

上海世茂建设有限公司

中兴财光华审会字(2023)第304183号



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：京2377L9PE60



目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-78



审计报告

中兴财光华审会字（2023）第 304183 号

上海世茂建设有限公司：

一、保留意见

我们审计了上海世茂建设有限公司（以下简称世茂建设）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世茂建设 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成保留意见的基础

如财务报表附注十、（一）未决诉讼所述，世茂建设公司涉及金融借款相关的诉讼、仲裁等共计 122 件，合计涉案金额 661.26 亿元，其中：世茂建设及其内部单位作为债务人涉及的诉讼、仲裁等案件共 48 笔，涉案金额约 219.01 亿元；世茂建设作为担保人涉及的连带责任诉讼事项合计 74 件，涉诉金额 442.25 亿元，我们无法实施有效的审计程序，以获取充分、适当的审计证据确定上述担保诉讼对公司财务报表的影响。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于世茂建设，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。



三、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注五、1所述，截至2022年12月31日，世茂建设货币资金账面余额232.83亿元，其中受限资金50.29亿元，商品房销售监管资金121.32亿元；而同时点世茂建设金融有息负债账面金额909.59亿元，其中一年内到期的有息负债704.64亿元，大于公司可支配货币资金账面余额。如附注五、6所述，世茂建设期末存货账面余额1,954.82亿元，跌价准备金额90.41亿元。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他信息

世茂建设管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括世茂建设2022年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。如上述“形成保留意见的基础”部分所述，我们无法就2022年12月31日世茂建设作为担保人而发生的连带诉讼对财务报表的影响获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定与该事项相关的其他信息是否存在重大错报。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估世茂建设的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算世茂建设、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督世茂建设的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对世茂建设持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致世茂建设不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。



(6) 就世茂建设中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2023年5月29日



资产负债表

被审计单位：上海世茂建设有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	23,282,945,610.98	4,480,514,627.88	34,733,811,566.13	6,475,943,641.13
交易性金融资产		-	-	-	-
衍生金融资产		-	-	-	-
应收票据	五、2	14,156,264.50	-	36,682,391.17	-
应收账款	五、3	3,833,717,606.47	-	3,420,153,047.60	-
应收款项融资		-	-	-	-
预付款项	五、4	2,702,374,808.43	-	3,879,951,040.63	-
其他应收款	五、5	90,602,636,863.46	236,507,523,840.97	70,944,951,222.58	242,879,056,297.79
其中：应收利息					
应收股利		3,597,097,123.93	2,519,717,782.60	3,546,102,542.04	967,389,505.30
存货	五、6	186,440,814,872.80	-	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	五、7	9,155,711,542.87	-	6,316,916,236.02	13,196,270.87
流动资产合计		316,032,357,569.51	240,988,038,468.85	334,219,620,154.25	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	五、8	45,386,836.17	-	124,837,316.31	-
长期股权投资	五、9	32,948,824,208.51	16,638,597,543.73	44,075,733,657.92	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	五、10	6,258,314,000.00	-	6,240,200,000.00	-
固定资产	五、11	3,848,496,415.47	475,096.06	1,918,186,687.90	554,023.31
在建工程	五、12	786,394,852.66	-	564,683,869.99	-
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
使用权资产	五、13	10,315,674.35	-	14,441,944.08	-
无形资产	五、14	506,953,855.69	-	1,149,516,273.49	-
开发支出		-	-	-	-
商誉		-	-	-	-
长期待摊费用	五、15	25,658,678.91	-	31,569,604.62	-
递延所得税资产	五、16	3,516,370,063.03	-	3,625,583,570.02	-
其他非流动资产	五、17	853,220,000.00	36,820,000.00	2,847,135,513.55	32,000,000.00
非流动资产合计		48,799,934,584.79	16,675,892,639.79	60,591,888,437.88	17,910,164,672.26
资产总计		364,832,292,154.30	257,663,931,108.64	394,811,508,592.13	267,278,360,882.05

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



资产负债表 (续)

被审计单位: 上海世茂建设有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	五、18	31,630,073,741.89	4,867,053,693.52	21,006,831,235.49	5,302,470,210.96
交易性金融负债		-	-	-	-
衍生金融负债		-	-	-	-
应付票据	五、19	445,966,085.91	-	3,126,164,675.07	-
应付账款	五、20	44,983,430,558.80	-	52,046,287,137.17	-
预收款项		-	-	-	-
合同负债	五、21	87,843,383,532.25	14,500,000.00	92,497,239,249.92	-
应付职工薪酬	五、22	24,846,883.10	-	65,387,130.66	-
应交税费	五、23	17,765,889,310.34	62,969,433.41	16,691,591,553.53	65,907,071.24
其他应付款	五、24	59,907,077,750.78	225,739,969,563.60	79,751,170,905.78	234,681,416,445.09
其中: 应付利息		732,073,549.00	-	258,097,131.26	-
应付股利		6,419,407,459.25	-	7,619,850,487.04	-
持有待售负债		-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	五、25	38,833,837,240.32	7,999,476,389.67	11,927,490,668.62	2,648,964,522.23
其他流动负债	五、26	4,527,068,676.60	-	4,856,359,201.75	-
流动负债合计		285,961,573,779.99	238,683,969,080.20	281,968,521,757.99	242,698,758,249.52
非流动负债:					
长期借款	五、27	14,268,624,657.04	1,976,680,000.19	19,064,207,506.85	-
应付债券	五、28	6,226,801,104.09	6,226,801,104.09	11,279,671,505.60	11,279,671,505.60
其中: 优先股		-	-	-	-
永续债		-	-	-	-
租赁负债	五、29	3,438,919.94	-	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	五、16	170,644,914.40	-	175,609,816.90	-
其他非流动负债		-	-	-	-
非流动负债合计		20,669,509,595.47	8,203,481,104.28	30,529,342,529.46	11,279,671,505.60
负债合计		306,631,083,375.46	246,887,450,184.48	312,497,864,287.45	253,978,429,755.12
所有者权益:					
实收资本	五、30	1,553,099,983.58	1,553,099,983.58	1,553,099,983.58	1,553,099,983.58
其他权益工具	五、31	-	-	3,550,000,000.00	3,550,000,000.00
其中: 优先股		-	-	-	-
永续债		-	-	3,550,000,000.00	3,550,000,000.00
资本公积		-	-	-	-
减: 库存股		-	-	-	-
其他综合收益	五、32	121,128,957.49	196,392,100.70	456,436,848.63	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	五、33	20,132,696,828.35	8,702,213,269.73	36,421,718,022.36	7,650,142,790.35
归属于母公司所有者权益合计		21,806,925,769.42	10,776,480,924.16	41,981,254,854.57	13,299,931,126.93
少数股东权益		36,394,283,009.42	-	40,332,389,450.11	-
所有者权益合计		58,201,208,778.84	10,776,480,924.16	82,313,644,304.68	13,299,931,126.93
负债和所有者权益总计		364,832,292,154.30	257,663,931,108.64	394,811,508,592.13	267,278,360,882.05

公司法定代表人:



主管会计工作的公司负责人:



公司会计机构负责人:




利润表

被审计单位：上海世茂建设有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2022年度		2021年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、31	36,880,374,959.74	5,321,649.20	72,642,838,738.79	395,831,925.50
减：营业成本	五、31	35,774,862,522.70	-	56,074,582,946.46	-
税金及附加	五、35	753,459,550.75	-	3,102,534,333.41	2,409,976.28
销售费用	五、36	1,616,826,619.10	-	3,374,398,646.39	-
管理费用	五、37	1,516,381,609.61	4,287,347.72	2,507,351,368.30	13,793,042.57
研发费用		-	-	-	-
财务费用	五、38	5,603,389,791.26	739,088,195.79	1,223,840,810.66	684,122,104.76
其中：利息费用		5,796,027,537.31	403,021,857.42	1,460,372,952.47	78,280,002.58
利息收入		328,959,484.47	60,911,820.68	778,966,102.63	362,926,212.91
加：其他收益	五、39	52,867,382.39	-	75,282,103.37	-
投资收益(损失以“-”号填列)	五、40	6,350,964,202.05	1,290,530,976.80	428,733,251.42	1,493,335,418.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,317,845,679.08	654,159,423.07	231,442,873.48	153,125,372.32
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(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)	五、41	19,859,610.00	-	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、12	370,998,229.57	544,882,741.57	-1,849,793,053.87	-607,303,059.43
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、43	2,365,416,015.32	-	-10,053,597,364.93	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-	-	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-16,696,919,349.12	1,097,359,824.06	-5,039,244,430.44	581,539,161.37
加：营业外收入	五、44	54,893,988.07	0.61	170,290,097.84	1,437.06
减：营业外支出	五、45	515,563,269.55	201,677.17	204,699,438.71	13,596,924.83
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-17,157,588,630.60	1,097,158,147.50	-5,073,653,771.31	567,943,673.60
减：所得税费用	五、46	688,434,674.64	13,196,270.87	1,711,725,253.39	20,187,972.09
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-17,846,023,305.24	1,083,961,876.63	-6,785,379,024.70	547,755,701.51
(一) 按经营持续性分类		-17,846,023,305.24	1,083,961,876.63	-6,785,379,024.70	547,755,701.51
1 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-17,846,023,305.24	1,083,961,876.63	-6,785,379,024.70	547,755,701.51
2 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类		-17,846,023,305.24	-	-6,785,379,024.70	-
1 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		-17,113,197,776.20	-	-7,581,342,034.75	-
2 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-732,825,529.04	-	795,963,010.05	-
五、其他综合收益的税后净额		-335,307,891.14	25,520,682.15	236,734,423.12	1,882,056.36
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-335,307,891.14	-25,520,682.15	236,734,423.12	1,882,056.36
1 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		-	-	-	-
2 将重分类进损益的其他综合收益		-335,307,891.14	-25,520,682.15	236,734,423.12	1,882,056.36
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-335,307,891.14	-25,520,682.15	16,949,525.62	1,882,056.36
(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) 外币财务报表折算差额		-	-	-	-
(6) 其他		-	-	219,784,897.50	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		-18,181,331,196.38	1,058,441,194.48	-6,548,644,601.58	549,637,757.87
归属于母公司所有者的综合收益总额		-17,448,505,667.34	-	-7,344,607,611.63	-
归属于少数股东的综合收益总额		-732,825,529.04	-	795,963,010.05	-

