公司代码：600823　　公司简称：世茂股份
债券代码：143308　　债券简称：17 世茂 G2
债券代码：143332　　债券简称：17 世茂 G3
债券代码：155142　　债券简称：19 世茂 G1
债券代码：155254　　债券简称：19 世茂 G2
债券代码：155391　　债券简称：19 世茂 G3
债券代码：163216　　债券简称：20 世茂 G1
债券代码：163644　　债券简称：20 世茂 G2

上海世茂股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

一 重要提示

1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。

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

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 本半年度报告未经审计。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

二 公司基本情况

2.1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	俞峰
电话	021-20203388
办公地址	上海市浦东新区潍坊西路 55 号上海世茂大厦 7 楼
电子信箱	600823@shimaoco.com

2.2 公司主要财务数据

单位：元　币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	134,835,192,301.65	127,563,906,227.18	5.70
归属于上市公司股东的净资产	26,534,718,159.32	25,383,301,275.01	4.54
	本报告期（1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	2,359,778,321.34	4,076,371,341.70	-42.11
营业收入	9,156,367,161.00	12,820,827,566.26	-28.58
归属于上市公司股东的净利润	1,039,082,737.57	1,585,890,097.42	-34.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	998,378,270.83	1,338,956,248.56	-25.44
加权平均净资产收益率(%)	4.01	6.47	减少 2.46 个百分点
基本每股收益(元／股)	0.28	0.42	-33.33
稀释每股收益(元／股)	0.28	0.42	-33.33

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)			45,317			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
峰盈国际有限公司	境外法人	43.73	1,640,520,000	0	无	0
西藏世茂企业发展有限公司	境内非国有法人	18.77	704,216,653	0	质押	430,000,000
上海世茂投资管理有限公司	境内非国有法人	10.64	399,238,342	0	无	0
香港中央结算有限公司	境外法人	2.76	103,457,766	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	未知	1.64	61,489,749	0	无	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.32	49,463,540	0	无	0
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	国有法人	1.15	43,173,459	0	无	0
上海浦东国有资产投资管理有限公司	国有法人	0.58	21,670,740	0	无	0
博时基金－农业银行－博时中证金融资产管理计划	其他	0.26	9,879,380	0	无	0
易方达基金－农业银行－易方达中证金融资产管理计划	其他	0.26	9,879,380	0	无	0
大成基金－农业银行－大成中证金融资产管理计划	其他	0.26	9,879,380	0	无	0
嘉实基金－农业银行－嘉实中证金融资产管理计划	其他	0.26	9,879,380	0	无	0
广发基金－农业银行－广发中证金融资产管理计划	其他	0.26	9,879,380	0	无	0
中欧基金－农业银行－中欧中证金融资产管理计划	其他	0.26	9,879,380	0	无	0
华夏基金－农业银行－华夏中证金融资产管理计划	其他	0.26	9,879,380	0	无	0
银华基金－农业银行－银华中证金融资产管理计划	其他	0.26	9,879,380	0	无	0
南方基金－农业银行－南方中证金融资产管理计划	其他	0.26	9,879,380	0	无	0
工银瑞信基金－农业银行－工银瑞信中证金融资产管理计划	其他	0.26	9,879,380	0	无	0
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 15 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 15 名无限售条件流通股之间是否存在股东关联关系或一致行动人的情况。					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

□适用　√不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

□适用　√不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

√适用　□不适用

单位:亿元　币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
上海世茂股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）	17 世茂 G1	143165	2017 年 7 月 12 日	2020 年 7 月 12 日	25	4.95
上海世茂股份有限公司 2017 年公司债券（第二期）	17 世茂 G2	143308	2017 年 9 月 21 日	2020 年 9 月 21 日	10	5.15
上海世茂股份有限公司 2017 年公司债券（第三期）	17 世茂 G3	143332	2017 年 10 月 18 日	2020 年 10 月 18 日	5	5.19
上海世茂股份有限公司 2019 年公司债券（第一期）	19 世茂 G1	155142	2019 年 1 月 15 日	2022 年 1 月 15 日	20	4.65
上海世茂股份有限公司 2019 年公司债券（第二期）	19 世茂 G2	155254	2019 年 3 月 19 日	2022 年 3 月 19 日	10	4.64
上海世茂股份有限公司 2019 年公司债券（第三期）	19 世茂 G3	155391	2019 年 5 月 22 日	2022 年 5 月 22 日	5	4.15
上海世茂股份有限公司 2020 年公司债券（第一期）	20 世茂 G1	163216	2020 年 3 月 5 日	2023 年 3 月 5 日	20	3.60
上海世茂股份有限公司 2020 年公司债券（第二期）	20 世茂 G2	163644	2020 年 7 月 7 日	2022 年 7 月 7 日	10	3.76

