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，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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。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。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本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，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资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，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时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：①该项指定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。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款

偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第 14 号——收入》确定的累计摊销额后的余额。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

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，且本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，虽然本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的控制。

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

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融

资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A.对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本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。确定组合的依据如下：

项目	组合划分方法
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账款，本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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	组合划分方法
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

B.当单项其他应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依

据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	组合划分方法
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	除上述组合之外的其他应收款

（6）衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括远期合同、期货合同、互换合同。衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（8）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。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，本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时，使用不可观察输入值。

11、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为库存商品、周转材料、开发成本、开发产品以及合同履约

成本等

(2) 存货取得和发出的计价方法

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。

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。

(3) 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。

12、合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流

动负债。

13、持有待售资产

本公司将通过出售（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，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：(1)某项非流动资产或处置组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；(2)本公司已经就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。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《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》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

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《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》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。已抵减的商誉账面价值，以及适用《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》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因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或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：（1）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；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资，是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对被投资单位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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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。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股东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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投

资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始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初始投资成本；初始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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投

资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在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。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性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。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，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。

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。

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。

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。

16、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限	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%	2.25%-5.00%
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%

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值

预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

17、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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予以资本化；一般借款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一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

19、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物、运输工具、其他设备。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：**A.**租赁负债的初始计量金额；**B.**在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；**C.**发生的初始直接费用；**D.**为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：**A.**固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；**B.**取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；**C.**本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；**D.**租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；**E.**根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁

变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 4 万元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：**A.**承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；**B.**取决于指数或比率的可变租赁付款额；**C.**购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；**D.**承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；**E.**由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

20、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

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

类别	摊销方法	使用年限	预计净残值率
土地使用权	年限平均法	40 年	-
软件	年限平均法	2 年	-

21、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。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，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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，能够证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

22、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

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。

23、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

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、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负

债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

25、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。

26、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。

27、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债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，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

28、收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无

关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供工程建造劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，在确认收入时按照已完成劳务的进度结转主营业务成本。本公司将为获取工程劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，在确认收入时按照已完成劳务的进度摊销计入损益。

如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本公司对超出的部分计提减值准备，确认为资产减值损失。资产负债表日，根据合同履约成本初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关减值准备后的净额，列示为存货或其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

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

(1) 房地产销售收入

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

①商品房在满足销售条件后与客户签订合同；

②本公司履行合同约定义务，完成合同中约定的商品房交付手续，客户取得相

关商品房的控制权；

③相关销售价款已经收到或确信可以收到；

④与销售商品房相关的成本可以可靠计量。

(2) 物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按年限平均法确认物业出租收入的实现。

(3) 提供劳务收入的确认

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

(4) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

29、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、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。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，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，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，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，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

30、递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

31、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

32、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、13“持有待售资产”相关描述。

33、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

①新租赁准则

财政部 2018 年 12 月 7 日发布了修订后的《企业会计准则第 21 号—租赁》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”），本公司 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据新租赁准则的相关规定，本公司对于首次执行本准则的累积影响数，调整

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。执行新租赁准则对 2021 年期初报表项目影响如下：

报表项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
使用权资产		103,060,676.96	103,060,676.96
一年内到期的非流动负债		27,444,606.88	27,444,606.88
租赁负债		75,616,070.08	75,616,070.08

②其他会计政策变更

本报告期无重要其他会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更事项。

四、 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	房产销售应税收入	9%、5%、3%
	房地产租赁应税收入	5%
	酒店服务应税收入	6%
	物业管理应税收入	6%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税额	2%
土地增值税	预缴：按预收房款	1%-4%
	达到清算条件时按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、优惠税负及批文

无。

本期企业所得税税率、税收优惠政策较上期无重大变化。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2021 年 1 月 1 日，期末指 2021 年 12 月 31 日，本期指 2021 年度，上期指 2020 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	464,216.26	559,193.73
银行存款	8,753,047,370.19	13,947,700,956.29
其他货币资金	137,086,535.37	405,584,568.87
合计	8,890,598,121.82	14,353,844,718.89
其中：存放在境外的款项总额	99,364,572.84	510,446,405.07

(1) 本报告期末其他货币资金中主要包括在途资金 3,274.47 万元；保函保证金 5,501.33 万元；劳务工资保证金 840.40 万元；农民工保证金 1,563.56 万元；按揭担保保证金 2,141.30 万元；投标保证金 241.32 万元。

(2) 期末因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
定期存单质押		1,582,000,000.00
保函、按揭担保等保证金	102,878,999.78	295,248,431.34
冻结资金	233,362,192.44	36,158,324.49
合计	336,241,192.22	1,913,406,755.83

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示：

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票	7,617,167.15	38,085.84	7,579,081.31
合计	7,617,167.15	38,085.84	7,579,081.31

(续)

类别	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票	1,005,462.50		1,005,462.50
合计	1,005,462.50		1,005,462.50

(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		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	7,617,167.15	100.00	38,085.84	0.50	7,579,081.31

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	7,617,167.15		38,085.84		7,579,081.31

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,005,462.50	100.00			1,005,462.50
合计	1,005,462.50				1,005,462.50

注：期初不存在客观证据表明应收票据发生减值，未计提应收票据减值准备。

(3) 按组合计提坏账准备

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1年以内	7,617,167.15	0.50	38,085.84
合计	7,617,167.15		38,085.84

(4) 坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销或核销	
组合计提坏账准备		38,085.84			38,085.84
合计		38,085.84			38,085.84

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	2,013,385,737.36	3,873,662,266.60
1至2年	138,789,657.66	149,175,107.19
2至3年	33,775,031.51	10,409,976.72
3至4年	8,418,065.18	18,859,613.50
4至5年	15,663,397.83	16,676,069.60
5年以上	24,136,789.52	11,795,898.86
小计	2,234,168,679.06	4,080,578,932.47
减：坏账准备	58,821,111.13	58,152,848.37
合计	2,175,347,567.93	4,022,426,084.10

(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		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	2,234,068,679.06	100.00	58,721,111.13	2.63	2,175,347,567.93
合计	2,234,168,679.06		58,821,111.13		2,175,347,567.93

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	4,080,478,932.47	100.00	58,052,848.37	1.42	4,022,426,084.10
合计	4,080,578,932.47		58,152,848.37		4,022,426,084.10

(3) 坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①2021年12月31日，单项计提坏账准备：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
上海北桥房地产有限公司	100,000.00	100.00	100,000.00	款项预计无法收回
合计	100,000.00	100.00	100,000.00	

②2021年12月31日，组合计提坏账准备：

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1年以内	2,013,385,737.36	0.50	10,066,928.72
1至2年	138,789,657.66	10.00	13,878,965.78
2至3年	33,775,031.51	20.00	6,755,006.31
3至4年	8,418,065.18	30.00	2,525,419.56
4至5年	15,663,397.83	40.00	6,265,359.14
5年以上	24,036,789.52	80.00	19,229,431.62
合计	2,234,068,679.06		58,721,111.13

(4) 坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销或核销	
单项计提坏账准备	100,000.00				100,000.00
组合计提坏账准备	58,052,848.37	668,262.76			58,721,111.13
合计	58,152,848.37	668,262.76			58,821,111.13

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 132,361,494.10 元，占应收账款期末余额合计数的比例 5.92%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 661,807.48 元。

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	非关联方	77,440,545.00	1 年以内	3.47	387,202.73
第二名	非关联方	18,745,238.00	1 年以内	0.84	93,726.19
第三名	非关联方	13,135,639.10	1 年以内	0.59	65,678.20
第四名	非关联方	12,760,000.00	1 年以内	0.57	63,800.00
第五名	非关联方	10,280,072.00	1 年以内	0.46	51,400.36
合计		132,361,494.10		5.92	661,807.48

(6) 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。

(7) 期末无应收关联企业款项。

4、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	1,243,376,561.51	48.32	2,031,462,207.68	56.80
1 年以上	1,329,949,493.10	51.68	1,545,010,780.39	43.20
合计	2,573,326,054.61	100.00	3,576,472,988.07	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例%	账龄	未结算原因
宁波市国土资源局	非关联方	992,119,900.00	38.56	1 年以内	预付土地款
肇庆市自然资源局	非关联方	505,000,000.00	19.62	1-2 年	预付土地

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	与本公司关系	金 额	占预付账款总额的比例%	账龄	未结算原因
					款
肇庆市公共资源交易中心	非关联方	337,000,000.00	13.10	1-2 年	预付土地款
汇邦人寿保险股份有限公司	非关联方	149,000,000.00	5.79	1-2 年	预付股权款
中建新疆建工（集团）有限公司	非关联方	21,930,850.49	0.85	1 年以内	预付工程款
合 计		2,005,050,750.49	77.92		

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

(4) 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	4,169,501,992.29	3,577,301,050.41
合 计	4,169,501,992.29	3,577,301,050.41

(1) 其他应收款情况

①按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	3,823,808,675.85	2,920,064,919.66
1 至 2 年	191,012,278.13	301,200,598.38
2 至 3 年	101,541,004.00	68,468,583.19
3 至 4 年	53,488,695.79	42,796,448.64
4 至 5 年	38,517,982.98	263,466,510.28
5 年以上	105,271,521.57	106,554,114.86
小计	4,313,640,158.32	3,702,551,175.01
减：坏账准备	144,138,166.03	125,250,124.60
合计	4,169,501,992.29	3,577,301,050.41

②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
------	------	------	------	----

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	未来 12 个月 内预期信用 损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初余额	125,237,624.60		12,500.00	125,250,124.60
期初余额在本期				
—转入第一阶 段				
—转入第二阶 段				
—转入第三阶 段				
本期计提	19,046,239.49			19,046,239.49
本期转回				
本期转销				
本期核销	158,198.06			158,198.06
其他变动				
期末余额	144,125,666.03		12,500.00	144,138,166.03

③坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	125,250,124.60	19,046,239.49		158,198.06	144,138,166.03

④2021 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

账 龄	账面余额	未来 12 个月内预 期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	3,823,808,675.85	0.06	2,276,630.12
1 至 2 年	191,012,278.13	9.42	17,984,000.05
2 至 3 年	101,541,004.00	19.11	19,406,516.68
3 至 4 年	53,488,695.79	30.00	16,046,608.74
4 至 5 年	38,517,982.98	29.62	11,407,193.19
5 年以上	105,255,896.57	73.17	77,017,217.25
合 计	4,313,624,533.32		144,125,666.03

⑤2021 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

账 龄	账面余额	整个存续期预期 信用损失率%	坏账准备
5 年以上	15,625.00	80.00	12,500.00
合 计	15,625.00		12,500.00

⑤本期实际核销的其他应收款情况

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	158,198.06
合 计	158,198.06

⑥其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
合作项目借款	2,641,189,605.59	2,309,416,116.27
其他	1,672,450,552.73	1,393,135,058.74
小计	4,313,640,158.32	3,702,551,175.01
减：坏账准备	144,138,166.03	125,250,124.60
合计	4,169,501,992.29	3,577,301,050.41

⑦其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
重庆捷程置业有限公司	是	合作项目款	259,110,674.14	1年以内	6.01	
			342,168,291.42	1-2年	7.93	
上海世斐企业管理有限公司	是	合作项目款	367,769,661.07	1年以内	8.53	
深圳市晟世善居实业有限公司	是	合作项目款	75,541,592.24	1年以内	1.75	
	是	合作项目款	289,619,132.76	1-2年	6.71	
山东土地产业发展有限公司	是	往来款	260,548,209.52	1年以内	6.04	
天津中民爱普城市建设发展有限公司	是	合作项目款	253,955,306.85	1-2年	5.89	
合 计	—		1,848,712,868.00		42.86	

⑧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。

⑨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。

⑩期末应收关联企业款项情况于本附注十、6披露。

6、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	19,421,229.27		19,421,229.27
周转材料	53,670.27		53,670.27

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	48,524,336,510.65	293,837,895.58	48,230,498,615.07
开发产品	14,070,400,239.59	171,943,139.78	13,898,457,099.81
出租开发产品	28,243,649.36	3,300,000.00	24,943,649.36
合 计	62,642,455,299.14	469,081,035.36	62,173,374,263.78

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	22,215,743.10		22,215,743.10
周转材料	75,704.27		75,704.27
开发成本	46,761,201,631.01		46,761,201,631.01
开发产品	15,665,183,073.43		15,665,183,073.43
出租开发产品	33,914,224.42	3,300,000.00	30,614,224.42
合 计	62,482,590,376.23	3,300,000.00	62,479,290,376.23

①开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
南京世茂外滩新城二期项目	2010年	2022年	100亿元	363,274,349.83	127,129,745.93	
常熟世茂世纪中心项目	2007年	2021年	61.81亿元	327,978,745.12		
上海天马山新体验商业项目	2009年	2018年	26亿元	369,871,181.08		
沈阳世茂五里河商业广场项目	2008年	2023年	60亿元	991,928,564.45	1,000,811,347.78	
青岛世奥大厦商业项目	2010年	2023年	39.88亿元	568,192,354.76	568,200,354.76	
武汉蔡甸项目	2010年	2022年	45亿元	734,948,614.20	565,910,978.95	
天津世茂悦府项目	2012年	2022年	39亿元	111,226,021.82	63,011,982.42	
北京同涞项目	待定	待定	待定	2,686,246,281.82	2,687,206,381.82	
石狮世茂新城项目	2013年	2021年	112.55亿元	1,654,587,479.40	681,728,479.17	82,060,497.58
石狮世茂房地产项目	2013年	2021年	69.79亿元	416,159,555.32	410,343,959.53	
石狮世茂新里程项目	2016年	2022年	18.03亿元	1,053,540,809.54	843,371,915.95	

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
昆山世茂新纪元房地产项目				30,212,278.21		
济南世茂天城项目	2014年	2022年	61.95亿元	1,037,645,704.16	710,529,191.63	211,777,398.00
厦门集美项目	2016年	2022年	65亿元	389,962,589.27	548,064,822.45	
南昌水城项目	2014年	2022年	40亿元	115,350,223.71	112,861,542.31	
杭州智慧之门项目	2014年	2021年	42.46亿元	463,606,827.63	434,603,902.89	
泉州星河城项目	2018年	2022年	42.2亿元	940,855,687.09	1,030,143,587.09	
深圳世茂之都项目	2018年	2026年	504.41亿元	10,447,599,762.40	10,906,074,017.18	
深圳坪山项目	2018年	2022年	34.55亿元	644,833,101.44	669,599,102.61	
荆门龙山项目	2018年	2025年	55.56亿元	1,166,078,084.44	701,281,564.79	
福州创世纪项目	2020年	2024年	65.60亿元	69,834,823.73	1,647,714,201.14	
怀来古城项目	2019年	2023年	23.88亿元	944,497,336.22	953,736,503.81	
南京西善桥项目	2019年	2022年	47.76亿元	1,753,437,484.16	1,455,512,171.01	
昆明巫家坝项目	2019年	2022年	20.87亿元	586,805,991.22	352,560,693.27	
杭州蒋村项目	2017年	2022年	54.76亿元	2,252,179,363.03	1,813,043,035.15	
济南长清东王二期项目	2020年	2023年	37.40亿元	514,207,613.07	772,965,667.78	
济南唐冶项目	2020年	2025年	37.23亿元	570,866,792.40	407,340,683.66	
珠海新领域项目	2020年	2025年	150亿元	4,910,701,519.53	5,366,998,651.50	
福州帝封江项目	2020年	2026年	116.16亿元	6,697,638,200.13	5,180,516,679.09	
淄博璀璨珑府一期项目	2019年	2023年	82.42亿元	1,209,575,921.07	1,027,865,184.08	
茂名站南项目	2020年	2024年	5.53亿元	296,417,383.13	310,590,926.70	
宁波璀璨万镜府项目	2020年	2023年	54.75亿元	2,440,940,987.63	279,481,168.43	
肇庆河滩东项目	未开工	2024年	48.00亿元		20,488,934.46	
郟都安靖项目	2021年	2024年	20.02亿元		1,569,154,018.35	
三亚月川项目	2021年	2023年	50.00亿元		1,642,279,138.55	
宁波璀璨澜园项目	未开工	2024年	26.00亿元		117,223,623.07	
长沙远大路项目	2021年	2023年	17.29亿元		1,260,950,304.08	
杭州笕桥项目	2021年	2024年	35.77亿元		2,285,042,049.26	
合计				46,761,201,631.01	48,524,336,510.65	293,837,895.58

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	跌价准备
南京世茂外滩新城项目	2010年-2020年	521,688,984.91	162,813,548.61	509,662,410.52	174,840,123.00	
常州世茂广场项目	2013年-2020年	378,679,514.28		229,356,628.25	149,322,886.03	
昆山世茂广场（国际城）项目	2012年-2015年	2,520,148.51			2,520,148.51	
常熟世茂世纪中心项目	2009年-2021年	448,755,395.64	426,951,506.08	349,112,539.30	526,594,362.42	
上海天马山新体验商业项目	2013年-2016年	463,545,237.04		7,246,413.43	456,298,823.61	
武汉蔡甸项目	2012年-2021年	377,386,869.85	263,620,374.87	223,958,178.79	417,049,065.93	
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2013年-2017年	56,414,239.41	-25,741,956.82	29,966,065.39	706,217.20	
徐州世茂广场项目	2012年-2016年	14,801,435.34		1,975,353.98	12,826,081.36	
苏州世茂广场项目	2010年-2015年	29,138,712.16	-199,994,453.49	-195,855,064.57	24,999,323.24	
青岛茂悦府项目	2013年-2016年	10,632,337.62			10,632,337.62	
青岛胶南世茂国际中心项目	2013年-2020年	498,616,087.91	4,287,962.42	254,654,440.55	248,249,609.78	
济南世茂国际广场项目	2013年-2017年	171,233,941.25		4,859,246.84	166,374,694.41	
厦门世茂海峡大厦项目	2014年-2016年	29,956,859.68	-129,649,922.03	-195,673,273.10	95,980,210.75	
石狮世茂房地产项目	2014年-2020年	570,667,001.43	7,512,611.02	111,512,232.83	466,667,379.62	
石狮世茂新城项目	2014年-2020年	586,951,519.78	864,604,336.07	1,003,218,324.80	448,337,531.05	138,621,706.23
天津世茂悦府项目	2014年-2021年	45,969,842.32	173,302,754.48	126,978,919.53	92,293,677.27	
济南世茂天城项目	2015年-2020年	600,460,258.52	252,219,205.70	284,469,741.47	568,209,722.75	
宁波包家漕项目	2015年-2016年	243,794,611.76		4,543,911.79	239,250,699.97	
宁波君御湾项目	2015年-2020年	995,742,531.45	22,830,154.49	135,754,527.32	882,818,158.62	
常熟世茂玉珑花	2015年-2016年	6,384,099.63			6,384,099.63	

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
园项目	年					
南昌水城项目	2015年-2018年	767,087.35	9,815,194.25	9,874,003.60	708,278.00	
杭州智慧之门项目	2016年-2020年	1,071,738,149.87		859,548,561.45	212,189,588.42	
深圳前海项目	2016年-2018年	976,795,385.23		202,907,916.15	773,887,469.08	
厦门集美项目	2017年-2021年	169,031,862.85	46,646,753.76	15,706,160.50	199,972,456.11	
南京新发展项目	2017年-2019年	106,352,476.12	5,186,654.95	-45,469,202.91	157,008,333.98	
泉州世茂璀璨天城二期项目	2018年-2021年	7,691,477.58		7,691,477.58		
泉州世茂璀璨天城一期项目	2018年-2019年	7,062,729.87	12,802,981.31		19,865,711.18	
荆门龙山项目	2019年-2021年	451,714,098.38	773,841,382.37	273,273,987.32	952,281,493.43	
泉州星河城项目	2019年-2021年	205,718,263.05	301,951,840.35	329,110,628.65	178,559,474.75	
深圳坪山项目	2019年	298,391,735.53	61,316,401.58	40,560,048.35	319,148,088.76	
苏州铜雀台别墅项目	2019年-2020年	16,697,563.43	40,010,709.04	185,680.66	56,522,591.81	
长沙世茂环球中心项目	2019年	455,868,005.31		172,596,454.99	283,271,550.32	
深圳世茂之都项目	2019年-2021年	1,437,136,256.69	382,666,940.19	1,300,917,958.82	518,885,238.06	
杭州蒋村项目	2019年-2020年	701,135,607.83	750,917,750.21	697,915,113.19	754,138,244.85	
济南唐冶项目	2020年	465,725,093.78	526,532,459.57	216,153,864.17	776,103,689.18	31,782,001.56
济南长清东王二期项目	2020年	257,663,418.63	85,173,339.16		342,836,757.79	
昆明巫家坝项目	2020年	266,960,575.61	216,153,956.12	394,844,793.08	88,269,738.65	1,539,431.99
南京西善桥项目	2020年	50,801,858.73	487,183,706.76	341,337,121.94	196,648,443.55	
珠海新领域项目	2020年	1,206,746,554.77	169,318,632.42	668,349,960.66	707,715,226.53	
淄博璀璨珑府一期项目	2020年	529,495,683.44	681,735,246.51	732,061,440.88	479,169,489.07	
石狮世茂新里程项目	2020年	147,648,625.45	542,653,835.29		690,302,460.74	
宁波璀璨万镜府项目	2020年	687,923,144.26	1,287,230,798.01	1,766,874,433.98	208,279,508.29	

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
福州帝封江项目	2021年-2024年		2,239,590,852.72	1,165,175,978.96	1,074,414,873.76	
其他		92,777,791.18	300,835.34	3,212,246.01	89,866,380.51	
合计		15,665,183,073.43	10,443,786,391.31	12,038,569,225.15	14,070,400,239.59	171,943,139.78

③ 出租开发产品

项目名称	原值	期初余额	本期增加	本期摊销	本期减少	期末余额
世茂湖滨花园地下车库	102,025,715.78	33,914,224.42		5,670,575.06		28,243,649.36

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
开发成本		293,837,895.58		293,837,895.58
开发产品		171,943,139.78		171,943,139.78
出租开发产品	3,300,000.00			3,300,000.00
合计	3,300,000.00	465,781,035.36		469,081,035.36

(3) 存货跌价准备计提依据

项目	计提存货跌价准备的具体依据
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
济南世茂天城项目	按照可收回金额计提开发产品跌价准
济南唐冶项目	按照可收回金额计提开发产品跌价准
昆明巫家坝项目	按照可收回金额计提开发产品跌价准
石狮世茂新城项目	按照可收回金额计提开发产品跌价准

(4) 本报告期末存货借款费用资本化余额为 3,373,679,615.83 元。

(5) 截至 2021 年 12 月 31 日，公司所有权受限的存货参见“附注五、54 所有权或使用权受到限制的资产”。

7、持有待售资产

(1) 持有待售资产

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置时间
昆山新纪元房地产有限公司	18,932,432.44	18,932,432.44	2022 年（注 1）
中山证券-济南世茂广场资产支持专项计划	4,992,000.00	4,992,000.00	2022 年
合计	23,924,432.44	23,924,432.44	