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



现金流量表

被审计单位：上海世茂建设有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年度		2021年度	
		合并	公司	合并	公司
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		34,409,035,416.08	5,640,948.14	67,582,758,648.86	395,831,925.50
收到的税费返还		57,272,135.11	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五、47	4,243,907,398.25	39,857,321,025.71	26,678,609,824.84	88,962,737,679.49
经营活动现金流入小计		38,710,214,949.44	39,862,961,973.85	94,261,368,473.70	89,358,569,604.99
购买商品、接受劳务支付的现金		24,072,824,057.47	3,015,159.45	73,517,524,380.50	-
支付给职工以及为职工支付的现金		901,148,526.49	-	1,933,391,833.36	-
支付的各项税费		4,683,080,034.60	3,206,724.68	12,619,352,324.57	74,651,272.07
支付其他与经营活动有关的现金	五、47	19,055,172,127.47	42,673,239,403.57	19,326,312,802.86	60,461,079,070.03
经营活动现金流出小计		48,712,224,746.03	42,679,461,287.70	107,396,581,341.29	60,535,730,342.10
经营活动产生的现金流量净额		-10,002,009,796.59	-2,816,499,313.85	-13,135,212,867.59	28,822,839,262.89
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		2,725,987,458.78	-	2,236,528,902.15	307,399,576.27
取得投资收益收到的现金		1,253,279,481.94	-	1,916,373,092.07	11,121,331,424.98
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	-	54,949,570.16	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,622,172,685.84	-	-681,215,666.55	-
收到其他与投资活动有关的现金	五、47	21,820,417,298.13	-	26,086,975,725.45	16,643,582,601.81
投资活动现金流入小计		29,460,786,250.07	-	29,613,611,623.28	28,072,313,603.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		220,658,955.42	-	583,330,389.82	-
投资支付的现金		3,344,366,412.64	4,820,000.00	7,126,516,073.43	880,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-1,579,551,343.87	-
支付其他与投资活动有关的现金	五、47	16,029,288,461.06	-	25,324,861,365.18	63,983,578,188.47
投资活动现金流出小计		19,594,313,829.12	4,820,000.00	31,455,156,484.56	64,863,578,188.47
投资活动产生的现金流量净额		9,866,472,420.95	-4,820,000.00	-1,841,544,861.28	-36,791,264,585.41
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		2,679,910,519.50	-	8,489,350,841.99	1,013,099,983.58
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,679,910,519.50	-	7,476,250,858.41	-
取得借款收到的现金		13,135,938,255.02	2,790,959,600.00	35,115,366,454.85	5,958,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、47	4,470,479,845.83	-	-	-
筹资活动现金流入小计		20,286,328,620.35	2,790,959,600.00	43,604,717,296.84	6,971,199,983.58
偿还债务支付的现金		18,256,103,680.94	882,534,033.00	22,962,719,291.07	2,725,520,756.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,647,607,769.38	403,377,928.39	3,075,575,870.26	975,567,149.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	1,001,832,845.31	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五、47	2,227,465,903.76	15,205,568.55	14,792,414,079.61	3,065,391,879.34
筹资活动现金流出小计		27,131,177,354.08	1,301,117,529.94	40,830,709,240.94	6,766,479,784.66
筹资活动产生的现金流量净额		-6,844,848,733.73	1,489,842,070.06	2,774,008,055.90	204,720,198.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-9,625,745.85	-7,326,714.80
五、现金及现金等价物净增加额		-6,980,386,109.37	-1,331,477,243.79	-12,212,375,418.82	-7,771,031,838.40
加：期初现金及现金等价物余额		25,234,112,738.40	1,359,779,936.42	37,446,488,157.22	9,130,811,774.82
六、期末现金及现金等价物余额		18,253,726,629.03	28,302,692.63	25,234,112,738.40	1,359,779,936.42

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2022年度										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本		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	其他
	优先股	永续债	其他	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	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	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	-	-	-335,307,891.14	-	-	-16,289,021,194.01	-	-20,174,329,085.15	-3,938,106,440.69	-24,112,435,525.84
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-335,307,891.14	-	-	-17,113,197,776.20	-	-17,448,505,667.34	-732,825,529.04	-18,181,331,196.38
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-3,550,000,000.00	-	-	-	-	-	856,067,979.44	-	-2,693,932,020.56	-3,205,280,911.65	-5,899,212,932.21
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-3,550,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-3,550,000,000.00	-	-3,550,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	856,067,979.44	-	856,067,979.44	-3,205,280,911.65	-2,349,212,932.21
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-31,891,397.25	-	-31,891,397.25	-	-31,891,397.25
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-31,891,397.25	-	-31,891,397.25	-	-31,891,397.25
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年期末余额	1,553,099,983.58	-	-	-	-	121,128,957.49	-	-	20,132,696,828.35	-	21,806,925,769.42	36,394,283,009.42	58,201,208,778.84

许世印

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

汤沸

汤沸



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2021年度												
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	优先股	其他权益工具	资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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	-	-	-	-	236,734,423.12	-	-	-8,300,273,645.10	-	-7,050,439,238.40	-1,317,496,241.10	-8,367,935,479.50
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	236,734,423.12	-	-	-7,581,342,034.75	-	-7,344,607,611.63	795,963,010.05	-6,548,644,601.58
（二）所有者投入和减少资本	1,013,099,983.58	-	-	-	-	-	-	-54,775,570.15	-473,951,245.68	-	484,373,167.75	-1,111,626,405.84	-627,253,238.09
1. 所有者投入的普通股	1,013,099,983.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,013,099,983.58	7,731,250,858.41	8,744,350,841.99
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	-	-	-	-	-	-	-	-54,775,570.15	-473,951,245.68	-	-528,726,815.83	-8,842,877,264.25	-9,371,604,080.08
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-244,980,364.67	-244,980,364.67	-	-190,204,794.52	-1,001,832,845.31	-1,192,037,639.83
2. 对所有者分配的分配	-	-	-	-	-	-	-	-54,775,570.15	-54,775,570.15	-	-190,204,794.52	-1,001,832,845.31	-1,192,037,639.83
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年期末余额	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

被审计单位：上海世茂建设有限公司

单位：人民币元



公司法定代表人：汤沸

主管会计工作的公司负责人：汤沸

公司法定代表人：汤沸



所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2022年度											
	实收资本	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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	-	-	-	-25,520,682.15	-	-	1,052,070,479.38	-	-2,523,450,202.77
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-25,520,682.15	-	-	1,083,961,876.63	-	1,058,441,194.48
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-31,891,397.25	-	-3,550,000,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-31,891,397.25	-	-31,891,397.25
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-31,891,397.25	-	-31,891,397.25
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年年末余额	1,553,099,983.58	-	-	-	-	-	196,392,100.70	-	324,775,570.15	8,702,213,269.73	-	10,776,480,924.16

被审计单位：上海世茂建设有限公司



公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2021年度							所有者权益合计				
	实收资本		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	其他
	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	540,000,000.00	-	3,550,000,000.00	-	-	-	220,030,726.49	-	270,000,000.00	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、本年期初余额	540,000,000.00	-	3,550,000,000.00	-	-	-	220,030,726.49	-	270,000,000.00	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	-	-	-	-	-	1,882,056.36	-	54,775,570.15	302,775,336.84	-	1,372,532,946.93
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,882,056.36	-	-	547,755,701.51	-	549,637,757.87
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	1,013,099,983.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,013,099,983.58
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	54,775,570.15	-244,980,364.67	-	-190,204,794.52
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	54,775,570.15	-54,775,570.15	-	-
2. 对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-190,204,794.52	-	-190,204,794.52
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年期末余额	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



公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



财务报表附注

一、公司基本情况

1、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12月31日止，公司注册资本为1,553,099,983.58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）于2023年5月29日批准报出。

2、合并财务报表范围及其变化情况

截至2022年12月31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841家单位，本公司主要子公司的相关信息详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

本报告期期末合并范围内子公司相比上期减少85家，其中：并购增加41家，新设增加4家，处置减少43家，注销减少87家。变化情况详见本附注“七、合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1、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。

2、持续经营

本公司自报告期末以后的12个月具有持续经营的能力，以持续经营为基础编制财务报表。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

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。

本报告期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

3、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。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、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

参与合并的企业在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，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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）。

6、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及吸收合并下的被合并方，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。

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。

子公司的所有者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所有者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所有者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，详见本附注三、12“长期股权投资”或本附注三、9“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”（详见本附注三、12（2）④）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。

7、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的现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、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。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产

(1) 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：(1)以摊余成本计量的金融资产；(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；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

以摊余成本计量：

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，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，即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。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

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，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。此类金融资产主要包括应收款项融资、其他债权投资等。本公司自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综

合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

权益工具

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资于初始确认时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，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

(2) 减值

本公司对于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债务工具投资、合同资产、应收租赁款、财务担保合同和贷款承诺等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本公司亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合 除单项计提坏账的所有应收账款

其他应收款组合 除单项计提外的款项性质相同的其他应收款

对于划分为组合的应收账款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。除此以外的划分为组合的其他应收款，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未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

（3）终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）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；（3）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。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

金融负债

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

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本公司发行的永续债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，且不存在须用或可用本公司自身权益工具进行结算的安排，本公司将其分类为权益工具。

（4）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

10、存货

（1）存货的分类

存货主要为低值易耗品、库存商品、开发成本和开发产品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本于办理竣工验收后，转入“开发产品”。开发成本和开发产品包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间接建筑面积比例分摊核算。

（3）存货跌价准备计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

11、持有待售资产

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：(1)某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失

不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

12、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。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日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的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日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的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成

非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（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。

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。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④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所有者权益；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，按本附注三、6、（2）“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，在处置时将原计入所有者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。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司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，在丧失对被投资单位控制时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在丧失对被投

资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13、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。本公司投资性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。

本公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日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。

14、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧防范	使用年限（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