反映发行人偿债能力的指标：

√适用　□不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	63.56	62.21
	本报告期(1-6 月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	3.00	3.04

关于逾期债项的说明

□适用　√不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况讨论与分析

2020 年上半年，在疫情防控常态化前提下，政府坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持以改革开放为动力推动高质量发展，维护经济发展和社会稳定大局。

2020 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 62,780 亿元，同比增长 1.9%。其中，住宅投资 46,350 亿元，增长 2.6%。房地产开发企业房屋施工面积 792,721 万平方米，同比增长 2.6%，房屋新开工面积 97,536 万平方米，下降 7.6%，房屋竣工面积 29,030 万平方米，下降 10.5%，商品房销售面积 69,404 万平方米，同比下降 8.4%，商品房销售额 66,895 亿元，下降 5.4%。

2020 年上半年，公司在董事会的科学决策下，经营管理层认真贯彻董事会决议精神，通过全体员工的共同努力，为全体股东创造了丰厚的投资回报和长期的企业价值。

公司未来长期经营销售签约计划：计划到 2024 年，公司销售签约将达 1,000 亿元，年复合增长率约 40%，争取为公司股东带来更大的收益。

报告期内，公司实现营业收入 91.56 亿元，同比减少 28.58%；实现净利润 17.32 亿元，同比下降 26.63%；归属于上市公司股东的净利润 10.39 亿元，同比减少 34.48 %。公司实现物业销售收入 85.79 亿元；实现非物业销售收入 5.77 亿元，非物业销售收入在公司整体营业收入的占比达到 6.30%。报告期内，公司努力夯实基础管理、控制经营风险、加强资金管理，积极推动下属商业地产开发、商业投资运营，多元投资等业态经营业务保持良好的发展状态。

报告期内，公司实现签约额 94 亿元，同比减少 23%，完成年度目标的 35%；实现销售签约面积约 40 万平方米，同比减少 31%。报告期内，公司项目开发有序推进，公司房地产开工面积约 122 万平方米，同比增加 40%；竣工面积约 42 万平方米，同比增加 11%；公司房地产出租面积约 170 万平方米，取得租金收入 3.28 亿元，综合出租率约为 77%。报告期内，公司分别获取了厦门云街项目、济南唐冶项目、武汉左岭新城项目、荥阳华中健康国际城项目、福州帝封江项目、宁波鄞州区潘火路地块等多处商业及商业综合体项目，截止到 6 月末，公司持有的土地储备已超过 1,899 万平方米，成为公司后续发展的有力支持和资源保障。

目前，新冠肺炎疫情在我国已经得到有效的控制，但疫情导致的全球经济衰退还将持续，让中国经济面临严峻的考验。后疫情时代，各个行业和企业仍处于疫情引发的风险之中，如何在国家不断推出经济发展政策背景下，充分利用行业发展的契机，有效结合鼓励政策，与同行构建命运共同体，成为摆在企业面前的重要课题。

面对疫情的冲击，本着同舟共济、共克时艰的原则，公司在新冠疫情期间给予租户纾困减免总计约 1 亿元。同时公司商业迎难而上，持续推进招商调整，促进品牌升级。济南世茂广场上半年度新租及续租面积逾 8,500 平方米，新引进品牌和重装升级品牌达到 44 家，实现提升区域的整体租金坪效和销售额；此外，项目团队积极与低坪效大店磋商，收回部分面积进行重新规划铺位，引进潮流品牌，丰富零售氛围，升级消费者体验，为未来的业绩增长蓄力。深圳南海世茂大厦 2020 年上半年签约近 15,000 平方米，签约面积及去化速度均领跑深圳前海区域；伴随着一大批知名企业及新兴科创类企业的入驻，项目奠定了以“新经济、新总部”和“科技 + 金融”为核心的行业定位；随着今年 1 月地铁接驳通道的开通，项目地下商业部分成为前海片区首个正式亮相的地铁接驳集中式商业，截至今年 6 月底开业率和客流水平均表现较好；未来，前海世茂大厦将持续推进绿色办公健康理念，加强楼宇智慧赋能、刷新物业服务品质标准，利用地铁接驳、品质商业和地标优势，缔造前海商务生活品质，诠释湾区品位新格局。长沙世茂环球金融中心于今年二季度入市，针对实体经济恢复的现状，项目以灵活的租赁策略，积极面对市场挑战；截至 6 月底已签约 1.38 万平方米，签约面积、去化速度均领跑长沙甲级写字楼市场；此外，项目的租金水平与客户资质均表现突出，成功吸引部分世界五百强企业的强势入驻，项目稳定多元的租户结构为未来业绩的稳步增长奠定了坚实的基础。随着疫情缓解和经济回暖，下半年项目将全力冲刺 40%的出租率目标。

