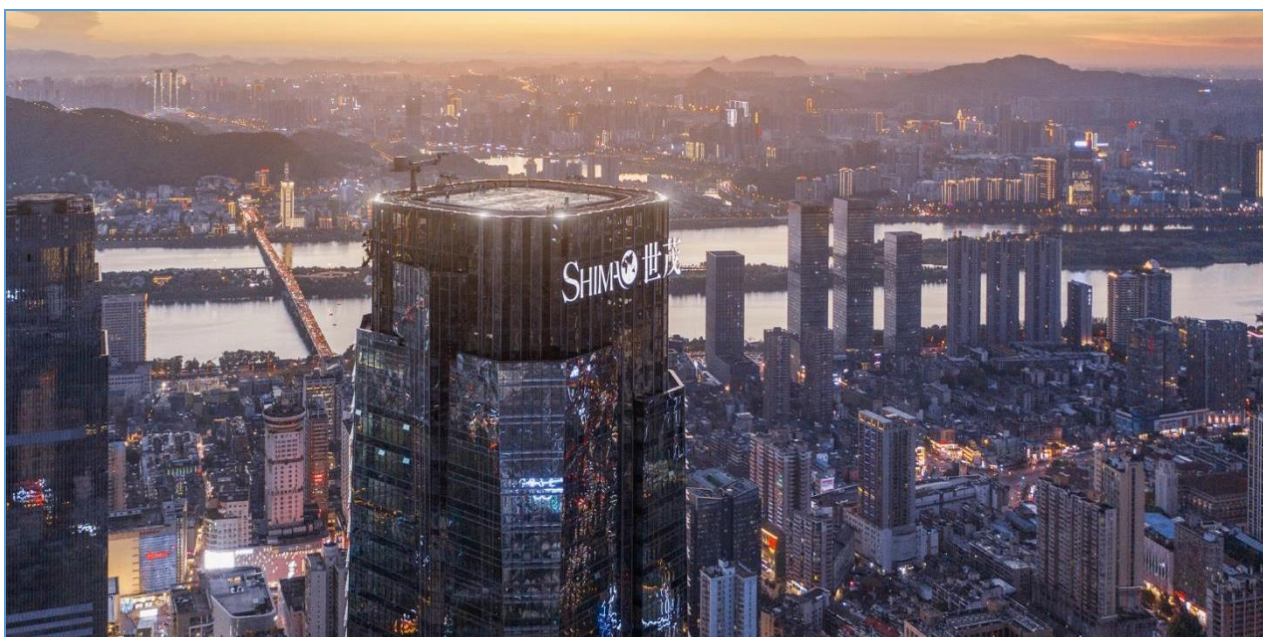




世茂 3

400214

上海世茂股份有限公司



年度报告

2025

## 重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人颜华、主管会计工作负责人曹丽君及会计机构负责人（会计主管人员）曹丽君保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经两网公司或退市公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无法表示意见的审计报告。

### 董事会就非标准审计意见的说明

董事会认为：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）依据相关情况，基于谨慎原则出具了无法表示意见的审计报告，公司董事会表示尊重和理解，并高度重视上述无法表示意见涉及事项对公司产生的影响。公司将积极采取有效措施，核查相关事项对公司财务报告的影响，并及时公告进展，维护公司和广大投资者的利益。

- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析,请投资者注意阅读。

## 目录

第一节	公司概况 .....	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	6
第三节	重大事件 .....	17
第四节	股份变动、融资和利润分配 .....	25
第五节	公司治理 .....	28
第六节	财务会计报告 .....	32
	附件会计信息调整及差异情况 .....	201

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	上海市浦东新区潍坊西路 55 号 6 楼

## 释义

释义项目		释义
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
本公司、公司	指	上海世茂股份有限公司
世茂房地产、世茂集团	指	世茂集团控股有限公司（0813HK）
峰盈国际	指	Peak Gain International Limited（峰盈国际有限公司）
世茂投资	指	上海世茂投资管理有限公司
世茂企业	指	西藏世茂企业发展有限公司
世茂服务	指	世茂服务控股有限公司（0873HK）
伯拉企业	指	上海伯拉企业管理有限公司

## 第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	上海世茂股份有限公司		
英文名称及缩写	Shanghai Shimao Co.,Ltd		
	SMC		
法定代表人	颜华	成立时间	1992年7月1日
控股股东	控股股东为峰盈国际有限公司	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为许荣茂先生，无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-房地产开发经营（K701）-房地产开发经营（K7010）		
主要产品与服务项目	商业项目经营与管理、商业地产开发与销售		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的两网公司及退市公司板块		
证券简称	世茂3	证券代码	400214
进入退市板块时间	2024年8月9日	分类情况	每周交易三次
普通股股票交易方式	集合竞价交易	普通股总股本（股）	3,751,168,261
主办券商（报告期内）	西南证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	重庆市江北区金沙门路32号		
联系方式			
信息披露负责人	曹丽君	联系地址	上海市浦东新区潍坊西路55号上海世茂大厦6楼
电话	021-20203388	电子邮箱	400214@shimaoco.com
传真	021-20203399		
公司办公地址	上海市浦东新区潍坊西路55号上海世茂大厦6楼	邮政编码	200122
公司网址	www.shimaoco.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91310000132202878T		
注册地址	上海市市辖区黄浦区南京东路829号群房5层411-10单元		
注册资本（元）	人民币375116.8261万	注册情况报告期内是否变更	否

## 第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

### 一、业务概要

#### (一) 商业模式与经营计划实现情况

##### 一、主营业务及商业模式

作为一家以商业项目经营与管理、商业地产开发与销售为主营业务的企业，公司深耕商业地产领域多年。公司拥有一支成熟专业、经验丰富的商业运营管理团队，以稳健务实的作风、坚定清晰的方向，坚守初心、笃行实干，致力于让商业回归生活本源，为城市的大生活注入活力与能量，让商业成为连接人心、提升生活品质的桥梁。在坚守商业运营核心、夯实管理根基的同时，公司持续提升运营效能，优化组织架构，强化全链条高效协同，持续为客户、员工、投资者与社会创造更大价值。

##### 二、宏观形势与行业分析

###### (一) 商业市场简析

消费市场呈现稳健复苏，结构分化的趋势。其中社会消费品零售总额保持平稳恢复态势。消费结构方面，服务消费增速继续领先于商品零售。线上零售保持强劲增长，线下实体仍将面临增长压力。

商业地产供应放缓，存量改造成重点。2025年全国新开业集中式商业项目总数较2024年下降。存量商业体的改造升级已经成为市场重要的供应来源，轻资产运营与存量盘活是行业主旋律。

写字楼市场供需调整持续，租金承压。主要城市，尤其是一线及新一线城市，写字楼空置率预计全年仍将处于较高水平。在需求放缓与存量去化的双重压力下，大多数市场的平均租金水平预计呈现小幅下行态势。

###### (二) 地产开发与销售

根据国家统计局数据，2025年全国房地产开发投资额为8.28万亿元，同比下降17.2%，其中，住宅开发投资额6.35万亿，同比下降16.3%。全国新建商品房销售面积8.81亿平方米，同比下降8.7%，其中住宅销售面积下降9.2%。新建商品房销售额8.39万亿元，同比下降12.6%，其中住宅销售额下降13.0%。

2025年，在“推动止跌回稳”为主基调的持续调控下，各地政府合理控制新增房地产用地供应，因城施策调减限制性政策，持续用力稳楼市，房地产行业整体处于筑底修复阶段。随着2026年政府工作报告中从“止跌回稳”到“着力稳定”的宏观政策转变，以及保交付压力逐渐卸下，房地产行业正逐步朝着稳定健康的方向发展，房地产企业以及家庭个人的资产负债表，有望得以修复。

### 三、报告期内主要经营情况

#### （一）商业经营与管理

##### 1、2025 年公司商业经营保持平稳

（1）商业项目客流数据向好发展。报告期内公司在管商业项目客流同比增长 3%，区域级商业在销售、客流方面表现优于社区型商业。各商业项目聚焦于与商户的协同经营。在外部环境疲软的背景下，与商户共创营销话题、共创引流活动，帮助商户提升曝光度、客流及销售业绩。

（2）线下消费业态进一步细分。公司积极探索，以稳定和破立的姿态，重构商业多元空间和复合功能，创造新的商业亮点：

①餐饮品牌升级，品类创新：根据主要目标群体分类不同，对公司在管商业项目引进品牌及类别进行个性化区分，并进行有针对性的创新升级；

②超市业态打开新格局：在引入知名连锁品牌后，销售表现强劲，尤其在春节期间销售抢眼；

③二次元消费异军突起：随着消费者不断年轻化，商业项目也将“二次元”融入到差异化场景建设中，创新升级、多元玩法，打造文娱出游一站式目的地，以蓬勃的生命力吸引年轻消费者，释放商业活力。

（3）出租率稳中有进。商业市场供给过剩，也伴随消费降级趋势，商业经营转向聚焦主题化内容、创造情感价值，打造消费场景。办公市场“以价换量”愈演愈烈，全国主要城市甲级写字楼租金水平仍在下滑。在此大背景下，公司经营层面保持着灵活且积极的策略，在多个项目引入大店或城市首店，办公项目紧抓大面积客户，实现快速去化。截至 2025 年 12 月末，公司在管商业项目整体出租率 90%，写字楼整体出租率 73%，两项数据均较年初小幅提升。

2、公司在管文娱项目通过游乐内容的更新、线上抖音营销、加大媒体投放宣传及异业合作，不断焕发经营活力，实现多渠道增收。其中上海世茂精灵之城主题乐园室外部分先后完成了悬崖蹦极、飞拉达、大摆荡等游乐内容的更新、云上厦门也完成了高空探险等游乐内容的更新，经营焕新后客流及经营数据有所提升。

3、当下商业竞争日益激烈，除聚焦自有项目经营能力提升外，公司也积极转向轻资产经营布局。通过输出成熟的品牌体系与运营管理经验，为业主提供全流程服务，实现管理费及收益分成。公司依托资源优势、成熟产品线、专业团队及精细化运营保障轻资产项目的高效输出，同时结合酒店、文旅资源，在经营端进行业态融合与创新。截止 2025 年 12 月末，公司已先后在厦门、济南、衡水等城市布局轻资产项目。

#### （二）地产开发与销售

报告期内，公司累计实现销售签约 31.6 亿元，同比降幅 64.41%。销售签约面积 20.1 万平方米，同比降

幅 66.83%。

随着市场形势的持续变化，公司调整经营策略，扎实推进有质量的供货和有品质的交付工作。2025 年全年，公司房地产新供面积约 12.18 万平，预估货值 12.87 亿。全年实现交付套数 3815 套，交付面积约 59.01 万平方米(含商业)。

### **(三) 保交付工作**

过往四年，“保交付”始终是公司各项业务工作的核心重点。公司始终坚持“以产品为核，以用户为先”的理念，针对保交付专项工作，努力打造“压得实、拉得通、穿得透”的网格化管理系统，努力完成交付指标的同时，保证交付品质，为客户创造更多价值。2025 年全年，杭州蒋村、杭州笕桥、南昌水城、荆门龙山、石狮世茂新城、厦门集美 6 个项目(10 个批次)实现交付 3815 套，实现交付建筑面积约 59.01 万平方米。

在地方政府支持下，项目积极主动推进工程建设，南昌水城、杭州蒋村、长沙远大路、永泰葛岭、重庆中心等 6 个项目/8 个批次(3221 套 | 46.49 万平方米)的交付工作正有序推进。

## **四、核心竞争力分析**

### **(一) 双轮驱动运营模式**

“地产开发与销售+商业经营与管理”双轮驱动的运营模式是公司运营模式的重大优势，涵盖办公、酒店、文旅、零售等业态，形成生态闭环，提升资产价值。同时，公司积极向轻资产业务方向拓展，加快布局轻资产赛道，通过管理模式输出，扩大市场份额，持续提升经营能力，降低重资产风险。

### **(二) 多元的产品阵营**

公司产品线丰富，包括世茂广场、世茂大厦、世茂 52+、世茂智汇园等。多元化的产品阵营能契合客户在生活、办公、文娱方面的各种需求。公司契合消费者需求与行业发展特点，不断注入创新理念、优化用户体验、丰富产品内涵。

### **(三) 丰富的品牌资源**

截至报告期末，世茂商业战略品牌总计超 70 余个，总对总层面的战略沟通保持通畅。与多个全球知名品牌建立长期合作关系，充分的品牌势能有力的保障项目经营收益。同时，通过内外部资源的密切协作助力轻资产拓展，为业主方带来品牌赋能，优化投资回报。

### **(四) 规模化布局**

公司聚焦一、二线城市及核心都市圈(如长三角、大湾区)，持有较多的优质商业资产(如购物中心、写字楼、酒店等)，具有规模效应，具备穿越周期的抗风险能力。

### **(五) 体系化的管理方案**

公司积累了多年在商业综合体领域多年的开发运营经验，内部管理中形成一套涵盖全产业链的体系化管理方案，以更好地降低管理成本，提升运营效率。

## 五、关于公司未来发展的讨论与分析

公司坚定多元业务布局与协同发展，2025 年公司将进一步推动多元化业务布局，并通过内部资源整合、业务协同、资源互通互享，形成合力，促进经营转化。

### （一）商业经营与管理

展望 2026 年，中央层面将继续举行重要会议分析经济形势和部署工作，预计将聚焦于巩固稳增长基础、加强政策协调与落实中长期战略。在商业经营与管理方面，2026 年需要继续抓住政策导向带来的机遇，坚持多措并举、一楼一策、一户一策的方针，始终将提升出租率和降低空置面积作为优先工作，加强与商户的协同经营，全力提振商户信心。商业经营坚持在“稳”与“进”之间取得平衡，通过精细化运营和深度商户协同，将宏观政策机遇转化为具体业绩增长。对于乐园项目，将继续推进高举高打的策略，把握各类营销与节庆节点，深度挖掘经营资源，强化品牌标签与异业合作拓展，积极开发多元化衍生商品并拓宽售卖渠道，努力创造超额收益。

### （二）地产开发与销售

2025 年全年，房地产刺激政策主要以土地供应调整、贷款利率下调、收储闲置土地和存量商品房等延续性政策为主。好房子标准的颁布与实施，叠加部分城市出台的以旧换新购房补贴、房票政策、优化多子女家庭的购房政策等，刺激改善置换需求的进一步释放。人口的流动、产业效应使得房地产市场在不同城市间、城市板块内部的分化加剧。在此背景下，2025 年公司践行“好房子、好产品、好服务”的开发理念，在国家整体房地产“止跌回稳”的政策指导下，立足公司现有资源规划发展方向、围绕好房子标准重塑产品竞争力，整合资源全面做好品质交付工作，推动多元业务系统发展，积极探索房地产业务发展新模式。

