证券代码:600823 证券简称:世茂股份 公告编号:临 2021-035
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
债券代码:175077 债券简称:20 世茂 G3
债券代码:175192 债券简称:20 世茂 G4

上海世茂股份有限公司关于 2020 年年度报告信息披露监管工作函回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海世茂股份有限公司(以下简称:世茂股份或本公司、公司)近日收到上海证券交易所《关于对上海世茂股份有限公司 2020 年年度报告的信息披露监管工作函》(以下简称:《工作函》)。公司收到《工作函》后高度重视,积极组织相关人员对《工作函》所涉事项逐一核实。

公司 2020 年年度报告已按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号 - 年度报告的内容与格式》(以下简称:《格式准则第 2 号》)、上海证券交易所行业信息披露指引(以下简称:行业披露指引)等规则的有关要求进行了对外披露,现就《工作函》的相关事项回复如下:

一、关于少数股东权益及合并范围

2020 年,你公司实现营业收入 217.05 亿元,同比微增 1.19%;净利润 32.49 亿元,同比下滑 15.43%,归属于母公司净利润 15.50 亿元,同比下降 36.20%。本期公司少数股东损益同比增长 20.32%,达到 16.99 亿元,为 2008 年以来首次超过公司归属于母公司净利润。同时,近年来公司少数股东权益占比持续提升,截至报告期末,公司少数股东权益 238.24 亿元,占所有者权益总额的 47.73%。请结合有关情况补充披露:

《工作函》问题 1、结合公司的项目周期、运营及合作、融资模式、同行业可比公司情况等,分析说明报告期内公司少数股东损益增幅较大,且增速超过归母净利润的原因。

【公司回复】

报告期内公司少数股东损益增幅较大,且增速超过归母净利润的原因:

全资子公司报告期净利润较上年同期大幅下降;

非全资项目利润贡献上升。

具体情况说明

公司是一家长期致力于综合商业地产开发与销售、商业经营与管理、多元投资于一体的综合地产上市公司。

为适应持续变化的行业发展态势和市场环境,积极实施专业化开发和经营策略,因地制宜地打造满足不同地区市场需求的商业综合体,近年公司逐步开展项目合作,合作开发项目的数量不断增加,既符合公司围绕核心主业发展,不断拓展核心竞争力的企业战略,又能充分发挥合资合作共赢集合的优势,进一步降低公司综合体项目开发运营的经营风险。

房地产行业是典型的资金密集型行业,为减少特定项目投资金额、获取土地资源、降低投资风险,当前合作开发已成为房地产行业开发的主要经营模式之一。

公司统计了同行业可比公司相关合作项目情况如下:

公司(注 1)	合作开发项目个数占报告期开发项目总数之比重
世茂股份	78.26%
可比公司 1	96.25%
可比公司 2	27.62%
可比公司 3	91.63%

注 1:可比公司指于上海证券交易所、深圳证券交易上市且已经披露 2020 年度报告的房地产企业。

报告期内公司归属于母公司净利润和少数股东损益情况如下:

	2020 年度净利润	2019 年度净利润	变动金额	变动幅度
归属于母公司净利润	155,016.68	242,954.53	-87,937.84	-36.20%
少数股东损益	169,869.14	141,186.81	28,682.33	20.32%

报告期内公司少数股东损益增幅较大,且增速超过归属于母公司净利润的原因主要系:

1、全资子公司 2020 年度净利润较上年同期大幅下降

重要全资项目对上市公司的利润贡献较 2019 年大幅下降,占归属于母公司净利润的比重同比下降超过 90%。

2、非全资项目利润贡献上升

公司开发之房地产项目主要系大型综合体,出于项目开发和风险控制的需要,会引入投资者合作开发。本报告期内世茂股份利润组成的部分中非全资项目占有的比重较大,贡献了较高的净利润。综上,房地产行业中合作开发是主要经营模式,由于实现收益运营模式以及具体股权结构的影响,本报告期内全资子公司净利润下降,非全资子公司净利润上升,因此导致少数股东损益超过归属于母公司净利润。