报告期内，公司于 1 月完成发行人民币 10 亿元的中期票据，分别于 3 月及 5 月完成发行合计人民币 10 亿元的定向债务融资工具，分别于 3 月及 7 月完成发行合计人民币 30 亿元公司债券，均受到市场投资者的积极参与与反馈。

（一）主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	9,156,367,161.00	12,820,827,566.26	-28.58
营业成本	5,702,393,912.59	8,891,663,222.88	-35.87
销售费用	263,603,189.17	253,138,047.65	4.13
管理费用	373,791,122.99	359,437,079.99	3.99
财务费用	95,183,771.07	101,530,493.53	-6.25
经营活动产生的现金流量净额	2,359,778,321.34	4,076,371,341.70	-42.11
投资活动产生的现金流量净额	-324,872,250.69	-1,164,461,310.90	72.10
筹资活动产生的现金流量净额	1,428,520,936.61	-633,664,950.33	318.54

营业收入变动原因说明:因各期结算物业的类型、地域、价格等因素影响，同比有所下降。

营业成本变动原因说明:因各期结算物业的类型、地域、价格等因素影响，同比有所下降。

销售费用变动原因说明:同比增加主要系营销及企划费略有增长。

管理费用变动原因说明:同比略增主要系行政费用略增长。

财务费用变动原因说明:同比减少主要系利息支出下降。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:同比减少主要系经营性收款减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:同比上升主要系本期对于自持物业投入减少，以及投资支付的减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:同比上升主要系上期有合并范围变化及子公司支付给少数股东的股利而本期无该事项。

2 其他

(1) 公司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

主营业务分行业、分产品情况

单位:元币种:人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	8,906,775,446.63	5,677,570,569.74	36.26%	-28.53	-35.73	7.15
其他	249,591,714.37	24,823,342.85	90.05%	-30.45	-56.58	5.99
合计	9,156,367,161.00	5,702,393,912.59	37.72%	-28.58	-35.87	7.08
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	4,876,780,053.52	3,258,074,302.88	33.19%	-48.38	-51.38	4.12
商业地产销售	3,702,429,369.06	2,375,414,417.96	35.84%	39.21	14.91	13.57
房地产租赁	327,566,024.05	44,081,848.90	86.54%	-7.67	-33.28	5.17
酒店服务业务	58,559,798.45	19,694,627.41	66.37%	-53.02	-58.61	4.54
物业管理	179,391,224.07	560,378.28	99.69%	-19.49	-46.51	0.16
其他	11,640,691.85	4,568,337.16	60.76%	2.15	-46.52	35.72
合计	9,156,367,161.00	5,702,393,912.59	37.72%	-28.58	-35.87	7.08

主营业务分地区情况

单位:元币种:人民币

分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
华东地区	7,139,224,289.06	4,461,471,401.04	37.51%	-34.86	-41.50	7.09
其他地区	2,017,142,871.94	1,240,922,511.55	38.48%	8.39	-1.96	6.49
合计	9,156,367,161.00	5,702,393,912.59	37.72%	-28.58	-35.87	7.08

