

上海世茂建设有限公司

中兴财光华审会字（2025）第 304251 号



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 9-89



审计报告

中兴财光华审会字（2025）第 304251 号

上海世茂建设有限公司：

一、无法表示意见

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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 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。

我们不对后附的世茂建设合并及公司财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性及广泛性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对合并及公司财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

1、与持续经营相关的重大不确定性

如财务报表附注二、2 所述，世茂建设资产负债表日货币资金余额 92.20 亿元，其中受限资金 37.62 亿元；有息负债本金账面余额 851.69 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金金额 587.43 亿元，其中截至资产负债表日累计已逾期金额 474.43 亿元；世茂建设截至 2024 年 12 月 31 日，合并报表股东权益合计为 168.03 亿元，其中归属于母公司股东权益合计 109.82 亿元。以上情况表明存在可能导致对世茂建设持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。虽然世茂建设在财务报表附注二、2 持续经营中披露了拟采取的应对措施，但我们无法获取充分、适当的审计证据，以判断世茂建设在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。

2、或有事项对财务报表影响的重大不确定性

如附注十、1 所述，世茂建设资产负债表日存在尚未判决或执行完毕的金融借款相关的诉讼、仲裁、强制执行等案件合计涉诉金额 1,014.60 亿元。世茂建



设管理层对该或有事项认为 2024 年度及期后已发生的现有诉讼、冻结等可能导致公司 2024 年度或以后产生的损失金额不重大，未在 2024 年度合并报表中计提预计负债。由于与融资及担保相关的或有事项的复杂性及其结果的不确定性，我们无法获取充分、适当的审计证据，以判断相关事项披露的完整性及相关会计处理是否正确，亦无法判断计提坏账准备的充分性和准确性。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

世茂建设管理层（以下简称管理层）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。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对世茂建设的合并及公司财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 28 日



资产负债表

编制单位：上海世茂建设有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年12月31日		2023年12月31日	
		合并	公司	合并(已重述)	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	9,220,492,927.67	1,028,683,814.83	13,140,492,633.94	1,381,598,273.87
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	五、2			9,619,676.00	
应收账款	五、3	4,318,660,012.68		3,538,328,330.53	
应收款项融资					
预付款项	五、4	2,738,291,748.97		3,137,431,577.37	
其他应收款	五、5	90,847,715,463.88	215,059,408,722.42	92,690,524,665.53	216,442,280,924.09
其中：应收利息		385,678,495.37	255,538,505.31	166,716,480.49	117,556,643.30
应收股利		2,357,790,373.36	2,337,654,024.28	2,868,927,327.32	2,503,038,560.48
存货	五、6	111,596,723,088.00		151,642,232,273.59	
合同资产					
持有待售资产				135,000,000.00	
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、7	7,849,986,153.47	681,049.62	8,579,009,553.32	
流动资产合计		226,571,869,394.67	216,088,773,586.87	272,872,638,710.28	217,823,879,197.96
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款	五、8	86,118,590.49		43,486,836.17	
长期股权投资	五、9	17,473,337,974.47	14,508,976,255.78	25,669,385,669.06	15,770,684,912.17
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	7,296,000,000.00		7,334,364,000.00	
固定资产	五、11	2,862,711,539.31	318,639.18	3,848,990,505.22	318,639.18
在建工程	五、12	687,472,763.57		779,678,591.51	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、13	8,025,886.98		15,287,576.94	
无形资产	五、14	566,680,117.61		501,369,951.63	
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、15	11,762,390.92		19,494,787.74	
递延所得税资产	五、16	2,028,254,669.88		2,155,831,151.67	
其他非流动资产	五、17	299,820,000.00	36,820,000.00	297,220,000.00	36,820,000.00
非流动资产合计		31,320,183,933.23	14,546,114,894.96	40,665,109,069.94	15,807,823,551.35
资产总计		257,892,053,327.90	230,634,888,481.83	313,537,747,780.22	233,631,702,749.31

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：

颜华

徐菁

徐菁



资产负债表（续）

编制单位：上海世茂建设有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年12月31日		2023年12月31日	
		合并	公司	合并(已重述)	公司
流动负债：					
短期借款	五、18	29,709,271,411.08	7,180,653,605.04	32,046,426,684.74	6,715,914,197.13
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	五、19			241,715,105.77	
应付账款	五、20	33,495,482,832.35		36,230,135,984.15	
预收款项					
合同负债	五、21	36,749,630,398.12	13,809,523.81	65,640,813,006.27	13,809,523.82
应付职工薪酬	五、22	31,352,463.53		35,330,861.51	
应交税费	五、23	17,532,265,145.66		18,166,518,193.86	62,969,433.41
其他应付款	五、24	66,101,635,547.95	199,765,481,889.70	56,667,109,720.42	199,910,079,998.72
其中：应付利息		8,210,948,944.67	1,748,844,733.07	5,582,267,627.74	897,354,413.04
应付股利		6,352,273,881.28	3,978,529,086.59	7,102,199,987.35	3,978,529,086.59
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、25	29,037,875,881.21	4,250,104,679.98	31,134,634,175.87	1,170,674,213.90
其他流动负债	五、26	1,840,363,951.76	690,476.19	3,427,041,056.80	690,476.18
流动负债合计		214,497,877,631.66	211,210,740,174.72	243,589,724,789.39	207,874,137,843.16
非流动负债：					
长期借款	五、27	14,542,728,961.28	1,011,630,000.00	16,445,295,190.91	2,474,167,142.91
应付债券	五、28	11,883,229,260.91	11,883,229,260.91	13,801,180,983.94	13,801,180,983.94
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	五、29	1,536,159.52		10,726,838.02	
长期应付款		134,899,500.00			
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	29,132,177.15		137,471,146.38	
其他非流动负债					
非流动负债合计		26,591,526,058.86	12,894,859,260.91	30,394,674,159.25	16,275,348,126.85
负债合计		241,089,403,690.52	224,105,599,435.63	273,984,398,948.64	224,149,485,970.01
股东权益：					
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					
其中：优先股					
永续债					
资本公积				76,162.40	
减：库存股					
其他综合收益	五、31	-480,960,227.92	-7,829,505.76	-422,022,480.71	27,834,200.93
专项储备					
盈余公积			324,775,570.15		324,775,570.15
未分配利润	五、32	-12,053,816,843.68	4,659,242,998.23	3,796,630,052.61	7,576,507,024.64
归属于母公司股东权益合计		-10,981,677,088.02		4,927,783,717.88	
少数股东权益		27,784,326,725.40		34,625,565,113.70	
股东权益合计		16,802,649,637.38	6,529,289,046.20	39,553,348,831.58	9,482,216,779.30
负债和股东权益总计		257,892,053,327.90	230,634,888,481.83	313,537,747,780.22	233,631,702,749.31

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：

颜华

徐菁

徐菁



利润表

编制单位：上海世建设计有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年度		2023年度	
		合并	公司	合并（已重述）	公司
一、营业收入	五、33	35,378,511,825.61		34,749,501,044.92	
减：营业成本	五、33	32,636,283,559.01		32,035,337,766.94	
税金及附加	五、34	500,285,443.83		764,250,297.40	
销售费用	五、35	550,825,339.76		767,188,142.85	
管理费用	五、36	637,432,925.21	9,136,082.33	794,097,211.14	18,179,781.51
研发费用					
财务费用	五、37	2,561,908,976.32	847,436,870.30	4,699,750,772.56	622,389,987.31
其中：利息费用	五、37	2,695,719,201.92	977,163,542.18	4,967,255,479.48	841,586,052.85
利息收入	五、37	280,436,136.84	141,400,473.54	411,600,608.21	211,531,420.80
加：其他收益	五、38	14,859,799.25	5,900,000.00	10,620,750.93	
投资收益（损失以“-”号填列）	五、39	-8,025,751,433.45	-2,056,229,505.76	-5,407,862,406.84	-351,279,578.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,497,021,497.82	-2,019,838,615.26	-4,121,511,651.74	151,976,575.46
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、40	-23,963,141.73		-195,747,522.63	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、41	-443,677,196.88		-1,052,621,080.64	-139,897,108.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、42	-6,733,091,172.74		-2,472,000,540.31	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、43	-384,475,012.67		-71,605.61	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-17,104,322,576.74	-2,906,902,458.39	-13,428,805,551.07	-1,131,746,455.91
加：营业外收入	五、44	164,964,470.63		55,021,715.41	12,287,958.44
减：营业外支出	五、45	853,372,693.50	74,012,051.05	530,251,571.09	6,247,747.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-17,792,730,799.61	-2,980,914,509.44	-13,904,035,406.75	-1,125,706,245.09
减：所得税费用	五、46	502,162,721.98	-63,650,483.03	1,987,399,906.66	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,294,893,521.59	-2,917,264,026.41	-15,891,435,313.41	-1,125,706,245.09
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
（一）按经营持续性分类		-18,294,893,521.59	-2,917,264,026.41	-15,891,435,313.41	-1,125,706,245.09
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,294,893,521.59	-2,917,264,026.41	-15,891,435,313.41	-1,125,706,245.09
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类		-18,294,893,521.59		-15,891,435,313.41	
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,173,729,155.96		-16,664,191,252.78	
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,121,164,365.63		772,755,939.37	
五、其他综合收益的税后净额		-58,937,747.21	-35,663,706.69	-543,151,438.20	-168,557,899.77
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-58,937,747.21		-543,151,438.20	
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					
（5）其他					
2.将重分类进损益的其他综合收益		-58,937,747.21	-35,663,706.69	-543,151,438.20	-168,557,899.77
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-58,937,747.21	-35,663,706.69	-543,151,438.20	-168,557,899.77
（2）其他债权投资公允价值变动					
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
（4）其他债权投资信用减值准备					
（5）现金流量套期储备					
（6）外币财务报表折算差额					
（7）其他					
（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		-18,353,831,268.80	-2,952,927,733.10	-16,434,586,751.61	-1,294,264,144.86
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-16,232,666,903.17		-17,207,342,690.98	
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-2,121,164,365.63		772,755,939.37	
七、每股收益					
（一）基本每股收益					
（二）稀释每股收益					

本期发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净亏损为84,270,468.83元，上期被合并方实现的净亏损为157,717,550.55元。

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：

颜华

徐芳

徐芳



现金流量表

编制单位：上海世茂建设有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年度		2023年度	
		合并	公司	合并（已重述）	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		8,037,663,256.32		13,276,114,906.25	
收到的税费返还				44,872.33	
收到其他与经营活动有关的现金	五、47（1）	757,368,501.27	19,450,519.69	1,778,501,190.09	174,598,307.93
经营活动现金流入小计		8,795,031,757.59	19,450,519.69	15,054,660,968.67	174,598,307.93
购买商品、接受劳务支付的现金		7,474,600,420.39		14,115,691,021.28	
支付给职工以及为职工支付的现金		459,043,836.54		550,988,734.54	
支付的各项税费		763,835,696.40		2,468,466,454.78	
支付其他与经营活动有关的现金	五、47（2）	1,407,361,967.50	19,447,944.99	1,828,239,961.72	142,552,726.69
经营活动现金流出小计		10,104,841,920.83	19,447,944.99	18,963,386,172.32	142,552,726.69
经营活动产生的现金流量净额	五、48（1）	-1,309,810,163.24	2,574.70	-3,908,725,203.65	32,045,581.24
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金				33,999,000.00	
取得投资收益收到的现金		73,326,000.00		25,780,821.33	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的		52,122,578.75		56,201,800.55	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金	五、47（3）	15,961,951.05		207,042,495.84	
投资活动现金流入小计		141,410,529.80		323,024,117.72	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,754,112.12		87,681,977.61	
投资支付的现金					60,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				584,958,973.67	
支付其他与投资活动有关的现金	五、47（4）	126,512,277.87		284,782,000.00	
投资活动现金流出小计		132,266,389.99		957,422,951.28	60,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		9,144,139.81		-634,398,833.56	-60,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		494,796,319.53		5,305,705,099.81	
收到其他与筹资活动有关的现金	五、47（5）	780,833,319.46		486,267,397.23	602,557,852.38
筹资活动现金流入小计		1,275,629,638.99		5,791,972,497.04	602,557,852.38
偿还债务支付的现金		2,770,159,653.88		9,867,415,262.48	602,557,852.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		332,026,084.48		887,618,777.11	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		6,860,000.00			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、47（6）	11,944,264.01		150,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		3,114,130,002.37		10,905,034,039.59	602,557,852.38
筹资活动产生的现金流量净额		-1,838,500,363.38		-5,113,061,542.55	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		-3,139,166,386.81	2,574.70	-9,656,185,579.76	-27,954,418.76
加：期初现金及现金等价物余额		8,597,541,049.27	348,273.87	18,253,726,629.03	28,302,692.63
六、期末现金及现金等价物余额		5,458,374,662.46	350,848.57	8,597,541,049.27	348,273.87