1、盘活存量资源，稳定资产价值：2025 年公司进一步盘活存量土地资源，集中各方资源推动优质土储资源的复工复产。结合项目当地房地产开发政策，通过调规、产品适配研发等多种方式，将项目开发价值最大化。对于现房和准现房项目，通过归家动线优化、景观与绿化提升等客户敏感点和需求敏感点的提升，进行专项价值挖掘和提升，稳定资产价值，助力销售去化。2026 年公司将加大力度，积极推动深圳、重庆、青岛、济南等重点城市的优质资产进行盘活。

2、重塑自身竞争力，提升生产增加值：在产品力方面，精细化产品定位，分类打造项目产品竞争力。围绕好房子“安全、舒适、绿色、智慧”四项基本标准，通过业态协同、场景营造、产品创新和持续价

值挖掘，提升项目产品竞争力。在成本力方面，通过供应链重塑、供应链合伙制等措施，进一步整合和稳定供应链资源。对标市场与行业，优化供应链成本结构，提升自身成本力。在服务力方面，多方法提升售后维保，解决交付遗留问题。日常服务中，通过硬件场景改造与软性人文服务如“金牌管家”、“社团运营”、一老一小关怀等一系列专项行动，持续提升服务口碑与品牌美誉度，为客户提供更多服务溢价。

3、全面践行品质交付，提升客户满意度：公司对保交付工作始终高度重视，把保交楼设置为第一工作目标、管理红线，确保全公司所有人员凝聚保交楼共识、统一目标与行动。后续公司也将进一步强化工程过程管理，全面践行品质交付，加大交付后维保工作，解决遗留问题，提升客户满意度。

## (二) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

## (三) 房地产行业经营性信息分析（适用）

### 1. 房地产储备情况

适用 不适用

截至报告期末，公司剩余房地产储备约 367 万平方米。

### 2. 房地产开发情况

适用 不适用

报告期内，公司房地产新供面积约 12.18 万平方米，预估货值 12.87 亿。

### 3. 房地产销售情况

适用 不适用

报告期内，公司累计实现销售签约 31.6 亿元，同比降幅 64.41%。销售签约面积 20.1 万平方米，同比降幅 66.83%。

### 4. 房地产出租情况

适用 不适用

报告期内，公司在管商业项目出租率 90%，较 2024 年同期上升 2%；写字楼整体出租率 73%，较 2024 年同期上升 3%。

## 二、主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	5,267,068,418.08	6,676,131,460.83	-21.11%

毛利率%	29.29%	16.43%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-9,761,844,494.70	-14,735,638,555.61	33.75%
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-5,983,801,500.02	-1,817,507,748.44	-229.23
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	77.65%	-470.01%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	56.02%	-18.94%	-
基本每股收益	-2.71	-4.07	33.44%
<b>偿债能力</b>	<b>本期期末</b>	<b>上年期末</b>	<b>增减比例%</b>
资产总计	49,771,594,565.99	75,995,908,625.71	-34.51%
负债总计	66,354,347,256.69	78,051,278,747.51	-14.99%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	-15,162,739,368.71	-4,470,859,100.04	-239.15%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	-4.21	-1.24	-239.15%
资产负债率%（母公司）	67.22%	66.49%	-
资产负债率%（合并）	133.32%	102.70%	-
流动比率	0.48	0.65	-
利息保障倍数	-6.21	-10.33	-
<b>营运情况</b>	<b>本期</b>	<b>上年同期</b>	<b>增减比例%</b>
经营活动产生的现金流量净额	241,986,056.80	214,203,664.28	12.97%
应收账款周转率	5.83	7.49	-
存货周转率	0.12	0.13	-
<b>成长情况</b>	<b>本期</b>	<b>上年同期</b>	<b>增减比例%</b>
总资产增长率%	-34.51%	-38.00%	-
营业收入增长率%	-21.11%	20.36%	-
净利润增长率%	23.42%	-17.83%	-

### 三、 财务状况分析

#### （一） 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	956,030,934.78	1.92%	1,965,478,091.98	2.59%	-51.36%
应收票据	-	0.00%	-	0.00%	-

应收账款	435,651,806.01	0.88%	428,691,855.08	0.56%	1.62%
预付款项	427,923,482.20	0.86%	2,639,734,443.53	3.47%	-83.79%
其他应收款	6,170,520,518.23	12.40%	5,590,424,154.68	7.36%	10.38%
存货	16,580,011,119.41	33.31%	29,717,002,999.39	39.10%	-44.21%
持有待售资产	2,461,630,245.01	4.95%	1,248,975,500.00	1.64%	97.09%
其他流动资产	1,190,462,057.87	2.39%	1,183,117,612.16	1.56%	0.62%
长期股权投资	696,727,597.00	1.40%	686,950,164.76	0.90%	1.42%
投资性房地产	17,262,865,000.00	34.68%	25,273,879,787.10	33.26%	-31.70%
固定资产	1,215,813,983.18	2.44%	1,730,854,042.09	2.28%	-29.76%
使用权资产	470,790,255.79	0.95%	500,990,220.65	0.66%	-6.03%
无形资产	190,408,299.42	0.38%	200,461,537.06	0.26%	-5.02%
长期待摊费用	48,122,835.09	0.10%	32,711,210.63	0.04%	47.11%
递延所得税资产	867,232,881.10	1.74%	3,954,721,646.54	5.20%	-78.07%
其他非流动资产	797,403,550.90	1.60%	841,915,360.06	1.11%	-5.29%
短期借款	267,960,000.00	0.54%	298,500,000.00	0.39%	-10.23%
应付票据	0.00	0.00%	3,529,528.61	0.00%	-100.00%
应付账款	6,706,510,130.05	13.47%	8,651,115,084.10	11.38%	-22.48%
预收款项	191,374,069.35	0.38%	197,123,999.05	0.26%	-2.92%
合同负债	3,182,202,941.92	6.39%	6,301,779,674.73	8.29%	-49.50%
应付职工薪酬	12,610,718.67	0.03%	14,434,300.57	0.02%	-12.63%
应交税费	4,136,924,089.90	8.31%	5,401,724,676.02	7.11%	-23.41%
其他应付款	14,776,431,197.69	29.69%	12,724,252,102.74	16.74%	16.13%
持有待售负债	1,979,373,919.70	3.98%	-	0.00%	不适用
一年内到期的非流动负债	19,989,581,216.09	40.16%	21,579,392,775.54	28.40%	-7.37%
其他流动负债	7,073,605,721.49	14.21%	10,839,566,217.04	14.26%	-34.74%
长期借款	5,225,245,187.37	10.50%	4,941,765,743.26	6.50%	5.74%
应付债券	-	0.00%	2,727,015,124.72	3.59%	-100.00%
租赁负债	427,114,819.09	0.86%	481,059,863.28	0.63%	-11.21%
递延所得税负债	2,385,413,245.37	4.79%	3,890,019,657.85	5.12%	-38.68%

### 项目重大变动原因

- 1、货币资金本期末数据较上年末减少主要系本期偿还到期债务；
- 2、预付款项本期末数据较上年末减少主要系预付土地款进行退地转入其他应收款科目；
- 3、存货本期末数据较上年末减少主要系本期销售结转、资产抵债以及计提减值准备；
- 4、持有待售资产、持有待售负债本期末数据较上年末增加主要系厦门集美项目签订股转协议，相关资产、负债转入该科目；
- 5、投资性房地产本期末数据较上年末减少主要系本期销售结转、资产抵债以及公允价值变动；
- 6、长期待摊费用本期末数据较上年末增加主要系本期装修及工程改造增加；
- 7、递延所得税资产本期末数据较上年末减少主要系冲减了持续亏损项目确认的递延所得税资产；
- 8、应付票据本期末数据较上年末减少主要系到期票据完成结算；
- 9、合同负债本期末数据较上年末减少主要系房产销售完成结转；

- 10、其他流动负债本期末数据较上年末减少主要系预计负债减少；  
 11、应付债券本期末数据较上年末减少主要系重分类至一年内到期的非流动负债；  
 12、递延所得税负债本期末数据较上年末减少主要系投资性房地产处置对应的递延所得税负债减少。

## (二) 经营情况分析

### 1. 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	5,267,068,418.08	-	6,676,131,460.83	-	-21.11%
营业成本	3,724,313,224.88	70.71%	5,579,514,832.96	83.57%	-33.25%
毛利率%	29.29%	-	16.43%	-	-
销售费用	160,914,300.15	3.06%	188,842,671.98	2.83%	-14.79%
管理费用	529,734,863.79	10.06%	516,054,042.76	7.73%	2.65%
财务费用	752,357,840.99	14.28%	784,031,180.32	11.74%	-4.04%
其他收益	12,109,008.53	0.23%	-10,721,229,950.18	-160.59%	100.11%
投资收益	-1,675,806,262.97	-31.82%	-471,777,334.88	-7.07%	-255.21%
公允价值变动损益	-4,039,625,186.20	-76.70%	-1,507,637,535.26	-22.58%	-167.94%
信用减值损失	-3,925,456,567.41	-74.53%	-1,227,310,298.73	-18.38%	-219.84%
资产减值损失	-2,886,284,135.50	-54.80%	-1,933,420,765.88	-28.96%	-49.28%
资产处置收益	1,080,448,607.03	20.51%	926,739.78	0.01%	116,485.97%
营业外收入	32,041,622.79	0.61%	35,805,656.78	0.54%	-10.51%
营业外支出	759,342,070.20	14.42%	718,482,028.45	10.76%	5.69%
所得税费用	574,245,366.78	10.90%	-278,257,998.70	-4.17%	306.37%
净利润	-13,030,348,046.56	-247.39%	-17,016,253,837.31	-254.88%	23.42%

#### 项目重大变动原因

- 1、营业收入及营业成本同比减少主要系本期销售物业结转减少；
- 2、其他收益同比减少主要系本期未产生较大的资产抵债损失；
- 3、投资收益同比减少主要系本期处置股权产生较大的损失；
- 4、公允价值变动损益同比减少主要系本期处置投资性房地产导致该科目反结转增加；
- 5、信用减值损失同比减少主要系本期对其他应收款计提的减值准备增加；
- 6、资产减值损失同比减少主要系本期计提的存货跌价准备增加；
- 7、资产处置收益同比增加主要系本期投资性房地产处置产生的收益增加；
- 8、所得税费用同比增加主要系本期冲回了递延所得税资产。

### 2. 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	5,101,183,852.68	6,332,094,763.58	-19.44%

其他业务收入	165,884,565.40	344,036,697.25	-51.78%
主营业务成本	3,471,084,901.68	4,096,129,969.42	-15.26%
其他业务成本	253,228,323.20	1,483,384,863.54	-82.93%

#### 按产品分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
住宅销售	2,963,453,770.23	2,457,676,767.96	17.07%	-17.91%	-6.84%	-9.85%
商业地产销售	574,246,172.66	534,339,604.85	6.95%	-32.79%	-38.15%	8.06%
房地产租赁	858,949,833.51	163,454,390.40	80.97%	-14.63%	-20.63%	1.44%
酒店服务业务	226,002,138.24	93,346,784.55	58.70%	-1.03%	1.38%	-0.98%
物业管理	378,649,171.15	171,452,237.64	54.72%	-29.47%	-29.16%	-0.20%
其他	99,882,766.89	50,815,116.28	49.13%	3.72%	-5.92%	5.21%

#### 按地区分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
华东地区	4,190,604,053.30	2,871,967,992.39	31.47%	4.98%	20.86%	-9.00%
其他地区	910,579,799.38	599,116,909.29	34.20%	-61.09%	-65.16%	7.69%

#### 收入构成变动的的原因

按产品分类，本期商业地产及物业管理的销售收入、销售成本有所减少，各类别的毛利率总体保持稳定。按地区分类，其他地区的销售收入、销售成本均有所减少，各地区的毛利率总体保持稳定。

#### 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	客户一	44,288,989.91	0.85%	否
2	客户二	31,338,860.95	0.59%	否
3	客户三	31,284,813.05	0.59%	否
4	客户四	27,158,381.64	0.52%	否
5	客户五	27,087,156.88	0.51%	否
	合计	161,158,202.43	3.06%	-

## 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	供应商一	70,204,229.40	6.14%	否
2	供应商二	56,089,520.00	4.91%	否
3	供应商三	38,000,000.00	3.32%	否
4	供应商四	37,424,650.68	3.27%	否
5	供应商五	35,869,628.39	3.14%	否
	合计	237,588,028.47	20.78%	-

## (三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	241,986,056.80	214,203,664.28	12.97%
投资活动产生的现金流量净额	-472,731,736.63	99,581,356.85	-574.72%
筹资活动产生的现金流量净额	-664,952,675.31	-744,550,167.44	10.69%

## 现金流量分析

- 1、经营活动产生的现金流量净额较上年同比减少主要系本期销售房产收到的现金减少；
- 2、投资活动产生的现金流量净额较上年同比减少主要系本期处置子公司导致现金流出；
- 3、筹资活动产生的现金流量净额较上年同比增加主要系本期偿还债务支付的现金减少。

## 四、 投资状况分析

### (一) 主要控股子公司、参股公司情况

适用 不适用

#### 主要参股公司业务分析

适用 不适用

### (二) 理财产品投资情况

适用 不适用

#### 非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
债务风险	受宏观经济环境、行业环境、融资环境影响，公司销售下滑的形势尚未扭转，融资渠道收窄、受限的局面也未有效改观，公司仍面临流动紧张的问题。截至报告期末，公司及子公司公开市场债务、非公开市场债务累计 158.30 亿元本金未能按期支付，存续的公司信用类债券中，公司债出现未能按期偿付本息事件，非金融企业债务融资工具已到期逾期。面对困境，公司始终坚持“三降一缓两争取”的自救脱困方针，持续与金融机构和债权人沟通协商，努力通过展期还款、资产抵债、资产处置等方式积极推动债务化解。
或有事项	截至报告期末，公司存在与融资及担保相关的或有事项，其本金余额 74.40 亿元，其中已依规履行相关审议程序的本金金额 10.73 亿元。根据公司在这些事项中实际承担的责任，评估实际可能的赔偿支出，公司对或有事项已计提预计负债 67.87 亿元（含借款利息及违约金），详见财务报表附注五、26 和 30，以及十一、2。
净资产为负	截止报告期末，公司合并报表股东权益合计为-165.83 亿元，其中归属于母公司股东权益合计-151.63 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。公司将积极推进存货去化，盘活存量资源，提升产品品质；强化工程过程管控，从保交付全面转向品质交付；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；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。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

## 第三节 重大事件

### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	√是□否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	√是□否	三.二.(二)
是否对外提供借款	□是√否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	□是√否	三.二.(三)
是否存在关联交易事项	√是□否	三.二.(四)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	□是√否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	□是√否	
是否存在股份回购事项	√是□否	三.二.(五)
是否存在已披露的承诺事项	□是√否	三.二.(六)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	√是□否	三.二.(七)
是否存在被调查处罚的事项	√是□否	三.二.(八)
是否存在失信情况	√是□否	三.二.(九)
是否存在破产重整事项	√是□否	三.二.(十)

### (一) 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### (一) 诉讼、仲裁事项

##### 1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	261,679,819.69	1.73%
作为被告/被申请人	46,489,593,461.96	306.60%
作为第三人	721,942,175.36	4.76%
<b>合计</b>	<b>47,473,215,457.01</b>	<b>313.09%</b>