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

15、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

16、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。

17、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。

18、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司预计各项无形资产的使用寿命如下：

类别	摊销年限（年）
土地使用权	权属证书证载年限
软件	5年

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

19、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

20、长期资产减值

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。

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。

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。

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。

21、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设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，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）。

22、收入的确认原则

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。

本公司的业务收入主要来源于以下业务类型：

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)、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。

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；

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。

23、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或非货币性资产，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。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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，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。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于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，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

24、递延所得税资产/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。

25、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。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得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资

产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，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。

26、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

（1）本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备及运输工具等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本公司将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1)该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2)增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，本公司在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

（2）本公司作为出租人

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

本公司经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本公司将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

当租赁发生变更时，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

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。

27、其他重要的会计政策和会计估计

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。

28、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

①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〕号，以下简称“解释第 15 号”），其中就“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”，以及“亏损合同的判断”作出规定，自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释第 15 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中就“发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”，以及“企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”作出规定，自公布之日起施行。执行解释第 16 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）会计估计变更

本报告期无重要的会计估计变更事项

四、 税项

(1)、主要税种及税率

税(费)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%
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

以下注释项目除非特别指出，期初指【2022 年 1 月 1 日】，期末指【2022 年 12 月 31 日】，本期指 2022 年度，上期指 2021 年度。

1、货币资金

项 目	2022.12.31	2021.12.31
库存现金	546,325.17	2,061,429.30
银行存款	23,175,503,153.39	34,636,918,617.99
其他货币资金	106,896,132.42	94,831,518.84
合 计	23,282,945,610.98	34,733,811,566.13
其中：存放在境外的款项总额		

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细如下：

项目	2022.12.31	2021.12.31
按揭担保金、借款保证金等	5,029,218,981.90	9,499,698,827.73
合计	5,029,218,981.90	9,499,698,827.73

2、应收票据

项 目	2022.12.31	2021.12.31
银行承兑汇票		915,393.86
商业承兑汇票	14,156,264.50	35,766,997.31
合 计	14,156,264.50	36,682,391.17

3、应收账款

项 目	2022.12.31	2021.12.31
应收账款	3,910,241,778.88	3,498,937,220.01
减：坏账准备	76,524,172.41	78,784,172.41
合 计	3,833,717,606.47	3,420,153,047.60

(1) 应收账款按账龄分析

项 目	2022.12.31	2021.12.31
一年以内	3,910,241,778.88	3,328,952,127.02
一年以上		169,985,092.99
减：坏账准备	76,524,172.41	78,784,172.41
合 计	3,833,717,606.47	3,420,153,047.60

(2) 应收账款按风险分析

类 别	2022.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,910,241,778.88	100.00	76,524,172.41	100.00	3,833,717,606.47
其中：组合 1	3,910,241,778.88	100.00	76,524,172.41	100.00	3,833,717,606.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	3,910,241,778.88	/	76,524,172.41	/	3,833,717,606.47

(续)

类 别	2021.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,498,937,220.01	100.00	78,784,172.41	100.00	3,420,153,047.60
其中：组合 1	3,498,937,220.01	100.00	78,784,172.41	100.00	3,420,153,047.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	3,498,937,220.01	/	78,784,172.41	/	3,420,153,047.60

(3) 坏账准备

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少		2022.12.31
			转回	转销	
应收账款坏账准备	78,784,172.41		2,260,000.00		76,524,172.41

4、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	2,702,374,808.43	100.00	3,372,336,786.87	86.92
1年以上			507,614,253.76	13.08
合计	2,702,374,808.43	100.00	3,879,951,040.63	100.00

5、其他应收款

项目	2022.12.31	2021.12.31
应收利息		-
应收股利	3,597,097,123.93	3,546,102,542.04
其他应收款	87,005,539,739.53	67,398,848,680.54
合计	90,602,636,863.46	70,944,951,222.58

5.1 应收股利

(1) 应收股利明细

项目(或被投资单位)	2022.12.31	2021.12.31
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	60,386,050.60	4,734,375.57
广州利合房地产开发有限公司		1,345,163,635.05
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
国泰土地整理集团有限公司	108,187,484.48	108,187,484.48
上海世茂股份有限公司	119,716,831.01	119,716,831.01
上海斐捷企业管理有限公司	137,500,000.00	137,500,000.00
上海容承企业管理有限公司	687,380,000.00	
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	
其他	195,976,306.76	143,986,956.60
减：坏账准备		
合计	3,597,097,123.93	3,546,102,542.04

5.2 其他应收款

上海世茂建设有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 其他应收款按账龄分析

项 目	2022.12.31	2021.12.31
一年以内	87,811,469,863.30	69,059,486,244.58
一年以上	688,947,790.82	202,978,696.21
减：坏账准备	1,494,877,914.59	1,863,616,260.25
合 计	87,005,539,739.53	67,398,848,680.54

(2) 其他应收款按风险分析

类 别	2022.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	709,946,644.68	0.80	709,946,644.68	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	87,790,471,009.44	99.20	784,931,269.91	0.89	87,005,539,739.53
其中：组合 1	87,790,471,009.44	/	784,931,269.91	/	87,005,539,739.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	88,500,417,654.12	/	1,494,877,914.59	/	87,005,539,739.53

(续)

类 别	2021.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,340,517,854.09	1.94	1,340,517,854.09	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	67,921,947,086.70	98.06	523,098,406.16	0.77	67,398,848,680.54
其中：组合 1	67,921,947,086.70	/	523,098,406.16	/	67,398,848,680.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	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)	
2022年1月1日 余额	523,098,406.16		1,340,517,854.09	1,863,616,260.25
2022年1月1日 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	261,832,863.75		709,946,644.68	971,779,508.43
本期转回			1,340,517,854.09	1,340,517,854.09
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31 日余额	784,931,269.91		709,946,644.68	1,494,877,914.59

(4) 其他应收款按款项性质分析

款项性质	2022.12.31	2021.12.31
合作项目往来款	51,062,087,842.50	32,954,878,267.59
合作方借款	17,802,594,059.55	19,353,253,622.94
其他	19,635,735,752.07	16,954,333,050.26
减：坏账准备	1,494,877,914.59	1,863,616,260.25
合计	87,005,539,739.53	67,398,848,680.54

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项 的性 质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余 额合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
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	2.54	
福建五环实业有 限公司	往来 款	2,054,437,381.23	1年 以内	2.32	
北京远创兴茂置 业有限公司	往来 款	1,528,320,006.38	1年 以内	1.73	
深圳市泓嘉商业 保理有限公司	往来 款	1,352,136,110.90	1年 以内	1.53	

上海世茂建设有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
郑州丰益置业有限公司	往来款	1,224,319,386.67	1 年以内	1.38	
合计	/	8,405,981,326.96	/	9.50	

6、存货

(1) 存货分类

项 目	2022.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	26,445,133,555.52	1,197,899,379.30	25,247,234,176.22
开发成本	169,037,090,851.08	7,843,510,154.50	161,193,580,696.58
合 计	195,482,224,406.60	9,041,409,533.80	186,440,814,872.80

(续)

项 目	2021.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	27,569,774,249.15	1,197,899,379.29	26,371,874,869.86
开发成本	197,370,977,765.9	8,855,697,985.64	188,515,279,780.26
合 计	224,940,752,015.05	10,053,597,364.93	214,887,154,650.12

7、其他流动资产

项 目	2022.12.31	2021.12.31
预缴税金	9,155,711,542.87	6,316,916,236.02
合 计	9,155,711,542.87	6,316,916,236.02

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	2022.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	51,626,952.26	6,240,116.09	45,386,836.17
其中：未实现融资收益	-3,463,047.74		-3,463,047.74
合 计	51,626,952.26	6,240,116.09	45,386,836.17

上海世茂建设有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	131,077,316.31	6,240,000.00	124,837,316.31
其中：未实现融资收益	-8,776,933.69		-8,776,933.69
合 计	131,077,316.31	6,240,000.00	124,837,316.31

9、长期股权投资

2022年长期股权投资变动明细如下：

被投资单位	2022.01.01	本年增减变动			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	2022.12.31	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益							
合营企业合计	13,629,539,835.06	88,300,000.00	1,474,608,193.38	-3,929,676,766.35						8,313,554,875.33	
联营企业合计	30,446,193,822.86	173,098,000.00	3,195,732,685.81	-2,388,168,912.73	-335,307,891.14		64,813,000.00			24,635,269,333.18	
合计	44,075,733,657.92	261,398,000.00	4,670,340,879.19	-6,317,845,679.08	-335,307,891.14		64,813,000.00			32,948,824,208.51	

10、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合计
一、2022年初余额	6,240,200,000.00	6,240,200,000.00
二、2022年变动	18,114,000.00	18,114,000.00
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	37,973,610.00	37,973,610.00
公允价值变动	-19,859,610.00	-19,859,610.00
减：处置子公司减少		
处置投资性房地产		
三、2022年12月31日余额	6,258,314,000.00	6,258,314,000.00

11、 固定资产

(1) 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
一、账面原值				
1、年初余额	2,155,373,577.19	53,135,349.14	168,242,886.19	2,376,751,812.52
2、本年增加金额	2,107,924,303.17	1,515,894.55	4,173,926.47	2,113,614,124.19
3、本年减少金额	4,708,479.92	4,647,140.03	18,498,347.31	27,853,967.26
4、处置子公司减少			20,584,028.35	20,584,028.35
5、年末余额	4,258,589,400.44	50,004,103.66	133,334,437.00	4,441,927,941.10
二、累计折旧				
1、年初余额	350,848,307.02	20,839,985.33	86,876,832.27	458,565,124.62
2、本年增加金额	138,163,061.16	5,045,926.86	17,165,161.98	160,374,150.00
3、本年减少金额	951,078.70	4,303,857.96	6,126,387.81	11,381,324.47
4、处置子公司减少			14,126,424.52	14,126,424.52
5、年末余额	488,060,289.48	21,582,054.23	83,789,181.92	593,431,525.63
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	3,770,529,110.96	28,422,049.43	49,545,255.08	3,848,496,415.47
2、年初账面价值	1,804,525,270.17	32,295,363.81	81,366,053.92	1,918,186,687.90

