

上海世茂建设有限公司

财务报表及附注

二〇二二年半年度

有限公司

上海世茂建设有限公司

财务报表及附注

(2022年01月01日至2022年06月30日止)

目录

页次

财务报表	
合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
合并利润表和母公司利润表	5-6
合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
财务报表附注	13-87

合并资产负债表
2022-06-30

编制单位：上海世茂建设有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	(一)	31,298,969,967.34	34,733,811,566.13
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	(二)	77,565,287.29	36,682,391.17
应收账款	(三)	6,799,263,202.87	3,420,153,047.60
应收款项融资			
预付款项	(四)	3,600,482,797.46	3,879,951,040.63
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(五)	85,350,318,727.91	70,944,951,222.58
买入返售金融资产			
存货	(六)	201,157,227,342.96	214,887,154,650.12
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	7,138,433,852.08	6,316,916,236.02
流动资产合计		335,422,261,177.91	334,219,620,154.25
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(八)	81,057,316.31	124,837,316.31
长期股权投资	(九)	39,268,144,490.40	44,075,733,657.92
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十)	6,490,200,000.00	6,240,200,000.00
固定资产	(十一)	1,800,174,370.51	1,918,186,687.90
在建工程	(十二)	528,461,952.67	564,683,869.99
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十三)	12,378,809.21	14,441,944.08
无形资产	(十四)	451,998,847.58	1,149,516,273.49
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十五)	23,363,992.65	31,569,604.62
递延所得税资产	(十六)	3,744,877,303.46	3,625,583,570.02
其他非流动资产	(十七)	465,979,167.42	2,847,135,513.55
非流动资产合计		52,866,636,250.21	60,591,888,437.88
资产总计		388,288,897,428.12	394,811,508,592.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2022-06-30

编制单位：上海世茂建设有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	(十八)	35,236,655,495.70	21,006,831,235.49
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(十九)	2,483,563,546.37	3,126,164,675.07
应付账款	(二十)	43,971,324,506.26	52,046,287,137.17
预收款项			
合同负债	(二十一)	91,055,742,041.95	92,497,239,249.92
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(二十二)	7,398,222.69	65,387,130.66
应交税费	(二十三)	16,488,858,783.53	16,691,591,553.53
其他应付款	(二十四)	76,379,265,637.85	79,751,170,905.78
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十五)	29,793,577,331.59	11,927,490,668.62
其他流动负债		4,779,020,344.14	4,856,359,201.75
流动负债合计		300,195,405,910.08	281,968,521,757.99
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(二十六)	13,096,253,778.16	19,064,207,506.85
应付债券	(二十七)	6,488,094,803.30	11,279,671,505.60
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(二十八)	5,960,330.12	9,853,700.11
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(十六)	228,869,324.30	175,609,816.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		19,819,178,235.88	30,529,342,529.46
负债合计		320,014,584,145.96	312,497,864,287.45
所有者权益：			
股本	(二十九)	1,553,099,983.58	1,553,099,983.58
其他权益工具	(三十)		3,550,000,000.00
其中：优先股			
永续债			3,550,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益	(三十一)	456,436,848.63	456,436,848.63
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	(三十二)	27,143,457,582.87	36,421,718,022.36
归属于母公司所有者权益合计		29,152,994,415.08	41,981,254,854.57
少数股东权益		39,121,318,867.08	40,332,389,450.11
所有者权益合计		68,274,313,282.16	82,313,644,304.68
负债和所有者权益总计		388,288,897,428.12	394,811,508,592.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表
2022-06-30

编制单位：上海世茂建设有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注十二	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		4,753,497,421.90	6,475,943,641.13
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(一)	233,236,278,980.17	242,879,056,297.79
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		13,196,270.86	13,196,270.87
流动资产合计		238,002,972,672.93	249,368,196,209.79
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	17,425,873,698.57	17,877,610,648.95
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		522,659.07	554,023.31
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		36,820,000.00	32,000,000.00
非流动资产合计		17,463,216,357.64	17,910,164,672.26
资产总计		255,466,189,030.57	267,278,360,882.05

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）
2022-06-30

编制单位：上海世茂建设有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		6,001,875,211.00	5,302,470,210.96
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		62,740,642.78	65,907,071.24
其他应付款		224,298,256,254.06	234,681,416,445.09
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,724,420,382.74	2,648,964,522.23
其他流动负债			
流动负债合计		238,087,292,490.58	242,698,758,249.52
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		6,488,094,803.30	11,279,671,505.60
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,488,094,803.30	11,279,671,505.60
负债合计		244,575,387,293.88	253,978,429,755.12
所有者权益：			
股本		1,553,099,983.58	1,553,099,983.58
其他权益工具			3,550,000,000.00
其中：优先股			
永续债			3,550,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益		221,912,782.85	221,912,782.85
专项储备			
盈余公积		324,775,570.15	324,775,570.15
未分配利润		8,791,013,400.11	7,650,142,790.35
所有者权益合计		10,890,801,736.69	13,299,931,126.93
负债和所有者权益总计		255,466,189,030.57	267,278,360,882.05

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表
2022年1-6月

编制单位：上海世茂建设有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		20,502,009,334.30	52,229,997,585.32
其中：营业收入	(三十三)	20,502,009,334.30	52,229,997,585.32
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		26,567,732,663.28	42,926,588,094.66
其中：营业成本	(三十三)	21,354,945,980.06	37,370,779,623.73
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十四)	399,531,717.01	2,296,375,385.89
销售费用	(三十五)	832,215,457.19	1,600,261,877.70
管理费用	(三十六)	847,484,623.53	1,349,769,633.97
研发费用			
财务费用	(三十七)	3,133,554,885.49	309,401,573.37
其中：利息费用		2,890,296,433.29	688,780,127.53
利息收入		175,149,057.44	613,195,163.30
加：其他收益	(三十八)	579,903.71	7,746,258.22
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十九)	-174,912,424.54	1,090,687,334.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,522,795,104.47	1,065,017,785.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(四十)	213,372,918.73	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(四十一)	-2,605,267,452.43	-5,639,664.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）		52,000.00	541,194.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-8,631,898,383.51	10,396,744,613.82
加：营业外收入	(四十二)	81,826,812.68	63,104,938.40
减：营业外支出	(四十三)	91,776,542.56	67,162,463.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-8,641,848,113.39	10,392,687,088.61
减：所得税费用	(四十四)	-43,762,285.98	2,392,582,997.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,598,085,827.41	8,000,104,091.17
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,598,085,827.41	8,000,104,091.17
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,299,721,111.22	6,054,984,901.67
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-298,364,716.19	1,945,119,189.50
六、其他综合收益的税后净额			35,935,734.18
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			35,935,734.18
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			35,935,734.18
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			35,935,734.18
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-8,598,085,827.41	8,036,039,825.35
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-8,299,721,111.22	6,090,920,635.85
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-298,364,716.19	1,945,119,189.50
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		-5.34	3.90
(二) 稀释每股收益（元/股）		-5.34	3.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表
2022年1-6月

编制单位：上海世茂建设有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,508,471.90	280,183,130.05
减：营业成本			
税金及附加			2,147,339.73
销售费用			
管理费用		2,709,758.22	3,617,618.11
研发费用			
财务费用		236,894,431.65	261,874,795.65
其中：利息费用		363,742,910.58	523,753,342.91
利息收入		19,523,762.13	377,288,632.75
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）		1,410,740,884.34	224,963,877.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-54,864,580.38	224,963,877.20
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,172,645,166.37	237,507,253.76
加：营业外收入		130,000.61	1,437.06
减：营业外支出		13,159.97	92,731.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,172,762,007.01	237,415,959.69
减：所得税费用			33,384,127.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,172,762,007.01	204,031,832.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,172,762,007.01	204,031,832.16
（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			2,754,884.50
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			2,754,884.50
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			2,754,884.50
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		1,172,762,007.01	206,786,716.66
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.76	0.13
（二）稀释每股收益（元/股）		0.76	0.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

许世印

主管会计工作负责人：

汤沸

会计机构负责人：

汤沸

合并现金流量表
2022年1-6月

编制单位：上海世茂建设有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		17,627,577,286.48	56,989,972,237.62
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,930,133,364.02	1,179,428,376.71
经营活动现金流入小计		26,557,710,650.50	58,169,400,614.33
购买商品、接受劳务支付的现金		12,969,492,135.40	43,664,413,615.53
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		545,965,889.62	925,366,357.06
支付的各项税费		3,586,934,796.97	6,033,371,511.58
支付其他与经营活动有关的现金		1,134,506,057.14	5,730,671,926.97
经营活动现金流出小计		18,236,898,879.13	56,353,823,411.14
经营活动产生的现金流量净额		8,320,811,771.37	1,815,577,203.19
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		936,320,177.00	903,009,522.75
取得投资收益收到的现金		1,561,566,638.18	1,141,646,675.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		38,929,325.38	45,498,959.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		890,855,098.19	-929,706,458.67
收到其他与投资活动有关的现金		9,195,428,472.24	6,786,824,140.89
投资活动现金流入小计		12,623,099,710.99	7,947,272,839.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,107,838.77	666,617,559.64
投资支付的现金		3,787,501,478.45	5,143,444,551.59
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-1,469,669,692.79	
支付其他与投资活动有关的现金		16,029,288,461.06	8,793,382,362.14
投资活动现金流出小计		18,356,228,085.49	14,603,444,473.37
投资活动产生的现金流量净额		-5,733,128,374.50	-6,656,171,633.38
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,281,170,000.00	3,331,486,261.58
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,281,170,000.00	2,318,386,278.00
取得借款收到的现金		3,420,889,639.90	18,691,260,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,576,963,940.71	
筹资活动现金流入小计		6,279,023,580.61	22,022,746,261.58
偿还债务支付的现金		8,001,394,638.84	9,455,619,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,839,908,584.34	1,224,418,483.41
支付其他与筹资活动有关的现金		610,141,127.07	484,576,916.96
筹资活动现金流出小计		11,451,444,350.25	11,164,614,800.37
筹资活动产生的现金流量净额		-5,172,420,769.64	10,858,131,461.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		116,718,587.62	-4,019,435.32
五、现金及现金等价物净增加额		-2,468,018,785.15	6,013,517,595.70
加：期初现金及现金等价物余额		25,234,112,738.40	37,446,488,157.22
六、期末现金及现金等价物余额		22,766,093,953.25	43,460,005,752.92

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表
2022年1-6月

编制单位：上海世茂建设有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		1,508,471.90	300,390,343.03
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,232,970,051.07	1,559,152,543.70
经营活动现金流入小计		1,234,478,522.97	1,859,542,886.73
购买商品、接受劳务支付的现金			2,312,715.26
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		72,765,208.94	70,321,620.79
支付其他与经营活动有关的现金		733,201,096.26	704,534,860.75
经营活动现金流出小计		805,966,305.20	777,169,196.80
经营活动产生的现金流量净额		428,512,217.77	1,082,373,689.93
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			25,232,457.08
取得投资收益收到的现金			10,324,658,054.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		3,388,527,950.24	2,276,921,869.50
投资活动现金流入小计		3,388,527,950.24	12,626,812,381.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			880,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,013,137,179.10	13,668,584,343.39
投资活动现金流出小计		1,013,137,179.10	14,548,584,343.39
投资活动产生的现金流量净额		2,375,390,771.14	-1,921,771,961.96
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			1,013,099,983.58
取得借款收到的现金		1,417,000,000.00	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		380,592,739.62	
筹资活动现金流入小计		1,797,592,739.62	1,513,099,983.58
偿还债务支付的现金		3,983,715,841.49	1,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,331,387,122.82	632,058,372.43
支付其他与筹资活动有关的现金			1,200,000,000.00
筹资活动现金流出小计		5,315,102,964.31	2,832,058,372.43
筹资活动产生的现金流量净额		-3,517,510,224.69	-1,318,958,388.85
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		107,324,716.80	-738,852.13
五、现金及现金等价物净增加额		-606,282,518.98	-2,159,095,513.01
加：期初现金及现金等价物余额		1,359,779,936.42	9,130,811,774.82
六、期末现金及现金等价物余额		753,497,417.44	6,971,716,261.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2022年1-6月

金额单位：人民币元

项目	本期金额												
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,553,099,983.58		3,550,000,000.00			456,436,848.63				36,421,718,022.36	41,981,254,854.57	40,332,389,450.11	82,313,644,304.68
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,553,099,983.58		3,550,000,000.00			456,436,848.63				36,421,718,022.36	41,981,254,854.57	40,332,389,450.11	82,313,644,304.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-3,550,000,000.00							-9,278,260,439.49	-12,828,260,439.49	-1,211,070,583.03	-14,039,331,022.52
（一）综合收益总额										-8,299,721,111.22	-8,299,721,111.22	-298,364,716.19	-8,598,085,827.41
（二）所有者投入和减少资本										-946,647,931.02	-4,496,647,931.02	-602,433,909.51	-5,099,081,840.53
1. 所有者投入的普通股												1,281,170,000.00	1,281,170,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,553,099,983.58					456,436,848.63				27,143,457,582.87	29,152,994,415.08	39,121,318,867.08	68,274,313,282.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表 (续)
2022年1-6月

