



上海世茂建设有限公司

(住所：中国(上海)自由贸易试验区民生路 600 号 16 幢 401 室)

2020 年公开发行公司债券（第二期） 募集说明书

(面向合格投资者)

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

签署日期：2020 年 4 月 30 日

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书及其摘要的封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债券受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第三节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本期债券评级为 AAA。截至 2019 年 12 月 31 日公司的净资产为 685.02 亿元（合并报表所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 75.37%。本期债券上市前，公司最近三年实现的年均可分配利润为 76.90 亿元（2017 年、2018 年和 2019 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.50 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批及核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于合格投资者范围内转让，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

四、本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，公司已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券

持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

六、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注公司外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映公司的信用状况。资信评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，同时报送公司及相关监管部门，并由公司在上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>)及指定媒体予以公告。上海证券交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

七、公司所在房地产行业普遍存在资产负债率偏高的特点。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司合并口径资产负债率分别为 69.48%、72.11%和 75.37%，资产负债率在房地产行业处于平均水平。随着公司房地产业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，可能影响公司的财务状况和项目的正常运转，从而对本期债券偿还造成不利影响。

八、2017-2019 年，公司经营活动现金流量净额分别为 1,239,006.35 万元、1,661,555.09 万元和 2,247,999.07 万元，由于近年来前期项目逐渐实现收益，经营活动现金流持续增加。随着公司经营规模不断扩大，新建项目前期投入较大，将导致经营活动现金流波动，可能会影响公司财务结构的稳健程度，从而对本期债券的本息偿付产生一定的不利影响。

九、截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，

公司存货账面价值分别为 6,712,959.43 万元、10,223,566.82 万元和 14,796,622.33 万元，占公司总资产的比例分别为 44.54%、49.07% 和 53.20%。公司存货主要为房地产类存货，主要包括开发产品和开发成本。公司的房地产开发项目覆盖全国主要城市，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

十、截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本公司其他应付款余额分别为 4,212,661.84 万元、4,717,259.55 万元和 4,693,174.88 万元，主要是由于公司房地产开发业务发展迅速，在项目建设、土地储备等方面获得控股股东世茂房地产的资金支持金额较大。世茂房地产为领先的房地产龙头企业，经营状况良好，现金流稳定，对本公司持续的资金支持有利于公司加快扩大规模，提升盈利能力。但若房地产行业出现重大不利变化，导致世茂房地产盈利下滑、现金流发生不利变化，则将对本公司房地产项目的正常建设及资金流动性造成不利影响。

十一、近年来，公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，截至 2019 年 12 月 31 日，公司有息负债期末余额合计达 1,513,483.56 万元，其中短期借款余额为 51,400.00 万元，长期借款余额为 207,576.74 万元。未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。尽管公司现阶段土地储备较为丰富，公司可通过项目销售资金回笼、账面货币资金储备等为债务偿还提供保障，但存货的变现能力也将直接影响公司的偿债能力。如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司偿债能力带来较大压力，进而影响本期债券的还本付息。

十二、房地产项目的开发周期长，投资额较大，开发过程涉及市场研究、资金筹集、土地获取、投资决策、项目策划、规划设计、建设施工、建材采购、市场推广、销售服务和物业管理等多个环节；同时还受规划、国土、建设、房管、消防、人防和环保等多个政府部门的审批和监管。项目开发可能因为上述各个环节、部门的因素而导致开发周期延长、开发成本提高，甚至造成土地的闲置，从

而影响项目的预期销售和盈利水平乃至公司的健康经营。公司拥有多年房地产开发经营的丰富经验，将充分发挥自身优势，努力控制项目开发风险。

十三、房地产业已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，房地产市场的需求波动与国民经济周期性波动关系密切。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业的投资 and 市场需求两旺；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大、收益相应下降。宏观经济的波动将会给公司经营业绩带来较大影响。

目录

第一节 释义	10
第二节 发行概况	12
一、公司基本情况.....	12
二、本次发行的基本情况及发行条款.....	12
三、本期债券发行及上市安排.....	16
四、本期债券发行的有关机构.....	16
五、公司与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	19
六、认购人承诺.....	19
第三节 风险因素	20
一、本期债券的投资风险.....	20
二、公司的相关风险.....	22
第四节 公司及本期债券的资信状况	34
一、发行人债券信用评级情况及资信评级机构.....	34
二、发行人债券信用评级报告主要事项.....	34
三、发行人的资信情况.....	36
第五节 偿债计划及其他保障措施	41
一、偿债计划.....	41
二、偿债保障措施.....	42
三、公司违约责任.....	44
第六节 公司基本情况	45
一、公司概况.....	45
二、本次发行前公司的股东情况.....	50
三、公司组织结构、治理结构、运行情况及下属公司情况.....	50
四、公司股东结构和实际控制人基本情况.....	55

五、关联方及关联交易情况.....	59
六、公司董事、监事、高级管理人员情况.....	73
七、公司主营业务情况.....	75
八、公司违法违规情况.....	108
第七节 财务会计信息	114
一、最近三年的财务报表.....	114
二、合并报表范围的变化情况.....	122
三、重大会计政策变更、重大会计估计变更和重大会计差错更正.....	141
四、最近三年的财务指标.....	145
五、管理层讨论和分析.....	146
六、有息债务情况.....	169
七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	170
八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	170
九、资产权利限制情况.....	172
第八节 募集资金运用	174
一、本次发行公司债券募集资金数额.....	174
二、本次发行公司债券募集资金的使用计划.....	174
三、本次募集资金运用对公司财务状况的影响.....	176
四、募集资金用途的变更.....	176
五、前次发行债券募集资金使用情况.....	176
第九节 债券持有人会议	177
一、总则.....	178
二、债券持有人行使权利的形式.....	179
三、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	179
四、债券持有人会议决议的适用性.....	188
第十节 债券受托管理人	190
一、债券受托管理人.....	190
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	191

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明	205
第十二节 备查文件	213
一、备查文件.....	213
二、查阅地点.....	213
三、备查文件查阅时间.....	214

第一节 释义

本募集说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人、公司、本公司、世茂建设	指	上海世茂建设有限公司
世茂房地产、世茂集团	指	注册在开曼群岛的 Shimao Property Holdings Ltd（中文名称：世茂房地产控股有限公司），香港联交所上市公司，股票代码为 0813HK
本次债券、本期债券	指	公司本次公开发行的“上海世茂建设有限公司 2020 年公司债券（第二期）”
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《上海世茂建设有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《上海世茂建设有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
发行公告	指	公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《上海世茂建设有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）发行公告》
主承销商、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
公司律师	指	上海市锦天城律师事务所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	《上海世茂建设有限公司公司章程》
董事会	指	上海世茂建设有限公司董事会
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	公司与债券受托管理人签署的《上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
报告期	指	2017 年、2018 年和 2019 年
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）

交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
万象集团	指	上海万象（集团）股份有限公司，2001年3月13日，更名为上海世茂股份有限公司
世茂投资	指	上海世茂投资发展有限公司
世茂股份	指	上海世茂股份有限公司
世茂天成物业	指	世茂天成物业服务集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
土地储备	指	房地产拟建项目及在建项目中未竣工的建筑面积
一线城市	指	北京、上海、广州、深圳
二线城市	指	天津、重庆、石家庄、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、南昌、济南、郑州、武汉、长沙、南宁、成都、昆明、西安、大连、青岛、宁波、厦门、苏州、无锡、佛山、东莞
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
拟建项目	指	未取得施工证的项目
在建项目	指	土地证对应的在建工程中尚未全部取得竣工备案证的项目
完工项目	指	土地证对应的在建工程中已经全部取得竣工备案证的项目

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第二节 发行概况

一、公司基本情况

中文名称：上海世茂建设有限公司

英文名称：Shanghai Shimao Jianshe Co., LTD.

注册资本：540,000,000.00 元

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区民生路 600 号 16 幢 401 室

法定代表人：许世坛

经营范围：房地产开发、经营、旧房改造及经营（含出租、出售）、物业管理、室内装潢、企业管理咨询。（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）

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）公司债券发行批准情况

2019 年 3 月 1 日，公司董事会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券方案的议案》；2019 年 3 月 18 日，公司股东世茂集团控股有限公司作出股东决定，通过了上述议案，拟发行不超过 160 亿元（含 160 亿元）公司债券。

（二）核准情况及核准规模

经中国证监会[2019]957 号文核准，公司获准公开发行不超过 132 亿元（含 132 亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的基本条款

1、发行主体：上海世茂建设有限公司

2、债券名称：上海世茂建设有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）。

3、发行规模：本期债券发行规模不超过 31.00 亿元（含 31.00 亿元）。

4、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

5、债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二期限为 7 年期，附第 5 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。品种一和品种二发行规模合计不超过 31.00 亿元（含 31.00 亿元）；各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终确定。

6、品种间回拨选择权：本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

7、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。其中，品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

8、发行人调整票面利率选择权：对于本期债券的品种一，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。对于本期债券的品种二，发行人有

权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：对于本期债券的品种一，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。对于本期债券的品种二，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、回售登记期：对于本期债券的品种一和品种二，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

12、还本付息方式：采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。

13、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

14、起息日：2020 年 5 月 11 日

15、付息日：本期债券的品种一付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 5 月 11 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 5 月 11 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。本期债券的品种二付息日期为 2021 年至 2027 年每年的 5 月 11 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 5 月 11 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

16、本金兑付日：本期债券的品种一兑付日期为 2025 年 5 月 11 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 5 月 11 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。本期债券的品种二兑付日期为 2027 年 5 月 11 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 5 月 11 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

17、利息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

18、发行方式：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

19、发行对象及配售安排：面向合格投资者公开发行，投资者以现金认购，本次发行的公司债券不向公司股东优先配售。具体参见发行公告。

20、担保情况：本期债券为无担保债券。

21、募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

22、信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，本期债券信用等级为 AAA，公司主体长期信用等级为 AAA。

23、承销方式：由主承销商采取余额包销的方式承销。

24、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券，以及偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂房地产在收到归还的款项后，将用于偿还回售的熊猫债。

26、拟上市地：上海证券交易所。

27、新质押式回购：公司主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按登记公司的相关规定执行。

28、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020年5月6日。

发行首日：2020年5月8日。

网下发行期限：2020年5月8日至2020年5月11日。

（二）本期债券上市安排

本期公司债券发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期公司债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：上海世茂建设有限公司

法定代表人：许世坛

信息披露负责人：杜文杰、张家琨

办公地址：上海市浦东新区潍坊西路 55 号

联系电话：021-38611218

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

项目负责人：韩勇

联系人：朱明强、董浩

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号北塔 2203 室

电话：021-68801569

传真：021-68801551

（三）发行人律师

名称：上海市锦天城律师事务所

负责人：顾耘

经办律师：张克江、姜毅

住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层

电话：021-20511000

传真：021-20511999

（四）会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：杨志国

经办注册会计师：王斌、周永厦

住所：上海市南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼

电话：021-63391166

传真：021-63392558

（五）资信评级机构

名称：联合信用评级有限公司

法定代表人：万华伟

经办分析师：支亚梅、卢瑞

住所：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

电话：010-85172818

传真：010-85171273

（六）募集资金专项账户开户银行

名称：北京银行股份有限公司上海分行

负责人：区瑞光

联系人：林欣怡

住所：上海市浦东新区浦东南路 1500 号

电话：021-20612748

传真：021-20612346

（七）申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

总经理：蒋锋

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：高斌

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-68870172

传真：021-58754185

五、公司与本次发行的有关机构、人员的利害关系

公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批及核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于合格投资者范围内转让，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本期债券的期限较长，在债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、行业发

展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性,这些因素的变化可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息,可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

(四) 本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时,公司已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息,但是在本期债券存续期内,可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行,进而影响本期债券持有人的利益。

(五) 资信风险

公司目前资信状况良好,近三年与银行、主要客户发生的重要业务往来中,未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中,公司亦将秉承诚信经营的原则,严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是,在本期债券存续期内,如果由公司自身的相关风险或不可控因素导致公司的财务状况发生重大不利变化,则公司可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同,从而导致公司资信状况恶化,进而影响本期债券本息的偿付。

(六) 评级风险

经联合评级综合评定,发行人的主体信用等级为 AAA,本期债券信用等级为 AAA。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标,其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值,并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证,也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。公司无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期间不会发生任何负面变化。如果资信评级机构调低公司信用评级或本期债券信用评级,则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、公司的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司合并口径资产负债率分别为 69.48%、72.11% 及 75.37%，资产负债率在房地产行业处于平均水平。随着公司房地产业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，可能影响公司的财务状况和项目的正常运转，从而对本期债券偿还造成不利影响。

2、偿债风险

近年来，公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，截至 2019 年 12 月 31 日，公司有息负债期末余额合计达 1,513,483.56 万元，其中短期借款余额为 51,400.00 万元，长期借款余额为 207,576.74 万元。未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。尽管公司现阶段土地储备较为丰富，公司可通过项目销售资金回笼、账面货币资金储备等为债务偿还提供保障，但存货的变现能力也将直接影响公司的偿债能力。如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司偿债能力带来较大压力，进而影响本期债券的还本付息。

3、投资收益不确定性风险

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司长期股权投资分别为 1,692,815.91 万元、2,476,373.57 万元和 3,776,828.96 万元，呈逐年上升的趋势。2017-2019 年，公司的投资收益分别为 7,440.18 万元、111,923.48 万元和 78,429.09 万元，波动较大。公司投资收益主要来源于对联营公司及合营企业经营成果的分成，由于公司对合营及联营企业不具控制权，该部分投资收益能否持续存在一定的不确定性，从而有可能影响公司净利润，对本期

债券的偿付产生一定风险。

4、经营活动现金流量净额波动较大的风险

2017-2019 年度，公司经营活动现金流量净额分别为 1,239,006.35 万元、1,661,555.09 万元和 2,247,999.07 万元，由于近年来前期项目逐渐实现收益，经营活动现金流持续增加。随着公司经营规模不断扩大，新建项目前期投入较大，将导致经营活动现金流波动，可能会影响公司财务结构的稳健程度，从而对本期债券的本息偿付产生一定的不利影响。

5、存货风险

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司存货账面价值分别为 6,712,959.43 万元、10,223,566.82 万元和 14,796,622.33 万元，占公司总资产的比例分别为 44.54%、49.07%和 53.20%。公司存货主要为房地产类存货，主要包括开发产品和开发成本。公司的房地产开发项目覆盖全国主要城市，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

6、其他应付款较大的风险

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，公司其他应付款余额分别为 4,212,661.84 万元、4,717,259.55 万元和 4,693,174.88 万元，主要由于公司房地产开发业务发展迅速，在项目建设、土地储备等方面获得控股股东世茂房地产的资金支持金额较大。世茂房地产为领先的房地产龙头企业，经营状况良好，现金流稳定，对公司持续的资金支持有利于公司加快扩大规模，提升盈利能力。但若房地产行业出现重大不利变化，导致世茂房地产盈利下滑、现金流发生不利变化，则将对公司房地产项目的正常建设及资金流动性造成不利影响。

7、房地产业务毛利率变化风险

2017-2019 年度，公司房地产业务毛利率分别为 28.72%、30.60%和 28.86%。

总体而言，报告期内全国土地出让价格明显上涨，导致公司土地购置成本呈现逐年上升的趋势，一定程度上影响了房地产业务的毛利率水平。公司房地产业务的毛利率变化还主要与房地产项目地段位置、项目业态、营销策略等方面密切相关。同时，若未来几年宏观经济持续调整、中央及地方房地产调控政策出现不利变化，将可能对公司房地产项目的整体盈利能力带来负面影响。虽然公司密切关注宏观经济及房地产政策的变化，积累了丰富的经营管理经验，但仍可能受上述外部环境的负面因素影响，导致公司房地产业务毛利率下滑，对本期债券形成一定的本息偿付风险。

8、未来资金支出较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。2018年度，公司新开工面积为574.42万平方米，2019年度，公司新开工面积为1,673.69万平方米，具备较强的持续发展能力，但也带来了较大的资金支出压力，导致公司存在未来资金支出较大的风险。

9、筹资风险

房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响。公司进行房地产项目开发所需要的资金，除了自有资金（包括股本金、预售商品房的预收款）外，主要来源于银行等金融机构借款。若发生国家经济形势变化、产业政策和银行的信贷政策调整、公司房地产项目预售不畅等情况，可能影响公司的融资能力，从而对公司的现金流量、业务拓展、偿债能力形成不利影响，进而可能会影响本期债券的偿付。

10、关联交易及关联方占款的风险

公司与其关联方之间存在关联交易，其类型主要体现为资金往来。如果交易双方之间的关联交易不严格遵循公平、公正和公开的市场原则，关联方占款较多则可能会存在利用关联交易影响公司现金流状况及经营业绩的风险。公司与关联方的往来款多为世茂房地产对境内资金统一调拨使用的情况，该部分往来款账龄均为一年以内。因为公司对关联方应收款的回收受关联方经营情况影响，可能会

影响公司现金流状况，存在一定关联方占款的风险。

11、对关联方担保风险

截至 2019 年 12 月 31 日，公司对关联方保证担保余额为 98.41 亿元。被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

12、按揭贷款担保风险

目前，购房者多采用按揭付款的方式购买商品，购房者支付了首期房款后、在办妥房产证前，部分按揭银行需要公司及其子公司为按揭贷款购房人提供阶段性连带责任保证担保，该项义务在按揭贷款购房人办妥房产预抵押后解除。截至 2019 年 12 月 31 日，公司及其子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 66.56 亿元。如果上述担保期间，按揭贷款购房者没有履行债务人责任，公司及其子公司有权收回已售出的该项房产，因此该种担保一般不会给公司造成实际损失。但若届时处置该项房产的收入不足以抵偿该项按揭贷款余额，公司及其子公司可能需代替其偿还相关按揭贷款，公司将因此面临一定的经济损失。

13、合并范围频繁变化的风险

报告期内，公司因业务规模扩张，合并财务报表范围变化较大。截至 2017 年 12 月 31 日，公司合并范围内有 268 家公司；截至 2019 年 12 月 31 日，公司合并范围内有 633 家公司，累计新增 365 家。未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

(二) 经营风险

1、宏观经济周期的风险

房地产业已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，房地产市场的需求波动与国民经济周期性波动关系密切。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业的投资 and 市场需求两旺；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，

房地产企业的经营风险增大、收益相应下降。宏观经济的波动将会给公司经营业绩带来较大影响。

2、房地产市场调整的风险

在经历较长一段时间的快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化调整的阶段，国内部分地区房地产库存过高、周转减缓。公司密切关注房地产市场动态并根据实际情况制定切实有效的发展战略应对房地产市场的调整。自 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果我国房地产市场因需求疲软、宏观调控等因素导致的调整长时间持续，房地产行业的整体业绩将会受到冲击，进而对公司的经营造成不利影响。

3、原材料价格波动的风险

土地和建材成本是房地产开发成本的主要组成部分，而土地、建材价格随宏观经济运行情况的变化往往出现大幅波动。土地价格的上涨将增加本公司项目开发的成本，加大项目开发的经营风险；另一方面，公司对土地成本波动的态势把握不准确也可能使经营陷入困境。钢材和水泥等主要建材价格波动也会影响公司业绩，土地和建筑材料价格的高位运行会挤压房地产开发企业的盈利空间，钢材和水泥等主要建筑材料价格的波动也会影响公司经营的平稳发展。

4、销售风险

随着社会经济的发展和人民生活水平的提高，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高。房地产开发项目的销售情况受项目定位、规划设计、营销策划、销售价格、竞争楼盘的供应情况等多种因素影响。尽管公司拥有丰富的房地产开发与销售经验，但由于房地产开发项目的周期较长、市场需求多元化、市场竞争环境复杂等因素，公司不能保证所开发的产品完全符合市场需要并且销售顺畅。此外，由于住房属于居民消费中特殊的大宗商

品，在房地产行业不景气或购房人预期房价下跌的情况下，购房人往往出现延迟购买、延迟付款的现象，给公司的经营带来困难。

5、项目开发风险

房地产项目的开发周期长，投资额较大，开发过程涉及市场研究、资金筹集、土地获取、投资决策、项目策划、规划设计、建设施工、建材采购、市场推广、销售服务和物业管理等多个环节；同时还受规划、国土、建设、房管、消防、人防和环保等多个政府部门的审批和监管。项目开发可能因为上述各个环节、部门的因素而导致开发周期延长、开发成本提高，甚至造成土地的闲置，从而影响项目的预期销售和盈利水平乃至公司的健康经营。公司拥有多年房地产开发经营的丰富经验，将充分发挥自身优势，努力控制项目开发风险。

6、工程质量风险

房地产开发需要整合设计、施工、设备材料采购等诸多外部资源，项目的建筑施工、装潢等具体工程需要分包给其他单位实施，如果公司在质量监控环节因不可控因素出现房屋设计质量和施工质量等问题，可能影响项目的销售和资金回收，情况严重的可能影响公司的品牌形象和持续经营。

7、品牌声誉风险

公司所处行业受到公众与监管机构的广泛关注，企业品牌声誉及口碑是工程投标与房屋销售环节的重要影响因素。多年来，公司依靠严密的标准化质量控制体系，完成了大量楼盘开发工程，在房地产领域打造了“世茂”的品质品牌。但由于建筑施工与房地产开发业务工序复杂，且公司同时开发的项目数量较多，若公司未来建筑工程或楼盘存在质量问题，将对公司的品牌声誉造成一定影响，进而对公司的业务开展造成不利影响。

（三）管理风险

1、内部控制管理风险

截至 2019 年 12 月 31 日，公司拥有 633 家全资及控股的各级子公司，经营

业务涵盖房地产开发、酒店及其他多元化业务等,组织结构和管理体系较为复杂,对公司的管理能力要求较高。目前,公司建立了完善的内部控制体系,但由于在人员、业务、财务、资金方面管理跨度大,环节多,仍然存在潜在的管理与控制风险。如果公司不能对控股子公司或相关下属项目公司实施有效的控制,可能影响公司正常的项目开发和经营业绩。

2、经营规模扩张导致的管理风险

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日,公司总资产分别为 1,507.18 亿元、2,083.63 亿元和 2,781.10 亿元; 2017-2019 年度,公司营业总收入分别为 430.86 亿元、564.53 亿元和 837.87 亿元, 房地产项目快速向全国拓展,并深入酒店、商业等房地产衍生产业,公司管理工作的复杂程度随之增加。因此,逐步强化有效的投资决策体系、进一步完善内部控制体系,不断引进和培养公司高速发展所需的工程技术人才、管理人才、市场营销人才将是公司快速提升管理能力的关键。如果公司不能妥善、有效地解决好规模扩张后存在的管理缺陷,公司的管理能力不能适应公司高速发展的要求,公司的生产经营将受到一定的不利影响。

3、同业竞争和关联交易风险

目前,公司与世茂房地产下属其他公司存在一定程度的同业竞争和关联交易,在债券存续期内公司拟通过资产重组等整合措施逐步完善业务体系,从而可能导致公司现有的管理制度和管理政策出现变化。

(四) 政策风险

1、金融调控政策风险

随着房地产行业的变化,国家对房地产行业的金融调控政策也在相应调整。2010 年以前,为应对全球金融危机的影响,国家放松了对房地产开发贷的限制,近几年,为了促使房地产行业回归理性发展道路,引导房地产行业健康稳定发展,我国政府采取了一系列金融调控政策,根据市场情况调整银行向房地产行业的贷款力度,对住房消费贷款进行调控。

2010年、2013年国务院发文要求严格实行差别化住房信贷政策：尤其对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。2014年以来，随着市场形势的变化以及房价结束上涨，房地产行业的调控政策开始向“分类调控”的方向转变。部分住房供应充足、库存量较大的城市结合当地市场情况，逐步放松了前期的一些行政性限制手段。此外，央行也要求金融机构加大对首次置业家庭贷款需求的供给。

2015年3月，中国人民银行、住房和城乡建设部及中国银行业监督管理委员会联合发出通知，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例下调至不低于40%；使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；拥有1套住房并已结清贷款的家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金购买普通自住房，最低首付款比例为30%。此外，财政部公布个人转让普通住房免征营业税从5年降为2年。

2016年下半年以来，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等城市相继出台了限购限贷政策。从信贷控制、住房资格限制两方面同时对楼市进行管控。

2018年5月，住建部印发《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，要求加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查，严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为。

2019年8月，中国人民银行发布公告，自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成；首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点；人民银行省一级分支机构应按照“因城施策”原则，指导各省级市场利率定价自律机制，在国家统一的信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势变化，确

定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。

目前，银行按揭贷款已成为消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策对房地产销售有非常重要的影响。若银行按揭贷款利率上升或二次购房首付比例提高，将会在一定程度上提高按揭购房的融资成本，增加购房者的按揭贷款还款压力，将可能增加住宅市场的观望情绪，从而对公司产品销售产生不利影响。

2、房地产市场政策风险

2016年，“分类调控，因城施政”的政策主线贯穿全年。1-2月份，中央层面上的政策宽松先后经历了“非限购”城市首付比例下调、交易税费减免（区别对待一线城市）以及央行降准。与此同时，高库存城市则在需求端继续出台财政补贴、交易税费减免、支持农民工购房等政策加快去化进程。而进入3月份，热点城市开始逐步收紧，其中上海、深圳调控升级，从严限购实现需求层面上的强调控，同时强调供给层面上的多层次增加供应。此后，苏州、南京、武汉等20余城重启或更新限购限贷政策，以抑制房地产市场过热、抑制本地改善性及外地投资性需求，主要内容包括土地限价、房价调控、市场监管、下调公积金和商贷额度等。同时，政府严控不明资金流入土地市场、房地产市场。

2016年12月召开的中央经济工作会议要求坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”，在宏观上管住货币流动性，而在微观执行层面上实行差别化信贷。此外，继政治局会议后，会议再提长效机制建设，强调人地挂钩政策，倒逼城镇化，同时要求房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例。

2017年3月，房地产热点城市调控升级，限购限贷城市不断增加，共涉及24个城市，且限购限贷力度有所加强。本轮调控以限购、限贷为主要手段，热点城市在抑制投资需求的基础上突出“补库存”；强三四线城市限购政策以预防性动机为主；其余三四线城市受益于差异化信贷政策倾斜继续坚持去库存。

2017年8月，住建部及国土资源部出台《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，

政府监管和服务能力较强的城市展开市场，进一步落地压实“房住不炒”、发展住房租赁等政策方向。

2018年5月，银保监会发布《银行业金融机构联合授信管理办法（试行）》，规定三家以上银行融资余额合计50亿元以上企业，银行将建立联合授信。该办法的实施以及试点工作的开展，对于建立健全银行业金融机构对企业信用风险整体管控机制，遏制多头融资、过度融资行为将发挥重要作用。预计随着试点铺开，债务规模大、杠杆率高、偿债能力不足的房地产企业银行信贷将受限，多头融资和过度融资将不可持续。

2018年5月，住建部印发《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，要求各地落实人地挂钩政策，有针对性地增加住房和用地有效供给。切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。要改进商品住房用地供应方式，建立房价地价联动机制，防止地价推涨房价。热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排。严格落实企业购地只能用自有资金的规定，加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。

2018年5月，国家发改委、财政部联合印发《关于完善市场约束机制 严格防范外债风险和地方债务风险的通知》。2018年6月，国家发展改革委有关负责人就此解答时，表示将引导规范房地产企业境外发债资金投向，房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，避免产生债务违约，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等，并要求企业提交资金用途承诺。

2019年7月，中共中央政治局召开会议，要求坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响，可能进一步影响公司对本期债券的偿付能力。

3、土地管理政策风险

2007年9月28日国土资源部发布的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，要求土地受让方在获得土地使用权证之前需要全部交清土地出让价款。该要求加强了公司建设用地管理风险。2008年1月3日，《国务院关于促进节约集约用地的通知》加强了对闲置土地的处理力度。上述土地管理政策对房地产企业的土地储备具有重大影响。如果土地储备不足，将影响公司持续发展能力；如果土地储备过多，土地出让金的支付将占用公司大量流动资金；如果开发项目不能按约定及时开工，公司可能面临土地被无偿收回、缴纳土地闲置费或增值地价等处罚措施。2011年5月，国土资源部出台《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》以完善招拍挂的工地政策并加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用。

预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。土地供应政策的调整可能影响公司未来获取充足项目储备的能力和房地产产品结构，进而影响公司的盈利水平。

4、税收调控政策风险

房地产行业受国家税收政策调控影响较大，尤其是针对土地增值税、企业所得税的调控政策对房地产行业的盈利能力和现金流量具有直接的影响；2016年3月，国家税务总局印发《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

从长远来看，随着立法的逐步完善与住房信息系统的建立，房产税全面征收将可能成为未来的政策方向，若全国范围内逐步推行对个人住房征收房产税，将会在一定程度上增加住房持有成本，将可能抑制购买需求和房价，从而对公司产

品销售产生不利影响。

第四节 公司及本期债券的资信状况

一、发行人债券信用评级情况及资信评级机构

发行人聘请联合评级对本次发行的公司债券的资信情况进行了评级。根据联合评级出具的《上海世茂建设有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，本期公司债券的信用等级为 AAA。

二、发行人债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，本级别的含义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

联合评级将公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。

（二）评级报告的主要内容

联合评级认为世茂建设作为世茂房地产在国内核心的房地产住宅业务运营主体，具备品牌知名度高、土地储备区域分布良好、行业竞争力较强等优势；近三年，公司销售金额、营业收入和利润规模稳步增长，盈利能力处于较好水平。同时，联合评级也关注到房地产政策面临局部调整、公司所有者权益稳定性弱、应收关联方款项占用资金规模较大等因素对其信用水平产生的不利影响。未来随着公司房地产项目持续开发与销售，公司有望保持较强的整体竞争力。联合评级对公司的评级展望为“稳定”。综上，基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期债券到期不能偿还的风险极低。

1、联合评级关于发行人及本期债券信用评级所考虑的优势

（1）地产开发经验丰富，品牌知名度高。公司作为世茂房地产在国内核心的住宅业务运营主体，具有丰富的房地产开发经验；公司品牌知名度高，行业竞争力较强。

（2）项目区域分布良好。公司土地储备及在建项目主要集中于长三角、福建及环渤海等区域的一二线城市，项目区域分布良好。

（3）资产质量和盈利能力较好。公司货币资金充裕，资产质量较好；公司收入规模和利润水平稳步提高，盈利能力处于较好水平。

（4）签约销售金额和经营活动净现金流持续向好。近三年，公司签约销售金额逐年增长，经营活动净现金流保持较大规模净流入，且净流入规模持续增长。

2、联合评级关于发行人及本期债券信用评级提请投资者关注的因素

（1）房地产调控政策影响。房地产政策面临局部性调整，房地产企业受各

项调控政策的影响较大。公司近年销售回款率有所下滑，需关注资金回笼情况。

(2) 扩张较快，项目及资金管理难度加大。公司近年扩张较快，拿地和开发规模大幅增加，对项目及资金的管理难度加大。

(3) 应收关联方款项占用资金明显，所有者权益稳定性弱。公司应收关联方款项规模较大，资金占用较为明显；公司所有者权益中，永续债、未分配利润和少数股东权益占比较高，所有者权益稳定性弱。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

联合评级将密切关注公司的相关状况，如发现公司或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

三、发行人的资信情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人财务状况和资信情况良好。截至 2019 年 12 月 31 日，世茂建设取得银行共计 300.00 亿元的授信额度，已使用约 79.60 亿元额度，尚有约 220.40 亿元额度未使用。

(二) 最近三年与主要客户业务往来的违约情况

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

（三）最近三年发行的债券以及偿还情况

2017-2019 年度，本公司未发生延迟支付债券本息的情况。

截至本募集说明书签署日，本公司已公开发行的债券情况如下：

债券名称	债券简称	发行规模 (亿元)	本金余额 (亿元)	期限(年)	到期日	票面 利率
上海世茂建设有限公司公开发行 2015 年公司债券(第一期)	15 世茂 01	60.00	58.999	5 (3+2)	2020/09/18	6.50%
上海世茂建设有限公司公开发行 2015 年公司债券(第二期)	15 世茂 02	14.00	14.00	7 (5+2)	2022/10/16	4.15%
上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	19 世茂 01	10.00	10.00	5 (3+2)	2024/09/19	4.30%
上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)	19 世茂 03	9.00	9.00	5 (3+2)	2024/11/11	4.30%
上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)	19 世茂 04	10.00	10.00	7 (5+2)	2026/11/11	4.80%
上海世茂建设有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	20 世茂 02	17.00	17.00	5 (3+2)	2025/03/25	3.23%
上海世茂建设有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种三)	20 世茂 03	28.00	28.00	7 (5+2)	2027/03/25	3.90%

经中国证监会证监许可[2015]2012 号文核准，公司于 2015 年 9 月向合格投资者公开发行第一期公司债券，即 15 世茂 01，发行规模 60 亿元；于 2015 年 10 月向合格投资者公开发行第二期公司债券，即 15 世茂 02，发行规模 14 亿元。

15 世茂 01 债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，票面年利率为 3.90%，采取单利按年计息，不计复利，每年付息

一次，到期一次还本。2018年9月18日，发行人上调票面利率至6.50%，回售债券1.001亿元，存续规模为58.999亿元。

15世茂02债券期限为7年，附第5年末发行人上调票面利率选择及投资者回售选择权，票面年利率为4.15%，采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。

经中国证监会证监许可[2019]957号文核准，公司于2019年9月向合格投资者公开发行第一期公司债券，即19世茂01，发行规模10亿元；于2019年11月向合格投资者公开发行第二期公司债券（品种一），即19世茂03，发行规模9亿元；于2019年11月向合格投资者公开发行第二期公司债券（品种二），即19世茂04，发行规模10亿元；于2020年3月向合格投资者公开发行第一期公司债券（品种二），即20世茂02，发行规模17亿元；于2020年3月向合格投资者公开发行第一期公司债券（品种三），即20世茂03，发行规模28亿元。

19世茂01债券期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面年利率为4.30%，采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。

19世茂03债券期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面年利率为4.30%，采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。

19世茂04债券期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面年利率为4.80%，采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。

20世茂02债券期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面年利率为3.23%，采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。

20世茂03债券期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面年利率为3.90%，采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及占发行人最近一期净资产的比例

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人合并报表所有者权益为 685.02 亿元，公开发行的公司债券票面余额为 101.999 亿元，合并报表永续债账面金额为 38.00 亿元。发行人本期公司债券发行规模为不超过 31.00 亿元，本次发行后，发行人累计债券余额不会超过发行人 2019 年末净资产的百分之四十。

（五）最近三年主要财务指标

发行人合并口径财务指标如下所示：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.13	1.23	1.31
速动比率（倍）	0.41	0.51	0.60
资产负债率（合并口径）	75.37%	72.11%	69.48%
债务资本比	20.87%	15.90%	20.91%
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息保障倍数（倍）	9.76	10.61	8.55
EBITDA（亿元）	189.11	136.57	98.88
EBITDA 利息保障倍数（倍）	9.81	10.71	8.73
EBITDA 全部债务比	1.05	1.24	0.81
应收账款周转率（次）	48.45	26.42	14.82
存货周转率（次）	0.47	0.46	0.49
销售毛利率	30.09%	31.42%	30.08%
销售净利率	15.98%	17.78%	16.37%
加权平均净资产收益率	25.99%	26.10%	14.10%
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（亿元）	74.77	72.88	55.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	20.16%	24.44%	13.86%
每股经营活动现金流量（元）	41.63	30.77	22.94
每股净现金流量（元）	11.16	21.05	16.69

注：上述财务指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（1）流动比率=流动资产 / 流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货） / 流动负债

（3）资产负债率=总负债 / 总资产

- (4) 债务资本比=全部债务/(全部债务+所有者权益)
- (5) 利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出)/(财务费用中的利息支出+资本化利息支出)
- (6) EBITDA=利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- (7) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(财务费用中的利息支出+资本化利息支出)
- (8) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- (9) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- (10) 存货周转率=营业成本/存货平均余额
- (11) 销售毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- (12) 销售净利率=净利润/营业收入
- (13) 加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的要求计算
- (14) 每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额
- (15) 每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

第五节 偿债计划及其他保障措施

一、偿债计划

（一）本息的支付

1、本期公司债券的起息日为 2020 年 5 月 11 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。

本期债券的品种一付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 5 月 11 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 5 月 11 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。本期债券的品种二付息日期为 2021 年至 2027 年每年的 5 月 11 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 5 月 11 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

2、本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）偿债资金来源

1、公司主营业务的盈利

公司主营业务的盈利是本期债券偿债资金的主要来源。2017-2019 年，公司实现合并营业收入分别为 4,308,606.43 万元、5,645,322.70 万元和 8,378,739.82 万元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 565,049.85 万元、778,259.81 万元和 963,690.62 万元。