注 1：世茂股份与一醉集团有限公司本期签订股权转让协议，约定将昆山新纪元房地产有限公司股权全部转让予一醉集团有限公司，并拟于 2022 年内完成交易。根据公

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司对相应资产的处置规划，公司于报告期末将所持有的昆山新纪元房地产有限公司100%的股权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	422,329,302.26	254,996,560.95
预缴营业税	22,469,468.13	23,761,872.52
预缴企业所得税	302,113,620.65	268,724,588.78
预缴土地增值税	97,374,931.90	21,705,728.85
预缴城建税	13,607,850.24	5,723,504.48
预缴教育费附加及地方教育费附加	10,213,670.85	5,125,479.91
合同取得成本	147,028,352.20	
其他	5,463,709.18	5,459,455.11
合计	1,020,600,905.41	585,497,190.60

9、长期股权投资

(1) 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
一、合营企业						
上海世领投资管理有限公司	108,141.15			112.92		
宁波鼎峰房地产开发有限公司	66,909,171.60			-6,224,240.94		
济南世茂新纪元置业有限公司	51,050,074.20			156,917.48		
福州世茂瑞盈置业有限公司	29,024,368.16			1,680,244.66		
济南骏茂房地产开发有限公司	35,832,197.95			-9,354,769.25		
天津中民爱普城市建设发展有限公司	250,921,917.42			-33,329,224.61		
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	14,746,040.59			-442,540.35		
山东汇联保险经纪有限公司	16,711,030.30			-5,781,486.63		
福州泰盛置业有限	593,371,126.60			-1,149,068.06		

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
公司						
厦门云街置业有限公司	14,077,946.47	10,000,000.00		-1,094,212.57		
郑州钱隆实业有限公司	288.75			-288.75		
世茂澳亚基金管理有限公司	3,312,487.14			-22,504.67		
深圳市晟世善居实业有限公司	37,142.00			-15,914.77		
武汉光谷芯动力地产开发有限公司		15,000,000.00		-29,345.43		
小计	1,076,101,932.33	25,000,000.00		-55,606,320.97		
二、联营企业						
无锡世茂新发展置业有限公司	72,970,169.17			-17,528,230.53		
河北恒佑房地产开发有限公司	6,427,974.17		6,670,000.00	11,427.28		
上海铭耀股权投资管理有限公司	3,457,081.46			315,097.77		
眉山启迪科技园有限公司	48,246,859.79			-8,033,531.73		
小计	131,102,084.59		6,670,000.00	-25,235,237.21		
合计	1,207,204,016.92	25,000,000.00	6,670,000.00	-80,841,558.18		

(续)

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		
一、合营企业					
上海世领投资管理有限公司				108,254.07	
宁波鼎峰房地产开发有限公司				60,684,930.66	
济南世茂新纪元置业有限公司				51,206,991.68	
福州世茂瑞盈置业有限公司				30,704,612.82	
济南骏茂房地产开发				26,477,428.70	

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		
有限公司					
天津中民爱普城市建设发展有限公司				217,592,692.81	
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司				14,303,500.24	
山东汇联保险经纪有限公司				10,929,543.67	
福州泰盛置业有限公司				592,222,058.54	
厦门云街置业有限公司				22,983,733.90	
郑州钱隆实业有限公司					
世茂澳亚基金管理有限公司				3,289,982.47	
深圳市晟世善居实业有限公司				21,227.23	
武汉光谷芯动力地产开发有限公司				14,970,654.57	
小计				1,045,495,611.36	
二、联营企业					
无锡世茂新发展置业有限公司				55,441,938.64	
河北恒佑房地产开发有限公司			-230,598.55		
上海铭耀股权投资管理有限公司				3,772,179.23	
眉山启迪科技园有限公司				40,213,328.06	
小计			-230,598.55	99,427,445.93	
合计			-230,598.55	1,144,923,057.29	

10、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
万达电影股份有限公司流通股		366,288,469.44
海通证券股份有限公司流通股		109,310,000.00

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
杭州世茂世纪置业有限公司	85,016,706.21	85,016,706.21
合 计	85,016,706.21	560,615,175.65

(2) 分项披露本期非交易性权益工具投资的情况

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

项 目	本期确认的股利收入	历年累计利得	历年累计损失	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			715,584,490.10	-700,213,363.14	处置
海通证券股份有限公司流通股	2,125,000.00	96,633,074.70		68,910,479.98	处置
杭州世茂世纪置业有限公司					
合 计	2,125,000.00	96,633,074.70	715,584,490.10	-631,302,883.16	

11、 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物及土地使用权	在建工程	合 计
一、年初余额	29,926,320,000.00	23,682,000,000.00	53,608,320,000.00
二、本年变动	4,035,590,000.00	-2,124,000,000.00	1,911,590,000.00
加：完工转入	4,351,000,000.00		4,351,000,000.00
存货转入		2,942,660,891.78	2,942,660,891.78
减：处置	147,371,791.37		147,371,791.37
完工转出		4,351,000,000.00	4,351,000,000.00
公允价值变动	-168,038,208.63	-715,660,891.78	-883,699,100.41
三、年末余额	33,961,910,000.00	21,558,000,000.00	55,519,910,000.00

(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
武汉世茂嘉年华商业中心	1,760,000,000.00	在建工程
沈阳世茂商业 S3	534,000,000.00	在建工程
厦门集美世茂璀璨天城项目配套商业	942,000,000.00	在建工程
深圳龙岗项目（地块 1）	7,361,000,000.00	在建工程

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳龙岗项目（地块 2）	7,125,000,000.00	在建工程
深圳坪山世茂二期	1,940,000,000.00	在建工程
济南文昌二期自持	412,000,000.00	在建工程
宁波潘火商业	1,267,000,000.00	在建工程
淄博世茂 CBD 项目四期世茂广场	217,000,000.00	在建工程
合 计	21,558,000,000.00	

（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	3,595,000,000.00	3,708,000,000.00
绍兴世茂迪荡新城 A2/A3	1,977,000,000.00	1,977,000,000.00
上海南京西路 258 号世茂商都大厦	700,000,000.00	700,000,000.00
常熟珠江东路 98 号商业楼		203,000,000.00
昆山世茂华东商城	830,000,000.00	830,000,000.00
苏州世茂运河城	312,200,000.00	317,000,000.00
芜湖世茂滨江花园 4-1 号地块特色商业街 A 区、C 区	323,000,000.00	322,000,000.00
常熟卢米埃影城	18,300,000.00	23,000,000.00
沈阳世茂商业 S2	448,000,000.00	457,000,000.00
徐州世茂商业	636,000,000.00	640,000,000.00
苏州世茂运河城二期	1,226,000,000.00	1,255,000,000.00
昆山国际城	721,000,000.00	735,000,000.00
芜湖文化艺术中心	377,000,000.00	378,000,000.00
福建世茂海峡大厦商业	1,101,000,000.00	1,098,960,000.00
福建世茂海峡大厦自持办公	1,063,710,000.00	1,063,560,000.00
石狮世茂国际广场	1,807,000,000.00	1,806,000,000.00
济南世茂商业	2,898,000,000.00	2,868,000,000.00
武汉世茂嘉年华商业中心	1,760,000,000.00	1,762,000,000.00
沈阳世茂商业 S3	534,000,000.00	550,000,000.00
上海佘山纳米魔幻城	824,000,000.00	827,000,000.00
厦门集美项目	2,712,000,000.00	3,043,000,000.00
前海商业中心	5,503,000,000.00	5,500,000,000.00
南京雨花台商业/办公项目	1,879,000,000.00	1,882,000,000.00
长沙世茂环球中心	1,593,000,000.00	1,596,000,000.00
深圳龙岗项目（地块 1）	7,361,000,000.00	6,790,000,000.00
深圳龙岗项目（地块 2）	7,125,000,000.00	7,347,000,000.00
深圳坪山世茂二期	1,940,000,000.00	1,880,000,000.00

投资性房地产项目	期末公允价值	期初公允价值
泉州世茂商业项目（A地块）	1,240,000,000.00	1,222,000,000.00
杭州智慧之门项目	2,601,000,000.00	2,090,000,000.00
济南文昌二期自持	412,000,000.00	220,000,000.00
石狮世茂丝绸之路博物馆	518,700,000.00	517,800,000.00
宁波潘火商业	1,267,000,000.00	
淄博世茂CBD项目四期世茂广场	217,000,000.00	
合 计	55,519,910,000.00	53,608,320,000.00

（4）截至2021年12月31日，公司所有权受限的投资性房地产参见“附注五、54 所有权或使用权受到限制的资产”。

12、 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	2,071,727,248.61	1,630,134,465.09
固定资产清理		
合 计	2,071,727,248.61	1,630,134,465.09

（1）固定资产及累计折旧

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	乐园设备	合计
一、账面原值						
1、年初余额	1,863,323,924.11	7,243,775.97	91,954,627.42	18,686,665.43	201,090,303.39	2,182,299,296.32
2、本年增加金额	457,649,157.15	1,064,118.11	18,923,912.27	8,224,486.07	95,406,976.03	581,268,649.63
（1）购置	3,097,761.95	1,064,118.11	18,923,912.27	8,224,486.07	1,164,215.78	32,474,494.18
（2）存货转入	454,551,395.20				94,242,760.25	548,794,155.45
（3）企业合并增加						
3、本年减少金额	193,509.70	3,177,196.05	26,406,349.46	10,270,851.54		40,047,906.75
（1）处置或报废	193,509.70	3,177,196.05	26,406,349.46	10,270,851.54		40,047,906.75
（2）合并范围减少						
4、年末余额	2,320,779,571.56	5,130,698.03	84,472,190.23	16,640,299.96	296,497,279.42	2,723,520,039.20
二、累计折旧						
1、年初余额	386,630,371.91	7,106,833.84	68,401,123.86	15,584,944.48	74,024,632.80	551,747,906.89
2、本年增加金额	72,753,113.03	222,802.36	25,093,538.30	7,224,656.77	33,200,416.49	138,494,526.95
（1）计提	72,753,113.03	222,802.36	25,093,538.30	7,224,656.77	33,200,416.49	138,494,526.95
（2）企业合并增加						
3、本年减少金额	649,342.67	3,622,048.06	25,356,045.19	9,239,131.67		38,866,567.59
（1）处置或报废	649,342.67	3,622,048.06	25,356,045.19	9,239,131.67		38,866,567.59

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	家具用品	乐园设备	合计
(2) 合并范围减少						
4、年末余额	458,734,142.27	3,707,588.14	68,138,616.97	13,570,469.58	107,225,049.29	651,375,866.25
三、减值准备						
1、年初余额	416,924.34					416,924.34
2、本年增加金额						
(1) 计提						
(2) 企业合并增加						
3、本年减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 合并范围减少						
4、年末余额	416,924.34					416,924.34
四、账面价值						
1、年末账面价值	1,861,628,504.95	1,423,109.89	16,333,573.26	3,069,830.38	189,272,230.13	2,071,727,248.61
2、年初账面价值	1,476,276,627.86	136,942.13	23,553,503.56	3,101,720.95	127,065,670.59	1,630,134,465.09

②截至 2021 年 12 月 31 日，公司所有权受限的固定资产参见“附注五、54 所有权或使用权受到限制的资产”。

13、 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	103,060,676.96			103,060,676.96
2、本年增加金额	14,370,288.21			14,370,288.21
3、本年减少金额				
4、年末余额	117,430,965.17			117,430,965.17
二、累计折旧				
1、年初余额				
2、本年增加金额	27,599,400.38			27,599,400.38
3、本年减少金额				
4、年末余额	27,599,400.38			27,599,400.38
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	89,831,564.79			89,831,564.79
2、年初账面价值	103,060,676.96			103,060,676.96

14、 无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	象牌商誉	土地使用权	电脑软件	合计
一、账面原值				
1、年初余额	1,453,549.25	351,523,010.45	18,073,718.56	371,050,278.26
2、本年增加金额			1,411,016.77	1,411,016.77
(1) 购置			1,411,016.77	1,411,016.77
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3、本年减少金额	1,453,549.25			1,453,549.25
(1) 处置	1,453,549.25			1,453,549.25
(2) 合并范围减少				
4、年末余额		351,523,010.45	19,484,735.33	371,007,745.78
二、累计摊销				
1、年初余额		82,965,404.53	14,185,916.88	97,151,321.41
2、本年增加金额		9,188,833.66	901,077.81	10,089,911.47
(1) 摊销		9,188,833.66	901,077.81	10,089,911.47
(2) 企业合并增加				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 合并范围减少				
4、年末余额		92,154,238.19	15,086,994.69	107,241,232.88
三、减值准备				
1、年初余额	1,453,549.25			1,453,549.25
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额	1,453,549.25			1,453,549.25
(1) 处置	1,453,549.25			1,453,549.25
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值		259,368,772.26	4,397,740.64	263,766,512.90
2、年初账面价值		268,557,605.92	3,887,801.68	272,445,407.60

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日，公司所有权受限的无形资产参见“附注五、54 所有权或使用权受到限制的资产”。

15、 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
办公场地装修	16,889,798.44	10,173,265.14	7,193,979.48	19,869,084.10
商场装修	32,420,315.41	1,268,429.48	8,160,505.30	25,528,239.59
员工宿舍装修	323,169.00	9,119,741.92	7,386,666.45	2,056,244.47
酒店装修及开办费	4,224,013.14	7,428,802.08	7,047,120.79	4,605,694.43
合计	53,857,295.99	27,990,238.62	29,788,272.02	52,059,262.59

16、 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
减值准备	161,648,835.09	646,595,340.37	42,588,852.85	170,355,411.40
可抵扣亏损	1,344,670,654.65	5,378,682,618.59	1,253,707,352.12	5,014,829,408.48
房产预售及预提成本	315,928,566.72	1,263,714,266.88	989,010,226.03	3,956,040,904.12
合并抵消内部销售	291,270,443.81	1,165,081,775.24	242,589,681.02	970,358,724.08
计入其他综合收益的其他权益工具公允价值变动			158,427,882.65	633,711,530.55
长期股权投资账面价值与计税基础差异	246,345,833.33	985,383,333.32		
其他	13,801,998.11	55,207,992.44	51,806,984.69	207,227,938.76
合计	2,373,666,331.71	9,494,665,326.84	2,738,130,979.36	10,952,523,917.39

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
计入其他综合收益的其他权益工具公允价值变动			24,420,509.45	97,682,037.80
投资性房地产公允价值变动	3,490,572,216.10	13,962,288,864.40	3,632,224,756.75	14,528,899,027.00
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	699,854,611.72	2,799,418,446.88	646,159,389.84	2,584,637,559.36
其他	983,571,714.43	3,934,286,857.70	939,031,311.76	3,756,125,247.04
合计	5,173,998,542.25	20,695,994,168.98	5,241,835,967.80	20,967,343,871.20

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	25,899,982.33	31,163,779.75
可抵扣亏损	1,595,684,914.71	1,552,260,061.55
合 计	1,621,584,897.04	1,583,423,841.30

(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	期末余额	期初余额	备注
2021年		190,646,641.17	
2022年	548,979,839.07	548,979,839.07	
2023年	257,902,783.62	257,902,783.62	
2024年	257,068,257.88	257,068,257.88	
2025年	297,662,539.81	297,662,539.81	
2026年	234,071,494.33		
合 计	1,595,684,914.71	1,552,260,061.55	

17、 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	600,000.00	600,000.00
南京市圣玛丽世茂幼儿园	240,000.00	240,000.00
上海铭耀资产管理合伙企业(有限合伙)(注1)	233,452,968.14	217,667,261.94
中山证券-济南世茂广场资产支持专项计划	20,000,000.00	20,000,000.00
西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)	94,010,975.30	
合 计	348,303,943.44	238,507,261.94

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

18、 短期借款

(1) 短期借款分类:

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	1,080,000,000.00	100,000,000.00
质押借款	532,500,000.00	1,483,671,700.00
合 计	1,612,500,000.00	1,583,671,700.00

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日止, 抵押借款情况列示如下:

项目	借款类别	抵押人\抵押物	其他保证情况	借款金额(元)	抵押是否履行完毕
短期借	抵押借	前海世茂发展(深圳)有限公	上海世茂建设有	130,000,000.00	否

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	借款类别	抵押人\抵押物	其他保证情况	借款金额（元）	抵押是否履行完毕
款	款	司/粤（2020）深圳市不动产权第 0039429 号、第 0039498 号、第 0039500 号、第 0039371 号	限公司提供连带责任保证		
短期借款	抵押借款	前海世茂发展（深圳）有限公司/粤（2020）深圳市不动产权第 0039491 号、第 0039626 号		96,000,000.00	否
短期借款	抵押借款	前海世茂发展（深圳）有限公司/粤（2020）深圳市不动产权第 0039429 号、第 0039371 号、第 0039500 号		104,000,000.00	否
短期借款	抵押借款	宁波茂升房地产开发有限公司持有的宁波市鄞州区潘火街道璀璨万镜府 24 号、风起北路 980 号-1085 号地下车位		750,000,000.00	否
合计				1,080,000,000.00	

(3) 截至 2021 年 12 月 31 日止，质押借款情况列示如下：

项目	借款类别	质押人\质押物	借款金额（元）	担保是否履行完毕
短期借款	质押借款	珠海世茂新领域房地产开发有限公司 49% 股权	532,500,000.00	否
合计			532,500,000.00	

19、 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	827,486,038.51	1,370,849,947.13
合计	827,486,038.51	1,370,849,947.13

20、 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
余额	17,575,270,573.23	18,484,784,115.16
其中：账龄超过1年的余额	5,066,887,445.85	3,622,963,107.91
合计	17,575,270,573.23	18,484,784,115.16

注：期末账龄超过 1 年的应付账款主要为暂估应付工程款。

(2) 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。

(3) 期末应付关联企业款项情况于本附注十、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
预收租金	126,956,074.78	143,839,546.07
合 计	126,956,074.78	143,839,546.07

(2) 期末预收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。

(3) 期末无预收关联企业款项。

22、 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
合同负债	9,499,606,202.58	4,852,233,969.73
减：列示于其他非流动负债的部分		
合 计	9,499,606,202.58	4,852,233,969.73

(1) 分类

项 目	期末余额	期初余额
预收售楼款	9,377,238,210.66	4,797,355,660.00
其他	122,367,991.92	54,878,309.73
合 计	9,499,606,202.58	4,852,233,969.73

(2) 预收售楼款

项目名称	竣工时间	项目预售比例	期末余额	期初余额
杭州笕桥项目	2021年-2024年	56.00%	1,259,463,739.45	
泉州星河城项目	2019年-2021年	95.85%	1,161,802,829.30	352,074,698.53
珠海新领域项目	2020年-2021年	80.42%	591,553,003.75	382,147,943.26
济南长清东王二期项目	2020年-2021年	1.96%	445,608,988.77	42,270,393.58
淄博CBD项目	2020年-2021年	54.56%	430,774,733.66	444,183,274.95
石狮世茂新里程项目	2016年-2021年	93.03%	427,580,318.42	-
三亚月川项目	2021年-2023年	34.74%	407,339,511.92	-
郟都安靖项目	2024年	12.80%	388,244,667.89	
深圳世茂之都项目	2019年-2021年	80.70%	383,526,464.93	455,093,345.92
济南世茂天城项目	2015年-2020年	91.40%	383,140,579.69	465,846,910.75
杭州蒋村项目	2019年-2020年	69.61%	355,744,689.40	241,666,753.34
济南唐冶项目	2020年	12.65%	349,562,893.30	68,305,317.74

上海世茂股份有限公司

财务报表附注

2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	竣工时间	项目预售比例	期末余额	期初余额
宁波璀璨万镜府项目	2020年-2021年	84.55%	333,871,087.76	177,703,453.21
福州帝封江项目	2021年	50.31%	296,221,053.64	34,841,880.73
杭州智慧之门项目	2020年	60.38%	282,682,026.67	153,198,563.26
南京西善桥项目	2020年	99.76%	222,845,682.58	196,600,677.95
青岛胶南世茂国际中心项目	2013年-2020年	86.07%	183,765,947.54	95,928,039.23
昆明巫家坝项目	2020年-2022年	56.54%	173,128,084.10	146,950,740.10
茂名站南项目	2020年-2024年	36.08%	172,939,976.45	
武汉蔡甸项目	2012年-2020年	85.97%	149,609,098.91	59,876,663.03
南京世茂外滩新城项目	2022年	97.95%	115,991,165.32	548,238,030.63
石狮世茂房地产项目	2014年-2018年	99.94%	111,643,891.76	27,332,159.01
荆门龙山项目	2019年-2020年	52.18%	105,124,113.98	24,079,463.30
厦门集美项目	2017年-2020年	80.40%	104,550,194.06	20,706,166.25
深圳坪山项目	2019年	59.94%	89,506,207.34	113,741,742.77
石狮世茂新城项目	2014年-2020年	98.61%	56,545,302.52	436,018,701.50
南京新发展项目	2019年	100.00%	49,548,824.77	31,219,257.80
常州世茂广场项目	2013年-2020年	88.04%	41,123,918.35	40,870,523.24
长沙世茂环球中心	2019年	70.80%	39,103,911.39	2,112,002.75
苏州世茂广场项目	2010年-2015年	99.93%	34,189,048.52	29,136,544.85
宁波君御湾项目	2015年-2016年	100.00%	30,913,690.96	18,348.62
长沙远大路项目	2023年	4.60%	24,462,901.83	
深圳前海项目	2018年	76.04%	21,933,963.30	1,393,924.06
天津世茂茂悦府项目	2014年-2019年	99.89%	21,930,980.73	8,838,228.44
青岛世奥大厦商业项目	2013年-2015年	99.45%	21,837,524.77	21,837,524.77
怀来古城项目	2021年	5.92%	20,733,511.01	26,566,123.85
上海天马山新体验商业项目	2013年-2016年	73.74%	19,995,470.00	22,252,752.29
厦门世茂海峡大厦项目	2017年-2020年	98.88%	15,307,382.91	13,748,777.17
常熟世茂世纪中心项目	2014年-2020年	84.43%	14,979,160.11	81,303,640.33
济南世茂国际广场项目	2013年-2017年	95.12%	10,056,017.05	828,869.27
泉州世茂璀璨天城一期项目	2018年	98.00%	7,144,423.88	5,054,270.76
南昌水城项目	2015年-2019年	74.09%	5,960,862.20	12,827,568.07
常熟世茂玉珑花园项目	2015年-2016年	100.00%	5,067,170.04	300,173.22
宁波包家漕项目	2015年-2016年	74.20%	3,984,191.79	2,737,065.49
徐州世茂广场项目	2012年-2016年	98.97%	3,059,992.74	5,060,641.21
泉州世茂璀璨天城二期项目	2018年	99.90%	2,373,521.70	3,704,854.72
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2014年-2017年	99.96%	506,821.99	488,101.83
苏州铜雀台别墅项目	2019年-2020年	99.79%	258,667.51	251,548.22

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	竣工时间	项目预售比例	期末余额	期初余额
合计			9,377,238,210.66	4,797,355,660.00