12、 在建工程

(1) 在建工程情况

项 目	2022.12.31			2021.12.31		
	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	786,394,852.66		786,394,852.66	564,683,869.99		564,683,869.99
合 计	786,394,852.66		786,394,852.66	564,683,869.99		564,683,869.99

(2) 重要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	39,790,086.51		1,868,527.01	234,378,750.23
泉州世茂 新领域	54,292,181.30				54,292,181.30
福州世茂 新世纪	18,737,668.88				18,737,668.88
其他在建 工程	295,196,829.08	850,419,498.54		666,630,075.37	478,986,252.25
合计	564,683,869.99	890,209,585.05		668,498,602.38	786,394,852.66

13、 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	27,164,609.10	27,164,609.10
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额	27,164,609.10	27,164,609.10
二、累计折旧		
1、年初余额	12,722,665.02	12,722,665.02
2、本期增加金额	4,126,269.73	4,126,269.73
(1) 计提	4,126,269.73	4,126,269.73
3、本期减少金额		
4、期末余额	16,848,934.75	16,848,934.75
三、账面价值		
1、年末账面价值	10,315,674.35	10,315,674.35
2、年初账面价值	14,441,944.08	14,441,944.08

14、 无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1、年初余额	1,156,881,784.47	59,223,812.82	8,000,000.00	1,224,105,597.29
2、本年增加金额	55,471,762.52	675,851.98		56,147,614.50
3、本年减少金额	665,241,120.61			665,241,120.61
4、年末余额	547,112,426.38	59,899,664.80	8,000,000.00	615,012,091.18
二、累计摊销				
1、年初余额	14,823,676.28	53,038,559.93	6,727,087.59	74,589,323.80
2、本年增加金额	37,149,199.69	985,304.01	448,217.47	38,582,721.17
3、本年减少金额	5,113,809.48			5,113,809.48
4、年末余额	46,859,066.49	54,023,863.94	7,175,305.06	108,058,235.49
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	500,253,359.89	5,875,800.86	824,694.94	506,953,855.69
2、年初账面价值	1,142,058,108.19	6,185,252.89	1,272,912.41	1,149,516,273.49

15、 长期待摊费用

项目	2022.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2022.12.31
装修费	31,569,604.62	2,789,189.51	2,687,700.67	6,012,414.55	25,658,678.91
合计	31,569,604.62	2,789,189.51	2,687,700.67	6,012,414.55	25,658,678.91

16、 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2022.12.31	
	暂时性差异	递延所得税
递延所得税资产：		
可抵扣亏损	9,187,330,819.48	2,296,832,704.87
土地增值税清算准备	3,498,236,682.84	874,559,170.71
内部交易未实现利润	1,379,912,749.80	344,978,187.45
小 计	14,065,480,252.12	3,516,370,063.03
递延所得税负债：		
资产评估增值	558,673,558.08	139,668,389.52
其他	123,906,099.52	30,976,524.88
小 计	682,579,657.60	170,644,914.40

上海世茂建设有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

项 目	2021.12.31	
	暂时性差异	递延所得税
递延所得税资产：		
可抵扣亏损	9,693,394,357.84	2,423,348,589.45
土地增值税清算准备	4,200,055,495.46	1,050,013,873.87
内部交易未实现利润	608,884,426.78	152,221,106.70
小 计	14,502,334,280.08	3,625,583,570.02
递延所得税负债：		
资产评估增值	578,533,168.08	144,633,292.02
其他	123,906,099.52	30,976,524.88
小 计	702,439,267.60	175,609,816.90

17、 其他非流动资产

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	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				931,242,577.78		931,242,577.78
艺术品				1,480,814,397.18		1,480,814,397.18
其他	853,220,000.00		853,220,000.00	435,078,538.59		435,078,538.59
合计	853,220,000.00		853,220,000.00	2,847,135,513.55		2,847,135,513.55

18、 短期借款

（1）短期借款分类：

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
质押抵押借款	19,211,252,385.34	10,244,810,000.00
保证借款	11,424,144,170.55	4,759,551,024.53
其他	994,677,186.00	6,002,470,210.96
合 计	31,630,073,741.89	21,006,831,235.49

本期末已逾期未偿还的短期借款本金为 166.58 亿元。

19、 应付票据

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
商业承兑汇票	445,966,085.91	9,479,690.00
银行承兑汇票		3,116,684,985.07
合 计	445,966,085.91	3,126,164,675.07

20、 应付账款

项 目	2022.12.31	2021.12.31
一年以内	44,983,430,558.80	52,046,287,137.17
合 计	44,983,430,558.80	52,046,287,137.17

21、 合同负债

项 目	2022.12.31	2021.12.31
预收房款	87,843,383,532.25	92,497,239,249.92
合 计	87,843,383,532.25	92,497,239,249.92

22、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2022.12.31	2021.12.31
一、短期薪酬	20,780,058.26	63,032,757.42
二、设定提存计划	4,057,449.90	2,344,998.30
三、辞退福利	9,374.94	9,374.94
四、一年内到期的其他福利		
合 计	24,846,883.10	65,387,130.66

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	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	674,220,833.68	720,541,333.31	9,408,682.81
2、职工福利费	337,899.36	4,166,227.79	2,738,160.47	1,765,966.68
3、社会保险费	3,227,334.50	41,424,108.60	40,361,380.07	4,290,063.03
其中：医疗保险费	3,019,923.55	37,975,817.40	36,986,597.47	4,009,143.48
工伤保险费	29,848.02	2,144,945.80	2,102,260.39	72,533.43
生育保险费	151,046.23	1,313,738.55	1,272,522.21	192,262.57
其他社会保险费	26,516.70	-10,393.15		16,123.55
4、住房公积金	3,742,309.27	63,740,383.68	62,167,091.51	5,315,601.44
5、工会经费和职工教育经费	-16,468.15	152,208.21	135,995.76	-255.70
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	783,703,761.96	825,956,461.12	20,780,058.26

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,256,403.34	74,002,383.39	72,316,064.58	3,942,722.15
2、失业保险费	72,381.77	2,514,688.77	2,472,342.79	114,727.75

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3、企业年金缴费	16,213.19		16,213.19	
合 计	2,344,998.30	76,517,072.16	74,804,620.56	4,057,449.90

23、 应交税费

税 项	2022.12.31	2021.12.31
增值税	3,430,653,557.02	821,581,484.17
企业所得税	7,534,913,743.50	7,327,573,769.81
个人所得税	5,898,057.74	21,466,503.87
城市维护建设税	576,316,449.14	138,644,691.77
房产税	10,855,768.71	5,616,792.15
土地增值税	5,921,989,873.18	8,209,197,622.95
教育费附加	7,054,295.09	39,558,042.82
土地使用税	29,530,972.29	13,564,697.11
其他	248,676,593.67	114,387,948.88
合 计	17,765,889,310.34	16,691,591,553.53

24、 其他应付款

项 目	2022.12.31	2021.12.31
应付利息	732,073,549.00	258,097,131.26
应付股利	6,419,407,459.25	7,619,850,487.04
其他应付款	52,755,596,742.53	71,873,223,287.48
合 计	59,907,077,750.78	79,751,170,905.78

(1) 应付利息情况

项 目	2022.12.31	2021.12.31
应付利息	732,073,549.00	258,097,131.26
合 计	732,073,549.00	258,097,131.26

(2) 应付股利

项目	2022.12.31	2021.12.31
股利	6,419,407,459.25	7,619,850,487.04
合计	6,419,407,459.25	7,619,850,487.04

(3) 其他应付款情况

项 目	2022.12.31	2021.12.31
往来款	52,087,622,212.11	69,790,741,024.59
押金	198,983,658.22	859,998,068.44

项 目	2022.12.31	2021.12.31
保证金	108,100,140.31	849,461,733.54
代垫费用和代扣款	215,286,001.87	206,110,617.93
其他	145,604,730.02	166,911,842.98
合 计	52,755,596,742.53	71,873,223,287.48

25、 一年内到期的非流动负债

项 目	2022.12.31	2021.12.31
一年内到期的长期借款	31,344,611,967.90	9,498,635,179.39
一年内到期的应付债券	7,489,225,272.42	2,428,855,489.23
合 计	38,833,837,240.32	11,927,490,668.62

本期末已逾期未偿还的长期借款本金为 106.98 亿元。

26、 其他流动负债

项 目	2022.12.31	2021.12.31
待转销项税额	4,527,068,676.60	4,856,359,201.75
合 计	4,527,068,676.60	4,856,359,201.75

27、 长期借款

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
抵押借款	10,326,202,400.00	15,846,687,506.85
保证借款	3,942,422,257.04	3,217,520,000.00
合 计	14,268,624,657.04	19,064,207,506.85

28、 应付债券**(1)、应付债券情况**

项 目	2022.12.31	2021.12.31
15 世茂 02	534,199,000.00	533,324,047.28
19 世茂 01	998,616,839.18	997,852,033.15
19 世茂 03	898,460,623.04	897,679,408.80
19 世茂 04	997,448,858.76	996,858,852.94
20 世茂 02	1,699,145,350.98	1,698,779,587.03
20 世茂 03	2,798,075,783.11	2,797,663,085.02
20 世茂 04	3,095,938,715.94	3,094,298,623.03
20 世茂 06	2,694,141,205.50	2,692,071,357.58
减：一年内到期的应付债券	7,489,225,272.42	2,428,855,489.23
合 计	6,226,801,104.09	11,279,671,505.60

上海世茂建设有限公司
财务报表附注
2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(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	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	转一年内到期非流动负债	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		22,169,258.50	874,952.72			534,199,000.00
19世茂01	1,000,000,000.00	2019-9-19	5年	996,226,415.10	997,852,033.15		43,000,000.00	764,806.03			998,616,839.18
19世茂03	900,000,000.00	2019-11-11	5年	896,121,151.94	897,679,408.80		38,700,000.00	781,214.24			898,460,623.04
19世茂04	1,000,000,000.00	2019-11-11	7年	995,690,168.82	996,858,852.94		48,000,000.00	590,005.82			997,448,858.76
20世茂02	1,700,000,000.00	2020-3-25	5年	1,698,161,006.29	1,698,779,587.03		54,910,000.00	365,763.95		1,699,145,350.98	
20世茂03	2,800,000,000.00	2020-3-25	7年	2,796,971,069.18	2,797,663,085.02		109,200,000.00	412,698.09			2,798,075,783.11
20世茂04	3,100,000,000.00	2020-5-11	5年	3,091,720,000.00	3,094,298,623.03		99,200,000.00	1,640,092.91		3,095,938,715.94	
20世茂06	2,700,000,000.00	2020-8-25	5年	2,689,400,000.00	2,692,071,357.58		105,300,000.00	2,069,847.92		2,694,141,205.50	
合计	/	/	/	13,691,638,811.33	13,708,526,994.83		520,479,258.50	7,499,381.68		7,489,225,272.42	6,226,801,104.09