随着公司现有开发项目的竣工销售以及新项目的陆续开发,公司的主营业务收入将保持平稳增长,盈利能力也将进一步提高。公司良好的业务发展前景和稳定增长的盈利能力将成为本期债券本息偿付的有力保障。

2、银行借款支持

公司资信情况良好,与商业银行等金融机构保持长期合作关系,间接债务融资能力较强。截至2019年12月31日,世茂建设取得银行共计300.00亿元的授信额度,已使用约79.60亿元额度,尚有约220.40亿元额度未使用。若在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题,公司也可以通过银行的资金拆借予以解决。

(三) 偿债应急保障方案

长期以来,公司财务政策稳健,注重对流动性的管理,资产流动性良好,必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2019年12月31日,公司合并口径的流动资产余额为23,098,804.60万元,不含存货的流动资产余额为8,302,182.27万元。流动资产具体构成情况如下:

项目	2019年12月31日	
	金额(万元)	比例
货币资金	4,025,197.31	17.43%
应收票据	12,198.19	0.05%
应收账款	207,450.02	0.90%
预付款项	569,008.41	2.46%
应收股利	74,570.60	0.32%
其他应收款	2,927,529.47	12.67%
存货	14,796,622.33	64.06%
其他流动资产	486,228.28	2.10%
流动资产合计	23,098,804.60	100.00%

二、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益,保证本期债券本息按约定偿付,公司建立了一系列工作机制,包括设立募集资金专户和专项偿债账户、组建偿付工作小组、建立公司与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机

制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第九节 债券持有人会议”。

（二）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十节 债券受托管理人”。

（三）设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（四）严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《公司债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（五）公司承诺

经公司董事会审议通过，并经本公司股东决定，本期公司债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、主要责任人不得调离。

三、公司违约责任

公司保证按照本募集说明书约定的时间向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若公司不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 10%。

若公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向公司追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

因本期公司债券所产生的或与本期公司债券发行有关的一切争议，由公司与债券受托管理人、债券持有人友好协商解决。协商不成的，由债券受托管理人住所地人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

第六节 公司基本情况

一、公司概况

(一) 公司基本情况

公司名称	上海世茂建设有限公司
英文名称	Shanghai Shimao Jianshe Co., LTD.
成立时间	2001-3-16
法定代表人	许世坛
注册资本	54,000 万元
实缴资本	54,000 万元
住所	中国（上海）自由贸易试验区民生路 600 号 16 幢 401 室
所属行业	房地产业
经营范围	房地产开发、经营、旧房改造及经营（含出租、出售）、物业管理、室内装潢、企业管理咨询。（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）
组织机构代码	703254170
信息披露事务负责人	杜文杰、张家琨
联系地址	上海市浦东新区潍坊西路 55 号
电话	021-38611111
电子信箱	wenjie_du@shimaogroup.com

（二）公司的设立及历史沿革情况

1、公司的设立

公司系世茂投资和万象集团于 2001 年 3 月 16 日共同出资设立。2001 年 2 月 28 日，世茂投资和万象集团签订《投资协议书》，约定由世茂投资出资 3,200 万元，占公司注册资本总额的 40%；万象集团出资 4,800 万元，占公司注册资本总额的 60%。

2001 年 3 月 6 日，上海华晖会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华会验[2001]第 82 号），验证截至 2001 年 3 月 6 日，公司已收到股东投入的资本 8,000 万元，其中实收资本 8,000 万元，为货币出资。其中，万象集团投入 4,800 万元；世茂投资投入 3,200 万元。

公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
世茂投资	3,200	40%
万象集团	4,800	60%
合计	8,000	100%

公司于 2001 年 3 月依法办理了工商登记手续。

2、2002 年 2 月增加注册资本

2001 年 11 月 27 日，公司全体股东召开临时股东会会议，一致同意公司的注册资金由 8,000 万元增加至 2 亿元，其中世茂股份增资 5,400 万元，世茂投资增资 6,600 万元。

2001 年 12 月 5 日，上海华晖会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华会验[2001]第 1090 号），验证截至 2001 年 11 月 30 日，公司已收到股东增加的出资 12,000 万元。本次增资完成后，世茂股份合计缴纳注册资本 10,200 万元；世茂投资合计缴纳注册资本 9,800 万元。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
------	----------	------

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
世茂投资	9,800	49%
世茂股份	10,200	51%
合计	20,000	100%

公司的前述变更于 2002 年 2 月依法办理了工商变更登记手续。

3、2002 年 12 月增加注册资本

2002 年 11 月 28 日，公司全体股东一致作出决议，同意世茂投资以货币形式增加注册资本 1 亿元。增次完成后，公司注册资本变更为人民币 3 亿元，世茂投资出资 1.98 亿元，占注册资本的 66%，世茂股份出资 1.02 亿元，占注册资本的 34%。

2002 年 12 月 12 日，上海潘陈张联合会计师事务所出具《验资报告》（潘陈张会师报字(02)第 305 号），验证截至 2002 年 12 月 11 日，公司已收到世茂投资增加的出资 10,000 万元。本次增资后，世茂股份合计缴纳注册资本 10,200 万元；世茂投资合计缴纳注册资本 19,800 万元。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
世茂投资	19,800	66%
世茂股份	10,200	34%
合计	30,000	100%

公司的前述变更于 2002 年 12 月依法办理了工商变更登记手续。

4、2003 年 3 月股权转让

2003 年 1 月 15 日，世茂投资与 Significant Asset Group Limited 签订股权转让协议，约定世茂投资将其持有的 66% 股权全部转让给 Significant Asset Group Limited。2003 年 1 月 16 日，世茂投资与 Significant Asset Group Limited 签订《合资经营合同》，并订立合资章程，确定双方权利义务。

2003 年 1 月 29 日，上海市浦东新区人民政府出具《关于同意英属维尔京群岛 SIGNIFICANT ASSET GROUP LIMITED 收购上海世茂建设有限公司股权设

立中外合资上海世茂建设有限公司的批复》（浦府项字[2003]第 58 号），原则同意上述股权转让协议、《合资经营合同》、合资章程的内容；同意世茂股份与 Significant Asset Group Limited 合资设立上海世茂建设有限公司。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
Significant Asset Group Limited	19,800	66%
世茂股份	10,200	34%
合计	30,000	100%

公司的前述变更于 2003 年 3 月依法办理了工商变更登记手续。

5、2004 年 7 月股权转让

2004 年 6 月 11 日，公司股东世茂股份与 Significant Asset Group Limited 签订《股权转让协议》，约定世茂股份将其持有 34% 的股权全部转让给 Significant Asset Group Limited。

2004 年 6 月 24 日，上海市浦东新区人民政府下发《关于同意上海世茂建设有限公司股权转让、变更企业性质的批复》（浦府项字[2004]372 号），同意上述内容。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
Significant Asset Group Limited	30,000	100%
合计	30,000	100%

公司的前述变更于 2004 年 7 月依法办理了工商变更登记手续。

6、2007 年 5 月增加注册资本

2006 年 7 月 7 日，Significant Asset Group Limited 与 Shimao Holdings Company Limited 签署《关于上海世茂建设有限公司增加股东及注册资本的协议书》，约定 Shimao Holdings Company Limited 用其上海世茂房地产有限公司投资税后所得利润向公司出资 2.40 亿元，成为公司新增股东；增资后公司注册资本变更为

5.40 亿元。

2006 年 8 月 15 日，上海市外国投资工作委员会下发《关于同意上海世茂建设有限公司增资的批复》（沪外资委协[2006]3167 号）。

2006 年 9 月 22 日，上海新宁会计师事务所有限公司出具《验资报告》（新宁验字(2006)第 3318 号），验证截至 2006 年 9 月 22 日，公司已收到 Shimaoholdings Company Limited 缴纳的注册资本人民币 4,800 万元，增资后发行人的累计注册资本实缴金额为 34,800 万元。2007 年 4 月 24 日，上海明宇大亚会计师事务所有限公司出具《验资报告》（沪明宇验(2007)第 1041 号），验证截至 2007 年 4 月 13 日，公司已收到 Shimaoholdings Company Limited 缴纳的第二期注册资本人民币 19,200 万元，本次增资完成后的累计注册资本实缴金额为人民币 54,000 万元。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
Significant Asset Group Limited	30,000	55.6%
Shimaoholdings Company Limited	24,000	44.4%
合计	54,000	100%

公司的前述变更于 2007 年 5 月依法办理了工商变更登记手续。

7、2009 年 9 月股权转让

2009 年 5 月 18 日，股东 Significant Asset Group Limited 与股东 Shimaoholdings Company Limited 签订股权转让协议，约定 Significant Asset Group Limited 将其持有的 55.6% 的股权全部转让给 Shimaoholdings Company Limited，股权转让的对价为 3 亿元。上述股权转让完成后，Shimaoholdings Company Limited 持有公司 100% 股权。

2009 年 6 月 2 日，上海市商务委员会下发《市商委关于同意上海世茂建设有限公司股权转让的批复》（沪商外资批[2009]1754 号）。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
Shimao Holdings Company Limited	54,000	100%
合计	54,000	100%

公司的前述变更于 2007 年 9 月依法办理了工商变更登记手续。

二、本次发行前公司的股东情况

截至本募集说明书签署日，公司注册资本为 54,000 万元，Shimao Holdings Company Limited 持有公司总股本的 100%。公司的股本结构情况如下：

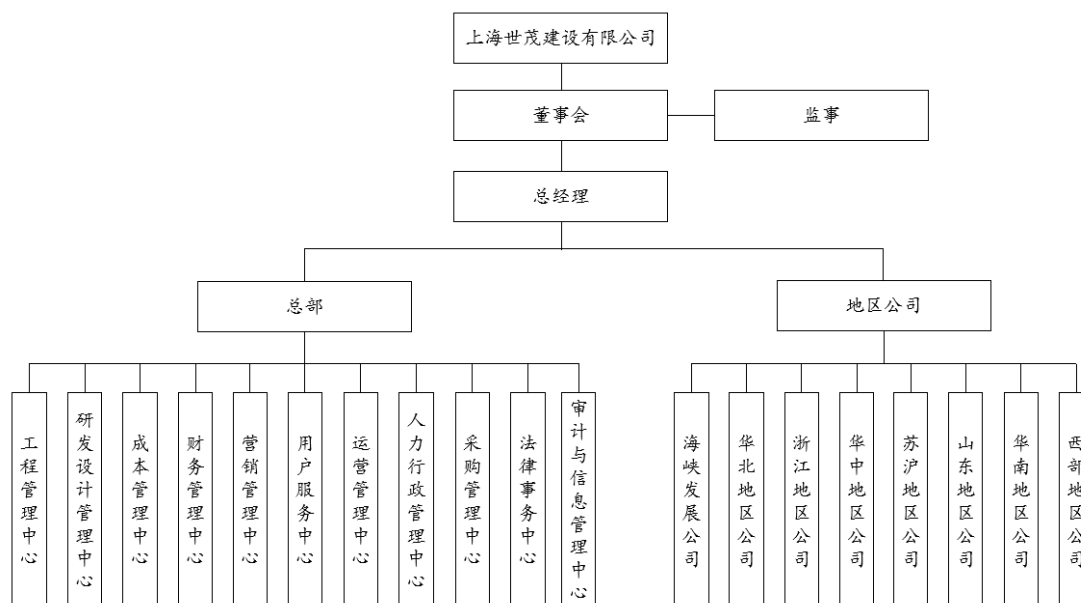
股东名称	出资金额（万元）	出资比例
Shimao Holdings Company Limited	54,000	100%
合计	54,000	100%

三、公司组织结构、治理结构、运行情况及下属公司情况

（一）公司组织结构

公司为一人有限公司，根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治理结构，设立了董事会、监事和经营管理层，制定了相应的议事规则及工作细则。公司根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合本公司的实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司组织结构如下：



（二）公司治理结构

公司已经按照《公司法》等法律法规的相关要求，建立了包括董事会、监事和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。其中，由于公司是一人有限公司，股东决议以股东决定的形式出具；董事会由3名董事组成，对公司股东负责，以公司利益最大化为行为准则；公司设1名监事，依照法律规定的职责、权限对公司运行状况实施监督，依法维护公司和公司全体股东的合法权益，对股东负责并报告工作。高级管理人员为公司总经理，总经理负责主持公司全面日常经营、管理工作，并直接领导公司总部及各区域公司。公司总部位于上海市，主要负责制定公司战略、经营计划、资本运营、重大决策、指导及审批子公司各项业务等，下设集团各职能中心，包括工程管理中心、研发设计管理中心、成本管理中心、财务管理中心、营销管理中心、用户服务中心、运营管理中心、人力行政管理中心、采购管理中心、法律事务中心及审计与信息管理中心等11个职能部门，各职能部门在工作中既相互独立又保持通畅协作，运转效率相对较高。

另外，世茂建设根据公司情况设立海峡区、华北区、浙江区、华中区、苏沪区、山东区、华南区、西部区等八大区域，公司具体业务主要由各区域城市子公司负责，在子公司管理方面，公司在人事管理、财务管理和内部审计监督等方面制定了相关规定，对公司在组织、资源、资产、投资等事项和规范运作进行整体

风险控制，建立起了较为有效的管控与整合机制。

公司内部管理构架具有房地产企业的典型特征，规范且有效。

（三）公司合规经营情况

报告期内，公司不存在重大违法违规及受处罚的情况。公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《上海世茂建设有限公司公司章程》的规定。

（四）重要规章制度的制定及修订情况

1、总体状况

公司根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会议事规则和程序，确保公司重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，公司还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。公司制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

2、重要制度

（1）财务管理制度

公司为规范内部财务行为，促进生产经营活动的顺利进行，加强财务管理和经济核算，根据国家相关会计制度，结合公司实际情况，制定财务管理制度。制度适用于公司总部、全资子公司、控股子公司和参股并实行实质性管理的公司。制度从公司内部财务管理的基础工作、流动性资产的管理、费用管理、营业收入、利润及利润分配的管理、资产减值准备计提与财务核销、会计档案管理及会计工作交接管理等几个方面对公司财务进行规范。

（2）资金管理制度

公司规范和强化资金计划管理和融资管理，制定资金管理制度，以资金中心

负责公司及所有属下公司的融资计划管理与考核、资金筹措管理、贷后管理及资金平衡管理等工作，制定了以资金中心为核心的内部资金调动审批流程和融资计划制定方针，并对各级资金调度管理制定了严格的问责制度，保障公司整体资金回笼与融资计划的稳定运行。

（3）成本管理制度

为了规范公司所属企业的成本和费用管理及核算工作，根据财政部颁布的《企业财务通则》和《企业会计准则》，建立了完善的成本管理制度。企业通过预测、计划、控制、核算、分析和考核，在保证项目质量的同时最小化成本，从而提高企业的利润水平，促进企业的经营管理水平不断的提高。

（4）营销管理制度

公司努力掌握市场信息，充分了解行业产最新发展情况，开发新产品，开拓市场，提高产品的市场竞争力。企业根据中长期计划和企业的开发能力状况，进行全面综合性的分析，由营销管理中心提出初步的产品销售方案，报请过高级管理人员审批。

（5）审计制度

公司根据《中华人民共和国审计法》和国家有关内部审计工作的规定，结合公司实际，制定内部审计制度。制度明确审计与信息管理中心是公司实施经济监督的部门，依照国家法律、法规和政策，以及公司的规章、制度，对指定审计的单位及部门的财务收支和经济效益进行审计监督、评价，独立行使审计监督权，同时接受国家审计机关对审计业务的指导和监督。内部审计的内容包括被审计单位的资产负债情况、财务收支情况、内部控制执行和财务制度建设情况等。审计与信息管理中心对董事会负责，并在其直接领导下独立行使职权，不受其他部门或个人的干涉。公司监事在认为有必要时可委托财务审计部对公司进行审计检查。

（6）信息披露事务制度与投资者管理制度

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加

强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，公司根据实际情况制定了《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》。

《投资者关系管理制度》对投资者的接待与维护制定了严格的工作规程，会议原则上由财务负责人，并填写相关记录文件报备。《信息披露管理制度》使公司能够把握的整体经营状况，决策重大经营管理事项，并通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。

总体来看，公司制定了较为健全的内部控制机制，财务内控制度规范，有利于保证公司内各部门、各子公司的高质量运转，为公司进一步发展奠定了良好的基础。

（五）公司重要权益投资情况

1、公司主要子公司情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司纳入合并报表范围的子公司共有 633 家，其中主要子公司基本情况如下：

序号	子公司全称	主营业务	注册资本（万元）	投资比例（%）
1	上海世盈投资管理有限公司	投资咨询	20,000.00	100.00
2	福州世茂新城房地产开发有限公司	房地产开发	88,000.00	100.00
3	上海冠台投资管理有限公司	投资咨询	500.00	100.00
4	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	房地产开发	1,234.57	80.00
5	国泰土地整理集团有限公司	房地产开发	50,000.00	77.00
6	苏州世茂置业有限公司	房地产开发	17,800.00 万美元	100.00
7	青岛世茂新城房地产开发有限公司	房地产开发	32,648.98 万美元	75.50
8	成都世茂新城房地产开发有限公司	房地产开发	200,000.00	70.00
9	张家港世茂房地产开发有限公司	房地产开发	100,000.00	51.00
10	南京世茂新领航置业有限公司	房地产开发	770,000.00	56.80

截至 2019 年末/2019 年度，公司主要子公司的财务情况如下：

单位：万元

序号	子公司全称	总资产	总负债	净资产	收入	净利润
1	上海世盈投资管理有限公司	5,504,211.46	4,687,379.79	816,831.67	702,245.79	254,285.84
2	福州世茂新城房地产开发有限公司	1,694,881.42	1,272,258.48	422,622.94	590,873.22	215,077.53
3	上海冠台投资管理有限公司	3,446,040.54	2,630,275.88	815,764.67	907,162.95	167,153.43
4	佛山市顺德区中维房地产开发有限	547,087.91	411,516.60	135,571.32	649,240.89	141,951.23

序号	子公司全称	总资产	总负债	净资产	收入	净利润
	公司					
5	国泰土地整理集团有限公司	838,681.20	652,200.17	186,481.03	460,965.47	67,635.78
6	苏州世茂置业有限公司	1,282,454.54	1,036,783.88	245,670.67	442,779.13	63,196.36
7	青岛世茂新城房地产开发有限公司	812,189.29	673,301.54	138,887.76	218,069.41	60,502.32
8	成都世茂新城房地产开发有限公司	855,697.83	624,885.14	230,812.69	266,831.56	48,971.58
9	张家港世茂房地产开发有限公司	472,501.43	317,875.15	154,626.28	119,366.00	26,209.86
10	南京世茂新领航置业有限公司	1,308,074.00	513,207.35	794,866.65	118,236.32	18,851.04

2、公司的合营和联营企业情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司主要的合营、联营公司情况如下表所示：

序号	公司全称	主营业务	注册资本（万元）
1	上海世茂股份有限公司	房地产开发	375,116.83
2	福建世茂新里程投资发展有限公司	房地产开发	1,600,000.00
3	厦门世茂新领航置业有限公司	房地产开发	452,323.47
4	天津津南新城房地产开发有限公司	房地产开发	366,730.00
5	广州利合房地产开发有限公司	房地产开发	205,937.70

截至 2019 年末/2019 年度，公司主要合营、联营企业的财务情况如下：

单位：万元

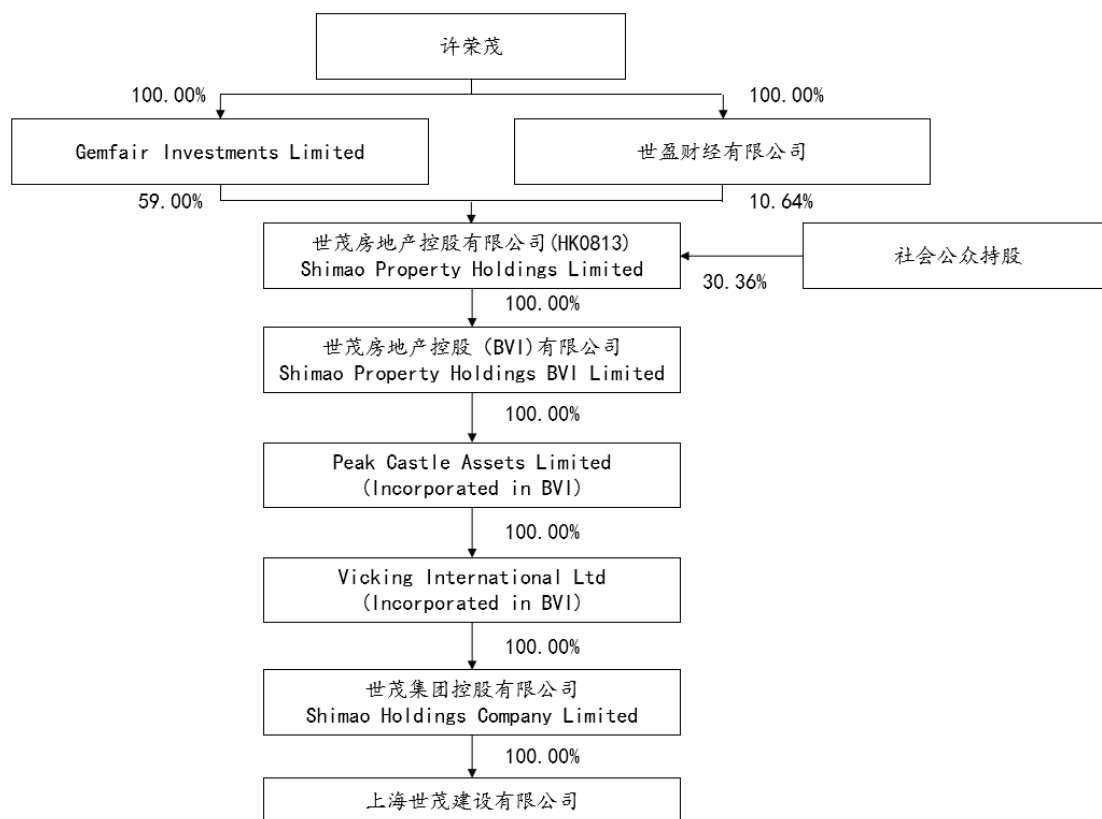
序号	公司全称	总资产	总负债	净资产	收入	净利润
1	上海世茂股份有限公司	12,756,390.62	7,935,983.13	4,820,407.49	2,144,912.56	384,141.34
2	福建世茂新里程投资发展有限公司	4,496,818.10	2,719,422.28	1,777,395.81	136,120.31	17,876.90
3	厦门世茂新领航置业有限公司	892,495.40	231,553.85	660,941.55	9,615.55	-12,700.22
4	天津津南新城房地产开发有限公司	1,602,661.96	1,098,549.42	504,112.54	360,792.53	54,299.12
5	广州利合房地产开发有限公司	2,865,086.60	2,536,060.20	329,026.40	614,103.27	124,561.05

四、公司股东结构和实际控制人基本情况

（一）股权结构图

本公司的实际控制人为许荣茂先生。截至 2019 年 12 月 31 日，公司股东未以所持有的公司股权办理质押。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司与实际控制人及各级股东之间的关系如下图所示：



(二) Shimao Holdings Company Limited

公司控股股东为 Shimao Holdings Company Limited，其基本情况如下：

公司英文名称：Shimao Holdings Company Limited

公司中文名称：世茂集团控股有限公司

住所：38TH FLOOR TOWER ONE LIPPO CENTER 89 QUEENSWAY HK

公司编号：0464119

公司类别：私人股份公司

成立时间：1994年2月3日

(三) 世茂房地产基本情况

公司英文名称：Shimao Property Holdings Ltd

公司中文名称：世茂房地产控股有限公司

注册地址：开曼群岛

住所：Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

注册资本：500,000,000 港元

成立时间：2004 年 10 月 29 日

办公地址：香港金钟道 89 号力宝中心第一座 38 楼

经营范围：在中国从事物业发展、物业投资及酒店经营业务。

根据世茂房地产 2019 年 3 月 30 日披露的业绩公告，截至 2019 年 12 月 31 日，世茂房地产经审计的总资产为 4,714.54 亿元，净资产为 1,167.04 亿元，2019 年经审计的营业收入为 1,115.17 亿元，净利润为 163.80 亿元。

（四）公司注册资本及股东持股情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司注册资本及股东持股情况如下：

股东名称	注册资本（万元）	持股比例	持股性质
Shimao Holdings Company Limited	540,000,000	100.00%	境外法人
合计	540,000,000	100.00%	-

（五）实际控制人情况

许荣茂先生，汉族，1950 年 7 月生，工商管理硕士。现任世茂房地产董事局主席、世茂股份董事长。此外，许荣茂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、上海市侨商会会长等职务。

许荣茂通过 Gemfair Investments Limited 和世盈财经有限公司间接持有世茂建设 69.64% 的股权，为公司的实际控制人。截至目前，实际控制人许荣茂先生控制的除世茂房地产及其控制企业之外的主要企业情况如下：

序号	企业名称	主营业务	持股比例
----	------	------	------

序号	企业名称	主营业务	持股比例
1	Gemfair Investments Limited	投资控股	100%
2	世盈财经有限公司	投资控股	100%
3	海外投资集团国际有限公司	投资控股	100%
4	Shimao International Holdings Limited	投资控股	100%

（六）发行人的独立性

1、业务分开情况

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，房地产开发业务的设计、施工及监理均通过公开招标方式进行。

2、资产分开情况

公司及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

3、人员分开情况

公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、人数考核、奖惩制度、工资管理制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。公司高级管理人员未在控股股东、实际控制人处担任除董事、监事以外的其他职务。

4、机构分开情况

公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。

5、财务分开情况

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财

务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算。

（七）公司最近三年重大资产重组情况

公司报告期内未发生导致公司主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

五、关联方及关联交易情况

（一）关联方关系

1、公司母公司

关于公司母公司情况请详见本募集说明书“第六节、四、（二）”中的相关内容。

2、公司的子公司情况

关于公司子公司情况请详见本募集说明书“第六节、三、（五）、1”中的相关内容。

3、公司合营和联营企业情况

关于公司合营和联营企业情况请详见本募集说明书“第六节、三、（五）、2”中的相关内容。

4、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
Bonus Boom Ltd	同受母公司控制
Bonus Goal Invs Ltd	同受母公司控制
Clear Rise Invs Ltd	同受母公司控制
Ever Whole Invs Ltd	同受母公司控制
Excel China Group Ltd	同受母公司控制
Excel Mode Invs Ltd	同受母公司控制
Fine Tune Investments Ltd	同受母公司控制
Great Wall Majestic Pte. Ltd.	同受母公司控制
Huge Profit Creation Limited	同受母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
Lion Kingdom Invs Ltd	同受母公司控制
Lion Land Investments Ltd	同受母公司控制
Luxe First Limited	同受母公司控制
Magic Dynasty Invs Ltd	同受母公司控制
Mega Make Investments Ltd	同受母公司控制
Modern Professional	同受母公司控制
Orient Rise Invs Ltd	同受母公司控制
Power One Holdings Ltd	同受母公司控制
S Hotels Intellectual Pro	同受母公司控制
Shimao HK Property IM & C	同受母公司控制
Shimao Holdings Co Ltd	同受母公司控制
Shimao Mgt (Overseas) Ltd	同受母公司控制
Significant Asset Group	同受母公司控制
Swift Time Ltd	同受母公司控制
Time Noble Ltd	同受母公司控制
Upright Class Invs Ltd	同受母公司控制
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受母公司控制
常熟世茂房地产开发有限公司	同受母公司控制
成都世盈投资管理咨询有限公司	同受母公司控制
大连世茂新领域置业有限公司	同受母公司控制
福州世茂新领航置业有限公司	同受母公司控制
广州誉稳建材贸易有限公司	同受母公司控制
海峡建设投资管理咨询（平潭）有限公司	同受母公司控制
杭州世茂置业有限公司	同受母公司控制
杭州世融汇盈置业有限公司	同受母公司控制
济南茂家家居用品合伙企业（有限合伙）	同受母公司控制
江阴世茂新城房地产开发有限公司	同受母公司控制
江阴世茂置业有限公司	同受母公司控制
马鞍山明坤实业有限公司	同受母公司控制
马鞍山明林实业有限公司	同受母公司控制
马鞍山明楠实业有限公司	同受母公司控制
马鞍山明树实业有限公司	同受母公司控制
马鞍山明章实业有限公司	同受母公司控制
马鞍山明昭实业有限公司	同受母公司控制
南昌世茂广场置业有限公司	同受母公司控制
南昌世茂新城房地产开发有限公司	同受母公司控制
宁波世茂新发展置业有限公司	同受母公司控制
宁波世茂新领域置业有限公司	同受母公司控制
平潭海峡如意城新都会开发建设有限公司	同受母公司控制
上海皓聆企业管理有限公司	同受母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海幻境投资管理有限公司	同受母公司控制
上海灵朴旅游咨询有限公司	同受母公司控制
上海茂御酒店物业管理有限公司	同受母公司控制
上海润尚房地产经纪有限公司	同受母公司控制
上海世贝智能化工程有限公司	同受母公司控制
上海世滨电子商务有限公司	同受母公司控制
上海世茂房地产有限公司	同受母公司控制
上海世茂酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海世茂物联网科技有限公司	同受母公司控制
上海星橙房地产有限公司	同受母公司控制
上海轩帝投资管理有限公司	同受母公司控制
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	同受母公司控制
绍兴世茂新城房地产开发有限公司	同受母公司控制
绍兴世茂置业有限公司	同受母公司控制
世茂天成物业服务集团有限公司	同受母公司控制
世茂投资（大连）有限公司	同受母公司控制
绥芬河世福家居用品有限公司	同受母公司控制
泰州世茂新城房地产开发有限公司	同受母公司控制
泰州世茂新发展置业有限公司	同受母公司控制
天津世茂新世纪置业有限公司	同受母公司控制
文昌世茂新纪元置业有限公司	同受母公司控制
文昌世茂置业有限公司	同受母公司控制
武夷山市钓鱼湖宾馆	同受母公司控制
咸阳世茂房地产开发有限公司	同受母公司控制
张家港世茂新里程房地产开发有限公司	同受母公司控制
张家港业冠建材贸易有限公司	同受母公司控制
长春世茂明发房地产开发有限公司	同受母公司控制
SH Shimaos Invs M & C (HK)	同受母公司控制
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	同受母公司控制
常熟世茂新发展置业有限公司	同受母公司控制
常熟世茂新纪元置业有限公司	同受母公司控制
福州傲达企业管理有限公司	同受母公司控制
福州世茂天城百货有限公司	同受母公司控制
杭州禾睿房地产开发有限公司	同受母公司控制
杭州世茂瑞盈置业有限公司	同受母公司控制
怀来馨餐小镇房地产开发有限公司	同受母公司控制
济南世茂天城置业有限公司	同受母公司控制
济南世茂置业有限公司	同受母公司控制
昆山世茂房地产开发有限公司	同受母公司控制
闽侯世茂商业管理有限公司	同受母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
南昌水城投资股份有限公司	同受母公司控制
南京世茂房地产开发有限公司	同受母公司控制
南京世茂新里程置业有限公司	同受母公司控制
宁波世茂新腾飞置业有限公司	同受母公司控制
前海世茂发展（深圳）有限公司	同受母公司控制
泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司	同受母公司控制
泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司	同受母公司控制
泉州世茂新里程置业有限公司	同受母公司控制
上海漫珑企业管理有限公司	同受母公司控制
上海乾懋企业管理有限公司	同受母公司控制
上海世堃贸易有限公司	同受母公司控制
上海世茂新体验置业有限公司	同受母公司控制
上海杏熙投资咨询有限公司	同受母公司控制
上海煦晓企业管理有限公司	同受母公司控制
绍兴世茂投资发展有限公司	同受母公司控制
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	同受母公司控制
石狮世茂房地产开发有限公司	同受母公司控制
石狮世茂新城房地产开发有限公司	同受母公司控制
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	同受母公司控制
世茂物业管理有限公司	同受母公司控制
苏州世茂投资发展有限公司	同受母公司控制
天津茂悦投资有限公司	同受母公司控制
芜湖世茂新发展置业有限公司	同受母公司控制
徐州世茂置业有限公司	同受母公司控制
长沙世茂投资有限公司	同受母公司控制
海林市鑫泰实业有限公司	同受母公司控制
南京卓众建材有限公司	同受母公司控制
上海辰基企业管理咨询有限公司	同受母公司控制
上海佳泰企业管理咨询有限公司	同受母公司控制
上海硕富企业管理咨询有限公司	同受母公司控制
Sparkle First Ltd	合联营企业
安庆金世祥房地产开发有限公司	合联营企业
巢湖市世巽置业有限公司	合联营企业
成都世行联博贸易有限公司	合联营企业
佛山市淦盈置业有限公司	合联营企业
佛山市新纪元置业有限公司	合联营企业
福建五环温泉景区管理有限公司	合联营企业
福建悦信置业有限公司	合联营企业
福州傲才企业管理有限公司	合联营企业
福州傲崇企业管理有限公司	合联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
福州傲崛企业管理有限公司	合联营企业
福州傲翊企业管理有限公司	合联营企业
福州皓阳置业有限公司	合联营企业
福州泓策企业管理有限公司	合联营企业
福州泓睿企业管理有限公司	合联营企业
福州泓悦企业管理有限公司	合联营企业
福州润旭企业管理有限公司	合联营企业
福州润盈企业管理有限公司	合联营企业
福州世茂瑞盈置业有限公司	合联营企业
福州泰盛置业有限公司	合联营企业
广州穗荣房地产开发有限公司	合联营企业
广州新合房地产有限责任公司	合联营企业
海南宏福祥实业有限公司	合联营企业
海墅房地产开发（杭州）有限公司	合联营企业
杭州骏辉企业管理有限公司	合联营企业
杭州茂圆企业管理有限责任公司	合联营企业
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	合联营企业
河北恒佑房地产开发有限公司	合联营企业
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	合联营企业
济南碧世荣光房地产开发有限公司	合联营企业
江门市碧海银湖房地产有限公司	合联营企业
南安市爱乐置业有限公司	合联营企业
南京晟发企业管理咨询有限公司	合联营企业
南京英芮企业管理咨询有限公司	合联营企业
泉州恒仁企业管理有限公司	合联营企业
泉州世茂春华新时代生活服务有限公司	合联营企业
厦门傲祺企业管理有限公司	合联营企业
厦门皓颜企业管理有限公司	合联营企业
厦门翎衡企业管理有限公司	合联营企业
厦门翎乾企业管理有限公司	合联营企业
厦门悦衡企业管理有限公司	合联营企业
上海世茂熙康健康管理有限公司	合联营企业
上海世茂喜达酒店管理有限公司	合联营企业
绍兴世茂瑞盈置业有限公司	合联营企业
盛达置地投资有限公司	合联营企业
宣城世茂卓盈房地产开发有限公司	合联营企业
漳州泰禾房地产开发有限公司	合联营企业
中建宝来武汉房地产开发有限公司	合联营企业
重庆捷程置业有限公司	合联营企业
重庆越洋房地产开发有限公司	合联营企业

（二）关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

1、关联交易决策权限及决策程序

公司制定了《上海世茂建设有限公司关联交易管理制度》，对关联交易的认定和定价、关联交易的决策、关联交易披露等进行了规定，确保公司在审议关联交易事项时符合国家法律法规及公司的内部管理规定。

关联交易审批权限分为总经理有权审批事项、董事会有权审批事项及股东有权审批事项。属于总经理批准的关联交易，由第一时间接触到该事宜的相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告总经理，由公司总经理对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查；属于董事会批准的关联交易，由第一时间接触到该事宜的总经理或董事向董事会报告。董事会依照董事会召开程序就是否属于关联交易作出合理判断并形成决议；经董事会判断应提交股东批准的关联交易，董事会应作出报请股东审议的决议并发出召开股东的通知，通知中应明确召开股东的日期、地点、议题等，并明确说明涉及关联交易的内容、性质、关联方情况及聘请具有证券从业资格的中介机构对交易标的评估或审计情况等。

公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合公司章程及内部管理制度等规定；详细了解交易标的的真实情况；根据充分的定价依据确定价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易价格和交易双方的权利义务及法律责任。

2、关联交易的定价机制

公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方之间的关联交易，实行政府定价的，直接适用该价格；实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；除实行政府定价或政府指导价外，关联交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；关联交易事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交

易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（三）关联交易情况

1、出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房产销售-材料收入	12,573.21	11,536.66	4,488.85
管理费收入	35,904.48	20,225.96	11,575.60
营销收入	16,750.03	23,437.97	8,903.78
物业收入	23,922.27	18,711.11	-
合计	89,149.99	73,911.70	24,968.23