23、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	39,840,469.45	606,833,404.74	636,602,536.76	10,071,337.43
二、离职后福利-设定提存计划	1,243,012.99	36,219,211.31	35,946,732.07	1,515,492.23
合计	41,083,482.44	643,052,616.05	672,549,268.83	11,586,829.66

(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
1、工资、奖金、津贴和补贴	36,734,518.45	538,694,042.32	569,129,029.69	6,299,531.08
2、职工福利费				
3、社会保险费	995,530.36	31,060,065.01	30,861,735.71	1,193,859.66
其中：医疗保险费	897,012.16	23,310,577.74	23,129,996.03	1,077,593.87
工伤保险费	36,814.35	1,047,088.91	1,042,351.02	41,552.24
生育保险费	61,703.85	6,702,398.36	6,689,388.66	74,713.55
4、住房公积金	1,287,430.50	36,720,629.42	36,297,490.28	1,710,569.64
5、工会经费和职工教育经费	822,990.14	358,667.99	314,281.08	867,377.05
合计	39,840,469.45	606,833,404.74	636,602,536.76	10,071,337.43

(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
1、基本养老保险	1,169,020.46	35,128,114.73	34,865,196.74	1,431,938.45
2、失业保险费	73,992.53	1,091,096.58	1,081,535.33	83,553.78
合计	1,243,012.99	36,219,211.31	35,946,732.07	1,515,492.23

24、 应交税费

税项	期末余额	期初余额
企业所得税	2,942,766,779.25	3,085,087,130.25
增值税	1,087,042,718.17	1,093,682,671.22
营业税	5,671,735.99	4,613,529.27
城市建设维护税	98,483,033.08	74,084,301.13
教育费附加及地方教育费附加	55,786,471.77	51,974,699.66

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税 项	期末余额	期初余额
个人所得税	3,531,849.70	3,939,638.59
土地增值税	3,273,065,524.37	3,354,772,724.51
土地使用税	9,935,243.06	8,800,062.09
房产税	17,220,452.80	14,523,550.75
其他	6,311,285.86	4,976,838.95
合 计	7,499,815,094.05	7,696,455,146.42

25、 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	385,415,489.14	414,748,256.17
应付股利	275,099,622.54	2,250,212,100.00
其他应付款	14,007,007,129.61	35,305,366,435.01
合 计	14,667,522,241.29	37,970,326,791.18

(1) 应付利息情况

项 目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	26,361,597.90	28,831,799.57
企业债券利息	356,872,726.86	385,465,583.41
短期借款应付利息	2,181,164.38	450,873.19
合 计	385,415,489.14	414,748,256.17

(2) 应付股利情况

项 目	期末余额	期初余额
应付股利-上海世茂企业发展公司	119,716,831.01	
应付股利-Prime Master Holding Limited	63,375,000.00	872,500,000.00
应付股利-Grandday International	15,190,000.00	245,000,000.00
应付股利-世茂天成物业服务集团有限公司	5,335,066.53	
应付股利-牡丹江弗恺投资中心（有限合伙）	902,700.00	
应付普通股股利	70,580,025.00	1,132,712,100.00
合 计	275,099,622.54	2,250,212,100.00

①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)	70,580,025.00	1,132,712,100.00
合 计	70,580,025.00	1,132,712,100.00

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
余额	14,007,007,129.61	35,305,366,435.01
其中：账龄超过1年以上的余额	1,819,579,723.98	5,121,870,528.21
合 计	14,007,007,129.61	35,305,366,435.01

②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	期末余额	期初余额
峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)	3,759,518.34	1,037,645.54
合 计	3,759,518.34	1,037,645.54

③期末其他应付关联企业款项情况于本附注十、6披露。

26、 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款（附注五、28）	5,988,434,615.38	1,459,400,000.00
一年内到期的应付债券（附注五、29）	7,271,810,319.13	1,529,886,513.73
一年内到期的租赁负债（附注五、30）	31,164,771.51	27,444,606.88
合 计	13,291,409,706.02	3,016,731,120.61

27、 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
预收售楼款应缴增值税	838,513,919.34	435,054,707.98
合 计	838,513,919.34	435,054,707.98

28、 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	300,000,000.00	19,600,000.00
抵押借款	18,227,496,615.38	8,877,400,000.00
保证借款	259,850,000.00	900,000,000.00
质押借款	5,860,000,000.00	202,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注五、26）	5,988,434,615.38	1,459,400,000.00
合 计	18,658,912,000.00	8,539,600,000.00

(2)截至2021年12月31日止，信用借款情况列示如下：

项目	借款类别	借款金额（元）	借款起始日	借款到期日
长期借款	信用借款	300,000,000.00	2020年6月24日	2022年6月17日
合 计		300,000,000.00		

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3)截至2021年12月31日止，抵押借款情况列示如下：

项目	借款类别	抵押人\抵押物	质押人\质押物	其他保证	借款金额(元)	抵押是否履行完毕
长期借款	抵押借款	昆山世茂房地产开发有限公司持有的坐落于昆山开发区前进东路205号、217号、223号房产及土地使用权		上海世茂股份有限公司提供连带责任保证	320,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	昆山世茂华东商城开发有限公司持有的坐落于昆山开发区前进东路199号1号房产及土地使用权		昆山世茂房地产开发有限公司提供连带责任保证	360,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	苏州世茂投资发展有限公司持有的苏州世茂广场（宝带西路1155号、宝带西路1177号）商业房产		上海世茂建设有限公司提供连带责任保证	795,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	前海世茂发展（深圳）有限公司持有的粤（2020）深圳市不动产权第0039429号、第0039498号、第0039500号、第0039371号不动产			170,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	厦门世茂新领航置业有限公司持有的集美区滨水中二里1-31号商业、办公、车位房地产在建工程		厦门世茂新纪元置业有限公司提供连带责任保证	640,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	石狮世茂新里程房地产开发有限公司持有的2013-10-2土地（狮地灵国用（2015）第00854号）、2013-10、3土地及地		上海世茂建设有限公司提供连带责任保证	355,000,000.00	否

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	借款类别	抵押人\抵押物	质押人\质押物	其他保证	借款金额（元）	抵押是否履行完毕
		上建筑物（闽石狮（2019）不动产权0007360号）				
长期借款	抵押借款	北京茂悦盛欣企业管理有限公司持有的坐落于北京市建国路的世茂大厦	北京茂悦盛欣企业管理有限公司以拥有的应收账款提供质押、上海世茂股份有限公司以持有的北京茂悦盛欣企业管理有限公司51%股权提供质押		828,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	北京茂悦盛欣企业管理有限公司持有的坐落于北京市建国路的世茂大厦	北京茂悦盛欣企业管理有限公司以拥有的应收账款提供质押、上海世茂股份有限公司以持有的北京茂悦盛欣企业管理有限公司51%股权提供质押		420,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	济南世茂天城置业有限公司持有的济南市天桥区天成路以西、西工商河路以南，官扎营片区地块E1号楼、2号楼在建工程（鲁（2018）济南市不动产权第0050136号）		上海世茂建设有限公司提供连带责任保证	50,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	山东世茂鲁坤置业有限公司/土地使用权鲁（2019）淄博张店区不动产权第		上海世茂建设有限公司、山东土地产业发展集团有限公	470,000,000.00	否

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	借款类别	抵押人\抵押物	质押人\质押物	其他保证	借款金额(元)	抵押是否履行完毕
		0009048号		司提供连带责任保证		
长期借款	抵押借款	山东世茂鲁坤置业有限公司/土地使用权鲁2019淄博张店区不动产第0009885号			265,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	济南世茂置业有限公司持有的坐落于济南市历下区舜井街6号世茂国际广场百货101以及济南市历下区泉城路26号世茂国际广场2号、3号、4号楼及购物中心、影院101房屋所有权及对应的土地使用权			2,446,112,000.00	否
长期借款	抵押借款	山东领邦华皓置业有限公司持有的位于历城区世纪大道南，围子山路西世茂时代先声项目房产			500,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	杭州茂启房地产开发有限公司持有的杭政储出【2020】68号地块的建设用地使用权			1,500,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	湖北长建茂房地产开发有限公司持有的位于湖北省荆门市深圳大道以北、望兵石路以东、象山大道以西的土地使用权			190,200,000.00	否
长期借款	抵押借款	绍兴世茂投资发展有限公司持有的绍兴市越城区胜利东	绍兴世茂投资发展有限公司以拥有的应收		828,000,000.00	否

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	借款类别	抵押人\抵押物	质押人\质押物	其他保证	借款金额(元)	抵押是否履行完毕
		路360号、386号房产及相应土地使用权，相应房产编号为绍房权证绍市字第F0000272177；F0000273162号，绍市国用（2014）第7121；8302号	账款提供质押			
长期借款	抵押借款	四川安谷川科技有限责任公司持有的位于成都市郫都区安靖镇方碑村3、4、5、12社的土地使用权			300,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	长沙世茂投资有限公司持有的芙蓉区建湘路393号世茂商务中心	长沙世茂投资有限公司以持有的长沙世茂广场租金收入提供质押	上海世茂股份有限公司提供连带责任保证	600,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	长沙世茂投资有限公司持有的芙蓉区建湘路393号世茂商务中心	长沙世茂投资有限公司以持有的长沙世茂广场租金收入提供质押	上海世茂股份有限公司提供连带责任保证	253,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	长沙世茂投资有限公司持有的芙蓉区建湘路393号世茂商务中心	长沙世茂投资有限公司以持有的长沙世茂广场租金收入提供质押	上海世茂股份有限公司提供连带责任保证	40,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	杭州禾睿房地产开发有限公司持有的浙（2017）杭州市不动产权第0166380号的不动产权证书项下之国有建设用地使用权，在该不动产权证书项下宗地上建设的在建工程、房			1,059,384,615.38	否

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	借款类别	抵押人\抵押物	质押人\质押物	其他保证	借款金额(元)	抵押是否履行完毕
		屋等建筑物、构筑物，以及其收益权				
长期借款	抵押借款	杭州世茂瑞盈置业有限公司持有的浙(2018)杭州市不动产权第0043994的智慧之门项目BCD楼可售但尚未销售部分以及其收益权			1,060,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	南京世耀置业有限公司持有的苏(2019)宁雨不动产权第0021555号、苏(2019)宁雨不动产权第0021556号、苏(2019)宁雨不动产权第0032218号土地使用权		上海世茂建设有限公司、中国投融资担保股份有限公司、世茂集团控股有限公司提供连带责任保证	522,800,000.00	否
长期借款	抵押借款	三亚翔睿置业有限责任公司持有的三亚国际金融中心(YC01-01-06地块)项目土地及在建工程			260,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	北京茂悦盛欣企业管理有限公司以其合法持有产权的北京世茂大厦物业作为抵押，房产证编号为X京房权证朝字第1182677号			1,000,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	本公司持有的位于上海市黄浦区南京西路258-280号世贸商都全幢	本公司可以在世茂商都项目上形成的应收账款提供质押		463,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	福建世茂新里程投资发展有限公司持有的红谷滩新区红	本公司以持有的南昌水城投资股份有限公		1,100,000,000.00	否

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	借款类别	抵押人\抵押物	质押人\质押物	其他保证	借款金额（元）	抵押是否履行完毕
		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	司 60%股权、前海世茂发展（深圳）有限公司 51%股权、杭州世茂瑞盈置业有限公司 100% 股权提供质押，上海杏熙投资咨询有限公司以持有的南昌水城投资股份有限公司 40% 股权提供质押			
长期借款	抵押借款	南京世茂新里程置业有限公司持有的坐落于南京市鼓楼区淮滨路1号的南京世茂希尔顿酒店房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权			710,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	济南文昌世茂广场置业有限公司持有的山东省济南市长清区东王项目A-3地块、B-1地块部分房产			72,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	深圳市世茂新里程实业有限公司持有的深圳龙岗区龙城街道部分土地使用权	福建世茂新里程投资发展有限公司以持有的深圳世茂新里程实业有限公司 100% 股权提供质押	福建世茂新里程投资发展有限公司已付 6000 万保证金	60,000,000.00	否
长期借款	抵押借款	长沙世茂投资有限公司持有的长沙市		世茂集团控股有限公司提供	590,000,000.00	否

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	借款类别	抵押人\抵押物	质押人\质押物	其他保证	借款金额（元）	抵押是否履行完毕
		芙蓉区远大一路国有建设用地使用权		连带责任保证		
合计					18,227,496,615.38	

(4)截至2021年12月31日止，保证借款情况列示如下：

项目	借款类别	保证人	借款金额（元）	担保是否履行完毕
长期借款	保证借款	上海世茂建筑有限公司、湖北省长投城镇化投资有限公司、湖北长建产业投资有限公司	259,850,000.00	否
合计			259,850,000.00	

(5)截至2021年12月31日止，质押借款情况列示如下：

项目	借款类别	质押人\质押物	其他保证	借款金额（元）	担保是否履行完毕
长期借款	质押借款	苏州世茂投资发展有限公司持有的深圳市坪山区城投宏源投资有限公司60%股权	上海世茂建设有限公司提供连带责任保证	598,000,000.00	否
长期借款	质押借款	宁波茂仁企业管理咨询有限公司49%的股权、剩余51%股权中的21%股权的收益权以及持有宁波茂仁企业管理咨询有限公司70%的股东借款债权		595,000,000.00	否
长期借款	质押借款	南京世茂新发展置业有限公司以其持有的南京智汇园B幢写字楼项目的资产收益权作为质押	上海世茂建设有限公司、中国投融资担保股份有限公司、世茂集团控股有限公司提供连带责任担保	500,000,000.00	否
长期借款	质押借款	上海杏熙投资咨询有限公司以其持有的上海乾懋企业管理有限公司100%股权提供质押		75,000,000.00	否
长期借款	质押借款	杭州艺辉商务咨询有限公司51%股权		135,000,000.00	否
长期借款	质押借款	肇庆润嘉企业管理有限公司70%股权		625,000,000.00	否

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	借款类别	质押人\质押物	其他保证	借款金额（元）	担保是否履行完毕
长期借款	质押借款	珠海世茂新领域房地产开发有限公司49%股权		3,332,000,000.00	否
合计				5,860,000,000.00	

29、 应付债券

（1）应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券-面值	11,385,262,000.00	11,530,000,000.00
应付债券-利息调整	-15,372,386.10	-35,035,284.45
减：一年内到期的部分（附注五、26）	7,271,810,319.13	1,529,886,513.73
合计	4,098,079,294.77	9,965,078,201.82

（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
19世茂G1（注1）	100.00	2019/1/14	3年	2,000,000,000.00
19世茂G2（注2）	100.00	2019/3/15	3年	1,000,000,000.00
19世茂G3（注3）	100.00	2019/5/20	3年	500,000,000.00
20世茂G1	100.00	2020/3/3	3年	2,000,000,000.00
20世茂G2（注4）	100.00	2020/7/6	2年	1,000,000,000.00
20世茂G3（注5）	100.00	2020/8/31	2年	500,000,000.00
20世茂G4（注6）	100.00	2020/9/23	2年	500,000,000.00
18沪世茂MTN001	100.00	2018/2/6	3年	800,000,000.00
18沪世茂MTN002	100.00	2018/3/6	3年	700,000,000.00
18沪世茂MTN003	100.00	2018/12/14	2+1年	1,000,000,000.00
19沪世茂MTN001（注7）	100.00	2019/10/18	3年	1,000,000,000.00
20沪世茂MTN001	100.00	2020/1/8	3年	500,000,000.00
20沪世茂PPN001（注8）	100.00	2020/1/17	2+1年	500,000,000.00
20沪世茂PPN002（注9）	100.00	2020/4/24	2+1年	500,000,000.00
21沪世茂MTN001（注10）	100.00	2021/3/15	2年	970,000,000.00
21沪世茂MTN002（注11）	100.00	2021/4/30	2年	640,000,000.00
合计				14,110,000,000.00

续：

债券名称	期初余额	本期发行	发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19世茂G1（注1）	1,995,189,313.15			92,396,918.20	97,207,605.05	99,861,000.00	1,900,139,000.00
19世茂G2（注2）	997,165,941.40			46,452,077.30	49,685,635.98	49,956,000.00	950,443,500.08
19世茂G3（注3）	498,369,986.12			20,773,055.56	22,331,370.01	25,000,000.00	474,928,300.57

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	期初余额	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
20世茂G1	1,989,701,678.18			73,000,000.00	77,823,473.29		1,994,525,151.47
20世茂G2（注4）	996,903,010.18			37,642,536.88	40,353,516.20	49,921,000.00	949,692,989.50
20世茂G3（注5）	498,033,887.33			20,227,083.33	21,434,039.81		499,240,843.81
20世茂G4（注6）	498,253,281.52			19,973,611.10	21,003,832.11		499,283,502.53
18沪世茂 MTN001	800,036,562.59			3,000,666.65	2,964,104.06	800,000,000.00	
18沪世茂 MTN002	699,849,951.14			6,154,166.66	6,304,215.52	700,000,000.00	
18沪世茂 MTN003	30,000,000.00			1,293,750.00	1,293,750.00	30,000,000.00	
19沪世茂 MTN001（注7）	995,824,301.53			42,988,888.90	45,390,599.56		998,226,012.19
20沪世茂 MTN001	497,636,481.65			20,886,111.10	22,084,875.66		498,835,246.21
20沪世茂 PPN001（注8）	498,774,260.52			22,812,500.00	24,057,223.25		500,018,983.77
20沪世茂 PPN002（注9）	499,226,060.24			18,756,944.45	19,368,070.89		499,837,186.68
21沪世茂 MTN001（注10）		970,000,000.00	3,888,528.30	40,380,291.67	41,344,906.79		967,076,086.82
21沪世茂 MTN002（注11）		640,000,000.00	640,000.00	23,466,666.68	21,749,476.95		637,642,810.27
小计	11,494,964,715.55	1,610,000,000.00	4,528,528.30	490,205,268.48	514,396,695.13	1,754,738,000.00	11,369,889,613.90
减：一年内到期的部分	1,529,886,513.73						7,271,810,319.13
合计	9,965,078,201.82	1,610,000,000.00	4,528,528.30	490,205,268.48	514,396,695.13	1,754,738,000.00	4,098,079,294.77

注 1：公司 2019 年 1 月 14 日在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2019 年度第一期公司债券”，债券简称：“19 世茂 G1”。该债券将于 2022 年 1 月 15 日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

注 2：公司 2019 年 3 月 15 日在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2019 年度第二期公司债券”，债券简称：“19 世茂 G2”。该债券将于 2022 年 3 月 19 日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

注 3：公司 2019 年 5 月 20 日在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2019 年度第三期公司债券”，债券简称：“19 世茂 G3”。该债券将于 2022 年 5 月 22 日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

注 4：公司 2020 年 7 月 6 日在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第二期公司债券”，债券简称：“20 世茂 G2”。该债券将于 2022 年 7 月 7 日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

注 5：公司 2020 年 8 月 31 日在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第三期公司债券”，债券简称：“20 世茂 G3”。该债券将于 2022 年 9 月 1 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 6：公司 2020 年 9 月 23 日在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第四期公司债券”，债券简称：“20 世茂 G4”。该债券将于 2022 年 9 月 24 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 7：公司 2019 年 10 月 18 日在全国银行间债券市场面向合格机构投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2019 年度第一期中期票据”，中期票据简称：“19 沪世茂 MTN001”。该中期票据将于 2021 年 10 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 8：公司 2020 年 1 月 17 日在全国银行间债券市场面向定向投资人发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具”，定向债务融资工具简称：“20 沪世茂 PPN001”。该定向债务融资工具将于 2022 年 1 月 19 日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

注 9：公司 2020 年 4 月 24 日在全国银行间债券市场面向定向投资人发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具”，定向债务融资工具简称：“20 沪世茂 PPN002”。该定向债务融资工具将于 2022 年 4 月 26 日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

注 10：公司本期在全国银行间债券市场面向合格机构投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2021 年度第一期中期票据，中期票据代码：“102100448”，中期票据简称：“21 沪世茂 MTN001”，发行面值 100 元，发行总额 97,000 万元，发行日期 2021 年 3 月 15 日，起息日 2021 年 3 月 16 日，到期日 2023 年 3 月 16 日，债券期限 2 年，票面利率 5.15%，每年付息，到期一次还本付息。

注 11：公司本期在全国银行间债券市场面向合格机构投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2021 年度第二期中期票据，中期票据代码：“102100936”，中期票据简称：“21 沪世茂 MTN002”，发行面值 100 元，发行总额 64,000 万元，发行日期 2021 年 4 月 30 日，起息日 2021 年 5 月 6 日，到期日 2023 年 5 月 6 日，债券期限 2 年，票面利率 5.5%，每年付息，到期一次还本付息。

30、 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁负债	94,535,527.69	103,060,676.96
减：一年内到期的租赁负债（附注 26）	31,164,771.51	27,444,606.88
合 计	63,370,756.18	75,616,070.08

31、 预计负债

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

上海世茂股份有限公司

财务报表附注

2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
合 计	53,210,000.00	78,610,000.00

32、 股本

项目	期初余额	本期增减					期末余额
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	3,751,168,261.00						3,751,168,261.00

33、 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	768,438,895.67			768,438,895.67
其他资本公积	9,724,857.08			9,724,857.08
合 计	778,163,752.75			778,163,752.75

上海世茂股份有限公司

财务报表附注

2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

34、 其他综合收益

项 目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本年所得税前发 生额	减：前期计入其他 综合收益当期转 入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公 司	税后归属于少数 股东	
一、不能重分类进损益 的其他综合收益	-352,987,233.96	-269,977,292.01	-631,302,883.16	-76,426,921.20	437,752,512.34		84,765,278.38
其中：重新计量设定受 益计划变动额							
权益法下不能转损益 的其他综合收益	49,034,885.59	35,730,392.79			35,730,392.79		84,765,278.38
其他权益工具投资公 允价值变动	-402,022,119.55	-305,707,684.80	-631,302,883.16	-76,426,921.20	402,022,119.55		
二、将重分类进损益的 其他综合收益	4,268,206,642.78	-735,446,843.76		-184,832,189.15	-408,856,775.86	-141,757,878.75	3,859,349,866.92
其中：权益法下可转损 益的其他综合收益							
外币财务报表折算差 额	55,075,384.00	3,881,912.84			1,131,278.32	2,750,634.52	56,206,662.32
投资性房地产转换公 允价值变动差额	4,213,131,258.78	-739,328,756.60		-184,832,189.15	-409,988,054.18	-144,508,513.27	3,803,143,204.60
其他综合收益合计	3,915,219,408.82	-1,005,424,135.77	-631,302,883.16	-261,259,110.35	28,895,736.48	-141,757,878.75	3,944,115,145.30

35、 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	883,806,177.18	102,938,528.49		986,744,705.67
合计	883,806,177.18	102,938,528.49		986,744,705.67

36、 未分配利润

项目	本期金额	上期金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	16,760,078,106.35	16,309,522,592.75	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后期初未分配利润	16,760,078,106.35	16,309,522,592.75	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	961,016,789.82	1,550,166,837.44	
其他综合收益结转留存收益	-631,302,883.16	385,434.93	
减：提取法定盈余公积	102,938,528.49	124,693,010.91	10%
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备金			
应付普通股股利	637,698,604.37	975,303,747.86	
期末未分配利润	16,349,154,880.15	16,760,078,106.35	