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：

颜华

徐青

徐青





合并股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2024年度									
	归属于母公司股东权益									
	股本	其他权益工具 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	小计	少数股东权益
一、上年期末余额	1,553,099,983.58		76,162.40		-422,022,480.71			3,796,630,052.61	4,927,783,717.88	34,625,565,113.70
如：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		76,162.40		-422,022,480.71			3,796,630,052.61	4,927,783,717.88	34,625,565,113.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-76,162.40		-58,937,747.21			-15,850,446,896.29	-15,909,460,805.90	-6,841,238,388.29
（一）综合收益总额					-58,937,747.21			-16,173,729,155.96	-16,232,666,903.17	-2,121,164,365.63
（二）股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
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. 其他所有者权益变动结转留存收益										
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		0.00		-480,960,227.92			-12,053,816,843.68	-10,981,677,088.02	27,784,326,725.41

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：

徐芳

徐芳





合并股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2023年度 (已重述)									
	归属于母公司股东权益					少数股东权益				
	股本	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	小计
		优先股	永续债	其他						
一、上年期末余额	1,553,099,983.58					121,128,957.49			20,132,696,828.35	21,806,925,769.42
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					121,128,957.49			340,102,864.78	462,756,553.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
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				76,162.40	-422,022,480.71			3,796,630,052.61	4,927,783,717.88

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司法定代表人：



徐华





股东权益变动表

编制单位：上海世茂建设有限公司
单位：人民币元

项 目	2024年度						股东权益合计
	股本	其他权益工具 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	
一、上年期末余额	1,553,099,983.58				27,834,200.93		9,482,216,779.30
如：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				27,834,200.93		9,482,216,779.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-35,663,706.69		-2,952,927,733.10
（一）综合收益总额					-35,663,706.69		-2,952,927,733.10
（二）股东投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配							
3. 其他							
（四）股东权益内部结转							
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				-7,829,505.76		6,529,289,046.20

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：



徐芳

徐芳





股东权益变动表

编制单位：上海世茂建设有限公司
单位：人民币元

项 目	2023年度					
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股
一、上年期末余额	1,553,099,983.58					
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					
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额						
（二）股东投入和减少资本						
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入股东权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对股东的分配						
3. 其他						
（四）股东权益内部结转						
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					

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：

徐萍

徐萍



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“世茂建设”、“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）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，股东变更为世茂投资控股有限公司。截至 2024 年 12 月 31 日止，公司注册资本为 314,000.00 万人民币，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，总部办公地址为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）。

2、报告批准

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2025 年 4 月 28 日批准报出。

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，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”）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

本公司本报告期末货币资金余额人民币 92.20 亿元，其中受限资金人民币 37.62 亿元；有息负债本金账面余额人民币 851.69 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金金额人民币 587.43 亿元（其中截至资产负债表日累计已逾期金额人民币 474.43 亿元）。

本公司截止 2024 年 12 月 31 日，合并报表股东权益合计为人民币 168.03 亿元，其中归属于母公司股东权益合计人民币 -109.82 亿元。

上述情况存在可能导致对公司持续经营能力产生重大不确定性。

本公司将采取以下措施化解流动性及债务逾期风险：

（1）公司将积极推进存货去化，对已经预售的房地产项目，多方支持项目按计划实施工程进度，全力保交付；

（2）加大销售推广力度，加快资金回款速度，争取更多的销售回款；



（3）优化公司资产负债结构，梳理、推动非核心资产处置优化工作，改善公司流动性与财务状况。

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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

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

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、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	公司将单项应收款项金额大于资产总额0.05%且大于5000万元人民币的应收款项认定为重要应收账款
重要的非全资子公司	公司将资产总额/收入总额/利润总额超过集团总资产/总收入/利润总额的5%的非全资子公司确定为重要非全资子公司
重要的合营或联营企业	公司将资产总额/收入总额/利润总额超过集团总资产/总收入/利润总额的3%的合营或联营企业确定为重要合营或联营企业
重要或有事项	公司将单项或有事项金额超过5000万元或性质特殊的或有事项认定为重要或有事项

6、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、7（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、16“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）。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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、16“长期股权投资”或本附注三、11“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、16（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。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、16（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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



的份额确认该损失。

9、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。

10、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。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。

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

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。

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，将资产负债表中股东权益项目下列示的、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。

11、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。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

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。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②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，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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。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。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③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，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以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，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第 14 号——收入》确定的累计摊销额后的余额。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

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的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信



用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，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，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

（6）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（7）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。

12、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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。

对于已发生信用减值的以及其他适用于单项评估的应收账款及合同资产，单项计提减值准备。对于未发生信用减值的应收账款及合同资产，根据以前年度具有类似信用风险特征的应收账款、合同资产组合的历史信用损失率为基础，结合当前状况以及对未来经济状况的前瞻性预测对历史数据进行调整，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照模型，计算预期信用损失。

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，确定组合的依据如下：

（1）应收票据组合

应收票据组合 1 银行承兑汇票



应收票据组合 2 商业承兑汇票

（2）应收账款组合

应收账款组合 1 账龄组合

（3）其他应收款组合

其他应收款组合 1 应收利息、应收股利

其他应收款组合 2 账龄组合

（4）长期应收款组合

长期应收款组合 1 应收租赁款

13、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为低值易耗品、开发成本、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按建筑面积比例分摊核算

（3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（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。

14、合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同



下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

15、持有待售的非流动资产或处置组

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。）

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，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《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。

16、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、11“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股东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。

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。



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

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

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。

17、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按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- ②企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的，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。

如有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，则将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：



- ①投资性房地产开始自用。
- ②作为存货的房地产，改为出租。
- ③自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值。
- ④自用建筑物停止自用，改为出租。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，则终止确认该项投资性房地产。

公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，则将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

18、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	折旧方法	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	18-25
其他设备	年限平均法	3-5	5-10	19-31.67

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。

19、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。

本公司各类在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类别	转固标准和时点
房屋及建筑物	满足建筑安装验收标准
需要调试的机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

20、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。

21、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。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一



定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.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；C.发生的初始直接费用；D.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，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

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，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、



终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当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，且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时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 20 万元且非建筑物的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，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，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款



项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。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。

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

22、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。

使用寿命有限的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。

23、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。

24、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。

25、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）。

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

26、收入确认

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。

本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

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

本公司商品房销售业务在物业控制权转移给客户时确认收入。基于销售合同条款及适用的法律法规，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该时段内按照履约进度确认收入；其他的房地产销售，在达到合同约定的交付条件、客户取得相关控制权时点确认销售收入。

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。

27、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。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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。

28、递延所得税资产和递延所得税负债

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：（1）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；（2）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：

（1）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；（2）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。

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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。

29、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

(2) 债务重组损益确认时点和会计处理方法

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。

30、重要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

①财政部 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》中规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目。该项规定对公司财务报表无重大影响。

②本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》的相关规定，执行其规定对公司财务报表无重大影响。

(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	应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	13%，9%，6%，5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%



教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
土地增值税	预缴：按预收房款	1%-4%
	达到清算条件时按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30%-60%

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 2024 年 1 月 1 日，期末指 2024 年 12 月 31 日，本期指 2024 年度，上期指 2023 年度。

1、货币资金

项目	2024.12.31	2023.12.31
库存现金	1,294,307.88	1,102,335.20
银行存款	9,214,657,917.45	13,133,731,473.21
其他货币资金	4,540,702.34	5,658,825.53
合计	9,220,492,927.67	13,140,492,633.94
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明细如下：

项目	2024.12.31	2023.12.31
按揭担保金、借款保证金等	3,762,118,265.21	4,542,951,584.67
合计	3,762,118,265.21	4,542,951,584.67

2、应收票据

项目	2024.12.31	2023.12.31
银行承兑汇票		7,000,000.00
商业承兑汇票		2,619,676.00
合计		9,619,676.00

3、应收账款

项目	2024.12.31	2023.12.31
应收账款	4,428,767,483.37	3,614,849,868.06
减：坏账准备	110,107,470.69	76,521,537.53
合计	4,318,660,012.68	3,538,328,330.53

(1) 应收账款按账龄分析



项目	2024.12.31	2023.12.31
一年以内	3,615,889,556.79	3,614,849,868.06
一年以上	812,877,926.58	
减：坏账准备	110,107,470.69	76,521,537.53
合计	4,318,660,012.68	3,538,328,330.53

(2) 应收账款按风险分析

类别	2024.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,428,767,483.37	100.00	110,107,470.69	2.49	4,318,660,012.68
其中：组合 1	4,428,767,483.37	100.00	110,107,470.69	2.49	4,318,660,012.68
合计	4,428,767,483.37	100.00	110,107,470.69	2.49	4,318,660,012.68

(3) 坏账准备的变动

项目	2024.01.01	本年增加金额		本年减少金额		2024.12.31
		计提	因合并增加	转回	转销	
应收账款						
坏账准备	76,521,537.53	33,585,933.16				110,107,470.69

4、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	2024.12.31		2023.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	660,278,706.88	24.11	436,121,823.79	13.90
1年以上	2,078,013,042.09	75.89	2,701,309,753.58	86.10
合计	2,738,291,748.97	100.00	3,137,431,577.37	100.00

5、其他应收款

项目	2024.12.31	2023.12.31
应收利息	385,678,495.37	166,716,480.49
应收股利	2,357,790,373.36	2,868,927,327.32
其他应收款	88,104,246,595.15	89,654,880,857.72
合计	90,847,715,463.88	92,690,524,665.53



(1) 应收股利

① 应收股利明细

项目(或被投资单位)	2024.12.31	2023.12.31
成都市恒裕房地产开发有限公司	338,082,153.37	411,408,153.37
国泰土地整理集团有限公司	88,154,045.51	88,154,045.51
嘉兴世沁企业管理有限公司		119,698,546.24
南通世茂新里程房地产开发有限公司		323,012,407.72
青岛世茂世悦置业有限公司	101,000,000.00	101,000,000.00
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
上海斐捷企业管理有限公司	137,500,000.00	137,500,000.00
上海世茂股份有限公司	119,716,831.01	119,716,831.01
天津世茂悦鑫投资开发有限公司	156,816,385.10	156,816,385.10
其他	153,720,106.76	148,820,106.76
合计	2,357,790,373.36	2,868,927,327.32

(2) 其他应收款

① 其他应收款按账龄分析

项目	2024.12.31	2023.12.31
一年以内	76,820,629,266.74	78,727,613,011.03
一年以上	14,241,270,106.51	13,474,829,361.07
减：坏账准备	2,957,652,778.10	2,547,561,514.38
合计	88,104,246,595.15	89,654,880,857.72

② 其他应收款按风险分析

类别	2024.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	1,117,336,823.78	1.23	1,117,336,823.78	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	89,944,562,549.47	98.77	1,840,315,954.32	2.05	88,104,246,595.15
其中：组合 1	89,944,562,549.47	98.77	1,840,315,954.32	2.05	88,104,246,595.15
合计	91,061,899,373.25	100.00	2,957,652,778.10	3.25	88,104,246,595.15

(续)

类别	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值



	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	1,117,336,823.78	1.21	1,117,336,823.78	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	91,085,105,548.32	98.79	1,430,224,690.60	1.57	89,654,880,857.72
其中：组合 1	91,085,105,548.32	98.79	1,430,224,690.60	1.57	89,654,880,857.72
合计	92,202,442,372.10	100.00	2,547,561,514.38	2.76	89,654,880,857.72

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)	
2024 年 1 月 1 日余额	1,430,224,690.60		1,117,336,823.78	2,547,561,514.38
2024 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	410,091,263.72			410,091,263.72
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	1,840,315,954.32		1,117,336,823.78	2,957,652,778.10

④其他应收款按款项性质分析

款项性质	2024.12.31	2023.12.31
合作项目往来款	56,537,123,412.53	56,557,762,799.94
合作方往来款	16,562,530,547.80	16,427,898,110.57
其他	17,962,245,412.92	19,216,781,461.59
减：坏账准备	2,957,652,778.10	2,547,561,514.38
合计	88,104,246,595.15	89,654,880,857.72

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
SPHL(BVI)世茂房地产控股(BVI)有限公司	往来款	3,645,327,998.17	1-2 年	4.00	



福建五环实业有限公司	往来款	3,284,948,800.22	1-2 年	3.61
上海伯拉企业管理有限公司	往来款	2,299,955,042.92	1-2 年	2.53
福州傲崇企业管理有限公司	往来款	1,882,697,570.64	1-2 年	2.07
北京远创兴茂置业有限公司	往来款	1,528,320,006.38	2 年以上	1.68
合计	/	12,641,249,418.33	/	13.89