2、采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
采购商品	26,896.80	22,814.54	8,776.96
合计	26,896.80	22,814.54	8,776.96

（四）关联方应收应付款项

1、应收关联方款项

单位：万元

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
济南世茂天城置业有限公司	176,920.00	210,000.04	-
广州新合房地产有限责任公司	151,781.60	151,781.60	-
杭州世茂瑞盈置业有限公司	118,800.29	8.67	-
上海世茂房地产有限公司	117,422.95	-	55,901.37
苏州世茂投资发展有限公司	88,000.00	-	-
大连世茂新发展置业有限公司	78,098.86	-	-
石狮世茂房地产开发有限公司	52,320.50	10,185.07	41,257.63
南京世茂新发展置业有限公司	49,900.00	-	65,546.21
上海漫珑企业管理有限公司	49,425.81	-	-
上海煦晓企业管理有限公司	40,532.00	-	-
济南世茂悦盈置业有限公司	36,390.54	30,101.73	-
天津世茂新世纪置业有限公司	35,256.10	-	-
济南智盈置业有限公司	35,136.79	29,524.31	16,000.00

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
宁波世茂新腾飞置业有限公司	32,000.00	-	-
福州世茂世睿置业有限公司	29,635.47	56,981.18	-
福清源茂房地产开发有限公司	28,980.00	-	-
上海世茂信择实业有限公司	27,162.25	68,490.55	-
上海碧沣投资管理有限公司	26,536.77	46,086.77	-
肇庆四会丰盈房地产开发有限公司	25,859.50	-	-
浙江鳌盛房地产开发有限公司	25,747.55	-	-
南宁金盛兴房地产开发有限公司	23,623.10	-	-
宁波茂沁企业管理咨询有限公司	22,081.46	-	-
广西唐桂投资有限公司	19,553.02	-	-
厦门翎乾企业管理有限公司	17,259.32	3,601.00	-
龙岩融禾房地产开发有限公司	16,791.36	18,583.84	-
佛山市淦盈置业有限公司	15,881.03	15,881.03	-
泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司	15,500.00	-	-
泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司	15,192.71	169.52	170.95
济南碧世荣光房地产开发有限公司	14,190.00	14,190.00	-
重庆科世金置业有限公司	13,866.41	-	-
台州卓舜房地产开发有限公司	12,876.14	-	-
南平世阳达置业有限公司	12,839.03	-	-
莆田联茂置业有限公司	12,623.89	-	-
天津辉诺房地产开发有限公司	12,443.56	-	-
重庆捷程置业有限公司	12,312.00	-	-
石狮世茂新城房地产开发有限公司	11,883.43	11,712.01	6,182.24
上海春日置业有限公司	11,434.50	11,254.50	10,417.50
福州世远置业有限公司	10,677.74	-	-
荥阳市雅恒置业有限公司	10,541.62	-	-
中建宝来武汉房地产开发有限公司	10,349.36	-	-
福州润旭企业管理有限公司	10,158.46	-	-
前海世茂发展（深圳）有限公司	10,000.00	-	47.90
盛达置地投资有限公司	9,894.00	-	-
杭州禾睿房地产开发有限公司	9,723.21	-	-
宁波世沁企业管理咨询有限公司	9,510.69	-	-
江门市碧海银湖房地产有限公司	9,330.64	-	-
漳州市景祥置业有限公司	9,239.39	9,144.52	-
杭州骏辉企业管理有限公司	9,163.90	-	-
龙岩世茂新领航置业有限公司	8,868.53	12,190.17	-
福安市万城置业有限公司	7,644.12	8,204.73	-
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	7,614.38	7,614.38	7,614.38
福州泓策企业管理有限公司	7,360.00	1.00	-
厦门傲祺企业管理有限公司	7,344.97	-	-

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
杭州圆盛企业管理有限责任公司	7,241.53	1.00	-
泉州唐晋房地产有限公司	7,082.98	16,784.98	-
青岛世茂博玺置业有限公司	7,073.44	-	-
莆田昊盛置业有限公司	5,480.33	-	-
上海轩帝投资管理有限公司	5,281.11	-	5,280.41
上海世堃贸易有限公司	5,228.75	1,020.00	-
厦门悦衡企业管理有限公司	5,195.43	-	-
南安市爱乐置业有限公司	4,935.51	2,894.96	-
福建永森房地产开发有限公司	4,739.79	3,017.07	-
SH Shimao Invs M & C (HK)	4,620.61	4,620.61	-
Shimao HK Property IM & C	4,425.75	4,425.75	4,425.75
上海杏熙投资咨询有限公司	3,917.42	3,917.42	8,314.19
上海世茂新体验置业有限公司	3,651.46	6,060.92	5,888.48
徐州世茂置业有限公司	3,512.91	3,751.25	4,022.95
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	3,393.29	3,372.43	2,939.21
福建世茂新里程投资发展有限公司	3,361.50	4,254.52	-
龙岩融兴房地产开发有限公司	3,126.79	12,346.81	-
济南茂家家居用品合伙企业（有限合伙）	3,001.00	-	-
泉州世茂春华新时代生活服务有限公司	3,000.00	-	-
江西蓝天碧水开发建设有限公司	2,932.62	-	-
泉州广茂房地产开发有限公司	2,860.53	-	-
南宁金盛泓房地产开发有限公司	2,797.30	-	-
武汉世茂嘉年华置业有限公司	2,730.20	1,935.56	468.80
上海世茂股份有限公司	2,648.14	2,648.14	7,268.75
重庆两江新区寰润小额贷款有限公司	2,639.03	-	803.97
巢湖市世巽置业有限公司	2,560.02	-	-
泉州恒仁企业管理有限公司	2,524.72	-	-
福州傲翊企业管理有限公司	2,471.60	0.50	-
世茂投资（大连）有限公司	2,453.17	2,452.87	375.87
南安华成置业有限公司	2,241.20	-	-
重庆越洋房地产开发有限公司	2,240.00	-	-
昆山世茂房地产开发有限公司	2,103.45	2,103.45	536.00
嘉兴市卓盈房地产开发有限公司	1,767.91	14,767.91	-
马鞍山明坤实业有限公司	1,682.32	-	-
广州穗荣房地产开发有限公司	1,665.00	20,997.90	4,999.50
Orient Rise Invs Ltd	1,651.14	1,651.14	1,651.14
上海灵朴旅游咨询有限公司	1,647.08	1,079.53	-
厦门世茂新领航置业有限公司	1,646.90	12,038.75	-
上海乾懋企业管理有限公司	1,563.45	-	-
泉州世茂世悦置业有限公司	1,428.48	21,528.48	-

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
天津茂悦投资有限公司	1,282.91	1,282.91	6.10
常熟世茂新发展置业有限公司	1,224.10	1,224.10	1,224.10
上海斐亚企业管理有限公司	1,188.32	12,070.40	-
长沙世茂投资有限公司	1,068.97	1,068.97	1,068.97
上海幻境投资管理有限公司	1,017.96	1,017.95	1,017.95
福州世茂新领航置业有限公司	1,003.00	730.00	230.00
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	920.04	-	-
南平世茂新纪元置业有限公司	878.08	843.60	-
山东高速世茂康养发展有限公司	832.64	-	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	790.00	-	-
泰州世茂新发展置业有限公司	645.68	-	14,542.92
平潭海峡如意城新都会开发建设有限公司	626.93	1,644.84	-
Lion Kingdom Invs Ltd	544.26	544.26	-
福建五环温泉景区管理有限公司	535.00	-	-
绍兴世茂投资发展有限公司	490.56	490.56	490.56
正大侨商房地产开发有限公司	463.08	-	-
安庆金世祥房地产开发有限公司	412.47	-	-
芜湖世茂新发展置业有限公司	360.61	154.97	154.97
上海穆润信息科技有限公司	302.70	7,402.70	32,607.95
南昌水城投资股份有限公司	288.36	1,506.29	-
南京世茂房地产开发有限公司	269.58	240.43	-
泉州世茂新里程置业有限公司	200.04	200.04	-
上海骞奕建材有限公司	151.05	1.00	-
漳州泰禾房地产开发有限公司	114.02	-	-
杭州茂国悦盈置业有限公司	101.54	-	-
上海星橙房地产有限公司	67.19	13.19	13.19
闽侯世茂商业管理有限公司	49.84	14.74	14.74
上海聚绩典当有限公司	45.71	-	0.62
海峡建设投资管理咨询（平潭）有限公司	38.54	12.00	-
马鞍山明楠实业有限公司	32.86	-	-
福州世茂瑞盈置业有限公司	26.05	2.38	-
武夷山市钓鱼湖宾馆	21.00	21.00	1.00
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	18.15	18.15	-
世茂物业管理有限公司	14.52	14.52	-
Ever Whole Invs Ltd	11.59	11.59	11.59
上海皓聆企业管理有限公司	10.32	10.32	0.32
南京晟发企业管理咨询有限公司	10.00	-	-
马鞍山明树实业有限公司	9.18	-	-
南昌世茂新城房地产开发有限公司	7.73	7.73	7.73
南昌世茂广场置业有限公司	6.20	6.20	6.20

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
绍兴世茂瑞盈置业有限公司	3.81	-	-
马鞍山明昭实业有限公司	3.63	-	-
S Hotels Intellectual Pro	3.29	3.29	3.29
Sparkle First Ltd	2.90	2.90	2.90
南京世茂新里程置业有限公司	2.59	-	-
马鞍山明林实业有限公司	2.38	-	-
广州誉稳建材贸易有限公司	2.00	2.00	2.00
上海世滨电子商务有限公司	1.85	-	-
马鞍山明章实业有限公司	1.15	-	-
福州泓悦企业管理有限公司	1.00	1.00	-
福州润盈企业管理有限公司	1.00	-	-
福州傲才企业管理有限公司	0.60	-	-
福州傲崛企业管理有限公司	0.60	-	-
福州傲达企业管理有限公司	0.50	0.50	-
上海辰基企业管理咨询有限公司	0.30	-	-
上海佳泰企业管理咨询有限公司	0.30	-	-
上海硕富企业管理咨询有限公司	0.30	-	-
福州傲崇企业管理有限公司	0.05	-	-
Shimao Holdings Co Ltd	-	170,204.65	-
广州利合房地产开发有限公司	-	76,622.42	-
厦门市滨溪置业有限公司	-	65,518.00	-
成都市恒裕房地产开发有限公司	-	62,435.19	62,435.19
厦门泰世房地产开发有限公司	-	58,090.91	59,232.08
常熟世宝房地产开发有限公司	-	39,848.52	-
北京瑞茂房地产开发有限公司	-	34,157.28	-
北京远创兴茂置业有限公司	-	27,364.67	-
长沙茂泓置业开发有限公司	-	26,178.55	-
佛山市新纪元置业有限公司	-	20,561.20	-
杭州茂圆企业管理有限责任公司	-	19,594.80	-
福建悦信置业有限公司	-	6,235.79	-
福州世茂置业有限公司	-	5,200.00	4,900.00
天津津南新城房地产开发有限公司	-	4,949.00	40,731.52
闽清县梅园房地产开发有限公司	-	4,400.00	-
宁波世茂悦盈置业有限公司	-	3,750.52	-
武夷山市武夷度假村有限公司	-	3,523.05	698.21
福州泓睿企业管理有限公司	-	3,001.00	-
惠安世茂鸿瑞房地产有限公司	-	2,847.20	-
沧鑫（厦门）置业有限公司	-	2,607.00	-
福清金福新茂房地产有限公司	-	1,921.97	-
福建龙人房地产开发有限公司	-	1,007.98	-

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
南京如沃实业有限公司	-	964.31	6,000.00
福建世茂投资发展有限公司	-	228.73	228.73
南京英芮企业管理咨询有限公司	-	213.00	-
湖北长荆上河置业有限公司	-	72.77	-
西安世茂新发展投资管理有限公司	-	9.27	-
泉州海景商城有限公司	-	1.66	-
武汉江懋经营管理有限公司	-	1.00	-
厦门进衡企业管理有限公司	-	1.00	-
上海骞麟建材有限公司	-	1.00	-
上海茂舒建材有限公司	-	1.00	-
福州市穆达商业保理有限公司	-	1.00	-
厦门翎衡企业管理有限公司	-	1.00	-
其他关联方合计	-	-	855,014.35

2、应付关联方款项

单位：万元

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
Power One Holdings Ltd	569,556.41	330,577.51	142,284.28
Bonus Boom Ltd	201,455.53	80,392.00	-
上海世茂酒店管理有限公司	126,464.08	58,645.83	57,589.21
杭州世茂置业有限公司	123,200.77	92,094.82	-
南京卓众建材有限公司	101,000.00	101,000.00	101,000.00
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	99,500.00	174,500.00	174,500.00
南京明茂置业有限公司	97,498.07	152,350.62	127,918.40
Great Wall Majestic Pte. Ltd.	88,991.63	85,045.75	88,991.63
世茂天成物业服务集团有限公司	88,507.59	-	-
广州诚誉房地产开发有限公司	85,500.00	85,500.00	85,500.00
Excel Mode Invs Ltd	81,503.02	81,503.02	91,503.02
北京嘉松贸易有限公司	77,676.00	-	-
张家港世茂新里程房地产开发有限公司	76,403.35	11,736.43	16,492.33
海墅房地产开发（杭州）有限公司	76,275.84	86,460.58	85,757.05
Upright Class Invs Ltd	74,194.73	74,194.73	74,194.73
广州利合房地产开发有限公司	73,410.43	-	-
大连世茂新领域置业有限公司	67,640.29	83,722.22	83,984.22
Bonus Goal Invs Ltd	64,807.19	64,769.90	64,769.90
南京英芮企业管理咨询有限公司	63,837.20	-	5,499.00
常熟世茂房地产开发有限公司	60,229.10	60,263.96	58,743.58
Modern Professional	57,064.61	60,200.82	54,561.62
厦门皓颜企业管理有限公司	53,722.95	81,377.27	-

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
江阴世茂新城房地产开发有限公司	52,958.26	30,369.18	8,117.18
Swift Time Ltd	52,102.59	52,102.59	52,102.59
海林市鑫泰实业有限公司	51,700.00	52,100.00	52,000.00
广西阳唐茂房地产有限公司	46,235.77	-	-
Time Noble Ltd	45,934.83	206,631.96	126,283.40
Huge Profit Creation Limited	44,660.21	44,660.21	44,660.21
宁波世茂新发展置业有限公司	44,305.31	-	-
天津津南新城房地产开发有限公司	41,504.11	-	-
Fine Tune Investments Ltd	40,639.37	40,639.37	39,189.54
常熟世宝房地产开发有限公司	39,345.59	-	-
绍兴世茂置业有限公司	34,910.80	64,307.17	63,795.82
北京瑞茂房地产开发有限公司	33,119.41	-	-
盐城世茂房地产开发有限公司	31,540.23	-	-
宣城世茂卓盈房地产开发有限公司	30,177.88	-	-
沧鑫（厦门）置业有限公司	27,396.64	-	-
北京创誉房地产开发有限公司	26,242.24	23,742.24	14,742.24
Clear Rise Invs Ltd	26,075.59	26,075.59	26,075.59
宁波沁圆企业管理咨询有限公司	20,934.48	-	-
佛山市新纪元置业有限公司	20,430.71	-	149,524.21
泰州世茂新城房地产开发有限公司	20,136.66	20,296.91	-
广西唐通投资有限公司	17,550.38	-	-
江阴世茂置业有限公司	17,301.00	17,301.00	-
杭州茂圆企业管理有限责任公司	16,664.03	-	-
上海斐捷企业管理有限公司	16,342.95	16,342.95	1,092.95
绍兴世茂新城房地产开发有限公司	16,200.94	16,642.20	38,589.49
张家港业冠建材贸易有限公司	15,984.80	10,984.80	9,184.80
Excel China Group Ltd	14,749.33	14,749.33	14,749.33
杭州世融汇盈置业有限公司	14,125.50	14,828.32	15,016.24
泉州世茂祥瑞房地产有限公司	13,415.82	-	-
文昌世茂新纪元置业有限公司	13,203.90	2,727.40	16,310.55
上海润尚房地产经纪有限公司	12,408.66	-	-
福州泓睿企业管理有限公司	12,058.80	-	-
Mega Make Investments Ltd	11,890.76	-	-
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	11,013.57	10,117.71	9,616.20
成都世盈投资管理咨询有限公司	10,546.44	11,786.03	11,786.03
文昌世茂置业有限公司	10,533.63	33,376.53	50,691.19
宁波世茂房地产开发有限公司	9,782.10	30,781.30	4,834.48
绥芬河世福家居用品有限公司	9,135.70	-	-
长春世茂明发房地产开发有限公司	9,082.99	9,125.00	-
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	7,556.02	21,002.59	-

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
诸暨祥生祥骏置业有限公司	7,533.19	-	-
咸阳世茂房地产开发有限公司	6,605.66	7,393.34	9,332.69
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	5,107.52	5,039.80	5,098.03
Shimao Holdings Co Ltd	4,841.53	-	-
宁波世茂新领域置业有限公司	4,435.03	-	-
Lion Land Investments Ltd	4,240.00	4,240.00	4,240.00
福州泰盛置业有限公司	4,048.31	-	-
Profit Forest Invs Ltd	3,796.84	-	-
泉州中辰房地产开发有限公司	3,500.00	-	-
福清金福新茂房地产有限公司	3,338.58	-	-
Shimao Mgt (Overseas) Ltd	3,230.06	2,760.56	2,253.32
厦门翎衡企业管理有限公司	2,849.00	-	-
福州皓阳置业有限公司	2,505.93	-	-
惠安世茂鸿瑞房地产有限公司	1,904.05	-	-
青岛世茂正北浩远投资管理有限公司	1,698.42	-	-
郑州丰益置业有限公司	1,554.44	-	-
福建悦信置业有限公司	1,384.74	-	-
宁安汇盈建材贸易有限公司	1,349.00	1,522.90	-
海南宏福祥实业有限公司	1,140.50	-	-
成都世行联博贸易有限公司	736.01	-	-
闽清县梅园房地产开发有限公司	642.78	-	-
广西唐宁投资有限公司	607.90	-	-
上海茂御酒店物业管理有限公司	500.00	500.00	500.00
福州世茂天城百货有限公司	240.00	-	-
上海世茂物联网科技有限公司	191.00	-	-
Magic Dynasty Invs Ltd	108.72	113.15	-
Luxe First Limited	78.09	78.09	-
上海世茂熙康健康管理有限公司	24.00	-	-
上海世贝智能化工程有限公司	0.81	-	-
Significant Asset Group	0.60	0.60	0.60
上海世茂喜达酒店管理有限公司	0.15	0.15	-
河北恒佑房地产开发有限公司	0.10	0.11	-
怀来饕餮小镇房地产开发有限公司	0.08	-	-
济南世茂置业有限公司	0.02	0.02	0.02
Peak Castle Assets Ltd	-	321,911.34	-
平潭海峡如意城开发建设有限公司	-	114,657.12	174,859.57
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	-	98,816.14	149,916.11
重庆恒顺圆实业发展有限公司	-	57,444.93	-
上海灏淼企业管理有限公司	-	52,303.28	-
福建五环实业有限公司	-	50,051.94	-

公司名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
福建省五环酒店管理有限公司	-	48,488.66	-
淄博金洲上居置业有限公司	-	26,051.00	-
杭州世茂新里程置业有限公司	-	18,193.88	1,881.77
苏州孚元置业有限公司	-	13,874.01	-
西安策彦达贸易有限公司	-	13,503.33	-
大连世茂新体验置业有限公司	-	4,124.57	-
泉州世宝新领航置业有限公司	-	1,101.50	-
上海聚绩典当有限公司	-	909.46	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	-	482.53	634.03
苏州世茂投资发展有限公司	-	396.43	647.93
烟台世茂百货有限公司	-	43.46	-
南京世茂新里程置业有限公司	-	41.46	-
Chance Empire Ltd	-	2.75	-
平潭海峡如意城商场管理有限公司	-	0.01	0.01
苏州世茂置业有限公司	-	-	180,778.51
Far Flourish Ltd	-	-	154,651.02
Victor Shiny Limited	-	-	141,051.17
其他关联方合计	-	-	832,337.87

(五) 关联方担保

截至 2019 年 12 月 31 日，公司为关联方提供的保证担保情况如下：

序号	担保人	被担保人	担保金额(万元)
1	上海世茂建设有限公司	上海世茂国际广场有限责任公司	650,000.00
2	深圳市前海世茂投资管理有限公司	世茂房地产控股(BVI)有限公司	215,000.00
3	上海世茂建设有限公司	世茂房地产控股(BVI)有限公司	119,139.00
合计			984,139.00

六、公司董事、监事、高级管理人员情况

(一) 董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至目前，公司现任董事、监事、高级管理人员的情况如下：

姓名	现任职务	任期起止时间
许世坛	董事长	2017 年 3 月 23 日-至今
许荣茂	董事	2017 年 3 月 23 日-至今
汤沸	董事	2017 年 3 月 23 日-至今
孙岩	监事	2017 年 3 月 23 日-至今

姓名	现任职务	任期起止时间
许世坛	总经理	2018年6月29日-至今

截至2019年12月31日，许荣茂间接持有世茂建设69.64%的股权，许世坛间接持有世茂建设0.10%的股权，汤沸间接持有世茂建设0.03%的股权。公司董事、监事、高级管理人员未持有公司已发行债券。

公司高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（二）董事、监事和高级管理人员

1、许世坛先生：1977年生，工商管理硕士。曾任海外投资集团（澳洲）有限公司销售总监、香港世茂集团销售总监、执行董事、世茂房地产执行董事、常务副总裁，现任世茂房地产董事局副主席、执行董事兼总裁、世茂股份董事、公司董事长兼总裁。此外，许世坛先生还担任上海市政协委员、香港新家园协会会长、全国工商联房地产商会副会长、上海市国际商会会长、上海市工商联执行委员等众多社会职务。

2、许荣茂先生：具体情况详见本募集说明书“第六节、四、（五）”中的相关内容。

3、汤沸女士：1970年生，工商管理硕士，具有中国注册会计师、国际注册内部审计师、ACCA专业职称。曾任中国银行香港有限公司稽核组长和主稽人、世茂房地产副总裁兼财务总监，现任世茂房地产执行董事、财务总监、世茂股份监事长、公司董事。

4、孙岩先生：1980年生，硕士学历，具有中国注册会计师、国际注册内部审计师职称。曾任普华永道中天会计师事务所有限公司审计部高级经理、世茂房地产审计总监、审计高级总监，现任世茂房地产助理总裁兼审计与信息管理中心负责人、世茂股份监事、上海飞凯光电材料股份有限公司独立董事、公司监事。

（三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至目前，公司董事、监事及高级管理人员在世茂房地产及其投资企业的主要兼职情况如下：

姓名	任职单位名称	担任职务
许世坛	世茂房地产	董事局副主席、执行董事、总裁
	世茂股份	董事
许荣茂	世茂房地产	董事局主席、执行董事
	世茂股份	董事长
汤沸	世茂房地产	执行董事、财务总监
	世茂股份	监事长
孙岩	世茂房地产	助理总裁、审计与信息管理中心负责人
	世茂股份	监事

七、公司主营业务情况

（一）公司主营业务基本情况

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司属于“K70 房地产业”。

公司营业执照载明的经营范围：房地产开发、经营、旧房改造及经营（含出租、出售）、物业管理、室内装潢、企业管理咨询。

世茂房地产（00813，HK）是中国领先的房地产开发公司之一，世茂建设作为世茂房地产在中国大陆的投资平台、资金平台和管理平台，负责世茂房地产境内销售型地产项目的投资、开发、建设和销售。截至 2019 年末/2019 年度，世茂建设总资产、净资产、营业收入占世茂房地产的比重分别为 58.99%、58.70%和 75.13%。世茂建设开发的项目遍及全国各地，“世茂”品牌在中国大陆首创了房地产“滨江”模式和“城市地标模式”，使产品集居住、生活、购物、娱乐、休闲、教育等功能于一体大型高素质的综合房地产项目，在给用户提供高品质体验的同时，建立了极高的品牌影响力。

（二）公司所处行业状况

1、行业政策法规

房地产行业是中国经济的重要支柱之一，当前我国正处在经济转型阶段，伴随着城镇化的快速推进，居民收入水平的同步增长，居民对住房的需求在长期内仍处于上升阶段。另一方面，由于房地产行业占国民经济比重较大，上下游牵涉面广，直接关系到钢铁、水泥、建材、电力等行业的发展，对地方经济的带动作用明显，也是地方财政的重要支撑，因此房地产行业的健康发展是维系经济稳定的重要因素。

正是由于房地产行业的重要性，政府部门十分重视房地产行业的发展，会随时根据市场动态对房地产行业进行调节控制，并出台一系列法律法规，使得房地产行业对政府相关的规定十分敏感，政府出台的土地政策、税费政策、交易管理政策、登记政策等都对房地产业发展有着重要影响。

纵观房地产行业的发展历史，房地产行业周期与国家对房地产行业的产业政策紧密相关，房地产宏观调控政策基调都根据房地产业发展情况适时调整。20世纪90年代末，我国房地产行业处于发展的低谷期时，国家从住房制度改革和金融支持等方面扶持房地产行业的发展。但随着我国经济回暖，2009年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，市场供求失衡问题充分暴露，国务院以及相关部门连续出台一系列的房地产调控政策，房地产行业进入政策紧缩期。随着我国房价上升势头得到控制，房地产行业调控政策得到放松。2015年3月，央行、住建部、银监会联合下发通知，降低居民二套房首付比例，预示我国楼市宽松政策已经开启。2016年5月，国务院办公厅发布加快培育和发展住房租赁市场的意见。2016年9月以来，我国房地产行业进入新一轮宏观政策调控周期，多地出台区域性限购、限贷、限价及限售政策。近年来，国家出台了一系列房地产行业相关政策，主要包括：

时间	发文单位	政策名称	主要内容
2015年1月	住建部	《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积极推进房地产投资信

时间	发文单位	政策名称	主要内容
			托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）。
2015年9月	中国人民银行、银监会	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。
2015年11月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态；首次定位为“生活服务业”，可享受相应政策支持。
2016年2月	中国人民银行、银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至25%，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2016年3月	财政部、住建部	《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。
2016年5月	国务院办公厅	《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
2016年9月至今	各地房管局、住建局	-	全国各地主要城市先后发布区域房地产调控政策，包括限购、限贷、限售、限价、首付、公积金、杠杆等方面监管。
2016年10月	住建部	《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》	积极引导房地产开发企业规范经营；依法查处房地产开发企业不正当经营行为。
2017年4月	住建部、国土资源	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工	坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，

时间	发文单位	政策名称	主要内容
	部	《通知》	改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。省级国土资源主管部门要按照“五类”（显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停）调控目标，加强对本地区市县住宅用地年度供应计划编制和实施工作的监督指导。各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-18个月的要适当减少或持平；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加供地。
2017年7月	住建部、发改委、财政部等九部委	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务
2017年8月	国土资源部、住建部	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
2018年4月	证监会	《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化，优先支持国家政策，鼓励租赁项目开展资产证券化。
2018年5月	银保监会	《银行业金融机构联合授信管理办法》	三家以上银行融资余额合计50亿上企业，银行将建立联合授信。预计随着试点铺开，债务规模大、杠杆率高、偿债能力不足的房

时间	发文单位	政策名称	主要内容
			地产企业银行信贷将受限,多头融资和过度融资将不可持续。
2018年5月	发改委、 财政部	《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》	规范房企境外发债资金投向,主要用于偿还到期债务,避免债务违约,限制投资境内外房地产项目、补充运营资金等。
2018年5月	住建部	《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	要加强个人住房贷款规模管理,落实差别化住房信贷政策,强化对借款人还款能力的审查,严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定,加强住房用地购地资金来源审查,严控购地加杠杆行为。
2018年7月	中共中央政治局	会议提出“坚决遏制房价上涨”	下决心解决好房地产市场问题,坚持因城施策,促进供求平衡,合理引导预期,整治市场秩序,坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
2018年9月	住建部、 中国农业发展银行	《住房城乡建设部、中国农业发展银行关于做好利用抵押补充贷款资金支持农村人居环境整治工作的通知》	要求按照抵押补充贷款相关政策规定,优选承贷主体,有效防控风险,为农村人居环境整治提供长期、稳定、低成本的资金支持。
2018年9月	中共中央、 国务院	《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》	大力发展住房租赁市场特别是长期租赁。总结推广住房租赁试点经验,在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场。加快推进住房租赁立法,保护租赁利益相关方合法权益。
2019年3月	全国两会	全国两会政府工作报告	更好解决群众住房问题,落实城市主体责任,改革完善住房市场体系和保障体系,促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造,保障困难群体基本居住需求。
2019年5月	住建部、 国家发改委、 财政部、 自然资源部	《关于进一步规范发展公租房的意见》	多渠道筹集房源。有新增公租房实物供给需求的,可立足当地实际,制定在商品住房项目中配建公租房的政策,明确配建比例。利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市,可将集体建设用地建设的租赁住房长期租

时间	发文单位	政策名称	主要内容
			赁作为公租房，租赁期限一般不低于5年。
2019年7月	中共中央政治局	会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
2019年8月	中国人民银行	《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》	自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。人民银行省一级分支机构应按照“因城施策”原则，指导各省级市场利率定价自律机制，在国家统一的信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势变化，确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。
2019年12月	中央经济工作会议	-	要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2、行业发展现状

(1) 房地产开发投资情况

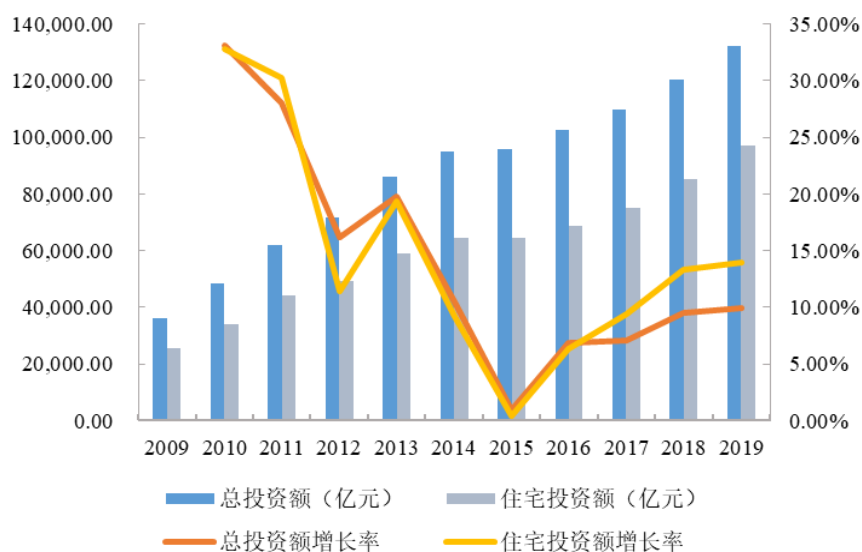
房地产开发投资情况同经济景气度直接相关，根据国家统计局数据显示，2009年全年房地产开发投资完成额达36,242亿元，同比增长16.10%，2010年全年房地产开发投资完成额达48,259亿元，同比增长33.20%，2011年全年房地产开发投资完成额达61,797亿元，同比增长27.90%，这一段时间房地产市场开发投资完成额稳步增长，这主要是得益于2008年金融危机爆发之际，中国政府对市场的大量信贷投放，极大地刺激了之后几年时间的房地产市场，这一政策效果

在 2010 年时达到顶峰，2010 年度房地产累计开发投资完成额同比增长达到近几年高点。

从 2012 年开始，房地产开发投资总体趋于稳定，稍下行趋势，2012 年房地产开发投资完成额达 71,804 亿元，同比增长 16.20%，2013 年房地产开发投资完成额达 86,013 亿元，同比增长 19.80%，这段时间是多种政策效果叠加时期，一方面房地产行业的促进政策仍有余温，另一方面相关限制政策已经开始生效，因此会呈现出稳定的趋势。

2014 年起，房地产开发投资呈现出明显的下行趋势，2014 年房地产开发投资完成额达 95,035 亿元，同比增长 10.50%，进入 2015 年后，房地产开发投资完成额同比增长创近几年新低，前期的房地产扩张政策余温散尽，收缩政策正起到主要效果。2016 年房地产开发投资迎来新的拐点，总投资额同比增长 6.90%，较 2015 年度增长率上升 5.90 个百分点；住宅投资总额同比增长 6.40%，较 2015 年增长率上升 6.00 个百分点，房地产开发投资有所回暖。2017 年房地产开发投资继续保持稳定增长，总投资额同比增长 7.04%，较 2016 年增长率上升 0.10 个百分点，住宅投资总额同比增长 9.38%，较 2016 年度增长率上升 3.00 个百分点。2018 年房地产开发投资总投资额同比增长 9.53%，较 2017 年度增长率上升 2.50 个百分点，住宅投资总额同比增长 13.37%，较 2017 年度增长率上升 4.00 个百分点。2019 年度房地产开发投资继续稳定增长，总投资额同比增长 9.92%，较 2018 年度增长率上升 0.40 个百分点，住宅投资总额同比增长 13.94%，较 2018 年度增长率上升 0.60 个百分点。

房地产开发投资完成额及同比增长情况



数据来源：wind、国家统计局

(2) 房地产开发销售情况

房地产市场的销售情况受政策的影响最为直接，尤其是同购置房产相应的限购、税率、利率等政策，由于政策的适时而动，使得 2009 年以来，房地产销售情况呈现出明显的周期性趋势，需求过低时会受到政策刺激，需求过高时会受到政策平抑。

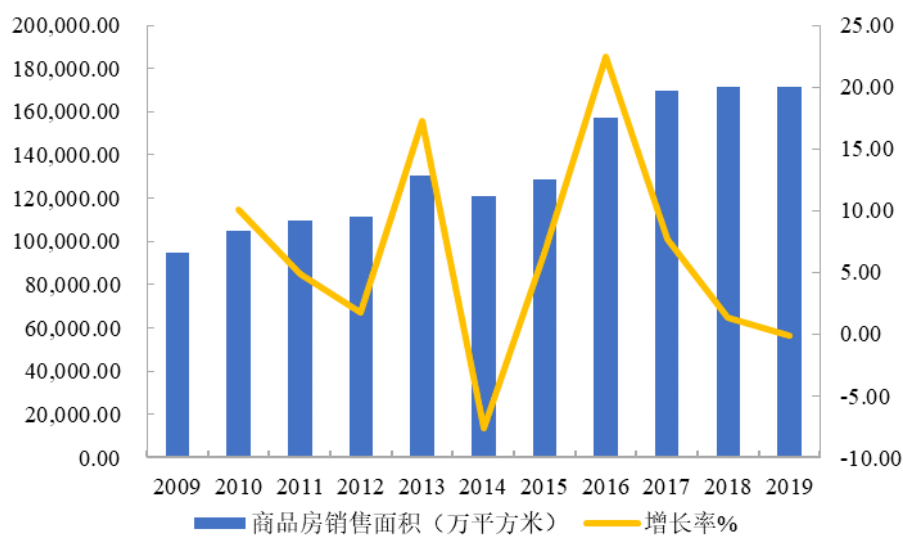
近年来房地产销售第一个周期是从 2008 年到 2011 年，从商品房销售面积来看，商品房销售面积的同比增长经历了上升和下降两个趋势。2008 年商品房销售面积达 65,970 万平方米，同比下降 19.70%，2009 年商品房销售面积达 94,755 万平方米，同比增长 43.60%，2010 年商品房销售面积达 104,765 万平方米，同比增长 10.10%，2011 年商品房销售面积达 109,367 万平方米，同比增长 4.90%。

房地产销售第二个周期是从 2012 年到 2014 年；2012 年起，商品房销售面积同比一直下降，全年商品房销售面积达 111,304 万平方米，同比仅增长 1.80%，2013 年商品房销售面积达 130,551 万平方米，同比增长 17.30%，2014 年商品房销售面积达 120,650 万平方米，同比下降 7.60%。

2015 年初政府推出降低首付比例等刺激政策，第三个周期开始。2015 年商

商品房销售面积达 128,495 万平方米，同比增长 6.50%，2016 年商品房销售面积达 157,349 万平方米，同比增长 22.50%，2017 年商品房销售面积达 169,408 万平方米，同比增长 7.70%。商品房销售面积连续三年保持较快增长。2018 年度，全国商品房销售面积 171,654.36 万平方米，同比增长 1.30%。2019 年度，全国商品房销售面积 171,558.00 万平方米，同比下降 0.10%。