(2) 其他

√适用　□不适用

报告期内房地产储备情况

单位:万平方米

序号	项目	持有待开发土地的区域	在建及拟建建筑面积（万平方米）	规划计容建筑面积（万平方米）	是／否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(万平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	天津世茂茂悦府(天津)	天津	21	27	否	-	/
2	常熟世茂世纪中心(江苏)	江苏	24	89	否	-	/
3	昆山商业项目(江苏)	江苏	6	6	否	-	/
4	苏州世茂铜雀台 7#- 湖滨(江苏)	江苏	15	13	否	-	/
5	青岛世奥大厦(山东)	山东	14	11	是	14	75%
6	青岛世茂国际中心(山东)	山东	18	17	否	-	/
7	常州世茂广场(江苏)	江苏	12	19	否	-	/
8	无锡世茂广场(江苏)	江苏	48	47	是	48	31%
9	宁波世茂滨江府(浙江)	浙江	7	12	否	-	/
10	南京世茂外滩新城(江苏)	江苏	49	153	是	49	50%
11	武汉世茂嘉年华(湖北)	湖北	83	96	是	83	51%
12	沈阳世茂五里河商业项目(辽宁)	辽宁	82	75	否	-	/
13	石狮世茂摩天城(福建)	福建	130	278	是	130	36%
14	济南世茂天城(山东)	山东	17	61	否	-	/
15	厦门集美世茂璀璨天城(福建)	福建	38	38	是	38	51%
16	杭州世茂智慧之门(浙江)	浙江	30	28	否	-	/
17	济南翡丽公馆(山东)	山东	28	21	是	28	23%
18	泉州洛江世茂璀璨天城(福建)	福建	10	25	是	10	51%
19	福州 108 大楼项目(福建)	福建	41	31	是	41	51%
20	深圳龙岗项目(广东)	广东	137	128	是	137	51%
21	深圳坪山项目(广东)	广东	29	19	是	29	60%
22	泉州台商百崎湖项目(福建)	福建	68	50	是	68	17%
23	湖北荆门项目(湖北)	湖北	139	128	是	139	26%
24	长沙正圆世茂云锦项目(湖南)	湖南	38	31	是	38	28%
25	南京 G02 项目(江苏)	江苏	23	17	是	23	26%
26	杭州�call项目(浙江)	浙江	32	18	是	32	90%
27	昆明巫家坝项目(云南)	云南	21	16	是	21	26%
28	怀来项目(河北)	河北	35	30	是	35	51%
29	重庆越洋广场项目(重庆)	重庆	49	31	是	49	23%
30	重庆中心项目(重庆)	重庆	84	68	是	84	23%
31	济南机床一厂项目(山东)	山东	42	31	是	42	26%
32	济南长清东王二期项目(山东)	山东	31	23	是	31	26%
33	淄博 CBD 项目(山东)	山东	120	68	是	120	26%
34	珠海项目(广东)	广东	97	97	是	97	51%
35	永泰青云小镇项目(福建)	福建	51	33	是	51	26%
36	张家港永安路项目(江苏)	江苏	4	3	是	4	30%
37	厦门云街项目(福建)	福建	17	13	是	17	50%
38	济南唐冶项目(山东)	山东	53	39	否	-	/
39	武汉左岭新城项目(湖北)	湖北	39	27	是	39	15%
40	荥阳华中健康国际城项目(河南)	河南	13	13	是	13	50%
41	福州帝封江项目(福建)	福建	70	70	是	70	17%
42	宁波鄞州区潘火路地块(浙江)	浙江	33	22	是	33	51%
	合计		1,899	2,022	-	1,614	