6、存货

(1) 存货分类

项目	2024.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	31,564,684,505.35	3,429,903,558.16	28,134,780,947.19
开发成本	93,617,225,471.99	10,155,283,331.18	83,461,942,140.81
合计	125,181,909,977.34	13,585,186,889.34	111,596,723,088.00

(续)

项目	2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	28,713,973,177.92	1,911,427,178.14	26,802,545,999.78
开发成本	130,355,901,610.08	5,516,215,336.27	124,839,686,273.81
合计	159,069,874,788.00	7,427,642,514.41	151,642,232,273.59

(2) 存货跌价准备

项目	2024.01.01	本年增加金额		本年减少金额		2024.12.31
		计提	因合并范围变化增加	转回或转销	其他	
开发产品	1,911,427,178.14	1,977,973,957.13		459,497,577.11		3,429,903,558.16
开发成本	5,516,215,336.27	4,755,117,215.61	202,837,991.97	318,887,212.67		10,155,283,331.18
合计	7,427,642,514.41	6,733,091,172.74	202,837,991.97	778,384,789.78		13,585,186,889.34

7、其他流动资产

项目	2024.12.31	2023.12.31
预缴税金	7,849,986,153.47	8,579,009,553.32
合计	7,849,986,153.47	8,579,009,553.32

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	2024.12.31
----	------------



	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	92,358,706.58	6,240,116.09	86,118,590.49
其中：未实现融资收益	3,463,047.74		3,463,047.74
合计	92,358,706.58	6,240,116.09	86,118,590.49

（续）

项目	2023.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	49,726,952.26	6,240,116.09	43,486,836.17
其中：未实现融资收益	2,910,892.80		2,910,892.80
合计	49,726,952.26	6,240,116.09	43,486,836.17



9、长期股权投资

2024 年长期股权投资变动明细如下：

被投 资单 位	2024.01.01	本年增减变动						2024.12.31	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	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	
合营 企业 小计	5,468,764,255.84			-360,254,611.26				-9,405,981.20	5,099,103,663.38
联营 企业 小计	20,200,621,413.22	44,860,000.00	-985,455,239.33	-6,136,766,886.56	-58,937,747.21		-406,700,000.00	-283,387,229.03	12,995,821,531.09
合计	25,669,385,669.06	44,860,000.00	-985,455,239.33	-6,497,021,497.82	-58,937,747.21		-406,700,000.00	-292,793,210.23	18,094,925,194.47



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、建筑物及土地使用权	合计
一、2023 年 12 月 31 日余额	6,136,364,000.00	6,136,364,000.00
加：年初同一控制下合并变动	1,198,000,000.00	1,198,000,000.00
二、2024 年 1 月 1 日余额	7,334,364,000.00	7,334,364,000.00
三、2024 年变动	-38,364,000.00	-38,364,000.00
加：存货\固定资产\在建工程转入	1,070,648.51	1,070,648.51
减：公允价值变动	23,963,141.73	23,963,141.73
其他转出	15,471,506.78	15,471,506.78
四、2024 年 12 月 31 日余额	7,296,000,000.00	7,296,000,000.00

11、固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值				
1、2023年12月31日账面原值	4,279,493,864.87	7,749,014.33	102,328,943.09	4,389,571,822.29
加：年初同一控制下合并变动		200,151.00	968,091.46	1,168,242.46
2024年1月1日账面原值	4,279,493,864.87	7,949,165.33	103,297,034.55	4,390,740,064.75
2、本年增加金额	910.15		436,869.70	437,779.85
3、本年减少金额	1,216,513,883.85	546,059.00	7,247,488.00	1,224,307,430.85
4、处置子公司减少			1,518,700.47	1,518,700.47
5、2024年12月31日账面原值	3,062,980,891.17	7,403,106.33	94,967,715.78	3,165,351,713.28
二、累计折旧				
1、2023年12月31日余额	448,898,385.23	6,435,678.84	85,392,313.62	540,726,377.69
加：期初同一控制合并变动		180,135.90	843,045.94	1,023,181.84
2、2024年1月1日余额	448,898,385.23	6,615,814.74	86,235,359.56	541,749,559.53
3、本年增加金额	86,827,566.36	82,075.78	3,846,147.28	90,755,789.42
4、本年减少金额	321,548,185.69	491,453.10	6,467,588.43	328,507,227.22
5、处置子公司减少			1,357,947.76	1,357,947.76
6、2024年12月31日余额	214,177,765.90	6,206,437.42	82,255,970.65	302,640,173.97
三、减值准备				
1、2024年1月1日余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、2024年12月31日余额				
四、账面价值				



项目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合计
1、2024年12月31日账面价值	2,848,803,125.27	1,196,668.91	12,711,745.13	2,862,711,539.31
2、2024年1月1日账面价值	3,830,595,479.64	1,333,350.59	17,061,674.99	3,848,990,505.22

12、在建工程

（1）在建工程情况

项目	2024.12.31			2023.12.31		
	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	687,472,763.57		687,472,763.57	779,678,591.51		779,678,591.51
合计	687,472,763.57		687,472,763.57	779,678,591.51		779,678,591.51

（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
江门崖门项目	240,774,452.89			275,062.89	240,499,390.00
宁波象山项目	225,220,416.90	7,116,666.68			232,337,083.58
长春莲花山项目	149,671,526.94	34,448.65			149,705,975.59
天津生态城项目	56,952,819.75			56,952,819.75	
晋江御龙湾项目	54,292,181.33			54,292,181.33	
济阳项目	29,654,110.24				29,654,110.24
嘉兴桐乡项目		11,497,274.52			11,497,274.52
其他在建工程	23,113,083.46	672,655.60		6,809.42	23,778,929.64
合计	779,678,591.51	19,321,045.45		111,526,873.39	687,472,763.57

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	35,194,260.41	35,194,260.41
2、本期增加金额	2,456,134.52	2,456,134.52
3、本期减少金额	8,586,670.51	8,586,670.51
4、期末余额	29,063,724.42	29,063,724.42
二、累计折旧		
1、年初余额	19,906,683.47	19,906,683.47
2、本期增加金额	7,501,697.98	7,501,697.98
（1）计提	7,501,697.98	7,501,697.98
3、本期减少金额	6,370,544.01	6,370,544.01
4、期末余额	21,037,837.44	21,037,837.44



项目	房屋及建筑物	合计
三、账面价值		
1、年末账面价值	8,025,886.98	8,025,886.98
2、年初账面价值	15,287,576.94	15,287,576.94

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、2023年12月31日原值	534,491,594.27	49,423,903.90	8,000,000.00	591,915,498.17
加：年初同一控制下合并变动		560,915.10		560,915.10
2、2024年1月1日账面原值	534,491,594.27	49,984,819.00	8,000,000.00	592,476,413.27
3、本年增加金额	184,452,342.62	256,603.79		184,708,946.41
4、本年减少金额	117,070,324.70	3,171,682.17		120,242,006.87
5、2024年12月31日账面原值	601,873,612.19	47,069,740.62	8,000,000.00	656,943,352.81
二、累计摊销				
1、2023年12月31日余额	37,562,472.35	45,363,633.74	7,623,522.53	90,549,628.62
加：年初同一控制下合并变动		556,833.02		556,833.02
2、2024年1月1日余额	37,562,472.35	45,920,466.76	7,623,522.53	91,106,461.64
3、本年增加金额	919,609.67	1,030,602.83	176,477.47	2,126,689.97
4、本年减少金额		2,969,916.41		2,969,916.41
5、2024年12月31日余额	38,482,082.02	43,981,153.18	7,800,000.00	90,263,235.20
三、减值准备				
1、2024年1月1日余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、2024年12月31日余额				
四、账面价值				
1、2024年12月31日账面价值	563,391,530.17	3,088,587.44	200,000.00	566,680,117.61
2、2024年1月1日账面价值	496,929,121.92	4,064,352.24	376,477.47	501,369,951.63

15、长期待摊费用

项目	2024.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2024.12.31
长期待摊费用	19,494,787.74	1,894,051.72	9,626,448.54		11,762,390.92
合计	19,494,787.74	1,894,051.72	9,626,448.54		11,762,390.92

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	2024.12.31	
	暂时性差异	递延所得税
递延所得税资产：		
可抵扣亏损	2,229,194,298.68	557,298,574.67
土地增值税清算准备	5,106,494,710.24	1,276,623,677.56
内部交易未实现利润	777,329,670.60	194,332,417.65
合计	8,113,018,679.52	2,028,254,669.88
递延所得税负债：		
资产评估增值	116,528,708.59	29,132,177.15
合计	116,528,708.59	29,132,177.15

（续）

项目	2023.12.31	
	暂时性差异	递延所得税
递延所得税资产：		
可抵扣亏损	2,592,260,122.04	648,065,030.51
土地增值税清算准备	4,807,054,296.04	1,201,763,574.01
内部交易未实现利润	1,224,010,188.60	306,002,547.15
合计	8,623,324,606.68	2,155,831,151.67
递延所得税负债：		
资产评估增值	425,978,486.00	106,494,621.50
其他	123,906,099.52	30,976,524.88
合计	549,884,585.52	137,471,146.38

17、其他非流动资产

项目	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他	649,820,000.00	350,000,000.00	299,820,000.00	647,220,000.00	350,000,000.00	297,220,000.00
合计	649,820,000.00	350,000,000.00	299,820,000.00	647,220,000.00	350,000,000.00	297,220,000.00

18、短期借款

（1）短期借款分类：

借款类别	2024.12.31	2023.12.31
质押抵押借款	18,840,473,786.15	19,158,476,339.36
保证借款	10,868,797,624.93	12,887,950,345.38
合计	29,709,271,411.08	32,046,426,684.74

期末已逾期未偿还的短期借款本金为 271.33 亿元。



19、应付票据

类别	2024.12.31	2023.12.31
商业承兑汇票		241,715,105.77
合计		241,715,105.77

20、应付账款

项目	2024.12.31	2023.12.31
一年以内	10,542,808,966.12	36,230,135,984.15
一年以上	22,952,673,866.23	
合计	33,495,482,832.35	36,230,135,984.15

21、合同负债

项目	2024.12.31	2023.12.31
预收房款	36,749,630,398.12	65,640,813,006.27
合计	36,749,630,398.12	65,640,813,006.27

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2023 年 12 月 31 日余额	期初同一控制下合并增加	2024 年 1 月 1 日余额	本期增加	本期减少	子公司减少	2024 年 12 月 31 日余额
一、短期薪酬	29,724,552.81	383,656.74	30,108,209.55	424,226,473.77	427,992,352.47	143,966.16	26,198,364.69
二、设定提存计划	4,745,431.83	477,220.13	5,222,651.96	30,695,424.71	30,701,263.77	65,160.87	5,151,652.03
三、辞退福利				2,446.81			2,446.81
四、一年内到期的其他福利							
合计	34,469,984.64	860,876.87	35,330,861.51	454,924,345.29	458,693,616.24	209,127.03	31,352,463.53

(2) 短期薪酬列示

项目	2023 年 12 月 31 日余额	期初同一控制下合并增加	2024 年 1 月 1 日余额	本期增加	本期减少	子公司减少	2024 年 12 月 31 日余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	14,949,773.34		14,949,773.34	369,155,168.47	370,187,452.23	36,602.86	13,880,886.72
2、职工福利费	4,183,543.70		4,183,543.70	13,162,092.71	15,700,037.51		1,645,598.90
3、社会保险费	4,628,037.28	159,311.98	4,787,349.26	17,869,536.13	18,035,304.69	37,041.30	4,584,539.40
其中：医疗保险费	4,319,740.56	139,664.97	4,459,405.53	14,733,348.92	14,922,448.28	34,382.25	4,235,923.92
工伤保险费	84,861.10	7,920.91	92,782.01	938,358.33	933,194.79	1,876.83	96,068.72
生育保险费	207,312.07	11,726.10	219,038.17	260,215.54	250,699.84	782.22	227,771.65
其他社会保险费	16,123.55		16,123.55	1,937,613.34	1,928,961.78		24,775.11



项目	2023 年 12 月 31 日余额	期初同一控制下合并增加	2024 年 1 月 1 日余额	本期增加	本期减少	子公司减少	2024 年 12 月 31 日余额
4、住房公积金	5,942,088.72	224,344.76	6,166,433.48	23,974,221.49	24,011,989.03	70,322.00	6,058,343.94
5、工会经费和职工教育经费	21,109.77		21,109.77	65,454.97	57,569.01		28,995.73
6、短期带薪缺勤							
7、短期利润分享计划							
8、其他							
合计	29,724,552.81	383,656.74	30,108,209.55	424,226,473.77	427,992,352.47	143,966.16	26,198,364.69