金额单位: 人民币元

项目	上期金额													
	归属于母公司所有者权益													
	股本	优先股	永续债	其他权益工具 其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	540,000,000.00		3,550,000,000.00				219,702,425.51				44,721,939,128.02	49,031,641,553.53	41,649,885,691.21	90,681,527,244.74
加: 会计政策变更											52,539.44	52,539.44		52,539.44
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	540,000,000.00		3,550,000,000.00				219,702,425.51				44,721,991,667.46	49,031,694,092.97	41,649,885,691.21	90,681,579,784.18
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	1,013,099,983.58						35,935,734.18				5,804,158,487.65	6,853,194,205.41	1,223,701,026.00	8,076,895,231.41
(一) 综合收益总额							35,935,734.18				6,054,984,901.67	6,090,920,635.85	1,945,119,189.50	8,036,039,825.35
(二) 所有者投入和减少资本	1,013,099,983.58										-142,492,167.43	870,607,816.15	-290,223,763.50	580,384,052.65
1. 所有者投入的普通股	1,013,099,983.58										-142,492,167.43	870,607,816.15	-290,223,763.50	580,384,052.65
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配											-108,334,246.59	-108,334,246.59	-431,194,400.00	-539,528,646.59
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者 (或股东) 的分配											-108,334,246.59	-108,334,246.59	-431,194,400.00	-539,528,646.59
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本 (或股本)														
2. 盈余公积转增资本 (或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,553,099,983.58		3,550,000,000.00				255,638,159.69				50,526,150,155.11	55,884,888,298.38	42,873,586,717.21	98,758,475,015.59



会计机构负责人:



主管会计工作负责人:

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



母公司所有者权益变动表
2022年1-6月

金额单位：人民币元

项目	本期金额										
	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	1,553,099,983.58		3,550,000,000.00				221,912,782.85		324,775,570.15	7,650,142,790.35	13,299,931,126.93
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,553,099,983.58		3,550,000,000.00				221,912,782.85		324,775,570.15	7,650,142,790.35	13,299,931,126.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-3,550,000,000.00							1,140,870,609.76	-2,409,129,390.24
（一）综合收益总额										1,172,762,007.01	1,172,762,007.01
（二）所有者投入和减少资本			-3,550,000,000.00								-3,550,000,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,553,099,983.58						221,912,782.85		324,775,570.15	8,791,013,400.11	10,890,801,736.69

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表 (续)
2022年1-6月

金额单位: 人民币元

编制单位: 上海世茂建设有限公司 项目	上期金额						所有者权益合计	
	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股		
	优先股	永续债	其他	其他综合收益				专项储备
一、上年年末余额	540,000,000.00		3,550,000,000.00				7,347,367,453.51	11,927,398,180.00
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	540,000,000.00		3,550,000,000.00				7,347,367,453.51	11,927,398,180.00
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	1,013,099,983.58						95,697,585.57	1,111,552,453.65
(一) 综合收益总额							204,031,832.16	206,786,716.66
(二) 所有者投入和减少资本	1,013,099,983.58							1,013,099,983.58
1. 所有者投入的普通股	1,013,099,983.58							1,013,099,983.58
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者 (或股东) 的分配								
3. 其他								
(四) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本 (或股本)								
2. 盈余公积转增资本 (或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
四、本期期末余额	1,553,099,983.58		3,550,000,000.00				7,443,065,039.08	13,038,950,633.65



后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



上海世茂建设有限公司
二〇二二年半年度财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

上海世茂建设有限公司(以下简称“贵公司”、“本公司”、“公司”)由上海世茂投资发展有限公司(以下简称“世茂投资”)、上海万象(集团)股份有限公司(系上海世茂股份有限公司前身,以下简称“万象集团”)于2001年3月16日共同出资设立,经多次股权转让,至2009年5月18日,股东变更为世茂集团控股有限公司。截至2022年06月30日止,公司注册资本为1,553,099,983.58亿元,公司社会信用代码91310115703254170G,注册地址为上海市浦东新区民生路600号16幢401室,总部办公地址上海市浦东新区潍坊西路55号世茂大厦,公司所属行业为房地产开发业,公司经营范围为: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(涉及许可经营的凭许可证经营)。

本财务报表业经公司全体董事(董事会)批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至2022年06月30日止,本公司合并财务报表范围包括上海世茂投资管理有限公司、上海世盈投资管理有限公司、上海冠台投资管理有限公司等901家单位,本公司主要子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

(二) 持续经营

截止2022年6月30日,本公司短期借款及一年内到期的非流动负债合计650.30亿元,公司货币资金为312.99亿元,包含受限资金85.32亿元。本公司流动性面临一定压力。

基于上述情况,公司采取各种积极措施以缓解流动性压力,包括:

1、加速销售回款资金回笼：公司密切与相关各方就按揭、应收账款的放款和催收工作进行积极推动。

2、主动调整企业经营策略：公司已经暂停全国范围内的新项目获取，同时加大对现有项目投出产生的效能分析和动态控制，并暂缓持有类物业的开发。

3、妥善安排存量债务结构：除寻求机构展期和降息外，积极推动资产抵债，减少现金流压力。

4、多措并举加快资产处置：设立专门资产管理平台，推动经营性资产的处置，以快速回笼资金，降低负债。2022年已处置的资产包括广州亚运城相关股权、上海229地块等，回笼资金37.1亿元。

5、公司战略精简，降本增效：22年末已完成集团及地区组织架构的整合，以及人员精简，主动应对市场环境变化，缓解流动性压力。

6、地方纾困基金支持缓解项目压力：2022年已陆续获得各地政府的纾困基金合计8.15亿，且相关利率水平较低，较大程度缓解了对应项目的流动性压力，确保其工程的推进和交付。

基于以上情况，公司认为，在疫情管控已经放开，各行业经济形势日趋改善，房地产行业的风险将得到有效控制和缓解，公司的财务状况也将逐步好转，公司的持续经营能力将得到进一步稳定。本公司财务报表以持续经营假设为基础是合适的。

三、重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注三、（二十七）“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注三、（三十三）“其他重要的会计政策和会计估计”。

（一）会计期间

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

（二）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1、同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的企业合并。

按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相

关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

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

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

(五) 合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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

2、合并财务报表编制的方法

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

同一控制下的吸收合并中，合并方在合并当期期末比较报表的编制应区别不同的情况，如果合并方在合并当期期末，仅需要编制个别财务报表、不需要编制合并财务报表的，合并方在编制前期比较报表时，无须对以前期间已经编制的比较报表进行调整；如果合并方在合并当期期末需要编制合并财务报表的，在编制前期比较合并财务报表时，应将吸收合并取得的被合并方前期有关财务状况、经营成果及现金流量等并入合并方前期合并财务报表。前期

比较报表的具体编制原则比照同一控制下控股合并比较报表的编制。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见附注三、（十四）长期股权投资”或附注三、（八）金融工具。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注（十四））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安

排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注权益法核算的长期股权投资中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1.1 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算

的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

1.2.1 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，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：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

1.2.2 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性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，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

2、金融工具的减值

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损

失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

3、金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价

值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

4、金融负债的分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6、金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(九) 应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

应收账款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1、预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
应收账款[组合 1]	同受控股母公司控制的合并范围应收款项
应收账款[组合 2]	扣除组合 1 以外的应收款项

2、预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

(十) 应收款项融资

应收款项融资项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。

本公司视日常资金管理的需要，将部分银行承兑汇票进行贴现和背书，对部分应收账款进行保理业务，基于出售的频繁程度、金额以及内部管理情况，此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。

此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

(十一) 其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1、预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

组合名称	组合内容
其他应收款[组合 1]	同受控股母公司控制的合并范围应收款项
其他应收款[组合 2]	扣除组合 1 以外的应收款项

本公司在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该其他应收款整个

存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该其他应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2、预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在前一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（十二）存货

1、存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品、周转房、原材料、库存商品、低值易耗品、周转材料等。

2、开发产品、开发成本按房地产开发业务会计处理规定核算：

（1）开发用土地的核算方法：公司以支付土地出让金方式取得土地使用权，在公司取得土地使用权证后，将该使用权的账面价值全部转入开发成本。

（2）公共配套设施费用的核算方法：按实际发生的公共配套设施建造支出计入开发成本。

（3）出租开发产品及周转房的摊销方法：按房屋建筑物的实际成本扣除预计残值以及估计经济使用年限，采用年限平均法计算月摊销额，计入相关经营成本费用。

对于改变房屋用途作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期

损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(十三) 长期应收款

长期应收款项目，反映资产负债表日企业的长期应收款项，包括融资租赁产生的应收款项、采用递延方式具有融资性质的销售商品和提供劳务等产生的应收款项等。

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1、预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估长期应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项长期应收款已经发生信用减值，则本公司对该长期应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的长期应收款，本公司在每个资产负债表日评估相关长期应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。本公司对租赁应收款项，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；对于应收租赁款以外的其他长期应收款，若该长期应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该长期应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该长期应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该长期应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2、预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。：对于应收租赁款以外的其他长期应收款，本公司在上一会计期间已经按照相当于长期应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该长期应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该长期应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(十四) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

1、投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资，详见附注三、(四)“同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益

性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

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

2.1 成本法核算的长期股权投资

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

2.2 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

2.3 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处

置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按附注三、（五）合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

（十五）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

1、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

（十六）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

2、折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	0-10	4.5-5
运输设备	年限平均法	4-5	0~10	19~22.5
其他设备	年限平均法	3-5	5-10	19-30

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注三、（二十一）长期资产减值。

4、融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十七）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达

到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、（二十一）长期资产减值。

（十八）借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

（十九）使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- 1、租赁负债的初始计量金额；
- 2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 3、本公司发生的初始直接费用；
- 4、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（二十）无形资产

1、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

类别	摊销年限(年)
土地使用权	权利证书证载年限
软件	5年

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注三、(二十一)长期资产减值。

(二十一) 长期资产减值

1、对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

2、减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并

计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

4、上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十二）合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（二十三）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支

付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

（二十四）预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，将其确认为预计负债：1、该义务是本公司承担的现时义务；2、履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；3、该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十五）租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- 1、扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4、在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（二十六）优先股、永续债等其他金融工具

1、永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(2) 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注三、（十八）借款费用）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

（二十七）收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的

成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、本公司的业务收入主要来源于以下业务类型：

2.1、提供劳务收入

本公司对外提供的商业管理等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化；

2.2、房地产销售收入

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

(1) 商品房在满足销售条件后与客户签订合同；

(2) 本公司履行合同约定义务，完成合同中约定的商品房交付手续，客户取得相关商品房的控制权；

(3) 相关销售价款已经收到或确信可以收到；

(4) 与销售商品房相关的成本可以可靠计量。

2.3、酒店业收入

本公司对外提供酒店客房服务的，在酒店客房服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入；

2.4、利息收入

利息收入按存出资金或让渡资金的使用权的期限及实际利率计算确定。

(二十八) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十九）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

- 1、政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；
- 2、政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：1、应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；2、所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；3、相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在

很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

3、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4、所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（三十一）租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、本公司作为承租人

（1）初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

（2）后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见附注三、（十六）固定资产），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，

并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2、本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（1）经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（三十二）非货币性资产交易

对于非货币性资产交换，如果该交换具有商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量，本公司以公允价值为基础进行计量：以换出资产的公允价值（除非换入资产的公允价值更加可靠）和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量成本，在换出资产终止确认时，将换出资产的公允价值与其账面价值之间的差额计入当期损益。如果不满足以公允价值为基础计量的条件（即，交换不具有商业实质，或者换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量），本公司以账面价值为基础计量：以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量金额，在换出资产终止确认时不确认损益。

满足下列条件之一的非货币性资产交换具有商业实质：换入资产的未来现金流量在风险、时间分布或金额方面与换出资产显著不同；使用换入资产所产生的预计未来现金流量现值与继续使用换出资产不同，且其差额与换入资产和换出资产的公允价值相比是重大的。

（三十三）其他重要的会计政策和会计估计

1、公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序

交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本公司公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本公司以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

2、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

3、分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(三十四) 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”)。

① 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

② 关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》(财会〔2022〕13 号)，再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

本期未发生重要的会计估计变更

四、税项

(一) 主要税种和税率

主要税种和税率税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%，9%，6%，5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