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

【工作函】问题 2 根据年报,公司重要非全资子公司中,部分公司本期少数股东损益金额较大,其中宁波茂升海地产开发有限公司的少数股东损益与期末少数股东权益金额相等。请公司补充说明:(1)结合相关非全资子公司股权结构、股东性质、股东关联及债务债权关系、股东出资情况等,说明是否存在利润非同比例分配等安排;(2)各方合作开发项目的相关背景、主要承担角色、利益分配的具体约定,少数股东退出方式是否存在股份回购、强制 / 优先分红、对赌等情形,是否存在与少数股东方约定有效退出、固定收益等兜底条款。

【公司回复】

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

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

具体情况说明

①泉州新里程、南京世耀、山东鲁坤纳入合并报表范围的依据:

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

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

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

子公司名称	世茂股份对子公司表决权比例(直接+间接)	纳入公司合并报表的依据
泉州世茂新里程置业有限公司(以下简称“泉州新里程”)	52%	根据相关公司章程约定,权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东三分之一以上表决权的股东通过,因此世茂股份可以间接控制泉州新里程并纳入合并报表范围。
南京世耀置业有限公司(以下简称“南京世耀”)	51%	根据相关公司章程约定,权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东三分之一以上表决权的股东通过,因此世茂股份可以间接控制南京世耀并纳入合并报表范围。
山东世茂鲁坤置业有限公司(以下简称“山东鲁坤”)	56%	根据相关公司章程,权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过,因此世茂股份可以间接控制山东鲁坤并纳入合并报表范围。

②其他持股比例不足 50%的公司纳入合并报表的情形:

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

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

子公司名称	世茂股份对子公司表决权比例(直接+间接)	纳入公司合并报表的依据
福州茂洲置业有限公司(以下简称“福州茂洲”)	51%	根据相关公司章程,权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东三分之一以上表决权的股东通过,因此世茂股份可以间接控制福州茂洲并纳入合并报表范围。
昆明悦盈房地产开发有限公司(以下简称“昆明悦盈”)	51%	根据相关公司章程,权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过,因此世茂股份可以间接控制昆明悦盈并纳入合并报表范围。
石狮世茂新城房地产开发有限公司(以下简称“石狮新城”)	70.42%	根据相关公司章程,权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过,因此世茂股份可以间接控制石狮新城并纳入合并报表范围。
石狮世茂房地产开发有限公司(以下简称“石狮房地产”)	70.42%	根据相关公司章程,权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过,因此世茂股份可以间接控制石狮房地产并纳入合并报表范围。
石狮世茂新里程房地产开发有限公司(以下简称“石狮新里程”)	70.42%	根据相关公司章程,权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过,因此世茂股份可以间接控制石狮新里程并纳入合并报表范围。
湖北长建茂房地产开发有限公司(以下简称“湖北长建茂”)	51%	根据相关公司章程,权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过,因此世茂股份可以间接控制湖北长建茂并纳入合并报表范围。
济南文昌世茂广场置业有限公司(以下简称“济南文昌”)	51%	根据相关公司章程,权利机构股东会作出的包括经营方针、投资计划、利润分配等重大决议必须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过,因此世茂股份可以间接控制济南文昌并纳入合并报表范围。

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

单位:万元

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

【会计师意见】

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

针对上述事项,会计师执行了包括但不限于如下审计程序:

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

②当法律文件或交易安排发生后续变更时,重点评估该等变更是否影响初始判断;

③检查公司是否按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报和披露。

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

(2)说明未将持股比例在 50%左右的合营 / 联营企业纳入合并报表范围的原因,并说明公司确定合并报表范围的依据。请年审会计师发表意见。

【公司回复】

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》规定,合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。控制,是指投资方拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

【会计师意见】

会计师在对公司财务报表的审计过程中已经充分关注公司有持股比例 50%左右的合营 / 联营企业未被纳入合并报表的情况。

针对该事项,会计师实施了以下审计程序:

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

②当法律文件或交易安排发生后续变更时,重点评估该等变更是否影响初始判断;