(3) 设定提存计划列示

项目	2023 年 12 月 31 日余额	期初同一控制下合并增加	2024 年 1 月 1 日余额	本期增加	本期减少	子公司减少	2024 年 12 月 31 日余额
1、基本养老保险	4,602,645.01	462,703.59	5,065,348.60	29,628,439.73	29,638,383.47	63,186.24	4,992,218.62
2、失业保险费	142,786.82	14,516.54	157,303.36	1,066,984.98	1,062,880.30	1,974.63	159,433.41
3、企业年金缴费							
合计	4,745,431.83	477,220.13	5,222,651.96	30,695,424.71	30,701,263.77	65,160.87	5,151,652.03

23、应交税费

税项	2024.12.31	2023.12.31
增值税	3,065,924,117.16	3,249,411,028.94
企业所得税	6,444,601,797.43	6,825,196,402.54
个人所得税	5,037,956.42	5,179,049.69
城市维护建设税及教育费附加	1,010,371,726.52	788,318,924.48
房产税	10,429,279.32	11,865,689.90
土地增值税	6,922,116,327.38	7,112,411,382.06
土地使用税	30,884,829.45	28,915,362.34
其他	42,899,111.98	145,220,353.91
合计	17,532,265,145.66	18,166,518,193.86

24、其他应付款

项目	2024.12.31	2023.12.31
应付利息	8,210,948,944.67	5,582,267,627.74
应付股利	6,352,273,881.28	7,102,199,987.35
其他应付款	51,538,412,722.00	43,982,642,105.33
合计	66,101,635,547.95	56,667,109,720.42

(1) 应付利息情况



项目	2024.12.31	2023.12.31
应付利息	8,210,948,944.67	5,582,267,627.74
合计	8,210,948,944.67	5,582,267,627.74

(2) 应付股利情况

项目	2024.12.31	2023.12.31
股利	6,352,273,881.28	7,102,199,987.35
合计	6,352,273,881.28	7,102,199,987.35

(3) 其他应付款情况

项目	2024.12.31	2023.12.31
往来款	48,071,543,737.53	43,056,960,603.96
押金	101,653,722.36	100,223,471.95
保证金	58,336,322.74	104,240,675.91
代垫费用和代扣款	1,107,502,019.42	205,620,788.85
其他	2,199,376,919.95	515,596,564.66
合计	51,538,412,722.00	43,982,642,105.33

25、一年内到期的非流动负债

项目	2024.12.31	2023.12.31
一年内到期的长期借款	26,604,669,312.70	30,608,599,223.05
一年内到期的应付债券	2,429,103,244.68	521,474,213.90
一年内到期的租赁负债	4,103,323.83	4,560,738.92
合计	29,037,875,881.21	31,134,634,175.87

26、其他流动负债

项目	2024.12.31	2023.12.31
待转销项税额	1,840,363,951.76	3,427,041,056.80
合计	1,840,363,951.76	3,427,041,056.80

27、长期借款

借款类别	2024.12.31	2023.12.31
抵押质押借款	33,754,809,041.07	37,096,439,614.00
保证借款	7,392,589,232.91	9,957,454,799.96
减：一年内到期的长期借款 （附注五、25）	26,604,669,312.70	30,608,599,223.05
合计	14,542,728,961.28	16,445,295,190.91

期末已逾期未偿还的长期借款本金为 199.10 亿元。



28、应付债券

（1）应付债券情况

项目	2024.12.31	2023.12.31
15 世茂 02	562,153,991.75	563,805,337.23
19 世茂 01	1,057,264,683.04	1,059,928,847.69
19 世茂 03	948,918,880.41	949,650,244.05
19 世茂 04	1,058,494,521.31	1,060,071,760.71
20 世茂 02	1,748,291,486.08	1,750,357,339.75
20 世茂 03	2,898,742,840.34	2,901,406,956.84
20 世茂 04	3,180,066,010.56	3,179,718,686.53
20 世茂 06	2,858,400,092.10	2,857,716,025.04
减：一年内到期的应付债券 （附注五、25）	2,429,103,244.68	521,474,213.90
合计	11,883,229,260.91	13,801,180,983.94



(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	期初余额	溢折价摊销	本期增加	本期偿还	期末
15 世茂 02	534,199,000.00	2015/10/16	7 年	563,805,337.23			1,651,345.48	562,153,991.75
19 世茂 01	1,000,000,000.00	2019/9/19	5 年	1,059,928,847.69	586,967.23		3,251,131.88	1,057,264,683.04
19 世茂 03	900,000,000.00	2019/11/11	5 年	949,650,244.05	726,020.49		1,457,384.13	948,918,880.41
19 世茂 04	1,000,000,000.00	2019/11/11	7 年	1,060,071,760.71	647,161.92		2,224,401.32	1,058,494,521.31
20 世茂 02	1,700,000,000.00	2020/3/25	5 年	1,750,357,339.75	388,914.19		2,454,767.86	1,748,291,486.08
20 世茂 03	2,800,000,000.00	2020/3/25	7 年	2,901,406,956.84	444,488.36		3,108,604.86	2,898,742,840.34
20 世茂 04	3,100,000,000.00	2020/5/11	5 年	3,179,718,686.53	1,744,047.76		1,396,723.73	3,180,066,010.56
20 世茂 06	2,700,000,000.00	2020/8/25	5 年	2,857,716,025.04	2,232,207.06		1,548,140.00	2,858,400,092.10
小计	13,734,199,000.00	/	/	14,322,655,197.84	6,769,807.01		17,092,499.26	14,312,332,505.59
减：一年内到期的应付债券（附注五、25）		/	/	521,474,213.90				2,429,103,244.68
合计		/	/	13,801,180,983.94				11,883,229,260.91



（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%。该债券于 2023 年展期后到期日为 2027 年 9 月 15 日，分期还本付息。

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。该债券于 2023 年展期后到期日为 2027 年 9 月 15 日，分期还本付息。

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。该债券于 2023 年展期后到期日为 2027 年 9 月 15 日，分期还本付息。

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。该债券于 2023 年展期后到期日为 2027 年 9 月 15 日，分期还本付息。

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。该债券于 2023 年展期后到期日为 2027 年 9 月 15 日，分期还本付息。

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。该债券于 2023 年展期后到期日为 2028 年 6 月 15 日，分期还本付息。

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。该债券于 2023 年展期后到期日为 2027 年 9 月 15 日，分期还本付息。



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。该债券于 2024 年展期后到期日为 2028 年 9 月 15 日，分期还本付息。

（4）期末已逾期未偿还的应付债券本金为 4.00 亿元。

29、租赁负债

项目	2024.12.31	2023.12.31
租赁付款额	1,536,159.52	10,726,838.02
合计	1,536,159.52	10,726,838.02

30、实收资本

投资人名称	2024.12.31		2023.12.31	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
世茂投资控股有限公司	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	税后归 属于少 数股东
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	-641,807,378.21	-58,937,747.21			-58,937,747.21	-700,745,125.42
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	-422,022,480.71	-58,937,747.21			-58,937,747.21	-480,960,227.92



32、未分配利润

项目	2024.12.31
调整前上期末未分配利润	3,578,875,409.17
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）（注 1）	217,754,643.44
调整后期初未分配利润	3,796,630,052.61
加：本期归属于母公司所有者的净利润（“-”表述亏损）	-16,173,729,155.96
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
提取一般风险准备金	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	
其他	-323,282,259.67
期末未分配利润（“-”表述亏损）	-12,053,816,843.68

注 1：本公司本年度由于同一控制下企业合并调整期初未分配利润。

33、营业收入和营业成本

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主 营 业务	35,126,723,259.23	32,448,826,633.61	33,937,086,381.74	31,665,652,347.78
其 他 业务	251,788,566.38	187,456,925.40	812,414,663.18	369,685,419.16
合 计	35,378,511,825.61	32,636,283,559.01	34,749,501,044.92	32,035,337,766.94

34、税金及附加

项目	2024 年度	2023 年度
城市维护建设税	76,337,470.70	94,882,635.79
教育费附加	54,506,896.81	65,206,777.54
土地增值税	289,450,577.74	366,220,797.72
其他	79,990,498.58	237,940,086.35
合 计	500,285,443.83	764,250,297.40



35、销售费用

项目	2024 年度	2023 年度
宣传制作费	17,046,449.16	11,566,492.81
广告代理费	8,251,515.28	18,603,180.33
媒体发布费	4,487,325.37	15,611,947.23
PR 活动费	22,268,896.48	26,608,729.90
其他企划费	32,900,272.72	51,336,550.62
中介费用	232,700,889.78	365,147,915.93
前期物业管理费	25,106,622.31	42,912,636.34
其他	208,063,368.66	235,400,689.69
合计	550,825,339.76	767,188,142.85

36、管理费用

项目	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	264,251,591.63	354,955,305.12
顾问费	67,235,839.10	125,350,435.65
差旅费	18,513,816.55	22,436,715.38
社会保险	41,983,670.18	61,444,591.58
办公费	51,015,720.78	50,476,758.57
折旧费	118,209,742.61	31,685,691.02
业务招待费	59,223,399.94	69,350,579.60
其他	16,999,144.42	78,397,134.22
合计	637,432,925.21	794,097,211.14

37、财务费用

项目	2024 年度	2023 年度
利息费用	2,695,719,201.92	4,967,255,479.48
减：利息收入	280,436,136.84	411,600,608.21
汇兑损益	137,507,463.04	14,956,758.09
其他	9,118,448.20	129,139,143.20
合计	2,561,908,976.32	4,699,750,772.56



38、其他收益

项目	2024 年度	2023 年度
政府补助	14,555,181.26	10,016,350.33
其他	304,617.99	604,400.60
合计	14,859,799.25	10,620,750.93

39、投资收益

项目	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-6,497,021,497.82	-4,121,511,651.74
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,526,088,855.65	-1,286,350,755.10
其他	-2,641,079.98	
合计	-8,025,751,433.45	-5,407,862,406.84

40、公允价值变动收益

项目	2024 年度	2023 年度
按公允价值计量的投资性房地产	-23,963,141.73	-195,747,522.63
合计	-23,963,141.73	-195,747,522.63

41、信用减值损失

项目	2024 年度	2023 年度
应收账款坏账损失	-33,585,933.16	2,634.88
其他应收款坏账损失	-410,091,263.72	-1,052,623,715.52
长期应收款减值损失		
合计	-443,677,196.88	-1,052,621,080.64

42、资产减值损失

项目	2024 年度	2023 年度
存货跌价准备	-6,733,091,172.74	-1,500,413,320.13
长期股权投资减值准备		-621,587,220.18
其他非流动资产减值准备		-350,000,000.00
合计	-6,733,091,172.74	-2,472,000,540.31

43、资产处置收益



项目	2024 年度	2023 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	-384,475,012.67	-71,605.61	-384,475,012.67
合计	-384,475,012.67	-71,605.61	-384,475,012.67

44、营业外收入

项目	2024 年度	2023 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约金、罚款收入	8,568,182.30	22,477,945.67	8,568,182.30
赔偿收入	161,192.13	9,529.24	161,192.13
其他	156,235,096.20	32,534,240.50	156,235,096.20
合计	164,964,470.63	55,021,715.41	164,964,470.63

45、营业外支出

项目	2024 年度	2023 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失		1,460,286.33	
赔偿金、违约金及各种罚款支出	284,655,016.98	277,217,667.72	284,655,016.98
对外捐赠支出	200,000.00	255,000.00	200,000.00
其他	568,517,676.52	251,318,617.04	568,517,676.52
合计	853,372,693.50	530,251,571.09	853,372,693.50

46、所得税费用

（1）所得税费用表

项目	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	256,368,091.00	730,988,271.64
递延所得税费用	245,794,630.98	1,256,411,635.02
合计	502,162,721.98	1,987,399,906.66

47、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度
政府补助	14,859,799.25	1,760,621.79



项目	2024 年度	2023 年度
利息收入	280,436,136.84	243,940,017.77
往来款	297,108,094.55	1,477,781,597.12
其他营业外收入	164,964,470.63	55,018,953.41
合计	757,368,501.27	1,778,501,190.09

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度
捐赠及赔偿支出等	370,673,775.33	363,147,494.89
往来款	404,246,450.20	522,607,825.93
其他费用支出	632,441,741.97	942,484,640.90
合计	1,407,361,967.50	1,828,239,961.72

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度
取得子公司收到的现金净额	15,961,951.05	207,042,495.84
合计	15,961,951.05	207,042,495.84