\*以上金额为报告期内所有未执行完结的诉讼或仲裁，包括历年和报告期新增审理和执行的案件金额。

##### 2、以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

□适用 √不适用

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
2025-002	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	1,850,020,730.00	否	已调解结案，未进入执行
2025-003	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	1,658,797,300.00	否	执行过程中
2025-040	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	1,480,997,056.11	否	仲裁审理中

### 重大诉讼、仲裁事项对公司的影响

上述案件对公司经营无重大影响，公司将密切关注案件执行及和解的履行情况，积极采取相关措施维护公司和股东利益，并根据案件进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

### (二) 公司发生的提供担保事项

两网公司或退市公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过两网公司或退市公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%

√是□否

单位：亿元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是是否为两网公司或退市公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序
					起始	终止			
1	长沙世茂投资有限公司	10.00	8.54	8.54		债务履行期限届满之日起两年	连带	否	已事前及时履行
2	昆山世茂华东商城开发有限公司	4.00	3.15	3.15		债务履行期限届满之日起两年	连带	否	已事前及时履行

3	昆山世茂房地产开发有限公司	4.00	2.93	2.93	2019年 8月	债务履行期限届满之日起两年	连带	否	已事前及时履行
4	南京世茂新里程置业有限公司	3.55	3.55	3.55	2020年 4月	债务履行期限届满之日起两年	连带	否	已事前及时履行
5	北京茂悦盛欣企业管理有限公司	13.00	-	-	2021年 9月	债务履行期限届满之日起三年	连带	否	已事前及时履行
6	济南世茂置业有限公司	35.00	24.38	24.38	2020年 12月	2039年 1月	连带	否	已事前及时履行
7	绍兴世茂投资发展有限公司	16.00	12.11	12.11	2022年 2月	债务履行期限届满之日起三年	连带	否	已事前及时履行
8	杭州禾睿房地产开发有限公司	9.19	5.91	5.91	2022年 3月	债务履行期限届满之日起三年	一般	否	已事前及时履行
9	肇庆润嘉企业管理有限公司	6.26	6.26	6.26	2022年 6月	债务履行期限届满	一般	否	已事前及时履行
10	武汉世茂嘉年华置业有限公司	5.90	5.90	5.90	2022年 6月	债务履行期限届满之日起三年	连带	否	已事前及时履行
11	上海煦晓企业管理有限公司	1.34	1.23	1.23	2022年 7月	债务履行期限届满之日起三年	连带	否	已事前及时履行
12	昆明悦盈房地产开发有限公司	2.00	1.38	1.38	2022年 8月	债务履行期限届满之日起五	连带	否	已事前及时履行

						年			
13	常熟世茂新发展置业有限公司	2.60	2.38	2.38	2023年7月	债务履行期限届满	一般	否	已事前及时履行
14	上海世茂股份有限公司	44.25	44.22	44.22	2023年3月	债务履行期限届满	一般	否	已事前及时履行
15	南京世荣置业有限公司	3.30	1.16	1.16	2023年11月	债务履行期限届满	一般	是	已事后补充履行
16	青岛世茂新城房地产开发有限公司	9.16	8.98	8.98	2023年11月	债务履行期限届满	一般	是	已事后补充履行
17	深圳市槿润企业管理有限公司	9.57	9.57	9.57	2023年11月	债务履行期限届满	一般	是	已事后补充履行
18	临安同人置业有限公司、杭州世茂嘉年华置业有限公司	4.89	4.89	4.89	2024年2月	债务履行期限届满	一般	是	已事后补充履行
19	北京悦盈房地产有限公司	3.27	2.54	2.54	2024年10月	债务履行期限届满	一般	是	已事前及时履行
20	天津世茂新里程置业有限公司	2.46	2.46	2.46	2024年10月	债务履行期限届满	连带	是	已事前及时履行
合计	-	189.75	151.54	151.54	-	-	-	-	-

#### 可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

- 1、公司全资子公司长沙世茂投资有限公司中国工商银行股份有限公司办理金额为人民币 90,000 万元，期限为 10 年的借款，公司为该借款提供人民币 90,000 万元连带责任保证担保，担保起始日为 2020 年 6 月。截至报告期末，该借款本金余额为 85,350 万元，相关担保尚未结束。
- 2、公司全资子公司昆山世茂华东商城有限公司向江苏银行股份有限公司办理金额为人民币 40,000 万元，期限为 10 年的借款，公司全资子公司昆山世茂房地产开发有限公司为该借款提供人民币 40,000 万元连带责任保证担保，担保起始日为 2019 年 7 月。截至报告期末，该借款本金余额为 31,476.45 万元，相关担保尚未结束。
- 3、公司全资子公司昆山世茂房地产开发有限公司向浙商银行股份有限公司办理金额为人民币 40,000 万元，期限为 10 年的借款，公司为该借款提供人民币 40,000 万元连带责任保证担保，担保起始日为 2019 年 8 月。截至报告期末，该借款本金余额为 29,300 万元，相关担保尚未结束。
- 4、“中信信托-南京世茂希尔顿酒店资产支持专项计划”，发行总额 7.1 亿元，公司为专项计划提供人民币 3.55 亿元保证担保。截至报告期末，专项计划本金余额为 7.1 亿元，对应的 3.55 亿元相关担保尚未结束且已逾期。优先级资产支持证券持有人均已于 2023 年 4 月开放退出登记期内进行开放退出登记，登记金额 7 亿元。2024 年 5 月 24 日该资产支持专项计划项下借款已被宣布提前到期。

5、公司全资子公司北京茂悦盛欣企业管理有限公司向招商财富资产管理有限公司办理金额为 130,000 万元，期限为 2 年的借款，公司为该借款提供 130,000 万元提供股权质押及连带责任保证担保，担保起始日为 2021 年 9 月。截至报告期末，该借款本金已结清，相关担保尚未结束。

6、“中山证券-济南世茂广场资产支持专项计划”，发行总额 24.50 亿元，公司为专项计划提供保证担保。2024 年 12 月，公司未能于售回和回购行权日兑付售回金额本金合计 24.131175 亿元，截至报告期末，专项计划本金余额为 24.38093 亿元，相关担保尚未结束且已逾期。

7、公司全资子公司绍兴世茂投资发展有限公司向招商银行办理追加借款融资，融资总额不超过人民币 160,000 万元，公司为该借款提供人民币 160,000 万元连带责任保证担保，担保起始日为 2022 年 2 月。截至报告期末，该借款本金余额为 121,068.07 万元，相关担保尚未结束且已逾期。

8、公司控股子公司福州泰禾永盛置业有限公司为公司控股子公司杭州禾睿房地产开发有限公司与中信信托有限责任公司借款提供股权质押担保，担保起始日为 2022 年 3 月。截至报告期末，该借款本金余额为 59,137.66 万元，相关担保尚未结束且已逾期。

9、公司控股子公司南京世茂新发展置业有限公司为公司控股子公司肇庆润嘉企业管理有限公司与合肥航南企业管理合伙企业（有限合伙）借款提供股权质押担保，担保起始日为 2022 年 6 月。截至报告期末，该借款本金余额为 62,573.61 万元，相关担保尚未结束。

10、公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司向五矿国际信托有限公司办理金额为人民币 59,000 万元，期限为 3 年的借款，公司控股子公司长沙世茂瑞盈置业有限公司为该借款提供人民币 59,000 万元连带责任保证担保，担保起始日为 2022 年 6 月。截至报告期末，该借款本金余额为 59,000 万元，相关担保尚未结束。

11、公司为控股子公司上海煦晓企业管理有限公司与工商银行厦门禾山支行的借款提供连带责任保证担保，截至报告期末，该借款本金余额为 12,330 万元，相关担保尚未结束且已逾期。

12、公司控股子公司昆明悦盈房地产开发有限公司向昆明市官渡区城市投资有限公司办理借款人民币 20,000 万元，公司控股子公司上海泰朵企业管理有限公司为该借款提供连带责任保证担保，担保起始日为 2022 年 8 月，截至报告期末，该借款本金余额为 13,842.66 万元，相关担保尚未结束且逾期。

13、公司全资子公司苏州世茂投资发展有限公司以持有的苏州世茂广场（宝带西路 1155 号、宝带西路 1177 号商业房产）为公司全资子公司常熟世茂新发展置业有限公司与中国民生银行股份有限公司苏州分行的借款展期提供第二顺位抵押担保，担保起始日为 2023 年 7 月。截至报告期末，该借款本金余额为 23,820.84 万元，相关担保尚未结束且已逾期。

14、公司公开发行的 5 笔存续公司债券，于 2022 年 12 月 23 日至 2023 年 1 月 13 日期间召开了持有人会议，展期议案均获得持有人会议表决通过。全资子公司巧贤有限公司、上海镭耀企业管理有限公司、上海翔循企业管理有限公司资产质押，及绍兴世茂投资发展有限公司 100% 股权收益权，为上述 5 笔共计 44.25079 亿元公司债券的展期进行担保，担保起始日为 2023 年 3 月。截至报告期末，5 笔存续公司债券本金余额为 44.22 亿元，相关担保尚未结束。

15、公司控股子公司南京世茂新发展置业有限公司以其持有的南京市雨花台区安德门大街 62 号 1 层商场及 7 至 14 层办公楼房地产转让给南京麓漫叁号商业管理有限公司，用于清偿公司关联方世茂集团控股有限公司子公司南京世荣置业有限公司对济南市钢城小额贷款股份有限公司的借款。截至报告期末，该笔借款本金余额 11,600 万元。

16、公司控股子公司青岛世奥投资发展有限公司为公司关联方世茂集团控股有限公司之全资子公司青岛世茂新城房地产开发有限公司与光大兴陇信托有限责任公司的借款余额展期提供资产抵押担保，展期担保起始日为 2023 年 11 月。截至报告期末，该笔借款本金余额 89,782.95 万元，相关担保尚未结束且已逾期。

17、公司控股子公司福建世茂新里程投资发展有限公司为公司关联方世茂集团控股有限公司子公司深圳市樞润企业管理有限公司与华澳国际信托有限公司的债务提供资产抵押担保，担保起始日为 2023 年 11 月。截至报告期末，该笔借款本金余额 95,700 万元，相关担保尚未结束且已逾期。

18、公司控股子公司福建世茂创世纪置业有限公司同意作为共同债务人，将退地应收款为关联方债务人临安同人置业有限公司、杭州世茂嘉年华置业有限公司向浙商金汇信托股份有限公司 4.894 亿元借款本金余额提供质押担保，担保起始日为 2024 年 2 月，截至报告期末，该笔借款本金余额 48,940 万元，相关担保尚未结束且逾期。

19、公司全资子公司大连世茂龙河发展有限公司（于 2024 年 10 月完成股权变更,股转后为公司全资子公司）为公司关联方世茂集团控股有限公司控股子公司北京悦盈房地产有限公司与新疆鼎信智远股权投资管理有限公司的债务提供资产抵押担保，截至报告期末，该笔借款本金余额 25,366 万元，相关担保尚未结束且逾期。

20、公司全资子公司大连世茂龙河发展有限公司（于 2024 年 10 月完成股权变更,股转后为公司全资子公司）为公司关联方世茂集团控股有限公司控股子公司天津世茂新里程置业有限公司与嘉兴鼎航投资合伙企业(有限合伙)等嘉兴方债务承担二分之一的赔偿责任,截至报告期末,该笔借款本金余额 49,296 万元，已逾期。

### 公司提供担保分类汇总

单位：亿元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内两网公司或退市公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	189.75	151.54
公司及表内子公司为两网公司或退市公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	32.66	29.60
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	86.00	72.74
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	106.84	68.63
公司为报告期内出表公司提供担保	-	-

### 应当重点说明的担保情况

适用 不适用

### 预计担保及执行情况

适用 不适用

### (三) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

### (四) 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：万元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务、租赁	25,800	23,726.02
销售产品、商品，提供劳务、提供租赁	2,630	3,149.81

### 重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

报告期内公司未发生重大关联交易，上述日常性关联交易属于公司正常行为，符合公司管理制度，符合公司整体利益和发展战略的实现，不影响公司独立性，不存在损害公司及股东利益的情形。

### 违规关联交易情况

适用 不适用

### (五) 股份回购情况

1、2023年7月10日，公司通过集中竞价交易方式首次回购股份2,500,000股，并于2023年7月11日披露了首次回购股份情况，具体内容详见公司在上海证券交易所网站披露的《上海世茂股份有限公司关于首次回购公司股份的公告》（公告编号：2023-045）；

2、至2024年7月9日，本次股份回购计划已实施完毕。公司本次股份回购已达到回购金额下限，公司通过集中竞价交易方式已累计回购股份数量为149,169,371股，占公司目前总股本的3.98%，回购最高价格为1.77元/股，最低价格为0.78元/股，已回购的总金额为175,248,110.29元（不含交易费用）；

3、公司本次实际回购的价格、金额符合董事会审议通过的回购方案，回购方案实际执行情况与原披露的回购方案不存在差异，公司已按披露的方案完成回购；

4、本次回购股份不会对公司经营活动、财务状况及未来发展等产生重大影响，本次股份回购方案的实施不会导致公司总股本发生变化；

5、公司2025年6月27日召开股东会，审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本及修订〈公司章程〉的议案》，上述回购股份，公司后续将按相关规定进行注销。

### (六) 承诺事项的履行情况

公司无已披露的承诺事项

### (七) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
货币资金	流动资产	保证金、冻结等	398,812,263.65	0.80%	到期日超过3个月的保证金及资金冻结
存货	流动资产	抵押	12,317,257,755.51	24.75%	借款抵押及诉讼被查封
固定资产	非流动资产	抵押	815,454,044.12	1.64%	借款抵押及诉讼被查封
无形资产	非流动资产	抵押	189,026,200.07	0.38%	借款抵押及诉讼被查封
投资性房地产	非流动资产	抵押	15,944,465,000.03	32.04%	借款抵押及诉讼被查封

					封
持有待售资产	非流动资产	抵押	2,461,630,245.01	4.95%	借款抵押及诉讼被查封
总计	-	-	32,126,645,508.39	64.56%	-

#### 资产权利受限事项对公司的影响

公司的受限资产主要为融资所需，受限资产占总资产比例较高，对公司的日常经营活动有一定影响。

#### (八) 调查处罚事项

1、公司于2024年11月29日收到中国证券监督管理委员会下发的《立案告知书》（编号：证监立案字0032024052号），“因公司涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，我会决定对你单位立案。”立案调查期间，公司将积极配合中国证券监督管理委员会的相关工作，并按照相关法律法规的规定和监管要求及时履行信息披露义务。