（3）、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。

（4）、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 2023 年 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。

29、 租赁负债

项 目	2022.12.31	2021.12.31
租赁付款额	3,438,919.94	9,853,700.11
合 计	3,438,919.94	9,853,700.11

30、 实收资本

投资人名称	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
世茂集团控股有限公司	1,553,099,983.58	100.00	1,553,099,983.58	100.00
合 计	1,553,099,983.58	100.00	1,553,099,983.58	100.00

31、 其他权益工具

发行在外的金融工具	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	

上海世茂建设有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

32、其他综合收益

项 目	期初 余额	本期发生金额				期末 余额
		本年 所得税前发 生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所 得税费 用	税后归 属于母 公司	
一、以后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净 负债或净资产的变动						
权益法下在被投资单位不能重分 类进损益的其他综合收益中享有 的份额						
二、以后将重分类进损益的其他 综合收益						
其中：权益法下在被投资单位以 后将重分类进损益的其他综合收 益中享有的份额	236,651,951.13	-335,307,891.14			-335,307,891.14	-98,655,940.01
可供出售金融资产公允价值变动 损益						
持有至到期投资重分类为可供出 售金融资产损益						
现金流量套期损益的有效部分						
外币财务报表折算差额						
投资性房地产公允价值变动损益	219,784,897.50					219,784,897.50
其他综合收益合计	456,436,848.63	-335,307,891.14			-335,307,891.14	121,128,957.49

上海世茂建设有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

33、 未分配利润

项 目	2022.12.31	2021.12.31
调整前上期末未分配利润	36,421,718,022.36	44,721,939,128.02
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		52,539.44
调整后期初未分配利润	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	-17,113,197,776.20	-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		
提取一般风险准备金		
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	-856,067,979.44	473,951,245.68
期末未分配利润	20,132,696,828.35	36,421,718,022.36

34、 营业收入和营业成本

项 目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	35,055,660,693.75	34,286,278,343.69	69,399,212,538.39	55,130,610,982.71
其他业务	1,824,714,265.99	1,488,584,179.01	3,243,626,200.40	943,971,963.75
合 计	36,880,374,959.74	35,774,862,522.70	72,642,838,738.79	56,074,582,946.46

35、 税金及附加

项 目	2022 年度	2021 年度
城市维护建设税	85,291,199.51	268,982,048.21
教育费附加	60,922,285.36	82,364,377.42
土地增值税	462,194,866.78	2,519,926,599.94
其他	145,051,199.11	231,261,307.84
合 计	753,459,550.76	3,102,534,333.41

36、 销售费用

项 目	2022 年度	2021 年度
宣传制作费	58,926,817.84	280,111,856.32
广告代理费	43,914,179.15	457,408,331.14
媒体发布费	69,938,763.59	168,148,769.40
PR 活动费	78,046,639.94	408,344,251.42
其他企划费	29,468,744.18	638,682,682.12
中介费用	793,725,927.20	646,294,153.73
前期物业管理费	174,358,325.00	465,580,238.65

项 目	2022 年度	2021 年度
其他	368,447,222.20	309,828,363.61
合 计	1,616,826,619.10	3,374,398,646.39

37、 管理费用

项 目	2022 年度	2021 年度
管理人员工资及福利费	615,362,619.94	1,285,861,551.14
顾问费	357,659,979.52	741,309,474.66
差旅费	23,215,223.26	87,715,529.50
社会保险	108,348,012.08	113,430,949.49
办公费	64,116,667.96	55,581,949.52
固定资产折旧费	177,738,773.66	75,969,801.08
业务招待费	72,681,482.01	71,597,880.19
其他	97,258,851.18	75,884,232.72
合 计	1,516,381,609.61	2,507,351,368.30

38、 财务费用

项 目	2022 年度	2021 年度
利息费用	5,796,027,537.31	1,460,372,952.47
减：利息收入	328,959,484.47	778,966,102.63
汇兑损益	5,007,704.75	9,625,745.85
其他	131,314,033.69	532,808,214.97
合 计	5,603,389,791.28	1,223,840,810.66

39、 其他收益

项 目	2022 年度	2021 年度
政府补助	50,952,417.44	74,434,967.70
其他	1,914,964.95	847,135.67
合 计	52,867,382.39	75,282,103.37

40、 投资收益

项 目	2022 年度	2021 年度
投资收益合计	-6,350,964,202.05	428,733,251.42

41、 公允价值变动收益

项 目	2022 年度	2021 年度
按公允价值计量的投资性房地产	-19,859,610.00	
合 计	-19,859,610.00	

42、 信用减值损失

项 目	2022 年度	2021 年度
应收账款坏账损失	2,260,000.00	-59,987,809.30
其他应收款坏账损失	368,738,345.66	-1,784,106,439.56
长期应收款减值损失	-116.09	-5,698,805.01
合 计	370,998,229.57	-1,849,793,053.87

43、 资产减值损失

项 目	2022 年度	2021 年度
存货跌价准备	-2,365,416,015.32	-10,053,597,364.93
合 计	-2,365,416,015.32	-10,053,597,364.93

44、 营业外收入

项 目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	6,500.00	87,833.26	6,500.00
违约金、罚款收入	22,976,668.42	32,729,991.13	22,976,668.42
赔偿收入	508,775.04	900.00	508,775.04
其他	31,402,044.61	137,471,373.45	31,402,044.61
合 计	54,893,988.07	170,290,097.84	54,893,988.07

45、 营业外支出

项 目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	204,204.07	155,737.92	204,204.07
赔偿金、违约金及各种罚款支出	218,263,734.14	108,289,741.23	218,263,734.14
对外捐赠支出	135,000.00	41,657,998.00	135,000.00
其他	296,960,331.34	54,595,961.56	296,960,331.34
合 计	515,563,269.55	204,699,438.71	515,563,269.55

46、 所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用	584,186,070.15	2,933,589,733.05
递延所得税费用	104,248,604.49	-1,221,864,479.66
合 计	688,434,674.64	1,711,725,253.39

47、 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

上海世茂建设有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2022 年度	2021 年度
政府补助	50,952,417.44	74,434,967.70
利息收入	328,959,484.47	778,996,554.78
往来款	3,840,510,052.88	25,655,092,172.63
其他营业外收入	23,485,443.46	170,086,129.73
合 计	4,243,907,398.25	26,678,609,824.84

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2022 年度	2021 年度
捐赠及赔偿支出等	218,398,734.14	204,543,700.79
往来款	18,799,447,166.45	14,847,503,786.10
其他费用支出	37,326,226.88	4,274,265,315.97
合 计	19,055,172,127.47	19,326,312,802.86

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2022 年度	2021 年度
资金往来	21,820,417,298.13	26,086,975,725.45
合 计	21,820,417,298.13	26,086,975,725.45

注：主要系收回向联营企业、合营企业及合作方的资金拆借款项、赎回的理财产品。

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2022 年度	2021 年度
资金往来	16,029,288,461.06	25,324,861,365.18
合 计	16,029,288,461.06	25,324,861,365.18

注：主要系向联营企业、合营企业及合作方支付的资金拆借款项、购买的理财产品。

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	2022 年度	2021 年度
收回受限资金	4,470,479,845.83	
合 计	4,470,479,845.83	

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2022 年度	2021 年度
租赁费用		17,674,341.00
融资费用	113,732,951.88	373,326,815.03

项 目	2022 年度	2021 年度
收购少数股权	2,113,732,951.88	10,912,990,169.56
支付受限资金		3,488,422,754.02
合 计	2,227,465,903.76	14,792,414,079.61

48、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2022 年度	2021 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-17,846,023,305.24	-6,785,379,024.70
加：信用减值准备	-370,998,229.57	1,849,793,053.87
资产减值准备	2,365,416,015.32	10,053,597,364.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	160,374,150.00	77,225,302.75
使用权资产折旧	4,126,269.73	
无形资产摊销	38,582,721.17	3,377,672.45
长期待摊费用摊销	2,687,700.67	23,360,188.17
资产处置损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	197,704.07	67,904.66
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	19,859,610.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	5,796,027,537.31	1,843,325,513.35
投资损失（收益以“-”号填列）	6,350,964,202.05	-428,733,251.42
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	109,213,506.99	-1,241,985,738.07
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,964,902.50	5,406,591.58
存货的减少（增加以“-”号填列）	29,458,527,608.45	-6,916,082,944.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-19,294,034,706.63	-42,640,689,603.32
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-16,791,965,678.41	31,021,504,103.12
其他（股份支付）		
经营活动产生的现金流量净额	-10,002,009,796.59	-13,135,212,867.59
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

上海世茂建设有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2022 年度	2021 年度
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	18,253,726,629.03	25,234,112,738.40
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	-6,980,386,109.37	-12,212,375,418.82

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2022 年度	2021 年度
一、现金	18,253,726,629.03	25,234,112,738.40
其中：库存现金	546,325.17	2,061,429.30
可随时用于支付的银行存款	18,253,180,303.86	25,232,051,309.10
可随时用于支付的其他货币资金		
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	18,253,726,629.03	25,234,112,738.40
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

49、 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2022.12.31	2021.12.31	受限原因
货币资金	5,029,218,981.95	9,499,698,828.00	提供担保或抵质押
存货	58,471,217,459.34	67,768,837,497.20	提供担保或抵质押
固定资产	3,510,070,976.55	1,104,858,196.78	提供担保或抵质押
无形资产	399,966,062.97	209,496,740.79	提供担保或抵质押
投资性房地产	1,972,300,000.00		提供担保或抵质押
合 计	69,382,773,480.81	78,582,891,262.77	