主要税种和税率税种	计税依据	税率
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%四级超率累进税率

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	1,727,403.84	2,061,429.30
银行存款	30,627,789,221.26	34,636,918,617.99
其他货币资金	669,453,342.24	94,831,518.84
合计	31,298,969,967.34	34,733,811,566.13

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，因资金集中管理支取受限，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
按揭担保金、借款保证金等	8,532,876,014.09	9,499,698,827.73
合计	8,532,876,014.09	9,499,698,827.73

(二) 应收票据

1、应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		915,393.86
商业承兑汇票	77,565,287.29	35,766,997.31
合计	77,565,287.29	36,682,391.17

2、未公司无已质押的应收票据

3、期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

4、期末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据

(三) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	6,882,497,737.99	3,328,952,127.02
1至2年		169,985,092.99
2至3年		
3年以上		
小计	6,882,497,737.99	3,498,937,220.01
减：坏账准备	83,234,535.12	78,784,172.41
合计	6,799,263,202.87	3,420,153,047.60

2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		比例 (%)	坏账准备	账面余额		比例 (%)	坏账准备	账面价值
	金额	计提比例 (%)			金额	计提比例 (%)			
按单项计提坏账准备									
按组合计提坏账准备	6,882,497,737.99	100.00	83,234,535.12	1.21	6,799,263,202.87	100.00	78,784,172.41	2.25	3,420,153,047.60
合计	6,882,497,737.99	100.00	83,234,535.12		6,799,263,202.87	100.00	78,784,172.41		3,420,153,047.60

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	78,784,172.41	4,450,362.71			83,234,535.12
合计	78,784,172.41	4,450,362.71			83,234,535.12

4、本期无实际核销的应收账款情况

5、无因金融资产转移而终止确认的应收账款

6、无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	3,600,482,797.46	100.00	3,372,336,786.87	86.92
1至2年			507,614,253.76	13.08
合计	3,600,482,797.46	100.00	3,879,951,040.63	100.00

2、按款项性质归集的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
土地出让金及拆迁费	1,866,054,095.74	51.83
材料采购类	318,935,475.58	8.86
建安费用	984,183,787.89	27.33
开发费用	43,429,637.07	1.21
其他	387,879,801.18	10.77
合计	3,600,482,797.46	100.00

(五) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	3,538,112,448.74	3,546,102,542.04
其他应收款项	81,812,206,279.17	67,398,848,680.54
合计	85,350,318,727.91	70,944,951,222.58

1、公司期末无应收利息余额

2、应收股利

(1) 应收股利明细

项目(或被投资单位)	期末余额	上年年末余额
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	4,734,375.57	4,734,375.57
青岛世茂新城房地产开发有限公司	1,262,800,851.61	1,262,800,851.61
青岛世茂世悦置业有限公司	101,000,000.00	101,000,000.00
南通世茂新里程房地产开发有限公司	323,012,407.72	323,012,407.72

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
国泰土地整理集团有限公司	108,187,484.48	108,187,484.48
武汉世茂新城房地产开发有限公司	428,290,000.00	
厦门信诚建筑装潢有限公司	172,847,191.75	
上海世茂股份有限公司	119,716,831.01	119,716,831.01
其他	1,017,523,306.60	1,626,650,591.65
小计	3,538,112,448.74	3,546,102,542.04
减：坏账准备		
合计	3,538,112,448.74	3,546,102,542.04

3、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	85,599,509,641.27	69,059,486,244.58
1 至 2 年		202,978,696.21
2 至 3 年		
小计	85,599,509,641.27	69,262,464,940.79
减：坏账准备	3,787,303,362.10	1,863,616,260.25
合计	81,812,206,279.17	67,398,848,680.54

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额						
	账面余额		比例 (%)	坏账准备 金额	计提 比例 (%)	账面余额		比例 (%)	坏账准备 金额	计提 比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)				金额	比例 (%)				
按单项计提 坏账准备											
按组合计提 坏账准备	85,599,509,641.27	100.00	3,787,303,362.10	4.42	81,812,206,279.17	100.00	69,262,464,940.79	1,863,616,260.25	2.70	67,398,848,680.54	
合计	85,599,509,641.27	100.00	3,787,303,362.10		81,812,206,279.17	100.00	69,262,464,940.79	1,863,616,260.25		67,398,848,680.54	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	1,863,616,260.25			1,863,616,260.25
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,600,817,089.72			2,600,817,089.72
本期转回				
本期转销				
本期核销	677,129,987.87			677,129,987.87
其他变动				
期末余额	3,787,303,362.10			3,787,303,362.10

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,863,616,260.25	2,600,817,089.72		677,129,987.87	3,787,303,362.10
合计	1,863,616,260.25	2,600,817,089.72		677,129,987.87	3,787,303,362.10

(5) 本期实际核销的其他应收款项为 677,129,987.87 元。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京世茂新发展置业有限公司	往来款	2,246,768,441.78	1 年以内	2.62	
南昌世茂新发展置业有限公司	往来款	1,881,256,257.95	1 年以内	2.20	
增城荔涛房地产有限公司	往来款	1,806,329,262.47	1 年以内	2.11	
福建五环实业有限公司	往来款	1,741,404,026.85	1 年以内	2.03	
天津世茂新领航置业有限公司	往来款	1,603,836,255.08	1 年以内	1.87	
合计		9,279,594,244.13		10.83	

(7) 无涉及政府补助的其他应收款项

(9) 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

(10) 无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

(六) 存货

1、存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发成本	188,460,244,277.63	8,855,697,985.64	179,604,546,291.99	197,370,977,765.90	8,855,697,985.64	188,515,279,780.26
开发产品	22,750,580,430.26	1,197,899,379.29	21,552,681,050.97	27,569,774,249.15	1,197,899,379.29	26,371,874,869.86
合计	211,210,824,707.89	10,053,597,364.93	201,157,227,342.96	224,940,752,015.05	10,053,597,364.93	214,887,154,650.12

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴税金	7,138,433,852.08	6,316,916,236.02
合计	7,138,433,852.08	6,316,916,236.02

(八) 长期应收款

1、长期应收款情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	87,349,316.31	6,292,000.00	81,057,316.31	131,077,316.31	6,240,000.00	124,837,316.31
合计	87,349,316.31	6,292,000.00	81,057,316.31	131,077,316.31	6,240,000.00	124,837,316.31

(九) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		其他
1. 合营企业										
南通世茂新里程房地产开发有限公司	1,091,927,745.71		195,430,400.10	-6,561,789.61						889,935,556.00
杭州茂国悦盈置业有限公司	753,042,453.50			-12,580,586.35						740,461,867.15
成都世茂房地产开发有限公司	586,994,141.27			-7,332,078.99						579,662,062.28
上海建木投资管理有限公司	584,207,832.17									584,207,832.17
北京茂凯企业管理有限公司	428,161,141.57			-5,827,806.14						422,333,335.43
天津世茂新领航置业有限公司	1,008,680,129.22			-23,309,106.46						985,371,022.76
海南瀚城房地产开发有限公司	796,799,584.85			-3,576,278.17						793,223,306.68
宁波世茂新世纪房地产开发有限公司	584,098,618.02			-2,706,126.79						581,392,491.23
其他	7,784,901,101.34		1,458,134,256.30	-887,523,571.37						5,399,369,430.98
合营企业合计	13,618,812,747.65		1,653,564,656.40	-949,417,343.88						10,975,956,904.68
2. 联营企业										
天津津南新城房地产开发有限公司	1,527,343,265.67			-15,639,105.00						1,511,704,160.67
福建世茂新里程投资发展有限公司	3,995,372,939.60			-12,282,015.68						3,983,090,923.92
上海世茂股份有限公司	5,430,594,165.33			-68,969,222.73						5,361,624,942.60
南京世茂新发展置业有限公司	2,060,722,026.25			-5,911,781.86						2,054,810,244.39
苏州孚元置业有限公司	922,213,918.63			-2,571,945.17						919,641,973.46
尚隽商业保理(上海)	1,429,906,803.54			-12,741,876.89						1,417,164,926.65

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动						减值准备期末余额			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		计提减值准备	其他	
有限公司											
常州市美茂房地产发展有限公司	885,387,709.22			49,358,324.58							934,746,033.80
厦门世茂新领航置业有限公司	2,115,679,427.52			-10,137,668.60							2,105,541,758.92
北京合力运兴置业有限公司	1,004,777,449.33			-9,295,206.04							995,482,243.29
其他	11,084,923,205.18	173,098,000.00	1,702,973,563.96	-485,187,263.20							9,008,380,378.02
联营企业合计	30,456,920,910.27	173,098,000.00	1,702,973,563.96	-573,377,760.59							28,292,187,585.72
合计	44,075,733,657.92	173,098,000.00	3,356,538,220.36	-1,522,795,104.47							39,268,144,490.40

(十) 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 上年年末余额	6,240,200,000.00			6,240,200,000.00
2. 本期变动	250,000,000.00			250,000,000.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程 转入	36,627,081.27			36,627,081.27
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	213,372,918.73			213,372,918.73
3. 期末余额	6,490,200,000.00			6,490,200,000.00

(十一) 固定资产

1、固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,800,174,370.51	1,918,186,687.90
固定资产清理		
合计	1,800,174,370.51	1,918,186,687.90

2、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	行政及其他	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	2,155,373,577.19	53,135,349.14	168,242,886.19	2,376,751,812.52
(2) 本期增加金额			3,183,831.35	3,183,831.35
一购置			3,183,831.35	3,183,831.35
一在建工程转入				
一企业合并增加				
(3) 本期减少金额	9,599,885.65	2,803,914.20	31,701,525.75	44,105,325.60
一处置或报废	9,599,885.65	2,803,914.20	31,701,525.75	44,105,325.60
(4) 期末余额	2,145,773,691.54	50,331,434.94	139,725,191.79	2,335,830,318.27
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	350,848,307.02	20,839,985.33	86,876,832.27	458,565,124.62
(2) 本期增加金额	29,136,379.39	2,312,621.46	57,445,242.67	88,894,243.52
一计提	29,136,379.39	2,312,621.46	57,445,242.67	88,894,243.52
(3) 本期减少金额	879,907.24	2,516,146.69	8,407,366.45	11,803,420.38
一处置或报废	879,907.24	2,516,146.69	8,407,366.45	11,803,420.38
(4) 期末余额	379,104,779.17	20,636,460.10	135,914,708.49	535,655,947.76
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
一计提				
(3) 本期减少金额				
一处置或报废				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	1,766,668,912.37	29,694,974.84	3,810,483.30	1,800,174,370.51
(2) 上年年末账面价值	1,804,525,270.17	32,295,363.81	81,366,053.92	1,918,186,687.90

(十二) 在建工程

1、在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	528,461,952.67	564,683,869.99
工程物资		
合计	528,461,952.67	564,683,869.99

2、在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	528,461,952.67		528,461,952.67	564,683,869.99		564,683,869.99
工程物资						
合计	528,461,952.67		528,461,952.67	564,683,869.99		564,683,869.99

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
宁波世茂新体验	196,457,190.73	22,808,438.17			219,265,628.90
泉州世茂新领域	54,292,181.30				54,292,181.30
长春悦翊	146,739,606.95				146,739,606.95
其他在建工程	167,194,891.01	274,168.19		59,304,523.68	108,164,535.52
合计	564,683,869.99	23,082,606.36	-	59,304,523.68	528,461,952.67

(十三) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	27,164,609.10			27,164,609.10
(2) 本期增加金额				
— 新增租赁				
— 企业合并增加				
— 重估调整				
(3) 本期减少金额				
— 转出至固定资产				
— 处置				
(4) 期末余额	27,164,609.10			27,164,609.10
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	12,722,665.02			12,722,665.02
(2) 本期增加金额	2,063,134.87			2,063,134.87
— 计提	2,063,134.87			2,063,134.87
(3) 本期减少金额				
— 转出至固定资产				
— 处置				
(4) 期末余额	14,785,799.89			14,785,799.89
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
— 计提				
(3) 本期减少金额				
— 转出至固定资产				

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
—处置				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				12,378,809.21
(1) 期末账面价值	12,378,809.21			14,441,944.08
(2) 上年年末账面价值	14,441,944.08			