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度
从“处置子公司及其他营业单位收到的现金净额”重分类至本项目列示的金额	2,497,907.98	152,639,000.00
子公司清算	124,014,369.89	132,143,000.00
合计	126,512,277.87	284,782,000.00

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度
收回受限资金	780,833,319.46	486,267,397.23
合计	780,833,319.46	486,267,397.23



(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度
支付子公司少数股东减资款		90,000,000.00
使用权资产租赁	9,964,264.01	
购买子公司少数股权付款	1,980,000.00	60,000,000.00
合计	11,944,264.01	150,000,000.00

48、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2024 年度	2023 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-18,294,893,521.59	-15,733,717,762.86
加：信用减值准备	443,677,196.88	1,052,680,964.91
资产减值准备	6,733,091,172.74	2,472,000,540.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	90,755,789.42	28,592,046.88
使用权资产折旧	7,501,697.98	3,057,748.72
无形资产摊销	2,126,689.97	1,932,679.24
长期待摊费用摊销	9,626,448.54	7,551,857.36
资产处置损失（收益以“-”号填列）	384,475,012.68	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		1,460,286.33
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	23,963,141.73	132,695,072.08
财务费用（收益以“-”号填列）	2,833,226,664.96	4,967,255,479.48
投资损失（收益以“-”号填列）	8,023,110,353.47	5,407,862,406.84
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	127,576,481.79	1,343,169,954.14
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-108,338,969.23	-33,173,768.02
存货的减少（增加以“-”号填列）	32,451,676,033.17	32,385,299,808.11
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,482,369,952.95	8,466,425,117.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-29,555,014,402.80	-44,411,817,634.34
其他（股份支付）		
经营活动产生的现金流量净额	-1,309,810,163.24	-3,908,725,203.65



补充资料	2024 年度	2023 年度
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,458,374,662.46	8,597,541,049.27
减：现金的期初余额	8,597,541,049.27	18,253,726,629.03
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	-3,139,166,386.81	-9,656,185,579.76

（2）现金和现金等价物的构成

项目	2024 年度	2023 年度
一、现金	5,458,374,662.46	8,597,541,049.27
其中：库存现金	1,293,236.56	1,102,335.20
可随时用于支付的银行存款	5,457,081,425.90	8,596,438,714.07
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	5,458,374,662.46	8,597,541,049.27
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	2024.12.31	2023.12.31	受限原因
货币资金	3,762,118,265.21	4,542,951,584.67	提供担保或抵质押
存货	49,093,696,932.14	55,500,261,582.64	提供担保或抵质押
固定资产	2,423,123,773.22	3,394,867,873.51	提供担保或抵质押
无形资产	331,575,320.56	409,156,761.26	提供担保或抵质押
投资性房地产	2,546,900,000.00	2,534,750,000.00	提供担保或抵质押
合计	58,157,414,291.13	66,381,987,802.08	

六、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

截至 2024 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 753 家单位。

本报告期期末合并范围内子公司相比上期减少 39 家单位，其中：并购增加 8 家，新设增加 7 家，处置减少 7 家，破产清算及注销减少 47 家。

（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、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

本年度收购嘉兴世沁企业管理有限公司、无锡世茂房地产开发建设有限公司、无锡世茂新发展置业有限公司、苏州中锐尚格置业有限公司、嘉兴茂越置业有限公司及无锡世茂城市建设有限公司等 6 家公司，将其纳入合并范围。

（2）合并成本及商誉

项目	被收购公司汇总
合并成本	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	105,569,103.14
—其他	1,028,493,665.56
合并成本合计	1,134,062,768.70



项目	被收购公司汇总
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-22,031,081.47
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	-1,156,093,850.17

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：		
货币资金	15,961,951.05	15,961,951.05
应收款项	6,482,240.30	6,482,240.30
预付款项	54,979,919.76	54,979,919.76
其他应收款	4,635,149,338.91	4,635,149,338.91
存货	921,905,605.57	921,905,605.57
其他流动资产	1,401,813.40	1,401,813.40
长期股权投资	603,358,800.00	603,358,800.00
固定资产	37,432.30	37,432.30
在建工程	11,497,274.52	11,497,274.52
无形资产	184,030,929.01	184,030,929.01
递延所得税资产	258,223,396.66	258,223,396.66
资产合计	6,693,028,701.48	6,693,028,701.48
负债：		
应付票据	10,910,935.72	10,910,935.72
应付款项	536,528,677.62	536,528,677.62
合同负债	67,698,527.70	67,698,527.70
应付职工薪酬	4,016.80	4,016.80
应交税费	417,202,896.66	417,202,896.66
其他应付款	5,410,398,122.12	5,410,398,122.12
长期借款	157,600,000.00	157,600,000.00
负债合计	6,600,343,176.62	6,600,343,176.62



净资产	92,685,524.86	92,685,524.86
减：少数股东权益	114,716,606.33	114,716,606.33
取得的净资产	-22,031,081.47	-22,031,081.47

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：无

3、同一控制下企业合并

（1）本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
宁波茂升房地产开发有限公司	51	受同一最终控股 股股东控制的公 司	2024-08-15	股权转让协议已经 签署生效，工商登记 已变更
南京世茂房地产开发有 限公司	75	受同一最终控股 股股东控制的公 司	2024-08-12	股权转让协议已经 签署生效，工商登记 已变更

（2）合并成本

合并成本	宁波茂升房地产开 发有限公司	南京世茂房地产开发有 限公 司
—现金		
—非现金资产的账面价值		228,462,762.17
—发行或承担的债务的账面价值		
—发行的权益性证券的面值		
—其他	17,748,404.21	

（3）合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	宁波茂升房地产开发有限公司		南京世茂房地产开发有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
净资产	53,525,301.73	-45,945,679.12	456,849,361.94	349,137,436.66
减：少数股东权益			114,212,340.49	87,284,359.17
取得的净资产	53,525,301.73	-45,945,679.12	342,637,021.46	261,853,077.50



4、处置子公司

本期公司处置子公司 7 家单位；包括：南京诺骥企业管理咨询有限公司、南京哲拓企业管理咨询有限公司、厦门市毅骏置业有限公司、上海韬颜企业管理有限公司、福州世茂世盈置业有限公司、上海傲达企业管理有限公司及大连世茂龙河发展有限公司。

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
南京诺骥企业管理咨询有限公司		-6,299.42
南京哲拓企业管理咨询有限公司		32,529,290.01
厦门市毅骏置业有限公司		144,084,740.33
上海韬颜企业管理有限公司	5,000,000.00	888.82
福州世茂世盈置业有限公司		-16,734,741.35
上海傲达企业管理有限公司	30,000,000.00	-46,119,173.95
大连世茂龙河发展有限公司	128,165,794.73	-249,470,459.24

5、其他原因导致的合并范围变动

本期新设子公司上海跃馨扬企业管理有限公司、台山市茂泉房地产有限公司、济南顺智企业管理有限公司、济南世程企业管理有限公司、江门市茂达旅游管理有限公司、济南世豪企业管理有限公司及杭州润颜企业管理有限公司等 7 家单位纳入合并范围；

本期注销及破产清算平阳世盈房地产开发有限公司、常山世盈房地产开发有限责任公司、常熟世宝房地产开发有限公司、泰州世茂新纪元房地产开发有限公司、南通萃泰机电科技有限公司、文昌世茂新里程置业有限公司、乐清市梁荣置业有限公司及台州世茂新里程置业有限公司等 47 家公司。

6、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 78,937,737.76 元。

7、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	17,473,337,974.47	25,668,785,669.06



项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-6,497,021,497.82	-4,121,511,651.74
—其他综合收益	-58,937,747.21	-543,151,438.20
—综合收益总额	-6,555,959,245.03	-4,664,663,089.94

(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

无

(4) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(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九、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。

8、重要的共同经营

无

9、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

七、政府补助

(1) 计入当期损益的政府补助情况

补助项目	本期计入损益金额	上期计入损益金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
税费返还	5,900,000.00	36,341.08	其他收益	与收益相关
税收减免	8,553,028.64	8,255,728.54	其他收益	与收益相关
稳岗补贴	83,650.42	112,134.50	其他收益	与收益相关
土地补偿款	18,502.20	1,500,000.00	其他收益	与收益相关
残联补贴		8,120.00	其他收益	与收益相关
留工补贴		32,500.00	其他收益	与收益相关
失业补贴		123.48	其他收益	与收益相关
生育补贴		41,380.74	其他收益	与收益相关
其他补助		1,605.00	其他收益	与收益相关
纳户先进奖励		2,830.19	其他收益	与收益相关



补助项目	本期计入损益 金额	上期计入 损益金额	计入损益的列 报项目	与资产相关/与 收益相关
政府扶持金		25,586.80	其他收益	与收益相关
合计	14,555,181.26	10,016,350.33		

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(%)
世茂投资控股有限公司	香港	私人股份有限公司	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六、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六、7“在合营企业或联营企业中的权益”，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 WholeInvs Ltd	受同一最终控制方控制
SHotels 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
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
Bonus GoalInvs Ltd	受同一最终控制方控制
FineTune Investments Ltd	受同一最终控制方控制
Luxe Firs tLimited	受同一最终控制方控制
ShimaoMgt（Overseas）Ltd	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
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 InvsLtd	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 InvsLtd	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
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
SPHL(BVI)世茂房地产控股(BVI)有限公司	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



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
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
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
怀来饕餮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
宁波世茂新腾飞置业有限公司	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
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
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
牡丹江世茂置业有限公司	受同一最终控制方控制
上海世莛贸易有限公司	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



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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 In tLtd	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
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
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
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
天津世茂悦鑫投资开发有限公司	受同一最终控制方控制
上海世茂股份有限公司	受同一最终控制方控制
上海世茂信择实业有限公司	受同一最终控制方控制
上海乾懋企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
宁德韬达企业管理有限公司	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	50,086,154.79	197,379,650.76
接受劳务	120,627,850.30	239,124,632.74

(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	7,875,197.80	84,793,167.18
管理费及其他服务收入	58,682,315.47	67,766,027.05

(3) 关联方主要应收应付款项

应收项目

项目名称	2024.12.31	2023.12.31
其他应收款：		
SPHL(BVI)世茂房地产控股(BVI)有限公司	3,645,327,998.17	3,011,047,937.59
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	248,690,735.74	248,686,734.81
北京远创兴茂置业有限公司	1,528,320,006.38	1,528,320,006.38
成都世舱置业有限公司	467,449,912.56	294,669,416.18
成都市恒裕房地产开发有限公司	113,656,794.00	113,656,794.00
佛山市淦盈置业有限公司	240,497,528.98	203,810,286.44
佛山市荃享房地产开发有限公司	101,632,840.79	
福建省五环酒店管理有限公司	299,337,349.01	298,081,606.56
福建五环实业有限公司	3,284,948,800.22	2,041,277,636.31
福建五环温泉景区管理有限公司	103,993,173.28	100,043,173.28
福建永森房地产开发有限公司	143,985,137.55	143,985,137.55
福州傲崇企业管理有限公司	1,882,697,570.64	882,697,570.64
福州傲翊企业管理有限公司	314,665,834.90	314,665,834.90
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	951,339,310.39	908,081,998.04
福州中泓盛实业有限公司	426,272,000.00	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	587,719,525.00	655,755,275.00
广州誉稳建材贸易有限公司	113,755,749.40	
广州洲桥房地产投资有限公司	814,125,841.73	813,979,336.73
海峡建设投资管理咨询（平潭）有限公司	334,267,709.04	336,352,570.01
杭州园沁企业管理有限公司	64,458,440.00	64,458,440.00
惠安世茂智行房地产有限公司	231,462,828.44	238,929,596.99
济南世茂悦盈置业有限公司	780,496,772.66	781,121,352.48
济南智盈置业有限公司	377,309,268.65	395,147,725.54