50、政府补助

本期初始确认的政府补助的基本情况：

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关			是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	
财政扶持金					50,952,417.44		是
合计	—				50,952,417.44		—

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年度发生的非同一控制下企业合并

本期收购福州世远置业有限公司、宁波世沁企业管理咨询有限公司、郑州世茂新元置业有限公司、绍兴智旭企业管理有限责任公司等合计41家单位，将其纳入合并范围。

(2) 合并成本及商誉

项目	被收购公司
—现金	218,376,100.00
—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	1,169,244,686.00
—其他	
合并成本合计	1,387,620,786.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	807,454,516.47
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	580,166,269.53

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	被收购公司汇总	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	47,577,699,141.75	47,577,699,141.75
货币资金	2,277,320,144.97	2,277,320,144.97
应收款项	29,372,361,912.22	29,372,361,912.22
预付款项		
存货	14,662,261,396.11	14,662,261,396.11

项目	被收购公司汇总	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
其他流动资产	743,458,771.04	743,458,771.04
长期股权投资		
固定资产	557,584.93	557,584.93
长期待摊费用		
无形资产		
递延所得税资产	521,739,332.48	521,739,332.48
负债：	44,692,286,972.91	44,692,286,972.91
借款	32,376,885,465.04	32,376,885,465.04
应付款项	1,668,467,173.04	1,668,467,173.04
预收账款	10,646,251,961.94	10,646,251,961.94
应交税费		
应付职工薪酬	682,372.89	682,372.89
递延所得税负债		
净资产	2,885,412,168.84	2,885,412,168.84
减：少数股东权益	2,077,957,652.37	2,077,957,652.37
取得的净资产	807,454,516.47	807,454,516.47

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：双方协议

企业合并中承担的被购买方的或有负债：无

其他说明：

2、同一控制下企业合并

无

3、处置子公司

本期公司处置子公司 43 家。包括：上海世茂置业发展有限公司、北京合盛润景置业有限公司、龙岩融升房地产开发有限公司、南城县辉翠置业有限公司、福州宏川企业管理有限公司、银川海茂房地产有限公司等。

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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	1,048,521,207.70	399,660,770.40
南城县辉翠置业有限公司	64,209,479.33	-33,936,307.28
银川海茂房地产有限公司	66,371,747.95	26,556,136.35
兴国县翠辉置业有限公司	81,718,700.00	-79,644,632.77
北京合盛润景置业有限公司	1,844,601,867.00	-172,738,091.56

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
青岛世茂正北投资管理有限公司	144,500,671.54	-1,988,588.11
福清源茂房地产开发有限公司	165,290,860.73	-42,996,820.78
其他	1,675,287,950.48	-906,778,932.08
合计	5,090,502,484.73	-811,866,465.83

4、其他原因导致的合并范围变动

本期新设子公司杭州广硕企业管理有限公司、杭州广法企业管理有限公司、济南世安置业有限公司、广州茂盛城市建设发展有限公司等 4 家单位纳入合并范围；

本期注销上海量逊企业管理有限公司、上海庞古企业管理有限公司等 87 家单位。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）子公司的主要构成

注：鉴于本集团有权参与这些公司经营活动并从中获取收益，且有权通过其股东会及董事会所占多数表决权控制重大经营财务事项，即本集团对这些公司有控制权，因此纳入合并范围。

（2）重要的非全资子公司

本年度不存在需要披露的重要的非全资子公司信息。

2、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

本期发生的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中，对少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响金额为 856,067,979.44 元。

3、在合营企业或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

无

（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/本期发生额	期初余额/上期发生额
投资账面价值合计	32,948,824,208.51	44,075,733,657.92
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-6,317,845,679.08	-231,442,873.48
—其他综合收益	-335,307,891.14	16,949,609.91
—综合收益总额	-6,653,153,570.22	-214,493,263.57

(3) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(4) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(5) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司对合营企业或联营企业提供担保的详细情况见本附注（13.2）或有事项。上述金额代表联营企业违约将给本公司造成的最大损失。由于不符合预计负债确认条件，上述财务担保属于未确认或有负债

4、重要的共同经营

无

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

八、关联方及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	性质	控股比例(%)	表决权比例(%)
世茂集团控股有限公司	香港		100.00	100.00

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1“在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业附注七、3、“在联合营企业中的权益”，其他合营联营企业详见附注五、9“长期股权投资”。

4、其他主要关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
Ever Whole 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
福州世茂新领航置业有限公司	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
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

上海世茂建设有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
深圳市世茂新里程实业有限公司	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
威海世茂环晟置业有限公司	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
珠海创邑建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
Bonus Goal 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
Luxe First Limited	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
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
常熟世茂房地产开发有限公司	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
牡丹江世诚建材贸易有限公司	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
绍兴世茂置业有限公司	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
Profit Forest Invs Ltd	受同一最终控制方控制
Keen Villa 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
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
嘉兴茂越置业有限公司	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
Assets Charm Ltd	受同一最终控制方控制
Cherish Navigation Limited	受同一最终控制方控制
Grandday International Limited	受同一最终控制方控制
Inner Power Limited	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
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
SH Shimao Invs M & C (HK)	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
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
杭州禾睿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
闽侯世茂商业管理有限公司	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
南京世茂房地产开发有限公司	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关系
南京世茂新发展置业有限公司	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
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
厦门世茂新领航置业有限公司	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
上海煦晓企业管理有限公司	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
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
芜湖世茂新发展置业有限公司	受同一最终控制方控制
武汉世茂嘉年华置业有限公司	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
福建世茂投资发展有限公司	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
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
肇庆润嘉企业管理有限公司	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
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
昆山世茂华东商城开发有限公司	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
成都世芃置业有限公司	受同一最终控制方控制
成都世擎置业有限公司	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
怀来馨馨小镇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
宁波茂升房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
宁波世茂新腾飞置业有限公司	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
宁安汇盈建材贸易有限公司	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
上海世茂物联网科技有限公司	受同一最终控制方控制
牡丹江斐夏管理服务服务有限公司	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
苏州翀天智能化工程有限公司	受同一最终控制方控制
北京茂康企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
成都世舱置业有限公司	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关系
福建五环实业有限公司	受同一最终控制方控制
福州世茂实业有限公司	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
牡丹江世茂置业有限公司	受同一最终控制方控制
上海世莖贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海翊润企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
天津世茂新领航置业有限公司	受同一最终控制方控制
天津世茂新世纪置业有限公司	受同一最终控制方控制
余姚世茂置业有限公司	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
南宁世茂投资有限公司	受同一最终控制方控制
宁波世茂新里程置业有限公司	受同一最终控制方控制
上海伯拉企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	受同一最终控制方控制
沈阳兆隆地产开发有限公司	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
陕西开城实业有限公司	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
宁波茂仁企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
Bonus Boom Ltd	受同一最终控制方控制
Clear Rise Invs 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
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
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
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
成都世盈投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市荃享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
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
牡丹江市鑫泰实业有限公司	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
上海翠朗酒店管理有限公司	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关系
上海世茂房地产有限公司	受同一最终控制方控制
上海世茂国际广场有限责任公司	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
尚悦（天津）建材贸易有限责任公司	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
世茂天成物业服务集团有限公司	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
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
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
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
武汉世茂翊阳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

5、关联方大额交易情况

（1）采购商品、接受劳务的关联交易

关联交易内容	本期发生额	上期发生额
采购商品	658,440,514.95	346,988,788.26
接受劳务	455,767,220.04	558,442,223.76

（2）销售商品、提供劳务的大额关联交易

关联交易内容	本期发生额	上期发生额
房产销售材料收入	634,120,590.61	472,606,490.17
管理费收入	148,513,022.75	592,361,797.60
营销收入	29,762,032.25	102,966,927.57

（3）关联方主要应收应付款项

应收项目

项目名称	2022.12.31	2021.12.31
其他应收款：		
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	493,842,064.14	247,808,733.81
北京合力运兴置业有限公司	-	509,074,086.49
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	272,938,521.84	284,659,321.84
成都世行联博贸易有限公司	-	692,298,625.16
成都市恒裕房地产开发有限公司	232,331,066.58	232,331,066.58

上海世茂建设有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	2022.12.31	2021.12.31
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	-	60,742,118.32
福建省五环酒店管理有限公司	296,731,156.56	297,032,313.56
福建五环实业有限公司	2,054,437,381.23	1,123,895,845.31
福建五环温泉景区管理有限公司	100,279,099.41	71,715,457.16
福州傲崇企业管理有限公司	882,697,570.64	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
福州世茂实业有限公司	976,505,137.77	-
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	828,116,025.00	844,616,025.00
广州洲桥房地产投资有限公司	803,925,129.33	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
佳裕置业（东莞）有限公司	-	806,882,464.82
济南世茂天城置业有限公司	54,075,939.23	52,764,985.29
济南世茂悦盈置业有限公司	780,248,312.39	785,846,388.93
济南智盈置业有限公司	412,997,105.92	639,731,698.03
嘉兴世茂新体验置业有限公司	-	365,469,034.31
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	-	149,858,560.28
江门市悦泰置业有限公司	306,720,069.94	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
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	858,661,004.82	-
马鞍山明坤实业有限公司	416,101,065.70	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	910,584,319.19	-
南京海乾房地产开发有限公司	19,281,186.46	121,401,186.46
南京万智源置业有限公司	-	1,159,979,095.65
南京世茂新发展置业有限公司	2,246,768,441.78	2,169,608,441.78
南宁金盛兴房地产开发有限公司	-	127,588,255.11
南宁世茂投资有限公司	998,579,036.58	-
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
宁波世茂新里程置业有限公司	981,948,472.59	-
宁波世茂新世纪房地产开发有限公司	945,773,763.05	440,497,521.80
泉州海景商城有限公司	-	122,909,784.09