37、 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	19,210,546,215.43	12,169,799,259.82	21,705,342,235.59	14,031,849,751.91
其他业务	181,070,227.18	123,461,589.09		
合计	19,391,616,442.61	12,293,260,848.91	21,705,342,235.59	14,031,849,751.91

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业	18,178,713,200.24	11,972,178,804.42	20,930,301,081.98	13,889,081,045.36
其它	1,031,833,015.19	197,620,455.40	775,041,153.61	142,768,706.55
合计	19,210,546,215.43	12,169,799,259.82	21,705,342,235.59	14,031,849,751.91

(3) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
住宅销售	7,993,766,296.79	5,940,465,507.06	10,327,739,460.48	7,023,347,562.24
商业地产销售	9,322,264,302.20	5,974,642,129.00	9,916,055,722.65	6,780,011,026.75
房地产租赁	862,682,601.25	57,071,168.36	686,505,898.85	85,722,456.37
酒店服务业务	199,354,248.35	83,749,960.75	193,203,498.57	75,642,488.76
物业管理	522,960,072.66	4,386,229.53	462,021,606.55	3,179,499.84
其它	309,518,694.18	109,484,265.12	119,816,048.49	63,946,717.95
合计	19,210,546,215.43	12,169,799,259.82	21,705,342,235.59	14,031,849,751.91

(4) 主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
华东地区	13,523,988,625.11	8,680,220,600.78	13,870,187,138.84	8,816,953,019.74
其他地区	5,686,557,590.32	3,489,578,659.04	7,835,155,096.75	5,214,896,732.17
合计	19,210,546,215.43	12,169,799,259.82	21,705,342,235.59	14,031,849,751.91

(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	1,065,180,764.52	5.49%

38、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	684,967,612.24	968,059,627.78
城市建设税	65,237,731.55	67,315,846.28
教育费附加及地方教育费附加	44,415,370.72	48,381,884.87
房产税	115,966,784.53	81,791,686.14
土地使用税	31,972,759.92	27,259,522.72
印花税	18,909,666.79	19,651,582.95
营业税	608,655.28	3,392,185.82
其他	3,354,906.17	3,408,095.29
合计	965,433,487.20	1,219,260,431.85

39、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	138,821,949.04	88,014,401.54
行政	133,943,096.37	129,950,703.73
折旧及摊销	3,343,158.29	10,876,695.65
营销及企划费	786,902,378.45	633,268,402.20

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
物业管理费	244,398,761.25	235,958,742.15
其他	2,238,259.85	1,981,189.06
合 计	1,309,647,603.25	1,100,050,134.33

40、 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	438,443,695.83	426,663,241.48
行政	266,843,705.42	264,418,391.77
折旧与摊销	141,988,461.92	112,525,030.61
其他	5,996,475.15	12,279,667.46
合 计	853,272,338.32	815,886,331.32

41、 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息收入	-130,354,129.00	-133,428,582.98
利息支出	338,086,154.99	236,625,605.42
融资咨询费用	54,139,986.34	51,780,814.23
融资租赁费用		900,632.54
租赁负债利息支出	5,605,819.95	
汇兑损益	924,998.70	1,469,123.68
手续费	8,012,681.37	8,282,987.73
合 计	276,415,512.35	165,630,580.62

42、 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
增值税加计抵减	4,898,316.13	3,771,304.37
代扣代缴个人所得税手续费	510,725.94	
合 计	5,409,042.07	3,771,304.37

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	-67,097,665.94	19,422,527.98
处置长期股权投资产生的投资收益	1,588,106.79	909,817.16
处置金融资产产生的投资收益	-2,734,445.06	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,125,000.00	16,122,153.33

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的其他非流动资产投资收益	2,164,785.48	-20,084,808.52
合 计	-63,954,218.73	16,369,689.95

(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
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-6,224,240.94	-3,406,923.96
无锡世茂新发展置业有限公司	-17,525,589.93	-9,714,605.14
上海世领投资管理有限公司	112.92	6,575.20
上海硕元健康管理咨询有限公司		-200,374.92
MedipolisK.K.		-38,398.91
长沙茂泓置业开发有限公司		7,806,472.77
济南世茂新纪元置业有限公司	156,917.48	33,790,471.06
福州世茂瑞盈置业有限公司	2,101,978.93	29,364,676.62
河北恒佑房地产开发有限公司	11,427.28	-9,092.96
上海铭耀股权投资管理有限公司	315,097.77	418,176.66
世茂澳亚基金管理有限公司	-22,504.67	361,620.31
济南骏茂房地产开发有限公司	-6,545,399.64	-11,790,703.24
山东世茂鲁坤置业有限公司		-9,772,034.43
天津中民爱普城市建设发展有限公司	-33,329,224.61	-13,609,249.53
山东汇联保险经纪有限公司	-5,781,486.63	-1,216,736.80
福州泰盛置业有限公司	1,376,349.42	-3,628,873.40
厦门云街置业有限公司	2,140,324.08	-922,053.53
深圳市晟世善居实业有限公司	-15,914.77	37,142.00
郑州钱隆实业有限公司	-288.75	288.75
眉山启迪科技园有限公司	-4,127,654.14	511,733.48
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	-29,345.43	
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	401,775.69	1,434,417.95
合 计	-67,097,665.94	19,422,527.98

(3) 按权益法核算的其他非流动资产投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海铭耀资产管理合伙企业(有限合伙)	2,855,313.41	-3,479,771.72
西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)	-690,527.93	-16,605,036.80
合 计	2,164,785.48	-20,084,808.52

44、 公允价值变动损益

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	-168,038,208.63	

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
合计	-168,038,208.63	

45、 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-38,085.84	
应收账款坏账损失	-668,262.76	42,550,747.59
其他应收款坏账损失	-19,046,239.49	-12,266,366.16
合计	-19,752,588.09	30,284,381.43

46、 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-465,781,035.36	
持有待售资产减值损失		-16,605,036.80
合计	-465,781,035.36	-16,605,036.80

47、 资产处置收益

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
非流动资产处置收益	-17,667.25	58,193.08	-17,667.25
合计	-17,667.25	58,193.08	-17,667.25

48、 营业外收入

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
非流动资产毁损报废利得	55,700.41		55,700.41
政府补助	53,018,068.02	66,773,791.05	53,018,068.02
违约金收入	31,745,662.29	38,108,983.63	31,745,662.29
罚款收入	6,037,526.97	2,486,672.90	6,037,526.97
赔款收入	1,593,303.71	13,735,509.13	1,593,303.71
其他	1,743,099.16	2,462,430.27	1,743,099.16
合计	94,193,360.56	123,567,386.98	94,193,360.56

计入当期损益的政府补助：

项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关：		
地方财政补助	53,018,068.02	66,773,791.05
合计	53,018,068.02	66,773,791.05

49、 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
非流动资产毁损报废损失	1,219,372.34		1,219,372.34
对外捐赠支出	145,192.10	7,001,000.00	145,192.10
滞纳金	19,993,086.30	1,294,587.13	19,993,086.30
赔偿款	-3,083,860.12	10,977,695.74	-3,083,860.12
其他	2,745,649.68	6,288,292.50	2,745,649.68
合 计	21,019,440.30	25,561,575.37	21,019,440.30

50、 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	1,121,288,635.09	1,025,174,606.24
递延所得税费用	-202,157,418.87	230,516,495.93
合 计	919,131,216.22	1,255,691,102.17

(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	3,054,625,896.85
按法定/适用税率计算的所得税费用	763,656,474.21
子公司适用不同税率的影响	-106,861.67
调整以前期间所得税的影响	3,345,879.94
非应税收入的影响	531,250.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	94,095,236.39
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-908,636.23
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	58,517,873.58
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	919,131,216.22

51、 其他综合收益

详见附注五、34。

52、 现金流量表项目

(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
-----	-------	-------

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
各项保证金及押金	399,756,607.63	353,399,885.77
往来款	1,679,242,707.39	11,771,390,475.06
政府奖励款及补贴收入	53,018,068.02	91,279,760.78
利息收入	130,354,129.00	133,428,582.98
其他	40,869,919.75	90,109,717.87
合 计	2,303,241,431.79	12,439,608,422.46

(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	139,487,991.37	271,642,041.78
销售费用及管理费用	1,440,322,676.49	1,125,708,559.93
往来款	27,478,723,565.84	6,301,465,647.19
其他	55,012,390.46	222,878,872.75
合 计	29,113,546,624.16	7,921,695,121.65

(3) 收到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
取得子公司收到的现金净额		1,232,172,790.35
合 计		1,232,172,790.35

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
定期存单解押	1,582,000,000.00	
合 计	1,582,000,000.00	

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
融资咨询费等	193,250,171.87	213,001,760.47
融资租赁费		31,559,325.03
定期存单质押		1,182,000,000.00
偿还租赁负债支付的金额	28,593,029.88	
合 计	221,843,201.75	1,426,561,085.50

53、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,135,494,680.63	3,248,858,247.03

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本期发生额	上期发生额
加：信用减值损失	19,752,588.09	-30,284,381.43
资产减值损失	465,781,035.36	16,605,036.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	138,494,526.95	84,198,666.17
使用权资产折旧	27,599,400.38	
无形资产摊销	10,089,911.47	11,546,604.94
长期待摊费用摊销	29,788,272.02	27,656,455.15
资产处置损失（收益以“-”号填列）	17,667.25	-58,193.08
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,163,671.93	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	168,038,208.63	
财务费用（收益以“-”号填列）	397,831,961.28	289,307,052.19
投资损失（收益以“-”号填列）	63,954,218.73	-16,369,689.95
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	206,036,765.00	19,629,231.66
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-43,416,916.10	210,887,264.27
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,978,688,433.64	-17,334,975,878.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,227,060,148.36	-925,444,784.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-19,981,869,896.37	19,238,673,077.83
经营活动产生的现金流量净额	-16,112,872,190.03	4,840,228,709.17
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产	—	
确认使用权资产的租赁	14,370,288.21	—
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,554,356,929.60	12,440,437,963.06
减：现金的期初余额	12,440,437,963.06	12,054,028,966.82
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		37,748,269.98
现金及现金等价物净增加额	-3,886,081,033.46	348,660,726.26

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	71,505,948.27
其中：四川安谷川科技有限责任公司	71,505,948.27
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	584.59
其中：四川安谷川科技有限责任公司	584.59
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
其中：四川安谷川科技有限责任公司	

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	金 额
取得子公司支付的现金净额	71,505,363.68

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	本期发生额	上期发生额
一、现金	8,554,356,929.60	12,440,437,963.06
其中：库存现金	464,216.26	559,193.73
可随时用于支付的银行存款	8,519,685,177.75	12,329,542,631.80
可随时用于支付的其他货币资金	34,207,535.59	110,336,137.53
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	8,554,356,929.60	12,440,437,963.06
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		
四、原到期日超过 3 个月的定期存单		1,582,000,000.00
五、到期日超过 3 个月的保函保证金	55,013,315.64	240,223,909.83
六、到期日超过 3 个月的其他保证金	47,865,684.14	55,024,521.51
七、冻结资金（注）	233,362,192.44	36,158,324.49
货币资金合计	8,890,598,121.82	14,353,844,718.89

注：本报告期末冻结资金情况详见本报告附注五、54。

54、 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	336,241,192.22	到期日超过 3 个月的保证金及资金冻结(注 1)
其他应收款	60,000,000.00	借款保证金
存货	16,516,591,797.00	借款抵押
长期股权投资	26,477,428.70	借款质押
固定资产	1,280,244,815.67	借款抵押
无形资产	220,419,359.34	借款抵押
投资性房地产	34,738,710,000.00	借款抵押及诉讼冻结(注 2)
合 计	53,178,684,592.93	

注 1：本报告期末所有权或使用权受到限制的货币资金余额 336,241,192.22 元，其中到期日超过 3 个月的保证金余额为 102,878,999.78 元，冻结资金余额为 233,362,192.44 元。

本报告期末冻结资金余额 233,362,192.44 元，系子公司南京世茂房地产开发有限公司、昆山世茂房地产开发有限公司、上海世茂新体验置业有限公司、杭州禾睿房地产开发有限公司、珠海世茂新领域房地产开发有限公司、山东世茂鲁坤置业有限公司、山东领邦华皓置业有限公司、绍兴世茂投资发展有限公司、沈阳世茂新世纪商业管理有限公司、济南世茂置业有限公司、深圳市世茂新里程实业有限公司、福建世茂新里程投资发展有限公司、武汉世茂嘉年华置业有限公司、昆明悦盈房地产开发有限公司、南京世茂新发展置业有限公司、深圳市坪山区城投宏源投资有限公司、苏州工业园区世茂世纪置业有限公司涉及诉讼被冻结银行账户资金。

注 2: 本报告期末涉及诉讼被冻结的投资性房地产系子公司沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司名下投资性房地产，报告期末账面价值为 534,000,000.00 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十一、2。

55、 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	3,793.06	6.3757	24,183.40
港元	1,770,961.94	0.8176	1,447,938.48
欧元	6.72	7.2197	48.51
澳元	21,181,124.59	4.6220	97,899,157.85
加元	1.80	5.0046	9.01

(2) 境外经营实体说明

重要境外经营实体	境外主要经营地	记账本位币	选择依据
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	香港	港元	本地货币
荣帆有限公司	香港	港元	本地货币
映富有限公司	香港	港元	本地货币
原选有限公司	香港	港元	本地货币
巧贤有限公司	香港	港元	本地货币
优祈有限公司	香港	港元	本地货币
赢欢有限公司	香港	港元	本地货币
荣赋有限公司	香港	港元	本地货币
Super Ease Global Limited	香港	港元	本地货币

56、 政府补助

(1) 本期确认的政府补助

补助项目	金额	与资产相关	与收益相关	是否
------	----	-------	-------	----

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	实际收到
补贴收入	20,601,118.41					20,601,118.41		是
财政奖励	9,968,357.75					9,968,357.75		是
地方税收奖励	986,656.95					986,656.95		是
稳岗补贴	21,461,934.91					21,461,934.91		是
合计	53,018,068.02					53,018,068.02		—

六、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

(1) 本期新设子公司

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	
上海世茂企业管理有限公司	上海市	上海市	工程建设		100.00%	设立
上海世茂商业管理有限公司	上海市	上海市	食品经营		100.00%	设立
厦门世茂广场商业管理有限公司	厦门市	厦门市	商业综合体管理		100.00%	设立
上海世茂贸易有限公司	上海市	上海市	建筑材料		100.00%	设立
上海世茂文化传播有限公司	上海市	上海市	文化艺术		100.00%	设立
上海潮乐品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理		100.00%	设立
成都茂立源商业管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	商业综合体管理		100.00%	设立
北海世茂商务咨询有限公司	广西北海市	广西北海市	社会经济咨询服务		100.00%	设立
北海世茂商业服务有限公司	广西北海市	广西北海市	商业综合体管理		100.00%	设立
南昌忞瑞企业管理有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	房地产开发经营		51.00%	设立
北京茂佑企业管理有限公司	北京市密云区	北京市密云区	企业管理		51.00%	设立
北京茂深企业管理有限公司	北京市密云区	北京市密云区	企业管理		51.00%	设立
北京茂熙企业管理有限公司	北京市密云区	北京市密云区	企业管理		51.00%	设立
北京茂璋企业管理有限公司	北京市密云区	北京市密云区	企业管理		51.00%	设立
北京茂淳企业管理有限公司	北京市密云区	北京市密云区	企业管理		51.00%	设立

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
武汉世茂瑞宸房地产开发有限公司	武汉市汉阳区	武汉市汉阳区	房地产开发经营		51.00%	设立
杭州茂启商业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商业综合体管理		100.00%	设立
武汉世捷置业有限公司	武汉市汉阳区	武汉市汉阳区	房地产开发经营		51.00%	设立
长沙世茂瑞盈置业有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发经营		51.00%	设立
长沙世茂盈展置业有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发经营		51.00%	设立
合肥忬忻房地产开发有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发经营		51.00%	设立
长沙世茂乐盈置业有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发经营		51.00%	设立
安徽茂超置业有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发经营		51.00%	设立
安徽智茂房地产有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发经营		51.00%	设立
济南世沛企业管理有限公司	山东省济南市	山东省济南市	企业管理		51.00%	设立
宁波茂钦企业管理咨询有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	企业管理		51.00%	设立
宁波茂启房地产开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发经营		51.00%	设立
赢欢有限公司	中国香港	中国香港	投资管理和咨询		51.00%	设立
荣赋有限公司	中国香港	中国香港	投资管理和咨询		51.00%	设立
Super Ease Global Limited	中国香港	中国香港	投资管理和咨询		100.00%	设立
北京世茂长鸿企业管理有限公司	北京市朝阳区	北京市朝阳区	企业管理		100.00%	设立
成都铂信旅游管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	信息咨询服务		100.00%	设立
厦门世铂企业管理有限公司	厦门市思明区	厦门市思明区	企业管理		100.00%	设立
南昌世铂企业管理有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	建设工程设计		100.00%	设立
石狮世铂企业管理有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	企业管理		100.00%	设立

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
济南铂信企业管理有限公司	山东省济南市	山东省济南市	企业管理		100.00%	设立
青岛铂信企业管理有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	企业管理		100.00%	设立
杭州茂启房地产开发有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发经营		51.00%	设立
杭州广商企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	企业管理		51.00%	设立
宁波茂莘企业管理咨询有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	企业管理		51.00%	设立
宁波茂途企业管理咨询有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	企业管理		51.00%	设立
深圳世茂城市更新投资有限公司	深圳市福田区	深圳市福田区	房屋拆迁服务		51.00%	设立
南京世茂新起点企业管理有限公司	南京市鼓楼区	南京市鼓楼区	企业管理		51.00%	设立
南京世茂江侨置业有限公司	南京市建邺区	南京市建邺区	房地产开发经营		29.07%	设立

(2) 本期清算子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		股权处置方式
				直接	间接	
成都茂立源商业管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	商业综合体管理		100.00%	注销
欣擇有限公司	中国香港	中国香港	投资管理咨询		100.00%	注销
意新有限公司	中国香港	中国香港	投资管理咨询		100.00%	注销
西安世茂新领域置业有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	房地产投资		72.00%	注销
南京穆坤企业管理咨询有限公司	南京市建邺区	南京市建邺区	企业管理咨询		100.00%	注销

(3) 本期其他增加的子公司

2021年1月，本公司之子公司上海夜凯企业管理有限公司与成都金舵鑫合投资中心(有限合伙)签订股权收购协议，以对价人民币71,505,948.27元受让四川安谷川科技有限责任公司51%的股权，符合资产收购条件，可以对其实施控制。

七、在其他主体中的权益

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
南京世茂房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发		50.00%	设立
上海世茂企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%		设立
上海世茂商业管理有限公司	上海市	上海市	食品经营		100.00%	设立
福建世茂投资发展有限公司	厦门市海沧区	厦门市海沧区	投资管理和咨询	50.00%		设立
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
昆山世茂华东商城开发有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	51.00%	49.00%	设立
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
上海世堃贸易有限公司	上海市	上海市	建材销售	100.00%		设立
牡丹江雅商建材贸易有限公司	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	建材销售		50.00%	设立
上海颖灏装修工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰与装修		50.00%	设立
上海渤汇园林建设有限公司	上海市	上海市	销售百货		50.00%	设立
宁安汇盈建材贸易有限公司	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	建材销售		51.00%	设立
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
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

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
有限公司						
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
怀来馨馨小镇房地 产开发有限公司	河北省张家口	河北省张 家口	房地产开发		51.00%	设立
山东领邦华皓置业 有限公司	山东省济南市	山东省济 南市	房地产开发		100.00%	购入
上海罗秉企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	设立
上海聚兮企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	设立
上海夜凯企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	设立
四川安谷川科技有 限责任公司	成都市郫都区	成都市郫 都区	软件和信息技术 服务		51.00%	购入
上海春锐企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	设立
上海综萌企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	设立
上海翔循企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	设立
上海煦晓企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	设立
上海曲睿企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	设立
上海绿郢企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	设立
杭州艺辉商务咨 询有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭 州市	商务信息咨询		90.00%	设立
福州泰禾永盛置 业有限公司	福建省福州保	福建省福 州保	房地产开发		90.00%	设立
杭州禾睿房地 产开发有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭 州市	房地产开发		90.00%	设立
上海匠巧企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	设立
北京茂佑企业管 理有限公司	北京市	北京市	企业管理		51.00%	设立
上海煦都企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
上海都海企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
珠海海新企业管理有限公司	珠海市香洲区	珠海市香洲区	企业管理		51.00%	设立
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	珠海市香洲区	珠海市香洲区	房地产开发		26.01%	设立
上海奥宸企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
上海恒霆企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
淄博盛元房地产咨询有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产开发		51.00%	设立
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		28.56%	设立
上海坎睿企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
上海润霆企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
济南文昌世茂广场置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发		26.01%	设立
上海长翀企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
上海柠都企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
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
济南永荣企业管理有限公司	山东省济南市	山东省济南市	商务服务		51.00%	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
绍兴世茂投资发展有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	商业运营	100.00%		购入
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	商务信息咨询		100.00%	购入
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
沈阳世茂新世纪房	辽宁省沈阳市	辽宁省沈	房地产开发	100.00%		购入

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
地产开发有限公司		阳市				
青岛世奥投资发展有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	投资管理和咨询	75.00%		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
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
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
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
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
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
福建世茂新里程投资发展有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	投资管理和咨询	51.00%		设立
深圳市世茂新里程实业有限公司	深圳市	深圳市	商务服务		51.00%	设立
福州傲达企业管理有限公司	福建省福州市	福建省福州市	企业管理		51.00%	设立
福建世茂创世纪置业有限公司	福州市台江区	福州市台江区	房地产开发	51.00%		设立
南京恺昱企业管理咨询有限公司	南京市建邺区	南京市建邺区	企业管理咨询		51.00%	设立
武汉世茂嘉年华置业有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产开发	51.00%		设立
湖北长建茂房地产开发有限公司	湖北省荆门市	湖北省荆门市	房地产开发		26.01%	设立
武汉福盈置业有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产开发		51.00%	设立
长沙世茂瑞盈置业有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发经营		51.00%	设立
长沙世茂盈展置业有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发经营		51.00%	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

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
上海菲慕思商务咨询有限公司	上海市	上海市	商务信息咨询		100.00%	设立
上海茂源物业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	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
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
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
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
上海沁珏投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理		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
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
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
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
上海世茂信择实业有限公司	上海市	上海市	商务服务		51.00%	设立
黑龙江通海建材贸易有限公司	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	建材销售		51.00%	设立
泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产开发		51.00%	设立
上海震万企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
上海世硕企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
上海恩奕企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
福州市穆达商业保	福建省福州市	福建省福	金融服务		51.00%	设立