商品房销售面积及同比增长



数据来源：wind、国家统计局

3、房地产行业竞争情况

(1) 房地产行业集中度持续提升

中国房地产行业近年来市场集中度逐渐提升，相比之前的企业数量多、规模小的情况有一定的改善，根据《2020 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》数据显示，2019 年龙头房企继续发挥规模优势，房地产行业集中度持续提升。前四大房地产开发企业销售金额占比从 2013 年的 6.93% 上升至 2019 年的 13.25%，以销售金额计算的 10 强、20 强、50 强、100 强房地产企业市场份额分别为 25.22%、37.07%、53.62%、64.14%，分别较上年增长 1.18、1.01、1.67、0.64 个百分点，各梯队市场份额基本处于稳中有升的趋势。随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商

将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

（2）房地产行业区域差异明显

房地产行业同相应地区的经济发展、居民收入水平等因素息息相关，而我国不同区域之间的经济发展状况有着较大差距，区域经济发展失衡也直接导致了房地产行业在不同区域当中的分布存在着较大差距。根据中国房地产测评中心的数据，中国 500 强房地产开发企业在华东地区的分布一直领先于其他地区，而华北和华南地区则紧随其后，中部、西部以及东北地区的占比较小，这基本上符合中国经济发展的地区分布情况。根据《2019 中国房地产开发企业华东华中区域测评研究报告》，2018 年华东区域四省一市商品房销售面积为 41258.54 万平方米，占全国销售面积的 24.04%；销售金额共计 47025.06 亿元，占全国销售金额的 31.36%。

（3）房地产企业并购加速

近年来，传统房地产企业竞争加剧，利润率不断降低，多元化房地产业务转型迫在眉睫。企业兼并有利于满足多元化布局的诉求。根据《2020 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》，房地产行业依然呈现强者恒强的格局，相对于过去兼并收购的目标以中小房企为主，2019 年百强房企之间的兼并收购事件频现。在政策趋紧、融资趋严的背景下，企业更容易出现杠杆过高，资金链断裂等问题，从而成为被并购目标；另外从并购方角度看，房地产行业进入稳步发展期，房企想要快速增长，也更多需要依靠外延并购等方式来快速扩充规模。

4、房地产业发展趋势

（1）城市化进程为房地产行业长期发展提供动力

当前中国正处于城市化不断深化的进程当中，城市化进程所带来的城市新增人口将是房地产行业发展的重要动力。根据联合国数据显示，在 20 世纪 80 年代初期，中国仅有 1.91 亿城镇人口；而根据《2019 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2019 年末我国共有城镇常住人口 8.48 亿人，户籍人口城镇化率为

44.38%，常住人口城镇化率为 60.60%。

虽然中国城市化率不断提升，但是中国目前的城市化率同世界主要发达国家相比仍有很大差距，截至 2018 年末，美国城镇率约为 82%，日本约为 91%，英国约为 83%，德国约为 77%，数据表明中国城市化发展仍有较大空间。因此中国城市化进程仍将为房地产行业提供发展动力，房地产行业长期仍有较大发展潜力。

（2）科技进步为房地产发展提供了新的机遇

随着中国互联网行业的发展，涌现了一批优秀的互联网企业，也引发了传统行业的变革，出现了一批“互联网+”的企业，房地产行业也不例外，随着互联网的普及以及智能终端如手机、平板的普及，房地产行业也出现“智能家居”的概念。智能家居是以住宅为平台，利用网络通信技术、自动控制技术、将家居生活有关的设施集成，提升家居的便利性和舒适性，并实现环保节能的居住环境。

根据 Strategy Analytics 发布的《2019 年全球智能家居市场》预测，2019 年消费者在智能家居相关硬件、服务和安装费用上的支出将达到 1030 亿美元，并将以 11% 的复合年均增长率增长到 2023 年的 1570 亿美元。目前国内拥有 1 亿多的潜在智能家居客户，针对这部分人的智能家居系统市场规模达上千亿元。

对于房地产行业来说，“互联网+房地产”模式为房地产行业带来了新的机遇，虽然目前仍处于起步阶段，但各大渠道商以及房地产企业均纷纷开始合作布局，未来智能家居极有可能给房地产行业带来极大的发展机遇。

（3）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。2015-2018 年，我国 GDP 年增速均保持在 6.50% 以上，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在 5.60% 以上。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但在经济转型背景下，国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。

此外，根据世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系。2019 年我国人均 GDP 初步核算为 10,276 美元，为房地产行业持续发展提供稳定动力。

（4）调控政策支持合理性住房需求

2016年9月起，为稳步推进房地产行业持续健康发展，全国各地主要城市先后发布区域房地产调控政策，包括限购、限贷、限售、限价、首付、公积金、杠杆等方面监管。2017年4月，住房和城乡建设部发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作通知》，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。2018年5月，住建部发布《住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，重申坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求。

（三）公司的行业地位、经营方针和策略

1、公司行业地位

世茂房地产是中国房地产龙头企业，根据中国房地产业协会发布的《2020中国房地产开发企业500强测评榜单》，世茂房地产位列行业第十一，已经连续数年居中国房地产开发企业TOP20。

世茂房地产致力于不断提升人居品质和居住品位，首创了“滨江模式”和“城市地标模式”。“滨江模式”将景观、亲水、园林和建筑等各种元素融合进了每一个家庭的日常生活，使住宅除了居住的功能外，成为了一个人文，自然，休闲，商业和居住融于一体的综合性社区；“城市地标模式”指在城市树立地标性建筑，是集住宅、商业于一体的综合性项目。

世茂建设是世茂房地产在中国大陆最核心的房地产开发业务平台，同时承担世茂房地产住宅业务在中国境内投资平台、资金平台及管理平台的职能。截至2019年末/2019年度，世茂建设总资产、净资产、营业收入占世茂房地产的比重分别为58.99%、58.70%和75.13%。截至2019年末，公司在北京、上海、广州、长春、合肥、济南、青岛、银川、成都、杭州、嘉兴、宁波、温州、绍兴、南京、天津、福州、泉州、大连等主要城市拥有拟建、在建项目155个，住宅类产品系

列开发了以“世茂滨江花园”、“世茂天津生态城”、“世茂南京白下”为代表的滨江模式，商业办公类产品系列开发了“世茂希尔顿酒店”、“世茂希尔顿逸林酒店”、“苏州世茂中心”、“南宁世茂中心”为代表的城市地标建筑。公司业务在近三年实现了全域稳定增长。

2、公司经营方针及策略

经过多年的运营和积淀，公司已形成三大业务板块，分别为以住宅项目为主的房地产开发和销售业务、以商场、酒店为主的持有型商业物业运营管理以及为公司旗下住宅及商业项目配套的物业管理和服务业务。

（1）强化运营能力

应对行业发展新常态，公司制定了“去库存、轻资产、重运营”的战略目标，着力抓住市场时机加快销售，尤其是加快库存房屋的去化。公司将进一步加强运营管理能力，提升公司运营效率，以自身过硬的运营能力应对市场环境下的挑战。未来公司将加大轻资产力度提升轻资产运作能力，在土地获取、开发建设、销售等环节多采取小股操盘、合伙人跟投等模式，一方面减少公司的自有资金投入，另一方面通过杠杆放大公司的盈利水平。

（2）提升品牌价值

公司将本着“品质第一、管理精细”的理念，致力于打造客户心中的好产品；坚持以普通住宅开发为主，聚焦居民改善型居住需求。公司将提升对客户需求的精细化研究，保持准确的产品定位，关注用户体验，注重产品创新，进一步加大产品研发力度，提升研发速度。同时公司将继续推广“世茂品牌”，专注于物业项目质量以及创新，通过向客户提供有力的售后支援及物业管理服务等方式，提高客户对世茂品牌整体的满意度，加强世茂品牌作为尊贵和优质产品的代言度，建立世茂品牌的市场地位，不断提升公司产品的销量。

公司注重建立全覆盖、差异化的品牌影响力。并且主动通过互联网，利用新技术载体将已成形的系统管理方法更高效、坚决的执行下去，实现“住宅+物业+商业”三大模块的资源整合闭环，为业主提供“入住、生活、销售的一站式服

务体验”，以创造价值。

（3）深耕重点城市

2016年起中国房地产政策不断收紧，房地产调控不断深化，重点城市市场在政策调控下逐渐趋于稳定，另一方面，三四线城市在棚改货币化政策支持下，房地产市场有所回暖。2018年以来，随着棚改的逐渐完成，去库存政策逐步淡化，三四线城市房地产市场面临一定压力。未来重点城市有低位反弹的趋势，城市分化将会更加明显。

经过多年的快速发展，公司完成房地产项目与土地储备的全国重点城市布局。在开发地域的选择上深耕一二线重点城市，在充分利用规模优势的同时，降低了区域性市场风险。公司内部制定了严格的投资纪律和决策机制，以规避和降低投资风险。公司通过城市圈深耕项目，建立城市圈判断机制，通过城市地图项目，建立城市内地块投资判断机制，优先选择行政级别高、人口密度大的城市和周边配套好、拆迁安置问题少的地点开发房地产项目，以在初期锁定较低的成本和较高的收入回报，为公司创造更高的利润和更稳健的现金流，为债权人创造安全有保障的收益。

（4）优化资本结构

公司坚持多渠道、低成本、合理负债水平基础上的融资策略，直接在资本市场融资，或者更多的采用银行贷款。加强公司在资本市场中的形象，提升公司的评级；加强公司与银行的议价能力，取得更低息的银行贷款。公司一直认为坚持有质量的发展、长期稳健的财务政策才可保持行业基业常青，因此公司严格执行净负债率控制与融资管理，坚持“量入为出”的稳健财务管理策略，根据现金流情况合规划和安排投资及运营支出，保持公司稳健的财务状况和负债率水平。

公司将从房地产行业开发领域的“多元化”逐步转型成为涵盖房地产开发、金融、资产管理、O2O等业务的多元化房企，将业务延伸至房地产开发价值链的上下游。世茂建设将继续推动作为世茂房地产主业的房地产开发业务，公司将逐渐提升房地产开发业务的轻资产运作能力，在土地获取、开发建设、销售环节

未来将拓展多种模式，以减少公司的资金占用，放大公司盈利水平；O2O 为公司构建房地产业务生态圈，通过股权投资（含直投和创投）和内部创业计划等方式实现轻资产、重运营的互联网商业模式资产管理为主营业务创新提供支持，通过资产管理实现公司整体持有资产的不断优化，核心资产的保值、增值以及市场高溢价的变现，提升非核心资产的回报水平，成为潜在主营业务的孵化器。

世茂建设将继续推动作为世茂房地产主业的房地产开发业务，公司将逐渐提升房地产开发业务的轻资产运作能力，在土地获取、开发建设、销售环节未来将多采用小股操盘等轻资产模式，一方面减少公司的自有资金投入，另一方面通过杠杆放大公司的盈利水平；O2O 为公司构建房地产业务生态圈，通过股权投资（含直投和创投）和内部创业计划等方式实现轻资产、重运营的互联网商业模式资产管理为主营业务创新提供支持，通过资产管理实现公司整体持有资产的不断优化，核心资产的保值、增值以及市场高溢价的变现，提升非核心资产的回报水平，成为潜在主营业务的孵化器。

3、公司的竞争优势

（1）广泛的品牌影响力及良好的声誉

在房地产市场中，公司母公司世茂房地产于 20 世纪 90 年代初进入房地产行业，是国内最早从事房地产开发的企业之一，经过多年发展逐步积累形成了“世茂”这一房地产市场的一线品牌，并且首创了“滨江模式”，在市场上赢得了良好口碑。世茂建设继承了这一品牌，截止目前，公司陆续在上海、北京、天津等城市开发了上海佘山龙邸、奉贤爱马尚郡、北京大厂圣拉斐尔小镇、天津生态城、青岛公园美地等多个高品质项目，具有广泛品牌影响力和美誉度。

在资本市场中，世茂房地产亦有良好的声誉。2019 年，穆迪将世茂房地产的评级由“Ba2”提升至“Ba1”，展望为“稳定”。标准普尔及惠誉国际分别维持世茂房地产“BB+”及“BBB”的评级。

（2）充足的土地储备

公司管理层历来重视对优质土地资源的储备，始终将储备土地资源作为一项

重要的发展策略。公司经验丰富的管理团队一直贯彻实施稳定的土地收购政策，通过城市圈深耕项目，建立城市圈判断机制，管理团队对土地市场的深入了解和准确判断，使公司能够迅速寻找并收购有升值潜力的土地资源，从而降低了单位成本，创造更大的企业利润。截至 2019 年 12 月 31 日，公司土地储备面积 5,029.69 万平方米，土地储备充足，能够满足公司未来 3-5 年的开发需求。

（3）多元化的产品结构

公司项目一般坐落于城市交通发达、住房需求上升的优质区域，升值空间较大。公司项目均由建筑设计院、营销团队、地区公司进行独立市场调研，确保公司的产品定位准确、产品结构科学合理、能最大程度被市场接受。公司推出“滨江模式”、“城市地标模式”等，推出高端低层住宅、改善性低层和高层住宅、城市中心推出商业广场、综合性中心社区等，满足不同类别的客户需求，使拟购房客户获得深切的品质体验。除了住宅业务外，公司也在积极且谨慎地拓展业务模式，包括酒店，零售和办公楼物业等多元化的产品投资，从而提高了公司收入的稳定性。

（4）强劲的销售和营销能力

公司拥有杰出的营销团队，并与国内各类地产代理商形成了长期的合作关系，通过采取宣传活动，房地产展览会和客户置业会等方式来扩大公司营销量。上述措施的实施使得公司在最小化项目成本的同时，不断增加公司附加产品的价值，最终提升公司的利润水平。

（5）稳健的经营和财务政策

世茂建设在扩张业务的同时，一贯坚持稳健的经营和财务政策。通过有序的拿地和开发计划、紧密的开发节奏和严格的成本控制，尽可能确保项目开发尽量少占用公司资金。公司不倾向盲目迅速的扩大融资规模，而是利用自身的品牌优势，获得更低成本的融资。

（6）高素质的管理团队，项目运作经验丰富

公司实际控制人许荣茂先生在中国房地产与投资方面拥有超过 25 年的经

验，率先开创“滨江模式”，被称为“豪宅教父”。公司的管理团队继承了世茂房地产房开业务运作的优良传统，具有丰富的项目运作经验。公司的骨干精英经历了中国房地产市场三十年发展跌宕起伏的长期考验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动，在各种市场环境下均能确保企业获得稳定的发展。高素质的管理团队是公司实现盈利增长的重要因素。

（四）公司营业收入构成情况

报告期内公司营业收入按行业分类如下：

单位：万元

业务	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	销售收入	占比	销售收入	占比	销售收入	占比
房产销售	7,917,182.07	94.49%	5,420,396.42	96.02%	4,127,607.61	95.80%
其他业务	461,557.76	5.51%	224,926.28	3.98%	180,998.82	4.20%
合计	8,378,739.82	100.00%	5,645,322.70	100.00%	4,308,606.43	100.00%

2017-2019 年，公司营业收入分别为 4,308,606.43 万元、5,645,322.70 万元及 8,378,739.82 万元。从公司营业收入的行业分类来看，房产销售是公司主要收入来源，占营业收入的比例保持在 94% 以上。

（五）公司项目开发情况

1、发行人房地产开发业务情况

发行人 2017-2019 年房地产开发经营情况如下：

项目/区域	2019 年度	2018 年度	2017 年度
新开工面积（万平方米）	1,673.69	574.42	388.08
其中：福建区	629.92	126.37	85.38
华北区	136.15	147.05	97.02
华南区	157.99	-	4.06
西部区	146.34	83.87	56.66
南京区	-	-	19.07
山东区	134.26	17.23	11.64
苏沪区	154.51	114.88	56.81
浙江区	191.00	33.32	22.51
华中区	123.53	51.70	34.93
竣工面积（万平方米）	714.77	532.16	457.02
其中：福建区	250.33	117.08	100.54

项目/区域	2019 年度	2018 年度	2017 年度
华北区	51.47	133.04	104.37
华南区	8.64	-	5.03
西部区	99.63	77.70	66.72
南京区		-	7.60
山东区	61.32	15.96	13.71
苏沪区	112.32	106.43	91.40
浙江区	92.19	34.06	26.51
华中区	38.87	47.89	41.13
签约销售面积（万平方米）	1,125.04	587.14	391.03
其中：福建区	386.23	156.69	95.80
华北区	93.20	89.56	68.99
华南区	81.37	-	4.20
西部区	179.66	115.09	92.96
南京区	-	-	11.24
山东区	67.96	74.59	43.99
苏沪区	115.42	51.22	25.96
浙江区	137.40	33.41	12.14
华中区	63.81	66.58	35.75
签约销售金额（亿元）	1,742.09	820.65	489.17
其中：福建区	573.05	212.84	119.21
华北区	168.96	157.32	104.5
华南区	155.42	-	3.53
西部区	197.39	103.56	74.3
南京区	-	-	19.20
山东区	77.92	70.79	42.7
苏沪区	191.60	112.73	53.41
浙江区	290.54	74.08	22.78
华中区	87.21	89.33	49.54
平均签约售价（万元/平方米）	1.55	1.40	1.25
其中：福建区	1.48	1.36	1.24
华北区	1.81	1.76	1.51
华南区	1.91	-	0.84
西部区	1.10	0.90	0.80
南京区	-	-	1.71
山东区	1.15	0.95	0.97
苏沪区	1.66	2.20	2.06
浙江区	2.11	2.22	1.88
华中区	1.37	1.34	1.39

尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策持续加强，但公司通过积极调

整针对市场环境的应对策略，不断拓展融资渠道、完善公司项目的区域布局和产品结构，以提高市场适应性，使公司获得了较为持续与稳定的发展。

2017-2019年，发行人新开工面积分别为388.08万平方米、574.42万平方米和1,673.69万平方米；竣工面积分别为457.02万平方米、532.16万平方米和714.77万平方米；销售面积分别为391.03万平方米、587.14万平方米和1,125.04万平方米，公司房地产业务呈增长趋势。

2、发行人在建、拟建和完工项目基本情况

(1) 拟建项目

截至2019年12月31日，公司及其控股子公司主要拟建项目如下：

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
1	北京通州北区	北京富华运通房地产开发有限公司	北京	通州运河核心区V-01、V-02地块
2	通州新城杨庄12号项目	北京茂誉房地产开发有限公司	北京	永顺镇杨庄12号
3	北京房山阳光大街项目	北京世茂嘉年华房地产开发有限公司	北京	房山区拱辰街道FS00-LX09-6001地块
4	包头前口子村项目	包头市世茂伟业房地产开发有限公司	包头	-
5	世茂云锦	包头世茂新发展房地产开发有限公司	包头	昆区北部区北沙梁北路以南、阿尔丁大街以西、北沙梁路以北，昆北西路以东
6	重庆彭水二期项目	彭水县世宏实业有限公司	重庆	PS-2014-019地块
7	香樟俪园	福州世茂嘉泓置业有限公司	福州	樟城镇城关村规划红线范围内
8	石家庄北寨项目	河北奕龙房地产开发有限公司	石家庄	鹿泉区上寨乡北寨村
9	杭州临安项目	杭州临安同人置业有限公司	杭州	-
10	昆明双凤项目	云南万誉房地产开发有限公司	昆明	KCGD2019-1-A9-1、KCGD2019-1-A10-1、KCGD2019-1-A11-1地块
11	绵阳普明项目	绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司	绵阳	高新区普明北路西段2号、普明南路东段133号

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
12	南昌茵梦湖	南昌安晟置业有限公司	南昌	-
13	南昌茵梦湖	南昌欧风置业有限公司	南昌	-
14	宁德项目	宁德金世通房地产开发有限公司	宁德	天山路北侧王坑路东侧
15	海丝国际城	青岛世茂正北投资管理有限公司	青岛	-
16	泉州花田小镇	泉州世茂新纪元置业有限公司	泉州	福建省泉州市惠安县黄塘镇亭林村林厝 104 号
17	上海北外滩项目	上海世茂置业发展有限公司	上海	黄浦路 229 地块
18	珠海人工岛	珠海横琴世茂新纪元实业有限公司	珠海	-
19	天台始丰湖	天台茂龙房地产开发有限公司	台州	天台县 TFX01-0203 地块
20	太白国风雅顿项目	眉县金海茂房地产开发有限公司	宝鸡	眉县太白山旅游开发区太白一路南、汤二路西
21	世茂铂悦府项目	银川世茂新体验置业有限公司	银川	银地挂字 2016-57 号
22	兴庆区世茂璟悦府新建项目	银川世茂嘉年华房地产开发有限公司	银川	银川市自治区共享花园东 52 亩公开拍卖地块银地 [(G)[2018]-13 号]
23	平潭竹屿湖	平潭世新置业有限公司	平潭	海坛中路北侧滨河路东侧
24	闽清鹿驰项目	福州世茂鹿驰置业有限公司	福州	闽清县梅溪新城第二大道东侧，梅溪镇政府西侧
25	甘肃天水郡项目	天水世唐房地产开发有限公司	天水	秦州区天水郡片区
26	漳州东山项目	东山世茂房地产开发有限公司	漳州	-

(2) 在建项目

截至 2019 年 12 月 31 日，公司及其控股子公司主要在建项目如下：

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
1	粤泰项目（公园天鹅湾/恒升天鹅湾）	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	淮南	-

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
2	上庄镇都海田园山庄	国泰土地整理集团有限公司	北京	北京市海淀区上庄镇都海田园山庄地块
3	世茂莲花山冰雪小镇项目	长春悦翊房地产开发有限公司	长春	长春莲花山生态旅游度假区东至规划路南至四刘河西至耕地北至林地
4	世茂保和 5#地块	成都世茂新里程置业有限公司	成都	2014C034 成
5	世茂金堂项目	金堂世茂新世纪置业有限公司	金堂	恒大以西 B 地块
6	世茂城	重庆恒顺圆实业发展有限公司	重庆	渝北区金石大道 303 号
7	大连龙河项目	大连世茂龙河发展有限公司	大连	大连世茂龙河 D 地块 2009-054
8	大连金州项目	大连世茂嘉年华置业有限公司	大连	(2009)-76、(2009)-77、 (2009)-78、(2009)-82、 (2009)-86、(2009)-87、 (2009)-88、(2009)-89、 (2009)-90、(2009)-91
9	大连金州项目	大连世茂新纪元置业有限公司	大连	金州新区大魏家街道后石村
10	世茂璀璨天城项目	德阳世茂新领域置业有限公司	德阳	德阳市青衣江东路与龙泉山北路交汇处西北角
11	福安湖口项目	福安市世城房地产开发有限公司	福安	坂中湖口片区 D02 地块
12	粗芦岛丽水蓝湾商住开发项目	福建东方新天地投资发展有限公司	福州	琯头镇粗芦岛
13	世茂横屿理想城项目	福州世茂世霖置业有限公司	福州	晋安区前横路以东、横屿路以南
14	世茂云浦公馆	福州世茂世航置业有限公司	福州	仓山区林浦路西侧，金浦旧厂房出让地
15	长乐世茂璀璨天颂	福州世茂恒泰置业有限公司	福州	营前街道规划临江南路北侧、港西路西侧
16	长乐世茂璀璨天悦	福州世富置业有限公司	福州	吴航街道西关村机场高速南侧
17	世茂云锦公馆商住开发项目	福州世蒲置业有限公司	福州	敖江镇岱云村
18	鹅鼻商务中心、鹅鼻旅游度假区、鹅鼻休闲商务区项目	福州世茂新领域置业有限公司	福州	鹅鼻休闲商务区地块

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
19	南通项目	福州世茂嘉年华置业有限公司	福州	闽侯县南通镇洲头、上州等村
20	龙岩龙腾南项目	龙岩融升房地产开发有限公司	龙岩	福建省龙岩市高新区龙腾南路与东发路交叉口东南角地块
21	世茂连潘天城项目（南、北地块）	福州世茂汇盈置业有限公司	福州	晋安区连潘路东侧，前屿路南侧，连潘棚户区改造 A-14 地块
22	三明沙县长兴项目	沙县世茂新里程置业有限公司	沙县	沙县长兴路东侧 A 地块
23	世茂李厝山项目	福州世茂新体验置业有限公司	福州	李厝山新苑保障性住房南 B 地块
24	福州桂湖新城	福州世茂晟世置业有限公司	福州	2017-07 温泉小区地块、2017-08 温泉小区地块、2017-09 垄头苑地块、2017-10 垄头苑地块
25	福清项目	福州世茂世悦置业有限公司	福州	2017 拍-01 地块、2017 拍-03 地块
26	世茂集团长乐市金峰项目（一期）	福州世茂悦盈置业有限公司	福州	世茂长乐 2017 拍-03、04 号地块
27	福州新店项目	福州世茂世途置业有限公司	福州	泉头旧屋改造项目地块五 B
28	福州新店项目	福州世茂世源置业有限公司	福州	泉头旧屋改造项目地块五 A
29	漳州安得广	漳州世茂置业有限公司	漳州	2017P11 地块
30	漳州水乡	漳州中世置业有限公司	漳州	2017P08 地块
31	厦门翔安新圩	福建世茂朗盈房地产开发有限公司	厦门	翔安区进场路与新市桥路（规划）交叉口西北侧“X2017P07”地块
32	世茂云图三期项目	福州世茂嘉实置业有限公司	福州	福州市晋安区战坂路南侧，龙头路东侧，地铁平衡地出让地块一
33	南平建瓯	建瓯世茂新里程置业有限公司	南平	建瓯市徐墩镇北津村高铁新区（西区）B 区 B6-1 号地块
34	璀璨滨江	福清茂辉置业有限公司	福清	2018 拍-15 地块

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
35	莆田大院	福建中展置业发展有限公司	莆田	莆田市北岸山亭镇
36	泉州聚龙小镇	泉州聚龙华茂房地产有限公司	泉州	黄塘镇下茂村
37	龙岩东肖黄邦项目	龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	龙岩	福建省龙岩市经济开发区龙工路与东发路交叉口北侧地块
38	福州高新区 02 地块	福州世茂弘奇置业有限责任公司	福州	上街镇
39	三明沙县项目	沙县世茂新体验置业有限公司	三明	沙县长兴路东侧 D-2 地块
40	晋园公馆（茉莉花园）	福州世茂泽欣房地产开发有限公司	福州	晋安区鹤林路以南，塔头路以北，鹤林片区 E-05 东地块
41	璀璨天镜项目	福清茂金房地产开发有限公司	福清	2018 拍-21 地块
42	璀璨天悦项目	福清世金福房地产开发有限公司	福清	2018 拍-20 地块
43	兰州银河国际 6、7 号地项目	甘肃永坤盛业实业发展有限公司	兰州	G1806、G1807 地块
44	兰州银河国际	甘肃永坤实业有限公司	兰州	G1808 地块
45	兰州七里河宏建	甘肃宏煦房地产开发有限公司	兰州	七里河区河湾堡西街 25 号
46	粤泰项目（嘉盛大廈）	广州世茂新纪元置业有限公司	广州	越秀区五羊村寺右新马路以南地段
47	粤泰项目（天鹅湾二期）	广州世茂新世纪置业有限公司	广州	海珠区革新路广船机械厂厂区
48	北京涞水县项目（一渡项目）	国达房地产开发有限公司	北京	一渡新新小镇六期 C、D 地块建设项目
49	北京涞水县项目（一渡项目）	涞水县国兴房地产开发有限公司	北京	一渡新新小镇六期 C、D 地块建设项目
50	高新区 KD4-1 地块项目	合肥悦盈置业有限公司	合肥	高新 KD-1 地块
51	庆隆项目	杭州融大齐云置业有限公司	杭州	庆隆单元 FG01-R21-03 地块
52	湖州练市	湖州世茂房地产开发	湖州	南浔区练市镇中心小学南

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
		有限公司		侧地块
53	世茂·璀璨天城项目	吉安新盈房地产开发 有限公司	吉安	吉安砖瓦厂地块 DDA2018016
54	义乌陆港项目	金华市悦盈置业有 限责任公司	金华	义乌市陆港物流园 1-29# 地块
55	台山颐和温泉城	台山颐和温泉城地 产开发有限公司	江门	台山市三合镇温泉圩南郊
56	济南世茂摩天城 1.1 期 工程项目（1#、2#、3#、 4#地块）	济南世茂新阳置业有 限公司	济南	新元大街以北，澄波湖路 以西，富阳街以南，1#-4# 地块
57	云锦小区项目	济南世茂福盈置业有 限公司	济南	琅沟电厂地块
58	信阳南湾湖项目	信阳水墨贤岭置业有 限公司	信阳	河南省信阳市南湾湖风景 区贤山街道办事处肖家河 居委会
59	济西片区长清东王项 目	济南世茂长青置业有 限公司	济南	长清区文昌街道办事处东 王社区
60	镇江宝平路项目	镇江茂星置业有限公 司	镇江	宝平路以西，三里岗路以 南
61	廊坊香河项目	香河万通房地产开发 有限公司	廊坊	运河国际生态城项目 I 地 块
62	丽水市职业技术学院 北侧地块商住用房项 目	丽水世茂新里程置业 有限公司	丽水	丽水市职业技术学院北侧 地块
63	世茂·璀璨锦城一期项 目	泸州世茂房地产开发 有限公司	泸州	62 号地块、64 号地块
64	世茂·南外滩项目（一 期、二期）	牡丹江世茂新城房地 产开发有限公司	牡丹 江	33#、103#地块
65	茂名电白项目（茂名世 茂云庭项目）	茂名世茂悦盈房地 产开发有限公司	茂名	茂名市高地片区智城二路 东侧地块
66	余姚项目	余姚世茂牟山湖休闲 度假区开发有限公司	余姚	牟山湖休闲度假区一期 B、 C 地块
67	大目湾新城 23-15 号地 块新建酒店项目	宁波世茂新体验置业 有限公司	宁波	大目湾新城 23-15 号地块
68	姚江新城 04 地块	宁波世茂新领航置业 有限公司	宁波	JB16012
69	镇海新城 zh07-06-2-b 地块项目	宁波世茂悦盈置业有 限公司	宁波	镇海新城 zh07-06-2-b 地 块
70	南昌茵梦湖	南昌茵梦湖置业有限 公司	南昌	-

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
71	NO.2016G11 地块项目	南京世茂新领航置业有限公司	南京	NO.2016G11 地块
72	南宁龙岗	南宁世茂新纪元房地产开发有限公司	南宁	五象新区龙岗片区那造路与马岭路交叉路口东南角
73	秀屿高铁东地块项目	莆田瑞盛置业有限公司	莆田	莆田市秀屿区笏石镇（火车站站前路西侧地块三）
74	世茂璀璨天樾项目	青岛世茂世悦置业有限公司	青岛	G-2018-023 地块
75	晋江世茂人工湖项目（K4、K5 地块）	泉州世茂新发展置业有限公司	泉州	晋江世茂人工湖 K4\K5 地块
76	泉州台商	泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	泉州	泉州世茂蓝色海湾 S2013-17 号、S2013-20 号地块
77	泉州台商	泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	泉州	泉州世茂蓝色海湾 S2013-21 号、S2013-22 号地块
78	晋江世茂紫帽山项目（G2014-24、26、27 号地块、G2014-27 号地块、G2013-40、41、43、44、45、47、48 号地块）	泉州世茂瑞盈置业有限公司	泉州	G2014-24、26、27，G2013-40、41、43、44、45、47、48 号地块
79	泉州泉港项目	泉州美亚商业管理有限公司	泉州	泉港区埭沙路北侧
80	世茂璀璨星城一期	泉州美亚环境工程有限公司	泉州	泉州泉港 14 地块
81	晋江东石项目	泉州世宝新领航置业有限公司	泉州	晋江市安东工业园区
82	泉州世茂云璟项目	泉州世茂阜盈置业有限公司	泉州	泉州市 2018-02 地块
83	石狮狮仔山项目	石狮世茂新领航置业有限公司	泉州	石狮市嘉禄路与群英路交叉口
84	世茂内江东兴项目	内江世茂汇盈置业有限公司	内江	内地拍（2018）03 号地块
85	宝山区罗泾镇区 BSPO-1701 单元 18-02 地块普通商品房项目	上海茂璟置业有限公司	上海	罗泾镇 BSPO-1701 单元 18-02 地块
86	临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B0701 地块新建项目	上海益碧房地产开发有限公司	上海	临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B0701 地块新建项目

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
87	惠州惠东项目	惠东县沣盛帝景贸易有限公司	惠州	PS-72-0101-1、 PS-75-0302-1 地块
88	泰禾红郡府	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	佛山	乐从镇天虹路南侧、永盛路以西地块
89	青甸湖项目	绍兴世茂新领航置业有限公司	绍兴	越城片区 YC-04 单元（西郭区块）A-09 地块
90	绍兴迪荡湖	绍兴保骏置地有限公司	绍兴	迪荡湖 1 号地块
91	绍兴滨海新城	绍兴世茂新里程置业有限公司	绍兴	滨海[2018]J2 地块
92	苏州运河城	苏州世茂置业有限公司	苏州	苏地 2006-G-61 号地块
93	常熟辛庄大道	常熟茂辛置业有限公司	常熟	辛庄镇辛庄大道以东、新阳大道以南地块
94	常熟深圳路项目	常熟茂龙房地产开发有限公司	常熟	深圳路南侧、南沙路西侧地块
95	济西片区泰安项目	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	泰安	堰堤北街以南、盛世路以西
96	天津生态城中部片区 04-04-01-01 地块(26#)住宅项目	天津世茂新里程置业有限公司	天津	天津生态城中部片区 04-04-01-01 地块
97	天津生态城项目-鲲玉园、鲲贝园、鲲玺园 01\02\03 地块	天津生态城世茂新纪元投资开发有限公司	天津	05-10-01-02 地块
98	津武（挂）2016-070 号地块房地产开发项目	天津世茂新领航置业有限公司	天津	津武（挂）2016-070 号地块
99	璀璨泓苑项目	泰州世茂新纪元房地产开发有限公司	泰州	泰地储告（2018）4-2
100	文昌月亮湾	文昌世茂新里程置业有限公司	文昌	文昌世茂月亮湾 A6-A9 地块
101	潍坊桃园项目、潍坊市高新区浞河项目	潍坊歌尔家园置业有限公司	潍坊	高新区慧贤路以东、规划路以南、梨园街以北；健康东街以南、高新一路以西
102	洪山区卓刀泉城中村改造项目（K3、K7、K8、K9 地块）	武汉世茂天润置业有限公司	武汉	洪山区卓刀泉村城中村改造 K3、K7、K8、K9 地块
103	庆源大道北侧学府路东侧地块项目	宜兴市世茂房地产开发有限公司	宜兴	宜兴经济开发区庆源大道北侧学府路东侧地块项目
104	无锡洛社新城项目	无锡国瑞房地产开发	无锡	惠山区洛社新城雅中路与

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
		有限公司		洛城大道交叉口东北侧
105	无锡蠡湖项目	无锡溪都置业有限公司	无锡	滨湖区蠡溪路与望山路交叉口东南侧
106	平阳 01 项目	平阳世盈房地产开发有限公司	温州	平阳县鳌江镇滨江中心片 F-01-01 地块
107	瓯海项目	温州新领航房地产开发有限公司	温州	瓯海中心南单元 E-10 地块
108	温州瑞安项目	温州新体验房地产开发有限公司	温州	瑞安市塘下中心区 C-5-8 地块
109	温州塘下项目	温州悦盈房地产开发有限公司	温州	瑞安市塘下中心区 C-7-4、C-7-5 地块
110	厦门翔安嘉年华	福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	厦门	翔安区翔安西路与洪钟大道交叉口西北侧 2016XP13 地块、新城中路与城场路交叉口东南侧 2016XP14 地块
111	厦门同安中海	厦门市毅骏置业有限公司	厦门	-
112	漳州长泰龙人古琴项目	福建龙人房地产开发有限公司	漳州	龙人古琴文化村 A01、A02、A06、A08、A09、B02、C06、D01 地块
113	南安柳城泛华	南安世茂新里程置业有限公司	南安	溪美办事处彭美居委会地块
114	徐州东都	徐州市淮海汉苑酒店有限公司	徐州	-
115	徐州东都	徐州世茂新城房地产开发有限公司	徐州	和平路南，津浦东路东，铁路以北 A1、B、C、D、E 地块
116	沛县那庄项目	徐州世茂新世纪置业有限公司	徐州	GB00161、GB00162 地块
117	徐州睢宁项目	徐州茂宝置业有限公司	徐州	-
118	世悦府项目（63 号地块）	银川世海房地产有限公司	银川	银地挂字 2015-63#地块
119	世悦府项目（58#地块）	银川世茂新里程置业有限公司	银川	银地挂字 2016-58 号
120	珺悦府项目	银川世茂新领域置业有限公司	银川	银地挂字 2016-59 号
121	四会市贞山项目	肇庆四会悦盈房地产开发经营有限公司	肇庆	四会市贞山街道 YS01009-2 地块