公司于2024年11月29日披露了上述情况，详见《关于收到中国证券监督管理委员会立案告知书的公告》，公告编号：2024-056。

#### (九) 失信情况

截至报告期末，公司及下属部分子公司由于诉讼，存在被列为失信被执行人的情况。

#### (十) 破产重整事项

公司以下子公司由法院裁定破产重整/破产清算，截至报告期末，进展如下：

- 1、山东领邦华皓置业有限公司批准重整计划并终止重整程序；
- 2、苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司，法院裁定终结破产程序；
- 3、苏州工业园区世茂世纪置业有限公司，法院裁定宣告破产；
- 4、牡丹江雅商建材贸易有限公司、珠海海新企业管理有限公司、宁波茂启房地产开发有限公司尚在破产清算程序。

## 第四节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (二) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末		
		数量	比例%		数量	比例%	
无限售条件股份	无限售股份总数	1,077,182,388	28.72%	0	1,077,182,388	28.72%	
	其中：控股股东、实际控制人	154,546,801	4.12%	0	154,546,801	4.12%	
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%	
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
有限售条件股份	有限售股份总数	2,673,985,873	71.28%	0	2,673,985,873	71.28%	
	其中：控股股东、实际控制人	2,673,974,995	71.28%	0	2,673,974,995	71.28%	
	董事、监事、高管	10,878	0%	0	10,878	0%	
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
总股本		3,751,168,261	-	0	3,751,168,261	-	
普通股股东人数							32,555

截至报告期末，上海世茂股份有限公司回购专用证券账户持股数量为：149,169,371 股，比例为 3.98%，公司 2025 年 6 月 27 日召开股东会，审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本及修订〈公司章程〉的议案》，上述回购股份，公司后续将按相关规定进行注销。

#### 股本结构变动情况

适用  不适用

#### (三) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	峰盈国际有限公司	1,640,520,000	0	1,640,520,000	43.73%	1,640,520,000	-	-	-
2	西藏世茂企业发展有限公司	704,216,653	0	704,216,653	18.77%	704,216,653	-	704,216,653	554,314,089
3	上海世茂	329,238,342	0	329,238,342	8.78%	329,238,342	--	329,238,342	329,238,342

	投资管理 有限公司								
4	上海伯拉 企业管理 有限公司	154,546,801	0	154,546,801	4.12%	-	154,546,801	-	-
5	苏振兴	7,277,600	42,605,420	49,883,020	1.33%	-	49,883,020	-	-
6	朱华	-	17,702,154	17,702,154	0.47%	-	17,702,154	-	-
7	董玉彬	1,697,664	14,989,272	16,686,936	0.44%	-	16,686,936	-	-
8	蒋良娥	7,524,528	4,844,900	12,369,428	0.33%	-	12,369,428	-	-
9	陈华君	8,234,804	0	8,234,804	0.22%	-	8,234,804	-	-
10	周朝阳	8,033,900	0	8,033,900	0.21%	-	8,033,900	-	-
	<b>合计</b>	2,861,290,292	80,141,746	2,941,432,038	78.41%	2,673,974,995	267,457,043	1,033,454,995	883,552,431

### 普通股前十名股东情况说明

适用 不适用

截至报告期末，上海世茂股份有限公司回购专用证券账户持股数量为：149,169,371 股，比例为 3.98%。峰盈国际、世茂企业、世茂投资、伯拉企业为受同一控制下的企业，与上述其他 6 名普通股前十名股东之间不存在关联关系或一致行动人的情况。公司未知其他 6 名普通股前十名股东之间是否存在股东关联关系或一致行动人的情况。

## 二、 控股股东、实际控制人情况

### 是否合并披露

是 否

#### （一）控股股东情况

公司控股股东峰盈国际有限公司为世茂集团控股有限公司（0813HK）之全资子公司，其持有公司股份数为 1,640,520,000 股，持股比例为 43.73%，持有股份全部限售。截至报告披露日，峰盈国际持有的公司股份未被冻结或质押。

#### （二）实际控制人情况

截至报告期末，公司实际控制人及其持股情况未发生变化。

## 三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

### （一）报告期内的股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

四、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

五、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

## 第五节 公司治理

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
颜华	董事长	女	1977年5月	2024年6月24日	-	0	0	0	0%
许世坛	董事	男	1977年2月	2021年6月4日	-	0	0	0	0%
冯沛婕	董事	女	1972年12月	2024年6月24日	-	0	0	0	0%
陈皓	董事	男	1982年6月	2024年6月24日	-	0	0	0	0%
张小刚	董事	男	1998年9月	2024年6月24日	-	0	0	0	0%
蒋俊翔	监事会主席	男	1982年1月	2024年6月24日	-	0	0	0	0%
吴添华	监事	女	1994年10月	2024年6月24日	-	0	0	0	0%
顾琴	职工监事	女	1984年9月	2024年6月26日	-	0	0	0	0%
陈少伟	总经理	男	1975年9月	2024年7月5日	-	0	0	0	0%
曹丽君	财务负责人	女	1986年11月	2023年9月5日	-	0	0	0	0%

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

董事长颜华女士、董事许世坛先生与公司控股股东存在关联关系

#### (二) 变动情况

适用 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
销售人员	62	0	39	23
技术人员	1,053	0	313	740
财务人员	135	0	38	97
行政人员	56	0	3	53
员工总计	1,306	0	393	913

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	1	0
硕士	76	52
本科	521	408
专科	369	245
专科以下	339	208
员工总计	1,306	913

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

公司所倡导的薪酬方案是在确保员工在相对公平的绩效考核基础上，同时充分考虑市场因素，以最大可能激励广大员工努力工作，并使每一位为公司发展积极努力、有效工作的员工都能得到一份与其相适应的劳动报酬，这是公司的基本薪酬政策。公司将定期参加行业薪酬调查，以确保薪资水平的合理性、公平性和竞争性。为帮助员工在现有职位上发挥潜能及鼓励他们进一步提升自身能力以配合个人及公司的未来发展，公司会提供不同范围的培训课程或为符合条件员工提供培训学习的资助。公司鼓励员工积极参与各类培训，并针对不同员工、不同工种提供各类培训。公司根据实际情况对员工的执业资格培训进行费用资助，并按相关规定签订培训协议。公司没有需要承担费用的离退休职工，公司有部分退休返聘人员，对于退休返聘人员的工资公司严格按照《劳动法》等法律法规的要求按时发放。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
内部监督机构对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

## （一） 公司治理基本情况

### 1、公司治理情况说明

报告期内，公司按照有关法律、法规的要求，不断规范公司治理和经营行为，进一步完善公司“三会”运作，切实维护公司及投资者的合法权益。公司不断完善与投资者的沟通工作，妥善安排投资者的咨询和来访。依法履行信息披露义务，确保信息披露真实、及时、准确、完整，切实维护全体股东利益。公司治理是一项长期的系统工作，公司将一如既往积极根据有关规定及时完善公司制度建设，持续提高公司治理水平和规范运作意识，促进公司持续、健康、稳定发展。

### 2、关于股东与股东会

报告期内，公司共召开 1 次年度股东会、1 次临时股东会。公司股东会的召集和召开等相关程序符合《公司章程》及相关法律、法规的相关规定。

公司平等对待所有股东，确保股东能充分行使其权利，保护其合法权益，确保参加股东会的股东能够合法行使表决权及发言权。

公司对关联交易严格按照规定程序进行，关联股东在表决时均予以回避；公司保证关联交易符合公开、公平、公正、合理的原则，并对定价依据及相关信息予以充分披露。

### 3、关于控股股东与公司的关系

公司与控股股东及其关联企业在人员、资产、机构、财务和业务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司控股股东能够严格遵守对公司避免同业竞争的承诺。公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作，公司的重大决策由股东大会和董事会依法作出，控股股东未直接或间接干预公司的决策和经营活动。

### 4、关于董事与董事会

报告期内，公司董事会认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责，积极听取公司管理层工作汇报，为科学决策提供坚实基础，确保公司遵守法律、法规和公司章程的规定，公平对待所有股东，并关注其他利益相关者的利益。公司董事严格遵守其公开做出的承诺，忠实、诚信、勤勉地履行职责，积极主动及时地了解公司经营情况，以认真负责的态度出席董事会，对所议事项表达明确的意见。

### 5、关于监事和监事会

报告期内，监事会能够本着对股东负责的精神，严格按照法律、法规及《公司章程》的规定规范运作。公司监事能够认真履行职责，对公司财务状况及董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督。除监事会日常工作之外，监事会全程列席公司董事会会议，及时全面地掌握公司重大经营情况和决策情况，有效地对董事会和管理层进行监督。

### 6、关于信息披露与透明度

公司严格按照法律、法规及《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息。公司通过接待股东来访和咨询、开通投资者热线电话等方式增强信息披露透明度；通过全国中小企业股份转让系统官方网站及时公告公司经营信息，确保所有投资者有平等获得信息的机会。

## （二） 内部监督机构对监督事项的意见

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## （三） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司与控股股东及其关联企业在人员、资产、机构、财务和业务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作，公司的重大决策由股东

会和董事会依法作出，控股股东未直接或间接干预公司的决策和经营活动。

#### **(四) 对重大内部管理制度的评价**

公司依据企业内部控制规范体系相关法律、行政法规、部门规章的要求，组织开展内部控制评价工作。纳入内部控制评价范围的主要业务和事项包括：公司治理结构、发展战略、人力资源管理、内部监督管理、企业文化、资金活动、采购管理、资产管理、销售管理、工程项目管理、关联交易、财务报告、全面预算、合同管理、内部信息传递、信息系统管理、信息披露等。报告期内，公司根据法律、法规、规章及《公司章程》的有关规定进行管理控制，规范公司内部运作机制，维护公司和投资者合法权益，促进公司健康发展。

### **四、 投资者保护**

#### **(一) 实行累积投票制的情况**

适用 不适用

#### **(二) 提供网络投票的情况**

适用 不适用

## 第六节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无法表示意见			
审计报告中的特别段落	<input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input checked="" type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	立信中联审字[2026]D-0206 号			
审计机构名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	天津市南开区红旗路 216 号天津中环产业园有限公司 A 楼南门二层			
审计报告日期	2026 年 3 月 27 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	俞德昌 1 年	陈春波 1 年	（姓名 3） 年	（姓名 4） 年
会计师事务所是否变更	是			
会计师事务所连续服务年限	1 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	100 万元			

## 审 计 报 告

立信中联审字[2026]D-0206 号

上海世茂股份有限公司全体股东：

### 一、 无法表示意见

我们接受委托，审计上海世茂股份有限公司（以下简称世茂股份）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的世茂股份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，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对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

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师

对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于世茂股份，并履行了职业道德方面的其他责任。

### 1、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、2所述截至本报告期末，世茂股份货币资金余额9.56亿元，其中受限资金3.99亿元；有息负债本金账面余额252.13亿元，其中未来12个月内需要偿还本金金额199.87亿元（截至资产负债表日累计已逾期金额158.30亿元）。如财务报表附注五、26和30，以及十一、2所述，世茂股份根据诉讼情况按未偿还本金计提了预计负债67.87亿元（含借款利息及违约金）。如财务报表附注二、2所述，世茂股份截至2025年12月31日，合并报表股东权益合计为-165.83亿元，其中归属于母公司股东权益合计-151.63亿元。

上述事项及情况，表明世茂股份存在可能导致对世茂股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。尽管世茂股份在财务报表附注二、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，以合理判断世茂股份以持续经营假设为基础编制财务报表的恰当性。

### 2、房地产项目资产减值准备计提和公允价值计量存在重大不确定性

如财务报表附注三、13和附注三、17及附注五、5和附注五、9所述，截至资产负债表日，世茂股份存货账面余额238.65亿元、跌价准备余额72.85亿元、存货账面价值165.80亿元；投资性房地产公允价值172.63亿元，以上两项资产合计338.43亿元，占世茂股份资产总额的67.78%，其中51.25亿元存货未经具有相关资质的第三方评估机构进行评估。世茂股份多项资产进入司法拍卖程序，合计账面价值13亿元，拍卖结果存在重大不确定性。我们无法获取充分、适当的审计证据以判断期末存货可变现净值和投资性房地产公允价值的合理性及适当性，无法判断期末存货可变现净值和投资性房地产公允价值是否存在重大错报。

### 3、或有事项对财务报表影响的重大不确定性

如财务报表附注五、26和30，以及十一、2所述，截至资产负债表日，世茂股份存在与融资及担保相关的或有事项，其本金余额74.40亿元，其中已依规履行相关审议程序

的本金金额 10.73 亿元。根据公司在这些事项中实际承担的责任，评估实际可能的赔偿支出，世茂股份对或有事项已计提预计负债 67.87 亿元（含借款利息及违约金）。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，以合理判断上述事项披露的完整性及相关会计处理的正确性，亦无法判断对财务报表可能产生的影响。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

世茂股份管理层（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股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督世茂股份的财务报告过程。

### 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，对世茂股份的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，我们独立于世茂股份，并履行了职业道德方面的其他责任。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国天津市

2026 年 3 月 27 日

## 二、 财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	956,030,934.78	1,965,478,091.98
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	435,651,806.01	428,691,855.08
应收款项融资			
预付款项	五、3	427,923,482.20	2,639,734,443.53
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	6,170,520,518.23	5,590,424,154.68
其中：应收利息			
应收股利		36,576,515.50	
买入返售金融资产			
存货	五、5	16,580,011,119.41	29,717,002,999.39
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产	五、6	2,461,630,245.01	1,248,975,500.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	1,190,462,057.87	1,183,117,612.16
<b>流动资产合计</b>		<b>28,222,230,163.51</b>	<b>42,773,424,656.82</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	696,727,597.00	686,950,164.76
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、9	17,262,865,000.00	25,273,879,787.10
固定资产	五、10	1,215,813,983.18	1,730,854,042.09
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	五、11	470,790,255.79	500,990,220.65
无形资产	五、12	190,408,299.42	200,461,537.06
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五、13	48,122,835.09	32,711,210.63
递延所得税资产	五、14	867,232,881.10	3,954,721,646.54
其他非流动资产	五、15	797,403,550.90	841,915,360.06
<b>非流动资产合计</b>		21,549,364,402.48	33,222,483,968.89
<b>资产总计</b>		49,771,594,565.99	75,995,908,625.71
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、16	267,960,000.00	298,500,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、17		3,529,528.61
应付账款	五、18	6,706,510,130.05	8,651,115,084.10
预收款项	五、19	191,374,069.35	197,123,999.05
合同负债	五、20	3,182,202,941.92	6,301,779,674.73
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、21	12,610,718.67	14,434,300.57
应交税费	五、22	4,136,924,089.90	5,401,724,676.02
其他应付款	五、23	14,776,431,197.69	12,724,252,102.74
其中：应付利息		4,450,542,609.21	3,356,997,164.22
应付股利		238,986,856.01	242,029,123.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债	五、24	1,979,373,919.70	
一年内到期的非流动负债	五、25	19,989,581,216.09	21,579,392,775.54
其他流动负债	五、26	7,073,605,721.49	10,839,566,217.04
<b>流动负债合计</b>		58,316,574,004.86	66,011,418,358.40
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	五、27	5,225,245,187.37	4,941,765,743.26
应付债券	五、28		2,727,015,124.72
其中：优先股			
永续债			