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
理有限公司		州市				
上海首励企业管理 有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
上海都绚企业管理 有限公司	上海市	上海市	企业管理		17.34%	设立
泉州世茂新里程置 业有限公司	福建省泉州台	福建省泉 州台	房地产开发		17.34%	设立
上海湃仑企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
上海仁珂企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
北京瞳悦景观园 林工程有限公司	北京市密云区	北京市密 云区	园林景观		51.00%	设立
上海泰朵企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
昆明悦盈房地 产开发有限公司	云南省昆明市	云南省昆 明市	房地产开发		26.01%	设立
上海欧黎企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
上海为鸿企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
牡丹江智和房地 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	投资管理和咨询		51.00%	设立
上海祺煦企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
北京妙鼎建筑装 饰有限公司	北京市密云区	北京市密 云区	建筑装饰与装修		51.00%	设立
上海漫珑企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
南京世耀置业有 限公司	南京市雨花台	南京市雨 花台	房地产开发		26.01%	设立
上海莱纽企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
上海朗嘉企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
上海率康企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立
上海积丞企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	设立

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
石狮世茂房地产开发有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产开发		35.91%	设立
石狮世茂新城房地产开发有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产开发		35.91%	设立
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产开发		35.91%	设立
石狮世茂商业管理有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	商业运营		51.00%	设立
厦门世茂商业管理有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	商业运营		51.00%	设立
泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产开发		51.00%	设立
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	香港	香港	投资咨询	100.00%		设立
青岛海茂基础工程有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	土木工程建筑		90.00%	设立
映富有限公司	中国香港	中国香港	投资咨询		51.00%	设立
原选有限公司	中国香港	中国香港	投资咨询		51.00%	设立
巧贤有限公司	中国香港	中国香港	投资管理和咨询		100.00%	设立
三亚翔睿置业有限责任公司	海南省三亚市	海南省三亚市	房地产开发		100.00%	设立
三亚翔合置业有限公司	海南省三亚市	海南省三亚市	房地产开发		100.00%	设立
赢欢有限公司	中国香港	中国香港	投资咨询		51.00%	设立
荣赋有限公司	中国香港	中国香港	投资咨询		51.00%	设立
宁波茂钦企业管理咨询有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	企业管理咨询		51.00%	设立
宁波茂仁企业管理咨询有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	企业管理咨询		51.00%	设立
宁波茂启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		51.00%	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
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
绍兴世茂儿童玩具	浙江省绍兴市	浙江省绍	经营儿童娱乐		100.00%	设立

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
有限公司		兴市				
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
南京世茂新里程置业有限公司	南京市鼓楼区	南京市鼓楼区	房地产开发		50.00%	设立
天津茂悦房地产开发有限公司	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
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
石狮世恒商务咨询有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	商务信息咨询		51.00%	设立
南京世曜商务咨询有限公司	南京市鼓楼区	南京市鼓楼区	商务信息咨询		50.00%	设立
北京世茂长鸿企业管理有限公司	北京市朝阳区	北京市朝阳区	企业管理		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
上海酪修贸易有限公司	上海市	上海市	销售百货		100.00%	设立
上海世铂旅游咨询有限公司	上海市	上海市	商务服务		100.00%	设立
成都铂信旅游管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	企业管理	100.00%		设立
南昌世铂企业管理有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	企业管理		100.00%	设立
石狮世铂企业管理有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	企业管理		100.00%	设立
青岛铂信企业管理有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	企业管理		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
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
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

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
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
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
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
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
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
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	100.00%		购入
上海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
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
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
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
上海欣易投资咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%		设立
上海杏熙投资咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%		设立
上海乾懋企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理		100.00%	购入
厦门世茂新领航置业有限公司	厦门市集美区	厦门市集美区	房地产开发		51.00%	设立
上海馨宛企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理		100.00%	购入
南京世茂新发展置业有限公司	南京市雨花台	南京市雨花台	房地产开发		51.00%	设立
成都世瞻置业有限公司	四川省成都市	四川省成	房地产开发	51.00%		设立

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
公司		都市				
南宁润庆投资有限公司	广西省南宁市	广西省南宁市	投资管理和咨询		51.00%	设立
茂名世茂悦升房地产开发有限公司	茂名市茂南区	茂名市茂南区	房地产开发		51.00%	设立
杭州广盈企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	企业管理		51.00%	设立
杭州茂启房地产开发有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发		51.00%	设立
福州荆翼企业管理有限公司	福建省福州市	福建省福州市	企业管理		51.00%	设立
福州荆誉企业管理有限公司	福建省福州市	福建省福州市	企业管理		51.00%	设立
宁波茂枫企业管理咨询有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	企业管理咨询		51.00%	设立
宁波茂升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		51.00%	设立
宁波茂昇企业管理咨询有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	企业管理咨询		51.00%	设立
成都世恺置业有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	51.00%		设立
肇庆润嘉企业管理有限公司	广东省肇庆市	广东省肇庆市	企业管理		51.00%	设立
肇庆世茂悦荣房地产开发有限公司	肇庆市端州区	肇庆市端州区	房地产开发		51.00%	设立
肇庆润欣企业管理有限公司	广东省四会市	广东省四会市	企业管理		51.00%	设立
杭州广澄企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	企业管理		51.00%	设立
杭州广琦企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	企业管理		51.00%	设立
成都世弘置业有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	51.00%		设立
成都世攀置业有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	51.00%		设立
成都世芘置业有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发	51.00%		设立
杭州广商企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	企业管理		51.00%	设立

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
绍兴坤越企业管理 有限责任公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	企业管理		51.00%	设立
厦门智泽企业管理 有限公司	厦门市思明区	厦门市思明区	企业管理		51.00%	设立
厦门智歧企业管理 有限公司	厦门市思明区	厦门市思明区	企业管理		51.00%	设立
厦门智昀企业管理 有限公司	厦门市思明区	厦门市思明区	企业管理		51.00%	设立
福州荆盛企业管理 有限公司	福建省福州市	福建省福州市	企业管理		51.00%	设立
福州景翊企业管理 有限公司	福建省福州市	福建省福州市	企业管理		51.00%	设立
福州茂洲置业有限 公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发		26.01%	设立
上海世茂世慷养老 服务有限公司	上海市	上海市	养老服务	100.00%		设立
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
前海世茂发展（深 圳）有限公司	深圳市	深圳市	销售百货	51.00%		设立
上海世颢企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%		设立
上海丹馨企业管 理有限公司	上海市	上海市	投资管理		100.00%	购入
南昌悦盈企业管 理有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	投资管理		100.00%	购入
深圳市坪山区城投 宏源投资有限公司	深圳市坪山区	深圳市坪山区	投资管理和咨询		60.00%	设立
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
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
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	上海市	上海市	企业管理	100.00%		设立

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
有限公司						
北京悦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

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
南京世茂房地产开发有限公司	50.00%	1,230,455.58	197,500,000.00	1,299,076,090.50
福建世茂新里程投资发展有限公司	49.00%	87,962,308.47		8,658,161,194.20
武汉世茂嘉年华置业有限公司	49.00%	-16,589,782.71	46,550,000.00	395,444,147.24
前海世茂发展（深圳）有限公司	49.00%	57,433,247.10	58,800,000.00	2,561,923,347.06
深圳市世茂新里程实业有限公司	49.00%	139,614,648.51		5,711,390,204.00
石狮世茂房地产开发有限公司	64.09%	-9,031,710.26	85,774,647.89	581,144,100.57
石狮世茂新城房地产开发有限公司	64.09%	-154,486,167.37	147,887,323.94	329,052,192.05
泉州世茂新里程置业有限公司	82.66%	160,380,187.30		679,571,646.21
南京世耀置业有限公司	73.99%	42,117,838.42		726,801,462.16
厦门世茂新领航置业有限公司	49.00%	40,571,688.48	454,230,000.00	2,198,596,455.22
山东世茂鲁坤置业有限公司	71.44%	169,848,824.29		518,063,934.26
杭州禾睿房地产开发有限公司	10.00%	11,171,396.41		194,461,793.70
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	49.00%	142,033,387.48		2,138,185,267.64
福州茂洲置业有限公司	73.99%	185,746,078.51		184,561,884.18
宁波茂升房地产开发有限公司	49.00%	212,351,602.56		339,280,121.51

(3) 重要的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	10,411,135,992.66	64,925,480.60	10,476,061,473.26	7,877,909,292.26		7,877,909,292.26
福建世茂新里程投资发展有限公司	13,686,187,430.05	13,113,386,989.18	26,799,574,419.23	8,896,851,901.37	233,005,795.00	9,129,857,696.37
武汉世茂嘉年华置业有限公司	2,458,553,907.93	1,854,780,614.32	4,313,334,522.25	2,735,904,850.24	770,400,800.10	3,506,305,650.34
前海世茂发展（深圳）有限公司	3,352,390,970.50	5,562,805,538.85	8,915,196,509.35	2,986,534,247.07	700,247,268.29	3,686,781,515.36
深圳市世茂新里程	12,185,803,175.97	14,486,393,956.90	26,672,197,132.87	14,776,221,726.20	240,077,031.15	15,016,298,757.35

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	期末余额					
实业有限公司						
石狮世茂房地产开发 有限公司	1,340,984,279.35	2,498,785,024.09	3,839,769,303.44	2,777,341,961.73	155,605,392.75	2,932,947,354.48
石狮世茂新城房地 产开发有限公司	1,362,747,095.23	157,355,784.99	1,520,102,880.22	1,006,647,181.69		1,006,647,181.69
泉州世茂新里程置 业有限公司	3,375,395,294.20	1,292,116,269.26	4,667,511,563.46	3,790,586,219.77	54,796,567.73	3,845,382,787.50
南京世耀置业有限 公司	2,448,359,879.61	553,504.99	2,448,913,384.60	943,816,503.73	522,800,000.00	1,466,616,503.73
厦门世茂新领航置 业有限公司	6,677,126,442.57	2,814,342,968.97	9,491,469,411.54	4,458,267,563.28	546,270,307.00	5,004,537,870.28
山东世茂鲁坤置业 有限公司	3,170,135,784.63	273,800,735.82	3,443,936,520.45	2,328,486,330.14	390,276,710.10	2,718,763,040.24
杭州禾睿房地产开 发有限公司	5,563,806,304.29	24,382,955.27	5,588,189,259.56	3,643,571,322.57		3,643,571,322.57
珠海世茂新领域房 地产开发有限公司	10,523,577,977.59	1,431,420.20	10,525,009,397.79	2,828,868,830.91	3,332,497,163.54	6,161,365,994.45
福州茂洲置业有限 公司	6,936,225,877.80	473,649.17	6,936,699,526.97	6,687,257,867.04		6,687,257,867.04
宁波茂升房地产开 发有限公司	2,409,010,767.22	1,267,924,587.92	3,676,935,355.14	2,983,378,172.21	1,148,771.69	2,984,526,943.90

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京世茂房地产开发 有限公司	11,250,434,650.95	462,377,888.53	11,712,812,539.48	8,329,582,180.80		8,329,582,180.80
福建世茂新里程投 资发展有限公司	13,451,561,582.89	13,176,442,099.18	26,628,003,682.07	8,905,343,579.46	232,458,295.00	9,137,801,874.46
武汉世茂嘉年华置 业有限公司	2,155,434,342.61	1,830,768,511.59	3,986,202,854.20	2,870,848,721.76	177,968,561.13	3,048,817,282.89
前海世茂发展（深 圳）有限公司	2,345,187,572.21	5,574,525,932.78	7,919,713,504.99	1,989,011,951.08	699,497,268.29	2,688,509,219.37
深圳市世茂新里程 实业有限公司	15,290,075,019.93	14,138,465,742.62	29,428,540,762.55	17,803,423,700.32	273,594,408.56	18,077,018,108.88
石狮世茂房地产开 发有限公司	2,151,096,893.74	2,508,259,188.95	4,659,356,082.69	3,293,310,587.33	155,130,392.75	3,448,440,980.08
石狮世茂新城房地 产开发有限公司	3,667,661,794.12	76,731,522.36	3,744,393,316.48	2,489,876,154.45		2,489,876,154.45
泉州世茂新里程置 业	2,730,042,701.83	1,275,636,076.31	4,005,678,778.14	3,320,805,243.37	51,914,600.05	3,372,719,843.42

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	期初余额					
业有限公司						
南京世耀置业有限公司	2,898,990,868.28	920,662.62	2,899,911,530.90	1,974,538,340.29		1,974,538,340.29
厦门世茂新领航置业有限公司	7,051,917,119.49	3,144,354,694.63	10,196,271,814.12	4,127,116,880.07	392,692,525.08	4,519,809,405.15
山东世茂鲁坤置业有限公司	2,637,420,525.87	40,402,697.78	2,677,823,223.65	2,206,230,187.69		2,206,230,187.69
杭州禾睿房地产开发有限公司	6,575,349,197.72	24,532,144.95	6,599,881,342.67	4,766,977,369.74		4,766,977,369.74
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	8,663,094,688.35	1,182,404.05	8,664,277,092.40	7,358,797,029.01		7,358,797,029.01
福州茂洲置业有限公司	6,785,718,238.78	613,970.79	6,786,332,209.57	6,787,932,688.46		6,787,932,688.46
宁波茂升房地产开发有限公司	4,577,875,553.04	1,102,097.25	4,578,977,650.29	4,323,386,171.55		4,323,386,171.55

(续)

子公司名称	本期发生额			
	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	640,830,356.77	4,921,822.32	4,921,822.32	-3,780,357.39
福建世茂新里程投资发展有限公司	209,149,385.21	179,514,915.25	811,999,800.26	-53,006,089.64
武汉世茂嘉年华置业有限公司	296,595,006.40	-33,856,699.40	447,998,671.09	-669,546,582.24
前海世茂发展(深圳)有限公司	539,692,499.16	117,210,708.37	1,566,754,357.31	-393,299,433.99
深圳市世茂新里程实业有限公司	2,078,115,863.44	284,927,854.10	825,158,947.50	-1,098,772,227.25
石狮世茂房地产开发有限公司	144,282,559.94	-14,093,153.65	328,512,469.97	273,043,872.67
石狮世茂新城房地产开发有限公司	864,235,751.30	-241,061,463.50	-241,061,463.50	429,723,299.32
泉州世茂新里程置业有限公司	636,272,618.81	194,023,938.18	344,913,641.38	621,223,112.96
南京世耀置业有限公司	416,425,581.53	56,923,690.26	56,923,690.26	-672,522,029.99
厦门世茂新领航置业有限公司	76,215,864.37	82,799,364.24	45,546,707.54	473,067,293.02
山东世茂鲁坤置业有限公司	1,186,590,953.07	237,750,313.96	253,580,444.25	-531,524,302.52
杭州禾睿房地产开发有限公司	919,829,068.92	111,713,964.06	111,713,964.06	-1,079,737,524.81
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	1,504,088,352.24	289,864,056.09	289,864,056.09	-7,140,135,260.18
福州茂洲置业有限公司	1,722,039,062.23	251,042,138.82	251,042,138.82	300,360,728.37
宁波茂升房地产开发有限公司	2,427,273,828.90	433,370,617.46	436,816,932.50	-153,290,971.37

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	上期发生额			
南京世茂房地产开发有限公司	672,638,705.25	22,813,961.38	22,813,961.38	-487,512,000.66
福建世茂新里程投资发展有限公司	204,731,207.81	116,403,088.54	116,403,088.54	-80,680,112.94
武汉世茂嘉年华置业有限公司	467,357,636.64	17,389,123.06	500,744,493.55	-47,708,316.38
前海世茂发展（深圳）有限公司	-1,198,711,456.30	-521,811,552.90	927,732,096.04	120,394,467.75
深圳市世茂新里程实业有限公司	3,950,806,990.20	671,690,908.28	949,833,670.20	919,291,375.04
石狮世茂房地产开发有限公司	128,388,701.98	-22,273,208.09	320,332,415.53	-40,080,508.96
石狮世茂新城房地产开发有限公司	260,931,512.92	-114,275,816.74	-114,275,816.74	-169,684,567.04
泉州世茂新里程置业有限公司	1,185,307,300.92	290,944,395.33	293,656,154.68	791,741,900.83
南京世耀置业有限公司	2,584,873,359.57	439,510,716.97	439,510,716.97	352,828,429.61
厦门世茂新领航置业有限公司	99,253,429.40	23,982,503.90	35,046,914.51	902,280,664.77
山东世茂鲁坤置业有限公司	1,689,008,646.39	372,841,483.06	372,841,483.06	221,584,395.69
杭州禾睿房地产开发有限公司	883,256,842.09	83,182,553.02	83,182,553.02	371,451,884.14
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	2,601,755,910.77	605,893,115.53	605,893,115.53	1,092,786,020.53
福州茂洲置业有限公司		-1,600,478.89	-1,600,478.89	
宁波茂升房地产开发有限公司	1,124,296,217.89	235,591,478.74	235,591,478.74	612,590,591.49

2、在合营企业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		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
深圳市晟世善居实业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资管理		50.00%	权益法
深圳市荣晟善居实业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资管理		50.00%	权益法
上海世领投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	35.00%		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%		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%	权益法
泉州泓茂实业发展有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	投资管理		34.00%	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%	权益法

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	对合营企业
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%	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%	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%	权益法
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	江苏省张家港市	江苏省张家港市	房地产开发	30.00%	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%	权益法
福州泰盛置业有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	50.00%	权益法
厦门云街置业有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产开发	50.00%	权益法
郑州钱隆实业有限公司	河南省荥阳市	河南省荥阳市	房地产开发	50.00%	权益法
深圳市融丰盈实业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资咨询	50.00%	权益法
深圳市升丰盈实业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资咨询	50.00%	权益法
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产开发	30.00%	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%	权益法
深圳市荣樾企业管理有限公司	深圳市	深圳市	企业管理	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%	权益法
河北恒佑房地产开发有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市	房地产开发		本期处置
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%	权益法
眉山启迪科技园有限公司	四川省	四川省	房地产开发	35.00%	权益法

注：在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明；

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。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	深圳市晟世善居实业有限公司	深圳市荣晟善居实业有限公司	深圳市晟世善居实业有限公司	深圳市荣晟善居实业有限公司
流动资产	5,191,956,947.67	1,229,944,909.81	4,378,341,644.01	1,394,346,182.33
其中：现金和现金等价物	389,497.28	79,970,552.37	24,752,164.12	193,238,442.31
非流动资产	16,628,866.09		16,638,364.15	
资产合计	5,208,585,813.76	1,229,944,909.81	4,394,980,008.16	1,394,346,182.33
流动负债	1,348,787,288.82	1,280,248,062.44	1,162,619,072.34	828,867,790.56
非流动负债	3,710,300,000.00		3,082,800,000.00	601,316,616.55
负债合计	5,059,087,288.82	1,280,248,062.44	4,245,419,072.34	1,430,184,407.11
少数股东权益	6,070.49		36,651.82	
归属于母公司股东权益	149,492,454.45	-50,303,152.63	149,524,284.00	-14,768,224.78
按持股比例计算的净资产份额	74,746,227.23	-25,151,576.32	74,762,142.00	-7,384,112.39
调整事项	-74,725,000.00		-74,725,000.00	7,384,112.39
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	-74,725,000.00		-74,725,000.00	7,384,112.39
对合营企业权益投资的账面价值	21,227.23		37,142.00	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	-179,544.43	1,442.86	-363,305.91	4,064.11
所得税费用				
净利润	-62,410.88	-14,464,927.85	110,935.82	-14,768,224.78
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-62,410.88	-14,464,927.85	110,935.82	-14,768,224.78
本年度收到的来自合营企业的股利				

（续）

项 目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
-----	------------	------------

上海世茂股份有限公司

财务报表附注

2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	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	上海世领投资 管理有限公司	宁波鼎峰房地 产开发有限公 司
流动资产	415,826.11	182,231,318.43	415,503.48	218,131,439.74
其中：现金和现金等价物	287,496.11	60,515,219.73	287,173.48	48,903,771.67
非流动资产		11,930,993.38		6,902,096.96
资产合计	415,826.11	194,162,311.81	415,503.48	225,033,536.70
流动负债	106,528.77	40,571,802.08	106,528.77	55,882,424.62
非流动负债				
负债合计	106,528.77	40,571,802.08	106,528.77	55,882,424.62
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	309,297.34	153,590,509.73	308,974.71	169,151,112.08
按持股比例计算的净资产份额	108,254.07	61,436,203.89	108,141.15	67,660,444.83
调整事项		-751,273.23		-751,273.23
—商誉				
—内部交易未实现利润		-751,273.23		-751,273.23
—其他				
对合营企业权益投资的账面价值	108,254.07	60,684,930.66	108,141.15	66,909,171.60
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		22,544,036.82		34,771,697.04
财务费用	-322.63	-631,814.15	374.61	-455,785.75
所得税费用		5,122,182.21		-4,367,623.01
净利润	322.63	-15,560,602.35	18,786.29	-13,031,052.36
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	322.63	-15,560,602.35	18,786.29	-13,031,052.36
本年度收到的来自合营企业的股利				112,000,000.00

(续)

项 目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	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

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	济南世茂新纪元置业有限公司	福州世茂瑞盈置业有限公司
流动资产	1,281,060,451.63	242,090,827.59	1,899,521,330.11	308,545,203.34
其中：现金和现金等价物	129,863,805.01	58,498,253.36	93,780,582.14	45,254,582.72
非流动资产	-1,482,127.89	5,996,096.43	3,713,623.05	5,479,940.14
资产合计	1,279,578,323.74	248,086,924.02	1,903,234,953.16	314,025,143.48
流动负债	1,166,805,633.07	94,563,859.94	1,790,810,967.99	168,903,302.69
非流动负债				
负债合计	1,166,805,633.07	94,563,859.94	1,790,810,967.99	168,903,302.69
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	112,772,690.67	153,523,064.08	112,423,985.17	145,121,840.79
按持股比例计算的净资产份额	50,747,710.80	30,704,612.82	51,050,074.20	29,024,368.16
调整事项	-459,280.88			
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	-459,280.88			
对合营企业权益投资的账面价值	51,206,991.68	30,704,612.82	51,050,074.20	29,024,368.16
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	665,536,261.21	112,073,470.00	1,026,494,795.03	586,912,686.24
财务费用	-426,621.77	-1,287,100.43	-891,395.16	-959,259.91
所得税费用	116,235.17	2,800,948.84	25,029,978.57	50,693,557.78
净利润	348,705.50	8,401,223.29	75,089,935.70	152,080,673.33
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	348,705.50	8,401,223.29	75,089,935.70	152,080,673.33
本年度收到的来自合营企业的股利				

(续)

项 目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
-----	------------	------------