(十四) 无形资产

1、无形资产情况

项目	土地使用权	软件	其他	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	1,156,881,784.47	59,223,812.82	8,000,000.00	1,224,105,597.29
(2) 本期增加金额		215,110.11		215,110.11
—购置		215,110.11		
—内部研发				
—企业合并增加				
(3) 本期减少金额	665,806,258.65	543,260.84		666,349,519.49
—处置	665,806,258.65	543,260.84		666,349,519.49
—失效且终止确认的部分				
(4) 期末余额	491,075,525.82	58,895,662.09	8,000,000.00	557,971,187.91
2. 累计摊销				
(1) 上年年末余额	14,823,676.28	53,038,559.93	6,727,087.59	74,589,323.80
(2) 本期增加金额	30,683,617.52	551,927.55	224,108.73	31,459,653.80
—计提	30,683,617.52	551,927.55	224,108.73	31,459,653.80
(3) 本期减少金额		76,637.27		76,637.27
—处置		76,637.27		76,637.27
—失效且终止确认的部分				
(4) 期末余额	45,507,293.80	53,513,850.21	6,951,196.32	105,972,340.33
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
—计提				
(3) 本期减少金额				
—处置				
—失效且终止确认的部分				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	445,568,232.02	5,381,811.88	1,048,803.68	451,998,847.58
(2) 上年年末账面价值	1,142,058,108.19	6,185,252.89	1,272,912.41	1,149,516,273.49

(十五) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修待摊费用	31,569,604.62	658,223.19	2,972,926.20	5,890,908.96	23,363,992.65
合计	31,569,604.62	658,223.19	2,972,926.20	5,890,908.96	23,363,992.65

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	10,785,416,706.60	2,696,354,176.65	9,693,394,357.84	2,423,348,589.45
土地增值税清算准备	3,584,743,095.28	896,185,773.82	4,200,055,495.46	1,050,013,873.87
内部交易未实现利润	609,349,411.96	152,337,352.99	608,884,426.78	152,221,106.70
合计	14,979,509,213.84	3,744,877,303.46	14,502,334,280.08	3,625,583,570.02

2、未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
资产评估增值	791,906,086.81	197,976,521.70	578,533,168.08	144,633,292.02
其他	123,571,210.39	30,892,802.60	123,906,099.52	30,976,524.88
合计	915,477,297.20	228,869,324.30	702,439,267.60	175,609,816.90

(十七) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付股权款				2,415,135,513.55		2,415,135,513.55
其他	465,979,167.42		465,979,167.42	432,000,000.00		432,000,000.00
合计	465,979,167.42		465,979,167.42	2,847,135,513.55		2,847,135,513.55

(十八) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	15,082,992,651.20	10,244,810,000.00
保证借款	16,346,724,528.07	4,759,551,024.53
其他	3,806,938,316.43	6,002,470,210.96
合计	35,236,655,495.70	21,006,831,235.49

(十九) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	150,000,000.00	9,479,690.00
商业承兑汇票	2,333,563,546.37	3,116,684,985.07
合计	2,483,563,546.37	3,126,164,675.07

(二十) 应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
一年以内	43,971,324,506.26	52,046,287,137.17
一年以上		
合计	43,971,324,506.26	52,046,287,137.17

(二十一) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
预收房款	91,055,742,041.95	92,497,239,249.92

项目	期末余额	上年年末余额
合计	91,055,742,041.95	92,497,239,249.92

(二十二) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	63,032,757.42	444,067,827.51	504,050,243.62	3,050,341.31
离职后福利-设定提存计划	2,344,998.30	43,923,727.50	41,930,219.36	4,338,506.44
辞退福利	9,374.94	184,520.00	184,520.00	9,374.94
一年内到期的其他福利				
合计	65,387,130.66	488,176,075.01	546,164,982.98	7,398,222.69

2、短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	55,729,182.44	381,434,284.46	445,168,343.62	-8,004,876.72
(2) 职工福利费	337,899.36	2,114,841.41	1,292,424.65	1,160,316.12
(3) 社会保险费	3,227,334.50	24,820,646.17	23,443,341.77	4,604,638.90
其中：医疗保险费	3,019,923.55	22,788,902.27	21,545,683.33	4,263,142.49
工伤保险费	29,848.02	1,207,909.43	1,151,361.04	86,396.41
生育保险费	151,046.23	823,669.47	746,297.40	228,418.30
其他社会保险费	26,516.70	165.00		26,681.70
(4) 住房公积金	3,742,309.27	35,608,714.76	34,049,232.33	5,301,791.70
(5) 工会经费和职工教育经费	-16,468.15	89,340.71	96,901.25	-24,028.69
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他	12,500.00			12,500.00
合计	63,032,757.42	444,067,827.51	504,050,243.62	3,050,341.31

3、设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	2,256,403.34	42,445,290.77	40,501,182.64	4,200,511.47
失业保险费	72,381.77	1,478,436.73	1,429,036.72	121,781.78
企业年金缴费	16,213.19			16,213.19
合计	2,344,998.30	43,923,727.50	41,930,219.36	4,338,506.44

(二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	839,878,511.49	821,581,484.17
企业所得税	7,380,383,309.03	7,327,573,769.81
个人所得税	7,323,539.74	21,466,503.87
城市维护建设税	190,508,290.55	138,644,691.77
房产税	3,307,205.72	5,616,792.15
土地增值税	7,901,925,937.94	8,209,197,622.95
教育费附加	31,693,709.13	39,558,042.82
土地使用税	5,439,744.65	13,564,697.11
其他	128,398,535.28	114,387,948.88

税费项目	期末余额	上年年末余额
合计	16,488,858,783.53	16,691,591,553.53

(二十四) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	271,993,832.29	258,097,131.26
应付股利	6,392,929,927.99	7,619,850,487.04
其他应付款项	69,714,341,877.57	71,873,223,287.48
合计	76,379,265,637.85	79,751,170,905.78

1、应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
企业债券利息	271,993,832.29	258,097,131.26
合计	271,993,832.29	258,097,131.26

2、应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
股东	6,392,929,927.99	7,619,850,487.04
合计	6,392,929,927.99	7,619,850,487.04

3、其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	67,616,101,185.05	69,790,741,024.59
押金	824,603,421.79	859,998,068.44
保证金	991,744,184.19	849,461,733.54
代垫费用和代扣款	135,408,753.80	206,110,617.93
其他	146,484,332.74	166,911,842.98
合计	69,714,341,877.57	71,873,223,287.48

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	22,569,356,948.81	9,498,635,179.39
一年内到期的应付债券	7,224,220,382.78	2,428,855,489.23
合计	29,793,577,331.59	11,927,490,668.62

(二十六) 长期借款

长期借款分类:

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	11,709,353,778.16	15,846,687,506.85
保证借款	1,386,900,000.00	3,217,520,000.00
信用借款		
合计	13,096,253,778.16	19,064,207,506.85

(二十七) 应付债券

1、应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
15 世茂 02	533,872,028.05	533,324,047.28

项目	期末余额	上年年末余额
19 世茂 01	998,225,601.47	997,852,033.15
19 世茂 03	898,063,393.85	897,679,408.80
19 世茂 04	997,148,663.43	996,858,852.94
20 世茂 02	1,698,959,123.43	1,698,779,587.03
20 世茂 03	2,797,865,358.07	2,797,663,085.02
20 世茂 04	3,095,100,235.98	3,094,298,623.03
20 世茂 06	2,693,080,781.80	2,692,071,357.58
小计	13,712,315,186.08	13,708,526,994.83
一年内到期	7,224,220,382.78	2,428,855,489.23
合计	6,488,094,803.30	11,279,671,505.60

2、应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15世茂02	534,199,000.00	2015/10/16	7年	527,349,000.00	533,324,047.28		15,670,325.19	547,980.77		533,872,028.05
19世茂01	1,000,000,000.00	2019/9/19	5年	996,226,415.10	997,852,033.15		33,575,342.47	373,568.32		998,225,601.47
19世茂03	900,000,000.00	2019/11/11	5年	896,121,151.94	897,679,408.80		24,598,356.16	383,985.05		898,063,393.85
19世茂04	1,000,000,000.00	2019/11/11	7年	995,690,168.82	996,858,852.94		30,509,589.04	289,810.49		997,148,663.43
20世茂02	1,700,000,000.00	2020/3/25	5年	1,698,161,006.29	1,698,779,587.03		14,742,958.90	179,536.40		1,698,959,123.43
20世茂03	2,800,000,000.00	2020/3/25	7年	2,796,971,069.18	2,797,663,085.02		29,319,452.05	202,273.05		2,797,865,358.07
20世茂04	3,100,000,000.00	2020/5/11	5年	3,091,720,000.00	3,094,298,623.03		13,860,821.92	801,612.95		3,095,100,235.98
20世茂06	2,700,000,000.00	2020/8/25	5年	2,689,400,000.00	2,692,071,357.58		89,432,876.71	1,009,424.22		2,693,080,781.80
合计				13,691,638,811.33	13,708,526,994.83		251,709,722.44	3,788,191.25		13,712,315,186.08

应付债券说明：

公司于2015年10月16日发行票面总额14亿元人民币，期限为7年的公司债券，简称“15世茂02”。本期公司债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，前5年票面利率为4.15%，第5年末附公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。债券发行费用685.00万元。“15世茂02”于2020年10月16日回售金额865,801,000.00元，在债券存续期后2年票面年利率为4.15%。

公司于2019年9月19日发行票面总额10亿元人民币，期限为5年的公司债券，简称“19世茂01”。本期公司债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，前3年票面利率为4.30%，第3年末附公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。债券发行费用400.00万元。

公司于2019年11月11日发行票面总额9亿元人民币，期限为5年的公司债券，简称“19世茂03”。本期公司债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，前3年票面利率为4.30%，第3年末附公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。与“19世茂04”债券发行费用合

计868.00万元。

公司于2019年11月11日发行票面总额10亿元人民币，期限为7年的公司债券，简称“19世茂04”。本期公司债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，前5年票面利率为4.80%，第5年末附公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。与“19世茂03”债券发行费用合计868.00万元。

公司于2020年3月25日发行票面总额17亿元人民币，期限为5年的公司债券，简称“20世茂02”。本期公司债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，前3年票面利率为3.23%，第3年末附公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。与“20世茂03”债券发行费用合计516.00万元。

公司于2020年3月25日发行票面总额28亿元人民币，期限为7年的公司债券，简称“20世茂03”。本期公司债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，前5年票面利率为3.90%，第5年末附公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。与“20世茂02”债券发行费用合计516.00万元。

公司于2020年5月25日发行票面总额31亿元人民币，期限为5年的公司债券，简称“20世茂04”。本期公司债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，前3年票面利率为3.20%，第3年末附公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。债券发行费用828.00万元。

公司于2020年8月25日发行票面总额27亿元人民币，期限为5年的公司债券，简称“20世茂06”。本期公司债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，前3年票面利率为3.90%，第3年末附公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。债券发行费用1,060.00万元。

上述债券展期详见附注十、（二）债券展期。

(二十八) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	5,960,330.12	9,853,700.11
合计	5,960,330.12	9,853,700.11

(二十九) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	1,553,099,983.58						1,553,099,983.58

(三十) 其他权益工具

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	上年年末	本期增加	本期减少	期末
永续债	3,550,000,000.00		3,550,000,000.00	
合计	3,550,000,000.00		3,550,000,000.00	

(三十一) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期所得税 前发生额	本期金额				期末余额
			减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计入其他 综合收益当期转 入留存收益	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动							
企业自身信用风险公允价值变动							
.....							
2. 将重分类进损益的其他综合收益	0					456,436,848.63	456,436,848.63
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	236,651,951.13						456,436,848.63
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额							
投资性房地产公允价值变动	219,784,897.50						
其他综合收益合计	456,436,848.63						456,436,848.63

(三十二) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	36,421,718,022.36	44,721,939,128.02
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		52,539.44
调整后年初未分配利润	36,421,718,022.36	44,721,991,667.46
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-8,299,721,111.22	-7,581,342,034.75
减: 提取法定盈余公积		54,775,570.15
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	31,891,397.25	190,204,794.52
转作股本的普通股股利		
其他	946,647,931.02	473,951,245.68
期末未分配利润	27,143,457,582.87	36,421,718,022.36

(三十三) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,315,262,115.07	21,335,891,133.67	51,127,629,332.47	37,046,415,139.66
其他业务	186,747,219.23	19,054,846.39	1,102,368,252.85	324,364,484.07
合计	20,502,009,334.30	21,354,945,980.06	52,229,997,585.32	37,370,779,623.73

(三十四) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	106,952,720.81	91,425,503.74
教育费附加	7,262,462.29	33,640,959.99
土地增值税	169,206,839.84	2,037,139,643.04
其他	116,109,694.07	134,169,279.12
合计	399,531,717.01	2,296,375,385.89

(三十五) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
宣传制作费	50,429,530.58	99,160,452.08
广告代理费	22,721,530.55	96,521,811.39
媒体发布费	31,282,806.73	88,897,212.17
企划费	245,415,091.11	507,776,293.91
中介费用	272,821,281.50	455,139,880.65
前期物业管理费	136,817,628.42	217,343,944.54
小计	759,487,868.89	1,464,839,594.74
销售费用合计	832,215,457.19	1,600,261,877.70
占比%	91.26	91.54