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
122	新世纪	台州世茂新里程置业有限公司	台州	玉城街道上段老区
123	成都龙泉驿项目	成都世茂置业有限公司	成都	LP2007-02 (DM02)
124	世茂城项目 (三期一~五批次、四期一~三区)、成都世茂广场项目 (一区~三区)	成都世茂新城房地产开发有限公司	成都	LP2006-12(DM07) 、 LP2007-03(DM03) 、 LP2007-03(DM02)
125	世茂·照母山壹号项目 (A区、B区)	重庆浚亮房地产开发有限公司	重庆	北部新区组团 B 标准分区 B1-6/02 地块、B3-1/02 地块
126	白马山房地产开发项目	山东世盈置业有限公司	济南	天业路以南白马山南路以北
127	世茂新城项目 (1-6 号地块)	青岛世茂新城房地产开发有限公司	青岛	青岛世茂项目 1-6 号地块
128	世茂龙湾八期、九期项目	武汉世茂新城房地产开发有限公司	武汉	2010-7 号地块
129	世茂银川·砖渠项目	银川世茂房地产开发有限公司	银川	银地 (挂) 字(2013)-100 号

注：成都世茂置业有限公司、成都世茂新城房地产开发有限公司、重庆浚亮房地产开发有限公司、山东世盈置业有限公司、青岛世茂新城房地产开发有限公司、武汉世茂新城房地产开发有限公司、银川世茂房地产开发有限公司的项目分期建设，分期竣工，目前开展实施新的一期。

(3) 完工项目

报告期内，公司及其控股子公司主要完工项目如下：

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
1	北京通州富华项目 6 地块	北京富华长城房地产开发有限公司	北京	通州运河核心区 III-06 地块
2	北京通州富华项目 3、7 地块	北京富华铂荣房地产开发有限公司	北京	通州运河核心区 III-03、07 地块
3	北京通州富华项目 2 地块	北京富华乌兰房地产开发有限公司	北京	通州运河核心区 III-02 地块
4	四川简阳三岔湖香港世茂产业生态城启动区项目一期、世茂旅游基础设施及配套用房项目、简阳世茂生态城	成都世茂悦盈房地产开发有限公司	简阳	2015-13 号地块

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
	一期一区、二、三期项目			
5	常州世茂香槟湖苑项目（3.1期、3.2期、3.3期、3.4期、3.5期、3.6期、3.7期）	常州世茂房地产有限公司	常州	太湖东路两侧地块宗地
6	首钢·圣拉斐尔小镇迪亚园普通商品住房项目、首钢·圣拉斐尔小镇巴赛园普通商品住房项目、首钢·圣拉斐尔小镇毕索园普通商品住房项目、首钢·圣拉斐尔小镇香榭园普通商品住房项目、首钢·圣拉斐尔小镇贝赫园普通商品住房项目、首钢·圣拉斐尔小镇佩德园普通商品住房项目、首钢·圣拉斐尔小镇枫丹园普通商品住房项目、首钢·圣拉斐尔小镇白露园普通商品住房项目	大厂回族自治县中基太业房地产开发有限公司	大厂	大厂回族自治县工业园区祁屯村段大福北路地块
7	福州桂湖溪里	福州世茂世盈置业有限公司	福州	福建省福州市晋安区宦溪镇罗汉村后垄小区出让地块二
8	莆田秀屿	莆田世茂置业有限公司	莆田	莆田市秀屿区笏石旧城片区
9	龙岩上杭项目	龙岩上杭县荣誉房地产有限公司	龙岩	上杭县城区东二环北侧
10	合经区 2014-008 号地块项目	合肥世茂房地产开发有限公司	合肥	合经区 2014-008 号地块
11	华家池项目	杭州世茂嘉年华置业有限公司	杭州	凯旋单元 FG03-C2/R21-02 地块杭政储出【2013】58 号
12	璀璨华庭项目	嘉兴世茂新领航置业有限公司	嘉兴	2017 南-010 号地块
13	南昌世茂朝阳洲项目（D13-02、D12-07 地块）	南昌世茂新纪元置业有限公司	南昌	西湖区朝阳洲 D12-07 地块

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
14	南京白下	南京硕天投资管理有限公司	南京	NO.2012G40 地块
15	NO.2015G05 地块房地产开发项目	南京世茂新纪元置业有限公司	南京	NO.2015G05 地块
16	世茂公元项目	南通世茂房地产开发有限公司	南通	R12035 地块
17	晋江世茂紫帽山项目（G2013-46 号地块、G2014-25 号地块）	泉州世茂嘉年华置业有限公司	晋江	G2013-46, G2014-25
18	周浦镇西社区秀浦路 PDP0-1001 单元 A-03-02 地块项目	上海世茂翊信置业有限公司	上海	周浦镇西社区秀浦路 PDP0-1001 单元 A-03-02 地块项目
19	绍兴人民路 2 号地	绍兴世茂新领域置业有限公司	绍兴	人民路 2 号地块
20	世茂五里河居住小区（一期）1-5 号楼项目	沈阳世茂新发展置业有限公司	沈阳	2006-064 号地块
21	苏地 2013-G-2 号地块建设项目	苏州世茂新世纪房地产开发有限公司	苏州	苏地 2013-G-2 号
22	苏地 2013-G-1 号地块建设项目	苏州世茂新发展房地产开发有限公司	苏州	苏地 2013-G-1 号地块
23	张地 2007-A25 地块建造商业住宅用房项目	张家港世茂房地产开发有限公司	张家港	张地 2007-A25
24	天津生态城世茂 18A 地块住宅项目	天津世茂悦鑫投资开发有限公司	天津	天津生态城世茂 18A 地块住宅项目
25	天津生态城	天津世茂新体验置业有限公司	天津	-
26	洪山村城中村改造开发用地 K11 地块建设项目	武汉虹玉置业有限公司	武汉	洪山村城中村改造开发用地 K11 地块
27	芜湖世茂滨江花园项目	芜湖世茂房地产开发有限公司	芜湖	世茂滨江花园 4-2#地块
28	经开区蔡家村城中村改造项目	陕西创鑫房地产开发有限公司	西安	JK2-7-272
29	厦门世茂御海墅项目	厦门世茂新纪元置业有限公司	厦门	翔安区 13-16 片区滨海大道与新城中路交叉口东南侧 X2014P01 地块
30	海茂壹号院商住房项目	银川海茂房地产有限公司	银川	银地（挂）字(2015)-64 号
31	茂悦府建设项目	银川世茂新发展置业有限公司	银川	银地（挂）字 2015-123 号

序号	项目名称	项目公司名称	城市	地块
32	北京房山项目	北京良誉房地产开发有限公司	北京	房山区洪辰街道
33	福州闽侯滨江	福州世茂新发展房地产开发有限公司	福州	闽侯世茂滨江新城 AB 地块
34	NO.2014G72 马术场 B1 地块项目	南京世招荃晟置业有限公司	南京	马术场 B1 地块 (No.2014G72)
35	天津生态城项目 (05-10-05-01 地块)	天津中新生态城世茂智合投资有限公司	天津	天津生态城 05-10-05-01 地块

(六) 公司主要客户和供应商

1、主要客户

公司房地产业务以住宅开发为主，主力客户群为个人购房。报告期内，公司前五大房地产开发项目销售收入及占公司房地产销售收入的比例情况如下：

单位：万元

年度	项目	销售收入	占房产销售收入比例
2019 年度	泰禾红郡府	649,240.89	8.20%
	绍兴迪荡湖	477,014.12	6.03%
	上庄镇都海田园山庄	460,965.47	5.82%
	晋园公馆（茉莉花园）	350,994.46	4.43%
	世茂城项目、成都世茂广场项目	266,831.56	3.37%
	合计	2,205,046.50	27.85%
2018 年度	世茂新城项目	383,322.82	7.20%
	庆隆项目	358,361.76	6.73%
	世茂连潘天城项目	276,425.84	5.19%
	姚江新城项目	252,058.42	4.73%
	世茂城项目、成都世茂广场项目	245,576.86	4.61%
	合计	1,515,745.69	28.46%
2017 年度	北京通州富华项目	361,385.50	8.40%
	天津生态城项目（鲲玉园、鲲贝园、鲲玺园）	252,758.14	5.87%
	世茂连潘天城项目	246,045.88	5.72%
	世茂新城项目	242,013.79	5.62%
	合肥翡翠湖项目	209,547.93	4.87%
	合计	1,311,751.25	30.48%

报告期内，公司不存在单个项目的销售比例超过同类业务的 50% 或严重依赖

于少数客户的情形。

2、主要供应商

公司作为房地产开发企业，建筑承包商是供应商中最重要的组成部分，报告期内，前五大建筑承包商的采购金额及占同类业务比例情况如下：

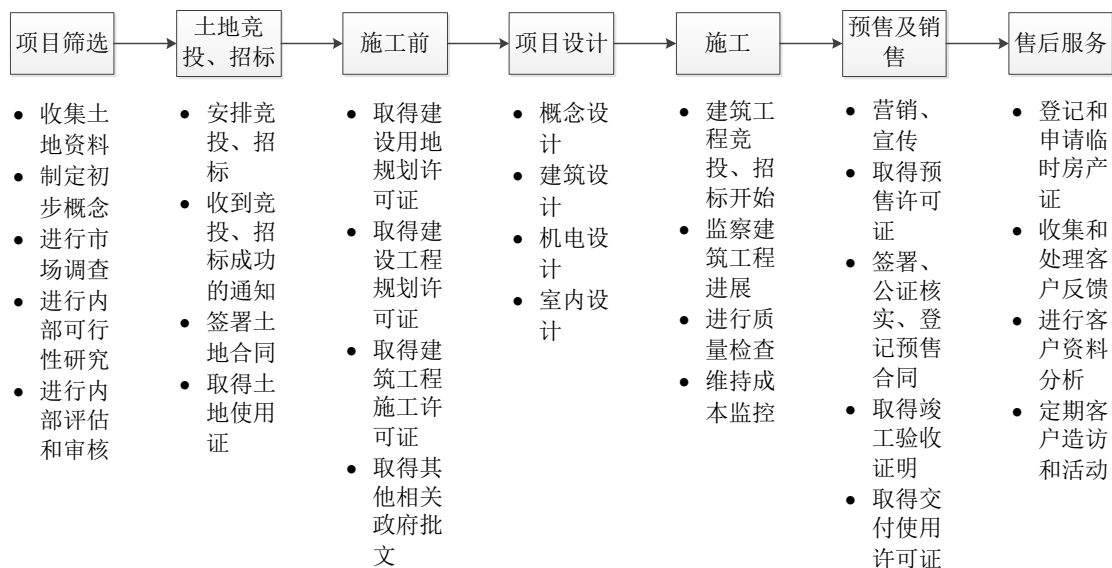
年度	供应商	采购金额(万元)	占同类业务比例
2019年度	中建三局集团有限公司	385,487.73	15.04%
	中国建筑第八工程局有限公司	174,729.19	6.82%
	南京大地建设(集团)股份有限公司	98,827.62	3.86%
	中建七局(上海)有限公司	62,538.44	2.44%
	上海一建安装工程有限公司	29,431.08	1.15%
	合计	751,014.06	29.31%
2018年度	中建三局集团有限公司	285,487.73	13.67%
	中国建筑第八工程局有限公司	64,729.19	3.10%
	南京大地建设(集团)股份有限公司	38,827.62	1.86%
	中建七局(上海)有限公司	12,538.44	0.60%
	上海一建安装工程有限公司	6,431.08	0.31%
	合计	408,014.06	19.54%
2017年度	中建三局集团有限公司	233,354.51	14.83%
	中国建筑第八工程局有限公司	50,705.23	3.22%
	南京大地建设(集团)股份有限公司	30,816.75	1.96%
	中建七局(上海)有限公司	10,019.34	0.64%
	上海一建安装工程有限公司	4,406.21	0.28%
	合计	329,302.04	20.93%

公司的董事、监事、高级管理人员，及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

报告期内，公司不存在向单个供应商的采购比例超过同类业务的50%或严重依赖于少数供应商的情形。

（七）公司房地产开发项目的业务运行模式

公司房地产开发流程图如下所示：



公司根据对以下各方面因素的分析来评估用于潜在项目的土地，从而进行项目筛选：

- 1、土地的面积、形状和地点。
- 2、土地所在城市的当地客户需求和预期增长率。
- 3、交通等基础设施建设。
- 4、按照内部预定的标准来评估项目。
- 5、发展前景，包括社会、经济和环境的影响。
- 6、人力成本和时间成本。
- 7、相关地盘地区的政府发展计划。

（八）公司主要的经营资质

公司本身不从事房地产开发业务，均通过下属项目公司进行房地产开发。公司从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书，主要情况如下：

公司名称	经营资质	资质等级	有效期至
常州世茂房地产有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号建开企[2015]1655号	一级	2021/12/8
成都世茂新城房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号510113AJ4423602	二级	2021/3/28
重庆浚亮房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号4326656	二级	2022/4/19
陕西创鑫房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号陕建房[2019]042号	二级	2022/4/21
张家港世茂房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号苏州KF14920	二级	2021/4/2
武汉世茂天润置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号武房开暂[2015]20415号	二级	2022/11/28
大连世茂嘉年华置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号2102132017012356358	三级	2020/1/22
香河万通房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号冀建房开廊字第398号	三级	2020/4/24
青岛世茂新城房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号0231507	三级	2020/12/17
山东世盈置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号013882	三级	2020/7/1
潍坊歌尔家园置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号073037	三级	2022/6/30
重庆恒顺圆实业发展有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号1039014	三级	2022/6/19
银川世茂房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号NJF3236-A	三级	2021/11/12
绍兴世茂新领域置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号绍越房开字第30030号	三级	2022/3/31
余姚世茂牟山湖休闲度假区开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号余房开379号	三级	2022/4/9
福州世茂新纪元置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号FZMH-00700000000052	三级	2022/10/17
福州世茂新世纪房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号FZMH-00760000000061	三级	2022/10/29
台山颐和温泉城地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号粤(台山)房开证字第1221097号	三级	2021/4/25
北京富华长城房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号TZ-A-X4436	四级	2020/10/14

公司名称	经营资质	资质等级	有效期至
南昌世茂新纪元置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号赣建房开字 5947 号	四级	2020/10/15
天津世茂悦鑫投资开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号津建房证[2015]第 S2450 号	四级	2020/7/31
甘肃宏煦房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号甘建房（开）6220183616 号	四级	2022/6/4
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》证书编号粤佛房开证字第 1303869 号	四级	2021/5/3
合肥悦盈置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号合 Z2580 号	暂定	2020/9/23
合肥世茂房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号合 Z3165 号	暂定	2020/6/11
昆山世茂新发展置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号苏州 KF14612	暂定	2020/4/18
嘉兴世茂新领航置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号嘉房开南 126 号	暂定	2020/11/2
宜兴市世茂房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号无锡 KF14317	暂定	2020/8/7
肇庆四会悦盈房地产开发经营有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号四会房单开证字第 0000047 号	暂定	2021/12/31
云南万誉房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号云建房证开字(2019)1081 号	暂定	2020/5/20
彭水县世宏实业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 38010010	暂定	2020/8/6
绍兴世茂新里程置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号绍滨房开字第 21004 号	暂定	2020/5/24
丽水世茂新里程置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号浙房丽市建字第 345 号	暂定	2020/6/27
温州新体验房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号浙房瑞综字第 03212 号	暂定	2020/6/16
温州悦盈房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号浙房瑞综字第 03215 号	暂定	2020/7/30
济南世茂新阳置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 0161834	暂定	2020/5/15
济南世茂长青置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 0161966	暂定	2020/6/4
泰安新城悦泰房地	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资	暂定	2020/10/16

公司名称	经营资质	资质等级	有效期至
产开发有限公司	质证书》证书编号 1062019		
信阳水墨贤岭置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 413014955	暂定	2021/5/20
成都世茂新里程置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 501108DF3434314Z	暂定	2021/4/21
成都世茂置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 510112DJ4432697Z	暂定	2020/4/30
德阳世茂新领域置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 510600D136	暂定	2021/6/28
成都世茂悦盈房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 512081D062	暂定	2021/4/8
金堂世茂新世纪置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 510121DV44341193Z	暂定	2021/9/7
泸州世茂房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 510500D270	暂定	2021/9/19
内江世茂汇盈置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 511000D143	暂定	2021/9/27
银川世茂新体验置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号暂 NJF0274-A	暂定	2020/1/27
宁波世茂新领航置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证证书》证书编号甬综字 504 号	暂定	2020/6/30
宁波世茂新体验置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号象综字第 098 号	暂定	2020/6/18
宁波世茂悦盈置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证证书》证书编号镇建交开（2018）003 号	暂定	2020/6/30
杭州世茂嘉年华置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号杭房项 493 号	暂定	2020/7/22
绍兴保骏置地有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号绍越房开字第 21014 号	暂定	2020/4/30
绍兴世茂新领航置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号绍越房开字第 21006 号	暂定	2020/2/29
福州世茂泽欣房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZ-60620000745000	暂定	2020/1/14
广州世茂新纪元置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 YXQ15100003	暂定	2020/11/13
龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 LY-12320001232000	暂定	2021/10/22
龙岩融升房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 LY-12300001230000	暂定	2021/10/8
龙岩上杭县荣誉房	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资	暂定	2021/3/12

公司名称	经营资质	资质等级	有效期至
地产有限公司	质证书》证书编号 LYSH-02550000000000		
武汉世茂新城房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号武房开暂[2010]00113号	暂定	2020/11/25
福州世富置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZ-61110000000117	暂定	2020/5/28
福州世茂恒泰置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZ-61080000000116	暂定	2020/5/28
福州世茂弘奇置业有限责任公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZGX-00360000000000	暂定	2020/8/8
福州世茂嘉实置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZ-60580000741000	暂定	2020/9/17
福州世茂晟世置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZ-59710000697000	暂定	2020/8/15
福州世茂世航置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZ-61220000773000	暂定	2020/9/3
福州世茂世霖置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZ-61270000776000	暂定	2020/9/5
福州世茂世途置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZ-60330000730000	暂定	2020/6/24
福州世茂世盈置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZ-59980000721000	暂定	2020/4/27
福州世茂世源置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZ-60360000729000	暂定	2020/6/24
福安市世城房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 NDFA-01620000000000	暂定	2020/7/17
福建中展置业发展有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 PT-15190006789000	暂定	2021/10/24
福清茂辉置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZDQ-05420000000104	暂定	2020/6/21
福清茂金房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZDQ-05490000000110	暂定	2020/9/28
福清世金福房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZDQ-05480000000109	暂定	2020/9/28
福州世茂世悦置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FZDQ-05270000000089	暂定	2020/8/14
建瓯世茂新里程置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 NPJ0-01590000000159	暂定	2021/8/14
南安世茂新里程置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 QZNA-05110000000284	暂定	2020/12/27
宁德金世通房地产	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资	暂定	2022/8/25

公司名称	经营资质	资质等级	有效期至
开发有限公司	质证书》证书编号 ND-16060000203000		
莆田世茂置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 PT-14950006789000	暂定	2021/2/1
莆田瑞盛置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 PT-15430006789005	暂定	2022/9/27
泉州聚龙华茂房地产有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 QZHA-05870090000000	暂定	2021/9/5
泉州美亚环境工程有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 QZ-28520000000102	暂定	2020/10/12
泉州美亚商业管理有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 QZ-28530000000103	暂定	2020/10/12
泉州世宝新领航置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 QZJJ-0546-0000000173	暂定	2020/11/6
泉州世茂阜盈置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 QZ-01350000270034	暂定	2021/10/23
泉州世茂嘉年华置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 QZJJ-0451-0000000134	暂定	2020/7/3
沙县世茂新里程置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 SMSX-01310000000004	暂定	2021/10/31
沙县世茂新体验置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 SMSX-01300000000003	暂定	2021/10/8
石狮世茂新领航置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 QZSS-02860000000113	暂定	2022/6/5
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FDCA350203743	暂定	2020/7/13
福建世茂朗盈房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 FDCA350203784	暂定	2021/7/24
南京世茂新领航置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号南京 KF14336	暂定	2020/9/9
常熟茂辛置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号苏州 KF15080	暂定	2020/9/28
常熟茂龙房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号苏州 KF15145	暂定	2020/12/28
南京硕天投资管理有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号南京 KF14528	暂定	2020/12/10
平阳世盈房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号浙房网综字第 04266 号	暂定	2021/8/4
天台茂龙房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证》证书编号台房开字第 33102300065 号	暂定	2020/11/21
芜湖世茂房地产开	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资	暂定	2020/9/25

公司名称	经营资质	资质等级	有效期至
发有限公司	质证书》证书编号 WHJW022		
芜湖世茂新世纪置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 WKB037	暂定	2020/10/13
镇江茂星置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号镇江 KF14361	暂定	2020/9/9
漳州中世置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 ZZ-17510000301000	暂定	2021/5/23
漳州世茂置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号 ZZ-17480000299000	暂定	2021/5/2
泰州世茂新纪元房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号泰州 KF14277	暂定	2020/11/13
银川世茂嘉年华房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》证书编号暂 NJF0261-A	暂定	2020/12/10

八、公司违法违规情况

公司不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为,不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

第七节 财务会计信息

公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度财务报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了信会师报字信会师报字[2018]第 ZA13407 号、信会师报字[2019]第 ZA50357 号和信会师报字[2020]第 ZD10032 号标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本节涉及 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的财务会计信息均摘自公司经审计的 2017-2019 年度合并财务报表。

一、最近三年的财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	40,251,973,148.55	31,244,004,779.00	20,041,643,453.02
应收票据	121,981,885.07	23,224,505.80	4,588,600.00
应收账款	2,074,500,207.47	1,384,190,964.21	2,888,562,950.44
预付款项	5,690,084,052.07	5,656,821,813.45	7,772,589,709.09
应收股利	745,705,983.75	333,928,040.70	140,240,380.00
其他应收款	29,275,294,675.98	29,520,864,779.78	23,448,391,623.61
存货	147,966,223,291.94	102,235,668,201.63	67,129,594,265.50
其他流动资产	4,862,282,763.26	3,643,203,444.42	2,737,072,894.76
流动资产合计	230,988,046,008.09	174,041,906,528.99	124,162,683,876.42
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	1,160,143,198.00	1,138,143,198.00
长期应收款	273,492,795.98	447,760,500.77	447,969,389.56
长期股权投资	37,768,289,627.27	24,763,735,704.18	16,928,159,095.03
投资性房地产	-	-	-
固定资产	2,082,351,391.70	1,659,210,136.61	1,696,796,608.07
在建工程	362,386,097.05	369,584,277.83	967,937,172.91
无形资产	1,122,623,240.27	1,072,233,534.53	1,220,364,292.05
长期待摊费用	18,335,829.13	5,417,777.53	18,837,851.63

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
递延所得税资产	2,231,929,752.11	1,959,507,130.85	1,804,944,830.03
其他非流动资产	3,262,630,427.11	2,883,020,749.08	2,332,419,400.00
非流动资产合计	47,122,039,160.62	34,320,613,009.38	26,555,571,837.28
资产总计	278,110,085,168.71	208,362,519,538.37	150,718,255,713.70
流动负债:			
短期借款	514,000,000.00	383,000,000.00	1,215,000,000.00
应付票据	2,931,828,166.66	1,592,687,860.78	708,532,126.96
应付账款	53,704,765,432.93	33,091,792,741.45	13,365,983,553.53
预收款项	66,089,028,821.31	37,645,817,516.57	21,143,974,061.45
应付职工薪酬	66,359,737.30	89,454,537.32	33,813,000.21
应交税费	17,671,457,463.29	13,693,079,682.40	8,380,443,256.61
应付利息	145,772,668.49	107,847,443.56	14,227,821.34
应付股利	6,764,217,101.67	7,226,048,856.16	7,280,129,206.16
其他应付款	46,931,748,844.50	47,172,595,514.20	42,126,618,351.59
一年内到期的非流动负债	9,656,666,239.45	224,383,561.64	284,424,657.53
其他流动负债	12,715,877.70	30,040,111.74	37,775,722.74
流动负债合计	204,488,560,353.30	141,256,747,825.82	94,590,921,758.12
非流动负债:			
长期借款	2,075,767,403.47	1,502,581,414.29	2,571,795,354.69
应付债券	2,888,401,947.32	7,286,012,399.98	7,379,684,694.21
递延收益	-	-	132,058.57
递延所得税负债	155,488,558.49	199,043,863.91	160,048,311.00
其他非流动负债	-	-	17,260,866.76
非流动负债合计	5,119,657,909.28	8,987,637,678.18	10,128,921,285.23
负债合计	209,608,218,262.58	150,244,385,504.00	104,719,843,043.35
所有者权益:			
股本	540,000,000.00	540,000,000.00	540,000,000.00
其他权益工具	3,800,000,000.00	4,500,000,000.00	3,400,000,000.00
其中: 优先股	-	-	-
永续债	3,800,000,000.00	4,500,000,000.00	3,400,000,000.00
资本公积	108,617,085.24	2,101,871,754.98	1,048,756.92
其他综合收益	139,806,645.61	25,524,683.67	76,653,926.39
盈余公积	-	135,619,319.51	4,548,691.82
一般风险准备	-	-	6,861,869.58
未分配利润	34,188,469,173.04	26,962,145,914.68	19,401,708,624.59
归属于母公司所有者权益合计	38,776,892,903.89	34,265,161,672.84	23,430,821,869.30
少数股东权益	29,724,974,002.24	23,852,972,361.53	22,567,590,801.05
所有者权益合计	68,501,866,906.13	58,118,134,034.37	45,998,412,670.35
负债和所有者权益总计	278,110,085,168.71	208,362,519,538.37	150,718,255,713.70

注：根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，原报表项目“应收股利”、“应收利息”合并至报表项目“其他应收款”，此处为便于下文财务分析，仍在该表中列示此两项明细科目，且2017年末“其他应收款”项目不作合并处理。

2、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	83,787,398,235.93	56,453,227,038.92	43,086,064,327.64
其中：营业收入	83,787,398,235.93	56,453,227,038.92	43,086,064,327.64
二、营业总成本	66,419,736,300.20	44,417,268,858.51	33,846,059,769.68
其中：营业成本	58,571,686,364.47	38,716,929,040.55	30,127,433,892.36
利息支出	-	-	-
税金及附加	3,945,573,809.97	2,943,245,639.03	1,345,441,223.98
销售费用	1,784,387,853.76	1,166,406,717.89	840,374,204.01
管理费用	2,026,081,816.91	1,450,996,136.87	1,312,281,403.59
研发费用	-	-	-
财务费用	92,006,455.09	139,691,324.17	220,529,045.74
加：投资收益（损失以“-”号填列）	784,290,910.66	1,119,234,764.87	74,401,812.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	608,532,167.08	668,944,389.91	-22,804,381.14
其他收益	6,934,929.93	88,219,897.33	114,541,695.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-77,962,536.07	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,080,925,240.25	13,243,412,842.61	9,428,948,065.97
加：营业外收入	64,103,258.96	46,282,556.19	60,629,866.12
减：营业外支出	105,919,415.90	67,879,941.20	104,387,373.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,039,109,083.31	13,221,815,457.60	9,385,190,558.43
减：所得税费用	4,652,377,735.42	3,182,927,018.36	2,331,164,990.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,386,731,347.89	10,038,888,439.24	7,054,025,567.77
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	13,386,731,347.89	10,038,888,439.24	7,054,025,567.77
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类			

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1. 少数股东损益	3,749,825,143.78	2,256,290,363.69	1,403,527,101.61
2. 归属于母公司股东的净利润	9,636,906,204.11	7,782,598,075.55	5,650,498,466.16
六、其他综合收益的税后净额	114,281,961.94	-51,129,242.72	-6,287,777.36
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	114,281,961.94	-51,129,242.72	-6,287,777.36
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	114,281,961.94	-51,129,242.72	-6,287,777.36
七、综合收益总额	13,501,013,309.83	9,987,759,196.52	7,047,737,790.41
归属于母公司所有者的综合收益总额	9,751,188,166.05	7,731,468,832.83	5,644,210,688.80
归属于少数股东的综合收益总额	3,749,825,143.78	2,256,290,363.69	1,403,527,101.61
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	17.85	14.41	10.46
（二）稀释每股收益（元/股）	17.85	14.41	10.46

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	98,976,445,866.89	72,841,036,399.25	43,806,834,870.09
收到其他与经营活动有关的现金	1,209,086,332.45	10,000,724,638.47	28,487,869,727.53
经营活动现金流入小计	100,185,532,199.34	82,841,761,037.72	72,294,704,597.62
购买商品、接受劳务支付的现金	61,339,980,553.94	53,864,560,932.54	31,000,250,014.51
支付给职工以及为职工支付的现金	1,408,156,426.78	996,062,669.77	877,957,595.88
支付的各项税费	8,957,431,884.88	6,339,168,273.51	3,932,331,656.46
支付其他与经营活动有关的现金	5,999,972,633.16	5,026,418,221.62	24,094,101,790.03
经营活动现金流出小计	77,705,541,498.76	66,226,210,097.44	59,904,641,056.88
经营活动产生的现金流量净额	22,479,990,700.58	16,615,550,940.28	12,390,063,540.74
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	473,128,687.72	2,658,516,780.12	919,613,196.74
取得投资收益收到的现金	918,652,186.37	447,248,191.24	228,952,577.88

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	129,453,057.15	342,737,189.05	47,306,274.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	149,065,545.29	750,313,376.84	-562,572,674.59
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	1,670,299,476.53	4,198,815,537.25	633,299,374.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,093,222,020.34	438,471,162.91	1,982,042,823.40
投资支付的现金	7,706,188,297.36	11,022,620,431.61	7,842,421,614.15
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,574,049,427.04	-1,243,503,269.76	-43,283,915.65
投资活动现金流出小计	11,373,459,744.74	10,217,588,324.76	9,781,180,521.90
投资活动产生的现金流量净额	-9,703,160,268.21	-6,018,772,787.51	-9,147,881,147.36
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	3,124,665,227.37	1,487,341,079.00	6,181,950,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,124,665,227.37	1,487,341,079.00	5,781,950,000.00
取得借款收到的现金	12,588,757,403.47	8,177,900,000.00	6,026,516,782.31
收到其他与筹资活动有关的现金	-	730,278,759.29	14,053,217.42
筹资活动现金流入小计	15,713,422,630.84	10,395,519,838.29	12,222,519,999.73
偿还债务支付的现金	15,297,991,042.41	8,752,827,330.52	4,079,257,835.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,070,502,019.21	875,313,670.67	778,366,438.61
支付其他与筹资活动有关的现金	3,108,080,401.28	132,058.57	1,592,479,591.88
筹资活动现金流出小计	22,476,573,462.90	9,628,273,059.76	6,450,103,866.40
筹资活动产生的现金流量净额	-6,763,150,832.06	767,246,778.53	5,772,416,133.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	10,438,804.73	3,256,349.16	-
五、现金及现金等价物净增加额	6,024,118,405.04	11,367,281,280.46	9,014,598,526.71
加：期初现金及现金等价物余额	28,078,401,402.52	16,711,120,122.06	7,177,062,643.12
六、期末现金及现金等价物余额	34,102,519,807.56	28,078,401,402.52	16,191,661,169.83

(二) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	5,349,245,105.36	10,958,514,848.19	8,082,833,135.60
其他应收款	217,261,851,871.68	153,984,664,830.20	44,054,896,635.67

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	222,611,096,977.04	164,943,179,678.39	52,137,729,771.27
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	239,908,498.00	239,908,498.00
长期股权投资	17,648,483,655.88	16,654,570,434.38	32,643,265,032.88
固定资产	804,937.25	934,566.22	456,662.90
递延所得税资产	-	-	109,343,162.47
其他非流动资产	72,000,000.00	102,000,000.00	404,419,400.00
非流动资产合计	17,721,288,593.13	16,997,413,498.60	33,397,392,756.25
资产总计	240,332,385,570.17	181,940,593,176.99	85,535,122,527.52
流动负债：			
短期借款	500,000,000.00	-	-
预付款项	150,000,000.00	-	-
应付账款	-	-	-
应交税费	21,268,987.26	14,871,289.83	78,709,914.00
其他应付款	222,704,793,554.53	167,543,962,347.85	73,454,562,578.31
一年内到期的非流动负债	7,292,666,239.45	-	-
流动负债合计	230,668,728,781.24	167,558,833,637.68	73,533,272,492.31
非流动负债：			
长期借款	500,000,000.00	301,000,000.00	300,000,000.00
应付债券	2,888,401,947.32	7,286,012,399.98	7,379,684,694.21
非流动负债合计	3,388,401,947.32	7,587,012,399.98	7,679,684,694.21
负债合计	234,057,130,728.56	175,145,846,037.66	81,212,957,186.52
所有者权益：			
股本	540,000,000.00	540,000,000.00	540,000,000.00
其他权益工具	3,800,000,000.00	4,500,000,000.00	3,400,000,000.00
其中：优先股	-	-	-
永续债	3,800,000,000.00	4,500,000,000.00	3,400,000,000.00
其他综合收益	166,345,922.54	94,749,096.43	94,749,096.43
盈余公积	270,000,000.00	270,000,000.00	270,000,000.00
未分配利润	1,498,908,919.07	1,389,998,042.90	17,416,244.57
所有者权益合计	6,275,254,841.61	6,794,747,139.33	4,322,165,341.00
负债和所有者权益总计	240,332,385,570.17	181,940,593,176.99	85,535,122,527.52

2、母公司利润表

单位：元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	519,730,862.60	158,869,953.95	38,726,415.23

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	3,387,670.18	3,563,779.73	4,244,075.97
销售费用	-	-	-
管理费用	23,277,489.99	9,300,332.26	28,704,322.52
研发费用	-	-	-
财务费用	575,984,443.49	53,182,253.43	-403,266,348.22
加：投资收益（损失以“-”号填列）	555,280,988.73	1,544,049,180.22	-28,368,867.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	407,139,705.04	383,452,587.94	-177,211,829.55
其他收益	-	30,440,000.00	50,907,000.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	472,362,247.67	1,667,312,768.75	431,582,497.35
加：营业外收入	-	8,895.00	3,900.19
减：营业外支出	13,828.03	21,000.00	1,170,540.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	472,348,419.64	1,667,300,663.75	430,415,857.54
减：所得税费用	30,462,057.69	73,545,197.23	116,245,707.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	441,886,361.95	1,593,755,466.52	314,170,150.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	441,886,361.95	1,593,755,466.52	314,170,150.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	71,596,826.11	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	71,596,826.11	-	-
六、综合收益总额	513,483,188.06	1,593,755,466.52	314,170,150.40

3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	669,730,862.60	158,869,953.95	38,726,415.23
收到其他与经营活动有关的现金	341,912,814.58	114,127,438,323.75	7,620,897,092.99
经营活动现金流入小计	1,011,643,677.18	114,286,308,277.70	7,659,623,508.22
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	223,072.67

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付的各项税费	2,102,620.16	5,640,398.63	7,518,562.33
支付其他与经营活动有关的现金	7,217,815,844.65	108,755,663,877.74	56,686,674.27
经营活动现金流出小计	7,219,918,464.81	108,761,304,276.37	64,428,309.27
经营活动产生的现金流量净额	-6,208,274,787.63	5,525,004,001.33	7,595,195,198.95
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	35,000,000.00	312,619,400.00	-
取得投资收益收到的现金	390,171,337.63	60,549,300.00	38,253,362.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	105.00	-	-
投资活动现金流入小计	425,171,442.63	373,168,700.00	38,253,362.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	557,586.55	-
投资支付的现金	360,925,274.02	3,341,298,632.00	1,447,979,400.00
投资活动现金流出小计	360,925,274.02	3,341,856,218.55	1,447,979,400.00
投资活动产生的现金流量净额	64,246,168.61	-2,968,687,518.55	-1,409,726,037.29
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	6,999,000,000.00	1,101,000,000.00	700,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	548,639,337.44	-
筹资活动现金流入小计	6,999,000,000.00	1,649,639,337.44	700,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,100,000,000.00	100,100,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,364,241,123.81	681,534,770.19	271,596,191.08
支付其他与筹资活动有关的现金	1,713,235,382.36	-	948,091,337.44
筹资活动现金流出小计	8,177,476,506.17	781,634,770.19	1,219,687,528.52
筹资活动产生的现金流量净额	-1,178,476,506.17	868,004,567.25	-519,687,528.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-7,322,505,125.19	3,424,321,050.03	5,665,781,633.14
加：期初现金及现金等价物余额	9,780,514,848.19	6,356,193,798.16	690,412,165.02
六、期末现金及现金等价物余额	2,458,009,723.00	9,780,514,848.19	6,356,193,798.16