上海世茂股份有限公司

财务报表附注

2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	济南骏茂房地 产开发有限公 司	长沙茂泓置业 开发有限公司	济南骏茂房地 产开发有限公 司	长沙茂泓置业 开发有限公司
流动资产	4,648,685,049.65	3,191,113,207.45	4,123,827,940.09	5,416,691,470.45
其中：现金和现金等价物	153,709,179.25	122,280,548.28	107,691,315.73	292,390,328.28
非流动资产	51,528,138.40	253,048,459.58	20,312,375.74	30,988,124.87
资产合计	4,700,213,188.05	3,444,161,667.03	4,144,140,315.83	5,447,679,595.32
流动负债	2,197,258,330.65	2,104,867,278.73	1,460,975,919.92	2,341,331,520.12
非流动负债	2,450,000,000.00	1,445,000,000.00	2,611,500,000.00	3,186,000,000.00
负债合计	4,647,258,330.65	3,549,867,278.73	4,072,475,919.92	5,527,331,520.12
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	52,954,857.40	-105,705,611.71	71,664,395.91	-79,651,924.80
按持股比例计算的净资产份额	26,477,428.70	-29,597,571.28	35,832,197.95	-22,302,538.95
调整事项				22,302,538.95
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				22,302,538.95
对合营企业权益投资的账面价值	26,477,428.70		35,832,197.95	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	-694,333.11	-1,945,171.27	267,506.98	-2,729,584.26
所得税费用	-6,236,512.84	-8,684,562.30	-7,860,468.82	-16,248,767.05
净利润	-18,709,538.51	-26,053,686.90	-23,581,406.48	-48,746,301.14
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-18,709,538.51	-26,053,686.90	-23,581,406.48	-48,746,301.14
本年度收到的来自合营企业的股利				

(续)

项 目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	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

上海世茂股份有限公司

财务报表附注

2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	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
流动资产	7,435,999,472.03	265,012,548.48	6,288,126,365.33	202,929,674.14
其中：现金和现金等价物	124,236,481.34	32,885,308.21	156,150,102.12	64,330,153.86
非流动资产	939,132,646.64	2,142,063.06	928,318,471.15	283,440.52
资产合计	8,375,132,118.67	267,154,611.54	7,216,444,836.48	
				203,213,114.66
流动负债	3,935,480,547.88	254,480,067.58	2,510,134,816.47	189,063,436.20
非流动负债	4,100,000,000.00		4,300,000,000.00	
负债合计	8,035,480,547.88	254,480,067.58	6,810,134,816.47	189,063,436.20
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	339,651,570.79	12,674,543.96	406,310,020.01	14,149,678.46
按持股比例计算的净资产份额	169,825,785.40	3,802,363.19	203,155,010.00	4,244,903.54
调整事项	47,766,907.42	10,501,137.05	47,766,907.42	10,501,137.05
—商誉	47,766,907.42	10,501,137.05	47,766,907.42	10,501,137.05
—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	217,592,692.82	14,303,500.24	250,921,917.42	14,746,040.59
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	95,238.10			
财务费用	223,610.38	-170,289.38	-399,056.70	-60,474.67
所得税费用	-22,219,483.08	-491,711.50	-8,954,499.69	-282,177.13
净利润	-66,658,449.23	-1,475,134.50	-27,218,499.05	-846,531.37
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-66,658,449.23	-1,475,134.50	-27,218,499.05	-846,531.37
本年度收到的来自合营企业的股利				

(续)

项 目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
-----	------------	------------

上海世茂股份有限公司

财务报表附注

2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	山东汇联保 险经纪有限 公司	福州泰盛置 业有限公 司	山东汇联保 险经纪有限 公司	福州泰盛置 业有限公 司
流动资产	19,377,383.65	1,567,194,222.26	42,605,040.72	2,442,090,752.33
其中：现金和现金等价物	15,935,199.96	6,269,121.53	40,828,958.94	5,096,750.63
非流动资产	17,448,177.69	20,362,419.38	3,501,358.81	19,200,751.70
资产合计	36,825,561.34	1,587,556,641.64	46,106,399.53	2,461,291,504.03
流动负债	15,754,614.36	215,689,193.65	945,924.91	797,125,919.92
非流动负债		290,000,000.00		580,000,000.00
负债合计	15,754,614.36	505,689,193.65	945,924.91	1,377,125,919.92
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	21,070,946.98	1,081,867,447.99	45,160,474.62	1,084,165,584.11
按持股比例计算的净资产份额	5,057,027.28	540,933,724.00	10,838,513.91	542,082,792.06
调整事项	5,872,516.39	51,288,334.55	5,872,516.39	51,288,334.55
—商誉	5,872,516.39	51,288,334.55	5,872,516.39	51,288,334.55
—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	10,929,543.67	592,222,058.54	16,711,030.30	593,371,126.60
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	14,476,833.21		2,714,454.07	30,330.00
财务费用	-200,791.95	-7,070.82	-347,520.24	-52,496.32
所得税费用		-766,045.37	-1,703,062.42	-2,419,248.94
净利润	-24,089,527.64	-2,298,136.12	-5,069,736.68	-7,257,746.81
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-24,089,527.64	-2,298,136.12	-5,069,736.68	-7,257,746.81
本年度收到的来自合营企业的股利				

(续)

项 目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	厦门云街置 业有限公 司	郑州钱隆实 业有限公司	厦门云街置 业有限公 司	郑州钱隆实 业有限公司

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	厦门云街置业 有限公司	郑州钱隆实 业有限公司	厦门云街置业 有限公司	郑州钱隆实 业有限公司
流动资产	1,194,354,759.30	84,812,098.69	1,226,167,419.63	84,812,535.83
其中：现金和现金等价物	32,488,964.03	5,294.35	75,889,526.16	5,769.99
非流动资产	607,530.65	-192.50	1,224,399.03	
资产合计	1,194,962,289.95	84,811,906.19	1,227,391,818.66	84,812,535.83
流动负债	631,029,642.00	84,813,145.84	600,170,445.87	84,811,958.34
非流动负债	534,350,000.00		599,450,000.00	
负债合计	1,165,379,642.00	84,813,145.84	1,199,620,445.87	84,811,958.34
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	29,582,647.95	-1,239.65	27,771,372.79	577.49
按持股比例计算的净资产份额	14,791,323.98	-619.83	8,331,411.84	288.75
调整事项	5,746,534.63		5,746,534.63	
—商誉	5,746,534.63		5,746,534.63	
—内部交易未实现利润				
—其他	2,445,875.29			
对合营企业权益投资的账面价值	22,983,733.90		14,077,946.47	288.75
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	297,414,689.52			
财务费用	31,340,333.58	437.14	-88,206.46	-769.99
所得税费用	603,758.38		1,182,884.03	192.50
净利润	1,811,275.16	-1,817.14	-3,548,652.09	577.49
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	1,811,275.16	-1,817.14	-3,548,652.09	577.49
本年度收到的来自合营企业的股利				

(续)

项 目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
-----	------------	------------

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	武汉光谷芯动力地产开发有限公司	世茂澳亚基金管理有限公司	武汉光谷芯动力地产开发有限公司	世茂澳亚基金管理有限公司
流动资产	1,848,620,598.80	1,071,317.90	1,284,302,634.60	1,515,567.36
其中：现金和现金等价物	242,332,188.00	71,317.90	1,984,015.81	112,316.41
非流动资产	118,790.51	5,105,536.02	123,380.09	5,109,555.11
资产合计	1,848,739,389.31	6,176,853.92	1,284,426,014.69	6,625,122.47
流动负债	1,057,857,207.41		1,234,656,547.89	
非流动负债	740,980,000.00			
负债合计	1,798,837,207.41		1,234,656,547.89	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	49,902,181.90	6,580,113.13	49,769,466.80	6,625,122.47
按持股比例计算的净资产份额	14,970,654.57	3,290,056.57	14,930,840.04	3,312,487.14
调整事项			-14,930,840.04	
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他		-74.09	-14,930,840.04	
对合营企业权益投资的账面价值	14,970,654.57	3,289,982.47		3,312,487.14
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	-1,450,066.53	1,652.66	-200,145.00	-12,597.05
所得税费用		-10,453.48	-76,844.40	-2,605,623.29
净利润	132,715.10	-45,009.34	-230,533.20	723,240.61
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	132,715.10	-45,009.34	-230,533.20	723,240.61
本年度收到的来自合营企业的股利				

(续)

项 目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	深圳市融丰盈实业有限公司	深圳市融丰盈实业有限公司

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	深圳市融丰盈实业有 限公司	深圳市融丰盈实业有 限公司
流动资产	1,309,561,593.39	3,601,018,075.97
其中：现金和现金等价物	20,767,412.11	97,411,024.91
非流动资产	101,692,866.15	102,068,314.06
资产合计	1,411,254,459.54	3,703,086,390.03
流动负债	-1,630,211,422.98	11,327.32
非流动负债	3,038,500,000.00	3,699,890,413.82
负债合计	1,408,288,577.02	3,699,901,741.14
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	2,965,882.52	3,184,648.89
按持股比例计算的净资产份额	1,482,941.26	1,592,324.45
调整事项	-1,592,324.45	-1,592,324.45
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他	-1,592,324.45	-1,592,324.45
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-1,442,869.96	46,799,111.11
所得税费用		
净利润	-218,766.37	-46,815,351.11
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-218,766.37	-46,815,351.11
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	无锡世茂新发 展置业有限公司	河北恒佑房地 产开发有限公 司	无锡世茂新发 展置业有限公司	河北恒佑房地 产开发有限公 司
流动资产	1,216,974,172.62		1,292,946,551.10	309,258,118.56

上海世茂股份有限公司

财务报表附注

2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	无锡世茂新发 展置业有限公司	河北恒佑房地 产开发有限公司	无锡世茂新发 展置业有限公司	河北恒佑房地 产开发有限公司
其中：现金和现金等价物	1,208,312.10		20,120,755.18	54,868,193.65
非流动资产	54,065,566.31		35,218,006.60	3,242,269.85
资产合计	1,271,039,738.93		1,328,164,557.70	312,500,388.41
流动负债	1,092,194,775.56		1,092,776,915.19	306,888,407.37
非流动负债				
负债合计	1,092,194,775.56		1,092,776,915.19	306,888,407.37
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	178,844,963.37		235,387,642.51	5,611,981.04
按持股比例计算的净资产份额	55,441,938.64		72,970,169.17	561,198.10
调整事项				5,866,776.07
—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	55,441,938.64		72,970,169.17	6,427,974.17
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	19,398,685.53		16,857,877.29	
财务费用	-21,145.79		-210,477.33	-2,866.11
所得税费用	-18,847,559.71		-10,460,120.80	-30,309.85
净利润	-56,542,679.14		-31,380,362.39	-90,929.56
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-56,542,679.14		-31,380,362.39	-90,929.56
本年度收到的来自合营企业的股利				

(续)

项 目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
-----	------------	------------

	上海铭耀股权投资管理有限公司	眉山启迪科技园有限公司	上海铭耀股权投资管理有限公司	眉山启迪科技园有限公司
流动资产	4,704,781.13	362,173,622.09	5,835,555.28	286,059,071.45
其中：现金和现金等价物	115,846.09	27,917,780.67	15,600.57	38,717,158.92
非流动资产	10,567,192.97	5,285,791.11	10,818,634.45	920,287.81
资产合计	15,271,974.10	367,459,413.20	16,654,189.73	286,979,359.26
流动负债	2,700,524.66	254,806,863.23	5,133,066.18	151,373,861.48
非流动负债				
负债合计	2,700,524.66	254,806,863.23	5,133,066.18	151,373,861.48
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	12,571,449.44	112,652,549.97	11,521,123.55	135,605,497.78
按持股比例计算的净资产份额	3,771,434.83	39,428,392.49	3,457,081.46	47,461,924.22
调整事项		784,935.57		784,935.57
—商誉		784,935.57		784,935.57
—内部交易未实现利润				
—其他	744.40			
对联营企业权益投资的账面价值	3,772,179.23	40,213,328.06	3,457,081.46	48,246,859.79
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	10,359,265.75		15,566,037.30	
财务费用	73.72		-183.67	-113,867.83
所得税费用	2,608.97	-4,213,431.62	103,851.22	-919,254.22
净利润	1,050,325.89	-22,952,947.81	1,393,922.21	-2,757,762.65
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	1,050,325.89	-22,952,947.81	1,393,922.21	-2,757,762.65
本年度收到的来自合营企业的股利				

八、与金融工具相关的风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险（主要包括外汇风险、利率风险和其他价格风险）、信用风险和流动性风险。本公司已制定风险管理政策，力

求减少各种风险对财务业绩的潜在不利影响。

1、市场风险

（1）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：

外币项目	2021.12.31					合计
	美元项目	港币项目	欧元项目	澳元项目	加元项目	
外币金融资产						
货币资金	24,183.40	1,447,938.48	48.51	97,899,157.85	9.01	99,371,337.25
合计	24,183.40	1,447,938.48	48.51	97,899,157.85	9.01	99,371,337.25

（2）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险产生于银行借款及公司债券等带息债务。2021 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要为借款金额合计为 2,625,984.66 万元、中期票据余额 310,178.02 万元、公司债券余额 726,825.33 万元以及定向债务融资工具余额 99,985.62 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。

（3）其他价格风险

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。

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、流动性风险

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。

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

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	
一、持续的公允价值计量				
（一）其他权益工具投资			85,016,706.21	85,016,706.21
（二）投资性房地产		55,519,910,000.00		55,519,910,000.00
1、出租的建筑物		33,961,910,000.00		33,961,910,000.00
2、持有并准备出租的未完工房屋建筑物		21,558,000,000.00		21,558,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额		55,519,910,000.00	85,016,706.21	55,604,926,706.21

1、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	33,961,910,000.00	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	21,558,000,000.00	假设开发法、成本法	注2
投资性房地产合计	55,519,910,000.00		

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，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

注 2：对于持有并准备出租的未完工房屋建筑物，由于可以获取其已经完工部分与预计达到可使用状态的未完工部分成本，且可以从房地产交易市场获得与完工后估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用假设开发法与成本法进行估值，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

2、持续的第三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
其他权益工具投资	85,016,706.21	公允价值与账面价值差异较小，故采

项目	期末公允价值	估值技术
		用其账面价值作为其公允价值

十、关联方及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	业务性质
世茂集团控股有限公司(注2)	母公司	外国企业	开曼群岛	投资控股
峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)(注1)	母公司	外国企业	英属维京群岛	投资控股

(续)

母公司名称	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业表决权比例	本企业最终控制方	注册资本
世茂集团控股有限公司(注2)	63.92%	73.15%	是	3,797,831,888股，每股面值0.10港币
峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)(注1)	43.73%	43.73%	否	1股1美元普通股

本企业的母公司情况的说明：

注1：峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)持有公司43.73%股份，是公司的控股股东。

注2：世茂集团控股有限公司通过其全资子公司峰盈国际有限公司(Peak Gain International Limited)、间接全资子公司上海世茂投资管理有限公司以及控股子公司西藏世茂企业发展有限公司合计控制公司63.92%的股份。

注3：许荣茂先生持有世茂集团控股有限公司63.79%股份，是公司的实际控制人。

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1“在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、2、“在合营安排或联营企业中的权益”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
浙江世茂企业管理有限公司	同受一方控制
诏安世茂置业有限公司	同受一方控制

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
长春悦翊房地产开发有限公司	同受一方控制
漳州中世房地产开发有限公司	同受一方控制
张家港世茂房地产开发有限公司	同受一方控制
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制
徐州领地房地产开发有限公司	同受一方控制
香河万通房地产开发有限公司	同受一方控制
霞浦世茂金禾置业有限公司	同受一方控制
西藏世亚创业投资合伙企业（有限合伙）	同受一方控制
西藏世茂企业发展有限公司	同受一方控制
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	同受一方控制
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制
无锡溪都置业有限公司	同受一方控制
温州新领航房地产开发有限公司	同受一方控制
温州世茂新腾飞房地产开发有限公司	同受一方控制
天津世茂新里程置业有限公司	同受一方控制
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制
苏州翀天智能化工程有限公司	同受一方控制
世茂天成物业服务集团有限公司	同受一方控制
世茂环禹（上海）实业合伙企业（有限合伙）	同受一方控制
世茂房地产控股有限公司(香港)	同受一方控制
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制
石狮世茂新领航置业有限公司	同受一方控制
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制
深圳市前海世茂投资管理有限公司	同受一方控制
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	同受一方控制
上海翀宇投资管理有限公司	同受一方控制
上海逸景园林景观工程有限公司	同受一方控制
上海轩帝投资管理有限公司	同受一方控制
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制
上海世茂物联网科技有限公司	同受一方控制
上海世茂文化发展有限公司	同受一方控制
上海世茂荃晟商业经营管理有限公司	同受一方控制
上海世茂旅游发展有限公司	同受一方控制
上海世茂槿拓置业有限公司	同受一方控制

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
上海世茂建设有限公司	同受一方控制
上海世茂国际广场有限责任公司	同受一方控制
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制
上海世滨电子商务有限公司	同受一方控制
上海世贝智能化工程有限公司	同受一方控制
上海晟翊投资管理有限公司	同受一方控制
上海润尚房地产经纪有限公司	同受一方控制
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制
上海茂尊雅建筑设计顾问有限公司	同受一方控制
上海茂怡管理咨询有限公司	同受一方控制
上海茂声智能科技有限公司	同受一方控制
上海灵朴旅游咨询有限公司	同受一方控制
上海光核教育科技有限公司	同受一方控制
上海繁英环境工程有限公司	同受一方控制
山东世盈置业有限公司	同受一方控制
山东海亮物业服务服务有限公司	同受一方控制
厦门世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制
厦门祺翎企业管理有限公司	同受一方控制
沙县世茂新体验置业有限公司	同受一方控制
泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制
泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制
泉州世茂瑞盈置业有限公司	同受一方控制
泉州世茂阜盈置业有限公司	同受一方控制
泉州美亚环境工程有限公司	同受一方控制
泉州聚龙华茂房地产有限公司	同受一方控制
青岛世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制
青岛世奥房地产开发公司	同受一方控制
青岛华皓瑞信置业有限公司	同受一方控制
青岛华皓锦誉置业有限公司	同受一方控制
平潭海峡如意城开发建设有限公司	同受一方控制
宁波世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制
南通世茂新里程房地产开发有限公司	同受一方控制
南京世茂新领航置业有限公司	同受一方控制
南京海峡城开发建设有限公司	同受一方控制
南昌世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
南昌忬晟置业有限公司	同受一方控制
南安世茂新里程置业有限公司	同受一方控制
南安华成置业有限公司	同受一方控制
牡丹江睿智营销有限公司	同受一方控制
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制
牡丹江弗恺投资中心（有限合伙）	同受一方控制
牡丹江斐夏管理服务有限公司	同受一方控制
绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司	同受一方控制
龙岩世茂新领航置业有限公司	同受一方控制
龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	同受一方控制
龙岩上杭县荣誉房地产有限公司	同受一方控制
龙海世茂置业有限公司	同受一方控制
涑水县国兴房地产开发有限公司	同受一方控制
昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制
建瓯世茂新里程置业有限公司	同受一方控制
济南世茂长青置业有限公司	同受一方控制
济南世茂福盈置业有限公司	同受一方控制
吉安新盈房地产开发有限公司	同受一方控制
惠东县沅盛帝景贸易有限公司	同受一方控制
惠安世茂智行房地产有限公司	同受一方控制
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	同受一方控制
国泰土地整理集团有限公司	同受一方控制
国达房地产开发有限公司	同受一方控制
广州世茂新里程房地产开发有限公司	同受一方控制
福州易泓企业管理有限公司	同受一方控制
福州世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制
福州世茂新世纪房地产开发有限公司	同受一方控制
福州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制
福州世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制
福州世茂世悦置业有限公司	同受一方控制
福州世茂世源置业有限公司	同受一方控制
福州世茂世途置业有限公司	同受一方控制
福州世茂实业有限公司	同受一方控制
福州世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制
福州傲霖企业管理有限公司	同受一方控制
福清世金福房地产开发有限公司	同受一方控制

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
福清茂辉置业有限公司	同受一方控制
福建世茂置业有限公司	同受一方控制
福建世茂文博发展有限公司	同受一方控制
福建世茂朗盈房地产开发有限公司	同受一方控制
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	同受一方控制
福建龙人房地产开发有限公司	同受一方控制
福建东方新天地投资发展有限公司	同受一方控制
成都世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制
常熟茂辛置业有限公司	同受一方控制
北京茂磊企业管理有限公司	同受一方控制
北京绿海胜景园林工程有限公司	同受一方控制
shimao property holding ltd	同受一方控制
Prime Master Holdings Limited	同受一方控制
Perfect Zone International Limited	同受一方控制
PEAK CASTLE ASSETS	同受一方控制
Modern Professional Architectural Design Limited	同受一方控制
Inner Power Limited	同受一方控制
Grandday International Limited	同受一方控制
Fine Tune Investments Limited	同受一方控制
武夷山泰合房地产开发有限公司	同受一方控制
长沙世茂房地产有限公司	控股股东之合营企业
增城荔丰房地产有限公司	控股股东之合营企业
天津世茂新领航置业有限公司	控股股东之合营企业
天津津南新城房地产开发有限公司	控股股东之合营企业
天津海滨投资发展有限公司	控股股东之合营企业
尚隽商业保理（上海）有限公司	控股股东之合营企业
上海世茂喜达酒店管理有限公司	控股股东之合营企业
上海家和信息技术有限公司	控股股东之合营企业
泉州世茂祥瑞房地产有限公司	控股股东之合营企业
泉州世茂世悦置业有限公司	控股股东之合营企业
诺斯（上海）融资租赁有限公司	控股股东之合营企业
宁波世茂新里程置业有限公司	控股股东之合营企业
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	控股股东之合营企业
南平世阳达置业有限公司	控股股东之合营企业
南平世茂新纪元置业有限公司	控股股东之合营企业
南京世荣置业有限公司	控股股东之合营企业
南昌世茂新发展置业有限公司	控股股东之合营企业

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
南安市爱乐置业有限公司	控股股东之合营企业
江门市碧海银湖房地产有限公司	控股股东之合营企业
福建永森房地产开发有限公司	控股股东之合营企业
福建五环实业有限公司	控股股东之合营企业
福建世茂瑞盈房地产开发有限公司	控股股东之合营企业
福安市万城置业有限公司	控股股东之合营企业
成都世茂房地产开发有限公司	控股股东之合营企业
重庆越洋房地产开发有限公司	合营企业之子公司
重庆捷程置业有限公司	合营企业之子公司
深圳市皇庭房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海世斐企业管理有限公司	合营企业之子公司
珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	公司子公司之股东
云南融创房地产开发有限公司	公司子公司之股东
深圳市坪山城投置业有限公司	公司子公司之股东
上海隆汀企业管理中心（有限合伙）	公司子公司之股东
上海龙潜实业发展有限公司	公司子公司之股东
上海丹辰信息技术有限公司	公司子公司之股东
山东土地产业发展集团有限公司	公司子公司之股东
泉州市碧桂园房地产开发有限公司	公司子公司之股东
青岛黄岛发展（集团）有限公司	公司子公司之股东
平潭碧桂共赢投资合伙企业（有限合伙）	公司子公司之股东
南京咏而归文化传媒有限公司	公司子公司之股东
济南铁发投资管理合伙企业（有限合伙）	公司子公司之股东
湖北长建产业投资有限公司	公司子公司之股东
湖北省长投城镇化投资有限公司	公司子公司之股东
杭州泰禾置业集团有限公司	公司子公司之股东
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	公司子公司之股东
成都世舱置业有限公司	公司子公司之股东
北京饕餮小镇文化旅游发展有限公司	公司子公司之股东
深圳安创投资管理有限公司	公司子公司股东之股东