(三十六) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
管理人员工资	453,576,382.74	573,650,208.70
顾问费	141,505,452.84	341,871,097.89
职工福利费	19,553,971.60	78,049,884.27
租赁费	10,366,101.44	18,098,325.10

项目	本期金额	上期金额
差旅费	19,689,821.23	49,574,592.17
社会保险	37,420,370.72	58,857,840.86
办公费	26,390,863.08	45,893,927.85
固定资产折旧费	34,352,353.18	37,680,306.13
业务招待费	29,311,804.07	43,385,145.76
小计	772,167,120.90	1,247,061,328.73
管理费用合计	847,484,623.53	1,349,769,633.97
占比 (%)	91.11	92.39

(三十七) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	2,890,296,433.29	688,780,127.53
减：利息收入	175,149,057.44	613,195,163.30
汇兑损益	-116,718,587.62	4,019,435.32
融资费用及其他	535,126,097.26	229,797,173.82
合计	3,133,554,885.49	309,401,573.37

(三十八) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	577,157.01	7,139,291.93
进项税加计抵减	2,746.70	606,966.29
合计	579,903.71	7,746,258.22

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持金	577,157.01	7,139,291.93	与收益相关
合计	577,157.01	7,139,291.93	

(三十九) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,522,795,104.47	1,065,017,785.38
处置长期股权投资产生的投资收益	1,133,059,048.02	23,782,239.18
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
债权投资持有期间取得的利息收入		
处置债权投资取得的投资收益	-970,000.00	1,887,309.53
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
债务重组产生的投资收益		
购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产	215,793,631.91	

项目	本期金额	上期金额
生的利得或损失		
合计	-174,912,424.54	1,090,687,334.09

(四十) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
其他非流动金融资产		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	213,372,918.73	
合计	213,372,918.73	

(四十一) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	4,450,362.71	-1,308,528.96
应收款项融资减值损失		
其他应收款坏账损失	2,600,817,089.72	6,948,193.10
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合计	2,605,267,452.43	5,639,664.14

(四十二) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约金、罚款收入	16,466,901.86	19,092,057.30	16,466,901.86
赔偿收入	83,327.13	245,103.09	83,327.13
其他	65,276,583.69	43,767,778.01	65,276,583.69
合计	81,826,812.68	63,104,938.40	81,826,812.68

(四十三) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	113,639.22	147,155.95	113,639.22
对外捐赠		19,451,000.00	
违约金及赔偿支出、罚款	29,345,967.50	30,807,915.27	29,345,967.50
其他	62,316,935.84	16,756,392.39	62,316,935.84
合计	91,776,542.56	67,162,463.61	91,776,542.56

(四十四) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	456,659,681.91	2,041,781,975.37
递延所得税费用	-500,421,967.89	350,801,022.07
合计	-43,762,285.98	2,392,582,997.44

(四十五) 现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
政府补助	577,157.01	7,139,291.93
利息收入	175,149,057.44	613,195,163.30
往来款	8,672,580,336.89	495,988,983.08
其他营业外收入	81,826,812.68	63,104,938.40
合计	8,930,133,364.02	1,179,428,376.71

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
捐赠及赔偿支出等	91,684,486.48	67,015,307.66
财务费用手续费	477,022,635.80	68,730,819.17
往来款	132,634,510.60	3,353,765,893.35
其他费用支出	433,164,424.26	2,241,159,906.79
合计	1,134,506,057.14	5,730,671,926.97

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
项目相关的资金往来款	9,195,428,472.24	6,786,824,140.89
合计	9,195,428,472.24	6,786,824,140.89

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
项目相关的资金往来款	16,029,288,461.06	8,793,382,362.14
合计	16,029,288,461.06	8,793,382,362.14

5、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回受限资金	1,576,963,940.71	
合计	1,576,963,940.71	

6、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
融资费用	58,103,461.46	161,066,354.65
支付保证金	552,037,665.61	323,510,562.31
合计	610,141,127.07	484,576,916.96

(四十六) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-8,598,085,827.41	8,000,104,091.17
加：信用减值损失	2,605,267,452.43	5,639,664.14
资产减值准备	-52,000.00	-541,194.99
固定资产折旧	88,894,243.52	35,651,153.74
油气资产折耗		
使用权资产折旧	2,063,134.87	
无形资产摊销	31,459,653.80	1,843,990.34

补充资料	本期金额	上期金额
长期待摊费用摊销	2,972,926.20	58,724.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	92,056.08	147,155.95
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-213,372,918.73	
财务费用（收益以“-”号填列）	2,773,577,845.67	692,799,562.85
投资损失（收益以“-”号填列）	174,912,424.54	-1,090,687,334.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-553,681,475.29	806,526,888.63
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	53,259,507.40	5,405,766.04
存货的减少（增加以“-”号填列）	17,619,867,716.18	-1,989,379,227.41
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	27,079,121,733.03	-16,616,303,907.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-32,745,484,700.92	11,964,311,869.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	8,320,811,771.37	1,815,577,203.19
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	22,766,093,953.25	43,460,005,752.92
减：现金的期初余额	25,234,112,738.40	37,446,488,157.22
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,468,018,785.15	6,013,517,595.70

2、本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	158,376,400.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,628,046,092.79
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-1,469,669,692.79

3、本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,362,613,946.20
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	471,758,848.01
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	890,855,098.19

4、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	22,766,093,953.25	25,234,112,738.40
其中：库存现金	1,727,403.84	2,061,429.30
可随时用于支付的银行存款	22,764,366,549.41	25,232,051,309.10
可随时用于支付的其他货币资金		

项目	期末余额	上年年末余额
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	22,766,093,953.25	25,234,112,738.40
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十七) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	8,532,876,014.09	提供担保或抵质押
存货	63,978,723,432.87	提供担保或抵质押
固定资产	1,376,380,312.02	提供担保或抵质押
无形资产	350,605,694.02	提供担保或抵质押
合计	74,238,585,453.00	

(四十八) 政府补助

1、与资产相关的政府补助

无

2、与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
财政扶持金	577,157.01	577,157.01	7,139,291.93	其他收益

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、本期发生的非同一控制下企业合并的情况

本期收购福州世远置业有限公司、绍兴智旭企业管理有限责任公司、宁波世沁企业管理咨询有限公司等 35 家单位，将其纳入合并范围。

本期没有发生单家重大的非同一控制企业合并。

2、合并成本及商誉

项目	被收购单位
合并成本	
— 现金	158,376,400.00
— 非现金资产的公允价值	
— 发行或承担的债务的公允价值	
— 发行的权益性证券的公允价值	
— 或有对价的公允价值	
— 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
— 其他	
合并成本合计	158,376,400.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	374,170,031.91
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-215,793,631.91

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：双方协议

3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	被收购单位汇总	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	32,789,163,060.84	37,204,449,930.88
货币资金	1,628,046,092.79	1,628,046,092.79
应收款项	22,185,392,696.98	26,600,679,567.02
预付款项	2,006,934,468.87	2,006,934,468.87
存货	6,521,399,137.58	6,521,399,137.58
其他流动资产	244,108,448.98	244,108,448.98
长期股权投资		
固定资产	242,129.40	242,129.40
长期待摊费用		
无形资产		
递延所得税资产	203,040,086.24	203,040,086.24
负债：	32,327,882,236.42	32,327,882,236.42
借款	24,088,282,578.34	24,088,282,578.34
应付款项	2,465,378,547.42	2,465,378,547.42
预收账款	5,747,935,182.85	5,747,935,182.85
应交税费	26,055,912.55	26,055,912.55
应付职工薪酬	230,015.26	230,015.26
递延所得税负债		

项目	被收购单位汇总	
	购买日公允价值	购买日账面价值
净资产	461,280,824.42	4,876,567,694.46
减：少数股东权益	87,110,792.51	2,000,573,224.24
取得的净资产	374,170,031.91	2,875,994,470.22

(二) 同一控制下企业合并

1、本期未发生的同一控制下企业合并

(三) 本期未发生反向购买

(四) 处置子公司

1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

本期公司处置子公司 30 家包括：上海世茂置业发展有限公司、南城县辉翠置业有限公司、银川海茂房地产有限公司等。

子公司名称	股权处置价款	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
上海世茂置业发展有限公司	1,048,551,443.58	399,969,567.28
南城县辉翠置业有限公司	64,209,479.33	-35,730,116.35
银川海茂房地产有限公司	66,371,747.95	18,021,285.14
兴国县翠辉置业有限公司	81,718,700.00	-79,644,632.77
其他	101,762,575.34	-408,228,814.42
合计	1,362,613,946.20	-105,612,711.12

2、本期未发生通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

(五) 其他原因的合并范围变动

本期注销郑州世途房地产开发有限公司、徐州欣言企业管理有限公司等 30 家单位。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海世盈投资管理有限公司	上海	上海	投资咨询	100		设立
上海冠台投资管理有限公司	上海	上海	投资咨询	100		设立
西藏世茂企业发展有限公司	西藏	西藏	房地产开发	50.85		设立
泸州世茂房地产开发有限公司	四川	四川	房地产开发		100	设立
绍兴世茂新里程置业有限公司	浙江	浙江	房地产开发	100		设立
温州悦盈房地产开发有限公司	浙江	浙江	房地产开发		100	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
温州新领航房地产开发有限公司	浙江	浙江	房地产开发		100	设立
上海世茂翊信置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100		设立
合肥世茂房地产开发有限公司	安徽	安徽	房地产开发	100		设立
牡丹江德威建材贸易有限公司	黑龙江	黑龙江	建筑材料		18.2	设立
牡丹江睿智营销企划有限公司	黑龙江	黑龙江	房地产经纪	100		设立
苏州世茂新发展房地产开发有限公司	江苏	江苏	房地产开发	99.02	0.98	设立
天台茂龙房地产开发有限公司	浙江	浙江	房地产开发		51	设立
福州世茂汇盈置业有限公司	福州	福州	房地产开发		99.723	设立
绍兴世茂新领域置业有限公司	浙江	浙江绍兴	房地产开发		98.85	设立
宁波世茂悦盈置业有限公司	浙江	浙江	房地产开发		51	收购
厦门世茂新纪元置业有限公司	福建	福建	房地产开发	100		同控合并
重庆浚亮房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100		同控合并
常州世茂房地产有限公司	江苏	江苏	房地产开发	100		同控合并
徐州世茂新城房地产开发有限公司	江苏	江苏	房地产开发	100		同控合并
芜湖世茂房地产开发有限公司	安徽	安徽	房地产开发	100		同控合并
苏州世茂新世纪房地产开发有限公司	江苏	江苏	房地产开发	20.4	79.6	同控合并
泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	福建	福建	房地产开发	100		同控合并
泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	福建	福建	房地产开发	100		同控合并
泉州世茂新领域置业有限公司	福建	福建	房地产开发		100	同控合并
泉州世茂新发展置业有限公司	福建	福建	房地产开发	100		同控合并
福州世茂新世纪房地产开发有限公司	福建	福建	房地产开发	100		同控合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
福州世茂新纪元置业有限公司	福建	福建	房地产开发	100		同控合并
福州世茂新发展房地产开发有限公司	福建	福建	房地产开发	100		同控合并
昆山世茂新发展置业有限公司	江苏	江苏	房地产开发	100		同控合并
福州世茂嘉年华置业有限公司	福建	福建	房地产开发		100	同控合并
银川世茂新体验置业有限公司	宁夏	宁夏	房地产开发		100	同控合并
福清茂辉置业有限公司	福建	福建	房地产开发		51	设立
平阳世盈房地产开发有限公司	浙江	浙江	房地产开发		100	设立
南安世茂新里程置业有限公司	福建	福建	房地产开发		55	收购
沙县世茂新里程置业有限公司	福建	福建	房地产开发		55	设立
徐州世茂新世纪置业有限公司	安徽	安徽	房地产开发		60	设立
重庆恒顺圆实业发展有限公司	福建	福建	房地产开发		100	收购
绍兴世茂新领航置业有限公司	浙江	浙江	房地产开发		100	收购
沙县世茂新体验置业有限公司	福建	福建	房地产开发		55	同控合并
福建世茂置业有限公司	福建	福建	房地产开发	100		同控合并
石狮世茂新领航置业有限公司	福建	福建	房地产开发		100	设立
无锡国瑞房地产开发有限公司	江苏	江苏	房地产开发		51	同控合并
宁波圆盛企业管理咨询有限公司	浙江	浙江	商务服务业	51		设立
金华市悦盈置业有限责任公司	浙江	浙江	房地产开发		51	设立
福州世茂新城房地产开发有限公司	福建	福建	房地产开发	100		同控合并
苏州世茂置业有限公司	江苏	江苏	房地产开发	100		同控合并
南平光耀世隆房地产开发有限公司	福建	福建	房地产开发		60	设立
上海世源建材贸易有限公司	上海	上海	批发业		18.2	同控合并

