

公司代码：600823

债券代码：155142

债券代码：155254

债券代码：155391

债券代码：163216

债券代码：163644

债券代码：175077

债券代码：175192

公司简称：世茂股份

债券简称：19世茂G1

债券简称：19世茂G2

债券简称：19世茂G3

债券简称：20世茂G1

债券简称：20世茂G2

债券简称：20世茂G3

债券简称：20世茂G4

上海世茂股份有限公司
2020 年第三季度报告正文

一、重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人吴凌华、主管会计工作负责人张杰及会计机构负责人（会计主管人员）方宁保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	143,038,972,032.91	127,563,906,227.18	12.13
归属于上市公司股东的净资产	25,664,841,979.59	25,383,301,275.01	1.11
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,885,356,594.51	-3,315,091,998.74	156.87
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	12,011,142,412.83	15,070,970,700.66	-20.30

归属于上市公司股东的净利润	1,081,350,002.97	1,545,612,377.40	-30.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,022,982,387.96	1,301,334,240.66	-21.39
加权平均净资产收益率(%)	4.17	6.32	减少2.15个百分点
基本每股收益(元/股)	0.29	0.41	-29.27
稀释每股收益(元/股)	0.29	0.41	-29.27

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-394,805.56	-357,272.66	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	12,143,123.65	50,593,626.96	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,847,030.66	16,083,672.17	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损			

益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,945,676.84	29,047,800.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	750,589.25	1,705,790.28	
少数股东权益影响额(税后)	906,195.00	-14,437,597.66	
所得税影响额	-6,534,661.57	-24,268,404.23	
合计	17,663,148.27	58,367,615.01	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）						36,142
前十名股东持股情况						
股东名称	期末持股数量	比例	持有有限	质押或冻结情况	股东性质	

(全称)		(%)	售条件股 份数量	股份状态	数量	
峰盈国际有限公司	1,640,520,000	43.73	0	无	0	境外法人
西藏世茂企业发展有限公司	704,216,653	18.77	0	质押	430,000,000	境内非国 有法人
上海世茂投资管理有限公司	399,238,342	10.64	0	无	0	境内非国 有法人
香港中央结算有限公司	123,209,252	3.28	0	无	0	境外法人
中国证券金融股份有限公司	61,489,749	1.64	0	无	0	未知
中央汇金资产管理有限责任公司	49,463,540	1.32	0	无	0	国有法人
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	43,173,459	1.15	0	无	0	国有法人
上海浦东国有资产投资管理有限公司	21,670,740	0.58	0	无	0	国有法人
招商银行股份有限公司—汇添富绝对收益策略定期开放混合型发起式证券投资基金	20,192,700	0.54	0	无	0	其他
社保基金四二三组合	17,000,023	0.45	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
峰盈国际有限公司	1,640,520,000	人民币普通股	1,640,520,000			
西藏世茂企业发展有限公司	704,216,653	人民币普通股	704,216,653			
上海世茂投资管理有限公司	399,238,342	人民币普通股	399,238,342			
香港中央结算有限公司	123,209,252	人民币普通股	123,209,252			
中国证券金融股份有限公司	61,489,749	人民币普通股	61,489,749			
中央汇金资产管理有限责任公司	49,463,540	人民币普通股	49,463,540			
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	43,173,459	人民币普通股	43,173,459			
上海浦东国有资产投资管理有限公司	21,670,740	人民币普通股	21,670,740			
招商银行股份有限公司—汇添富绝对收益策略定期开放混合型发起式证券投资基金	20,192,700	人民币普通股	20,192,700			
社保基金四二三组合	17,000,023	人民币普通股	17,000,023			
上述股东关联关系或一致行动的说明	峰盈国际、世茂企业、世茂投资为受同一控制下的企业，与上述其他7名无限售条件流通股股东之间不存在关联关系或一致行动人的情况。公司未知其他7名无限售条件流通股之间是否存在股东关联关系或一致行动人的情况。					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情

况表

□适用 √不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	说明
营业收入	12,011,142,412.83	15,070,970,700.66	-20.30	因各期结算物业的类型、地域、价格等因素影响，同比略有下降。
营业成本	7,469,958,530.17	10,179,306,983.11	-26.62	因各期结算物业的类型、地域、价格等因素影响，同比略有下降。
销售费用	466,741,434.88	434,511,489.09	7.42	同比略增主要系营销费用略增长。
管理费用	577,861,769.12	541,122,974.91	6.79	同比略增主要系行政费用略增长。
财务费用	145,079,021.64	147,823,805.50	-1.86	与上期基本持平
经营活动产生的现金流量净额	1,885,356,594.51	-3,315,091,998.74	156.87	同比上升主要系经营性收款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-616,153,258.17	-2,036,706,438.40	69.75	同比上升主要系本期对于自持物业投入减少，以及投资支付减少。
筹资活动产生的现金流量净额	1,946,363,351.52	2,204,723,331.76	-11.72	同比下降主要系子公司支付给少数股东的股利增加所致

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	15,558,509,940.10	10.88	12,826,867,599.92	10.06	21.30	本期变动主要系为公司新增项目建设储备资金所致。
预付款项	2,817,532,415.99	1.97	5,287,169,243.78	4.14	-46.71	本期主要变动为珠海项目拿到土地证预付土地款转为存货所致
其他应收款	5,615,719,803.77	3.93	3,380,397,188.01	2.65	66.13	本期变动主要系增加合作项目(福州茂洲、武汉光谷芯动力、深圳市晟世善居)借款所致。

存货	59,296,435,849.80	41.45	48,694,234,848.17	38.17	21.77	本期主要变动系取得的土地证，土地款转为存货所致（珠海项目、宁波潘火项目）
长期股权投资	1,355,021,419.91	0.95	991,714,153.59	0.78	36.63	本期变动主要系新增联营合营企业所致。
应付账款	14,829,268,344.62	10.37	12,750,664,431.39	10.00	16.30	本期变动主要系应付工程款增加。
预收款项	84,587,991.52	0.06	4,768,668,992.81	3.74	-98.23	本期变动主要系结转收入。
合同负债	3,668,122,508.99	2.56	-	-	-	
其他应付款	34,407,033,598.70	24.05	24,944,164,289.88	19.55	37.94	本期变动主要系关联往来款增加及期末应付股东股利增加所致。
短期借款	180,000,000.00	0.13	400,000,000.00	0.31	-55.00	本期变动主要系金融机构借款增加所致。
一年内到期的非流动负债	6,176,910,317.24	4.32	9,272,413,312.95	7.27	-33.38	
其他流动负债	-	-	999,214,613.12	0.78	-100.00	
长期借款	10,418,926,857.14	7.28	5,704,400,000.00	4.47	82.65	
应付债券	9,958,150,106.60	6.96	5,973,175,066.90	4.68	66.71	

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的

警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	上海世茂股份有限公司
法定代表人	吴凌华
日期	2020年10月29日