二、合并报表范围的变化情况

(一) 2017 年合并财务报表范围情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司合并报表范围情况如下：

序号	子公司名称	注册地	业务性质	取得方式
1	上海世茂投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
2	上海恺翊企业管理中心	上海	企业管理	设立
3	上海世盈投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
4	上海冠台投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
5	成都世茂新城房地产开发有限公司	四川	房地产开发	收购
6	武汉虹玉置业有限公司	湖北	房地产开发	收购
7	大连世茂嘉年华置业有限公司	辽宁	房地产开发	设立
8	南京硕天投资管理有限公司	江苏	房地产开发	设立
9	青岛世茂新城房地产开发有限公司	山东	房地产开发	收购
10	厦门信诚建筑装饰有限公司	福建	建筑施工	设立
11	成都世茂置业有限公司	四川	房地产开发	收购
12	余姚世茂牟山湖休闲度假区开发有限公司	浙江	房地产开发	设立
13	西藏世茂企业发展有限公司	上海	房地产开发	设立
14	天津生态城世茂新城投资开发有限公司	天津	房地产开发	设立
15	天津生态城世茂新纪元投资开发有限公司	天津	房地产开发	设立
16	天津生态城世茂投资发展有限公司	天津	投资咨询	收购
17	天津中新生态城世茂智合投资有限公司	天津	投资咨询	设立
18	大连世茂新纪元置业有限公司	辽宁	房地产开发	设立
19	大连盛欣投资有限公司	辽宁	投资咨询	设立
20	大连志翔投资有限公司	辽宁	投资咨询	设立
21	大连伟创投资有限公司	辽宁	投资咨询	设立
22	大连旭辉投资有限公司	辽宁	投资咨询	设立
23	大连铭鑫投资有限公司	辽宁	投资咨询	设立
24	大连嘉实投资有限公司	辽宁	投资咨询	设立
25	上海泓晟投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
26	上海寰择投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
27	上海荃润投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
28	上海荃翊投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
29	上海创恺投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
30	上海赋禾投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
31	上海擎悦投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
32	宁安汇盈建材贸易有限公司	黑龙江	建筑材料	设立
33	天津世茂新里程置业有限公司	天津	房地产开发	设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	取得方式
34	上海蔚儒企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
35	南通世茂房地产开发有限公司	江苏	房地产开发	设立
36	武汉世茂新城房地产开发有限公司	湖北	房地产开发	设立
37	上海世茂金融投资控股集团有限公司	上海	投资咨询	设立
38	石狮汇利建材贸易有限公司	福建	建筑材料	设立
39	泉州诺信投资有限公司	福建	投资咨询	设立
40	上海艾菲迪建材贸易有限公司	上海	贸易	设立
41	上海昱荣资产管理有限公司	上海	资产管理	设立
42	嘉兴斐悦股权投资基金管理有限公司	浙江嘉兴	投资咨询	设立
43	上海玥霖金融信息服务有限公司	上海	投资咨询	设立
44	上海莱修商业保理有限公司	上海	商业保理	设立
45	诺斯（上海）融资租赁有限公司	上海	融资租赁	设立
46	成都雅维融资租赁有限公司	四川	融资租赁	设立
47	天津创翊融资租赁有限公司	天津	融资租赁	设立
48	天津夏悦融资租赁有限公司	天津	融资租赁	设立
49	天津泓翊商业保理有限公司	天津	商业保理	设立
50	牡丹江穆悦融资租赁有限公司	黑龙江	融资租赁	设立
51	上海世茂至勤投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
52	上海碧橙房地产有限公司	上海	房地产开发	设立
53	陕西创鑫房地产开发有限公司	陕西	房地产开发	设立
54	上海泽承投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
55	北京良誉房地产开发有限公司	北京	房地产经纪	收购
56	山东世盈置业有限公司	山东	房地产开发	设立
57	上海卉观园林景观工程有限公司	上海	园林设计	设立
58	咸阳志通投资管理有限公司	陕西	投资管理	设立
59	简阳世茂投资有限公司	四川	项目投资	设立
60	银川世茂投资有限公司	宁夏	投资咨询	设立
61	上海博棹企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
62	上海旭尧企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
63	上海柯佑企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
64	上海翌韵企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
65	上海世茂翊信置业有限公司	上海	房地产开发	设立
66	合肥世茂房地产开发有限公司	安徽	房地产开发	设立
67	上海世茂置业发展有限公司	上海	房地产开发	设立
68	南京世茂新纪元置业有限公司	江苏南京	房地产开发	设立
69	上海择荃企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
70	上海琼宇投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
71	南京世招荃晟置业有限公司	江苏	房地产开发	设立
72	上海润地投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
73	牡丹江德威建材贸易有限公司	黑龙江	建筑材料	设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	取得方式
74	牡丹江睿智营销企划有限公司	黑龙江	房地产经纪	设立
75	牡丹江通达小额贷款有限公司	黑龙江	金融	设立
76	上海世茂寰璟投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
77	大连世茂龙河发展有限公司	辽宁	房地产开发	设立
78	上海进璟投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
79	上海翌韬企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
80	上海世茂谨翊投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
81	牡丹江润景园林景观工程有限公司	黑龙江	园林设计	设立
82	深圳市前海世茂投资管理有限公司	广东	房地产开发	设立
83	上海世茂悦盈投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
84	大厂回族自治县中基太业房地产开发有限公司	河北	房地产开发	设立
85	成都世茂新里程置业有限公司	四川	房地产开发	设立
86	苏州世茂新发展房地产开发有限公司	江苏	房地产开发	设立
87	上海冠朔企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
88	天津世茂新体验置业有限公司	天津	房地产开发	设立
89	天津世茂悦鑫投资开发有限公司	天津	投资咨询	收购
90	上海世茂荃晟商业经营管理有限公司	上海	房地产开发	设立
91	武汉滨江天地商业经营管理有限公司	湖北	商业	设立
92	南京汉佑商业管理有限公司	江苏	商业	设立
93	南京世茂商业管理有限公司	江苏	商业	设立
94	大连旅顺茂盛商业经营管理有限公司	辽宁	商业	设立
95	成都世茂新世纪商业管理有限公司	四川	商业	设立
96	南昌世茂新纪元置业有限公司	江西	房地产开发	设立
97	世茂天成物业服务集团有限公司	江苏	房地产开发	收购
98	上海润尚房地产经纪有限公司	上海	房地产开发	收购
99	上海恺诺企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
100	上海妙霆企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
101	天津鑫荃商业保理有限公司	上海	商业	设立
102	上海睿奥拍卖有限公司	上海	商品拍卖	设立
103	上海丹馨企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
104	上海荣茂慈善基金会	上海	慈善	设立
105	上海协擎投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
106	宁波特立龙建材贸易有限公司	浙江	建筑材料	设立
107	北京景铭投资管理有限公司	北京	投资咨询	设立
108	北京世承投资管理有限公司	北京	投资咨询	设立
109	上海协晴投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
110	上海福权投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
111	上海绒承建材贸易有限公司	上海	建筑材料	设立
112	上海容承企业管理有限公司	上海	房地产开发	设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	取得方式
113	上海文新建设监理有限公司	上海	建设工程	设立
114	上海天荟建筑设计有限公司	上海	建筑设计	设立
115	平湖市艾景园林绿化有限公司	浙江	园林设计	设立
116	上海朋权投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
117	北京富华铂荣房地产开发有限公司	北京	房地产开发	设立
118	北京富华乌兰房地产开发有限公司	北京	房地产开发	设立
119	上海建木投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
120	佛山市荃享房地产开发有限公司	上海	投资咨询	设立
121	上海恺摩投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
122	上海曼翊企业管理有限公司	上海	企业管理	设立
123	上海穆捷投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
124	上海顺斐企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
125	陕西世茂新领航置业有限公司	陕西	房地产开发	设立
126	上海通寰投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
127	南京世茂星空投资有限公司	南京	投资咨询	设立
128	上海西科投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
129	上海翊宇投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
130	上海翊荃投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
131	福州世茂汇盈置业有限公司	福州	房地产开发	设立
132	上海大斐企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
133	永清世茂恒祥房地产开发有限公司	河北	房地产开发	设立
134	上海义境投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
135	上海耀茗企业管理有限公司	上海	投资管理	设立
136	宁波世茂新领航置业有限公司	浙江	房地产开发	设立
137	上海穆蕾企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
138	上海翌垒企业管理有限公司	上海	投资管理	设立
139	上海茗淼企业管理有限公司	上海	投资管理	设立
140	上海淙翊企业管理有限公司	上海	投资管理	设立
141	上海翊寰投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
142	上海晟翊投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
143	上海弗蕾投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
144	绍兴世茂新领域置业有限公司	浙江绍兴	房地产开发	设立
145	上海穆恺企业管理有限公司	上海	投资管理	设立
146	上海爱世集商务服务有限公司	上海	商业	设立
147	上海丹恺投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
148	上海穆悦投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
149	国达房地产开发有限公司	河北保定	房地产开发	收购
150	涞水县国兴房地产开发有限公司	河北保定	房地产开发	收购
151	上海昂恺投资管理有限公司	上海	投资咨询	设立
152	上海斐晟企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	取得方式
153	上海擎诺企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
154	上海聆瀚企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
155	上海帝灿企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
156	上海灿骁企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
157	上海韬颜企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
158	上海泓翌企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
159	上海骏翌企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
160	上海朗舒企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
161	上海睿萌企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
162	上海斐翊企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
163	上海昱维企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
164	上海斐亚企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
165	上海擎宇企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
166	北京富华长城房地产开发有限公司	北京	房地产开发	同控合并
167	杭州世茂嘉年华置业有限公司	浙江	房地产开发	同控合并
168	厦门世茂新纪元置业有限公司	福建	房地产开发	同控合并
169	重庆浚亮房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	同控合并
170	福州世茂新领域置业有限公司	福建	房地产开发	同控合并
171	张家港世茂房地产开发有限公司	江苏	房地产开发	同控合并
172	南宁世茂新纪元房地产开发有限公司	广西	房地产开发	同控合并
173	常州世茂房地产有限公司	江苏	房地产开发	同控合并
174	银川世茂房地产开发有限公司	宁夏	房地产开发	同控合并
175	徐州世茂新城房地产开发有限公司	江苏	房地产开发	同控合并
176	泉州世茂嘉年华置业有限公司	福建	房地产开发	同控合并
177	泉州世茂瑞盈置业有限公司	福建	房地产开发	同控合并
178	泉州世茂新体验置业有限公司	福建	房地产开发	同控合并
179	成都世茂房地产开发有限公司	四川	房地产开发	同控合并
180	芜湖世茂新世纪置业有限公司	安徽	房地产开发	同控合并
181	芜湖世茂房地产开发有限公司	安徽	房地产开发	同控合并
182	苏州世茂新世纪房地产开发有限公司	江苏	房地产开发	同控合并
183	泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	福建	房地产开发	同控合并
184	泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	福建	房地产开发	同控合并
185	泉州世茂新领域置业有限公司	福建	房地产开发	同控合并
186	泉州世茂新发展置业有限公司	福建	房地产开发	同控合并
187	简阳世茂房地产开发有限公司	四川	房地产开发	同控合并
188	沈阳世茂新发展置业有限公司	辽宁	房地产开发	同控合并
189	牡丹江世茂新城房地产开发有限公司	黑龙江	房地产开发	同控合并
190	南通萃泰机电科技有限公司	江苏	研究开发	同控合并
191	福州世茂新世纪房地产开发有限公司	福建	房地产开发	同控合并
192	福州世茂新纪元置业有限公司	福建	房地产开发	同控合并

序号	子公司名称	注册地	业务性质	取得方式
193	福州世茂新发展房地产开发有限公司	福建	房地产开发	同控合并
194	哈尔滨世茂滨江新城开发建设有限公司	黑龙江	房地产开发	同控合并
195	昆山世茂新发展置业有限公司	江苏	房地产开发	同控合并
196	泉州台商投资区世茂新纪元置业有限公司	福建	房地产开发	同控合并
197	泉州台商投资区世茂新体验置业有限公司	福建	房地产开发	同控合并
198	杭州世茂新领域房地产开发有限公司	浙江	房地产开发	同控合并
199	银川海茂房地产有限公司	宁夏	房地产开发	同控合并
200	福州世茂嘉年华置业有限公司	福建	房地产开发	同控合并
201	银川世海房地产有限公司	宁夏	房地产开发	同控合并
202	银川世茂新发展置业有限公司	宁夏	房地产开发	同控合并
203	银川世茂新里程置业有限公司	宁夏	房地产开发	同控合并
204	银川世茂新领域置业有限公司	宁夏	房地产开发	同控合并
205	银川世茂新体验置业有限公司	宁夏	房地产开发	同控合并
206	宁波世茂新体验置业有限公司	浙江	房地产开发	同控合并
207	南京世茂新领航置业有限公司	江苏	房地产开发	同控合并
208	无锡迎碧房地产开发有限公司	江苏	房地产开发	收购
209	上海益碧房地产开发有限公司	上海	房地产开发	设立
210	上海莘优企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
211	上海裴悦企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
212	上海禄盖企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
213	上海衍霖企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
214	上海妙闻企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
215	上海著卓企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
216	深圳昱馨股权投资基金管理有限公司	深圳	股权投资	设立
217	上海繁英园林绿化工程有限公司	上海	园林绿化	设立
218	上海茂怡酒店管理有限公司	上海	酒店管理	设立
219	上海世贝智能化工程有限公司	上海	建筑智能化	设立
220	上海世滨电子商务有限公司	上海	电子商务	设立
221	杭州融势投资有限公司	浙江	实业投资	设立
222	上海冠懿企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
223	嘉兴斐恺投资合伙企业（有限合伙）	浙江	投资咨询	设立
224	上海傲霖企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
225	上海傲达企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
226	上海劲涛企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
227	上海薇捷企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
228	上海骞荣企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
229	上海骞悦企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
230	上海斐卓企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
231	福州世茂晟世置业有限公司	福建	房地产开发	设立
232	泉州美亚商业管理有限公司	福建	商业管理	设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	取得方式
233	泉州美亚环境工程有限公司	福建	环境工程设计	设立
234	上海亦柯企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
235	上海傲承企业管理有限公司	上海	投资咨询	设立
236	福州世茂新体验置业有限公司	福建	房地产开发	设立
237	南京舜耀企业管理咨询有限公司	江苏	管理咨询	设立
238	上海茂璟置业有限公司	上海	房地产开发	设立
239	上海颜展企业管理有限公司	上海	管理咨询	设立
240	上海骞乐企业管理有限公司	上海	管理咨询	设立
241	南京冠台企业管理咨询有限公司	江苏	管理咨询	设立
242	南京斐智企业管理咨询有限公司	江苏	管理咨询	设立
243	南京诺骁企业管理咨询有限公司	江苏	管理咨询	设立
244	牡丹江鼎荃创业投资中心（有限合伙）	黑龙江	项目创业投资	设立
245	牡丹江澄恺投资中心（有限合伙）	黑龙江	项目创业投资	设立
246	牡丹江弗恺投资中心（有限合伙）	黑龙江	项目创业投资	设立
247	南京哲拓企业管理咨询有限公司	江苏	管理咨询	设立
248	牡丹江穆耀融资性担保有限公司	黑龙江	融资性担保	设立
249	牡丹江创享投资中心（有限合伙）	黑龙江	项目创业投资	设立
250	南京亿仕企业管理咨询有限公司	江苏	管理咨询	设立
251	杭州圆盈企业管理有限责任公司	浙江	管理咨询	设立
252	上海妙佑企业管理有限公司	上海	管理咨询	设立
253	天津世茂新领航置业有限公司	天津	管理咨询	设立
254	福州世茂悦盈置业有限公司	福建	房地产开发	设立
255	福州世茂世盈置业有限公司	福建	房地产开发	设立
256	南京榷哲企业管理咨询有限公司	江苏	管理咨询	设立
257	南昌世茂新瑞置业有限公司	江苏	房地产开发	设立
258	杭州园沁企业管理有限责任公司	浙江	管理咨询	设立
259	杭州茂沁企业管理有限责任公司	浙江	管理咨询	设立
260	杭州世沁企业管理有限责任公司	浙江	管理咨询	设立
261	上海昱稳企业管理有限公司	上海	管理咨询	设立
262	上海闻昱企业管理有限公司	上海	管理咨询	设立
263	北京诚于德房地产开发有限公司	北京	房地产开发	设立
264	福州世茂世悦置业有限公司	福建	房地产开发	设立
265	上海斐郁企业管理有限公司	上海	管理咨询	设立
266	合肥悦盈置业有限公司	安徽	房地产开发	设立
267	长春悦翊房地产开发有限公司	吉林	房地产开发	设立

序号	子公司名称	注册地	业务性质	取得方式
268	武汉世茂天润置业有限公司	武汉	房地产开发	收购

注：北京诚于德房地产开发有限公司于 2018 年更名为北京茂誉房地产开发有限公司

(二) 2018 年合并财务报表范围变动情况

2018 年公司新增合并单位 190 家，减少 9 家，具体情况如下：

序号	公司名称	变动情况	注册地	业务性质	方式
1	牡丹江益源企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
2	牡丹江申轲企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
3	牡丹江启韵企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
4	牡丹江宜轲企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
5	济南傲则企业管理有限公司	新纳入	山东	管理咨询	设立
6	漳州世茂置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
7	北京茂享家科技有限公司	新纳入	北京	技术咨询	设立
8	上海昱斐企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
9	惠东县沅盛帝景贸易有限公司	新纳入	广东	商业贸易	设立
10	牡丹江曼缇投资中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	投资管理	设立
11	济南世源企业管理有限公司	新纳入	山东	管理咨询	设立
12	济南元荣企业管理有限公司	新纳入	山东	房地产开发	设立
13	上海流昞企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
14	上海策亚企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
15	上海熙桥企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
16	上海渲哲企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
17	上海亚哲企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
18	北京睿悦建筑装饰工程有限公司	新纳入	北京	家居装饰	设立
19	德阳世茂新领域置业有限公司	新纳入	四川	房地产开发	设立
20	昆明世茂嘉年华房地产开发有限公司	新纳入	云南	房地产开发	设立
21	安宁世茂领航置业有限公司	新纳入	云南	房地产开发	设立
22	济南世茂新阳置业有限公司	新纳入	山东	房地产开发	设立
23	济南世茂福盈置业有限公司	新纳入	山东	房地产开发	设立
24	上海岐若企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
25	牡丹江启唯企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
26	牡丹江捷邦企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
27	牡丹江致道企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
28	牡丹江致竞企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
29	牡丹江致泰企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
30	牡丹江慧晴企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
31	牡丹江集阜企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
32	牡丹江集思企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立

序号	公司名称	变动情况	注册地	业务性质	方式
33	牡丹江集注企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
34	牡丹江昊铭企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
35	牡丹江斐策企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
36	牡丹江荃达企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
37	嘉兴世茂新领航置业有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	协议合并
38	成都峰汇圣企业管理有限公司	新纳入	四川	管理咨询	设立
39	成都冠道房地产开发有限公司	新纳入	四川	房地产开发	设立
40	成都光康讯企业管理有限公司	新纳入	四川	管理咨询	设立
41	成都昕世佳置业有限公司	新纳入	四川	房地产开发	设立
42	成都信茂涵置业有限公司	新纳入	四川	房地产开发	设立
43	成都旭元维置业有限公司	新纳入	四川	房地产开发	设立
44	成都旭贞达置业有限公司	新纳入	四川	房地产开发	设立
45	成都耀穆房地产开发有限公司	新纳入	四川	房地产开发	设立
46	成都兆福皇企业管理有限公司	新纳入	四川	管理咨询	设立
47	成都正香鼎企业管理有限公司	新纳入	四川	管理咨询	设立
48	国泰土地整理集团有限公司	新纳入	北京	房地产开发	收购
49	惠州市世茂悦盈房地产开发有限公司	新纳入	广东	房地产开发	设立
50	吉安新盈房地产开发有限公司	新纳入	江西	房地产开发	设立
51	金堂世茂新世纪置业有限公司	新纳入	四川	房地产开发	设立
52	昆明世茂新纪元置业有限公司	新纳入	云南	房地产开发	设立
53	泸州世茂房地产开发有限公司	新纳入	四川	房地产开发	设立
54	洛阳世坤置业有限公司	新纳入	河南	房地产开发	设立
55	南昌世茂天城置业有限公司	新纳入	江西	房地产开发	设立
56	内江世茂汇盈置业有限公司	新纳入	四川	房地产开发	设立
57	普宁市世茂悦盈房地产开发有限公司	新纳入	广东	房地产开发	设立
58	普宁市世盈房地产开发有限公司	新纳入	广东	房地产开发	设立
59	青岛世茂世悦置业有限公司	新纳入	山东	房地产开发	设立
60	青岛世茂正北投资管理有限公司	新纳入	山东	投资管理	设立
61	泉州世茂阜盈置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
62	上海忭达企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
63	上海忭坤企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
64	上海忭莱企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
65	上海忭晟企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
66	上海廓翊企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
67	上海灵忭企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
68	上海世荟企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
69	上海世拓实业发展有限公司	新纳入	上海	房地产开发	设立
70	上海煦阔企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
71	邵阳悦盈房地产开发有限公司	新纳入	湖南	房地产开发	设立
72	绍兴荣景企业管理有限责任公司	新纳入	浙江	管理咨询	设立

序号	公司名称	变动情况	注册地	业务性质	方式
73	绍兴荣沁企业管理有限责任公司	新纳入	浙江	管理咨询	设立
74	绍兴荣悦企业管理有限责任公司	新纳入	浙江	管理咨询	设立
75	石家庄茂兴房地产开发有限公司	新纳入	河北	房地产开发	设立
76	泰州世茂新纪元房地产开发有限公司	新纳入	江苏	房地产开发	设立
77	温州新领航房地产开发有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	设立
78	武汉世茂新世纪商业管理有限公司	新纳入	湖北	商业经营管理	设立
79	西安世茂世盈置业有限公司	新纳入	陕西	营销策划	设立
80	上海世茂互联网金融信息服务有限公司	新纳入	上海	金融信息服务	设立
81	上海冠佑公共租赁住房运营有限公司	新纳入	上海	公租房建设、运营	设立
82	成都斐卓股权投资基金管理有限公司	新纳入	四川	投资管理	设立
83	霍尔果斯晟萱融资租赁有限公司	新纳入	新疆	融资租赁	设立
84	上海鑫蕾融资租赁有限公司	新纳入	上海	融资租赁	设立
85	嘉兴赫垒投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	浙江	实业投资	设立
86	嘉兴赫霆投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	浙江	实业投资	设立
87	嘉兴诺睿投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	浙江	实业投资	设立
88	嘉兴诺润投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	浙江	实业投资	设立
89	嘉兴诺悦投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	浙江	实业投资	设立
90	成都世耀投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	四川	实业投资	设立
91	上海闻舒企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
92	上海岑雪企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
93	苏州赋珞建材贸易有限公司	新纳入	江苏	建筑材料	设立
94	苏州高维建材贸易有限公司	新纳入	江苏	建筑材料	设立
95	武汉世和盈业经营管理有限公司	新纳入	湖北	管理咨询	设立
96	襄阳新纪元房地产开发有限公司	新纳入	湖北	房地产开发	设立
97	牡丹江恺润投资中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	实业投资	设立
98	牡丹江嘉易企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
99	牡丹江嘉达企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
100	牡丹江欧特企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
101	牡丹江欧翌企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
102	牡丹江翌捷企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
103	深圳市世木实业有限公司	新纳入	广东	管理咨询	设立
104	上海茗宛企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
105	上海颜珞企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
106	河北奕龙房地产开发有限公司	新纳入	河北	房地产开发	设立
107	上海骄翊企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
108	上海创霁企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
109	上海瀚恺企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立

序号	公司名称	变动情况	注册地	业务性质	方式
110	杭州融大齐云置业有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	收购
111	牡丹江维曼投资中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	实业投资	设立
112	牡丹江邑政企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
113	牡丹江道邦企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
114	牡丹江赫融企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
115	牡丹江碧衡企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
116	牡丹江麦麒企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
117	牡丹江冠轲企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
118	上海靛尔企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
119	牡丹江茂居家居用品有限公司	新纳入	黑龙江	建筑材料	设立
120	牡丹江珞禾投资中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	投资管理	设立
121	郑州世途房地产开发有限公司	新纳入	河南	房地产开发	设立
122	上海恺垚企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
123	上海馨峨企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
124	河南世浩置业有限公司	新纳入	河南	房地产开发	设立
125	深圳市世优实业发展有限公司	新纳入	广东	实业投资	设立
126	上海冠睿企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
127	上海茂通企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
128	上海冠欧企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
129	化州市世商实业投资有限公司	新纳入	广东	实业投资	设立
130	南京荣恺企业管理咨询有限公司	新纳入	江苏	管理咨询	设立
131	北京悦盈房地产开发有限公司	新纳入	北京	房地产开发	设立
132	北京茂盈企业管理有限公司	新纳入	北京	管理咨询	设立
133	眉县金海茂房地产开发有限公司	新纳入	陕西	房地产开发	设立
134	西咸新区空港新城世悦置业有限公司	新纳入	陕西	房地产开发	设立
135	南京拓界企业管理咨询有限公司	新纳入	江苏	管理咨询	设立
136	南京锐奕企业管理咨询有限公司	新纳入	江苏	管理咨询	设立
137	上海向启企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
138	深圳市世茂悦盈实业有限公司	新纳入	广东	实业投资	设立
139	北京茂成企业管理有限公司	新纳入	北京	管理咨询	设立
140	南京旭建企业管理咨询有限公司	新纳入	江苏	管理咨询	设立
141	福州世茂世途置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
142	福州世茂世源置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
143	嘉兴世茂新体验置业有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	设立
144	厦门市毅骏置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	收购
145	上海闻茗企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
146	漳州中世置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
147	牡丹江悦晟投资中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	投资管理	设立
148	牡丹江创凯企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立
149	牡丹江创恒企业管理中心（有限合伙）	新纳入	黑龙江	管理咨询	设立

序号	公司名称	变动情况	注册地	业务性质	方式
150	北京茂康企业管理有限公司	新纳入	北京	管理咨询	设立
151	北京茂新企业管理有限公司	新纳入	北京	管理咨询	设立
152	重庆两江新区寰润小额贷款有限公司	新纳入	重庆	小额贷款业务	同控合并
153	泉州傲莘企业管理有限公司	新纳入	福建	管理咨询	设立
154	福清茂辉置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
155	平阳世盈房地产开发有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	设立
156	泉州颜沃企业管理有限公司	新纳入	福建	管理咨询	设立
157	泉州梓昇企业管理有限公司	新纳入	福建	管理咨询	设立
158	泉州世茂新纪元置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
159	佛山世茂新里程房地产开发有限公司	新纳入	广东	房地产开发	设立
160	福清茂金房地产开发有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
161	福清世金福房地产开发有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
162	福州恒颜企业管理有限公司	新纳入	福建	管理服务	设立
163	福州恒瑜企业管理有限公司	新纳入	福建	管理服务	设立
164	广州世茂新里程房地产开发有限公司	新纳入	广东	房地产开发	设立
165	珠海横琴世茂新纪元实业有限公司	新纳入	广东	房地产开发	设立
166	南安世茂新里程置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	收购
167	南京世盈置业有限公司	新纳入	江苏	房地产开发	设立
168	泉州世茂新纪元农业开发有限公司	新纳入	福建	生态农业开发	设立
169	泉州元丰企业管理有限公司	新纳入	福建	管理咨询	设立
170	泉州元康企业管理有限公司	新纳入	福建	管理咨询	设立
171	泉州元昇企业管理有限公司	新纳入	福建	管理咨询	设立
172	泉州元兴企业管理有限公司	新纳入	福建	管理咨询	设立
173	泉州元一企业管理有限公司	新纳入	福建	管理咨询	设立
174	沙县世茂新里程置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
175	厦门皓乾企业管理有限公司	新纳入	福建	总部管理	设立
176	厦门衡泽企业管理有限公司	新纳入	福建	总部管理	设立
177	厦门翎晟企业管理有限公司	新纳入	福建	总部管理	设立
178	厦门祺翎企业管理有限公司	新纳入	福建	总部管理	设立
179	厦门翊则企业管理有限公司	新纳入	福建	总部管理	设立
180	厦门泽翎企业管理有限公司	新纳入	福建	总部管理	设立
181	厦门宇嘉企业管理有限公司	新纳入	福建	总部管理	设立
182	上海忞枫企业管理有限公司	新纳入	上海	管理咨询	设立
183	长春世茂新纪元滑雪场管理有限公司	新纳入	吉林	滑雪场管理服务	设立
184	徐州世茂新世纪置业有限公司	新纳入	安徽	房地产开发	设立
185	宜兴市世茂房地产开发有限公司	新纳入	江苏	房地产开发	设立
186	银川世茂嘉年华房地产开发有限公司	新纳入	宁夏	房地产开发	设立

序号	公司名称	变动情况	注册地	业务性质	方式
187	北京富华运通房地产开发有限公司	新纳入	北京	房地产开发	收购
188	甘肃永坤实业有限公司	新纳入	甘肃	房地产开发	设立
189	甘肃永坤盛业实业发展有限公司	新纳入	甘肃	房地产开发	设立
190	衡阳市华茂创鑫房地产开发有限公司	新纳入	湖南	房地产开发	设立
191	宁安汇盈建材贸易有限公司	不再纳入	黑龙江	建筑材料	股权转让
192	天津鑫荃商业保理有限公司	不再纳入	上海	商业	股权转让
193	上海丹馨企业管理有限公司	不再纳入	上海	投资咨询	股权转让
194	上海建木投资管理有限公司	不再纳入	上海	投资咨询	股权转让
195	佛山市荃亨房地产开发有限公司	不再纳入	上海	房地产开发	股权转让
196	上海斐亚企业管理有限公司	不再纳入	上海	投资咨询	不同比例 增资
197	成都世茂房地产开发有限公司	不再纳入	四川	房地产开发	股权转让
198	诺斯（上海）融资租赁有限公司	不再纳入	上海	融资租赁	股权转让
199	天津泓翊商业保理有限公司	不再纳入	天津	商业保理	股权转让

（三）2019 年合并财务报表范围变动情况

2019 年公司新增合并单位 201 家，减少 17 家，具体情况如下：

序号	公司名称	变动情况	注册地	业务性质	方式
1	成都科创实业有限公司	新纳入	四川	零售业	收购
2	云南万誉房地产开发有限公司	新纳入	云南	房地产开发	收购
3	甘肃宏煦房地产开发有限公司	新纳入	甘肃	房地产开发	收购
4	绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司	新纳入	四川	橡胶和塑料 制品业	收购
5	龙岩融升房地产开发有限公司	新纳入	福建	房地产开发	收购
6	龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	新纳入	福建	房地产开发	收购
7	香河万通房地产开发有限公司	新纳入	北京	房地产开发	收购
8	福建龙人房地产开发有限公司	新纳入	福建	房地产开发	随母公司厦 门建坤并入
9	厦门建坤投资有限公司	新纳入	福建	投资咨询	收购
10	香河万通物业服务有限公司	新纳入	北京	房地产开发	随母公司香 河万通房地 产并入
11	北京绿海胜景园林工程有限公司	新纳入	北京	房屋建筑业	设立
12	丽水世茂新里程置业有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	设立
13	温州悦盈房地产开发有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	设立
14	上海茂尊雅筑设计顾问有限公司	新纳入	上海	建筑装饰业	设立
15	上海世茂文化发展有限公司	新纳入	上海	商务服务业	设立
16	萍乡悦馨建材贸易有限公司	新纳入	江西	建筑材料	设立

序号	公司名称	变动情况	注册地	业务性质	方式
17	茂名世茂悦盈房地产开发有限公司	新纳入	广东	房地产开发	设立
18	上海礼熙装修工程有限公司	新纳入	上海	建筑材料	设立
19	北京茂欣企业管理有限公司	新纳入	北京	商务服务业	设立
20	北京茂越企业管理有限公司	新纳入	北京	投资咨询	设立
21	福州傲瑞企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
22	福州傲霜企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
23	福州泓恒企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
24	福州泓润企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
25	福州傲驰企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
26	福州泓锦企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
27	南平韬驰企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
28	南平韬盈企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
29	南平韬运企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
30	泉州浩琳企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
31	泉州天拓企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
32	厦门奉朝企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
33	厦门衡琿企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
34	厦门锦翌企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
35	厦门翎泽企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
36	厦门尚翎企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
37	厦门翌旭企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
38	厦门昱翎企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
39	厦门昱则企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
40	厦门悦昇企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
41	绍兴徽荣企业管理有限责任公司	新纳入	浙江	投资咨询	设立
42	绍兴科荣企业管理有限责任公司	新纳入	浙江	投资咨询	设立
43	绍兴世茂新里程置业有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	设立
44	温州新体验房地产开发有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	设立
45	肇庆四会悦盈房地产开发经营有限公司	新纳入	广东	房地产开发	设立
46	彭水县世宏实业有限公司	新纳入	重庆	房地产开发	设立
47	天津京能世茂房地产开发有限责任公司	新纳入	天津	房地产开发	设立
48	天台茂龙房地产开发有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	设立
49	福州恒云企业管理有限公司	新纳入	福建	企业管理咨询	设立
50	福州恒泰企业管理有限公司	新纳入	福建	企业管理咨询	设立
51	福州世茂嘉泓置业有限公司	新纳入	福建	企业管理咨询	设立

序号	公司名称	变动情况	注册地	业务性质	方式
52	绍兴瑞沁企业管理有限责任公司	新纳入	浙江	企业管理咨询	设立
53	绍兴瑞盛企业管理有限责任公司	新纳入	浙江	企业管理咨询	设立
54	绍兴瑞悦企业管理有限责任公司	新纳入	浙江	企业管理咨询	设立
55	绍兴保骏置地有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	一致行动人协议
56	无锡溪都置业有限公司	新纳入	江苏	房地产开发	收购
57	宁波世悦企业管理咨询有限公司	新纳入	浙江	企业管理咨询	设立
58	北京茂嘉企业管理有限公司	新纳入	北京	企业管理咨询	设立
59	北京茂和企业管理有限公司	新纳入	北京	企业管理咨询	设立
60	泉州俊雍企业管理有限公司	新纳入	福建	企业管理咨询	设立
61	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	新纳入	广东	房地产开发	收购
62	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	新纳入	安徽	房地产开发	收购
63	广州世茂新世纪置业有限公司	新纳入	广东	房地产开发	设立
64	宁德金世通房地产开发有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
65	徐州市淮海汉苑酒店有限公司	新纳入	江苏	商务服务业	设立
66	厦门泽恺企业管理有限公司	新纳入	厦门	商务服务业	设立
67	厦门泽颜企业管理有限公司	新纳入	厦门	商务服务业	设立
68	霍尔果斯辰翊商业保理有限公司	新纳入	新疆	商业保理	设立
69	上海翎翔企业管理有限公司	新纳入	上海	商务服务业	设立
70	厦门嘉则企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	设立
71	台州世茂新里程置业有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	设立
72	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	新纳入	山东	房地产开发	设立
73	北京茂昊企业管理有限公司	新纳入	北京	投资咨询	设立
74	北京茂永企业管理有限公司	新纳入	北京	商务服务业	设立
75	北京睿欣建筑装饰工程有限公司	新纳入	北京	投资咨询	设立
76	北京世茂嘉年华房地产开发有限公司	新纳入	北京	房地产开发	设立
77	宁波世茂悦盈置业有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	收购
78	江苏昊慈建设有限公司	新纳入	江苏	房屋建筑业	设立
79	江苏昱臻建设有限公司	新纳入	江苏	房屋建筑业	设立
80	北京茂磊企业管理有限公司	新纳入	北京	商务服务业	设立
81	北京茂琳企业管理有限公司	新纳入	北京	商务服务业	设立
82	北京茂然企业管理有限公司	新纳入	北京	商务服务业	设立