租赁负债	五、29	427,114,819.09	481,059,863.28
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、30		
递延收益			
递延所得税负债	五、14	2,385,413,245.37	3,890,019,657.85
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		8,037,773,251.83	12,039,860,389.11
<b>负债合计</b>		66,354,347,256.69	78,051,278,747.51
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、31	3,751,168,261.00	3,751,168,261.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、32	777,587,987.65	777,587,987.65
减：库存股	五、33	175,282,573.91	175,282,573.91
其他综合收益	五、34	1,167,038,315.58	2,097,074,089.55
专项储备			
盈余公积	五、35	1,074,648,587.83	1,074,648,587.83
一般风险准备			
未分配利润	五、36	-21,757,899,946.86	-11,996,055,452.16
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		-15,162,739,368.71	-4,470,859,100.04
少数股东权益		-1,420,013,321.99	2,415,488,978.24
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		-16,582,752,690.70	-2,055,370,121.80
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		49,771,594,565.99	75,995,908,625.71

法定代表人：颜华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		16,218,857.69	17,243,738.40
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	1,186,739.71	1,304,856.19
应收款项融资			
预付款项		1,349,101.99	1,346,101.99
其他应收款	十四、2	17,778,823,373.42	15,690,789,843.75

其中：应收利息			
应收股利		247,007,565.43	846,518,945.00
买入返售金融资产		21,083,224.97	21,433,912.16
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,481,924.11	1,361,093.46
<b>流动资产合计</b>		<b>17,820,143,221.89</b>	<b>15,733,479,545.95</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	27,768,090,166.22	31,112,771,900.43
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		37,419.63	82,031.25
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		861,517,937.28	668,505,492.78
其他非流动资产		20,000,000.00	20,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>28,649,645,523.13</b>	<b>31,801,359,424.46</b>
<b>资产总计</b>		<b>46,469,788,745.01</b>	<b>47,534,838,970.41</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		22,652.27	72,652.27
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		687,684.31	489,661.31
应交税费		104,302.80	112,587.04

其他应付款		22,322,188,946.98	21,313,479,151.13
其中：应付利息		1,329,865,541.49	810,973,137.27
应付股利		190,296,856.01	190,296,856.01
合同负债		2,437,583.12	2,512,286.39
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,930,085,985.20	6,508,433,119.09
其他流动负债		219,382.48	226,105.77
<b>流动负债合计</b>		<b>30,255,746,537.16</b>	<b>27,825,325,563.00</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		979,000,000.00	1,052,000,000.00
应付债券			2,727,015,124.72
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>979,000,000.00</b>	<b>3,779,015,124.72</b>
<b>负债合计</b>		<b>31,234,746,537.16</b>	<b>31,604,340,687.72</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		3,751,168,261.00	3,751,168,261.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,053,538,386.89	7,053,538,386.89
减：库存股		175,282,573.91	175,282,573.91
其他综合收益		496,736,789.65	496,736,789.65
专项储备			
盈余公积		1,013,714,659.92	1,013,714,659.92
一般风险准备			
未分配利润		3,095,166,684.30	3,790,622,759.14
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>15,235,042,207.85</b>	<b>15,930,498,282.69</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>46,469,788,745.01</b>	<b>47,534,838,970.41</b>

### (三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025年	2024年
<b>一、营业总收入</b>	五、37	5,267,068,418.08	6,676,131,460.83
其中：营业收入		5,267,068,418.08	6,676,131,460.83
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		5,561,256,113.93	7,427,517,780.02
其中：营业成本	五、37	3,724,313,224.88	5,579,514,832.96
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、38	393,935,884.12	359,075,052.00
销售费用	五、39	160,914,300.15	188,842,671.98
管理费用	五、40	529,734,863.79	516,054,042.76
研发费用			
财务费用	五、41	752,357,840.99	784,031,180.32
其中：利息费用		752,452,702.95	771,802,628.13
利息收入		4,300,569.48	11,235,037.47
加：其他收益	五、42	12,109,008.53	-10,721,229,950.18
投资收益（损失以“-”号填列）	五、43	-1,675,806,262.97	-471,777,334.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）		-18,867,193.71	-180,446,728.78
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、44	-4,039,625,186.20	-1,507,637,535.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、45	-3,925,456,567.41	-1,227,310,298.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-2,886,284,135.50	-1,933,420,765.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、47	1,080,448,607.03	926,739.78
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-11,728,802,232.37	-16,611,835,464.34
加：营业外收入	五、48	32,041,622.79	35,805,656.78
减：营业外支出	五、49	759,342,070.20	718,482,028.45
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-12,456,102,679.78	-17,294,511,836.01
减：所得税费用	五、50	574,245,366.78	-278,257,998.70

<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-13,030,348,046.56	-17,016,253,837.31
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：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-13,030,348,046.56	-17,016,253,837.31
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-3,268,503,551.86	-2,280,615,281.70
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,761,844,494.70	-14,735,638,555.61
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	五、51	-1,156,927,344.37	-245,389,888.21
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-930,035,773.97	-127,013,973.57
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-6,735,388.16	-2,518,804.56
（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		-6,735,388.16	-2,518,804.56
（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		-923,300,385.81	-124,495,169.01
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（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		-1,135,378.96	79,762.67
（7）其他		-922,165,006.85	-124,574,931.68
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-226,891,570.40	-118,375,914.64
<b>七、综合收益总额</b>		-14,187,275,390.93	-17,261,643,725.52
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-10,691,880,268.67	-14,862,652,529.18
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-3,495,395,122.26	-2,398,991,196.34
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		-2.71	-4.07
（二）稀释每股收益（元/股）		-2.71	-4.07

法定代表人：颜华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025年	2024年
一、营业收入	十四、4	27,127,597.74	4,413,522.14
减：营业成本	十四、4	18,453,086.26	9,386,424.88
税金及附加		892,647.10	1,746,614.46
销售费用			
管理费用		17,898,699.60	20,422,224.48
研发费用			
财务费用		413,871,051.04	483,282,872.98
其中：利息费用		413,875,955.61	483,314,004.37
利息收入		8,370.05	33,256.87
加：其他收益		20,003.61	406,012,112.77
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	-213,704,218.89	90,050,984.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		9,473,271.61	-19,506,703.11
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-35,164,517.89	-23,546,203.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-116,979,494.80	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-789,816,114.23	-37,907,721.06
加：营业外收入		400,000.00	25,434.50
减：营业外支出		99,052,405.11	113,890,304.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-888,468,519.34	-151,772,590.61
减：所得税费用		-193,012,444.50	-37,824,005.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-695,456,074.84	-113,948,584.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-695,456,074.84	-113,948,584.73
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			

1.权益法下可转损益的其他综合收益			
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			
<b>六、综合收益总额</b>		-695,456,074.84	-113,948,584.73
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

#### （五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2025年	2024年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,550,116,184.83	4,267,287,485.36
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		1,481,705.47	15,892,927.54
收到其他与经营活动有关的现金	五、52	1,432,606,311.40	2,446,329,693.09
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,984,204,201.70</b>	<b>6,729,510,105.99</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,143,281,402.23	2,571,502,907.17
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		291,566,567.03	295,537,664.42

支付的各项税费		286,201,950.97	398,281,754.63
支付其他与经营活动有关的现金	五、52	2,021,168,224.67	3,249,984,115.49
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,742,218,144.90</b>	<b>6,515,306,441.71</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>241,986,056.80</b>	<b>214,203,664.28</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		33,223,129.53	46,321,477.21
取得投资收益收到的现金		20,776,870.47	29,818,522.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,550.00	150.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			155,808,505.17
收到其他与投资活动有关的现金	五、52		865,155.59
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>54,001,550.00</b>	<b>232,813,810.76</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		46,551,482.49	5,283,741.67
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、52	480,181,804.14	127,948,712.24
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>526,733,286.63</b>	<b>133,232,453.91</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-472,731,736.63</b>	<b>99,581,356.85</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		101,620,980.47	247,415,036.66
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>101,620,980.47</b>	<b>247,415,036.66</b>
偿还债务支付的现金		530,397,642.36	566,365,806.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		156,794,868.55	276,468,429.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、52	79,381,144.87	149,130,968.48
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>766,573,655.78</b>	<b>991,965,204.10</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-664,952,675.31</b>	<b>-744,550,167.44</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-3,567.59</b>	<b>2,953.90</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-895,701,922.73</b>	<b>-430,762,192.41</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,452,920,593.86	1,883,682,786.27
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>557,218,671.13</b>	<b>1,452,920,593.86</b>

法定代表人：颜华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		127,500.00	1,237,500.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,562,728.48	145,910,947.17
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>12,690,228.48</b>	<b>147,148,447.17</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,480,124.12	1,945,241.92
支付给职工以及为职工支付的现金		4,255,520.87	1,532,836.06
支付的各项税费		1,016,449.80	445,017.02
支付其他与经营活动有关的现金		7,078,858.33	18,436,475.26
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>13,830,953.12</b>	<b>22,359,570.26</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,140,724.64</b>	<b>124,788,876.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			101,500.00
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			<b>101,500.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		300,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>300,000.00</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-300,000.00</b>	<b>101,500.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			125,241,370.72
<b>筹资活动现金流出小计</b>			<b>125,241,370.72</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			<b>-125,241,370.72</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,440,724.64</b>	<b>-350,993.81</b>

加：期初现金及现金等价物余额		4,976,010.87	5,327,004.68
六、期末现金及现金等价物余额		3,535,286.23	4,976,010.87

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2025年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	3,751,168,261.00				777,587,987.65	175,282,573.91	2,097,074,089.55		1,074,648,587.83		-11,996,055,452.16	2,415,488,978.24	-2,055,370,121.80
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	3,751,168,261.00				777,587,987.65	175,282,573.91	2,097,074,089.55		1,074,648,587.83		-11,996,055,452.16	2,415,488,978.24	-2,055,370,121.80
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							-930,035,773.97				-9,761,844,494.70	-3,835,502,300.23	-14,527,382,568.90

(一) 综合收益总额							-930,035,773.97					-9,761,844,494.70	-3,495,395,122.26	-14,187,275,390.93
(二) 所有者投入和减少资本													-293,382,677.97	-293,382,677.97
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他													-293,382,677.97	-293,382,677.97
(三) 利润分配													-46,724,500.00	-46,724,500.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配													-46,724,500.00	-46,724,500.00
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增														

资本（或股本）													
3.盈余公积弥补 亏损													
4.设定受益计划 变动额结转留 存收益													
5.其他综合收益 结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
<b>四、本期末余 额</b>	3,751,168,261.00				777,587,987.65	175,282,573.91	1,167,038,315.58		1,074,648,587.83		-21,757,899,946.86	-1,420,013,321.99	-16,582,752,690.70

项目	2024 年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工 具			资本 公积	减：库存股	其他综合收益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未分配利润		
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年	3,751,168,261.00				777,587,987.65	50,041,203.19	2,224,088,063.12		1,074,648,587.83		2,739,583,103.45	7,213,208,398.93	17,730,243,198.79

期末余额												
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	3,751,168,261.00			777,587,987.65	50,041,203.19	2,224,088,063.12		1,074,648,587.83		2,739,583,103.45	7,213,208,398.93	17,730,243,198.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					125,241,370.72	-127,013,973.57				-14,735,638,555.61	-4,797,719,420.69	-19,785,613,320.59
（一）综合收益总额						-127,013,973.57				-14,735,638,555.61	-2,398,991,196.34	-17,261,643,725.52
（二）所有者投入和减少资本					125,241,370.72						-2,398,586,623.70	-2,523,827,994.42
1. 股东投入的普通												

股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					125,241,370.72						-2,398,586,623.70	-2,523,827,994.42
(三) 利润分配											-141,600.65	-141,600.65
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配											-141,600.65	-141,600.65
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公												

积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其												

他												
四、本年期末余额	3,751,168,261.00			777,587,987.65	175,282,573.91	2,097,074,089.55		1,074,648,587.83		-11,996,055,452.16	2,415,488,978.24	-2,055,370,121.80

法定代表人：颜华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2025年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,751,168,261.00				7,053,538,386.89	175,282,573.91	496,736,789.65		1,013,714,659.92		3,790,622,759.14	15,930,498,282.69
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,751,168,261.00				7,053,538,386.89	175,282,573.91	496,736,789.65		1,013,714,659.92		3,790,622,759.14	15,930,498,282.69
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-695,456,074.84	-695,456,074.84
(一) 综合收益总额											-695,456,074.84	-695,456,074.84
(二) 所有者投入和减												

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. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												

1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
<b>四、本年期末余额</b>	3,751,168,261.00			7,053,538,386.89	175,282,573.91	496,736,789.65		1,013,714,659.92	3,095,166,684.30	15,235,042,207.85

项目	2024年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
<b>一、上年期末余额</b>	3,751,168,261.00				7,053,538,386.89	50,041,203.19	496,736,789.65	-	1,013,714,659.92		3,904,571,343.87	16,169,688,238.14
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年期初余额</b>	3,751,168,261.00				7,053,538,386.89	50,041,203.19	496,736,789.65	-	1,013,714,659.92		3,904,571,343.87	16,169,688,238.14
<b>三、本期增减变动金额</b> (减少以“-”号填列)						125,241,370.72					-113,948,584.73	-239,189,955.45
(一) 综合收益总额											-113,948,584.73	-113,948,584.73
(二) 所有者投入和减少资本						125,241,370.72						-125,241,370.72
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者												

权益的金额											
4. 其他					125,241,370.72						-125,241,370.72
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
<b>四、本年期末余额</b>	3,751,168,261.00			7,053,538,386.89	175,282,573.91	496,736,789.65	1,013,714,659.92	3,790,622,759.14	15,930,498,282.69		

# 上海世茂股份有限公司

## 二〇二五年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

### 一、公司基本情况

上海世茂股份有限公司(前身为“上海万象(集团)股份有限公司”,以下简称“公司”或“本公司”)系于1993年9月29日经上海市财贸办公室沪府财贸(93)第315号文批准,采用社会募集方式设立的股份有限公司。公司股票于1994年2月4日在上海证券交易所挂牌上市。

2000年8月,上海世茂投资发展有限公司协议受让上海市黄浦区国有资产管理办公室持有的公司部分法人股6,250万股,成为公司第一大股东,同时经批准调整了资产结构和经营范围。

2001年4月16日经公司2000年度股东大会决议通过,公司名称变更为“上海世茂股份有限公司”。

2002年12月西藏世茂企业发展有限公司(原名“上海世茂企业发展有限公司”,以下简称“世茂企业”)协议受让上海世茂投资发展有限公司持有的公司法人股6,250万股,成为公司第一大股东,并于2002年12月19日完成了有关股权交割手续。

2006年世茂企业协议受让第二大股东北京中兴瑞泰投资发展有限公司持有的公司非流通股份4,500万股,另通过上海证券交易所系统增持了公司流通股11,313,638股。