上海世茂建设有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	2022.12.31	2021.12.31
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	528,961,719.88	756,049,973.40
厦门悦衡企业管理有限公司	240,166,773.68	1,300,066,773.68
厦门悦霖企业管理有限公司	869,897,476.68	57,239,514.85
厦门智慧城置业有限公司	7,665.67	508,287,665.67
厦门皓翊企业管理有限公司	-	500,000,000.00
陕西开城实业有限公司	234,237,522.41	383,769,677.08
上海碧沣投资管理有限公司	215,917,675.00	215,917,675.00
上海伯拉企业管理有限公司	944,336,198.27	-
上海春日置业有限公司		114,345,000.00
上海道晟实业有限公司	511,019,017.45	55,620,806.06
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	687,218,567.27	1,728,603,392.12
上海幸好企业管理有限公司	1,107,797,998.98	-
上海翊润企业管理有限公司	1,062,514,706.12	1,378,227,582.66
上海世莒贸易有限公司	83,000,000.00	-
深圳市泓嘉商业保理有限公司	1,352,136,110.90	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
深圳市世茂新里程实业有限公司	6,863,707.61	130,600,004.77
沈阳兆隆地产开发有限公司	804,519,166.61	-
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	54,575,852.12	71,976,818.73
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	1,083,633,455.65	161,388,793.27
天津世茂新世纪置业有限公司	408,000,000.00	-
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	1,038,511,349.90	962,327,054.72
烟台市舜翔置业有限公司	78,721,503.78	78,539,405.45
荣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
增城荔涛房地产有限公司	803,246,562.47	-
张家界世茂荣展置业有限公司	169,473,694.53	170,511,691.75
漳州市景祥置业有限公司	-	96,124,444.26
漳州泰禾房地产开发有限公司	265,064,969.05	270,149,700.03
长汀盛世嘉年华房地产开发有限公司	202,471,086.03	205,851,251.25
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

上海世茂建设有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	2022.12.31	2021.12.31
郑州丰益置业有限公司	1,224,319,386.67	1,613,565,974.68
郑州世茂新元置业有限公司	-	959,888,341.67
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	644,959,988.64	590,564,897.42
重庆越洋房地产开发有限公司	270,079,504.05	230,649,063.69
淄博金洲上居置业有限公司	389,563,843.64	293,908,279.07
其他	3,391,589,651.87	3,677,490,922.89
合计	41,775,463,712.46	37,786,255,110.10

应付项目

关联方	2022.12.31	2021.12.31
其他应付款：		
AssetsCharmLtd	524,875,500.00	1,049,751,000.00
BonusGoalInvsLtd	647,698,993.91	647,698,993.91
CherishNavigationLimited	300,000,000.00	300,000,000.00
FineTuneInvestmentsLtd	347,832,230.84	375,907,123.65
GreatWallMajesticPte.Ltd.	-	889,916,318.64
GranddayInternationalLimited	288,610,000.00	288,610,000.00
HugeProfitCreationLimited	-	446,602,103.40
InnerPowerLimited	215,000,000.00	215,000,000.00
PowerOneHoldingsLtd	-	5,904,796,610.53
PeakGainIntltd	179,411,903.62	179,411,903.62
蚌埠世茂新领航置业有限责任公司	-	316,295,622.98
北京创誉房地产开发有限公司	212,122,363.28	212,422,363.28
北京慧盈装饰工程有限公司	-	130,340,000.00
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	185,061,038.62	183,985,858.12
北京瑞茂房地产开发有限公司	211,399,148.31	228,228,652.34
BonusBoomLtd	-	2,014,555,291.43
沧奎（厦门）置业有限公司	123,750,000.00	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
ClearRiseInvsLtd	-	243,692,675.19
常州市美茂房地产发展有限公司	558,274,966.43	1,116,549,932.86
成都世盈投资管理咨询有限公司	140,495,376.55	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
佛山市荃享房地产开发有限公司	-	229,446,433.62
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	353,282,060.70	350,564,582.57
ExcelModelInvsLtd	-	815,030,167.65

上海世茂建设有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2022.12.31	2021.12.31
福清金福新茂房地产有限公司	56,135,750.00	53,185,750.00
广西唐荣投资有限公司	213,316,301.44	221,868,390.59
SwiftTimeLtd	-	521,025,922.13
广西唐通投资有限公司	164,180,253.95	210,944,156.67
广西阳唐茂房地产有限公司	666,398,825.05	1,374,548,092.65
广州诚誉房地产开发有限公司	855,000,000.00	855,000,000.00
广州利合房地产开发有限公司	-	1,809,206,428.69
国泰土地整理集团有限公司	6,659,720,671.37	7,488,097,902.73
海南瀚城房地产开发有限公司	167,985,824.90	108,937,004.00
海南泓城房地产开发有限公司	99,599,253.11	101,256,021.00
海墅房地产开发（杭州）有限公司	805,750,000.00	761,000,000.00
杭州茂国悦盈置业有限公司	253,527,406.58	242,606,653.86
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	630,000,000.00	1,237,000,000.00
TimeNobleLtd	-	459,348,349.24
杭州世茂新里程置业有限公司	437,304,112.63	438,312,212.63
杭州世茂置业有限公司	123,950,946.42	123,950,946.42
杭州世融汇盈置业有限公司	182,953,892.24	170,993,892.24
合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司	860,689,331.34	828,796,205.66
济南茂业供应链管理有限公司	565,510,865.01	565,510,865.01
UprightClassInvsLtd	-	741,947,312.85
嘉兴茂越置业有限公司	472,739,340.45	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	201,107,736.60	203,430,563.77
牡丹江市鑫泰实业有限公司	-	519,738,710.51
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
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
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	599,677,050.91	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	206,527,151.54	197,080,973.44
南京英芮企业管理咨询有限公司	120,863,571.16	120,863,571.16
南宁金盛泓房地产开发有限公司	85,845,787.81	95,751,911.78
南平世阳达置业有限公司	82,505,038.17	81,240,235.74
VictorShinyLimited	-	1,410,511,665.07
宁波世茂新城房地产开发有限公司	777,088,412.45	777,088,412.45
宁波世茂新发展置业有限公司	92,853,963.31	76,950,067.31

上海世茂建设有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	2022.12.31	2021.12.31
宁波世茂新纪元置业有限公司	310,907,873.42	280,328,358.87
南昌茂悦湖置业有限公司	-	194,010,372.06
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	110,270,906.79	112,145,961.79
青岛世茂博玺置业有限公司	103,743,700.00	80,216,300.00
泉州世茂世悦置业有限公司	65,088,035.89	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	108,387,100.90	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
上海斐萱建材有限公司	-	380,758,933.00
上海世茂国际广场有限责任公司	118,328,111.30	652,483,802.91
上海世茂庄园置业有限公司	601,303,619.97	571,531,123.71
尚悦（天津）建材贸易有限责任公司	897,600,000.00	897,600,000.00
绍兴世茂新城房地产开发有限公司	152,181,338.63	156,276,225.63
上海世茂北外滩开发建设有限公司	-	442,565,167.39
绍兴世茂新置业发展有限公司	149,124,288.04	165,401,154.04
绍兴世茂置业有限公司	603,880,001.97	599,149,404.00
绍兴智沁企业管理有限责任公司	419,877,297.00	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	504,583,250.76	971,003,229.98
泰州世茂新城房地产开发有限公司	213,823,921.85	209,871,469.76
沈阳兆隆地产开发有限公司	-	141,622,152.20
天津津南新城房地产开发有限公司	717,740,042.43	711,551,875.20
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	935,092,279.32	1,715,689,889.90
武汉世茂翊阳房地产开发有限公司	350,000,000.00	350,000,000.00
颍上华拓房地产开发有限公司	85,749,543.47	69,579,543.47
上海世茂房地产有限公司	-	264,248,147.96
张家港世茂新里程房地产开发有限公司	767,796,350.87	721,705,287.47
张家港业冠建材贸易有限公司	154,947,999.96	154,947,999.96
长春世茂明发房地产开发有限公司	91,574,586.60	86,388,157.56
长沙茂泓置业开发有限公司	309,493,979.86	331,238,816.32
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	667,761,396.55	1,335,522,793.10
中交世茂（北京）置业有限公司	-	91,332,228.70
舟山世茂房地产开发有限公司	134,000,000.00	134,000,000.00
珠海歌斐锦凯股权投资基金（有限合伙）	582,600,000.00	582,600,000.00
诸暨祥生祥骏置业有限公司	-	108,123,363.24
其他	3,523,586,109.14	3,578,858,802.33

关联方	2022.12.31	2021.12.31
合计	35,410,120,064.50	62,873,665,236.64

九、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

无

2、本公司相关担保情况

(1) 按揭贷款担保

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 12 月 31 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 155.92 亿元。

项目	形成原因	按揭贷款总额
蚌埠世茂房地产开发有限公司	购房者	305,128.90
北京致平房地产开发有限公司	购房者	3,700,500,000.00
大厂回族自治县中基太业房地产开发有限公司	购房者	15,129,413.62
德州市佰利置业有限公司	购房者	142,710,000.00
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	购房者	1,518,771,759.00
福建东方新天地投资发展有限公司	购房者	158,294,267.50
福建龙人房地产开发有限公司	购房者	92,171,685.46
福建茂海永盛置业有限公司	购房者	75,139,289.78
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	购房者	204,507,925.37
福建世茂朗盈房地产开发有限公司	购房者	38,442,304.00
福州皓阳置业有限公司	购房者	54,913,446.89
福州世茂晟世置业有限公司	购房者	12,990,009.74
福州世茂汇盈置业有限公司	购房者	48,358,909.52
福州世茂嘉实置业有限公司	购房者	2,679,190.08
福州世茂世航置业有限公司	购房者	93,615,818.08
福州世茂世霖置业有限公司	购房者	16,919,767.56
福州世茂新发展房地产开发有限公司	购房者	30,645,914.60
福州世茂新纪元置业有限公司	购房者	22,227,288.25
福州世茂新体验置业有限公司	购房者	15,654,529.08