2、重要的非全资子公司

本期不存在需要披露的重要的非全资子公司信息

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	处置部分子公司份额变化影响	收购部分子公司份额变化影响
购买成本/处置对价		
—现金		3,157,450,712.68
—非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计		3,157,450,712.68
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额		2,210,802,781.66
差额		-946,647,931.02
其中：调整资本公积		
调整盈余公积		
调整未分配利润		-946,647,931.02

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、无重要的合营企业或联营企业

2、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
投资账面价值合计	39,268,144,490.40	44,075,733,657.92
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-1,522,795,104.47	-231,442,873.48
—其他综合收益		16,949,609.91
—综合收益总额	-1,522,795,104.47	-214,493,263.57

(四) 本期无需要披露的重要的共同经营

(五) 本期无在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

八、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
世茂集团控股有限公司	香港			100.00	100.00

本公司最终控制方是：许荣茂先生

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
Assets Charm Ltd	受同一最终控制方控制
Bonus Boom Ltd	受同一最终控制方控制
Bonus Goal Invs Ltd	受同一最终控制方控制
Cherish Navigation Limited	受同一最终控制方控制
Clear Rise Invs Ltd	受同一最终控制方控制
Ever Dean Ltd	受同一最终控制方控制
Ever Whole Invs Ltd	受同一最终控制方控制
Excel China Group Ltd	受同一最终控制方控制
Excel Mode Invs Ltd	受同一最终控制方控制
Fine Tune Investments Ltd	受同一最终控制方控制
Grandday International Limited	受同一最终控制方控制
Great Wall Majestic Pte. Ltd.	受同一最终控制方控制
Huge Profit Creation Limited	受同一最终控制方控制
Inner Power Limited	受同一最终控制方控制
Keen Villa Limited	受同一最终控制方控制
Luxe First Limited	受同一最终控制方控制
Orient Rise Invs Ltd	受同一最终控制方控制
Peak Gain Int Ltd	受同一最终控制方控制
Power One Holdings Ltd	受同一最终控制方控制
Profit Forest Invs Ltd	受同一最终控制方控制
S Hotels Intellectual Pro	受同一最终控制方控制
SH Shimao Invs M & C (HK)	受同一最终控制方控制
Shimao Invs Holdings Ltd	受同一最终控制方控制
Shimao Mgt (Overseas) Ltd	受同一最终控制方控制
SPH (BVI) L 世茂房地產控股 (BVI) 有限公司	受同一最终控制方控制
Swift Time Ltd	受同一最终控制方控制
Time Noble Ltd	受同一最终控制方控制
Upright Class Invs Ltd	受同一最终控制方控制
Victor Shiny Limited	受同一最终控制方控制
安庆金世祥房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
北海世茂商业服务有限公司	受同一最终控制方控制
北海优美新空家居科技有限公司	受同一最终控制方控制
北京怵悦建筑装潢有限公司	受同一最终控制方控制
北京富华乌兰房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
北京佑安凯旋商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常熟世茂房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
常熟世茂新发展置业有限公司	受同一最终控制方控制
常熟世茂新纪元置业有限公司	受同一最终控制方控制
成都铂信旅游管理有限公司	受同一最终控制方控制
成都世弘置业有限公司	受同一最终控制方控制
成都世茂新城房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
成都世茂置业有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
成都世擎置业有限公司	受同一最终控制方控制
成都世盈投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
大连世茂新领域置业有限公司	受同一最终控制方控制
福建世茂投资发展有限公司	受同一最终控制方控制
福建世茂新里程投资发展有限公司	受同一最终控制方控制
福州傲达企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
福州傲煦企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
福州傲轩企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
福州荆盛企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
福州世茂天城百货有限公司	受同一最终控制方控制
福州世茂天城商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
福州世茂新领航置业有限公司	受同一最终控制方控制
广州市粤泰物业服务服务有限公司	受同一最终控制方控制
国泰土地整理集团有限公司	受同一最终控制方控制
海峡建设投资管理咨询（平潭）有限公司	受同一最终控制方控制
杭州广佳企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州禾睿房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
杭州世茂新里程置业有限公司	受同一最终控制方控制
杭州世茂置业有限公司	受同一最终控制方控制
杭州世融汇盈置业有限公司	受同一最终控制方控制
合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
河南茂腾置业有限公司	受同一最终控制方控制
河南茂泽置业有限公司	受同一最终控制方控制
湖北鑫博置业有限公司	受同一最终控制方控制
湖北长荆上河置业有限公司	受同一最终控制方控制
怀来馨餐小镇房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
淮安福晟房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
吉安新盈房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
济南世茂天城置业有限公司	受同一最终控制方控制
济南世茂置业有限公司	受同一最终控制方控制
济南文昌世茂广场置业有限公司	受同一最终控制方控制
嘉兴世沁企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
江阴世茂新城房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
江阴世茂置业有限公司	受同一最终控制方控制
荆州长盈置业有限公司	受同一最终控制方控制
昆明悦盈房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
昆山世茂房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
昆山世茂华东商城开发有限公司	受同一最终控制方控制
马鞍山明坤实业有限公司	受同一最终控制方控制
马鞍山明林实业有限公司	受同一最终控制方控制
马鞍山明楠实业有限公司	受同一最终控制方控制
马鞍山明树实业有限公司	受同一最终控制方控制
马鞍山明章实业有限公司	受同一最终控制方控制
马鞍山明昭实业有限公司	受同一最终控制方控制
绵阳世茂天成物业服务有限责任公司	受同一最终控制方控制
闽侯世茂商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
牡丹江世诚建材贸易有限公司	受同一最终控制方控制
牡丹江世茂置业有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
牡丹江世融建材贸易有限公司	受同一最终控制方控制
牡丹江市鑫泰实业有限公司	受同一最终控制方控制
牡丹江雅商建材贸易有限公司	受同一最终控制方控制
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	受同一最终控制方控制
南昌世茂广场置业有限公司	受同一最终控制方控制
南昌世茂新城房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
南昌水城投资股份有限公司	受同一最终控制方控制
南京海峡城开发建设有限公司	受同一最终控制方控制
南京世茂房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
南京世茂新发展置业有限公司	受同一最终控制方控制
南京世茂新里程置业有限公司	受同一最终控制方控制
南京世曜商务咨询有限公司	受同一最终控制方控制
南京万智源置业有限公司	受同一最终控制方控制
南通世茂商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
南通世茂新里程房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
宁安汇盈建材贸易有限公司	受同一最终控制方控制
宁波茂升房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
宁波世茂房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
宁波世茂理想置业有限公司	受同一最终控制方控制
宁波世茂新发展置业有限公司	受同一最终控制方控制
宁波世茂新纪元置业有限公司	受同一最终控制方控制
宁波世茂新腾飞置业有限公司	受同一最终控制方控制
平湖市艾景园林绿化有限公司	受同一最终控制方控制
平潭璨颜企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
平潭海峡如意城开发建设有限公司	受同一最终控制方控制
平潭海峡如意城新都会开发建设有限公司	受同一最终控制方控制
平潭熙颜企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
前海世茂发展（深圳）有限公司	受同一最终控制方控制
青岛世茂世悦置业有限公司	受同一最终控制方控制
青岛世茂投资发展有限公司	受同一最终控制方控制
青岛世茂新城房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
青岛世茂正北浩远投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司	受同一最终控制方控制
泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司	受同一最终控制方控制
泉州世茂新里程置业有限公司	受同一最终控制方控制
厦门世茂新领航置业有限公司	受同一最终控制方控制
山东领邦华皓置业有限公司	受同一最终控制方控制
山东世茂鲁坤置业有限公司	受同一最终控制方控制
上海奥宸企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海渤汇园林建设有限公司	受同一最终控制方控制
上海辰基企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海翠朗酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海翠朗智能科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海道晟实业有限公司	受同一最终控制方控制
上海梵粤企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海光核教育科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海皓聆企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海幻境投资管理有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海佳泰企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海建木投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海聚绩典当有限公司	受同一最终控制方控制
上海灵朴旅游咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海茂声智能科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海茂怡酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海茂御酒店物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海穆翊企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海世滨电子商务有限公司	受同一最终控制方控制
上海世堃贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海世茂房地产有限公司	受同一最终控制方控制
上海世茂股份有限公司	受同一最终控制方控制
上海世茂国际广场有限责任公司	受同一最终控制方控制
上海世茂建设管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海世茂酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海世茂旅游发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海世茂物联网科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海世茂新体验置业有限公司	受同一最终控制方控制
上海世茂庄园置业有限公司	受同一最终控制方控制
上海世拓实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海硕富企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海天荟建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
上海文新建设监理有限公司	受同一最终控制方控制
上海星橙房地产有限公司	受同一最终控制方控制
上海煦晓企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海奕至企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海逸景园林景观工程有限公司	受同一最终控制方控制
绍兴世茂投资发展有限公司	受同一最终控制方控制
绍兴世茂新城房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
绍兴世茂新置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
绍兴世茂置业有限公司	受同一最终控制方控制
深圳市世茂新里程实业有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳世茂新纪元置业有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
石狮世茂房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
石狮世茂新城房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
世茂商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
世茂天成物业服务集团有限公司	受同一最终控制方控制
世茂投资（大连）有限公司	受同一最终控制方控制
世茂物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
四川安谷川科技有限责任公司	受同一最终控制方控制
苏州聊天智能化工程有限公司	受同一最终控制方控制
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	受同一最终控制方控制
苏州茂之缘建筑装饰工程有限公司	受同一最终控制方控制
泰州世茂酒店有限公司	受同一最终控制方控制
泰州世茂新城房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
泰州世悦酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
天津茂悦房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
威海世茂环晟置业有限公司	受同一最终控制方控制
文昌世茂新纪元置业有限公司	受同一最终控制方控制
文昌世茂置业有限公司	受同一最终控制方控制
芜湖世茂新发展置业有限公司	受同一最终控制方控制
武汉茂宸置业有限公司	受同一最终控制方控制
武汉世茂嘉年华置业有限公司	受同一最终控制方控制
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
武汉世茂新城房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
武汉世茂翔阳房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
武汉世茂卓悦房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
武汉欣源茂置业有限公司	受同一最终控制方控制
武汉源晨曦企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
咸阳世茂房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
香河万通物业服务服务有限公司	受同一最终控制方控制
徐州世茂置业有限公司	受同一最终控制方控制
张家港世茂新里程房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
张家港业冠建材贸易有限公司	受同一最终控制方控制
张家界世茂荣展置业有限公司	受同一最终控制方控制
长春世茂明发房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
长沙世茂瑞盈置业有限公司	受同一最终控制方控制
肇庆润嘉企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
中山市普力奥房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
重庆两江新区寰润小额贷款有限公司	受同一最终控制方控制
珠海创邑建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制

(五) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联交易内容	本期金额	上期金额
采购商品	106,119,891.73	181,055,625.40
接受劳务	283,922,882.80	200,182,152.31

出售商品/提供劳务情况表

关联交易内容	本期金额	上期金额
房产销售-材料收入	174,834,566.66	76,317,435.45
管理费收入	140,093,204.24	465,348,597.73
营销收入	2,268,318.27	14,967,413.32

(六) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
北京合力运兴置业有限公司	306,740,000.40		509,074,086.49	