2007年世茂企业通过上海证券交易所系统出售流通股3,066,892.00股,本次股份减持以后世茂企业仍为公司的第一大股东。

2007年10月,公司与峰盈国际有限公司(PeakGainInternationalLimited)、北京世茂投资发展有限公司和世茂企业签订了《关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》,约定向上述3家公司定向增发股份合计692,240,000股。公司于2008年9月3日收到中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)证监许[2008]1083号《关于核准上海世茂股份有限公司向PeakGainInternationalLimited、北京世茂投资发展有限公司、上海世茂企业发展有限公司发行股份购买资产的批复》的批准,核准公司向峰盈国际有限公司(PeakGainInternationalLimited)发行55,800万股人民币普通股、向北京世茂投资发展有限公司发行7,200万股人民币普通股;向世茂企业发行6,224万股人民币普通股。2009年5月13日,公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。本次增资后,公司股本由478,355,338.00元变更为

1, 170, 595, 338.00 元。

根据 2013 年 6 月 27 日上海世茂股份有限公司 2012 年度（第二十次）股东会决议审议通过了《关于上海世茂股份有限公司股票期权激励计划草案（修订稿）的议案》和 2013 年 5 月 28 日中国证券监督管理委员会上市公司监管部出具的上市部函 [2013]231 号《关于上海世茂股份有限公司股权激励计划的意见》批准，以及公司 2014 年 6 月 27 日召开的第六届第二十一一次董事会会议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本人民币 1,820,000.00 元，由 7 位自然人股权激励对象缴纳。2014 年 12 月 26 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更后，公司的股本为人民币 1,172,415,338.00 元。

根据 2015 年 5 月 25 日上海世茂股份有限公司 2014 年度股东会决议审议通过了 2014 年度利润分配方案，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，共计 586,207,669 股。2015 年 6 月 3 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更后，公司的股本为人民币 1,758,623,007.00 元。

根据 2013 年 6 月 27 日上海世茂股份有限公司 2012 年度（第二十次）股东会决议审议通过了《关于上海世茂股份有限公司股票期权激励计划草案（修订稿）的议案》和 2013 年 5 月 28 日中国证券监督管理委员会上市公司监管部出具的上市部函 [2013]231 号《关于上海世茂股份有限公司股权激励计划的意见》批准，以及公司 2015 年 3 月 24 日召开的第六届第二十九次董事会会议、2015 年 6 月 5 日召开的第七届第二次董事会会议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本人民币 1,320,000.00 元，由 4 位自然人股权激励对象缴纳。2015 年 6 月 16 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更后，公司的股本为人民币 1,759,943,007.00 元。根据 2015 年 6 月 26 日召开的第七届第三次董事会会议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本人民币 2,250,000.00 元，由 6 位自然人股权激励对象缴纳。2015 年 9 月 11 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更后，公司的股本为人民币 1,762,193,007.00 元。

根据中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2481 号《关于核准上海世茂股份有限公司非公开发行股票批复》批准以及 2015 年 2 月 16 日召开的第六届董事会第二十八次会议、2015 年 3 月 10 日召开的 2015 年第二次临时股东大会决议，公司非公开发行 A 股普通股股票 151,668,351 股，每股发行价格人民币 9.89 元，扣除发行费用后实际募集资金净额为人民币 1,483,119,991.39 元，其中新增股本人民币 151,668,351.00 元，资本公积股本溢价人民币 1,331,451,640.39 元。2015 年 12 月 24 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更

后，公司的股本为人民币 1,913,861,358.00 元。

根据 2016 年 5 月 23 日上海世茂股份有限公司 2015 年度股东会决议审议通过了 2015 年度利润分配方案，以资本公积向全体股东每 10 股转增 4 股，共计 765,544,543 股。2016 年 6 月 15 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更后，公司的股本为人民币 2,679,405,901.00 元。

根据 2017 年 5 月 9 日上海世茂股份有限公司 2016 年度股东会决议审议通过了 2016 年度利润分配方案，以资本公积向全体股东每 10 股转增 4 股，共计 1,071,762,360 股。2017 年 5 月 23 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更后，公司的股本为人民币 3,751,168,261.00 元。

本公司于 2024 年 6 月 7 日收到上海证券交易所出具的自律监管决定书《关于上海世茂股份有限公司股票终止上市的决定》（上海证券交易所自律监管决定书（2024）71 号），上海证券交易所决定终止公司股票上市（证券代码：600823，证券简称：\*ST 世茂）。终止上市暨摘牌日为 2024 年 6 月 14 日。公司股票终止上市后，将进入全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块挂牌转让（证券代码：400214，证券简称：世茂 3）。

公司总部地址：上海市浦东新区潍坊西路 55 号世茂大厦

公司法定代表人：颜华

公司所属行业：房地产行业

本公司及各子公司主要从事：实业投资，房地产综合开发经营，本公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，货物进出口及技术进出口，针纺织品，服装鞋帽，日用百货，皮革制品，玩具，钟表眼镜，照相器材，文化用品，五金交电，日用化学品，建筑装潢材料，家具，金属材料，电子产品，办公用品，机械设备，工艺美术品，计算机硬件、软件的批发、零售（拍卖除外）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

本公司 2025 年度纳入合并范围的子公司共 229 户，本年度合并范围比上年度增加 30 户，减少 22 户。

财务报表批准报出日：本公司董事会于 2026 年 3 月 27 日批准报出本财务报表。

## 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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具和采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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 9.56 亿元，其中受限资金 3.99 亿元；有息负债本金账面余额 252.13 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金金额 199.87 亿元（其中截至资产负债表日累计已逾期金额 158.30 亿元）；如附注五、26 和 30，以及十一、2 所述，世茂股份资产负债表日存在与融资及担保相关的或有事项本金余额 74.40 亿元，其中已依规履行相关审议程序的本金金额 10.73 亿元。根据公司在这些事项中实际承担的责任，评估实际可能的赔偿支出，世茂股份对或有事项已计提预计负债 67.87 亿元（含借款利息及违约金）。

本公司截止 2025 年 12 月 31 日，合并报表股东权益合计为-165.83 亿元，其中归属于母公司股东权益合计-151.63 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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 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

除房地产行业以外，本公司经营业务的营业周期通常以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至确认销售收入，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期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股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有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（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。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。

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

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

### （3）外币财务报表的折算方法

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；股东权益类项目除“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股东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，将资产负债表中股东权益项目下列示的、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。外币现金流量以及境外子公司的现金流量，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股东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，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。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时，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，编制应收账款账龄天数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

项目	组合划分方法
银行承兑汇票	承兑人为银行的应收票据
商业承兑汇票	承兑人为非银行的企业应收票据

(2) 应收账款组合

项目	组合划分方法
低风险组合	关联方企业的应收账款
其他组合	除上述组合之外的应收账款

(3) 其他应收款组合

项目	组合划分方法
低风险组合	预售监管账户资金、向政府部门收回的代垫款等
其他组合	除上述组合之外的其他应收款

### 13. 存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为库存商品、周转材料、开发成本、开发产品以及合同履约成本等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

开发产品、开发成本按房地产开发业务会计处理规定核算：

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

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

③出租开发产品及周转房的摊销方法

按房屋建筑物的实际成本扣除预计残值以及估计经济使用年限，采用年限平均法计

算月摊销额，计入相关经营成本费用。

对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

除开发产品、开发成本以外的存货按取得存货时按实际成本计价，低值易耗品领用时采用一次摊销法核算。

### （3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

存货跌价准备按单个存货项目计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

## 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。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

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，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，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，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股东权益的其他变动，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股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、7（2）“控制的判断标准和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股东权益变动而确认的股东权益，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股东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股东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股东权益按比例结转；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股东权益全部结转。

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股东权益变动而确认的股东权益，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。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	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20年-40年	0.00%-10.00%	2.25%-5.00%
运输设备	年限平均法	4年-8年	5.00%	11.88%-23.75%
电子设备	年限平均法	4年-8年	5.00%	11.88%-23.75%
家具用品	年限平均法	4年-5年	5.00%	19.00%-23.75%
乐园设备	年限平均法	5年-10年	10.00%	9.00%-18.00%

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。

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。

## 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
需要按照调试的机器设备	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、运输工具、其他设备。

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 4 万元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	使用年限	确定依据	摊销方法
土地使用权	40年	权证标明的有效期限	年限平均法
软件	2-5年	通常可使用年限	年限平均法

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。

### 23. 研究开发支出

本公司研究开发支出包括研发人员职工薪酬、外包合作研发等委托费用、材料费、研发资产折旧摊销费用、检验费及其他相关费用。

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

### 24. 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。

### 25. 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、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。

## 26. 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、辞退福利以及其他长期职工福利。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。

## **27. 质量保证金**

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

## **28. 维修基金**

本公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他应付款”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

## **29. 预计负债**

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

### 30. 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①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；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。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，直至履约进度能够合理确定。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

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。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

营业收入包括房地产销售收入、物业出租收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入。

#### （1）房地产销售收入

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

①商品房在满足销售条件后与客户签订合同；

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

③相关销售价款已经收到或确信可以收到；

④与销售商品房相关的成本可以可靠计量。

#### （2）物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按年限平均法确认物业出租收入的实现。

#### （3）提供劳务收入的确认

公司对外提供物业管理、酒店运营等劳务，根据已完成的劳务在一段时间内按照履约进度确认收入。

#### （4）让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 31. 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，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，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。

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。

### 32. 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。

### 33. 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

##### ① 债务重组损益确认时点

公司只有在债务重组完成日，符合金融资产和金融负债终止确认条件时才能终止确认相关债权和债务，并确认债务重组相关损益。债务重组完成日是指已经履行了董事会及股东会决议审批签订了债务重组协议或法院裁定，将相关资产转让给债权人、将债务转为资本或修改债务条件开始执行的日期。以资产抵偿债务的在相关资产的完成交接并办妥产权变更手续、以债务转为资本的在办理完工商登记手续或登记机构的股权登记、以修改债务条件的在判断能够履约并开始执行时为确认时点。对于在报告期间已经开始协商、但在报告期资产负债表日后履行相关义务的债务重组，不属于资产负债表日后调整事项。

##### ② 债权人的会计处理

本公司作为债权人的，以放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

##### ③ 债务人的会计处理

A、以资产清偿债务方式进行债务重组的，在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

B、将债务转为权益工具方式进行债务重组的，在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。所清偿债务账面价值与权益工具公允价值确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

C、采用修改其他条款方式进行债务重组的，重新确认和计量重组债务，重新计量的债务与原债务之间的差额，计入当期损益。

D、以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，按照企业会计准则的规定确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，应当计入当期损益。

### 34. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 会计政策变更

本报告期无会计政策变更事项。

#### (2) 会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更事项。

## 四、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	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	9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
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%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### 2. 优惠税负及批文

根据财政部、国家税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023 年第 12 号）、《支持小微企业和个体工商户发展税费优惠政策指引（2.0）》规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

## 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 12 月 31 日，期末指 2025 年 12 月 31 日，本期指 2025 年度，上期指 2024 年度。

### 1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	1,524,719.47	1,506,792.65
银行存款	947,969,389.71	1,950,334,475.48
其他货币资金	6,536,825.60	13,636,823.85
<b>合 计</b>	<b>956,030,934.78</b>	<b>1,965,478,091.98</b>
其中：存放在境外的款项总额	92,194.07	189,880.25
存放财务公司款项		

(1) 本报告期末其他货币资金中主要包括股票回购账户 330.06 万元，POS 机收款 122.26 万元，保函保证金 100.00 万元，在途资金 65.69 万元，证券保证金 28.23 万元，支付宝、微信钱包 5.17 万元，信用保证金 1.78 万元，社保缴费卡 0.49 万元。

(2) 期末因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函、按揭担保等保证金	1,911,177.77	6,447,427.83
冻结资金	396,901,085.88	506,110,070.29
<b>合计</b>	<b>398,812,263.65</b>	<b>512,557,498.12</b>

### 2. 应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	873,366,236.87	437,714,430.86	435,651,806.01
<b>合计</b>	<b>873,366,236.87</b>	<b>437,714,430.86</b>	<b>435,651,806.01</b>

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	933,561,496.45	504,869,641.37	428,691,855.08
<b>合计</b>	<b>933,561,496.45</b>	<b>504,869,641.37</b>	<b>428,691,855.08</b>

(2) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	326,736,395.93	250,006,438.12
1至2年	92,396,503.12	121,585,820.72
2至3年	53,808,635.92	111,200,075.99
3至4年	59,716,626.00	152,104,221.98
4至5年	72,335,686.80	35,202,127.73
5年以上	268,372,389.10	263,462,811.91
<b>小计</b>	<b>873,366,236.87</b>	<b>933,561,496.45</b>
减：坏账准备	437,714,430.86	504,869,641.37
<b>合计</b>	<b>435,651,806.01</b>	<b>428,691,855.08</b>

(3) 坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①截至 2025 年 12 月 31 日止，单项计提坏账准备：

单位名称	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	204,143,600.00	100.00	204,143,600.00	破产清算，款项预计无法收回
青岛海尔家居集成股份有限公司北京分公司	24,163,084.00	100.00	24,163,084.00	款项预计无法收回
<b>合计</b>	<b>228,306,684.00</b>		<b>228,306,684.00</b>	

②截至 2025 年 12 月 31 日止，组合计提坏账准备：

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1年以内	326,736,395.93	3.92	12,805,570.93
1至2年	92,396,503.12	23.21	21,449,035.65
2至3年	53,808,635.92	40.10	21,575,886.01
3至4年	59,716,626.00	68.95	41,175,862.37
4至5年	72,335,686.80	100.00	72,335,686.80
5年以上	40,065,705.10	100.00	40,065,705.10
<b>合计</b>	<b>645,059,552.87</b>		<b>209,407,746.86</b>

(4) 坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回	转销或核销	其他	
应收账款 坏账准备	504,869,641.37		49,548,849.21		17,606,361.30	437,714,430.86

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 295,691,922.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例 33.86%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 248,958,238.46 元。

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	非关联方	204,143,600.00	5 年以上	23.37	204,143,600.00
第二名	非关联方	28,640,000.00	1 年以内	3.28	1,122,469.23
第三名	非关联方	24,163,084.00	5 年以上	2.77	24,163,084.00
第四名	非关联方	20,000,000.00	1 年以内	2.29	783,847.23
第五名	非关联方	18,745,238.00	4-5 年	2.15	18,745,238.00
合计		295,691,922.00		33.86	248,958,238.46

3. 预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	191,994,864.88	44.87	149,703,677.01	5.67
1 年以上	235,928,617.32	55.13	2,490,030,766.52	94.33
合计	427,923,482.20	100.00	2,639,734,443.53	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
中建三局集团有限公司	非关联方	59,683,422.18	2-3 年	预付工程款
中建三局第三建设工程有限责任公司	非关联方	40,659,977.80	1 年以内	预付工程款
深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司	非关联方	25,186,040.45	1 年以内	预付工程款
上海古松建设开发有限公司	非关联方	23,785,447.45	1 年以内、2-3 年	预付工程款
陕建科工（深圳）建设有限公司	非关联方	20,823,328.39	1 年以内	预付工程款
合计		170,138,216.27		

#### 4. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	36,576,515.50	
其他应收款	6,133,944,002.73	5,590,424,154.68
<b>合 计</b>	<b>6,170,520,518.23</b>	<b>5,590,424,154.68</b>