5、关联方交易情况

（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

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2021年度	2020年度
深圳安创投资管理有限公司	资金占用费	23,144,473.47	130,839,724.51

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2021年度	2020年度
世茂天成物业服务集团有限公司	接受劳务	83,940,262.77	88,835,011.04
上海繁英环境工程有限公司	接受劳务	13,819,179.49	12,521,064.61
上海容承企业管理有限公司	接受劳务	4,545,529.24	2,342,707.55
上海茂尊雅筑设计顾问有限公司	接受劳务	3,159,380.53	
上海世茂物联网科技有限公司	接受劳务	2,401,486.77	11,455,652.35
上海茂声智能科技有限公司	接受劳务	1,309,917.64	
上海世茂房地产有限公司	接受劳务	1,247,543.83	2,023,185.56
上海世茂文化发展有限公司	接受劳务	971,698.10	
苏州翀天智能化工程有限公司	接受劳务	580,733.95	
上海世茂喜达酒店管理有限公司	接受劳务	449,918.32	180,806.36
成都世茂新城房地产开发有限公司	接受劳务	229,720.01	
福建世茂文博发展有限公司	接受劳务	17,000.00	
福州世茂实业有限公司	接受劳务	15,383.50	220,171.10
牡丹江睿智营销企划有限公司	接受劳务	6,350.00	44,153.78
上海润尚房地产经纪有限公司	接受劳务		5,362,408.62
上海家和信息技术有限公司	接受劳务		1,152,888.68
上海世茂国际广场有限责任公司	接受劳务		283,018.86
牡丹江斐夏管理服务有限公司	接受劳务		235,450.82
南昌世茂新发展置业有限公司	接受劳务		78,083.81
上海世滨电子商务有限公司	接受劳务		42,000.00
上海世源建材贸易有限公司	采购商品		607,905.00
上海灵朴旅游咨询有限公司	采购商品		20,115.94
上海世茂文化发展有限公司	采购商品		5,300.00
上海世茂物联网科技有限公司	采购商品	720,057.30	3,050,151.03
上海世滨电子商务有限公司	采购商品	262,707.62	511,800.28
上海茂声智能科技有限公司	采购商品	140,270.80	
成都世茂房地产开发有限公司	采购商品	46,350.65	
上海茂尊雅筑设计顾问有限公司	采购商品	35,398.23	
上海光核教育科技有限公司	采购商品	18,416.59	
福州世茂实业有限公司	采购商品	11,316.00	15,044.25
世茂天成物业服务集团有限公司	采购商品	9,225.51	
上海世贝智能化工程有限公司	采购商品	2,752.29	
上海世茂房地产有限公司	采购商品		49,439.20
合计		137,085,072.61	259,876,083.35

注：上述交易金额为不含税金额。

②出售商品/提供劳务情况

上海世茂股份有限公司

财务报表附注

2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2021年度	2020年度
玉林市浩景房地产开发有限公司	资金占用费		25,574,766.51
长沙茂泓置业开发有限公司	销售商品	8,172,372.78	2,039,991.00
世茂天成物业服务集团有限公司	销售商品	111,962.07	
漳州中世房地产开发有限公司	销售商品	56,603.77	
南安市爱乐置业有限公司	销售商品	40,075.47	
福建龙人房地产开发有限公司	销售商品	28,301.89	18,867.92
石狮世茂新领航置业有限公司	销售商品	18,867.92	63,679.24
福州世茂世途置业有限公司	销售商品	18,867.92	
武夷山泰合房地产开发有限公司	销售商品	18,867.92	
南平世茂新纪元置业有限公司	销售商品	14,150.94	
成都世茂新城房地产开发有限公司	销售商品	3,360.87	68,290.39
上海润尚房地产经纪有限公司	销售商品	2,866.11	
上海繁英环境工程有限公司	销售商品	1,638.37	
上海容承企业管理有限公司	销售商品	1,371.68	
山东海亮物业服务有限公司	销售商品	220.40	
泉州世茂卓盈置业有限公司	销售商品		188,679.24
泉州聚龙华茂房地产有限公司	销售商品		94,339.62
泉州世茂瑞盈置业有限公司	销售商品		94,339.62
泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	销售商品		94,339.62
福建世茂朗盈房地产开发有限公司	销售商品		87,245.28
福建五环实业有限公司	销售商品		66,037.73
上海灵朴旅游咨询有限公司	销售商品		63,659.09
青岛世茂新城房地产开发有限公司	销售商品		48,631.14
福安市万城置业有限公司	销售商品		47,169.81
福州世茂新领域置业有限公司	销售商品		47,169.81
南安世茂新里程置业有限公司	销售商品		47,169.81
泉州世茂世悦置业有限公司	销售商品		47,169.81
泉州世茂祥瑞房地产有限公司	销售商品		47,169.81
泉州世茂新发展置业有限公司	销售商品		47,169.81
福清茂辉置业有限公司	销售商品		33,018.87
福清世金福房地产开发有限公司	销售商品		33,018.87
平潭海峡如意城开发建设有限公司	销售商品		33,018.87
福建东方新天地投资发展有限公司	销售商品		28,301.89
福州世茂世悦置业有限公司	销售商品		28,301.89
沙县世茂新体验置业有限公司	销售商品		18,867.92
福建永森房地产开发有限公司	销售商品		14,150.94

上海世茂股份有限公司

财务报表附注

2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2021年度	2020年度
建瓯世茂新里程置业有限公司	销售商品		14,150.94
南平世阳达置业有限公司	销售商品		14,150.94
厦门祺翎企业管理有限公司	销售商品		2,366.48
青岛华皓瑞信置业有限公司	销售商品		1,548.68
南京世茂新领航置业有限公司	提供劳务	37,858,490.57	
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	提供劳务	31,707,547.17	
成都世茂新城房地产开发有限公司	提供劳务	24,679,245.28	
长沙茂泓置业开发有限公司	提供劳务	12,148,623.55	27,636,575.40
眉山启迪科技园有限公司	提供劳务	11,248,362.60	4,069,320.39
上海世茂国际广场有限责任公司	提供劳务	11,142,452.81	
上海世茂槿拓置业有限公司	提供劳务	8,569,424.26	
深圳市皇庭房地产开发有限公司	提供劳务	8,131,166.45	
厦门云街置业有限公司	提供劳务	6,269,208.70	
成都世茂房地产开发有限公司	提供劳务	5,634,240.77	
济南骏茂房地产开发有限公司	提供劳务	5,618,739.23	361,067.92
上海世茂房地产有限公司	提供劳务	5,146,320.75	
福州泰盛置业有限公司	提供劳务	5,050,834.95	
成都世茂新城房地产开发有限公司	提供劳务	3,016,448.96	
福州世茂新纪元置业有限公司	提供劳务	2,989,436.44	2,398,693.82
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	提供劳务	2,814,386.80	5,627,924.55
南京海峡城开发建设有限公司	提供劳务	2,372,641.51	
福州世茂瑞盈置业有限公司	提供劳务	2,108,671.33	1,701,542.32
南京世茂新领航置业有限公司	提供劳务	1,645,135.01	2,289,509.96
上海灵朴旅游咨询有限公司	提供劳务	1,506,294.15	
深圳市前海世茂投资管理有限公司	提供劳务	1,386,395.29	5,483,020.19
上海容承企业管理有限公司	提供劳务	1,161,178.27	3,524,028.34
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	提供劳务	708,490.57	
国泰土地整理集团有限公司	提供劳务	647,059.93	648,817.33
上海世茂喜达酒店管理有限公司	提供劳务	624,811.32	
青岛世茂新城房地产开发有限公司	提供劳务	621,037.74	
南昌世茂新发展置业有限公司	提供劳务	568,867.92	
厦门祺翎企业管理有限公司	提供劳务	515,238.04	701,518.64
上海世茂庄园置业有限公司	提供劳务	375,320.75	
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	提供劳务	345,786.79	339,984.91
世茂天成物业服务集团有限公司	提供劳务	326,322.45	13,095.69
长沙世茂房地产有限公司	提供劳务	188,599.24	

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2021年度	2020年度
济南世茂长青置业有限公司	提供劳务	179,853.92	
沈阳世茂新发展置业有限公司	提供劳务	140,188.12	1,392,823.25
福建龙人房地产开发有限公司	提供劳务	112,264.15	
上海润尚房地产经纪有限公司	提供劳务	52,528.30	10,426.38
厦门世茂新纪元置业有限公司	提供劳务	23,318.87	135,196.35
山东世盈置业有限公司	提供劳务	22,953.12	
牡丹江斐夏管理服务有限公司	提供劳务	11,251.94	152,902.75
无锡世茂新发展置业有限公司	提供劳务	8,518.06	
上海世茂荃晟商业经营管理有限公司	提供劳务	6,654.87	
福建世茂文博发展有限公司	提供劳务	6,018.68	
山东汇联保险经纪有限公司	提供劳务	2,796.27	
浙江世茂企业管理有限公司	提供劳务	743.36	
宁波鼎峰房地产开发有限公司	提供劳务		2,065,413.39
霞浦世茂金禾置业有限公司	提供劳务		1,509,433.92
上海世茂旅游发展有限公司	提供劳务		639,462.24
烟台世茂置业有限公司	提供劳务		51,886.79
合计		206,183,397.37	89,759,426.08

注 1：上述交易金额为不含税金额。

(2) 关联租赁情况

① 本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
国泰土地整理集团有限公司	北京世茂大厦	7,101,668.57	7,120,677.26
深圳市前海世茂投资管理有限公司	前海世茂大厦	6,727,497.14	
泉州泓茂实业发展有限公司	泉州台商投资区宝龙广场	6,116,207.95	
厦门祺翎企业管理有限公司	厦门海峡大厦	2,549,498.42	3,087,649.56
世茂天成物业服务集团有限公司	厦门海峡大厦	476,558.73	40,203.69
长沙世茂房地产有限公司	长沙世茂环球金融中心	653,130.37	
上海世茂旅游发展有限公司	厦门海峡大厦		1,238,095.66
香河万通房地产开发有限公司	北京世茂大厦		264,642.43
合计		23,624,561.18	11,751,268.60

② 本公司作为承租方：

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
上海世茂房地产有限公司	上海世茂大厦	11,719,754.93	12,183,794.41
南京海峡城开发建设有限公司	南京河西世茂智汇园	10,708,395.07	
成都世茂新城房地产开发有限公司	成都世茂广场	221,086.52	
南昌世茂新发展置业有限公司	南昌世茂广场	44,310.00	
诺斯（上海）融资租赁有限公司	石狮主题乐园设备		900,632.54
世茂天成物业服务集团有限公司	烟台世茂广场		72,394.49
成都世茂房地产开发有限公司	成都世茂大厦		315,988.68
合计		22,693,546.52	13,472,810.12

(3) 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	1,225,000,000.00	2020年8月24日	2022年6月30日	否
合计	1,225,000,000.00			

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

本公司作为被担保方的事项请见借款附注五/18、短期借款、附注五/28、长期借款。

(4) 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	7,556,200.00	9,690,400.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应收款	重庆捷程置业有限公司	601,278,965.56	344,353,591.45
其他应收款	上海世斐企业管理有限公司	367,769,661.07	
其他应收款	深圳市晟世善居实业有限公司	365,160,725.00	356,356,850.00
其他应收款	山东土地产业发展集团有限公司	260,548,209.52	
其他应收款	天津中民爱普城市建设发展有限公司	253,955,306.85	253,955,306.85

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应收款	无锡世茂新发展置业有限公司	237,205,512.30	237,205,512.30
其他应收款	深圳市荣晟善居实业有限公司	205,500,000.00	196,000,000.00
其他应收款	厦门云街置业有限公司	180,706,247.03	16,925,000.00
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	180,000,000.00	198,000,000.00
其他应收款	深圳安创投资管理有限公司	143,803,665.36	71,659,191.89
其他应收款	济南骏茂房地产开发有限公司	84,375,772.73	242,875,772.73
其他应收款	深圳市荣樾企业管理有限公司	69,560,000.00	
其他应收款	郑州钱隆实业有限公司	42,042,060.00	42,042,060.00
其他应收款	湖北省长投城镇化投资有限公司	35,563,796.66	6,564,923.33
其他应收款	湖北长建产业投资有限公司	24,526,866.66	4,527,533.33
其他应收款	眉山启迪科技园有限公司	20,661,700.00	25,000,000.00
其他应收款	堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	18,986,500.00	12,221,500.00
其他应收款	长沙茂泓置业开发有限公司	18,272,573.05	
其他应收款	重庆越洋房地产开发有限公司	8,034,415.34	4,960,651.27
其他应收款	泉州泓茂实业发展有限公司	6,666,666.66	
其他应收款	平潭碧桂共赢投资合伙企业(有限合伙)	962,178.79	821,318.79
其他应收款	武汉光谷芯动力地产开发有限公司		385,017,688.25
其他应收款	张家港世茂新纪元房地产开发有限公司		5,816,239.28
其他应收款	河北恒佑房地产开发有限公司		907,444.14
合计		3,125,580,822.58	2,405,210,583.61

(2) 应付项目

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
应付账款	上海逸景园林景观工程有限公司	18,849,791.00	18,849,791.00
应付账款	上海世源建材贸易有限公司	1,589,814.00	1,589,814.00
应付账款	上海茂声智能科技有限公司	733,299.93	
应付账款	上海繁英环境工程有限公司	713,941.77	
应付账款	上海世茂物联网科技有限公司	399,000.00	
应付账款	上海茂尊雅筑设计顾问有限公司	270,225.00	
应付账款	牡丹江斐夏管理服务有限公司	206,556.99	
应付账款	苏州翀天智能化工程有限公司	19,000.00	
应付股利	上海世茂企业发展公司	119,716,831.01	
应付股利	Peak Gain International Limited	70,580,025.00	1,132,712,100.00
应付股利	Prime Master Holdings Limited	63,375,000.00	872,500,000.00
应付股利	Grandday International Limited	15,190,000.00	245,000,000.00
应付股利	世茂天成物业服务集团有限公司	5,335,066.53	

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
应付股利	牡丹江弗恺投资中心（有限合伙）	902,700.00	
其他应付款	上海世茂建设有限公司	2,481,706,451.36	18,864,929,022.34
其他应付款	上海隆汀企业管理中心（有限合伙）	2,230,763,422.31	2,230,763,422.31
其他应付款	上海丹辰信息技术有限公司	2,029,830,000.00	2,029,830,000.00
其他应付款	南京咏而归文化传媒有限公司	2,029,830,000.00	2,029,830,000.00
其他应付款	深圳市坪山城投置业有限公司	583,372,000.00	583,372,000.00
其他应付款	福州泰盛置业有限公司	411,961,212.52	398,781,050.61
其他应付款	杭州泰禾置业集团有限公司	331,448,910.55	376,025,632.07
其他应付款	珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	267,856,164.38	798,856,164.38
其他应付款	成都世舱置业有限公司	261,455,420.07	
其他应付款	北京饕餮小镇文化旅游发展有限公司	229,433,582.62	179,420,439.76
其他应付款	上海龙潜实业发展有限公司	119,350,854.00	287,950,854.00
其他应付款	泉州市碧桂园房地产开发有限公司	115,969,532.95	244,363,672.95
其他应付款	济南铁发投资管理合伙企业（有限合伙）	112,779,667.93	199,480,390.18
其他应付款	世茂环禹（上海）实业合伙企业（有限合伙）	103,970,749.57	
其他应付款	世茂房地产控股(BVI)有限公司	66,190,256.64	633,599,330.15
其他应付款	宁波鼎峰房地产开发有限公司	46,680,661.81	45,810,661.81
其他应付款	宁波世茂新里程置业有限公司	22,416,666.67	22,416,666.67
其他应付款	福州世茂瑞盈置业有限公司	17,721,350.37	1,987,650.00
其他应付款	苏州世茂置业有限公司	17,471,533.55	15,337,398.00
其他应付款	深圳市皇庭房地产开发有限公司	15,892,374.05	16,264,544.40
其他应付款	宁波世茂新纪元置业有限公司	14,800,000.00	
其他应付款	张家港世茂房地产开发有限公司	13,817,129.50	13,817,800.00
其他应付款	青岛黄岛发展（集团）有限公司	11,000,000.00	
其他应付款	泉州世茂瑞盈置业有限公司	10,999,902.78	10,999,902.78
其他应付款	泉州世茂新发展置业有限公司	9,201,695.05	30,079,541.05
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	牡丹江睿智营销有限公司	8,050,551.00	
其他应付款	烟台世茂置业有限公司	6,888,349.46	6,888,349.46
其他应付款	张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	6,783,760.72	
其他应付款	世茂天成物业服务集团有限公司	6,749,819.65	2,689,755.11
其他应付款	上海世茂房地产有限公司	6,655,900.76	12,712,792.92

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	泉州世茂新领域置业有限公司	6,475,079.25	5,950,179.25
其他应付款	福州世茂世源置业有限公司	5,334,427.00	5,334,427.00
其他应付款	青岛世奥房地产开发公司	4,670,000.00	
其他应付款	青岛华皓锦誉置业有限公司	4,358,480.00	2,620,000.00
其他应付款	厦门世茂新纪元置业有限公司	4,276,453.10	4,276,453.10
其他应付款	泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	4,169,493.50	4,169,493.50
其他应付款	峰盈国际有限公司（Peak Gain International Limited）	3,759,518.34	1,037,645.54
其他应付款	泉州聚龙华茂房地产有限公司	3,711,309.20	3,711,309.20
其他应付款	浙江世茂企业管理有限公司	3,300,000.00	
其他应付款	平潭海峡如意城开发建设有限公司	2,887,427.00	2,888,177.00
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	南京世茂新领航置业有限公司	2,686,591.11	32,402,529.00
其他应付款	福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	2,521,704.00	2,871,704.00
其他应付款	龙岩世茂新领航置业有限公司	2,350,977.22	2,350,977.22
其他应付款	芜湖世茂房地产开发有限公司	2,056,380.98	2,056,380.98
其他应付款	Perfect Zone International Limited	1,860,562.47	1,860,562.47
其他应付款	泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	1,778,203.25	1,778,303.25
其他应付款	Inner Power Limited	1,738,406.00	557,044,065.10
其他应付款	国泰土地整理集团有限公司	1,699,674.17	1,796,844.48
其他应付款	昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	1,692,689.95	1,692,689.95
其他应付款	龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	1,489,136.00	1,489,136.00
其他应付款	绍兴世茂置业有限公司	1,387,018.51	1,387,018.51
其他应付款	福州世茂新领域置业有限公司	1,319,294.41	1,319,294.41
其他应付款	天津津南新城房地产开发有限公司	1,260,307.00	1,260,307.00
其他应付款	福州世茂悦盈置业有限公司	1,223,200.00	1,223,200.00
其他应付款	昆山世茂新发展置业有限公司	1,160,000.00	1,160,000.00
其他应付款	福州世茂汇盈置业有限公司	1,100,000.00	1,100,000.00
其他应付款	上海容承企业管理有限公司	1,098,006.01	11,494,315.96
其他应付款	上海繁英环境工程有限公司	1,078,075.37	1,004,242.59
其他应付款	福州世茂新纪元置业有限公司	1,009,752.34	600,000.00

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	涑水县国兴房地产开发有限公司	884,240.00	
其他应付款	牡丹江睿智营销企划有限公司	758,100.00	11,103,586.35
其他应付款	徐州世茂新城房地产开发有限公司	739,428.88	35,739,428.88
其他应付款	上海茂怡管理咨询有限公司	725,000.00	
其他应付款	福建世茂瑞盈房地产开发有限公司	687,866.00	687,866.00
其他应付款	绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司	642,764.19	
其他应付款	深圳市前海世茂投资管理有限公司	442,416.22	59,934.38
其他应付款	福州世茂新世纪房地产开发有限公司	386,932.00	386,932.00
其他应付款	上海世茂荃晟商业经营管理有限公司	316,000.00	316,000.00
其他应付款	Fine Tune Investments Limited	300,000.00	300,000.00
其他应付款	北京茂磊企业管理有限公司	259,541.01	
其他应付款	shimao property holding ltd	240,110.13	
其他应付款	南安世茂新里程置业有限公司	217,500.00	217,500.00
其他应付款	惠安世茂智行房地产有限公司	197,324.28	197,275.00
其他应付款	温州世茂新腾飞房地产开发有限公司	150,000.00	
其他应付款	上海世茂物联网科技有限公司	146,727.68	
其他应付款	上海世茂槿拓置业有限公司	138,170.00	
其他应付款	Peak Castle Assets Ltd	78,402.66	78,402.66
其他应付款	上海世茂喜达酒店管理有限公司	65,337.81	40,843.03
其他应付款	天津世茂新领航置业有限公司	61,155.00	10,061,155.00
其他应付款	上海世茂庄园置业有限公司	59,040.00	12,160.00
其他应付款	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	54,896.77	52,249.59
其他应付款	福州易泓企业管理有限公司	32,000.00	
其他应付款	山东世盈置业有限公司	16,296.00	
其他应付款	Grandday International Limited	9,564.50	9,564.50
其他应付款	福建世茂朗盈房地产开发有限公司	5,463.66	
其他应付款	上海世滨电子商务有限公司	5,225.00	176,718.00
其他应付款	福州傲霖企业管理有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	上海轩帝投资管理有限公司	3,185.00	3,185.00
其他应付款	南昌怵晟置业有限公司	2,608.65	

上海世茂股份有限公司

财务报表附注

2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	上海光核教育科技有限公司	2,394.90	
其他应付款	南安市爱乐置业有限公司	1,923.00	1,923.00
其他应付款	天津海滨投资发展有限公司	1,869.60	
其他应付款	武汉光谷芯动力地产开发有限公司	1,369.20	
其他应付款	增城荔丰房地产有限公司	1,200.00	
其他应付款	泉州世茂祥瑞房地产有限公司	1,037.10	1,037.10
其他应付款	龙海世茂置业有限公司	1,026.15	1,026.15
其他应付款	江门市碧海银湖房地产有限公司	1,008.69	
其他应付款	国达房地产开发有限公司	1,000.05	1,000.05
其他应付款	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	1,000.00	1,000.00
其他应付款	北京绿海胜景园林工程有限公司	973.92	973.92
其他应付款	惠东县沅盛帝景贸易有限公司	952.35	952.35
其他应付款	福建五环实业有限公司	869.55	
其他应付款	徐州领地房地产开发有限公司	834.80	
其他应付款	诏安世茂置业有限公司	791.31	791.31
其他应付款	温州新领航房地产开发有限公司	782.63	
其他应付款	长春悦翊房地产开发有限公司	688.13	688.13
其他应付款	南京世荣置业有限公司	506.25	569,821,000.00
其他应付款	济南世茂福盈置业有限公司	478.28	
其他应付款	无锡溪都置业有限公司	466.65	466.65
其他应付款	广州世茂新里程房地产开发有限公司	380.94	
其他应付款	漳州中世房地产开发有限公司	360.90	
其他应付款	武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	341.56	
其他应付款	南安华成置业有限公司	333.34	333.34
其他应付款	泉州美亚环境工程有限公司	37.81	37.81
其他应付款	长沙茂泓置业开发有限公司		1,173,798,012.25
其他应付款	山东土地产业发展集团有限公司		315,384,800.00
其他应付款	福建世茂置业有限公司		69,209,116.00
其他应付款	云南融创房地产开发有限公司		52,247,926.52
其他应付款	上海晟翊投资管理有限公司		39,174,200.00
其他应付款	沈阳世茂新发展置业有限公司		33,173,930.16
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	尚隽商业保理（上海）有限公司		13,000,000.00
其他应付款	Modern Professional Architectural Design Limited		9,007,000.00