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
北京茂凯企业管理有限公司	505,000,000.00		505,000,000.00	
北京茂康企业管理有限公司	493,842,063.14		247,808,733.81	
北京远创兴茂置业有限公司	1,528,320,006.38		1,527,731,256.38	
成都世舱置业有限公司	284,659,321.84		284,659,321.84	
成都市恒裕房地产开发有限公司	232,331,066.58		232,331,066.58	
佛山市淦盈置业有限公司	203,810,286.44		203,810,286.44	
福安市万城置业有限公司	47,070,872.93		60,742,118.32	
福建省五环酒店管理有限公司	296,196,498.56		297,032,313.56	
福建五环实业有限公司	1,741,404,026.85		1,123,895,845.31	
福建五环温泉景区管理有限公司	73,831,610.66		71,715,457.16	
福州傲崇企业管理有限公司	1,282,697,570.64		82,697,570.64	
福州傲翊企业管理有限公司	322,289,034.90		248,656,257.12	
福州景屿企业管理有限公司	186,761,500.00		186,761,500.00	
福州中泓盛实业有限公司	466,272,000.00		466,272,000.00	
广西广投世茂康旅投资有限公司	111,393,807.00		111,393,807.00	
广州新合房地产有限责任公司	844,616,025.00		844,616,025.00	
广州洲桥房地产投资有限公司	796,232,231.73		787,828,346.50	
杭州园沁企业管理有限责任公司	64,458,440.00		64,458,440.00	
济南世茂天城置业有限公司	56,710,560.00		52,764,985.29	
济南世茂悦盈置业有限公司	780,851,903.93		785,846,388.93	
济南智盈置业有限公司	522,711,670.62		639,731,698.03	
嘉兴世沁企业管理有限公司	125,742,553.63		125,742,553.63	
江门市碧海银湖房地产有限公司	111,313,117.44		149,858,560.28	
江门市悦泰置业有限公司	306,576,293.97		304,949,018.82	
江西蓝天碧水开发建设有限公司	732,777,492.90		568,244,279.12	
昆山沪士房地产有限公司	70,200,000.00		70,200,000.00	
马鞍山明坤实业有限公司	372,236,158.04		353,979,864.70	
牡丹江世茂置业有限公司	151,699,438.94		151,699,438.94	
南昌世茂新发展置业有限公司	1,881,256,257.95		-	
南京海乾房地产开发有限公司	47,151,186.46		121,401,186.46	
南京世茂新发展置业有限公司	2,246,768,441.78		2,169,608,441.78	
南京万智源置业有限公司	759,979,095.65		1,159,979,095.65	
南宁金盛兴房地产开发有限公司	126,975,755.11		127,588,255.11	
增城荔涛房地产有限公司	1,806,329,262.47		-	
宁波茂沁企业管理咨询有限公司	615,750,000.00		615,750,000.00	
宁波茂圆企业管理咨询有限公司	315,186,180.60		315,186,180.60	
宁波世茂新世纪房地产开发有限公司	966,518,019.89		440,497,521.80	
上海世堃贸易有限公司	76,000,000.00		-	
泉州海景商城有限公司	-		122,909,784.09	
厦门翎乾企业管理有限公司	186,303,175.00		144,103,175.00	
厦门市滨溪置业有限公司	646,820,000.00		756,049,973.40	
海峡建设投资管理咨询(平潭)有限公司	217,748,839.81		1,025,028.79	
厦门悦霖企业管理有限公司	157,463,118.55		57,239,514.85	
上海碧沔投资管理有限公司	215,917,675.00		215,917,675.00	
上海春日置业有限公司	-		114,345,000.00	
扬州金之华置业有限公司	112,748,225.85		46,748,225.85	
北京富华乌兰房地产开发有限公司	74,834,573.62		-	

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
吉安新盈房地产开发有限公司	73,983,063.29		167,400,000.00	
上海孚达置业有限公司	66,381,810.00		69,681,810.00	
上海骞麟建材有限公司	-		748,203,079.19	
上海世茂佘山汇盈置业有限公司	684,304,828.68		1,728,603,392.12	
上海翊润企业管理有限公司	1,052,143,029.66		1,378,227,582.66	
深圳市泓嘉商业保理有限公司	1,452,021,200.90		451,982,447.84	
深圳市晟世善居实业有限公司	91,000,000.00		91,000,000.00	
成都世行联博贸易有限公司	-		692,298,625.16	
盛达置地投资有限公司	228,940,000.00		228,940,000.00	
石狮世茂新城房地产开发有限公司	72,035,936.29		71,976,818.73	
厦门智慧城置业有限公司			508,287,665.67	
苏州孚元置业有限公司	484,412,620.58		487,712,620.58	
天津世茂新领航置业有限公司	1,603,836,255.08		161,388,793.27	
佳裕置业（东莞）有限公司	-		806,882,464.82	
温州新里程房地产开发有限公司	60,534,841.00		80,534,841.00	
无锡世茂房地产开发建设有限公司	1,031,153,763.46		962,327,054.72	
烟台市舜翔置业有限公司	78,691,503.78		78,539,405.45	
荥阳市雅恒置业有限公司	52,161,182.08		150,361,182.08	
余姚世茂置业有限公司	-		40,466,424.96	
张家界世茂荣展置业有限公司	170,511,691.75		170,511,691.75	
漳州市景祥置业有限公司	96,420,000.00		96,124,444.26	
深圳市世茂新里程实业有限公司			130,600,004.77	
漳州泰禾房地产开发有限公司	265,044,959.05		270,149,700.03	
长汀盛世嘉年房地产开发有限公司	202,217,561.75		205,851,251.25	
诸暨祥生祥骏置业有限公司	69,560,449.93		-	
长汀欣茂房地产开发有限公司	-		124,994,613.15	
肇庆四会丰盈房地产开发有限公司	295,797,267.43		295,613,351.96	
郑州丰益置业有限公司	1,233,468,776.02		1,613,565,974.68	
郑州世茂新元置业有限公司	959,688,341.67		959,888,341.67	
嘉兴世茂新体验置业有限公司	-		365,469,034.31	
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	363,925,050.50		363,925,050.50	
重庆捷程置业有限公司	590,571,634.99		590,564,897.42	
厦门皓翊企业管理有限公司	-		500,000,000.00	
重庆越洋房地产开发有限公司	230,648,290.96		230,649,063.69	
淄博金洲上居置业有限公司	319,561,459.53		293,908,279.07	
其他	4,499,194,427.20		5,201,774,925.07	
合计	39,800,705,305.84		37,786,255,110.10	

2、应付项目

项目名称	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款		
Assets Charm Ltd	1,049,751,000.00	1,049,751,000.00
Bonus Boom Ltd	2,014,555,291.43	2,014,555,291.43
Bonus Goal Invs Ltd	647,698,993.91	647,698,993.91
Cherish Navigation Limited	300,000,000.00	300,000,000.00
Clear Rise Invs Ltd	243,692,675.19	243,692,675.19
Excel China Group Ltd	79,176,318.79	79,176,318.79
Excel Mode Invs Ltd	815,030,167.65	815,030,167.65

项目名称	期末账面余额	上年年末账面余额
Fine Tune Investments Ltd	342,016,659.81	375,907,123.65
Grandday International Limited	288,610,000.00	288,610,000.00
Great Wall Majestic Pte. Ltd.	889,916,318.64	889,916,318.64
Huge Profit Creation Limited	446,602,103.40	446,602,103.40
Inner Power Limited	215,000,000.00	215,000,000.00
Peak Gain Int Ltd	179,411,903.62	179,411,903.62
Power One Holdings Ltd	5,904,796,610.53	5,904,796,610.53
Swift Time Ltd	521,025,922.13	521,025,922.13
Time Noble Ltd	459,348,349.24	459,348,349.24
Upright Class Invs Ltd	741,947,312.85	741,947,312.85
Victor Shiny Limited	1,410,511,665.07	1,410,511,665.07
北京创誉房地产开发有限公司	212,422,363.28	212,422,363.28
北京慧盈装饰工程有限公司	159,740,000.00	130,340,000.00
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	182,528,715.08	183,985,858.12
北京瑞茂房地产开发有限公司	229,160,091.44	228,228,652.34
沧鑫（厦门）置业有限公司	95,180,000.00	315,180,000.00
常熟世茂房地产开发有限公司	593,612,129.02	595,463,210.64
常州市美茂房地产发展有限公司	1,116,549,932.86	1,116,549,932.86
成都世盈投资管理咨询有限公司	140,495,776.55	140,497,376.55
大连世茂新领域置业有限公司	661,665,009.33	661,685,902.74
佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	303,918,204.95	281,345,272.88
佛山市新纪元置业有限公司	351,384,519.07	350,564,582.57
福清金福新茂房地产有限公司	55,385,750.00	53,185,750.00
福州景睦企业管理有限公司	48,159,622.00	-
广西唐桂投资有限公司	78,589,447.89	78,589,447.89
广西唐荣投资有限公司	213,316,301.44	221,868,390.59
广西唐通投资有限公司	164,912,698.95	210,944,156.67
广西阳唐茂房地产有限公司	1,362,189,207.65	1,374,548,092.65
广州苍鹰建材有限公司	299,998,000.00	299,998,000.00
广州诚誉房地产开发有限公司	855,000,000.00	855,000,000.00
国泰土地整理集团有限公司	7,655,878,026.84	7,488,097,902.73
海南瀚城房地产开发有限公司	197,387,004.00	108,937,004.00
厦门傲悦企业管理有限公司	510,725,599.05	-
海南泓城房地产开发有限公司	101,256,021.00	101,256,021.00
海墅房地产开发（杭州）有限公司	781,750,000.00	761,000,000.00
杭州茂国悦盈置业有限公司	254,668,348.96	242,606,653.86
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	1,260,000,000.00	1,237,000,000.00
杭州世茂新里程置业有限公司	438,212,212.63	438,312,212.63
杭州世茂置业有限公司	123,950,946.42	123,950,946.42
蚌埠世茂新领航置业有限责任公司	-	316,295,622.98
杭州世融汇盈置业有限公司	170,483,892.24	170,993,892.24
合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司	855,522,151.28	828,796,205.66
济南茂业供应链管理有限公司	656,245,341.66	565,510,865.01
嘉兴茂越置业有限公司	481,737,470.40	484,010,504.54
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	66,486,665.80	66,486,665.80
江阴世茂新城房地产开发有限公司	213,260,793.50	203,430,563.77
世茂投资（大连）有限公司	42,565,447.75	-
江阴世茂置业有限公司	174,156,800.00	174,173,000.00
荆州长盈置业有限公司	280,508,787.00	279,800,000.00

项目名称	期末账面余额	上年年末账面余额
无锡世茂城市建设有限公司	40,438,696.70	-
牡丹江穆耀融资担保有限公司	164,609,851.64	268,895,595.90
牡丹江世诚建材贸易有限公司	75,319,898.12	166,802,898.12
牡丹江市鑫泰实业有限公司	-	519,738,710.51
南昌茂悦湖置业有限公司	205,343,403.88	194,010,372.06
南昌世茂新发展置业有限公司	-	2,008,758,286.82
南京明茂置业有限公司	597,227,969.41	597,514,192.81
南京如沃实业有限公司	76,014,444.44	60,727,500.00
南京市和锦置业有限公司	201,192,151.54	197,080,973.44
南宁金盛泓房地产开发有限公司	94,707,411.78	95,751,911.78
佛山市荃享房地产开发有限公司	-	229,446,433.62
南平世阳达置业有限公司	81,240,235.74	81,240,235.74
宁波世茂新城房地产开发有限公司	1,320,866,720.72	777,088,412.45
成都庆元投资有限公司	-	63,699,397.41
宁波世茂新发展置业有限公司	84,043,067.31	76,950,067.31
宁波世茂新纪元置业有限公司	289,971,883.42	280,328,358.87
宁波世圆企业管理咨询有限公司	151,470,660.00	148,500,660.00
莆田昊盛置业有限公司	112,145,961.79	112,145,961.79
青岛世茂博玺置业有限公司	80,216,300.00	80,216,300.00
泉州海景商城有限公司	374,207,275.83	-
泉州世茂世悦置业有限公司	60,288,035.89	54,830,235.89
厦门致恺企业管理有限公司	144,355,460.78	63,929,140.78
山东泰岳众合城市发展有限公司	108,466,046.57	105,197,901.72
上海伯拉企业管理有限公司	-	200,000,000.00
上海翠朗酒店管理有限公司	184,835,900.00	184,835,900.00
上海斐捷企业管理有限公司	184,679,450.00	163,429,450.00
义乌新里程置业有限公司	62,652,695.96	-
上海斐萱建材有限公司	-	380,758,933.00
上海世茂房地产有限公司	82,756,438.17	264,248,147.96
上海世茂国际广场有限责任公司	333,347,111.30	652,483,802.91
上海世茂庄园置业有限公司	597,476,275.18	571,531,123.71
尚悦(天津)建材贸易有限责任公司	1,754,405,666.51	897,600,000.00
广州利合房地产开发有限公司	-	1,809,206,428.69
绍兴世茂新城房地产开发有限公司	151,922,838.63	156,276,225.63
绍兴世茂新置业发展有限公司	156,415,984.04	165,401,154.04
上海世茂北外滩开发建设有限公司	-	442,565,167.39
绍兴世茂置业有限公司	604,312,771.00	599,149,404.00
绍兴智沁企业管理有限责任公司	444,877,297.00	413,977,297.00
绍兴智旭企业管理有限责任公司	-	1,230,346,430.92
世茂天成物业服务集团有限公司	943,635,743.32	971,003,229.98
泰州世茂新城房地产开发有限公司	211,350,697.76	209,871,469.76
天津津南新城房地产开发有限公司	713,793,472.66	711,551,875.20
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	1,875,354,345.59	1,715,689,889.90
成都世茂投资有限公司	-	67,616,432.19
颍上华拓房地产开发有限公司	85,749,543.47	69,579,543.47
张家港世茂新里程房地产开发有限公司	743,114,780.51	721,705,287.47
张家港业冠建材贸易有限公司	395,786,411.50	154,947,999.96
诸暨祥生祥骏置业有限公司	-	108,123,363.24