③检查公司是否按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报和披露。

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

二、关于关联方应收应付款项

报告期末,公司接受关联方提供资金余额 320.61 亿元,同比增长 51.45%,约占公司负债总额的三分之一,上年度该金额增幅为 76.20%。公司披露称主要系控股股东及其下属公司、公司合营及联营企业向公司无偿提供资金。相关债权债务主要列示于其他应付款科目。此外,公司本期财务费用 1.66 亿元,占营业收入比重仅为 0.76%,较同行业公司偏低。请公司补充披露:

《工作函》问题 5、公司控股股东及其下属公司、公司合营及联营企业无偿为公司提供大量资金的背景及用途,是否具有商业合理性;公司是否存在对相关方的潜在担保或承诺,对相关方的上述资金支持在项目收益分成等环节中是否有所考虑,是否在导致上市公司利益输出的其他安排。请独立董事发表意见。

【公司回复】

公司控股股东及其下属公司、公司合营及联营企业向公司提供资金主要用于相关房地产项目开发,虽未向项目公司收取资金占用费,但由于合作各方均向项目投入资金并根据股权比例享有项目收益,因此具有商业合理性:

公司不存在对相关方的潜在担保或承诺;

公司与相关方遵循公司法以及公司章程的规定按股东出资比例进行项目收益分配;

不存在导致上市公司利益输出的其他安排。

具体情况说明

根据公司 2020 年年度报告第十一 /6(2)披露的关联方应付项目其他应付款明细:

截止报告期末,关联方向公司提供的资金总额为 320.61 亿元,其中公司应付控股股东及其下属公司款项金额为 210.97 亿元,占关联方提供资金比为 65.80%。该等款项系公司与控股股东世茂集团及其下属公司向共同开发项目提供资金,其中公司项项目投入资金作为合并报表项目内部抵消,世茂集团及其下属公司向项目投入资金作为其他应付款列示。

公司应付公司子公司之股东款项金额为 93.28 亿元,占关联方提供资金比为 29.09%,该等款项系公司及项目合作方向共同开发项目提供资金,其中公司向项目投入资金作为合并报表项目内部抵消项目,合作方向项目投入资金作为其他应付款列示。

公司应付合营企业款项金额为 16.37 亿元,占关联方提供资金比为 5.10%,该等款项系公司为加强对内部资金使用的监督和管理、提高资金使用效益、防范资金运作风险,同时结合项目公司根据资金安排和项目进度,在保留用于支付工程款等运营支出的款项后,按投入比例及各方约定支付给各方股东,形成公司与合营公司的其他应付款。

上述应付款项均因房地产开发项目及合作开发项目经营性现金流的特点所形成,资金使用与公司从事的房地产开发业务相关,具有商业合理性。

公司所处的房地产开发行业为资金密集型行业,项目开发所需资金主要用于支付土地出让金及工程款等运营支出,资金来源主要为各股东方投入资本金、各股东方拆入资金及外部有息负债。并无对相关方的潜在担保或承诺,项目收益均按股本比例分配,不存在导致上市公司利益输出的其他安排。

【独立董事意见】

经核查,公司不存在对相关方的潜在担保或承诺,公司取得的上述资金支持不影响项目收益分成,不存在导致上市公司利益输出的其他安排。

《工作函》问题 6、结合公司新增土地储备、存货和投资性房地产规模增速、融资方式及资金成本、同行业可比公司情况等,说明公司财务费用率较同行业公司明显偏低的原因及合理性,是否存在将有息债务无息化处理,或通过其他形式的成本 / 支出的分摊相关财务成本的情况。请独立董事发表意见。

【公司回复】

基于公司所处房地产开发行业经营以及融资特性,公司财务费用处于较低水平具有合理性。

公司不存在有息债务无息化的情况,除借款费用资本化以外,不存在通过其他形式的成本 / 支出分摊相关财务成本的情况。

具体情况说明

公司 2020 年并表项目新增土地储备情况:

项目	经营业态	项目用地面积(万平方米)	项目规划总建筑面积(万平方米)
福州帝封江项目	住宅/商业	38	57
茂名项目	住宅/商业	1	8
肇庆项目	住宅/商业	15	58
三亚月川项目	商业	6	31

公司 2020 年存货和投资性房地产增长情况:

单位:人民币元

项目	2020 年	2019 年	增长率
存货—开发成本	46,761,201,631.01	36,401,022,797.65	28.46%
存货—开发产品	15,665,183,073.43	12,236,260,313.00	28.02%
投资性房地产	53,608,320,000.00	47,249,520,000.00	13.46%

融资方式及资金成本:

截至 2020 年 12 月 31 日止,本公司的带息债务主要为借款余额合计为 1,158,267.17 万元、中期票据余额 302,334.73 万元、公司债券余额 747,361.71 万元以及定向债务融资工具余额 99,800.03 万元。公司 2020 年度平均融资余额约为 319 亿元,融资利息支出总额约为 17.44 亿元,平均融资利率约为 5.47%。

同行业可比公司情况如下:

公司	财务费用率(财务费用/营业收入)
世茂股份	0.76%
可比公司 1	0.67%
可比公司 2	1.02%
可比公司 3	1.23%
可比公司 4	0.98%

同行业可比公司 2020 年度财务费用占营业收入比率约为 1%左右。

关于利息支出资本化的情况:

《企业会计准则第 17 号——借款费用》规定,企业发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,应当予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,应当在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。符合资本化条件的资产,是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,应当以专门借款当期实际发生的利息费用,减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,企业应当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,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

公司 2020 年度并表项目继续新增土地储备,所开发之房地产项目也较上年度有明显增长,对于资金的需求也随之增长。世茂股份当前融资途径主要为项目公司开发贷及世茂股份发行公司债券、中期票据。世茂股份在获得融资后向子公司提供资金支持用于项目开发。公司根据融资借款的目的和各房产开发项目实际占用融资资金的情况,计算确定可予资本化的利息金额。房产开发项目以取得《不动产权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》并实际开始项目开发为资本化起始时点,以开发项目达到可使用状态并交付业主作为资本化终止时点。

本期不可资本化并计入当期财务费用的利息支出金额为 23,662.56 万元,本期末存货借款费用资本化金额为 280,175.28 万元。公司已将资本化的借款利息根据房产项目的开发情况,分别转入存货及投资性房地产,并且随着存货项目的销售结转入营业成本。

除上述利息支出资本化,并根据房产项目开发建设情况进行结转的情况外,公司并未通过其他形式的成本 / 支出分摊相关财务成本。公司不存在将有息债务无息化的处理。

【独立董事意见】

经核查,公司不存在将有息债务无息化处理,不存在通过其他形式的成本 / 支出的分摊相关财务成本的情况。

《工作函》问题 7、结合上述信息及公司经营模式、项目去化及资金周转情况等,分析说明上述关联方债务连续大幅增长是否给公司带来隐性偿债风险,并进行针对性风险提示。请独立董事发表意见。

【公司回复】

公司接受关联方提供资金,主要用于开发房地产项目的需要,有利于增强上市公司的资金实力和盈利能力,有利于分散房地产项目的投资风险,实际上给公司带来隐性偿债风险较低。

具体情况说明

报告期末,公司接受关联方提供资金余额 320.61 亿元,具体情况于本回复函问题 5 回复。公司应付关联方资金 320.61 亿元,其中主要是:关联方为项目开发而提供的资金合计为 281.28 亿元(188 亿元 +93.28 亿元,占比约 88%),该部分资金作为股东方的投入,没有借款期限,没有利息要求,是作为股东方的投入,已经投入并形成公司的存货和日常经营资用,不会提前归还。只有在房地产项目销售回款后,资金才会陆续归还,直至项目销售完毕,才会最终结清款项。公司认为该部分关联方投入资金属于公司日常经营的经营风险范筹,在项目开发回款之前,提前还款的可能性非常低,不会给公司带来隐性偿债风险,不是必须作针对性风险提示。