##### (1) 应收股利情况

##### ① 应收股利分类列示:

项 目 (或被投资单位)	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	25,039,768.33	25,039,768.33	-
牡丹江嘉博仁物业管理有限公司	36,576,515.50	-	36,576,515.50
<b>合 计</b>	<b>61,616,283.83</b>	<b>25,039,768.33</b>	<b>36,576,515.50</b>

(续)

项 目 (或被投资单位)	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	25,039,768.33	25,039,768.33	
<b>合 计</b>	<b>25,039,768.33</b>	<b>25,039,768.33</b>	

##### ② 坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内 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)	
2025年1月1日余额			25,039,768.33	25,039,768.33
期初余额在本期				
— 转入第一 阶段				
— 转入第二 阶段				
— 转入第三 阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				

其他变动				
2025年12月31 余额			25,039,768.33	25,039,768.33

(2) 其他应收款情况

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	10,357,565,339.80	4,223,621,337.07	6,133,944,002.73
<b>合计</b>	<b>10,357,565,339.80</b>	<b>4,223,621,337.07</b>	<b>6,133,944,002.73</b>

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	6,991,280,992.10	1,400,856,837.42	5,590,424,154.68
<b>合计</b>	<b>6,991,280,992.10</b>	<b>1,400,856,837.42</b>	<b>5,590,424,154.68</b>

① 坏账准备

A. 截至 2025 年 12 月 31 日止，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来 12 月内 预期信用损失率%	坏账准备	理由
1 年以内	1,404,592,352.09	0.57	7,999,385.39	回收可能性
1 至 2 年	514,522,995.91	10.00	51,452,299.59	回收可能性
2 至 3 年	296,399,192.27	20.00	59,279,838.45	回收可能性
3 至 4 年	267,242,294.08	30.00	80,171,182.83	回收可能性
4 至 5 年	98,645,287.34	40.00	39,458,114.82	回收可能性
5 年以上	184,825,163.82	80.00	147,860,131.05	回收可能性
<b>合计</b>	<b>2,766,227,285.51</b>	<b>13.96</b>	<b>386,220,952.13</b>	

B. 截至 2025 年 12 月 31 日止，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期预期 信用损失率%	坏账准备	理由
1 年以内	3,575,154,407.55	41.82	1,495,132,414.72	回收可能性
1 至 2 年	165,322.42			回收可能性
2 至 3 年	1,595,495,362.90	31.15	497,023,712.37	回收可能性
3 至 4 年	907,763,546.07	76.86	697,747,112.88	回收可能性
4 至 5 年	787,085,449.56	90.15	709,587,423.54	回收可能性
5 年以上	725,673,965.79	60.35	437,909,721.43	回收可能性
<b>合计</b>	<b>7,591,338,054.29</b>	<b>50.55</b>	<b>3,837,400,384.94</b>	

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内 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）	
2025 年 1 月 1 日余额	404,213,666.71		996,643,170.71	1,400,856,837.42
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	136,680,503.97		2,840,757,214.23	2,977,437,718.20
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-154,673,218.55			-154,673,218.55
2025 年 12 月 31 余额	<b>386,220,952.13</b>		<b>3,837,400,384.94</b>	<b>4,223,621,337.07</b>

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
合作项目借款	3,937,678,370.24	4,199,720,833.87
预售监管资金	374,707,574.84	539,854,847.10
其他	6,045,179,394.72	2,251,705,311.13
<b>小计</b>	<b>10,357,565,339.80</b>	<b>6,991,280,992.10</b>
减：坏账准备	4,223,621,337.07	1,400,856,837.42
<b>合计</b>	<b>6,133,944,002.73</b>	<b>5,590,424,154.68</b>

④其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
客商一	否	合作项目款	1,568,250,000.00	2-3年	15.14	470,475,000.00
客商二	是	合作项目款	1,461,203,162.71	1年以内	14.11	1,113,415,729.59
客商三	否	土地款	842,000,000.00	5年以上	8.13	337,000,000.00
客商四	是	合作项目款	258,938,375.22	3-4年	2.50	258,938,375.22
			341,817,762.47	4-5年	3.30	341,817,762.47
客商五	是	合作项目款	38,941,307.88	3-4年	0.38	38,941,307.88
			367,769,661.07	4-5年	3.55	367,769,661.07
<b>合计</b>			<b>4,878,920,269.35</b>		<b>47.10</b>	<b>2,928,357,836.23</b>

5. 存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	10,501,974.19		10,501,974.19
周转材料	2,580.00		2,580.00
开发成本	15,621,399,517.42	5,405,137,413.90	10,216,262,103.52
开发产品	8,223,593,419.92	1,876,393,665.79	6,347,199,754.13
出租开发产品	9,344,707.57	3,300,000.00	6,044,707.57
<b>合计</b>	<b>23,864,842,199.10</b>	<b>7,284,831,079.69</b>	<b>16,580,011,119.41</b>

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	2,111,370.06		2,111,370.06
周转材料	2,580.00		2,580.00
开发成本	28,409,040,538.41	5,442,970,729.18	22,966,069,809.23
开发产品	7,868,667,959.90	1,133,354,716.97	6,735,313,242.93
出租开发产品	16,805,997.17	3,300,000.00	13,505,997.17
<b>合 计</b>	<b>36,296,628,445.54</b>	<b>6,579,625,446.15</b>	<b>29,717,002,999.39</b>

①开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额
沈阳世茂五里河商业广场项目	2008年	2026年	60亿元	1,000,688,705.03	
青岛世奥大厦商业项目	2010年	2026年	39.88亿元	505,987,627.06	555,038,043.79
武汉蔡甸项目	2010年	2026年	45亿元	326,212,013.99	225,649,123.86
石狮世茂新城项目	2013年	2025年	6.09亿元	614,149,994.19	
石狮世茂房地产项目	2013年	2026年	4.16亿元	426,422,218.56	443,902,879.39
石狮世茂新里程项目	2016年	2025年	13.81亿元	985,476,387.93	
济南世茂天城项目	2014年	2026年	61.95亿元	375,643,328.89	461,257,545.47
厦门集美项目	2016年	2026年	6.14亿元	627,977,868.82	
南昌水城项目	2014年	2026年	40亿元	354,282,671.16	127,686,837.26
杭州智慧之门项目	2014年	2026年	49亿元	171,270,692.67	183,015,315.76

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额
深圳世茂之都项目	2018年	2026年	504.41亿元	3,997,259,187.48	3,985,975,309.57
荆门龙山项目	2018年	2026年	55.56亿元	1,213,879,049.30	1,244,147,731.43
福州创世纪项目	退地项目	退地项目		1,647,717,556.90	1,647,717,556.90
怀来古城项目	2019年	停工	23.88亿元	953,822,494.40	953,822,494.40
南京西善桥项目	2019年	2026年	47.76亿元	1,675,831,370.01	1,771,269,769.60
昆明巫家坝项目	2019年	2026年	20.87亿元	398,368,700.52	412,687,683.68
杭州蒋村项目	2017年	2026年	54.76亿元	1,136,088,600.81	1,147,261,218.91
济南长清东王二期项目	2020年	2026年	37.40亿元	210,428,311.22	267,225,809.60
福州帝封江项目	2020年	2026年	59.11亿元	5,337,258,625.78	
淄博璀璨珑府一期项目	2019年	2025年	82.42亿元	785,496,595.67	
茂名站南项目	2020年	2026年	4.5亿元	364,868,425.51	368,788,671.88
郾都安靖项目	2021年	2026年	29.6亿元	1,142,481,840.55	
三亚月川项目	2021年	2026年	50.00亿元	810,904,497.67	585,312,926.59
宁波璀璨澜园项目	停工	停工	26.00亿元	128,456,992.85	
长沙远大路项目	2021年	2026年	17.29亿元	654,911,730.64	612,098,166.53
杭州笕桥项目	2021年	2025年	35.77亿元	1,760,042,903.70	
大连龙河项目	2010年	2026年	22.4亿	608,304,043.94	593,674,902.75
天津茂悦茂悦府项目	2012年	2025年	39亿元	65,292,730.78	
其他项目				129,515,372.38	34,867,530.05
<b>合计</b>				<b>28,409,040,538.41</b>	<b>15,621,399,517.42</b>

②开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
常熟世茂世纪中心项目	2009年-2021年	43,998,410.11		19,249,963.97	24,748,446.14
上海天马山新体验商业项目	2013年-2016年	457,288,300.66		875,901.25	456,412,399.41
武汉蔡甸项目	2012年-2021年	257,724,925.19	14,326,262.29	22,491,681.97	249,559,505.51
济南世茂国际广场项目	2013年-2017年	2,342,349.03			2,342,349.03
石狮世茂房地产项目	2014年-2020年	432,405,432.93	30,296,074.33	2,159,113.64	460,542,393.62
石狮世茂新城项目	2014年-2025年	213,954,894.74	608,954,090.52	24,470,220.07	798,438,765.19
济南世茂天城项目	2015年-2020年	318,395,992.94		63,181,560.03	255,214,432.91
宁波包家漕项目	2015年-2016年	232,945,729.38			232,945,729.38
宁波君御湾项目	2015年-2020年	17,240,363.53	1,220,335.66		18,460,699.19
杭州智慧之门项目	2016年-2020年	62,249,268.47	177,735,143.72	177,996,678.65	61,987,733.54
深圳前海项目	2016年-2018年	658,004,315.11	20,546,282.61	20,546,282.61	658,004,315.11
厦门集美项目	2017年-2021年	90,551,700.32	22,285,292.69	112,836,993.01	
荆门龙山项目	2019年-2021年	116,294,124.75	77,017,203.17	14,951,165.09	178,360,162.83
泉州星河城项目	2019年-2021年	104,124,372.44	5,240,856.16	2,775,792.74	106,589,435.86
长沙世茂环球中心项目	2019年	116,501,050.17		35,779,766.69	80,721,283.48
深圳世茂之都项目	2019年-2021年	358,231,077.79	228,906,398.79		587,137,476.58
杭州蒋村项目	2019年-2020年	736,618,834.02	65,400,449.99	15,440,081.97	786,579,202.04
济南长清东王二期项目	2020年	400,569,296.73		141,753,505.38	258,815,791.35
南京西善桥项目	2020年	169,041,236.25	101,620,380.23	12,753,684.20	257,907,932.28
淄博璀璨珑府一期项目	2020年	332,782,117.09		332,782,117.09	

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波璀璨万镜府项目	2020年		122,236,792.50		122,236,792.50
福州帝封江项目	2021年-2024年	1,307,451,700.35		1,307,451,700.35	
长沙远大路项目	2021年-2024年	355,068,299.50	35,151,544.13	139,895,868.35	250,323,975.28
郾都安靖项目	2021年-2024年	41,124,261.33	73,606,560.15	114,730,821.48	
三亚月川项目	2021年-2024年	257,237,265.28		31,328,846.85	225,908,418.43
石狮世茂新里程项目	2016年-2025年	224,753,094.84	877,205,087.63	526,000,786.65	575,957,395.82
大连龙河项目	2010年-2025年	86,556,778.42	47,212,826.88	20,747,893.16	113,021,712.14
昆明巫家坝项目	2019-2025年		96,321,290.60		96,321,290.60
杭州笕桥项目	2021-2025年		1,839,635,066.59	1,047,086,385.46	792,548,681.13
南昌世茂新城项目(水城项目)	2025年		153,836,769.29		153,836,769.29
天津世茂茂悦府项	2012年-2025年		105,634,976.67	56,262,732.00	49,372,244.67
其他项目		475,212,768.53		105,914,681.92	369,298,086.61
<b>合计</b>		<b>7,868,667,959.90</b>	<b>4,704,389,684.60</b>	<b>4,349,464,224.58</b>	<b>8,223,593,419.92</b>

③出租开发产品

项目名称	原值	期初余额	本期增加	本期摊销	本期减少	期末余额
世茂湖滨花园地下车库	102,025,715.78	16,805,997.17		7,461,289.60		9,344,707.57

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加	本期转销	本期其他减少	期末余额
开发成本	5,442,970,729.18	1,402,357,574.59	69,248,110.67	1,370,942,779.20	5,405,137,413.90
开发产品	1,133,354,716.97	1,021,146,530.58	35,473,764.32	242,633,817.44	1,876,393,665.79
出租开发产品	3,300,000.00				3,300,000.00
合计	6,579,625,446.15	2,423,504,105.17	104,721,874.99	1,613,576,596.64	7,284,831,079.69

(3) 本报告期末存货借款费用资本化余额为 2,850,080,978.39 元。

(4) 截至 2025 年 12 月 31 日，公司所有权受限的存货参见“附注五、54 所有权或使用权受到限制的资产”。

## 6. 持有待售资产

(1) 持有待售资产

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置时间
中山证券-济南世茂广场资产支持专项计划	4,975,500.00	4,975,500.00	2026 年
南京世茂新发展置业有限公司安德门大街 62 号 708 室、803 室、1102 室至 1105 室	15,036,099.97	15,036,099.97	2026 年
厦门世茂新领航置业有限公司资产	2,441,618,645.04	2,441,618,645.04	2026 年
<b>合计</b>	<b>2,461,630,245.01</b>	<b>2,461,630,245.01</b>	

## 7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	321,653,966.35	394,526,554.84
预缴企业所得税	515,550,028.92	471,666,654.60
预缴土地增值税	145,538,874.88	125,958,785.96
预缴增值税附加税	52,893,211.70	25,669,936.33
合同取得成本	130,134,476.41	140,249,814.84
其他	24,691,499.61	25,045,865.59
<b>合计</b>	<b>1,190,462,057.87</b>	<b>1,183,117,612.16</b>

## 8. 长期股权投资

### (1) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
一、合营企业						
山东汇联保险经纪有限公司	6,835,791.27			-3,505,791.27		
宁波鼎峰房地产开发有限公司	60,110,399.40			140,383.26		
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	25,626,615.77			-65,063.07		
天津中民爱普城市建设发展有限公司	0.00					
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	12,986,892.29					
福州世茂瑞盈置业有限公司	30,528,557.20			-2,263,606.21		
深圳市晟世善居实业有限公司	16,426.80			62.43		
福州泰盛置业有限公司	511,538,504.56			-20,896,886.44		
深圳市荣晟善居实业有限公司	0.00					
济南世茂新纪元置业有限公司	0.00					
泉州泓茂实业发展有限公司	0.00					
长沙茂泓置业开发有限公司	0.00					
厦门云街置业有限公司	0.00					
郑州钱隆实业有限公司	0.00					
深圳市融丰盈实业有限公司	0.00					
深圳市升丰盈实业有限公司	0.00					
深圳市荣樾企业管理有限公司	0.00					
深圳市茂樾企业管理有限公司	0.00					
小计	<b>647,643,187.29</b>			<b>-26,590,901.30</b>		