项目名称	期末账面余额	上年年末账面余额
长春世茂明发房地产开发有限公司	92,300,336.82	86,388,157.56
长沙茂泓置业开发有限公司	337,137,605.62	331,238,816.32
长汀欣茂房地产开发有限公司	60,094,956.06	-
浙江鳌盛房地产开发有限公司	-	181,529,401.59
中山市普力奥房地产开发有限公司	1,335,522,793.10	1,335,522,793.10
舟山世茂房地产开发有限公司	134,000,000.00	134,000,000.00
中交世茂（北京）置业有限公司	-	91,332,228.70
珠海歌斐锦凯股权投资基金（有限合伙）	582,600,000.00	582,600,000.00
其他	3,400,021,315.41	3,602,264,929.41
合计	57,668,364,475.47	62,873,665,236.64

九、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、资产负债表日存在的重要承诺

发行人属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。发行人目前为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，该项阶段性连带责任期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为商品房承购人办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保一般不会给公司造成实际损失。但若抵押物价值届时不足以抵偿相关债务，公司可能需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用，公司将因此面临一定的经济损失。截至 2022 年 06 月 30 日，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 1,67.04 亿元。

2、质抵押情况

截至 2022 年 06 月 30 日，公司及控股子公司以土地及在建工程抵押、股票质押等方式向银行取得开发贷款的金额为 141.15 亿元。

(二) 或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

截止 2022 年 06 月 30 日，本公司有如下重大诉讼：

一家信托公司（作为原告）于 2022 年 2 月 23 日就两笔融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提起诉讼，相关诉讼由南京市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币 954,955,000 元。财产保全涉及冻结世茂建设及其子公司约 45,793,862 元，查封约 323 套房屋，预查封 125 套人才房。主要诉讼请求为：请求判令被告世茂建设子公司立即履行还款义务，向原告支付上述合同项下本金人民币 930,000,000 元，截至 2022 年 2 月 23 日利息 24,955,000 元，及自 2022 年 2 月 23 日起至本息全部偿之日止的违约利息（以应付未付金额 930,000,000 元为基数，按照违约利率 24% 计收），及律师费 6 万元。请求判令世茂建设承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，案件尚未判决，公司在与机构开展期或抵债谈判。

一家信托公司（作为原告）于 2022 年 6 月 6 日就一笔融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提起诉讼，相关诉讼由上海金融法院受理，涉诉金额为人民币 1,899,753,415 元。

财产保全涉及查封世茂建设子公司一处土地、一处会所、72套房屋及自持商业。主要诉讼请求为：请求判令被告世茂建设子公司立即履行还款义务，向原告支付上述合同项下本金人民币1,831,000,000元，及其利息、罚息。请求判令世茂建设承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，案件尚未判决，公司在与机构开展展期或抵债谈判。截至本财务报告批注报出日，案件一审已判决，公司已上诉。

2、对外担保

截止2022年06月30日，公司为关联方等提供保证担保总额564.98亿元。

十、资产负债表日后事项

(一) 未决诉讼

至本财务报告批准报出日，本公司涉及金融借款诉讼共计81件，合计涉诉金额503.94亿元，其中本集团内部单位作为债务人涉及的诉讼的21笔，涉诉金额约143.10亿，剩余为本公司作为担保人涉及的诉讼事项，其中重大未决诉讼\仲裁案件如下：

1、一家信托公司（作为原告）于2022年9月1日就融资合同纠纷向世茂建设及关联公司提出诉讼，相关诉讼由广东省广州市中级人民法院受理，相关金额为人民币3,419,191,267.43元。财产保全涉及项目资产约34亿元。相关法院文件尚未送达。

2、一家信托公司（作为申请人）于2022年9月16日就融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提出两宗独立的仲裁，相关仲裁均由深圳国际仲裁院受理，相关金额分别为人民币1,576,441,200元和人民币1,576,441,200元。财产保全涉及冻结世茂建设子公司股权。主要仲裁请求为：裁决被申请人世茂建设子公司就两宗仲裁立即向申请人各支付借款本金人民币1,500,000,000元，利息75,075,000元、违约金1,366,000元，担保人世茂建设对被申请人的支付义务承担连带清偿责任。上述均计算至2022年6月21日，实际应计算至实际清偿之日止。截至本财务报告批注报出日，尚未仲裁完毕，公司将与机构开展展期或抵债谈判。

3、一家银行（作为原告）于2022年7月6日就融资合同纠纷向世茂建设及关联公司提出诉讼，相关诉讼由上海金融法院受理，相关金额为人民币1,971,140,437.19元。未涉及财产保全。主要诉讼请求为：判令被告支付借款本金2.93亿美元，利息95.36万美元，律师费18万元，翻译费1505元。世茂建设承担担保责任。担保人世茂建设对被申请人的支付义务承担连带清偿责任。截至本财务报告批注报出日，尚未判决，公司将与机构开展展期或抵债谈判。

4、一家信托公司（作为申请人）于2022年5月17日就融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提出仲裁，相关仲裁由深圳国际仲裁院受理，相关金额为人民币991,709,662元。财产保全涉及冻结世茂建设子公司账户991,709,662.06元，查封世茂建设子公司项目10套房屋、67个车位。主要仲裁请求为：申请人世茂建设子公司归还融资款、利息、违约金991,709,662元（暂算至2022年5月11日）。请求世茂建设承担连带清偿责任。截至本财务

报告批注报出日，尚未下达仲裁书，公司将与机构开展展期或抵债谈判。

5、一家银行（作为申请人）就一笔融资合同纠纷向世茂建设提起仲裁，相关仲裁由上海市浦东新区人民法院受理，相关金额为人民币 344,498,367 元。财产保全涉及世茂建设 340,000,000 元保证金被冻结。主要仲裁请求：裁定申请人有权就被申请人世茂建设提供的保证金账户内人民币 340,000,000 元保证金及利息在港币 394,400,000 元及律师费 720,000 元范围内享有优先受偿权。截至本财务报告批注报出日，法院已判决，待执行。

6、一家信托公司（作为申请人）于 2022 年 8 月 22 日就融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提出诉讼，相关诉讼由兰州市中级人民法院受理，相关金额为人民币 952,479,100 元。暂无财产保全信息。主要仲裁请求为：申请人世茂建设子公司归还融资款本金 952,479,100 元及其利息、违约金。请求世茂建设承担连带清偿责任。截至本财务报告批注报出日，尚未开庭。

公司根据案情进展，项目情况，政策经济环境，及应对措施等情况综合判断，认为 2022 年半年度及期后已发生的现有诉讼、冻结等可能导致公司 2022 年度或以后产生的损失金额不重大，未在 2022 年半年度合并报表中计提预计负债。

（二）债券展期

1. 为调整本期债券利息兑付安排，上海世茂建设有限公司于 2022 年 8 月 22 日至 2022 年 8 月 24 日召开了债券持有人会议，提请并通过将上海世茂建设有限公司 2020 年公开发行公司债券（第三期）（以下简称“20 世茂 06”）的利息偿付调整为：

1) 当期利息（2021 年 8 月 27 日至 2022 年 8 月 26 日期间）的兑付日调整为 2023 年 8 月 27 日。

2. 为调整本期债券本息兑付安排，上海世茂建设有限公司于 2022 年 9 月 13 日至 2022 年 9 月 15 日召开了债券持有人会议，提请并通过将上海世茂建设有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“19 世茂 01”）的本息偿付调整为：

1) 本金兑付时间为 2024 年 9 月 19 日，到期一次还本；

2) 2022 年 9 月 19 日至 2024 年 9 月 19 日维持债券原有票面利率不变，期间产生利息的兑付时间为 2024 年 9 月 19 日；

3) 2021 年 9 月 19 日至 2022 年 9 月 18 日期间的利息兑付时间为 2023 年 3 月 20 日和 2023 年 9 月 19 日各支付 50%。

3. 为调整本期债券本息兑付安排，上海世茂建设有限公司于 2022 年 10 月 10 日至 2022 年 10 月 12 日召开了债券持有人会议，提请并通过将上海世茂建设有限公司 2015 年公开发行公司债券（第二期）（以下简称“15 世茂 02”）的本息偿付调整为：

1) 本金兑付时间为 2024 年 10 月 16 日，到期一次还本；

2) 2022 年 10 月 16 日至 2024 年 10 月 15 日维持债券原有票面利率不变，期间产生利息的兑付时间为 2024 年 10 月 16 日；

3) 2021年10月16日至2022年10月15日期间的利息兑付时间为2023年4月17日和2023年10月16日各支付50%。

4. 为调整本期债券本息兑付安排,上海世茂建设有限公司于2022年11月4日至2022年11月8日召开了债券持有人会议,提请并通过将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)(以下简称“19世茂03”)的本息偿付调整为:

1) 本金兑付时间为2024年11月11日,到期一次还本;

2) 2022年11月11日至2024年11月11日维持债券原有票面利率不变,期间产生利息的兑付时间为2024年11月11日;

3) 2021年11月11日至2022年11月10日期间的利息兑付时间为2023年5月11日和2023年11月13日各支付50%。

5. 为调整本期债券利息兑付安排,上海世茂建设有限公司于2022年11月4日至2022年11月8日召开了债券持有人会议,提请并通过将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(以下简称“19世茂04”)的利息偿付调整为:

1) 当期利息(2021年11月11日至2022年11月10日期间)的兑付日调整为2023年11月13日。

公司旗下8只债券自2月21日起停牌,停牌期间,公司将根据相关规定推进各项工作,及时履行信息披露义务,复牌时间将另行公告。

(三) 其他重要的资产负债表日后非调整事项

无

十一、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

(二) 债务重组

报告期内未发生需要披露的重要的债务重组事项

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	2,432,994,970.02	967,389,505.30
其他应收款项	230,803,284,010.15	241,911,666,792.49
合计	233,236,278,980.17	242,879,056,297.79

1、应收利息

期末无应收利息余额

2、应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	4,734,375.57	4,734,375.57
应收合并范围内公司股利	2,428,260,594.45	962,655,129.73
小计	2,432,994,970.02	967,389,505.30
减：坏账准备		
合计	2,432,994,970.02	967,389,505.30

3、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	231,410,587,069.58	242,518,969,851.92
小计	231,410,587,069.58	242,518,969,851.92
减：坏账准备	607,303,059.43	607,303,059.43
合计	230,803,284,010.15	241,911,666,792.49

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		计提比例 (%)	账面价值	账面余额		计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
按单项计提坏账准备	607,303,059.43	0.26	607,303,059.43	100.00	607,303,059.43	0.25	607,303,059.43	100.00
按组合计提坏账准备	230,803,284,010.15	99.74			241,911,666,792.49	99.75	241,911,666,792.49	
合计	231,410,587,069.58	100.00	607,303,059.43		242,518,969,851.92	100.00	607,303,059.43	241,911,666,792.49

(3) 本期无计提、转回或收回的坏账准备情况

(4) 本期无实际核销的其他应收款项情况

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常州世茂房地产有限公司	往来款	25,358,078,267.85	一年以内	10.96	
上海世盈投资管理有限公司	往来款	18,601,692,956.79	一年以内	8.04	
北京茂永企业管理有限公司	往来款	6,282,632,066.73	一年以内	2.71	
厦门衡璋企业管理有限公司	往来款	4,913,689,800.48	一年以内	2.12	
厦门昱则企业管理有限公司	往来款	4,783,605,854.62	一年以内	2.07	
合计		59,939,698,946.47		25.90	

(6) 无涉及政府补助的其他应收款项

(7) 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

(8) 无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,383,350,007.31		9,383,350,007.31	9,337,014,757.60		9,337,014,757.60
对联营、合营企业投资	8,042,523,691.26		8,042,523,691.26	8,540,595,891.35		8,540,595,891.35
合计	17,425,873,698.57		17,425,873,698.57	17,877,610,648.95		17,877,610,648.95

（三）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			280,183,130.05	
其他业务	1,508,471.90			
合计	1,508,471.90		280,183,130.05	

（四）投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	1,548,995,277.38	
权益法核算的长期股权投资收益	-54,864,580.38	224,963,877.20
处置长期股权投资产生的投资收益	-83,389,812.66	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
债权投资持有期间取得的利息收入		
处置债权投资取得的投资收益		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
债务重组产生的投资收益		
合计	1,410,740,884.34	224,963,877.20

十三、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,348,760,623.85	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	579,903.71	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		

项目	金额	说明
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	-970,000.00	
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	213,372,918.73	
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	-7,854,512.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	1,553,888,934.08	
所得税影响额	-388,472,233.52	
少数股东权益影响额（税后）	-14,366,585.24	
合计	1,151,050,115.32	