项目	形成原因	按揭贷款总额
国达房地产开发有限公司	购房者	45,403,427.16
哈尔滨世茂滨江新城开发建设有限公司	购房者	352,635.85
杭州临安同人置业有限公司	购房者	1,135,797,633.16
合肥梁佑置业有限公司	购房者	745,152,000.00
合肥悦盈置业有限公司	购房者	463,162,000.00
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	购房者	3,162,539.14
惠东县泮盛帝景贸易有限公司	购房者	434,194,400.00
建瓯世茂新里程置业有限公司	购房者	310,092,157.85
金堂世茂新世纪置业有限公司	购房者	9,420,000.00
昆山世茂新发展置业有限公司	购房者	607,870.80
牡丹江世茂新城房地产开发有限公司	购房者	284,300.00
南昌茵梦湖置业有限公司	购房者	147,021,198.00
南通世茂置业有限公司	购房者	500,172,000.00
莆田瑞盛置业有限公司	购房者	273,706,844.58
莆田世茂置业有限公司	购房者	66,375,628.55
泉州世宝新领航置业有限公司	购房者	111,960,182.30
泉州世茂阜盈置业有限公司	购房者	336,181,603.48
泉州世茂嘉年华置业有限公司	购房者	9,150,000.00
泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	购房者	155,534,392.00
泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	购房者	109,222,326.00
韶关世茂悦庆房地产开发有限公司	购房者	20,132,061.50
石狮世茂新领航置业有限公司	购房者	863,454,840.26
苏州万奥置业有限公司	购房者	285,752,333.34
台山颐和温泉城地产开发有限公司	购房者	60,809,061.88
台州世茂新里程置业有限公司	购房者	1,202,320,000.00
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	购房者	272,740,000.00
泰州世茂新纪元房地产开发有限公司	购房者	56,951,000.00
潍坊世祥置业有限公司	购房者	827,033,411.34
温州新体验房地产开发有限公司	购房者	110,254,024.15
温州悦盈房地产开发有限公司	购房者	83,255,185.08
文昌世茂新里程置业有限公司	购房者	22,780,000.00
无锡溪都置业有限公司	购房者	128,166,655.45
香河万通房地产开发有限公司	购房者	18,421,623.86
信阳水墨贤嶺置业有限公司	购房者	221,713,015.47
宜兴市世茂房地产开发有限公司	购房者	104,157,759.40
云南万誉房地产开发有限公司	购房者	38,847,583.51
漳州世茂朗盈房地产开发有限公司	购房者	53,941,575.00
正茂（福州）投资发展有限公司	购房者	120,353,716.25

项目	形成原因	按揭贷款总额
合计		15,592,013,632.79

截至 2022 年 12 月 31 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 511.76 亿。

（2）、为关联方提供的融资担保

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司为关联方单位提供担保合计金额为 508.75 亿元。

十、资产负债表日后事项

（一）未决诉讼

截至本财务报告批准报出日，本公司涉及金融借款相关的诉讼、仲裁等共计 122 件，合计涉诉金额 661.26 亿元，其中：本集团内部单位作为债务人涉及的诉讼、仲裁等案件共 48 笔，涉案金额约 219.01 亿；本公司作为担保人涉及的连带责任诉讼事项合计 74 件，涉诉金额 442.25 亿元。其中重大未决诉讼、仲裁等案件如下：

- 1、一家信托公司（作为原告）于 2022 年 2 月 23 日就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，公司与信托公司正在共同引入第三方机构，沟通处置抵押资产抵债事宜。
- 2、一家机构（作为申请人）于 2022 年 3 月就融资合同纠纷向世茂建设及关联公司提出仲裁，相关仲裁由深圳前海合作区人民法院法院受理，涉诉金额为人民币 1,576,590,000.00 元。请求判令世茂建设承担连带保证责任。本公司正与相关机构积极协商处理纠纷。
- 3、一家信托公司（作为申请人）就融资合同纠纷对世茂建设及其关联公司向广东中山市中级人民法提出强制执行申请，法院于 2022 年 5 月 5 日已立案。相关金额为人民币 1,284,698,447.00 元。截至本财务报告批注报出日，实际尚未执行。本公司与机构开展重组谈判。
- 4、一家信托公司（作为申请人）就融资合同纠纷对世茂建设及其关联公司向广东中山市中级人民法提出强制执行申请，法院于 2022 年 5 月 5 日已立案。相关金额为人民币 1,342,886,020.00 元。截至本财务报告批注报出日，实际尚未执行。本公司与机构开展重组谈判。

- 5、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关联公司提出仲裁，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，公司与机构开展展期或抵债谈判。
- 6、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，二审尚未判决。
- 7、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，公司与机构开展展期或抵债谈判。
- 8、一家信托公司（作为申请人）就融资合同纠纷对世茂建设及其关联公司向北京市第三中级人民法院提出强制执行申请，法院于2022年7月22日已立案。相关金额为人民币2,550,739,710.00元。截至本财务报告批注报出日，实际尚未执行。本公司与机构开展重组谈判。
- 9、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关联公司提出诉讼，相关诉讼由兰州市中级人民法院受理，相关涉诉金额为人民币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。
- 10、一家信托公司（作为原告）于2022年8月就融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司及关联公司提出诉讼，相关诉讼由上海金融法院受理，相关涉诉金额为人民币3,529,482,941.66元。已查封冻结世茂建设关联公司账户1.07亿元。主要仲裁请求为：申请人世茂建设子公司归还融资款本金30.21亿元及其利息、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。公司与机构正在共同引入第三方机构，解决偿债纠纷。
- 11、一家信托公司（作为申请人）就融资合同纠纷对世茂建设及其关联公司向北京市第三中级人民法院提出强制执行申请，法院于2022年8月17日已立案。相关金额为人民

币6,068,828,200.00元。截至本财务报告批注报出日，实际尚未执行。本公司与机构开展重组谈判。

- 12、一家信托公司（作为申请人）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强制执行申请，相关强制执行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。公司已提出执行异议，实际尚未执行。
- 13、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关联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。
- 14、两家银行（作为原告）于2022年12月2日就融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提出诉讼，相关诉讼由西安市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币903,071,603.77元。请求判令世茂建设子公司承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，案件尚未开庭。
- 15、一家信托公司（作为申请人）于2023年2月17日就融资合同纠纷向世茂建设及关联公司提出强制执行申请，相关强制执行由北京市第三中级人民法院受理，相关金额为人民币2,090,516,860.00元。截至本财务报告批注报出日，实际尚未执行。
- 16、一家信托公司（作为申请人）于2023年2月就融资合同纠纷向世茂建设及关联公司提出强制执行申请，相关强制执行由深圳市中级人民法院受理，相关金额为人民币1,470,121,738.76元。截至本财务报告批注报出日，实际尚未执行。
- 17、一家银行（作为原告）于2023年4月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，涉诉金额为人民币953,062,229.00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年度合并报表中计提预计负债。

（二）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

无

十二、母公司财务报表主要项目注释**1、其他应收款**

项 目	2022.12.31	2021.12.31
应收利息		
应收股利	2,519,717,782.68	967,389,505.30
其他应收款	233,987,806,058.29	241,911,666,792.49
合 计	236,507,523,840.97	242,879,056,297.79

（1）应收股利

项目(或被投资单位)	2022.12.31	2021.12.31
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	60,386,050.60	4,734,375.57
应收合并范围内公司股利	2,459,331,732.08	962,655,129.73
小计	2,519,717,782.68	967,389,505.30
减：坏账准备		
合 计	2,519,717,782.68	967,389,505.30

（2）其他应收款按账龄分析

项 目	2022.12.31	2021.12.31
一年以内	234,050,226,376.15	242,518,969,851.92
减：坏账准备	62,420,317.86	607,303,059.43
合 计	233,987,806,058.29	241,911,666,792.49

（3）其他应收款按风险分析

类 别	2022.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	62,420,317.86	0.03	62,420,317.86	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	233,987,806,058.29	99.97			233,987,806,058.29
其中：组合 1	233,987,806,058.29	/		/	233,987,806,058.29

类别	2022.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	234,050,226,376.15	/	62,420,317.86	/	233,987,806,058.29

(4) 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)	
2022 年 1 月 1 日余额			607,303,059.43	607,303,059.43
2021 年 1 月 1 日余额在本期				
--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			62,420,317.86	62,420,317.86
本期转回			607,303,059.43	607,303,059.43
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额			62,420,317.86	62,420,317.86

(续)

类别	2021.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	607,303,059.43	0.25	607,303,059.43	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	241,911,666,792.49	99.75			241,911,666,792.49
其中：组合 1	241,911,666,792.49	/		/	241,911,666,792.49

类别	2021.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	242,518,969,851.92	/	607,303,059.43	/	241,911,666,792.49

(5) 其他应收款按款项性质分析

款项性质	2022.12.31	2021.12.31
子公司往来款	154,056,169,161.09	164,545,325,132.06
合作项目往来款	51,327,737,444.76	52,217,050,478.90
其他关联方往来款	19,139,328,128.76	23,204,722,682.21
其他	9,526,991,641.54	2,551,871,558.75
减：坏账准备	62,420,317.86	607,303,059.43
合计	233,987,806,058.29	241,911,666,792.49

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	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	8,781,014,757.60		8,781,014,757.60	9,337,014,757.60		9,337,014,757.60
对联营、合营企业投资	7,857,582,786.13		7,857,582,786.13	8,540,595,891.35		8,540,595,891.35
合计	16,638,597,543.73		16,638,597,543.73	17,877,610,648.95		17,877,610,648.95

3、营业收入及成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			395,831,925.50	
其他业务	5,321,649.20			
合计	5,321,649.20		395,831,925.50	

4、投资收益

被投资单位名称	2022 年度	2021 年度
投资收益合计	1,290,530,976.80	1,493,335,418.91

十三、补充资料

(1) 本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	-197,704.07	
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）	52,867,382.39	
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		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-19,859,610.00	
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		

上海世茂建设有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	金额	说明
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	-460,471,577.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-427,661,509.09	
所得税影响额	106,915,377.27	
少数股东权益影响额（税后）	17,540,036.45	
合计	-303,206,095.37	



证书序号 0000187

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师注册登记手续的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换领。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可被撤销，应当将执业证书交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚康春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日

发证机关：北京市财政局

二〇一八年四月二日

中华人民共和国财政部制





2021年12月08日 星期三

请输入关键字

会计司

搜索

当前位置：首页 > 工作通知

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息
(截至2020年10月10日)

从事证券服务业务会计师事务所备案名单

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569XD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110103089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310114084119251J	31000003	2020-11-02

与原件一致

11

姓名: 王...
身份证号: ...
手机号: ...



与原件一致