项目名称	2024.12.31	2023.12.31
江门市悦泰置业有限公司	306,720,069.94	539,695,719.54
江西蓝天碧水开发建设有限公司	732,852,403.25	732,849,380.25
昆山沪士房地产有限公司	67,960,000.00	67,960,000.00
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	766,538,220.49	764,893,884.74
马鞍山明坤实业有限公司	500,769,073.01	500,769,073.01
牡丹江世茂置业有限公司	151,699,438.94	151,699,438.94
南昌世茂新发展置业有限公司	1,117,207,565.99	717,144,997.97
南京世茂新发展置业有限公司	26,527,043.55	567,448,187.42
南宁世茂投资有限公司	3,919,282.92	629,946,191.86
宁波茂沁企业管理咨询有限公司	613,750,000.00	613,750,000.00
宁波茂仁企业管理咨询有限公司	67,568,000.00	200,000,000.00
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	201,508,274.46	227,274,628.80
宁德韬达企业管理有限公司	164,018,419.67	66,188,094.02
厦门翎乾企业管理有限公司	186,303,175.00	186,303,175.00
厦门世茂新领航置业有限公司	257,498,009.40	1,380,368,554.31
厦门市滨溪置业有限公司	408,538,428.90	438,812,911.66
厦门悦衡企业管理有限公司	240,167,273.68	240,167,273.68
厦门悦霖企业管理有限公司	869,924,876.68	869,922,876.68
厦门智琨企业管理有限公司	163,452,933.03	163,452,933.03
陕西开城实业有限公司	651,386,364.04	409,199,228.98
上海碧沔投资管理有限公司	215,917,675.00	215,917,675.00
上海伯拉企业管理有限公司	2,299,955,042.92	863,958,108.42
上海道晟实业有限公司	480,248,137.45	460,248,137.45
上海乾懋企业管理有限公司	1,128,381,939.27	
上海容承企业管理有限公司	839,825,695.21	198,634,777.00
上海世茂佘山汇盈置业有限公司		694,081,083.63
上海逸景园林景观工程有限公司	216,630,806.24	217,685,966.24
上海翊润企业管理有限公司	410,164,706.12	1,070,164,706.12
深圳市晟世善居实业有限公司	91,000,000.00	91,000,000.00
深圳市泓嘉企业管理有限公司	1,256,444,917.90	1,357,136,110.90
沈阳兆隆地产开发有限公司	213,470,697.51	482,898,663.01
盛达置地投资有限公司	228,940,000.00	228,940,000.00
世茂投资控股有限公司	432,231,659.94	422,412,902.83
苏州孚元置业有限公司	511,564,438.76	511,564,438.76
天津世茂新领航置业有限公司	1,091,344,053.49	1,086,253,141.52
天津世茂新世纪置业有限公司	604,722,495.14	604,722,479.14
温州新里程房地产开发有限公司	61,480,961.41	60,679,921.93
无锡世茂房地产开发建设有限公司		1,074,481,301.17
荣阳市雅恒置业有限公司	52,161,182.08	52,161,182.08



项目名称	2024.12.31	2023.12.31
增城荔涛房地产有限公司	843,497,500.51	440,665,967.24
张家界世茂荣展置业有限公司	172,093,694.53	169,473,694.53
漳州泰禾房地产开发有限公司	266,870,898.45	265,370,330.25
长汀盛世嘉年房地产开发有限公司	98,317,227.04	165,067,366.94
肇庆四会丰盈房地产开发有限公司	296,017,056.22	296,017,056.22
郑州丰益置业有限公司	904,970,996.84	903,467,690.54
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	46,114,062.01	148,222,070.01
重庆捷程置业有限公司	644,959,988.64	644,959,988.64
重庆越洋房地产开发有限公司	270,282,904.05	270,282,904.05
淄博金洲上居置业有限公司	377,596,974.72	372,998,118.02
其他	4,377,734,788.54	4,599,962,041.85
合计	44,106,001,968.07	42,396,656,290.41

应付项目

项目名称	2024.12.31	2023.12.31
其他应付款：		
Assets Charm Ltd	524,875,500.00	524,875,500.00
Bonus GoalInvs Ltd	647,698,993.91	647,698,993.91
Cherish Navigation Limited	300,000,000.00	300,000,000.00
Fine TuneInvestments Ltd	342,316,659.94	342,016,659.81
Grandday International Limited	2,747,602,840.16	288,610,000.00
Inner Power Limited	215,000,000.00	215,000,000.00
Peak GainInt Ltd	179,411,903.62	179,411,903.62
北京创誉房地产开发有限公司	212,122,363.28	199,622,363.28
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	211,329,392.13	187,357,096.54
北京瑞茂房地产开发有限公司	244,023,691.53	226,644,119.76
北京宇欢贸易有限公司	319,863,578.32	325,634,003.52
沧奎（厦门）置业有限公司	144,750,000.00	140,750,000.00
常熟世茂房地产开发有限公司	567,404,519.02	564,912,129.02
常州市美茂房地产发展有限公司	401,569,966.43	597,569,966.43
成都世盈投资管理咨询有限公司	142,794,816.55	140,495,376.55
大连世茂新领域置业有限公司	661,665,009.33	635,065,009.33
佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	235,090,228.95	226,418,204.95
佛山市新纪元置业有限公司	295,906,453.33	357,841,803.42
福清金福新茂房地产有限公司	56,135,750.00	56,135,750.00
广西唐荣投资有限公司	212,977,173.12	213,316,301.44
广西唐通投资有限公司	164,096,879.15	163,364,434.15
广西阳唐茂房地产有限公司	620,176,342.98	612,680,835.73
广州市诚誉房地产开发有限公司	855,000,000.00	855,000,000.00



项目名称	2024.12.31	2023.12.31
国泰土地整理集团有限公司	7,481,331,659.11	7,492,418,028.79
海南瀚城房地产开发有限公司	192,610,445.01	157,557,011.97
海南泓城房地产开发有限公司	93,494,510.01	94,027,558.35
海墅房地产开发（杭州）有限公司	815,750,000.00	815,750,000.00
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	630,000,000.00	630,000,000.00
杭州世茂新里程置业有限公司	437,095,612.63	437,095,612.63
杭州世茂置业有限公司		123,950,946.42
杭州世融汇盈置业有限公司	186,610,998.82	182,928,642.24
合肥世茂欣源茂房地产开发有限公司	855,572,686.21	856,204,970.91
河南茂腾置业有限公司	180,972,022.20	109,881,022.20
济南君睐企业管理有限公司	151,102,278.61	256,656,564.32
嘉兴茂越置业有限公司		467,717,592.30
嘉兴卓嘉房地产开发有限公司	64,086,665.80	64,086,665.80
江阴世茂新城房地产开发有限公司	201,521,626.92	200,607,736.60
江阴世茂置业有限公司	174,156,800.00	174,156,800.00
牡丹江穆耀融资担保有限公司	164,578,235.64	164,609,851.64
牡丹江世融建材贸易有限公司	272,150,013.03	271,434,837.41
南京明茂置业有限公司		569,777,050.91
南京市和锦置业有限公司	212,368,335.82	206,607,151.54
南宁金盛泓房地产开发有限公司	76,219,166.56	76,603,625.22
南平世阳达置业有限公司	82,505,038.17	82,505,038.17
宁波世茂新城房地产开发有限公司	2,080,404,254.82	2,610,910,456.86
宁波世茂新发展置业有限公司	335,422,787.77	90,853,963.31
宁波世茂新纪元置业有限公司	310,716,531.72	302,857,873.42
宁波世圆企业管理咨询有限公司	151,327,205.95	151,470,660.00
诺斯（上海）企业管理有限公司	446,845,219.90	
莆田昊盛置业有限公司	106,907,510.39	107,309,786.79
青岛世茂新城房地产开发有限公司	366,095,075.26	366,638,108.16
泉州世茂世悦置业有限公司	73,961,775.89	73,961,775.89
厦门皓翊企业管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
厦门衡焕企业管理有限公司	98,952,454.10	98,952,454.10
厦门瑾泓企业管理有限公司	628,121,162.53	628,121,162.53
厦门致恺企业管理有限公司	144,355,460.78	144,355,460.78
山东泰岳众合城市发展有限公司	106,966,047.29	106,955,946.29
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	128,679,450.00	128,679,450.00
上海世茂国际广场有限责任公司	268,318,111.30	183,637,111.30
上海世茂佘山汇盈置业有限公司	573,883,651.52	
上海世茂信择实业有限公司	213,957,511.30	
上海世茂庄园置业有限公司	604,402,220.63	604,207,930.35



项目名称	2024.12.31	2023.12.31
绍兴世茂新城房地产开发有限公司	152,150,937.63	152,161,338.63
绍兴世茂新置业发展有限公司	263,546,743.04	160,063,720.19
绍兴世茂置业有限公司	598,256,209.17	596,945,902.02
深圳市优翊企业管理有限公司	200,065,403.20	200,065,403.20
世茂天成物业服务集团有限公司	563,114,628.64	498,973,596.58
泰州世茂新城房地产开发有限公司	213,586,785.45	213,550,881.27
天津津南新城房地产开发有限公司	697,469,368.58	696,147,531.58
天津世茂悦鑫投资开发有限公司	2,563,988,123.55	2,564,131,037.16
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	1,727,832,280.36	1,719,329,678.18
武汉世茂翊阳房地产开发有限公司	329,922,000.00	329,922,000.00
颍上华拓房地产开发有限公司	85,749,543.47	85,749,543.47
张家港世茂新里程房地产开发有限公司	650,650,973.73	736,743,978.47
张家港业冠建材贸易有限公司	135,863,512.54	140,378,751.64
长春世茂明发房地产开发有限公司	100,501,581.48	89,898,828.38
长沙茂泓置业开发有限公司	295,662,211.40	309,325,599.86
舟山世茂房地产开发有限公司	217,169,973.79	136,634,134.21
其他	3,593,842,668.37	4,127,433,053.03
合计	41,887,463,431.84	40,076,200,176.53

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 2024 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 187.68 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	21,256,037.98
蚌埠世茂新领航置业有限责任公司	购房者	8,340,018.05
成都世茂新城房地产开发有限公司	购房者	271,312,298.90
大厂回族自治县中基太业房地产开发有限公司	购房者	12,822,239.67



项目	形成原因	按揭贷款总额
德州市佰利置业有限公司	购房者	177,213,000.00
佛山德茂房地产开发有限公司	购房者	887,999,000.00
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	购房者	875,791,759.00
佛山市粤茂房地产开发有限公司	购房者	575,491,029.20
福建东方新天地投资发展有限公司	购房者	119,100,000.00
福建海茂时代置业有限公司	购房者	137,561,657.00
福建龙人房地产开发有限公司	购房者	129,959,039.54
福建茂海永盛置业有限公司	购房者	312,572,359.84
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	购房者	88,599,752.00
福建世茂朗盈房地产开发有限公司	购房者	24,254,093.00
福州世富置业有限公司	购房者	63,088,947.58
福州世茂晟世置业有限公司	购房者	22,361,429.91
福州世茂恒泰置业有限公司	购房者	74,884,302.00
福州世茂汇盈置业有限公司	购房者	71,800,035.45
福州世茂嘉泓置业有限公司	购房者	101,320,000.00
福州世茂鹿驰置业有限公司	购房者	546,390,514.80
福州世茂世航置业有限公司	购房者	22,465,130.74
福州世茂新发展房地产开发有限公司	购房者	106,807,450.01
福州世茂新纪元置业有限公司	购房者	45,344,333.32
福州世茂新领域置业有限公司	购房者	65,813,240.53
福州世茂新世纪房地产开发有限公司	购房者	452,190,939.48
福州世茂悦盈置业有限公司	购房者	229,074,343.00
阜阳瑞湖置业有限公司	购房者	251,127,073.00
阜阳世茂房地产开发有限公司	购房者	304,677,464.18
贵港世茂置业发展有限公司	购房者	254,129,194.60
海安市百俊房地产开发有限公司	购房者	26,391,500.00
杭州临安同人置业有限公司	购房者	844,889,308.34
合肥世茂新时代房地产开发有限公司	购房者	48,703,000.00
合肥悦盈置业有限公司	购房者	327,268,000.00
河南世茂海润置业有限公司	购房者	278,266,526.21
湖州世茂房地产开发有限公司	购房者	67,071,675.00
淮北世茂房地产开发有限公司	购房者	399,246,537.58
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	购房者	6,499,996.57
惠东县泮盛帝景贸易有限公司	购房者	56,189,400.00
济南世茂福盈置业有限公司	购房者	164,068,996.00
济南世茂新发展置业有限公司	购房者	423,627,942.00
济南世茂新阳置业有限公司	购房者	319,733,343.00
嘉兴世茂新领航置业有限公司	购房者	11,301,700.00
江门市碧海银湖房地产有限公司	购房者	277,704,510.00