序号	公司名称	变动情况	注册地	业务性质	方式
83	包头世茂新发展房地产开发有限公司	新纳入	内蒙古	房地产开发	设立
84	包头市世茂伟业房地产开发有限公司	新纳入	内蒙古	房地产开发	设立
85	东山世茂房地产开发有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
86	佛山泰晨建筑装饰设计工程有限公司	新纳入	广东	建筑装饰	设立
87	福州傲枫企业管理有限公司	新纳入	福建	商业服务业	设立
88	福州世茂鹿驰置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
89	福州世蒲置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
90	福州苇渡企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	设立
91	福州苇庭企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	设立
92	福州益魁企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	设立
93	福州益影企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	设立
94	福州益远企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	设立
95	广州世茂新纪元置业有限公司	新纳入	广东	房地产开发	设立
96	嘉兴世沁企业管理有限公司	新纳入	浙江	商务服务业	设立
97	宁波茂盈企业管理咨询有限公司	新纳入	浙江	商务服务业	设立
98	平潭世新置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
99	泉州恒新企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	收购
100	泉州威航企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	设立
101	泉州熙翼企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	设立
102	泉州世宝新领航置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	收购
103	重庆恒顺圆实业发展有限公司	新纳入	福建	房地产开发	收购
104	上海晨玟企业管理有限公司	新纳入	上海	商务服务业	收购
105	上海灏淼企业管理有限公司	新纳入	上海	商务服务业	收购
106	绍兴世茂新领航置业有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	收购
107	福州韬悦企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
108	福建中展置业发展有限公司	新纳入	福建	房地产开发	同控合并
109	福州韬旭企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
110	福州傲凌企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
111	福州韬途企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
112	沙县世茂新体验置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	同控合并
113	福州宏泽企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
114	福建东方新天地投资发展有限公司	新纳入	福建	商务服务业	收购
115	泉州傲阳企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
116	泉州傲元企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
117	福州傲颜企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
118	莆田世茂置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	同控合并
119	福州世茂弘奇置业有限责任公司	新纳入	福建	房地产开发	同控合并
120	福州泓颜企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
121	福州韬璨企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
122	福州世茂嘉实置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	同控合并

序号	公司名称	变动情况	注册地	业务性质	方式
123	福州润嘉企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
124	福州润恒企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
125	泉州傲盈企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
126	泉州傲轩企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
127	福州润锦企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
128	福州傲霖企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
129	福州宏川企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
130	福州润颜企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
131	泉州傲瑞企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
132	福州傲尔企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
133	福州泓皓企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
134	福州市晋安区世茂企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
135	福州韬裕企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
136	建瓯世茂新里程置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	同控合并
137	文昌世茂新里程置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	同控合并
138	厦门傲嘉企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
139	厦门傲霖企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
140	福建世茂朗盈房地产开发有限公司	新纳入	福建	房地产开发	同控合并
141	福建世茂置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	同控合并
142	厦门傲睿企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
143	厦门傲颜企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
144	厦门傲则企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
145	莆田瑞盛置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
146	石狮世茂新领航置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
147	福州世茂恒泰置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
148	福州世富置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
149	福安市世城房地产开发有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
150	南昌茵梦湖置业有限公司	新纳入	江西	房屋建筑业	收购
151	南昌安晟置业有限公司	新纳入	江西	房地产开发	收购
152	南昌欧风置业有限公司	新纳入	江西	房地产开发	收购
153	南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司	新纳入	江西	商务服务业	收购
154	嘉兴泽澜股权投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	浙江	商务服务业	设立
155	福州富泽企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	设立
156	福州世茂世航置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
157	福州世茂世霖置业有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
158	杭州傲润企业管理有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
159	杭州临安同人置业有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	收购
160	福州世茂泽欣房地产开发有限公司	新纳入	福建	房地产开发	设立
161	厦门进鸿企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立

序号	公司名称	变动情况	注册地	业务性质	方式
162	厦门晋恺企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
163	厦门晋泽企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
164	厦门璟策企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
165	厦门璟恺企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
166	厦门颜策企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
167	厦门颜恺企业管理有限公司	新纳入	福建	投资咨询	设立
168	泉州聚龙华茂房地产有限公司	新纳入	福建	房地产开发	收购
169	天津世茂悦盈置业有限公司	新纳入	天津	房地产开发	设立
170	徐州茂宝置业有限公司	新纳入	江苏	房地产开发	设立
171	常熟茂龙房地产开发有限公司	新纳入	江苏	房地产开发	同控合并
172	上海忸禾企业管理有限公司	新纳入	上海	商务服务业	同控合并
173	上海靛柔企业管理有限公司	新纳入	上海	商务服务业	同控合并
174	上海妙霖企业管理有限公司	新纳入	上海	商务服务业	同控合并
175	信阳水墨贤嶺置业有限公司	新纳入	河南	房地产开发	同控合并
176	上海曲聆企业管理有限公司	新纳入	上海	商务服务业	同控合并
177	上海穆颜企业管理有限公司	新纳入	上海	商务服务业	同控合并
178	福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	新纳入	福建	房地产开发	同控合并
179	上海睿萱企业管理有限公司	新纳入	上海	商务服务业	同控合并
180	上海霏柔企业管理有限公司	新纳入	上海	商务服务业	同控合并
181	无锡国瑞房地产开发有限公司	新纳入	江苏	房地产开发	同控合并
182	上海曲达企业管理有限公司	新纳入	上海	商务服务业	同控合并
183	常熟茂辛置业有限公司	新纳入	江苏	房地产开发	同控合并
184	厦门皓途企业管理有限公司	新纳入	福建	商务服务业	同控合并
185	龙岩上杭县荣誉房地产有限公司	新纳入	福建	房地产开发	同控合并
186	丽水世茂城市建设有限责任公司	新纳入	浙江	房地产开发	同控合并
187	杭州世圆企业管理有限责任公司	新纳入	浙江	商务服务业	同控合并
188	湖州世茂房地产开发有限公司	新纳入	浙江	房地产开发	同控合并
189	潍坊歌尔家园置业有限公司	新纳入	山东	房地产开发	收购
190	镇江茂星置业有限公司	新纳入	江苏	房地产开发	设立
191	济南世茂长青置业有限公司	新纳入	山东	房地产开发	设立
192	上海镛绘企业管理有限责任公司	新纳入	上海	商务服务业	设立
193	宁波茂旭企业管理咨询有限公司	新纳入	浙江	商务服务业	设立
194	宁波茂磊企业管理咨询有限公司	新纳入	浙江	商务服务业	设立
195	宁波圆盛企业管理咨询有限公司	新纳入	浙江	商务服务业	设立
196	金华市悦盈置业有限责任公司	新纳入	浙江	房地产开发	设立
197	台山颐和温泉城地产开发有限公司	新纳入	广东	房地产开发	收购
198	福州世茂新城房地产开发有限公司	新纳入	福建	房地产开发	同控合并
199	苏州世茂置业有限公司	新纳入	江苏	房地产开发	同控合并
200	天水世唐房地产开发有限公司	新纳入	甘肃	房地产开发	设立
201	福建世茂文博发展有限公司	新纳入	福建	文化艺术业	设立

序号	公司名称	变动情况	注册地	业务性质	方式
202	杭州园沁企业管理有限责任公司	不再纳入	浙江	企业管理咨询	不同比例增资丧失控制权后出售剩余股权
203	嘉兴世茂新体验置业有限公司	不再纳入	浙江	房地产开发	系杭州园沁的子公司
204	北京茂康企业管理有限公司	不再纳入	北京	企业管理咨询	不同比例增资
205	石家庄茂兴房地产开发有限公司	不再纳入	河北	房地产开发	注销
206	武汉世和盈业经营管理有限公司	不再纳入	湖北	管理咨询	股权转让
207	襄阳新纪元房地产开发有限公司	不再纳入	湖北	房地产开发	系武汉世和子公司
208	上海福权投资管理有限公司	不再纳入	上海	投资咨询	注销
209	上海绒承建材贸易有限公司	不再纳入	上海	建筑材料	注销
210	永清世茂恒祥房地产开发有限公司	不再纳入	河北	房地产开发	注销
211	世茂天成物业服务集团有限公司	不再纳入	江苏	房地产开发	股权转让
212	上海润尚房地产经纪有限公司	不再纳入	上海	房地产开发	系世茂天成物业的子公司
213	上海茗淼企业管理有限公司	不再纳入	上海	投资管理	股权转让
214	上海繁英环境工程有限公司	不再纳入	上海	园林绿化	系世茂天成物业的子公司
215	上海茂怡管理咨询有限公司	不再纳入	上海	商务服务业	系世茂天成物业的子公司
216	上海世贝智能化工程有限公司	不再纳入	上海	建筑智能化	系世茂天成物业的子公司
217	上海世滨电子商务有限公司	不再纳入	上海	零售业	系世茂天成物业的子公司
218	重庆两江新区寰润小额贷款有限公司	不再纳入	重庆	小额贷款业务	系世茂天成物业的子公司

注：简阳世茂投资有限公司于 2019 年更名为成都世茂新纪元置业有限公司；简阳世茂房地产开发有限公司于 2019 年更名为成都世茂悦盈房地产开发有限公司；上海恺摩投资管理有限公司于 2019 年更名为上海恺摩企业管理有限公司；上海穆悦投资管理有限公司于 2019 年更名为上海穆悦企业管理有限公司；上海繁英园林绿化工程有限公司于 2019 年更名为上海繁英环境工程有限公司；上海茂怡酒店管理有限公司于 2019 年更名为上海茂怡管理咨询有限公司。

三、重大会计政策变更、重大会计估计变更和重大会计差错更正

(一) 2019 年起执行

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 23,224,505.80 元，“应收账款”上年年末余额 1,384,190,964.21 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 1,592,687,860.78 元，“应付账款”上年年末余额 33,091,792,741.45 元。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0 元，“应收账款”上年年末余额 0 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0 元，“应付账款”上年年末余额 0 元。

(2) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套

期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 因报表项目名称变更，将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（负债）”重分类至“交易性金融资产（负债）”。	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（负债）：减少 0 元 交易性金融资产（负债）：增加 0 元	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（负债）：减少 0 元 交易性金融资产（负债）：增加 0 元
(2) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	其他流动资产：减少 0 元 交易性金融资产：增加 0 元 可供出售金融资产：减少 1,160,143,198.00 元 其他非流动金融资产：增加 1,498,065,197.82 元 其他综合收益：减少 0 元 留存收益：增加 337,921,999.82	其他流动资产：减少 0 元 交易性金融资产：增加 0 元 可供出售金融资产：减少 239,908,498.00 元 其他非流动金融资产：增加 173,171,916.33 元 其他综合收益：减少 0 元 留存收益：减少 66,736,581.67
(3) 非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	可供出售金融资产：减少 0 元 其他权益工具投资：增加 0 元	可供出售金融资产：减少 0 元 其他权益工具投资：增加 0 元
(4) 可供出售债务工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	可供出售金融资产：减少 0 元 其他债权投资：增加 0 元	可供出售金融资产：减少 0 元 其他债权投资：增加 0 元

(3) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

（4）执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

（二）2018 年起执行

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
（1）资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”； “应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示； “应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示； “固定资产清理”并入“固定资产”列示； “工程物资”并入“在建工程”列示； “专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 1,321,723,159.18 元，上期金额 2,893,151,550.44 元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 25,921,710,549.61 元，上期金额 14,074,515,680.49 元； 调增“其他应收款”本期金额 333,928,040.70 元，上期金额 140,240,380.00 元； 调增“其他应付款”本期金额 7,538,608,058.96 元，上期金额

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
	7,294,357,027.5 元； 调增“固定资产”本期金额 0 元，上期金额 0 元； 调增“在建工程”本期金额 0 元，上期金额 0 元； 调增“长期应付款”本期金额 0 元，上期金额 0 元。
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示； 在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	调减“管理费用”本期金额 0 元，上期金额 0 元，重分类至“研发费用”。
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	“设定受益计划变动额结转留存收益”本期金额 0 元，上期金额 0 元。

(三) 2017 年起执行

财政部于 2017 年度发布了《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》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
--------------	---------------

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	列示持续经营净利润本年金额 7,054,025,567.77 元；列示终止经营净利润本年金额 0 元。
(2) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	其他收益：114,541,695.24 元
(3) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	营业外收入减少 0 元，重分类至资产处置收益。

四、最近三年的财务指标

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.13	1.23	1.31
速动比率（倍）	0.41	0.51	0.60
资产负债率（合并口径）	75.37%	72.11%	69.48%
债务资本比	20.87%	15.90%	20.91%
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息保障倍数（倍）	9.76	10.61	8.55
EBITDA（亿元）	189.11	136.57	98.88
EBITDA 利息保障倍数（倍）	9.81	10.71	8.73
EBITDA 全部债务比	1.05	1.24	0.81
应收账款周转率（次）	48.45	26.42	14.82
存货周转率（次）	0.47	0.46	0.49
销售毛利率	30.09%	31.42%	30.08%
销售净利率	15.98%	17.78%	16.37%
加权平均净资产收益率	25.99%	26.10%	14.10%
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（亿元）	74.77	72.88	55.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	20.16%	24.44%	13.86%
每股经营活动现金流量（元）	41.63	30.77	22.94
每股净现金流量（元）	11.16	21.05	16.69

注：上述财务指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(1) 流动比率=流动资产 / 流动负债

(2) 速动比率=（流动资产－存货） / 流动负债

(3) 资产负债率=总负债 / 总资产

(4) 债务资本比=全部债务 / （全部债务+所有者权益）

(5) 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出） / （财务费用中的利息支出+资本化利息支出）

(6) EBITDA=利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

(7) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA / （财务费用中的利息支出+资本化利息支出）

(8) EBITDA 全部债务比=EBITDA / 全部债务

(9) 应收账款周转率=营业收入 / 应收账款平均余额

(10) 存货周转率=营业成本 / 存货平均余额

(11) 销售毛利率=（营业收入-营业成本） / 营业收入

(12) 销售净利率=净利润 / 营业收入

(13) 加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算

(14) 每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额 / 期末股本总额

(15) 每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额 / 期末股本总额

五、管理层讨论和分析

公司管理层结合最近三年的财务会计信息，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论与分析。

公司的主营业务为房地产开发，是全国领先的房地产开发企业之一。经过多年发展和逐步积累，公司形成了“世茂”这一房地产市场的一线品牌，并且首创了“滨江模式”和“城市地标模式”，在市场上赢得了良好口碑。公司以“成为行业引领者，打造百年世茂”为发展愿景，秉持“匠心精神”，从城市和客户角度创新思维。公司在追求有品质的增长，利润与规模并重；一方面看重利润率，另一方面看重回款率。

最近三年，公司房地产开发项目覆盖全国 80 余个城市，截至 2019 年 12 月 31 日，公司拥有主要拟建、在建房地产项目近 155 个，房地产开发业务土地储备总建筑面积约 5,029.69 万平方米，公司未来发展潜力较大。

（一）资产分析

报告期各期末，公司资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	23,098,804.60	83.06%	17,404,190.65	83.53%	12,416,268.39	82.38%
非流动资产	4,712,203.92	16.94%	3,432,061.30	16.47%	2,655,557.18	17.62%
资产总计	27,811,008.52	100.00%	20,836,251.95	100.00%	15,071,825.57	100.00%

最近三年，随着公司房地产开发业务规模持续扩大，公司总资产规模呈稳步快速上升趋势，并保持了稳定的资产结构。截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，公司流动资产占总资产的比例分别为82.38%、83.53%和83.06%，非流动资产占总资产的比例分别为17.62%、16.47%和16.94%，资产的流动性水平较高。由于房地产开发属于建设及销售周期相对较长的资本密集型行业，公司在建及竣工的房地产项目在结转收入前均计入存货科目中的开发成本与开发产品明细科目，因此公司流动资产规模较大，在资产结构中所占比例较高。总体来看，公司的资产结构较为合理，符合公司生产经营的实际情况。

1、流动资产

最近三年，公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，公司货币资金、其他应收款和存货三者合计占流动资产的比例分别为89.09%、93.66%和94.16%。报告期各期末，公司流动资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	4,025,197.31	17.43%	3,124,400.48	17.95%	2,004,164.35	16.14%
应收票据	12,198.19	0.05%	2,322.45	0.01%	458.86	0.00%
应收账款	207,450.02	0.90%	138,419.10	0.80%	288,856.30	2.33%
预付款项	569,008.41	2.46%	565,682.18	3.25%	777,258.97	6.26%
应收股利	74,570.60	0.32%	33,392.80	0.19%	14,024.04	0.11%
其他应收款	2,927,529.47	12.67%	2,952,086.48	16.96%	2,344,839.16	18.89%
存货	14,796,622.33	64.06%	10,223,566.82	58.74%	6,712,959.43	54.07%
其他流动资产	486,228.28	2.10%	364,320.34	2.09%	273,707.29	2.20%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	23,098,804.60	100.00%	17,404,190.65	100.00%	12,416,268.39	100.00%

(1) 货币资金

截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，公司货币资金账面余额分别为2,004,164.35万元、3,124,400.48万元和4,025,197.31万元，占流动资产的比例分别为16.14%、17.95%和17.43%。公司货币资金主要包括银行存款和其他货币资金。其他货币资金主要包括履约保证金、借款保证金、贷款监管户、用于担保的定期存款或通知存款等。最近三年，其他货币资金占公司货币资金余额的比例低于3.27%，总体占比较小。从整体趋势上看，公司货币资金呈增长趋势，2018年末及2019年末，货币资金余额分别较上年末增加55.90%和28.83%，主要由于公司自2017年以来不断加大销售回款，各项重点项目顺利推进。

(2) 应收票据

截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，公司应收票据账面余额分别为458.86万元、2,322.45万元和12,198.19万元，主要为商业承兑汇票。

(3) 应收账款

截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，公司应收账款账面价值分别为288,856.30万元、138,419.10万元和207,450.02万元，占流动资产的比例分别为2.33%、0.80%和0.90%，主要为待收的客户购房款、材料款等。由于公司房地产开发业务采取预售模式，因此应收款规模较小。

公司应收账款账龄均为一年以内；并且，应收账款分散于合并范围内各个子公司内，坏账风险较低。截至2019年12月31日，公司应收账款账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	期末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	209,195.08	1,745.06	0.83%
1至2年	-	-	-
2至3年	-	-	-
3至4年	-	-	-
4至5年	-	-	-
5年以上	-	-	-
合计	209,195.08	1,745.06	0.83%

(4) 预付款项

截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，公司预付款项账面价值分别为777,258.97万元、565,682.18万元和569,008.41万元，占流动资产的比例分别为6.26%、3.25%和2.46%，主要为土地出让金及拆迁费和建安费用等。2018年末预付款项较上年末减少27.22%，主要由于公司项目开工建设，预付款项结转到存货；2019年末预付款项保持稳定。

报告期各期末，公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目 账龄	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1年以内	482,803.24	84.85%	482,949.69	85.37%	701,972.07	90.31%
1至2年	48,181.47	8.47%	20,182.52	3.57%	75,286.90	9.69%
2至以上	38,023.70	6.68%	62,549.98	11.06%	-	-
合计	569,008.41	100.00%	565,682.18	100.00%	777,258.97	100.00%

(5) 其他应收款

截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，公司其他应收款账面价值分别为2,344,839.16万元、2,952,086.48万元和2,927,529.47万元，占流动资产比例分别为18.89%、16.96%和12.67%，占总资产的比例为15.56%、14.17%和10.53%。2018年末其他应收款较2017年末增加25.90%，主要由于关联方资金往来增加；2019年末其他应收款保持稳定。

公司根据其他应收款是否产生于日常经营活动，将其他应收款划分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款。经营性其他应收款主要包括日常运营垫付备

用金及土地开发保证金、项目施工形成的设备押金、代非关联方业务合作伙伴垫付项目开发投入而形成的往来款以及其他日常支出；非经营性其他应收款主要为公司与世茂房地产合并范围内关联方发生的资金往来。公司承诺，在本期债券存续期内，将严格按照内部资金管理制度和决策程序进行资金审批。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比
往来款	2,523,976.84	86.22%
其中：关联方往来款	1,784,311.78	60.95%
备用金	2,704.65	0.09%
押金	7,139.84	0.24%
保证金	197,256.35	6.74%
代垫款	91,961.12	3.14%
其他	104,490.67	3.57%
合计	2,927,529.47	100.00%

公司其他应收款主要由往来款组成，截至 2019 年 12 月 31 日，往来款占其他应收款的比例为 86.22%。公司是世茂房地产在境内负责投融资管理的控股型平台公司。基于世茂房地产统一调拨集团内资金的相关安排，公司与关联方存在一定规模的非经营性往来。在世茂房地产为提高资金使用效率，从整体上管理和调配集团内各子公司日常经营产生的闲置资金的同时，公司严格执行《上海世茂建设有限公司关联交易管理办法》等公司内部控制制度的规定，履行决策程序和审批流程，进一步明确和强化关联交易的决策权限和管理制度。关联方往来款具体情况如下：

单位：万元

类型	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
关联方其他应收款	1,784,311.78	60.95%	1,535,458.54	52.01%	1,330,760.33	56.75%
非关联方其他应收款	1,143,217.69	39.05%	1,416,627.94	47.99%	1,014,078.83	43.25%
合计	2,927,529.47	100.00%	2,952,086.48	100.00%	2,344,839.16	100.00%

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，关联

方资金往来占其他应收款的比例分别为 56.75%、52.01% 和 60.95%。关联方资金占用有所增加。公司以合规的决策程序，规范的信息披露执行业务活动中的关联交易。往来款关联方经营状况正常，过往无还款违约情况；并且，在报告期内，关联交易往来款账龄主要在一年以内，回款情况良好。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司采用组合测试法计提坏账准备的其他应收款账龄结构如下：

单位：万元

账龄	账面余额	占比
1 年以内	2,931,896.47	99.94%
1 至 2 年	1,684.19	0.06%
2 至 3 年	-	-
3 至 4 年	-	-
4 至 5 年	-	-
5 年以上	-	-
小计	2,933,580.66	100.00%
减：坏账准备	6,051.20	-
合计	2,927,529.47	-

报告期各期末，公司其他应收款的交易对方较为分散，不存在单个交易对方存在大额其他应收款的情况。截至 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款前五名情况如下：

单位：万元

公司名称	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限公司	往来款	176,920.00	一年以内	6.03%	
广州新合房地产有限责任公司	往来款	151,781.60	一年以内	5.17%	
杭州世茂瑞盈置业有限公司	往来款	118,800.29	一年以内	4.05%	
上海世茂房地产有限公司	往来款	117,422.95	一年以内	4.00%	
苏州世茂投资发展有限公司	往来款	88,000.00	一年以内	3.00%	
合计		652,924.84		22.25%	

(6) 存货

报告期各期末，公司存货情况如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
库存商品	-	-	-	-	9.34	0.00%
开发成本	13,058,809.91	88.26%	8,798,837.75	86.06%	5,026,559.16	74.88%
开发产品	1,737,812.42	11.74%	1,424,729.07	13.94%	1,686,390.94	25.12%
合计	14,796,622.33	100.00%	10,223,566.82	100.00%	6,712,959.43	100.00%

截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，公司存货账面价值分别为6,712,959.43万元、10,223,566.82万元和14,796,622.33万元，占流动资产比例分别为54.07%、58.74%和64.06%，占总资产的比例分别为44.54%、49.07%和53.20%。公司以房地产开发为主营业务之一，存货是本公司最重要的流动资产，其在建及竣工房地产项目通过“开发成本”和“开发产品”进行核算。公司是国内知名的全国性房地产开发企业之一，在全国主要城市保持着稳健的获取土地储备的步伐。截至2019年12月31日，公司拥有土地储备面积5,029.69万平方米，为公司未来房地产业务的持续、稳定发展奠定了坚实的基础。最近三年，公司存货持续增加，主要是由于公司房地产开发业务稳步发展，在建房地产项目的投资逐年增加，且尚未达到竣工结算阶段的项目通过开发成本计量的金额较大。

截至2019年12月31日，公司开发成本情况如下：

单位：万元

公司名称	开发成本	占比
南京世茂新领航置业有限公司	1,037,573.23	7.95%
漳州中世置业有限公司	408,858.30	3.13%
天津世茂新领航置业有限公司	391,824.55	3.00%
南昌茵梦湖置业有限公司	372,972.04	2.86%
重庆恒顺圆实业有限公司	369,247.23	2.83%
上海茂璟置业有限公司	330,282.36	2.53%
国泰土地整理集团有限公司	279,911.97	2.14%
合肥悦盈置业有限公司	279,481.58	2.14%
宁德金世通房地产开发有限公司	240,043.14	1.84%
广州世茂新纪元置业有限公司	233,528.75	1.79%
云南万誉房地产开发有限公司	233,269.32	1.79%
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	232,100.56	1.78%
南昌世茂新纪元置业有限公司	216,628.66	1.66%
杭州世茂嘉年华置业有限公司	210,101.08	1.61%

公司名称	开发成本	占比
台山颐和温泉城地产开发有限公司	202,853.88	1.55%
香河万通房地产开发有限公司	192,085.16	1.47%
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	187,293.84	1.43%
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	184,381.58	1.41%
厦门市毅骏置业有限公司	182,558.73	1.40%
张家港世茂房地产开发有限公司	179,117.12	1.37%
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	174,761.53	1.34%
成都世茂新城房地产开发有限公司	174,260.51	1.33%
潍坊歌尔家园置业有限公司	168,304.82	1.29%
陕西创鑫房地产开发有限公司	162,956.87	1.25%
福州世茂世航置业有限公司	142,092.25	1.09%
其他合计	6,272,320.85	48.03%

截至 2019 年 12 月 31 日，公司开发产品情况如下：

单位：万元

公司名称	开发产品	占比
福州世茂泽欣房地产开发有限公司	61,787.29	3.56%
常熟茂龙房地产开发有限公司	49,362.81	2.84%
泉州世茂新领域置业有限公司	47,813.72	2.75%
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	47,421.40	2.73%
温州新领航房地产开发有限公司	44,613.44	2.57%
石狮世茂新领航置业有限公司	43,157.03	2.48%
福州世茂世悦置业有限公司	43,083.00	2.48%
福州世茂新领域置业有限公司	41,834.14	2.41%
青岛世茂新城房地产开发有限公司	34,918.08	2.01%
济南世茂新阳置业有限公司	34,055.37	1.96%
甘肃永坤实业有限公司	33,518.35	1.93%
福州世茂嘉实置业有限公司	33,232.74	1.91%
丽水世茂新里程置业有限公司	33,048.07	1.90%
绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司	32,129.15	1.85%
南昌茵梦湖置业有限公司	31,338.80	1.80%
泉州世茂瑞盈置业有限公司	30,734.23	1.77%
泉州世茂新发展置业有限公司	30,369.15	1.75%
绍兴世茂新领航置业有限公司	30,227.47	1.74%
徐州茂宝置业有限公司	30,024.10	1.73%
重庆浚亮房地产开发有限公司	29,264.91	1.68%
杭州世茂嘉年华置业有限公司	28,639.89	1.65%
湖州世茂房地产开发有限公司	27,061.56	1.56%
云南万誉房地产开发有限公司	24,007.73	1.38%

公司名称	开发产品	占比
大厂回族自治县中基太业房地产开发有限公司	22,894.35	1.32%
福安市世城房地产开发有限公司	22,666.13	1.30%
其他合计	850,609.49	48.95%

2、非流动资产

最近三年，公司非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产构成。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司上述五项合计占非流动资产的比例分别为 90.31%、94.22%和 98.61%。报告期各期末，公司非流动资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	-	-	116,014.32	3.38%	113,814.32	4.29%
长期应收款	27,349.28	0.58%	44,776.05	1.30%	44,796.94	1.69%
长期股权投资	3,776,828.96	80.15%	2,476,373.57	72.15%	1,692,815.91	63.75%
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
固定资产	208,235.14	4.42%	165,921.01	4.83%	169,679.66	6.39%
在建工程	36,238.61	0.77%	36,958.43	1.08%	96,793.72	3.64%
无形资产	112,262.32	2.38%	107,223.35	3.12%	122,036.43	4.60%
长期待摊费用	1,833.58	0.04%	541.78	0.02%	1,883.79	0.07%
递延所得税资产	223,192.98	4.74%	195,950.71	5.71%	180,494.48	6.80%
其他非流动资产	326,263.04	6.92%	288,302.07	8.40%	233,241.94	8.78%
合计	4,712,203.92	100.00%	3,432,061.30	100.00%	2,655,557.18	100.00%

(1) 长期股权投资

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司长期股权投资账面价值分别为 1,692,815.91 万元、2,476,373.57 万元和 3,776,828.96 万元，占非流动资产比例分别为 63.75%、72.15%和 80.15%。

公司长期股权投资主要为对合营企业和联营企业的投资，采用权益法进行核算。2018 年末，公司长期股权投资较 2017 年末增加 783,557.66 万元，增长 46.29%，主要是由于公司新增投资郑州丰益置业有限公司等，追加投资福建世茂新里程投资发展有限公司，并确认上海世茂信择实业有限公司、南通世茂新纪元房地产开发有限公司、世茂股份等投资收益。2019 年末，公司长期股权投资较 2018 年末

增加 1,300,455.39 万元，增长 52.51%，主要是由于公司新增投资厦门世茂新领航置业有限公司、常州市美茂房地产发展有限公司等，追加投资苏州孚元置业有限公司和盐城世茂房地产开发有限公司等，并确认上海世茂股份有限公司、广州利合房地产开发有限公司和上海世茂信择实业有限公司等投资收益。

（2）固定资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司固定资产账面价值分别为 169,679.66 万元、165,921.01 万元和 208,235.14 万元，占非流动资产比例分别为 6.39%、4.83%和 4.42%。公司固定资产主要为竣工转固的酒店项目以及办公设备等。2018 年末固定资产保持稳定；2019 年末较 2018 年固定资产增长 25.50%，主要由于公司将福州世茂新城房地产开发有限公司、杭州临安同人置业有限公司和香河万通房地产开发有限公司等纳入合并范围。

（3）无形资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司无形资产账面价值分别为 122,036.43 万元、107,223.35 万元和 112,262.32 万元，占非流动资产比例分别为 4.60%、3.12%和 2.38%。2018 年末及 2019 年末无形资产保持稳定。

（4）递延所得税资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司递延所得税资产账面价值分别为 180,494.48 万元、195,950.71 万元和 223,192.98 万元，占非流动资产比例分别为 6.80%、5.71%和 4.74%。

公司对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。公司最近三年的递延所得税资产主要是由于房地产开发项目公司建设阶段产生的可抵扣亏损所致。随着公司项目陆续竣工销售，实现盈利，递延所得税资产将逐步减少；但其占非流动资产的比例较小，总体保持稳定。

（5）其他非流动资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司其他非流动资产账面价值分别为 233,241.94 万元、288,302.07 万元和 326,263.04 万元，占非流动资产的比例分别为 8.78%、8.40%和 6.92%。公司其他非流动资产主要为公司尚未完成股权收购所确认的预付股权款。

（二）负债分析

报告期各期末，公司负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	20,448,856.04	97.56%	14,125,674.78	94.02%	9,459,092.18	90.33%
非流动负债	511,965.79	2.44%	898,763.77	5.98%	1,012,892.13	9.67%
合计	20,960,821.83	100.00%	15,024,438.55	100.00%	10,471,984.30	100.00%

最近三年，公司总负债规模呈上升趋势，与公司房地产业务规模及资产总额的变动趋势一致。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司流动负债占总负债的比例分别为 90.33%、94.02%和 97.56%，非流动负债占总负债的比例分别为 9.67%、5.98%和 2.44%，公司负债主要以流动负债为主，负债结构较为稳定。由于房地产行业属于资本密集型行业，项目开发过程中需要大量的资本支出，公司近年来随着房地产项目开发规模不断扩大，公司在控制资产负债率和资金平衡的前提下筹措资金，支持房地产业务的高速增长。最近三年，公司不存在逾期未偿还债项。

1、流动负债

最近三年，公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、应交税费和其他应付款构成。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司上述五项合计占流动负债的比例分别为 91.16%、93.44%和 90.43%。报告期各期末，公司流动负债的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	51,400.00	0.25%	38,300.00	0.27%	121,500.00	1.28%
应付票据	293,182.82	1.43%	159,268.79	1.13%	70,853.21	0.75%
应付账款	5,370,476.54	26.26%	3,309,179.27	23.43%	1,336,598.36	14.13%
预收款项	6,608,902.88	32.32%	3,764,581.75	26.65%	2,114,397.41	22.35%
应付职工薪酬	6,635.97	0.03%	8,945.45	0.06%	3,381.30	0.04%
应交税费	1,767,145.75	8.64%	1,369,307.97	9.69%	838,044.33	8.86%
应付利息	14,577.27	0.07%	10,784.74	0.08%	1,422.78	0.02%
应付股利	676,421.71	3.31%	722,604.89	5.12%	728,012.92	7.70%
其他应付款	4,693,174.88	22.95%	4,717,259.55	33.39%	4,212,661.84	44.54%
一年内到期的非流动负债	965,666.62	4.72%	22,438.36	0.16%	28,442.47	0.30%
其他流动负债	1,271.59	0.01%	3,004.01	0.02%	3,777.57	0.04%
合计	20,448,856.04	100.00%	14,125,674.78	100.00%	9,459,092.18	100.00%

(1) 短期借款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司短期借款余额分别为 121,500.00 万元、38,300.00 万元和 51,400.00 万元，占流动负债比例分别为 1.28%、0.27% 和 0.25%。2017 年末公司短期借款规模较大，主要原因系随着业务稳步发展及项目开发规模持续扩大，资本支出以及其他营运资金的需求不断增加，公司适当增加短期抵押借款和信用借款以满足公司业务发展的需要。

(2) 应付账款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司应付账款余额分别为 1,336,598.36 万元、3,309,179.27 万元和 5,370,476.54 万元，占流动负债比例分别为 14.13%、23.43% 和 26.26%。公司应付账款主要为尚未到结算期的工程款、供应商货款、设备款等。随着公司业务规模的扩大及开工项目与施工面积的逐年增加，公司的应付账款也相应逐年增加。截至 2018 年末及 2019 年末，公司应付账款余额分别较上年末增长 147.58% 和 62.29%，主要是由于公司合并范围大幅扩大，纳入合并范围房地产开发项目大幅增加。

（3）预收款项

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司预收款项余额分别为 2,114,397.41 万元、3,764,581.75 万元和 6,608,902.88 万元，占流动负债比例分别为 22.35%、26.65%和 32.32%。公司预收款项主要为房地产项目楼盘销售的预收售房款，系购房客户已签订商品房销售合同并支付，但未达到商品房销售收入确认条件的款项，待开发项目完工并交付购房客户并达到其他收入确认条件后，相应的预收款项方能结转为营业收入。最近三年，公司的预收款项余额较大且呈现增长趋势，主要是由于报告期内公司新增房地产开发项目较多，项目安排合理，预售及回款情况良好。

（4）应交税费

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司应交税费余额分别为 838,044.33 万元、1,369,307.97 万元和 1,767,145.75 万元，占流动负债比例分别为 8.86%、9.69%和 8.64%，其增长幅度与公司业务规模的增长幅度相匹配。公司应交税费主要包括应交企业所得税、增值税及土地增值税等项目。

（5）其他应付款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司其他应付款余额分别为 4,212,661.84 万元、4,717,259.55 万元和 4,693,174.88 万元，占流动负债比例分别为 44.54%、33.39%和 22.95%。公司其他应付款主要为应付关联方款项。公司为世茂房地产的境内开展房地产业务的子公司，境内存在较多的关联实体，公司与世茂房地产及其下属的其他子公司在资金周转方面存在较多关联往来，导致应付关联方款项余额较大。

报告期各期末，其他应付款的具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
关联方其他应	3,466,529.85	73.86%	3,379,072.34	71.63%	3,719,833.60	88.30%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
付款						
非关联方其他应付款	1,226,645.04	26.14%	1,338,187.21	28.37%	492,828.23	11.70%
合计	4,693,174.88	100.00%	4,717,259.55	100.00%	4,212,661.84	100.00%

2、非流动负债

最近三年，公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，上述两项占非流动负债的比例分别为98.25%、97.79%和96.96%。报告期各期末，公司非流动负债的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	207,576.74	40.55%	150,258.14	16.72%	257,179.54	25.39%
应付债券	288,840.19	56.42%	728,601.24	81.07%	737,968.47	72.86%
递延收益	-	-	-	-	13.21	0.00%
递延所得税负债	15,548.86	3.04%	19,904.39	2.21%	16,004.83	1.58%
其他非流动负债	-	-	-	-	1,726.09	0.17%
合计	511,965.79	100.00%	898,763.77	100.00%	1,012,892.13	100.00%

(1) 长期借款

截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，公司长期借款余额分别为257,179.54万元、150,258.14万元和207,576.74万元，占非流动负债比例分别为25.39%、16.72%和40.55%。公司长期借款主要为金融机构借款。报告期内，公司合理利用财务杠杆，不断优化并匹配长期债务的融资周期与房地产开发项目的建设周期。最近三年，公司长期借款余额呈下降趋势，主要是由于公司通过发行公司债券与金融机构借款结合的方式，在筹集资金以满足项目建设投资需要的同时优化融资结构。