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	南昌世茂新纪元置业有限公司		2,889,710.12
其他应付款	上海润尚房地产经纪有限公司		2,800,000.00
其他应付款	长沙世茂房地产有限公司		686,056.44
其他应付款	福建龙人房地产开发有限公司		450,280.00
其他应付款	厦门祺翎企业管理有限公司		256,349.60
其他应付款	福州世茂实业有限公司		144,922.00
其他应付款	福州世茂世悦置业有限公司		7,000.00
其他应付款	常熟茂辛置业有限公司		1,750.00
其他应付款	南通世茂新里程房地产开发有限公司		900.00
其他应付款	吉安新盈房地产开发有限公司		681.83
合计		11,981,491,624.23	34,331,341,535.57

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

项目	期末余额
资本承诺(注1)	206,138.72万元
租赁承诺(注2)	10,153.49万元

注 1：截至 2021 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 206,138.72 万元。

注 2：截至 2021 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 10,153.49 万元。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①与中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行涉诉事项

2015 年 6 月 12 日，中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行向浙江省高级人民法院提出民事诉状，要求上海世茂股份有限公司就杭州世茂世纪置业有限公司所欠贷款及利息共计 390,126,821.30 元承担连带保证责任。

2016 年 5 月 19 日，浙江省高级人民法院作出(2015)浙商初字第 5 号民事判决，判决杭州世茂世纪置业有限公司归还中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行贷款本金 3.8 亿元及相应的利息和罚息、实现债权费用、案件受理费以及财产保全费。上海世茂股份有限公司承担连带保证责任。

上海世茂股份有限公司不服该判决并申请上诉。

中华人民共和国最高人民法院作出(2016)最高法民终 630 号民事裁定，裁定撤销浙江省高级人民法院(2015)浙商初字第 5 号民事判决，本案发回浙江省高级人民法院

重审。

2018 年 11 月 16 日，浙江省高级人民法院作出(2017)浙民初 35 号民事判决，判决杭州世茂世纪置业有限公司归还中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行贷款本金 3.8 亿元及相应的利息和罚息、实现债权费用、案件受理费以及财产保全费。上海世茂股份有限公司承担连带保证责任，上海世茂股份有限公司承担保证责任后，有权向杭州世茂世纪置业有限公司追偿。

上海世茂股份有限公司不服该判决，已向中华人民共和国最高人民法院申请上诉。2019 年 2 月 19 日，中华人民共和国最高人民法院立案受理。

2021 年 2 月 4 日，中华人民共和国最高人民法院对二审中各方当事人争议的上海世茂股份有限公司应否承担保证责任、应否承担抽逃出资的补充赔偿责任以及江苏鑫源、江苏皇合应否承担本案责任的问题，裁定一审法院就认定责任承担所依据的案件基本事实未予查明，应就中行杭州钱塘支行该部分诉请能否成立发回一审法院重审。中华人民共和国最高人民法院终审裁定撤销浙江省高级人民法院（2017）浙民初 35 号民事判决第三项“上海世茂对杭州世茂向中国银行偿还借款本金 3.8 亿元及相应的利息、罚息以及杭州世茂向中国银行支付实现债权费用 200 万元中的款项承担连带保证责任”和第五项“驳回中国银行的其他诉讼请求”，将中国银行股份有限公司杭州市钱塘新区支行一审诉讼请求第四项“判令上海世茂不以抵押物的处置为条件对杭州世茂的全部还款义务承担连带保证责任，并在抽逃出资的范围内对杭州世茂的债务承担补充赔偿责任”和第五项“判定江苏鑫源、江苏皇合对上海世茂的抽逃出资责任承担连带责任”发回浙江省高级人民法院重审。

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

② 与北京城建集团有限责任公司涉诉事项

北京城建集团有限责任公司（下称“北京城建”）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（下称“沈阳世茂”）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 元和逾期利息及进度奖励款 1,000 万元（下称“10 号案”）。

对于上述民事诉讼，沈阳世茂提出民事诉讼，要求判令解除与北京城建签订的《沈阳世茂五里河商业广场 T3—T5 及 S3 楼总承包合同》无效（下称“46 号案”）。

2017 年 6 月 29 日，辽宁省高级人民法院出具民事裁定书，对于北京城建集团有限责任公司的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。

2017 年 8 月 25 日，辽宁省高级人民法院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。

2018 年 7 月 8 日，辽宁省高级人民法院出具民事裁定书，冻结北京城建集团有限责任公司银行账户存款 7,000 万元。

2020 年 12 月 14 日，辽宁省高级人民法院作出上述两案的一审民事判决书。主

要内容如下：10号案：1. 沈阳世茂于判决生效之日起10日内给付北京城建拖欠的工程款52,721,918.43元；2. 沈阳世茂于判决生效之日起10日内给付欠付工程款利息（以本金52,721,918.43元为基数，2015年2月10日至2019年8月19日期间，按照同期银行贷款利率计算利息，2019年8月20日至实际给付之日止按照市场报价利率计算利息）；如未按本判决约定期间履行金钱给付义务，应按照《民事诉讼法》第253条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息；3. 北京城建在沈阳世茂欠付工程款范围内，有权对其施工的工程折价或者拍卖的价款优先受偿；4. 驳回原告北京城建其他诉讼请求。案件受理费1,422,858.00元，沈阳世茂负担853,714.80元，北京城建负担569,143.80元。鉴定费4,500,000.00元，由北京城建承担1,800,000.00元，沈阳世茂负担2,700,000.00元。46号案：1. 解除沈阳世茂五里河商业广场T3-T5及S3楼工程的《总承包工程合同文件》及全部补充协议、附件；2. 北京城建于判决生效后30日内，将施工人员、施工设施撤出施工场地，将施工场地移交沈阳世茂；3. 北京城建于本判决生效后30日内，将案涉工程的全部施工资料移交给沈阳世茂新世纪；4. 驳回沈阳世茂其他诉讼请求。案件受理费416,484.00元，沈阳世茂负担249,890.40元，北京城建负担166,593.60元。

2020年12月29日，北京城建提起上诉至最高人民法院。

2021年12月17日，最高院作出上述两案的二审民事判决书/裁定书。主要内容如下。10号案二审裁定主要内容：1. 撤销10号案一审判决；2. 发回辽宁省高院重审。46号案二审判决主要内容：1. 撤销46号案一审判决；2. 改判驳回沈阳世茂全部诉请。

③与北京城建集团有限责任公司涉诉事项

2013年1月25日，北京城建集团有限责任公司和沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司双方签订了《沈阳世茂五里河商业广场T3-T5及S3楼总承包合同》，约定由北京城建集团有限责任公司施工沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司开发建设的沈阳世茂五里河商业广场项目。合同约定金额941,526,677.00元，开工日期为2012年10月1日，竣工日期为2017年11月30日，并按工程进度支付工程款。

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

截止2021年12月31日，该案件正处于一审审理阶段。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

项目	形成原因	相关金额（万元）	预计对财务状况的影响	获得补偿可能性
南京世茂房地产开发有限公司	购房者	25,038.71	尚无法估计	可能
芜湖世茂新发展置业有限公司	购房者	66.87	尚无法估计	可能
徐州世茂置业有限公司	购房者	329.68	尚无法估计	可能
昆山世茂房地产开发有限公司	购房者	36,094.28	尚无法估计	可能
常熟世茂新发展置业有限公司	购房者	14.94	尚无法估计	可能
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	购房者	7,154.98	尚无法估计	可能

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
山东领邦华皓置业有限公司	购房者	2,819.27	尚无法估计	可能
四川安谷川科技有限责任公司	购房者	3,478.57	尚无法估计	可能
深圳市世茂新里程实业有限公司	购房者	11,391.93	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	3,583.59	尚无法估计	可能
武汉世茂嘉年华置业有限公司	购房者	4,369.39	尚无法估计	可能
湖北长建茂房地产开发有限公司	购房者	54.66	尚无法估计	可能
石狮世茂房地产开发有限公司	购房者	1,251.44	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	5,737.99	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	279.55	尚无法估计	可能
泉州世茂新里程置业有限公司	购房者	215.80	尚无法估计	可能
昆明悦盈房地产开发有限公司	购房者	5,500.42	尚无法估计	可能
南京世耀置业有限公司	购房者	4,636.06	尚无法估计	可能
青岛世茂投资发展有限公司	购房者	705.27	尚无法估计	可能
青岛世茂滨海置业有限公司	购房者	293.82	尚无法估计	可能
常熟世茂新纪元置业有限公司	购房者	139.94	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	1,510.99	尚无法估计	可能
济南世茂天城置业有限公司	购房者	5,387.42	尚无法估计	可能
厦门世茂新领航置业有限公司	购房者	17,012.79	尚无法估计	可能
福州茂洲置业有限公司	购房者	370.43	尚无法估计	可能
杭州茂启房地产开发有限公司	购房者	3,181.45	尚无法估计	可能
南京世茂新发展置业有限公司	购房者	1,937.65	尚无法估计	可能
杭州世茂瑞盈置业有限公司	购房者	4,975.70	尚无法估计	可能
前海世茂发展（深圳）有限公司	购房者	33,625.28	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	906.73	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	751.08	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十/5/(3)关联担保情况的披露。

② 2021 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。截止 2021 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

25,038.71 万元。

公司控股子公司芜湖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。截止 2021 年 12 月 31 日止，芜湖世茂新发展置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 66.87 万元。

公司控股子公司徐州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。截止 2021 年 12 月 31 日止，徐州世茂置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 329.68 万元。

公司控股子公司昆山世茂房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2021 年 12 月 31 日止，昆山世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 36,094.28 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。截止 2021 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 14.94 万元。

公司控股子公司珠海世茂新领域房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2021 年 12 月 31 日止，珠海世茂新领域房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 7,154.98 万元。

公司控股子公司山东领邦华皓置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2021 年 12 月 31 日止，山东领邦华皓置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 2,819.27 万元。

公司控股子公司四川安谷川科技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。截止 2021 年 12 月 31 日止，四川安谷川科技有限责任公司提供担保的按揭贷款总额约为 3,478.57 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。截止 2021 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 11,391.93 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。截止 2021 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 3,583.59 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。截止 2021

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 4,369.39 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。截止 2021 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 54.66 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，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2021 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 1,251.44 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。截止 2021 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 5,737.99 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。截止 2021 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 279.55 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。截止 2021 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 215.8 万元。

公司控股子公司昆明悦盈房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2021 年 12 月 31 日止，昆明悦盈房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 5,500.42 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。截止 2021 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 4,636.06 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。截止 2021 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 705.27 万元。

公司控股子公司青岛世茂滨海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。截止 2021 年 12 月 31 日止，青岛世茂滨海置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 293.82 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。截止 2021 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 139.94

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。截止 2021 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 1,510.99 万元。

公司控股子公司济南世茂天城置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2021 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 5,387.42 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。截止 2021 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 17,012.79 万元。

公司控股子公司福州茂洲置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2021 年 12 月 31 日止，福州茂洲置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 370.43 万元。

公司控股子公司杭州茂启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。截止 2021 年 12 月 31 日止，杭州茂启房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 3,181.45 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。截止 2021 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 1,937.65 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。截止 2021 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 4,975.7 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。截止 2021 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 33,625.28 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。截止 2021 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 906.73 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

止 2021 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 751.08 万元。

十二、资产负债表日后事项

截至 2022 年 4 月 22 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、向关联方转让物业管理业务及资产

本报告期内，公司拟将所属的物业管理业务相关公司、资产、负债和业务全部出售给关联方世茂服务控股有限公司（以下简称“世茂服务”），本次交易涉及包括世茂物业管理有限公司 100% 股权、北京茂悦盛欣企业管理有限公司等 29 家公司涉及的物业管理业务以及相关的资产负债，交易转让价格为人民币 165,350 万元。

本次交易事项需世茂服务有权决策机构审议通过后生效。截至 2021 年 12 月 31 日止，审批事项尚未完成。

2、分部信息

（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 90% 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。

3、其他对投资者决策有影响的重要事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司货币资金账面余额 88.91 亿元，其中受限资金 3.36 亿元，商品房销售监管资金 63.69 亿元；而同时点公司金融有息负债账面余额 376.30 亿元，其中一年内到期金额 148.73 亿元，远大于公司货币资金账面余额。另外，2022 年 1 季度公司销售签约金额 23 亿元，较上年度同比下降 59%。为解决即将到期债务的资金需求，管理层计划采取以下措施应对流动性风险：

1) 对于已经预售房地产项目，多方支持项目按计划实施进度施工，全力保交付；

2) 加大销售推广力度，将去化率作为管理层关键性考核指标，争取更多的销售

回款；

3) 积极与金融机构及相关债权人协商，在不损害债权人利益的情况下采取借新还旧、展期还款等方式，延缓资金需求；

4) 处置部分非核心资产，暂缓大额投资性支出；

5) 提高管理效率，压缩或延缓现金性成本费用支出。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	4,493,425.56	4,959,759.96
1至2年	105,883.50	
2至3年		22,500.00
3至4年	22,500.00	55,000.00
4至5年	55,000.00	142,500.00
5年以上	1,300,426.12	1,157,926.12
小计	5,977,235.18	6,337,686.08
减：坏账准备	1,102,146.38	1,029,139.70
合计	4,875,088.80	5,308,546.38

(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		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	5,977,235.18	100.00	1,102,146.38	18.44	4,875,088.80
合计	5,977,235.18		1,102,146.38		4,875,088.80

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	6,337,686.08	100.00	1,029,139.70	16.24	5,308,546.38
合计	6,337,686.08		1,029,139.70		5,308,546.38

(3) 坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信

用损失计量损失准备。

①2021年12月31日，组合计提坏账准备：

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1年以内	4,493,425.56	0.50	22,467.13
1至2年	105,883.50	10.00	10,588.35
3至4年	22,500.00	30.00	6,750.00
4至5年	55,000.00	40.00	22,000.00
5年以上	1,300,426.12	80.00	1,040,340.90
合计	5,977,235.18		1,102,146.38

(4) 坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	1,029,139.70	73,006.68			1,102,146.38

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 5,274,518.05 元，占应收账款期末余额合计数的比例 88.24%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,079,808.10 元。

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	非关联方	1,725,221.02	1年以内	28.86	8,626.11
第二名	非关联方	22,500.00	3-4年	0.38	6,750.00
		55,000.00	4-5年	0.92	22,000.00
		1,289,400.00	5年以上	21.57	1,031,520.00
第三名	非关联方	957,088.00	1-2年	16.01	4,785.44
第四名	非关联方	787,697.81	1年以内	13.18	3,938.49
第五名	非关联方	437,611.22	1年以内	7.32	2,188.06
合计		5,274,518.05		88.24	1,079,808.10

(6) 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。

(7) 期末无应收关联企业款项。

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
应收股利		500,000,000.00
其他应收款	9,406,422,054.19	9,462,075,417.72
合 计	9,406,422,054.19	9,962,075,417.72

(1) 应收股利情况

①应收股利分类列示：

项 目(或被投资单位)	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
合 计			

(续)

项 目(或被投资单位)	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
上海杏熙投资咨询有限公司	500,000,000.00		500,000,000.00
合 计	500,000,000.00		500,000,000.00

(2) 其他应收款情况

①按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	9,298,708,192.76	9,420,204,144.26
1 至 2 年	77,842,618.97	38,410,597.09
2 至 3 年	31,763,972.70	34,974.08
3 至 4 年	5,993,256.97	
4 至 5 年	1,228,693.04	231,612.35
5 年以上	37,764,947.87	37,630,867.89
小计	9,453,301,682.31	9,496,512,195.67
减：坏账准备	46,879,628.12	34,436,777.95
合计	9,406,422,054.19	9,462,075,417.72

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 内预期信用 损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初余额	34,436,777.95			34,436,777.95
期初余额在本期 —转入第一阶				

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内预期信用损失	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)	
段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	12,442,850.17			12,442,850.17
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	46,879,628.12			46,879,628.12

③2021 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

账龄	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	9,298,708,192.76	0.003	241,159.07
1 至 2 年	77,842,618.97	10.00	7,784,261.90
2 至 3 年	31,763,972.70	20.00	6,352,794.54
3 至 4 年	5,993,256.97	30.00	1,797,977.09
4 至 5 年	1,228,693.04	40.00	491,477.22
5 年以上	37,764,947.87	80.00	30,211,958.30
合计	9,453,301,682.31		46,879,628.12

④其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收内部子公司款	9,250,362,133.00	9,341,775,510.44
其他	202,939,549.31	154,736,685.23
合计	9,453,301,682.31	9,496,512,195.67

⑤其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
济南世茂天城置业有	是	资金划拨	1,722,030,729.30	1 年以内	18.22	

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
限公司			3,012,757,711.68	1-2年	31.87	
济南世茂置业有限公司	是	资金划拨	223,635,746.18	1年以内	2.37	
			1,455,105,775.58	1-2年	15.39	
深圳市世茂新里程实业有限公司	是	资金划拨	69,980,000.00	1年以内	0.74	
			593,020,000.00	2-3年	6.27	
长沙世茂投资有限公司	是	资金划拨	8,800,000.00	1年以内	0.09	
			491,278,376.13	1-2年	5.20	
厦门世茂新领航置业有限公司	是	资金划拨	321,849,100.00	1-2年	3.40	
合计	—		7,898,457,438.87		83.55	

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

(1) 长期股权投资分类

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	30,385,851,010.01		30,385,851,010.01	30,405,851,010.01		30,405,851,010.01
对联营、合营企业投资	127,164,667.04		127,164,667.04	156,698,512.22		156,698,512.22
合计	30,513,015,677.05		30,513,015,677.05	30,562,549,522.23		30,562,549,522.23

(2) 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
上海世堃贸易有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
福建世茂投资发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
南京世茂房地产开发有限公司	78,975,000.00			78,975,000.00

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
昆山世茂华东商城开发有限公司	76,500,000.00			76,500,000.00
牡丹江茂源贸易有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
世茂物业管理有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00
徐州世茂置业有限公司	490,065,219.71			490,065,219.71
苏州世茂投资发展有限公司	525,210,061.77			525,210,061.77
常州世茂新城房地产开发有限公司	268,724,234.90			268,724,234.90
常熟世茂新发展置业有限公司	704,772,287.26			704,772,287.26
芜湖世茂新发展置业有限公司	106,045,960.89			106,045,960.89
昆山世茂房地产开发有限公司	544,050,544.66			544,050,544.66
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	567,293,755.98			567,293,755.98
上海世茂新体验置业有限公司	909,119,555.41			909,119,555.41
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

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
上海世茂世天投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
上海世茂信择实业有限公司	255,000,000.00			255,000,000.00
南京世茂新里程置业有限公司	22,500,000.00			22,500,000.00
天津茂悦投资有限公司	380,000,000.00			380,000,000.00
青岛世茂投资发展有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00
青岛世茂滨海置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
芜湖世茂商业运营有限责任公司	5,000,000.00			5,000,000.00
上海世曜投资咨询有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
上海铂信企业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
上海世茂商业投资管理有限公司	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
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
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
上海世茂世慷养老服 务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
济南世茂彩石置业有 限公司	93,669,718.61			93,669,718.61
前海世茂发展(深圳)有 限公司	2,183,296,906.47			2,183,296,906.47
苏州工业园区世茂世 纪置业有限公司	2,484,424,940.29			2,484,424,940.29
苏州工业园区世茂湖 滨置业有限公司	1,546,036,097.97			1,546,036,097.97
长沙世茂投资有限公 司	800,528,663.06			800,528,663.06
上海元盼企业管理有 限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
减：长期股权投资减值 准备				
合 计	30,405,851,010.01		20,000,000.00	30,385,851,010.01

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				其他综 合收益 调整	其他权 益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益			
一、合营企业							
上海世领投资管 理有限公司	108,141.15			112.92			
宁波鼎峰房地产 开发有限公司	66,909,171.60			-6,224,240.94			
山东汇联保险经 纪有限公司	16,711,030.30			-5,781,486.63			

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
小计	83,728,343.05			-12,005,614.65		
二、联营企业						
无锡世茂新发展置业有限公司	72,970,169.17			-17,528,230.53		
小计	72,970,169.17			-17,528,230.53		
合计	156,698,512.22			-29,533,845.18		

(续)

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		
一、合营企业					
上海世领投资管理有限公司				108,254.07	
宁波鼎峰房地产开发有限公司				60,684,930.66	
山东汇联保险经纪有限公司				10,929,543.67	
小计				71,722,728.40	
二、联营企业					
无锡世茂新发展置业有限公司				55,441,938.64	
小计				55,441,938.64	
合计				127,164,667.04	

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	62,573,488.97	4,459,274.52	12,610,504.46	3,044,566.90
其他业务	330,294,892.48		368,671,820.75	
合计	392,868,381.45	4,459,274.52	381,282,325.21	3,044,566.90

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业	62,573,488.97	4,459,274.52	12,610,504.46	3,044,566.90

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	62,573,488.97	4,459,274.52	12,610,504.46	3,044,566.90

(3) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产租赁	62,573,488.97	4,459,274.52	12,610,504.46	3,044,566.90
合计	62,573,488.97	4,459,274.52	12,610,504.46	3,044,566.90

(4) 主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
华东地区	62,573,488.97	4,459,274.52	12,610,504.46	3,044,566.90
合计	62,573,488.97	4,459,274.52	12,610,504.46	3,044,566.90

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	1,378,912,323.04	1,475,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-29,533,845.18	-15,371,538.19
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,125,000.00	2,380,000.00
处置长期股权投资取得的投资收益		150,852,795.37
合计	1,351,503,477.86	1,612,861,257.18

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,046,781.64	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	53,018,068.02	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		

上海世茂股份有限公司
 财务报表附注
 2021 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	金 额	说 明
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	25,400,000.00	
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、衍生金融资产、衍生金融负债产生的公允价值变动损益		
处置交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	-168,038,208.63	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,080,475.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,409,042.07	
减: 非经常性损益的所得税影响数	-22,403,605.72	
减: 归属于少数股东的非经常性损益净影响数	9,841,167.46	
合计	-76,775,917.75	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		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	3.61	0.26	0.26
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	3.90	0.28	0.28

上海世茂股份有限公司

2022 年 4 月 22 日

董事长：许荣茂

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 22 日

修订信息

适用 不适用