项目	形成原因	按揭贷款总额
金华市悦盈置业有限责任公司	购房者	24,858,401.37
昆山世茂新发展置业有限公司	购房者	65,644.15
龙海世茂置业有限公司	购房者	225,980,615.12
泸州世茂房地产开发有限公司	购房者	67,219,000.00
南安世茂新里程置业有限公司	购房者	1,136,118,201.49
南昌忬晟置业有限公司	购房者	280,931,531.95
南昌金骏房地产开发有限公司	购房者	170,869,922.70
南昌茵梦湖置业有限公司	购房者	353,481,773.93
南京世茂房地产开发有限公司	购房者	674,691,518.14
南京世茂新纪元置业有限公司	购房者	949,965.64
南京硕天置业有限公司	购房者	184,056,813.52
南通世茂房地产开发有限公司	购房者	31,694,000.00
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	购房者	60,860,000.00
南通世茂置业有限公司	购房者	825,845,690.00
南通沿海世茂房地产开发有限公司	购房者	147,935,000.00
内江世茂汇盈置业有限公司	购房者	30,171,000.00
宁波茂升房地产开发有限公司	购房者	368,448,787.53
彭水县世宏实业有限公司	购房者	447,605.31
莆田瑞盛置业有限公司	购房者	261,035,155.44
莆田世茂置业有限公司	购房者	45,210,100.41
清远世茂悦嘉房地产开发有限公司	购房者	22,631,510.59
泉州世茂卓盈置业有限公司	购房者	35,124,858.24
陕西创鑫房地产开发有限公司	购房者	300,000.00
绍兴茂旭置业有限公司	购房者	76,318,830.00
绍兴世茂新里程置业有限公司	购房者	233,426,200.00
石狮世茂新领航置业有限公司	购房者	570,880,751.10
苏州世茂置业有限公司	购房者	395,557.90
台山颐和温泉城地产开发有限公司	购房者	66,200,982.85
台州卓舜房地产开发有限公司	购房者	11,808,437.50
天水世唐房地产开发有限公司	购房者	840,761,243.11
温州世茂新腾飞房地产开发有限公司	购房者	44,132,117.82
无锡溪都置业有限公司	购房者	8,634,623.57
香河万通房地产开发有限公司	购房者	17,236,328.42
襄阳百洋和茂房地产开发有限公司	购房者	46,980,000.00
信阳水墨贤岭置业有限公司	购房者	173,337,158.48
徐州九里苏宁置业有限公司	购房者	137,154,278.77
徐州世茂新城房地产开发有限公司	购房者	13,466,100.00
扬州世通置业有限公司	购房者	46,386,000.00
宜宾骏继洪骥置业有限责任公司	购房者	344,850,900.00



项目	形成原因	按揭贷款总额
义乌新里程置业有限公司	购房者	140,632,567.82
漳州世茂朗盈房地产开发有限公司	购房者	124,497,884.60
漳州中世房地产开发有限公司	购房者	596,878,584.23
肇庆世茂悦桂房地产开发有限公司	购房者	679,918,164.52
正茂（福州）投资发展有限公司	购房者	137,826,031.52
重庆恒顺圆实业发展有限公司	购房者	2,289,000.00
合计		18,767,647,955.22

（2）为关联方提供的融资担保

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为关联方单位提供担保合计金额为 613.73 亿元，其中为联合营担保金额为 510.10 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，本公司获悉尚未判决或执行完毕的金融借款相关的诉讼、仲裁、强制执行等案件共计 205 件，合计涉诉金额 1,014.60 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 105 笔，涉案金额约 453.04 亿；本公司作为担保人涉及的连带责任诉讼事项合计 100 件，涉诉金额 561.56 亿元。其中重大未决诉讼、仲裁、强制执行等案件如下：

1. 一家资产管理公司（作为原告）于 2022 年 1 月就融资合同纠纷向世茂建设及其子公司及关联公司提起诉讼，相关诉讼由江苏省南京市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币 553,556,000 元。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的本金、利息、宽限补偿金、违约金、及诉讼费等。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，公司与该资产管理公司正在推进资产抵债和解方案。

2. 一家资产管理公司（作为申请人）于 2022 年 1 月就融资合同纠纷对世茂建设及其子公司及关联公司向武汉市中级人民法院申请强制执行，相关金额为人民币 620,000,000 元。申请人要求被申请人履行偿还义务，支付违约金及承担债权实现的相关费用。截至本财务报告批注报出日，公司与该资产管理公司推进资产抵债。

3. 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。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的本金、利息、违约金及律师费等。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，公司与信托公司已签订资产抵债协议，正在逐步落实资产抵债。



4. 一家信托公司（作为原告）于2022年2就融资合同纠纷向世茂建设及其关联公司提出诉讼，相关诉讼由兰州市中级人民法院受理，相关金额为人民币2,063,553,476.71元。请求判令被申请人偿还借款本金、利息等，世茂建设承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，二审已判决，公司正与原告沟通资产抵债事宜。

5. 一家投资管理机构（作为申请人）于2022年3月就融资合同纠纷向世茂建设及其关联公司提出仲裁，相关仲裁申请由深圳市前海合作区人民法院受理，相关金额为人民币1,576,590,000.00元。请求判令被申请人偿还借款本金、利息等，世茂建设承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，尚未裁定。

6. 一家信托公司（作为原告）于2022年3月就融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提起诉讼，相关诉讼由天津市第二中级人民法院受理，涉诉金额为人民币500,000,000元。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的本金、利息、违约金及律师费等。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，一审已判决，公司已与原告签订资产抵债协议。

7. 一家信托公司（作为申请人）于2022年5月就融资合同纠纷对世茂建设及其关联公司向深圳市中级人民法院申请强制执行，相关金额为人民币1,342,886,020.00元。请求判令被申请人立即履行还款义务，世茂建设承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，公司与申请人已签订和解协议。

8. 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。主要仲裁请求为：申请人世茂建设子公司归还融资款、利息、违约金等。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，公司正与机构开展展期或抵债谈判。

9. 一家银行（作为原告）于2022年5月就融资合同纠纷向世茂建设子公司及关联公司提起诉讼，相关诉讼由合肥市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币517,000,000元。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的本金、利息、违约金及律师费等。请求判令世茂建设关联公司承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，二审已判决，公司与银行执行和解。

10. 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，一审已判决，公司与机构开展展期或抵债谈判。

11. 一家信托公司（作为原告）于2022年6月就融资合同纠纷向世茂建设及关联公司提起诉讼，相关诉讼由厦门市中级人民法院受理，相关金额为人民币777,985,246.54元。



主要诉讼请求为：判令被告支付借款本金人民币7.72亿元及相应利息，案件有关诉讼费等，世茂建设承担担保责任。截至本财务报告批注报出日，案件一审已判决，公司与机构开展展期或抵债谈判。

12. 一家信托公司（作为原告）于2022年7月就融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提起诉讼，相关诉讼由北京市第二中级人民法院受理，相关金额为人民币635,805,577.18元。主要诉讼请求为：判令被告支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，世茂建设承担担保责任。截至本财务报告批注报出日，案件二审已判决。公司与机构开展展期或抵债谈判。

13. 一家资产管理公司（作为原告）于2022年7月就融资合同纠纷向世茂建设及其部分子公司提起诉讼，相关诉讼由江苏省南京市中级人民法院受理，相关金额为人民币549,600,000元。主要诉讼请求为：判令被告支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，世茂建设承担担保责任。截至本财务报告批注报出日，案件一审已判，公司已上诉，目前尚在审理过程中。

14. 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起诉讼，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。

15. 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。请求判令被申请人支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，世茂建设承担担保责任。截至本财务报告批注报出日，该案件对应的抵押资产已以物抵债给申请人，同时申请人以与被执行人和解需长期履行为由申请中止执行。

16. 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起诉讼，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，案件一审已判决，尚未执行完毕，公司与机构开展重组谈判。

17. 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起诉讼，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，公司已申请调解期，并与机构正在共同引入第三方机构，解决偿债纠纷。



18. 一家金融保理公司（作为原告）于2022年8月就融资合同纠纷向世茂建设及其关联公司提起诉讼，相关诉讼由山东省青岛市中院受理，相关涉诉金额为人民币510,393,766.31元。涉及保全世茂建设关联公司银行存款或等值财产不超过人民币510,393,766.31元。原告要求判令世茂建设关联公司归还融资款本金及利息、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，一审已判决，公司已上诉。

19. 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。请求判令被申请人支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，世茂建设承担担保责任。截至本财务报告批注报出日，该案件对应的抵押资产已以物抵债给申请人，同时申请人以与被执行人和解需长期履行为由申请中止执行。

20. 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申请强制执行，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。请求判令被申请人支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，世茂建设承担担保责任。财产保全涉及项目资产约34亿元。公司已提出执行异议，尚未执行完毕，公司同时与机构开展重组谈判。

21. 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，公司正与机构开展展期或抵债谈判。

22. 一家信托公司（作为原告）于2022年9月向世茂建设及其关联公司提起诉讼，相关诉讼由上海金融法院受理，涉诉金额为人民币650,000,000.00元。请求判令被告偿还借款本金、利息等，世茂建设承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，一审已判决，公司已上诉。

23. 一家机构（作为原告）于2022年9月向世茂建设及其部分子公司提起诉讼，相关诉讼由南昌市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币682,664,192.00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，案件二审已判决，公司正与机构开展展期或抵债谈判。

24. 一家银行（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起诉讼，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。请求判令被告偿还借款本金、利息等，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，一审已判决，公司正与原告启动执行和解。



25. 一家信托公司（作为申请人）于2022年12月就融资合同纠纷对世茂建设及其子公司向深圳仲裁院提出仲裁申请，相关金额为人民币514,228,000元。主要仲裁请求为：裁决被申请人世茂建设子公司支付借款本金、利息、违约金等，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，已裁决，公司正与机构后续抵债方案。

26. 一家资产管理公司（作为原告）于2023年2月向世茂建设及关联公司提起诉讼，相关诉讼由上海金融法院受理，涉诉金额为人民币500,000,000.00元。请求判令被告偿还借款本金、利息等，世茂建设承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，公司已与机构签订抵债协议。

27. 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。请求判令被申请人支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，世茂建设承担担保责任。截至本财务报告批注报出日，公司与申请人已签订和解协议。

28. 一家信托公司（作为原告）于2023年3月向世茂建设及其子公司及关联公司提起诉讼，相关诉讼由广东省深圳市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币1,741,707,288元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，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。

29. 一家信托公司（作为原告）于2023年3月向世茂建设及其子公司及关联公司提起诉讼，相关诉讼由青海省西宁市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币622,160,633.47元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，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。

30. 一家信托公司（作为原告）于2023年4月就融资合同纠纷向世茂建设及子公司提起诉讼，相关诉讼由青海省西宁市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币1,579,843,854.26元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，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，公司已与机构签订抵债协议。

31. 一家信托公司（作为申请人）于2023年5月就融资合同纠纷向世茂建设及关联公司申请强制执行，相关诉讼由北京市第三中级人民法院受理，涉诉金额为人民币580,923,970.00元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，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，尚未实际执行完毕，公司与信托公司沟通和解方案。

32. 一家信托公司（作为申请人）于2023年6月就融资合同纠纷向世茂建设及关联公司申请强制执行，相关诉讼由江门市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币670,000,000.00元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，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，尚未实际执行完毕，公司与信托公司沟通推进重组。



33. 一家信托公司（作为原告）于2023年8月向世茂建设及其子公司及关联公司提起诉讼，相关诉讼由江西省南昌市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币1,751,547,861.78元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，世茂建设承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，案件一审已判决，公司已上诉。

34. 一家机构（作为原告）于2023年10月向世茂建设及其子公司及关联公司提起诉讼，相关诉讼由江西省南昌市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币517,000,000.00元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，世茂建设承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，二审已判决，公司与信托公司沟通推进重组。

35. 一家信托公司（作为原告）于2023年11月向世茂建设及关联公司提起诉讼，相关诉讼由北京金融法院受理，涉诉金额为人民币2,361,786,225.91元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，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。

36. 一家信托公司（作为原告）于2023年12月向世茂建设及关联公司提起诉讼，相关诉讼由北京金融法院受理，涉诉金额为人民币1,574,982,175.39元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，世茂建设承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，一审已判决，公司拟上诉。

37. 一家银行（作为原告）于2024年2月向世茂建设及关联公司提起诉讼，相关诉讼由上海金融法院受理，涉诉金额为人民币1,017,110,369.7元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等。截至本财务报告批注报出日，公司已配合原告诉前调解。

38. 一家银行（作为申请人）于2024年4月就融资合同纠纷向世茂建设及其子公司申请强制执行，相关诉讼由广东省深圳市中级人民法院受理，涉及金额为人民币618,000,000.00元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，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，尚未实际执行完毕。

39. 一家银行（作为申请人）于2024年4月就融资合同纠纷向世茂建设及其子公司申请强制执行，相关诉讼由上海张江公证处受理，涉及金额为人民币500,000,000.00元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，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，尚未实际执行完毕。

40. 一家机构（作为原告）于2024年5月向世茂建设提起诉讼，相关诉讼由福州市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币687,232,229.2元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，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，尚未判决。

41. 一家银行（作为原告）于2024年5月向世茂建设及其子公司及关联公司提起诉讼，



相关诉讼由深圳市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币1,200,000,000.00元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，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，尚未判决。