【独立董事意见】

公司接受关联方提供资金,主要用于开发房地产项目的需要,有利于增强上市公司的资金实力和盈利能力,有利于分散房地产项目的投资风险,对保护上市公司股东的利益是有利的。

三、关于投资性房地产和存货价值

《工作函》问题 8、报告期末,公司投资性房地产金额 536.08 亿元,占总资产之比为 35.91%,采用公允价值模式计量。本期投资性房地产公允价值变动产生的损益为 0,去年同期为 10.18 亿元,公司称主要因受新冠疫情影响,自持商业地产租赁受到一定冲击,在营项目租金有所下降,本年出于谨慎态度对于完工项目不考虑增值。请公司结合宏观行业背景、同地区市场出租率和租金变化、评估方法和依据、可比公司情况等补充披露:(1)本期对投资性房地产未评估增值是否公允反应客观情况、是否符合《企业会计准则》《投资性房地产评估指导意见》等相关要求;(2)公司报告期内房地产租赁业务收入 6.87 亿元,毛利率 87.51%,同比增长 7.31 个百分点,请说明房地产租赁业务毛利率上升的原因及合理性,是否与投资性房地产未评估增值存在矛盾;(3)是否有存在减值迹象的房地产项目。请年审会计师发表意见。

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

【公司回复】

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

具体情况说明

根据《企业会计准则第 3 号 - 投资性房地产》相关规定,有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的,应当同时满足下列条件:

(一)投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;

(二)企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本报告期同行业可比公司投资性房地产评估增值情况如下:

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

注:可比公司 6 本报告期公允价值变动收益已剔除转让投资性房地产影响。

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

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

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

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

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

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

【会计师意见】

会计师注意到,公司以完成证券业服务业备案的评估机构所出具的投资性房地产评估报告作为报告期末投资性房地产公允价值。会计师执行的审计程序包括:

①对于外部专家发现、独立性以及专业胜任能力的评估

公司聘请上海众华资产评估有限公司(以下简称“众华评估”)对各报告期末投资性房产出具以财务报告为目的的市场价值评估报告。

众华评估取得财政部、中国证监会颁发的证券业资产评估资质,并于 2020 年完成从事证券服务业务备案。因此会计师认为目前并无显著证据证明众华评估的客观性、独立性以及专业胜任能力存在不确定性。

②关于评估方法

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

③关于评估依据

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

④与评估师的沟通

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

会计师在执行了上述工作后,未发现公司采用上海众华资产评估有限公司出具的市场价值估值报告进行了复核,认为公司采用上海众华资产评估有限公司提供的资产评估价值作为投资性房地产公允价值不存在重大不确定性的情形,对于投资性房地产的公允价值评估结果不存在重大不确定性,公司投资性房地产于本报告期内不存在减值迹象。

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

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

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

②了解公司各房地产项目所在城市的房地产调控政策;

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

④检查公司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,评价是否按照公司会计政策执行;结合以前年度存货可变现净值计算情况分析截至资产负债表日存货可变现净值是否低于账面价值。

基于会计师所实施的审计程序,未发现公司存在重大减值迹象的房地产项目。

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

【公司回复】

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

具体情况说明

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

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

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

此外,公司在评估存货是否存在减值迹象时,比对与项目相关的销售计划、实际成交数据、相近市场数据,并结合项目所在城市的房地产市场调控政策与项目业态实际情况进行分析,并对可能发生的营销费用等做出预估。

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

公司期末存货中房地产项目主要位于以下区域:

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

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

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

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

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

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

【会计师意见】

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

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

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

②了解公司各房地产项目所在城市的房地产调控政策;

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

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

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

基于会计师所实施的审计程序,未发现公司存在重大减值迹象。

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

四、关于公司经营业务及其他财务信息

《工作函》问题 10、关于同业竞争。根据公司(间接)控股股东世茂集团(0831.HK)披露的 2020 年年报,其全年实现归母净利润 126.28 亿元,同比增长 15.88%,新增土地储备中,有较多商业、住宅及商业、住宅及配套商业项目。同时,世茂集团旗下主营物业