(2) 应付债券

截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，公司应付债券账面价值分别为737,968.47万元、728,601.24万元和288,840.19万元，

占非流动负债比例分别为 72.86%、81.07%和 56.42%万元。公司应付债券主要为在上海证券交易所交易上市的公司债。

截至 2019 年 12 月 31 日，应付债券的具体情况如下：

项目	起息日	到期日	上市地点	发行利率	当期利率	期限(年)	发行规模(亿元)	本金余额(亿元)
19 世茂 01	2019/09/19	2024/09/19	上海证券交易所	4.30%	4.30%	5 (3+2)	10.00	10.00
19 世茂 03	2019/11/11	2024/11/11	上海证券交易所	4.30%	4.30%	5 (3+2)	9.00	9.00
19 世茂 04	2019/11/11	2026/11/11	上海证券交易所	4.80%	4.80%	7 (5+2)	10.00	10.00

(三) 偿债能力分析

1、主要偿债能力指标分析

报告期各期末，公司主要偿债指标如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率(倍)	1.13	1.23	1.31
速动比率(倍)	0.41	0.51	0.60
资产负债率(合并口径)	75.37%	72.11%	69.48%
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息保障倍数(倍)	9.76	10.61	8.55
EBITDA 利息保障倍数(倍)	9.81	10.71	8.73

最近三年，公司流动比率及速动比率总体保持稳定。公司流动比率均在 1 倍以上，流动资产能够完全覆盖流动负债，短期偿债能力较强。公司速动比率较低，主要是由于存货在公司流动资产中所占的比例较大所致，与房地产行业的经营特性相符。

最近三年，公司资产负债率保持稳定。公司资产负债率较高，主要是由于公司为保证未来发展需要而积极拓展业务，结合自身财务状况采取灵活的融资渠道筹措开发资金。房地产行业属于资本密集型行业，用于房地产项目开发的资本支出除部分来源于自有资金外，主要来源于银行贷款和房屋销售回款，因此房地产开发行业的资产负债率水平普遍较高。总体来看，公司资产负债结构基本保持稳定。

最近三年，公司具有较高的利息保障倍数和 EBITDA 利息保障倍数，预计未来几年公司实现的息税前利润能够覆盖利息费用，偿债能力不存在重大风险。一方面，公司已适度控制债务规模，控制利息支出的增长。另一方面，随着公司开发建设的新增房地产项目陆续结转确认收入，公司的收入规模和盈利水平将明显增加，息税前利润相应增加。

2、公司偿债能力的总体评价

公司始终按期偿还有关债务，与银行等金融机构建立了长期合作关系，具备良好的资信水平，各大金融机构均授予本公司较高的信用额度。同时，公司经营业绩保持稳定增长，经营活动产生的现金流入持续增长，良好的经营业绩将充分保障公司的偿债能力。

公司计划将本期债券募集资金 31.00 亿用于偿到期公司债，以及偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂房地产在收到归还的款项后，将用于偿还此前发行熊猫债的回售款。因此本期债券的发行将进一步优化公司的负债结构。

（四）盈利能力分析

报告期内，公司盈利情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	8,378,739.82	5,645,322.70	4,308,606.43
二、营业总成本	6,641,973.63	4,441,726.89	3,384,605.98
其中：营业成本	5,857,168.64	3,871,692.90	3,012,743.39
税金及附加	394,557.38	294,324.56	134,544.12
销售费用	178,438.79	116,640.67	84,037.42
管理费用	202,608.18	145,099.61	131,228.14
研发费用	-	-	-
财务费用	9,200.65	13,969.13	22,052.90
加：投资收益（损失以“-”号填列）	78,429.09	111,923.48	7,440.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	60,853.22	66,894.44	-2,280.44
其他收益	693.49	8,821.99	11,454.17
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,796.25	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,808,092.52	1,324,341.28	942,894.81

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
加：营业外收入	6,410.33	4,628.26	6,062.99
减：营业外支出	10,591.94	6,787.99	10,438.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,803,910.91	1,322,181.55	938,519.06
减：所得税费用	465,237.77	318,292.70	233,116.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,338,673.13	1,003,888.84	705,402.56
其中：归属于母公司股东的净利润	963,690.62	778,259.81	565,049.85

最近三年，公司经营业绩良好，营业收入规模快速扩大，营业利润稳步增长，盈利能力基本保持稳定。随着未来业务持续发展，开发规模持续扩大，公司的收入和盈利能力将进一步提高。

1、营业收入分析

公司经营业务由房产销售以及其他业务构成，其中房产销售业务是公司最重要的营业收入来源。报告期内，公司的营业收入分业务构成情况如下：

单位：万元

业务	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	销售收入	占比	销售收入	占比	销售收入	占比
房产销售	7,917,182.07	94.49%	5,420,396.42	96.02%	4,127,607.61	95.80%
其他业务	461,557.76	5.51%	224,926.28	3.98%	180,998.82	4.20%
合计	8,378,739.82	100.00%	5,645,322.70	100.00%	4,308,606.43	100.00%

最近三年，公司营业收入主要来自房地产开发和销售。2017-2019 年，公司房产销售收入分别为 4,127,607.61 万元、5,420,396.42 万元和 7,917,182.07 万元，房产销售收入逐年快速增长。

公司为国内城市布局最广、在建工程规模最大、销售面积最多的房地产开发企业之一。公司坚持致力于在全国各城市核心地段建设房地产开发项目，在建项目逐年增长，房产销售收入随经营规模的扩大而增长。

公司自 2017 年以来，积极调整经营策略，将回款率和利润率作为首要考核指标。为解决限价、网签备案以及贷款按揭等问题，公司依据不同市场以及产品的情况，在保障销售的前提下，通过提升热点城市和热销项目的一次性付款比例和首付款比例来保障现金流充足。公司积极应对分城调控政策，布局一二线城市

同时，关注可承载一二线城市外溢需求的三四线城市。

2018年及2019年，公司房地产业务收入分别较上年增长31.32%和46.06%，其增长主要来自在福建、浙江、北京等省份的核心区域开发的房地产项目。

2、毛利率分析

2017-2019年，公司综合毛利率分别为30.08%、31.42%和30.09%，毛利率波动主要是由于受到房产销售业务、物业管理业务毛利率的变化影响。

(1) 房产销售业务

报告期内，公司房产销售业务的营业收入、营业成本和毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
房产销售业务收入	7,917,182.07	5,420,396.42	4,127,607.61
房产销售业务成本	5,631,897.52	3,761,824.93	2,942,223.35
房产销售业务毛利率	28.86%	30.60%	28.72%

公司房产销售业务成本主要由土地购置成本、建安成本和相关税费构成，其中土地购置成本的上升对公司房产销售业务毛利率的影响较大。报告期内，全国土地出让价格保持在较高水平，公司各房地产项目的土地购置成本较高，导致公司房产销售业务的毛利率水平承受下行压力。除此之外，公司房产销售业务毛利率的变化还主要与房地产项目的地段位置、项目业态、营销策略等方面密切相关。2016-2018年，公司房产销售业务与全国大型房地产上市公司房地产开发业务毛利率的对比情况如下：

公司简称	证券代码	2018年度	2017年度	2016年度
万科A	000002.SZ	37.78%	34.17%	29.03%
保利地产	600048.SH	32.68%	30.50%	28.02%
金地集团	600383.SH	43.08%	33.96%	28.73%
招商蛇口	001979.SZ	39.28%	38.43%	32.27%
华夏幸福	600340.SH	29.73%	22.27%	8.15%
荣盛发展	002146.SZ	31.23%	27.16%	28.42%
金融街	000402.SZ	45.77%	25.35%	26.14%
首开股份	600376.SH	32.14%	32.21%	33.39%
金科股份	000656.SZ	28.56%	20.51%	19.70%
阳光城	000671.SZ	25.65%	24.57%	23.10%

公司简称	证券代码	2018 年度	2017 年度	2016 年度
滨江集团	002244.SZ	33.85%	30.10%	25.07%
中天金融	000540.SZ	36.00%	41.21%	33.88%
新湖中宝	600208.SH	32.54%	37.35%	24.99%
城建发展	600266.SH	33.18%	25.98%	30.85%
平均值		34.39%	30.27%	26.55%
世茂建设		30.60%	28.72%	29.66%

注：截至本募集说明书签署日，大部分可比公司尚未披露2019年度财务数据。2019年11月19日，北京城建投资发展股份有限公司将公司证券简称由“北京城建”变更为“城建发展”。

从历史趋势看，最近三年，国内可比公司房地产开发业务的毛利率基本保持平稳，主要是由于国内房地产市场同时受土地出让价格上涨和产品销售价格上涨等多重因素的影响；公司房地产销售业务毛利率与行业特点基本相符，总体保持稳定。未来，随着房地产开发业务规模持续增长，一二线周边城市项目有序推进，以及在建项目顺利进展，拟建项目多元化业态安排，公司毛利率将保持在良好水平。

(2) 其他业务

报告期内，公司其他业务包括物业管理、营销和咨询业务。其他业务的营业收入、营业成本和毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其他业务收入	461,557.76	224,926.28	180,998.82
其他业务成本	225,271.12	109,867.98	70,520.04
其他业务毛利率	51.19%	51.15%	61.04%

公司物业管理业务主要由世茂天成物业服务集团有限公司运营，主要为世茂房地产及其下属项目公司开发的住宅小区、酒店、商场等项目提供物业管理服务。自2017年以来，公司调整物业管理经营模式，变更劳务外包为自行招聘管理员工的模式，力求提高物业服务水平，致力打造物业管理品牌；因此，公司物业管理业务经营成本大幅增加，毛利率有所下滑。营销和咨询业务主要为发行人向世茂房地产及其下属公司提供技术支援咨询服务、工程项目咨询服务以及营销服务。

随着公司房地产开发业务的发展战略布局,公司物业管理及营销和咨询业务规模平稳扩大,其他业务占营业总收入的比例较小,对公司盈利能力影响较小。

3、期间费用分析

报告期内,公司期间费用金额及占比情况如下:

单位:万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	178,438.79	2.13%	116,640.67	2.07%	84,037.42	1.95%
管理费用	202,608.18	2.42%	145,099.61	2.57%	131,228.14	3.05%
财务费用	9,200.65	0.11%	13,969.13	0.25%	22,052.90	0.51%
合计	390,247.61	4.66%	275,709.42	4.88%	237,318.47	5.51%

2017-2019年,公司的销售费用、管理费用和财务费用合计分别为237,318.47万元、275,709.42万元和390,247.61万元,占各期营业收入比例分别为5.51%、4.88%和4.66%。公司期间费用占营业收入的比例逐年下降,主要是由于随着业务规模的快速增长,规模化效应逐步显现,公司精细化管理业务过程中的各项费用支出。

公司销售费用主要包括营销广告费用和职工薪酬等。最近三年,公司销售费用占营业收入的比例基本保持稳定,销售费用与经营规模相匹配。

公司管理费用主要包括职工薪酬、办公费、折旧费等费用。最近三年,公司管理费用稳中有降,主要是由于公司规模效应明显,费用控制得当。

公司财务费用主要为利息支出、利息收入等费用。最近三年,公司利息支出整体下降,主要由于公司债务结构调整,低成本短期债务增速高于长期债务。

4、投资收益分析

报告期内,公司投资收益按不同类型分类情况如下:

单位:万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	60,853.22	66,894.44	-2,280.44
处置长期股权投资产生的投资收益	7,869.94	41,788.17	6,290.76

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
持有至到期投资在持有期间的投资收益	498.45	648.96	204.85
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	1,644.75	3,225.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	956.87	947.16	-
购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	8,250.61	-	-
合计	78,429.09	111,923.48	7,440.18

2017-2019 年，公司投资收益分别为 7,440.18 万元、111,923.48 万元和 78,429.09 万元。2018 年公司投资收益较 2017 年增加 104,483.30 万元，增长 1,404.31%，主要由于当期联营及合营项目逐步建设完成，实现收益。2019 年公司投资收益较 2018 年减少 33,494.39 万元，减少 29.93%，主要由于处置长期股权投资产生的投资收益减少。

5、营业外收支情况

报告期内，公司营业外收入情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业外收入	6,410.33	4,628.26	6,062.99
其中：非流动资产处置利得	35.67	5.41	0.76
收购贷差	17.01	-	109.31
违约金、罚款收入	2,994.96	2,958.15	3,023.69
赔偿收入	4.39	669.96	28.88

2017-2019 年，公司营业外收入占利润总额的比例分别为 0.65%、0.35% 和 0.36%，规模及占比均相对较小。

2017 年，公司执行修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》，将公司收到的与经营活动相关的政府补助单独列报于“其他收益”项目，2017-2019 年公司收到的政府补助为 11,454.17 万元、8,821.99 万元和 693.49 万元，均为财政局专项扶持资金。

2017-2019 年，公司营业外支出分别为 10,438.74 万元、6,787.99 万元和 10,591.94 万元，占利润总额的比例分别为 1.11%、0.51% 和 0.59%，主要为对外

捐赠等项目，总体规模较小。

6、净利润分析

2017-2019 年，公司归属于母公司股东的净利润分别为 565,049.85 万元、778,259.81 万元和 963,690.62 万元，总体保持稳定水平。公司净利润来源于住宅业务。最近三年，公司收入规模持续增长，但近年来国内土地出让价格逐年上升，导致公司房地产开发成本逐年上升。公司通过精细化管理，有效控制了期间费用等支出，保持了良好的盈利能力。

（五）现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	10,018,553.22	8,284,176.10	7,229,470.46
经营活动现金流出小计	7,770,554.15	6,622,621.01	5,990,464.11
经营活动产生的现金流量净额	2,247,999.07	1,661,555.09	1,239,006.35
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	167,029.95	419,881.55	63,329.94
投资活动现金流出小计	1,137,345.97	1,021,758.83	978,118.05
投资活动产生的现金流量净额	-970,316.03	-601,877.28	-914,788.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	1,571,342.26	1,039,551.98	1,222,252.00
筹资活动现金流出小计	2,247,657.35	962,827.31	645,010.39
筹资活动产生的现金流量净额	-676,315.08	76,724.68	577,241.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,043.88	325.63	-
五、现金及现金等价物净增加额	602,411.84	1,136,728.13	901,459.85
六、期末现金及现金等价物余额	3,410,251.98	2,807,840.14	1,619,166.12

1、经营活动现金流量分析

2017-2019 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,239,006.35 万元、1,661,555.09 万元和 2,247,999.07 万元。公司经营活动现金流量主要受到销售回款所形成的现金流入与支付土地价款所形成的现金流出两因素影响。最近三年，公司经营活动现金流入持续增加，主要是由于公司前期投入的房地产开发项目逐渐竣工，并且公司采取高回款率的经营策略。

2、投资活动现金流量分析

2017-2019年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-914,788.11万元、-601,877.28万元和-970,316.03万元，公司投资活动现金流为净流出，主要是由于公司房地产开发业务的战略布局快速推进，积极投资合营、联营企业建设房地产开发项目。

3、筹资活动现金流量分析

2017-2019年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为577,241.61万元、76,724.68万元和-676,315.08万元。2019年，公司筹资活动现金流量为净流出，主要是由于公司根据各期房地产开发项目的资金投入需求和金融市场实际情况，有序、合理地偿还银行借款等。

(六) 盈利能力的稳定性和可持续性

目前我国国内的房地产市场呈现成交量趋缓、交易价格逐渐回归理性的市场化趋势，为房地产行业的健康、有序、稳步发展提供了良好的环境。

1、我国目前的宏观经济虽然增速放缓，并受到国际不利的金融和经济环境的一定影响，但在经济发展上我国具备自身优势，且政府面对当前的形势已经采取积极的应对措施，宏观经济仍将会保持良性发展态势，房地产市场发展依托的经济环境难有根本性变化。

2、公司从事房地产开发业务已经积累了丰富的行业经验，近年来保持了持续、快速发展，规模迅速扩大。世茂建设开发的项目遍及全国各地，“世茂”品牌在中国大陆首创了房地产“滨江”模式和“城市地标模式”，使产品集居住、生活、购物、娱乐、休闲、教育等功能于一体大型高素质的综合房地产项目，在给用户提供高品质体验的同时，建立了极高的品牌影响力。因此，公司有在面对未来行业调整和经济形势波动时抵御风险，保持良好的发展态势。

3、本公司目前在建和拟建项目的结构较为合理，包括商品房、别墅、办公楼等，有助于分散房地产开发业务经营风险，以及由于房地产细分市场波动带来的不利影响。

（七）未来业务发展目标

未来，公司将继续推广“世茂品牌”，努力提高客户对世茂品牌整体的满意度，提升品牌价值，并充分利用其在地产开发领域的声誉及经验，发展优质的物业项目，加强在酒店、住宅及办公物业楼方面的研究和创新，实现公司业务多元化、可持续发展。

六、有息债务情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司有息债务总余额为 1,513,483.56 万元，无逾期借款，其期限结构情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	1,017,066.62	67.20%
1-2 年（含 2 年）	7,600.00	0.50%
2-3 年（含 3 年）	342,013.92	22.60%
3-4 年（含 4 年）	-	-
4-5 年（含 5 年）	146,803.02	9.70%
5 年以上	-	-
合计	1,513,483.56	100.00%

公司有息债务主要以信用借款为主，截至 2019 年 12 月 31 日，公司有息债务的融资类型分布情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日				
	信用借款	保证借款	抵押借款	质押借款	合计
短期借款	-	-	1,400.00	50,000.00	51,400.00
一年内到期的非流动负债	729,266.62	-	186,400.00	50,000.00	965,666.62
长期借款	-	125,400.00	82,176.74	-	207,576.74
应付债券	288,840.19	-	-	-	288,840.19
合计	1,018,106.82	125,400.00	269,976.74	100,000.00	1,513,483.56

七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司资产负债结构在以下假设条件下产生变动：

- 1、相关财务数据模拟的基准日为 2019 年 12 月 31 日；
- 2、假设不考虑本期债券发行过程中产生的融资费用，本期债券募集资金净额为 31.00 亿元；
- 3、假设本期公司债券在 2019 年 12 月 31 日发行完毕的同时全部按计划使用。

基于上述假设，本期债券发行对公司的资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	截至 2019 年 12 月 31 日（合并口径）		
	发行前	变动	发行后
流动资产合计	23,098,804.60	-	23,098,804.60
非流动资产合计	4,712,203.92	-	4,712,203.92
资产总计	27,811,008.52	-	27,811,008.52
流动负债合计	20,448,856.04	-310,000.00	20,138,856.04
非流动负债合计	511,965.79	310,000.00	821,965.79
负债合计	20,960,821.83	-	20,960,821.83
资产负债率	75.37%	-	75.37%
流动比率	1.13	0.02	1.15
非流动负债占负债总额比例	2.44%	1.48 个百分点	3.92%

本次募集资金偿还到期公司债及世茂房地产拨付资金后，公司资产负债率不发生变化，流动比率略有提高，非流动负债占负债总额比例上升，有利于公司债务结构的优化以及负债管理水平的提高。

八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）对外担保事项

1、按揭担保

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司为商品房购买人贷款本金

共计 665,553.35 万元的按揭贷款偿还义务，提供连带责任保证担保。

2、公司为关联方提供的担保事项

截至 2019 年 12 月 31 日，公司为关联方提供的担保情况如下：

序号	被担保人	担保金额（万元）	担保形式
1	上海世茂国际广场有限责任公司	650,000.00	保证担保
2	世茂房地產控股(BVI)有限公司	334,139.00	保证担保
	合计	984,139.00	

3、公司的其他对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司不存在向除关联方之外的第三方提供担保的情况。

（二）未决诉讼

截至 2019 年 12 月 31 日，公司报告期内不存在金额在人民币 1,000 万元(含)以上的重大未决诉讼、仲裁及行政处罚事项，亦不存在金额不足人民币 1,000 万元但可能对公司正常经营、开发资质以及项目建设造成重大不利影响的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项。

（三）资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

新型冠状病毒感染的肺炎疫情爆发以来，本公司密切关注肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。本公司预计此次疫情将对本公司的生产和经营造成一定的暂时性影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。截止至本募集说明书签署日，尚未发现重大不利影响。

2、销售退回

资产负债表日后未发生重要销售退回。

（四）其他重要事项

1、前期会计差错更正

报告期间未发生前期会计差错更正。

2、债务重组

报告期内未发生债务重组事项。

3、环保处罚

公司及子公司严格执行各项规章制度。2018年4月24日，公司子公司南京世茂新领航置业有限公司（以下简称“南京世茂新领航”）收到南京市建邺区环境保护局《行政处罚事先（听证）告知书》（建环罚告[2018]10号），系南京世茂新领航夜间施工，未落实环境保护措施，涉嫌违反建设项目现场管理的有关规定。责令南京世茂新领航改正违法行为，拟罚款38.80万元。南京世茂新领航已就上述事项采取积极整改措施，并于2018年5月18日缴纳相关罚款。

公司及子公司就报告期内环保处罚事项承担了相应责任，并积极予以规范；报告期内，发行人及子公司不存在重大环保处罚。

九、资产权利限制情况

（一）主要抵质押资产

截至2019年12月31日，公司及其控股子公司用于抵押、质押的主要资产相关情况如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	受限原因
货币资金	614,945.33	316,560.34	357,083.17	提供担保或抵质押
存货	758,131.40	309,817.14	2,404,557.30	提供担保或抵质押
固定资产	95.61	-	-	提供担保或抵质押
无形资产	-	-	35,562.00	提供担保或抵质押
合计	1,373,172.35	626,377.48	2,797,202.47	

截至2019年12月31日，除上表所列的资产受限情况外，公司及其控股子

公司不存在其他资产受限制的情况。

(二) 其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况

截至本募集说明书出具日,公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第八节 募集资金运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，并结合公司财务状况及资金需求状况，经公司董事会审议通过和股东决定，并经中国证监会[2019]957号文核准，本期债券发行总额不超过31.00亿元（含31.00亿元）。

二、本次发行公司债券募集资金的使用计划

本次发行公司债券募集资金为不超过31.00亿元（含31.00亿元），扣除发行费用后，初步计划拟用于偿到期公司债，以及偿还世茂房地产拨付给发行人合并范围内公司用于偿还银行借款及补充流动资金形成的款项，世茂房地产在收到归还的款项后，将用于偿还回售的熊猫债。

拟偿还的到期或回售公司债券计划在下述范围内确定。截至本募集说明书签署日，拟偿还的债券基本情况如下：

单位：年、亿元

债券简称	发行主体	证券类别	起息日	期限	发行规模	用于发行人合并报表范围内的金额	本金余额	到期日期/行权日期
15世茂01	世茂建设	一般公司债	2015/09/18	3+2	60.00	60.00	58.999	2020/09/18
16世茂02	世茂房地产	熊猫债	2016/07/31	3+1+1	5.40	5.40	5.40	2020/07/31
16世茂05	世茂房地产	熊猫债	2016/09/21	3+1+1	12.00	12.00	12.00	2020/09/21

本次拟偿还的熊猫债募集资金用于发行人合并范围内公司的具体情况如下：

拟偿还熊猫债简称	用款子公司名称	金额（万元）
16世茂02	泉州世茂新发展置业有限公司	13,867.00
	常州世茂房地产有限公司	120.00
	青岛世茂新城房地产开发有限公司	31,594.00
	苏州世茂新发展房地产开发有限公司	8,192.20
	小计	53,773.20

16 世茂 04、16 世茂 05	常州世茂房地产有限公司	3,135.00
	成都世茂房地产开发有限公司	6,853.46
	成都世茂新城房地产开发有限公司	73,444.16
	大连世茂龙河发展有限公司	15,000.00
	大连世茂新纪元置业有限公司	10,000.00
	福州世茂新纪元置业有限公司	30,000.00
	福州世茂新领域置业有限公司	10,000.00
	杭州世茂嘉年华置业有限公司	13,915.33
	简阳世茂房地产开发有限公司	600.00
	南京硕天投资管理有限公司	8,000.00
	诺斯（上海）融资租赁有限公司	7,040.00
	前海世茂发展（深圳）有限公司	10,958.90
	青岛世茂新城房地产开发有限公司	5,000.00
	泉州世茂瑞盈置业有限公司	1,000.00
	泉州世茂新发展置业有限公司	3,500.00
	泉州世茂新领域置业有限公司	5,000.00
	泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	3,000.00
	厦门世茂新纪元置业有限公司	8,000.00
	厦门信诚建筑装潢有限公司	1,500.00
	山东世盈置业有限公司	8,000.00
	上海帝灿企业管理有限公司	80,605.00
	绍兴世茂新领域置业有限公司	5,000.00
	苏州世茂新世纪房地产开发有限公司	560.00
	武汉虹玉置业有限公司	45,000.00
	武汉世茂新城房地产开发有限公司	12,000.00
	银川世茂房地产开发有限公司	39,960.00
	重庆浚亮房地产开发有限公司	10,000.00
小计	417,071.86	

注：以上使用金额为募集资金净额；截至募集资金使用时点，上述公司均在发行人合并范围内

以上资金不存在转借他人和购置土地的情况，且未用于弥补亏损和非生产性支出，募集资金用途符合我国产业政策及相关法律法规，并按照约定的用途使用且均已使用完毕。

公司将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本金偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还债务的具体事宜，上述具体偿还债

务将根据具体情况进行调整。

在有息债务偿付日前，公司可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金或者进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如货币市场基金、银行发售的固定收益类资管产品、国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。如公司及世茂房地产存续的公司债券回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余，募集资金将用于偿还未来其他公司债券。公司承诺本次发行债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地、不直接或间接用于普通住宅房地产业务。

三、本次募集资金运用对公司财务状况的影响

发行人通过发行本次固定利率的公司债券，有利于提高公司直接融资比例，拓宽融资渠道，改善融资结构，降低融资成本。从整个世茂集团角度考虑，有利于锁定集团财务成本，避免贷款利率波动风险。

四、募集资金用途的变更

本期债券发行后，若发行人拟变更募集资金使用用途，则新的使用用途应当符合相关标准和规定，应当按照债券持有人会议的约定，召开债券持有人会议审议变更事宜。待审议通过后，发行人可按照会议决议变更用途。

五、前次发行债券募集资金使用情况

经中国证监会证监许可[2015]2012号文核准，公司于2015年9月、2015年10月面向合格投资者公开发行了60亿元、14亿元公司债券。经中国证监会证监许可[2019]957号文核准，公司于2019年9月、2019年11月、2020年3月面向合格投资者公开发行了10亿元、19亿元、45亿元公司债券。

截至本募集说明书签署日，2015年9月、2015年10月、2019年9月、2019年11月发行的公司债券募集资金已全部使用完毕，用途均符合募集说明书的约

定，合法合规。2020年3月发行的公司债券拟偿还15世茂01的到期款及16世茂02和16世茂05的回售款。截至本募集说明书签署日，15世茂01尚未到期，16世茂02和16世茂05尚未到行权日期。届时，发行人将按照募集说明书约定使用募集资金偿还到期/回售债券。

第九节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《债券管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。以下仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、总则

1、为规范上海世茂建设有限公司 2019 年公司债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及其他规范性文件的规定，并结合公司的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。

2、债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券之投资者。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

3、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本次债券享有一票表决权，但公司、本次债券的担保人、持有公司 10%以上股份的股东和上述股东的关联方、担保人的关联方或公司的关联方持有的未偿还本次债券无表决权。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

二、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

三、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议；

（3）当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（4）对更换债券受托管理人作出决议；

（5）在本期债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（6）当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依

法享有权利的方案作出决议；

(7) 法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(二) 债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

(1) 拟变更债券募集说明书的重要约定；

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟变更债券受托管理人或《上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券受托管理协议》的主要内容；

(4) 发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

(5) 发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(6) 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

(7) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

(8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

(9) 发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(10) 发生募集说明书或《上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券受托管理协议》约定的加速清偿等需要召开债券持有人会议的情形；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

受托管理人应当自收到上述第（9）款约定书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。

2、受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。第六条如债券受托管理人未能按本规则第五条的规定履行其职责，发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。单独持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

3、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集

人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告应包括以下内容：

(1) 债券发行情况；

(2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议时间和地点；

(4) 会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(5) 会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则和本规则的相关规定；

(6) 会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人可以就其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 7 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。

4、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，

召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供本规则第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本期未偿还债券面值未超过本期未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本期未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

6、本期债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

（三）债券持有人会议的出席人员及其权利

1、除法律、法规和规则另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

（1）发行人；

（2）本期债券担保人及其关联方；

(3) 持有本期债券且持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；

(4) 债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；

(5) 其他重要关联方。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

2、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

3、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

4、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿

还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书的签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见

的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

2、债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

3、债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10% 以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

4、召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

（五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有

一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

6、债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；

- (2) 召开会议的日期、具体时间、地点；
- (3) 会议主席姓名、会议议程；
- (4) 各发言人对每一审议事项的发言要点；
- (5) 每一表决事项的表决结果；
- (6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- (7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

8、债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

9、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

10、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (一) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- (二) 会议有效性；
- (三) 各项议案的议题和表决结果。

四、债券持有人会议决议的适用性

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人均有同等效力和约束力。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并

接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

《债券持有人会议规则》于本次债券发行时生效。

第十节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，公司聘请中信建投证券作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期公司债券的投资者，均视同自愿接受中信建投证券担任本期公司债券的受托管理人，且视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据公司与中信建投证券签署的《债券受托管理协议》，中信建投证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人基本情况

公司名称：中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2203 室

联系人：韩勇

电话：021-68801569

（二）债券受托管理人与公司的利害关系情况

除与公司签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，受托管理人与公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利

害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

（一）债券受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信建投证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。

2、在本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受债券受托管理人担任本次债券的受托管理人，同意《债券受托管理协议》中关于公司、债券受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本次债券的受托管理人。

（二）公司的权利和义务

1、发行人享有如下权利：

（1）提议召开债券持有人会议；

（2）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

（3）对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

（四）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3、发行人应当指定专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

4、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

发行人应当将披露的信息刊登在债券交易场所（上海证券交易所）的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。

5、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

(8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

(9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

(10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

(11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市或交易/转让条件；

(12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；

(13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(15) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项；

(16) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

(17) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(18) 发行人预计不能或实际未能按期支付本期债券本金及/或利息；

(19) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；

(20) 发行人提出债务重组方案；

(21) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务。

6、发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之

后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

7、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

8、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。相关偿债保障措施或财产保全措施的方式及费用承担，按照《债券受托管理协议》的规定执行。

9、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知债券受托管理人。

10、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。公司应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通，配合债券受托管理人所需进行的现场检查。

本次债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合债券受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照债券受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债券受托管理人对保证人进行现场检查。

11、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

13、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

14、本次债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

15、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人责任，权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对公司履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

债券受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

- (2) 至少每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (3) 调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；
- (4) 对发行人和保证人（如有）进行现场检查；
- (5) 约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督公司对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人、保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，

督促发行人履行《债券受托管理协议》约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。相关费用承担及财产保全担保的提供按《债券受托管理协议》的约定执行。

10、本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12 发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权债券受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由债券受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘

请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

17、对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；债券受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但债券受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

（四）债券受托管理人的报酬和费用

1、除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，债券受托管理人不就其履行本次债券受托管理人责任而向公司收取报酬。

2、本次债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）债券受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，公司不得拒绝；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用发行人应在收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起

五个交易日内向债券受托管理人支付。

3、发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计公司不能偿还债务时，债券受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（1）债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因债券受托管理人向法定机关申请财产保全、对公司提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管债券受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（五）债券持有人的权利和义务

1、债券持有人享有以下权利：

（1）按照募集说明书约定到期兑付本次债券本金和利息；

（2）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有 10% 以上本期未偿还债券面值总额的有表决权的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（3）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权债券受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

- (4) 监督债券受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；
- (5) 法律、法规和规则规定以及《债券受托管理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

- (1) 遵守募集说明书的相关约定；
- (2) 债券受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本次债券持有人承担。债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由债券受托管理人自行承担其后果及责任；
- (3) 接受债券持有人会议决议并受其约束；
- (4) 不得从事任何有损发行人、债券受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；
- (5) 如债券受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及债券受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求债券受托管理人为其先行垫付；
- (6) 根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

（六）受托管理事务报告

- 1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。
- 2、债券受托管理人应当建立对公司的定期跟踪机制，监督公司对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (一) 受托管理人履行职责情况；
- (二) 发行人的经营与财务状况；
- (三) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- (四) 发行人偿债意愿和能力分析；
- (五) 内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (六) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- (七) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- (八) 债券持有人会议召开的情况；
- (九) 发生《受托管理协议》第 3.5 条第（一）项至第（二十一）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- (十) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现《债券受托管理协议》第 3.5 条第（一）项至第（二十一）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托 在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（七）债券受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- (1) 债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- (2) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 债券受托管理人提出书面辞职；

(4) 债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自符合会议决议生效之日，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与公司签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(八) 违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本次债券项下的违约事件：

(1) 在本次债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

(2) 发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本次债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次债券未偿还面值总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

(3) 发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对公司就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响,或出售其重大资产等情形以致对公司就本次债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响;

(4) 在债券存续期间内,发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序;

(5) 任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决,或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令,或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本次债券项下义务的履行变得不合法;

(6) 在债券存续期间,发行人发生其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时,债券受托管理人行使以下职权:

(1) 在知晓该行为发生之日的五个工作日内告知全体债券持有人;

(2) 在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 13.2 条第(一)项规定的未偿还本期债券到期本息的,受托管理人应当召集债券持有人会议,按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任,包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序;在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下,受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托,以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序;

(3) 在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 13.2 条规定的情形之一的(第 13.2 条第(一)项除外),并预计发行人将不能偿还债务时,应当要求发行人追加担保,并可依法申请法定机关采取财产保全措施;

(4) 及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

4、上述违约事件发生时,发行人应当承担相应的违约责任,包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支

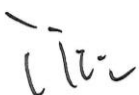
付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



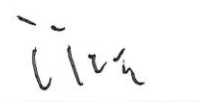
许世坛



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。


全体董事签名：



许世坛

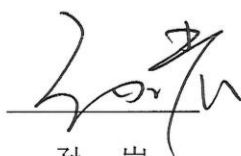


许荣茂



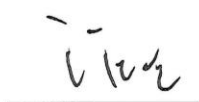
汤 沸

全体监事签名：



孙 岩

全体高级管理人员签名：



许世坛



上海世茂建设有限公司
2020年 4月 30日

三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

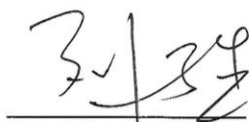
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字：



韩 勇

法定代表人签字（授权代表人）：



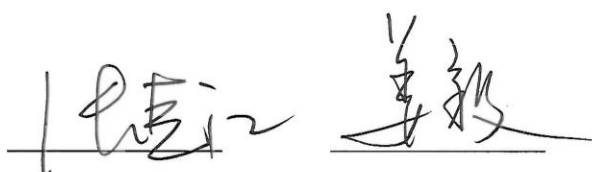
刘乃生



四、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

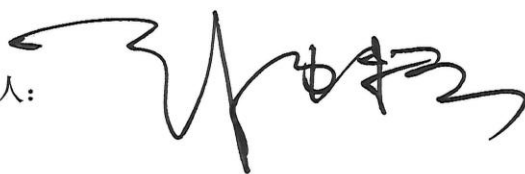
经办律师：



张克江

姜毅

律师事务所负责人：



顾功耘

上海市锦天城律师事务所

2020年4月30日

五、会计师事务所声明


本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



会计师事务所负责人：



杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

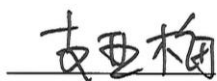
2020年4月20日



六、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员：

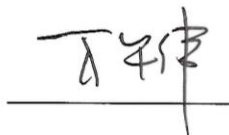


支亚梅



卢瑞

评级机构负责人：



万华伟



联合信用评级有限公司

2020年4月30日

七、受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债券受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

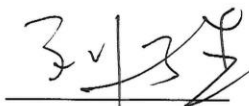
本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



韩 勇

法定代表人签字（授权代表人）：



刘乃生



第十二节 备查文件

一、备查文件

- 1、公司最近三年财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、公司律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级公司出具的资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>）查阅本募集说明书及摘要。

二、查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

（一）上海世茂建设有限公司

办公地址：上海市浦东新区潍坊西路 55 号

联系人：杜文杰、张家琨

电话：021-38611218

（二）中信建投证券股份有限公司

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2203 室

联系人：朱明强、韩勇、董浩

电话：021-68801565

传真：021-68801551

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。