报告期内房地产开发投资情况

单位:万平方米、亿元

序号	地区	项目	权益	性质	在建／新开工／竣工	项目土地面积（万平方米）	项目计容建筑面积（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	100%	住宅	在建	13	27	37	13	16	39	0.60
2	江苏	常熟世茂世纪中心	100%	住宅／商业	在建	32	89	119	24	95	62	0.93
3	江苏	昆山商业项目	100%	商业	拟建	2	6	6	-	-	6	0.01
4	江苏	苏州世茂铜雀台 7#- 湖滨	100%	住宅	在建	15	13	21	15	6	46	1.83
6	山东	青岛世奥大厦	75%	商业	拟建	1	11	14	-	-	27	0.00
7	山东	青岛世茂国际中心	100%	商业	在建	9	17	23	18	5	40	0.01
9	江苏	常州世茂广场	100%	商业	在建	6	19	26	12	14	12	0.27
10	江苏	无锡世茂广场	31%	住宅／商业	在建	7	47	65	-	17	60	0.05
11	浙江	宁波世茂滨江府	100%	住宅／商业	在建	6	12	17	7	11	28	0.45
12	江苏	南京世茂外滩新城	50%	住宅／商业	在建	45	153	185	42	136	125	5.24
13	湖北	武汉世茂嘉年华	51%	商业	在建	200	96	114	37	31	45	7.16
14	辽宁	沈阳世茂五里河商业项目	100%	商业	在建	6	75	88	21	6	60	0.01
16	福建	石狮世茂摩天城	36%	住宅／商业	在建	106	278	343	81	213	200	4.88
17	山东	济南世茂天城	100%	住宅／商业	在建	16	61	87	15	69	62	2.36
18	福建	厦门集美世茂璀璨天城	51%	住宅／商业	在建	11	38	51	38	13	70	1.69
20	浙江	杭州世茂智慧之门	100%	商业	在建	3	28	37	30	7	21	1.65
22	山东	济南翡丽公馆	23%	住宅／商业	在建	7	21	28	20	-	36	1.31
23	福建	泉州洛江世茂璀璨天城	51%	住宅／商业	在建	9	25	31	10	21	32	1.10
24	福建	福州 108 大楼项目	51%	商业	拟建	3	31	41	-	-	66	0.26
25	广东	深圳龙岗项目	51%	商业	在建	32	128	137	73	-	504	4.63
27	广东	深圳坪山项目	60%	商业	在建	3	19	29	5	-	35	1.40
28	福建	泉州台商百崎湖项目	17%	住宅／商业	在建	19	50	68	68	-	42	3.03
29	湖北	湖北荆门项目	26%	住宅／商业	在建	45	128	139	58	-	56	1.89
30	湖南	长沙正圆世茂云锦项目	28%	住宅／商业	在建	8	31	38	33	-	36	4.75
31	江苏	南京 G02 项目	26%	住宅／商业	在建	7	17	23	16	-	48	1.91
32	浙江	杭州�call项目	90%	商业	在建	8	18	32	32	-	20	1.06
33	云南	昆明巫家坝项目	26%	住宅／商业	在建	4	16	21	12	-	-	0.26
34	河北	怀来项目	51%	商业	在建	20	30	35	9	-	20	0.80
35	重庆	重庆越洋广场项目	23%	商业	在建	3	31	49	7	-	45	0.78
36	重庆	重庆中心项目	23%	住宅／商业	在建	6	68	84	18	-	80	2.33
37	山东	济南机床一厂项目	26%	住宅／商业	在建	19	31	42	23	-	75	2.28
38	山东	济南长清东王二期项目	26%	住宅／商业	在建	8	23	31	12	-	37	0.18
39	山东	淄博 CBD 项目	26%	住宅／商业	在建	30	68	120	23	-	82	2.00
40	广东	珠海项目	51%	商业	拟建	23	97	97	-	-	150	0.13
41	福建	永泰青云小镇项目	26%	住宅／商业	在建	51	33	51	51	-	38	1.80
44	江苏	张家港永安路项目	30%	商业	在建	1	3	4	4	-	3	0.08
45	福建	厦门云街项目	50%	商业	在建	4	13	17	17	-	14	0.41
46	山东	济南唐冶项目	100%	商业	在建	11	39	53	23	-	37	5.91
47	湖北	武汉左岭新城项目	15%	住宅／商业	拟建	9	27	39	-	-	29	2.62
48	河南	荥阳华中健康国际城项目	50%	商业	拟建	4	13	13	-	-	8	0.50
49	福建	福州帝封江项目	17%	住宅／商业	拟建	38	70	70	-	-	116	30.75
50	浙江	宁波鄞州区潘火路地块	51%	住宅／商业	拟建	7	22	33	-	-	45	6.76
		合计				855	2,022	2,558	866	659	2,557	106.07