42. 一家信托公司（作为原告）于2024年5月向世茂建设及其子公司及关联公司提起诉讼，相关诉讼由广东省深圳市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币900,000,000.00元。请求判令被告支付回购价款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，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，尚未判决。

43. 一家信托公司（作为原告）于2024年6月向世茂建设及其子公司及关联公司提起诉讼，相关诉讼由青海省西宁市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币1,027,889,050.00元。请求判令被告本金及相应利息，案件有关诉讼费等，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，一审已判决，公司已与机构开展重组或抵债谈判。

44. 一家银行（作为原告）于2024年6月向世茂建设及其关联公司提起诉讼，相关诉讼由广西壮族自治区南宁市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币753,351,227.78元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，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，尚未判决。

45. 一家机构（作为原告）于2024年7月向世茂建设及其关联公司提起诉讼，相关诉讼由江西省南昌市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币1,515,130,716.42元。请求判令被告回购标的公司股权并支付股权转让价款，案件有关诉讼费等。截至本财务报告批注报出日，尚未判决。

46. 一家信托公司（作为原告）于2024年7月向世茂建设及其子公司及关联公司提起诉讼，相关诉讼由东莞市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币604,110,539.25元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，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，二审已判决，公司已与机构开展重组或抵债谈判。

47. 一家信托公司（作为申请人）于2024年7月就融资合同纠纷向世茂建设及其子公司提出仲裁，相关仲裁申请由深圳国际仲裁院受理，相关金额为人民币501,820,000.00元。请求判令被申请人偿还借款本金、利息等，世茂建设承担连带保证责任。截至本财务报告批注报出日，尚未判决。

48. 一家机构（作为原告）于2024年8月向世茂建设及其关联公司提起诉讼，相关诉讼由上海金融法院受理，涉诉金额为人民币1,317,605,663.91元。请求判令被告偿还贷款本金利息等。截至本财务报告批注报出日，尚未判决。

49. 一家机构（作为原告）于2024年8月向世茂建设及其关联公司提起诉讼，相关诉



讼由上海金融法院受理，涉诉金额为人民币516,720,947.8元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，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，尚未判决。

50. 一家信托公司（作为申请人）于2024年8月就融资合同纠纷对世茂建设及其关联公司向成都铁路运输中级人民法院申请强制执行，相关金额为人民币1,174,663,749.00元。申请人要求被申请人履行偿还义务，支付违约金及承担债权实现的相关费用。截至本财务报告批注报出日，尚未实际执行。

51. 一家信托公司（作为申请人）于2024年9月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申请强制执行，相关金额为人民币834,358,123.84元。申请人要求被申请人履行偿还义务，支付违约金及承担债权实现的相关费用。截至本财务报告批注报出日，尚未实际执行。

52. 一家信托公司（作为申请人）于2024年10月就融资合同纠纷对世茂建设及其关联公司向济南市中级人民法院申请强制执行，相关金额为人民币530,000,000.00元。申请人要求被申请人履行偿还义务，支付违约金及承担债权实现的相关费用。截至本财务报告批注报出日，尚未实际执行。

53. 一家信托公司（作为原告）于2024年10月向世茂建设及其关联公司提起诉讼，相关诉讼由江苏省南京市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币753,547,844.37元。请求判令被告支付借款本金及相应利息，案件有关诉讼费等，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，尚未判决。

54. 一家公司（作为申请人）于2024年11月对世茂建设及其关联公司向苏州市中级人民法院申请强制执行，相关金额为人民币1,182,695,300.00元。申请人要求被申请人履行抵债义务。截至本财务报告批注报出日，已裁定以物抵债。

55. 一家信托公司（作为原告）于2024年11月向世茂建设及其子公司及关联公司提起诉讼，相关诉讼由武汉市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币1,268,640,000.00元。请求判令被告支付本金及相应利息，案件有关诉讼费等，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，一审法院已出具民事调解书。

56. 一家资产管理公司（作为申请人）于2024年11月对世茂建设及其子公司及关联公司提出申请强制执行，相关金额为人民币668,000,000.00元。申请人要求被申请人履行偿债义务。截至本财务报告批注报出日，法院尚未受理。

57. 一家公司（作为申请人）于2024年11月对世茂建设及其子公司及关联公司提出申请强制执行，相关金额为人民币768,380,670.61元。申请人要求被申请人履行偿债义务。截至本财务报告批注报出日，法院尚未受理。



58. 一家银行（作为原告）于2024年12月向世茂建设及其子公司提起诉讼，相关诉讼由深圳市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币780,908,091.61元。请求判令被告支付本金及相应利息，案件有关诉讼费等，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，尚未判决。

59. 一家银行（作为原告）于2025年1月向世茂建设及其关联公司提起诉讼，相关诉讼由上海金融法院受理，涉诉金额为人民币559,603,040.94元。请求判令被告支付股权收益权的收购款和溢价，案件有关诉讼费等，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，尚未开庭。

60. 一家银行（作为原告）于2025年1月向世茂建设及其子公司提起诉讼，相关诉讼由上海金融法院受理，涉诉金额为人民币815,922,500.00元。请求判令被告支付本金及利息，案件有关诉讼费等，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，尚未开庭。

61. 一家信托公司（作为原告）于2025年3月向世茂建设及其关联公司提起诉讼，相关诉讼由西安市中级人民法院受理，涉诉金额为人民币1,664,870,410.37元。请求判令被告支付本金及利息，案件有关诉讼费等，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，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2024年度及期后已发生的现有诉讼、冻结等可能导致公司2024年度或以后产生的损失金额不重大，未在2024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	2024.12.31	2023.12.31
应收利息	255,538,505.31	117,556,643.30
应收股利	2,337,654,024.28	2,503,038,560.48
其他应收款	212,466,216,192.83	213,821,685,720.31
合计	215,059,408,722.42	216,442,280,924.09

（1）应收股利



项目	2024.12.31	2023.12.31
应收股利	2,337,654,024.28	2,503,038,560.48
减：坏账准备		
合计	2,337,654,024.28	2,503,038,560.48

(2) 其他应收款

①其他应收款按账龄分析

项目	2024.12.31	2023.12.31
一年以内	46,321,892,558.64	214,024,003,146.84
一年以上	166,346,641,060.72	
减：坏账准备	202,317,426.53	202,317,426.53
合计	212,466,216,192.83	213,821,685,720.31

②其他应收款按风险分析

类别	2024.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备 的其他应收款	202,317,426.53	0.10	202,317,426.53	100.00	
按信用风险特征组合 计提坏账准备的其他 应收款	212,466,216,192.83	99.90		0.00	212,466,216,192.83
其中：组合 1	212,466,216,192.83	99.90		0.00	212,466,216,192.83
合计	212,668,533,619.36	100.00	202,317,426.53		212,466,216,192.83

(续)

类别	2023.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	202,317,426.53	0.09	202,317,426.53	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	213,821,685,720.31	99.91			213,821,685,720.31
其中：组合 1	213,821,685,720.31	99.91			213,821,685,720.31
合计	214,024,003,146.84	100.00	202,317,426.53		213,821,685,720.31

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)	
2024 年 1 月 1 日余 额			202,317,426.53	202,317,426.53
2024 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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日 余额			202,317,426.53	202,317,426.53

④其他应收款按款项性质分析

款项性质	2024.12.31	2023.12.31
子公司往来款	147,365,393,051.26	147,723,920,400.83
合作项目往来款	31,093,500,088.89	31,887,540,979.47
其他关联方往来款	28,276,470,866.35	25,601,134,653.99
其他	5,933,169,612.86	8,811,407,112.55
减：坏账准备	202,317,426.53	202,317,426.53
合计	212,466,216,192.83	213,821,685,720.31

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2024.12.31			2023.12.31		
	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	9,450,810,485.27		9,450,810,485.27	8,821,014,757.60		8,821,014,757.60
对联 营、合 营企业 投资	5,058,165,770.51		5,058,165,770.51	6,949,670,154.57		6,949,670,154.57
合计	14,508,976,255.78		14,508,976,255.78	15,770,684,912.17		15,770,684,912.17



3、投资收益

项目	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,019,838,615.26	151,976,575.46
处置长期股权投资产生的投资收益	-36,390,890.50	-503,256,153.88
合计	-2,056,229,505.76	-351,279,578.42

十三、补充资料

1.当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-384,475,012.67	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	14,859,799.25	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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	-84,270,468.83	
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	-218,782,812.63	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		



上海世茂建设有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

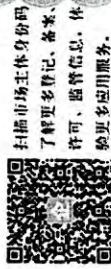
项目	金额	说明
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-23,963,141.73	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-469,625,410.24	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额	-1,166,257,046.85	
减：非经常性损益的所得税影响数	-285,573,476.28	
非经常性损益净额	-880,683,570.57	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	-362,712,371.85	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-517,971,198.72	





营业执照

统一社会信用代码
9111010208376569XD



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本) (5-1)

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 姚庚春、王凤岐、杨伟忠
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 3850 万元

成立日期 2013 年 11 月 13 日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24



登记机关

2022 年 11 月 07 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



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：姚庚春

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



说明

证书序号：0000187

- 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法定业务的凭证。
- 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发。
- 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注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：北京市财政局

二〇一八年四月 日

中华人民共和国财政部制

与原件一致



中华人民共和国财政部
Ministry of Finance of the People's Republic of China

会计司

2021年12月08日 星期三

请输入关键词

会计司

12月

中、外、文、图、音、视

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)	91110102082881146X	11000167	2020-11-02
44	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085X	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082689906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310114084119251J	31000003	2020-11-02



中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

请进入网站

首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置：首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题检索 > 证券期货机构监管 > 会计师事务所监管

索引号 bm56000001/2022-00014586

分类 审计与评估机构监管目录

发布机构

发文日期 2022年09月30日

名称 从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022年6月30日)

主题词

从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022年6月30日)

从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022年6月30日)

从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022年6月30日)									
序号	会计师事务所名称	会计师事务所基本情况		上海证券期货交易所		深圳证券交易所		注册地址	联系电话
		批准设立日期	批准设立文号	批准设立日期	批准设立文号	批准设立日期	批准设立文号		
1	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	2008	120	2008.10	证监许可[2008]120号	2008	证监许可[2008]120号	北京市东城区东直门内大街111号	010-68121125
2	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	2008	120	2008.10	证监许可[2008]120号	2008	证监许可[2008]120号	北京市东城区东直门内大街111号	010-68121125
3	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	2008	120	2008.10	证监许可[2008]120号	2008	证监许可[2008]120号	北京市东城区东直门内大街111号	010-68121125
4	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	2008	120	2008.10	证监许可[2008]120号	2008	证监许可[2008]120号	北京市东城区东直门内大街111号	010-68121125
5	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	2008	120	2008.10	证监许可[2008]120号	2008	证监许可[2008]120号	北京市东城区东直门内大街111号	010-68121125



注册会计师
No. of CPA
110102000033
姓名: 李俊鹏
工作单位: 中兴财光华会计师事务所(普通合伙)
发证日期: 2014年 12月 29日



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书自检验合格之日起有效一年
This certificate is valid for another year after this renewal

姓名: 李俊鹏
性别: 男
出生日期: 1983-07-23
工作单位: 中兴财光华会计师事务所(普通合伙) 上海分所
身份证号码: 420682198307223033
Identity card No:

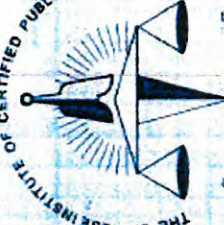


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书自检验合格之日起有效一年
This certificate is valid for another year after this renewal



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书自检验合格之日起有效一年
This certificate is valid for another year after this renewal

与原件一致

年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书自注册之日起，有效期为一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.  证书编号: 110002411568 No. of Certificate 注册单位: 上海立信会计师事务所 Authorized member of CPA 发证日期: 2018 04 20 Date of Issuance	THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  中国注册会计师协会	姓名: 王非达 性别: 男 出生日期: 1981-09-15 工作单位: 毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙) 上海分所 身份证号码: 310102198109152831 Identity card No.
年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书自注册之日起，有效期为一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.  证书编号: 110002411568 No. of Certificate 注册单位: 上海立信会计师事务所 Authorized member of CPA 发证日期: 2018 04 20 Date of Issuance	年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书自注册之日起，有效期为一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.  证书编号: 110002411568 No. of Certificate 注册单位: 上海立信会计师事务所 Authorized member of CPA 发证日期: 2018 04 20 Date of Issuance	注册会计师工作单位变更需要备案 Registration of the Change of Working Unit by a CPA 姓名: 王非达 性别: 男 出生日期: 1981-09-15 工作单位: 毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙) 上海分所 身份证号码: 310102198109152831 Identity card No.