报告期内房地产销售情况

单位:万平方米

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供出售面积（万平方米）	报告期内已预售面积（万平方米）
1	天津	天津世茂茂悦府	住宅	0.06	0.03
2	山东	济南世茂天城	住宅／商业	4.18	0.21
3	江苏	常熟世茂世纪中心	住宅／商业	8.65	0.52
4	江苏	苏州世茂运河城商业项目	商业	0.06	-
5	江苏	苏州世茂铜雀台 7#- 湖滨	住宅	4.28	4.14
6	山东	青岛世茂国际中心	商业	2.03	-
7	山东	青岛世茂铭武府	住宅	0.00	0.00
8	江苏	徐州世茂商业项目	住宅／商业	0.54	0.01
9	江苏	常州世茂广场	商业	1.23	0.06
10	浙江	宁波印象漕项目	商业	0.05	0.03
11	福建	厦门世茂海峡大厦	商业	0.10	-
12	江苏	南京世茂外滩新城	住宅／商业	0.27	0.07
13	湖北	武汉世茂嘉年华	商业	9.84	0.13
14	湖南	长沙世茂广场	商业	2.13	0.28
15	福建	石狮世茂摩天城	住宅／商业	4.86	0.54
16	广东	深圳世茂前海中心	商业	3.24	-
17	浙江	杭州世茂智慧之门	商业	7.75	1.52
18	江西	南昌水城世茂 APM	商业	0.03	-
19	山东	济南翡丽公馆	住宅／商业	3.81	1.00
20	福建	泉州洛江世茂璀璨天城	住宅／商业	0.02	-
21	江苏	南京雨花项目	住宅／商业	0.13	-
22	广东	深圳龙岗项目	商业	10.70	3.27
23	福建	福州台江金融街项目	商业	1.26	0.29
24	广东	深圳坪山项目	商业	1.74	1.72
25	福建	泉州台商百崎湖项目	住宅／商业	2.25	0.39
26	湖北	湖北荆门项目	住宅／商业	15.51	3.06
27	湖南	长沙正圆世茂云锦项目	住宅／商业	14.34	6.08
28	江苏	南京 G02 项目	住宅／商业	4.05	3.76
29	浙江	杭州�call项目	商业	6.59	1.68
30	云南	昆明巫家坝项目	住宅／商业	4.05	1.84
31	河北	怀来项目	商业	4.16	0.13
32	重庆	重庆中心项目	住宅／商业	3.80	0.14
33	山东	济南机床一厂项目	住宅／商业	4.66	1.67
34	山东	济南长清东王二期项目	住宅／商业	0.16	-
35	山东	淄博 CBD 项目	住宅／商业	9.36	6.07
36	福建	永泰青云小镇项目	住宅／商业	1.53	0.35
37	江苏	张家港永安路项目	商业	0.42	0.13
38	福建	厦门云街项目	商业	0.48	0.48
39	山东	济南唐冶项目	商业	10.28	-
		合计		148.60	39.60

报告期内房地产出租情况

单位:亿元、平方米

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入／房地产公允价值(%)
1	环渤海	北京、厦门、南京、深圳、长沙	办公楼	431,198	0.97	是	1.5%
2	环渤海、长三角	济南、上海、苏州、昆山、绍兴等	广场	1,222,289	2.24	是	3.2%
3	长三角	芜湖、上海等	其他	42,910	0.06	是	3.3%
			合计	1,696,397	3.28	/	2.4%

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用　√不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用　□不适用

1. 资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上年同期期末数	上年同期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上年同期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	15,941,339,356.58	11.82	12,826,867,599.92	10.06	24.28	本期变动主要系为公司新增项目建设储备资金所致。
其他应收款	4,748,712,884.30	3.52	3,380,397,188.01	2.65	40.48	本期变动主要系增加合作项目（福州茂洲、武汉光谷总动力）借款。
长期股权投资	1,341,851,050.83	1.00	991,714,153.59	0.78	35.31	本期变动主要系新增联营合营企业所致。
应付账款	15,003,564,177.97	11.13	12,750,664,431.39	10.00	17.67	本期变动主要系应付工程款增加。
预收款项	59,722,668.69	0.04	4,768,668,992.81	3.74	-98.75	本期变动主要系结转收入。
合同负债	3,361,146,278.79	2.49				
其他应付款	28,305,913,235.49	20.99	24,944,164,289.88	19.55	13.48	本期变动主要系关联往来款增加及期末子公司应付小股东股利增加。
一年内到期的非流动负债	9,605,957,481.05	7.12	9,272,413,312.95	7.27	3.60	本期变动主要系发行公司债、中期票据及金融机构借款增加。其中借款增加 9.7 亿，公司债及中期票据合计增加 11.9 亿。
短期借款	200,000,000.00	0.15	400,000,000.00	0.31	-50.00	
其他流动负债	-	-	999,214,613.12	0.78	-100.00	
长期借款	6,747,342,857.14	5.00	5,704,400,000.00	4.47	18.28	
应付债券	7,961,668,343.82	5.90	5,973,175,066.90	4.68	33.29	

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

□适用　√不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

□适用　√不适用

证券代码：600823　　证券简称：世茂股份　　公告编号：临 2020-051
债券代码：143308　　债券简称：17 世茂 G2
债券代码：143332　　债券简称：17 世茂 G3
债券代码：155142　　债券简称：19 世茂 G1
债券代码：155254　　债券简称：19 世