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
二、联营企业						
无锡世茂新发展置业有限公司	0.00					
上海铭耀股权投资管理有限公司	5,329,616.41			603,107.43		
眉山启迪科技园有限公司	33,977,361.06			-895,319.66		
牡丹江嘉博仁物业管理有限公司	0.00			8,444,496.45		
上海恒霆企业管理有限公司	0.00			-428,576.63		
福州茂洲置业有限公司	0.00					
小计	<b>39,306,977.47</b>			<b>7,723,707.59</b>		
合计	<b>686,950,164.76</b>			<b>-18,867,193.71</b>		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
山东汇联保险经纪有限公司			-3,330,000.00		
宁波鼎峰房地产开发有限公司		51,785,167.20		8,465,615.46	51,785,167.20
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司		11,616,462.34		13,945,090.36	11,616,462.34
天津中民爱普城市建设发展有限公司				0.00	
武汉光谷芯动力地产开发有限公司				12,986,892.29	
福州世茂瑞盈置业有限公司				28,264,950.99	
深圳市晟世善居实业有限公司				16,489.23	
福州泰盛置业有限公司				490,641,618.12	
深圳市荣晟善居实业有限公司				0.00	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
济南世茂新纪元置业有限公司				0.00	
泉州泓茂实业发展有限公司				0.00	
长沙茂泓置业开发有限公司				0.00	
厦门云街置业有限公司				0.00	
郑州钱隆实业有限公司				0.00	
深圳市融丰盈实业有限公司				0.00	
深圳市升丰盈实业有限公司				0.00	
深圳市荣樾企业管理有限公司				0.00	
深圳市茂樾企业管理有限公司				0.00	
小计		63,401,629.54	-3,330,000.00	554,320,656.45	63,401,629.54
二、联营企业					
无锡世茂新发展置业有限公司					
上海铭耀股权投资管理有限公司				5,932,723.84	
眉山启迪科技园有限公司				33,082,041.40	
牡丹江嘉博仁物业管理有限公司			27,361,281.89	35,805,778.34	
上海恒霆企业管理有限公司			68,014,973.60	67,586,396.97	
福州茂洲置业有限公司				0.00	
小计			95,376,255.49	142,406,940.55	
合计		63,401,629.54	92,046,255.49	696,727,597.00	63,401,629.54

说明：本期增减变动其他系丧失控制权的子公司转为联营企业，成本法改权益法核算。

## 9. 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	在建工程	合计
一、期初余额	22,981,991,951.69	2,291,887,835.41	25,273,879,787.10
其中：成本	17,413,751,657.94	3,019,254,086.26	20,433,005,744.20
公允价值变动	5,568,240,293.75	-727,366,250.85	4,840,874,042.90
二、本期变动	-6,833,126,951.69	-1,177,887,835.41	-8,011,014,787.10
加：本期增加	1,244,000,000.00		1,244,000,000.00
其中：成本	844,386,230.72		844,386,230.72
公允价值变动	399,613,769.28		399,613,769.28
存货转入	243,987,946.20		243,987,946.20
减：处置	5,253,597,357.90	742,322,675.22	5,995,920,033.12
其中：成本	2,433,814,198.20	401,065,183.05	2,834,879,381.25
公允价值变动	2,819,783,159.70	341,257,492.17	3,161,040,651.87
转入持有待售资产	1,067,867,703.73	406,565,160.19	1,474,432,863.92
公允价值变动	1,999,649,836.26	29,000,000.00	2,028,649,836.26
三、期末余额	<b>16,148,865,000.00</b>	<b>1,114,000,000.00</b>	<b>17,262,865,000.00</b>
其中：成本	13,347,468,386.70	1,857,171,216.84	15,204,639,603.54
公允价值变动	2,801,396,613.30	-743,171,216.84	2,058,225,396.46

### (2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
济南文昌二期自持	577,000,000.00	在建工程
杭州凤颂府集中商业	537,000,000.00	在建工程
<b>合计</b>	<b>1,114,000,000.00</b>	

(3) 截至 2025 年 12 月 31 日，公司所有权受限的投资性房地产参见“附注五、54 所有权或使用权受到限制的资产”。

## 10. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,215,813,983.18	1,730,854,042.09
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>1,215,813,983.18</b>	<b>1,730,854,042.09</b>

(1) 固定资产及累计折旧

① 固定资产情况

A. 持有自用的固定资产

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	家具用品	乐园设备	合计
一、账面原值						
1、期初余额	2,287,461,370.93	2,578,720.71	60,794,137.60	13,276,372.61	295,897,388.20	2,660,007,990.05
2、本年增加金额	21,462.28	-	953,693.76	64,314.31	1,427,370.83	2,466,841.18
(1) 购置	21,462.28	-	953,693.76	64,314.31	1,427,370.83	2,466,841.18
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3、本年减少金额	57,493,791.80	-	10,988,149.48	81,485.00		68,563,426.28
(1) 处置或报废	57,493,791.80	-	1,303,636.27	81,485.00		58,878,913.07
(2) 合并范围的减少			9,684,513.21			9,684,513.21
(3) 转入投资性房地产						
4、年末余额	2,229,989,041.41	2,578,720.71	50,759,681.88	13,259,201.92	297,324,759.03	2,593,911,404.95
二、累计折旧						
1、年初余额	656,217,049.93	2,568,123.16	54,802,146.63	11,495,719.48	203,653,984.42	928,737,023.62
2、本年增加金额	66,998,897.48		725,039.65	116,317.18	19,806,762.61	87,647,016.92
(1) 计提	66,998,897.48		725,039.65	116,317.18	19,806,762.61	87,647,016.92
(2) 企业合并增加						
3、本年减少金额	28,144,785.87		9,861,134.55	76,023.48	-	38,081,943.90
(1) 处置或报废	28,144,785.87		1,287,864.95	76,023.48	-	29,508,674.30

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	家具用品	乐园设备	合计
(2) 合并范围减少			8,573,269.60			8,573,269.60
4、年末余额	695,071,161.54	2,568,123.16	45,666,051.73	11,536,013.18	223,460,747.03	978,302,096.64
三、减值准备						
1、年初余额	416,924.34					416,924.34
2、本年增加金额	358,176,886.22				41,201,514.57	399,378,400.79
(1) 计提	358,176,886.22				41,201,514.57	399,378,400.79
(2) 企业合并增加						
3、本年减少金额						
4、年末余额	358,593,810.56				41,201,514.57	399,795,325.13
四、账面价值						
1、年末账面价值	1,176,324,069.31	10,597.55	5,093,630.15	1,723,188.74	32,662,497.43	1,215,813,983.18
2、年初账面价值	1,630,827,396.66	10,597.55	5,991,990.97	1,780,653.13	92,243,403.78	1,730,854,042.09

②截至 2025 年 12 月 31 日，公司所有权受限的固定资产参见“附注五、54 所有权或使用权受到限制的资产”。

### 11. 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	588,508,947.47	588,508,947.47
2、本年增加金额	7,293,022.49	7,293,022.49
3、本年减少金额	6,467,896.89	6,467,896.89
4、年末余额	589,334,073.07	589,334,073.07
二、累计折旧		
1、年初余额	87,518,726.82	87,518,726.82
2、本年增加金额	32,646,180.58	32,646,180.58
3、本年减少金额	1,621,090.12	1,621,090.12
4、年末余额	118,543,817.28	118,543,817.28
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	470,790,255.79	470,790,255.79
2、年初账面价值	500,990,220.65	500,990,220.65

## 12. 无形资产

### (1) 无形资产情况

项目	土地使用权	电脑软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额	307,146,393.27	12,971,702.33	320,118,095.60
2、本年增加金额		98,680.99	98,680.99
(1) 购置		98,680.99	98,680.99
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
(4) 其他			
3、本年减少金额	834,049.82	728,288.61	1,562,338.43
(1) 处置	834,049.82		834,049.82
(2) 合并范围减少		728,288.61	728,288.61
(3) 其他转出			
4、年末余额	306,312,343.45	12,342,094.71	318,654,438.16
二、累计摊销			
1、年初余额	109,147,095.07	10,509,463.47	119,656,558.54
2、本年增加金额	8,818,980.19	912,608.43	9,731,588.62
(1) 摊销	8,818,980.19	912,608.43	9,731,588.62
(2) 企业合并增加			
3、本年减少金额	679,931.88	462,076.54	1,142,008.42
(1) 处置	679,931.88		679,931.88
(2) 合并范围减少		462,076.54	462,076.54
4、年末余额	117,286,143.38	10,959,995.36	128,246,138.74
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	189,026,200.07	1,382,099.35	190,408,299.42
2、年初账面价值	197,999,298.20	2,462,238.86	200,461,537.06

(2) 截至 2025 年 12 月 31 日，公司所有权受限的无形资产参见“附注五、54 所有权或使用权受到限制的资产”。

### 13. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
办公场地装修	17,032,199.57	33,759,862.87	20,059,341.07	30,732,721.37
商场装修	13,292,890.81	-	19,998.54	13,272,892.27
酒店装修	2,386,120.25	2,933,074.96	1,201,973.76	4,117,221.45
合计	32,711,210.63	36,692,937.83	21,281,313.37	48,122,835.09

### 14. 递延所得税资产和递延所得税负债

#### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
减值准备	34,384,791.90	137,539,167.60	1,606,387,503.39	6,425,550,013.56
可抵扣亏损	557,311,724.40	2,229,246,897.60	1,073,879,137.01	4,295,516,548.04
房产预售及预提成本			194,003,435.20	776,013,740.80
合并抵消内部销售			232,745,311.18	930,981,244.72
长期股权投资账面价值与计税基础差异	246,345,833.33	985,383,333.32	246,345,833.33	985,383,333.32
投资性房地产公允价值变动			572,143,301.22	2,288,573,204.88
租赁负债	125,388,597.30	501,554,389.20	132,363,639.32	529,454,557.29
其他	21,499,498.11	85,997,992.44	21,608,434.91	86,433,739.64
合计	984,930,445.04	3,939,721,780.16	4,079,476,595.56	16,317,906,382.25

#### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产公允价值变动	669,338,939.73	2,677,355,758.92	1,692,650,249.71	6,770,600,998.84
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	317,809,772.72	1,271,239,090.88	879,078,398.27	3,516,313,593.08
使用权资产	117,697,563.94	470,790,255.79	125,247,555.16	500,990,220.65
其他	1,398,264,532.92	5,593,058,131.65	1,317,798,403.73	5,271,193,614.91
合计	2,503,110,809.31	10,012,443,237.24	4,014,774,606.87	16,059,098,427.48

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和 负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得 税资产	117,697,563.94	867,232,881.10	124,754,949.02	3,954,721,646.54
递延所得 税负债	117,697,563.94	2,385,413,245.37	124,754,949.02	3,890,019,657.85

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	11,987,240,404.34	1,850,628,564.26
可抵扣亏损	35,023,575,806.98	30,273,316,114.99
<b>合计</b>	<b>47,010,816,211.32</b>	<b>32,123,944,679.25</b>

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期末余额	备注
2025年		297,662,539.81	2020年
2026年	234,071,494.33	234,071,494.33	2021年
2027年	4,459,651,375.32	4,459,651,375.32	2022年
2028年	13,313,354,917.24	13,313,354,917.24	2023年
2029年	11,969,652,368.15	11,968,575,788.29	2024年
2030年	5,046,845,651.94		2025年
<b>合计</b>	<b>35,023,575,806.98</b>	<b>30,273,316,114.99</b>	

15. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
上海铭耀资产管理合伙企业（有限合伙）（注1）	1,127,900.90	45,639,710.06
中山证券-济南世茂广场资产支持专项计划	20,000,000.00	20,000,000.00
三亚世茂国际金融中心 YC01-01-02I (C) 地块（注2）	302,451,750.00	302,451,750.00
三亚世茂国际金融中心 YC01-01-02F (D) 地块（注2）	473,823,900.00	473,823,900.00
<b>合计</b>	<b>797,403,550.90</b>	<b>841,915,360.06</b>

注 1：公司之控股子公司上海铂信企业管理有限公司认缴出资 17,566.68 万元作为上海铭耀资产管理合伙企业（有限合伙）的有限合伙人，认缴出资比例占该合伙企业出资总额的 30%。

注 2：三亚翔合置业有限公司（以下简称三亚翔合）与三亚裕城房地产开发有限公司（以下简称三亚裕城）于 2024 年 2 月签署合作开发协议书（协议编号【SIFC2024】），约定三亚裕城与三亚翔合对三亚翔合享有的 C、D 地块进行合作开发，C、D 地块由三亚裕城负责进行全操盘，其作为实际的开发主体，承担开发建设、销售等全周期的所有成本与税费，销售物业所获取的所有收益归三亚裕城享有。C、D 地块上由三亚翔合修建且三亚翔合正在使用售楼处的所有权益含土地使用权均继续归属于三亚翔合，三亚翔合自行负责售楼处后续销售及清缴税款等相关事宜，同时三亚翔合建设售楼处产生的建安成本纳入 C、D 地块建安成本，同时纳入 C、D 地块整体清算范围内。

## 16. 短期借款

（1）短期借款分类：

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	267,960,000.00	298,500,000.00
<b>合计</b>	<b>267,960,000.00</b>	<b>298,500,000.00</b>

（2）截至 2025 年 12 月 31 日止，已逾期未偿还的短期借款总额为 267,960,000.00 元。

## 17. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		3,517,772.11
银行承兑汇票		11,756.50
<b>合计</b>		<b>3,529,528.61</b>

## 18. 应付账款

（1）应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
余额	6,706,510,130.05	8,651,115,084.10
其中：账龄超过 1 年的余额	5,815,330,981.49	7,457,299,782.56
<b>合计</b>	<b>6,706,510,130.05</b>	<b>8,651,115,084.10</b>

注：期末账龄超过 1 年的应付账款主要为暂估应付工程款。

（2）期末应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 期末应付关联企业款项情况于本附注十、6 披露。

## 19. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租金	191,374,069.35	197,123,999.05
<b>合计</b>	<b>191,374,069.35</b>	<b>197,123,999.05</b>

(2) 期末预收账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 期末预收关联企业款项情况于本附注十、6 披露。

## 20. 合同负债

项目	期末余额	期初余额
合同负债	3,182,202,941.92	6,301,779,674.73
减：列示于其他非流动负债的部分		
<b>合计</b>	<b>3,182,202,941.92</b>	<b>6,301,779,674.73</b>

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	3,161,055,975.91	6,042,248,003.91
其他	21,146,966.01	259,531,670.82
<b>合计</b>	<b>3,182,202,941.92</b>	<b>6,301,779,674.73</b>

## 21. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	12,252,624.59	259,988,461.14	262,597,210.88	9,643,874.85
二、离职后福利- 设定提存计划	2,181,675.98	29,754,523.99	28,969,356.15	2,966,843.82
<b>合计</b>	<b>14,434,300.57</b>	<b>289,742,985.13</b>	<b>291,566,567.03</b>	<b>12,610,718.67</b>

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	7,509,484.71	219,815,691.98	223,836,668.68	3,488,508.01
2、职工福利费		1,902,057.94	1,901,848.58	209.36
3、社会保险费	1,459,462.32	16,877,358.95	16,466,509.26	1,870,312.01
其中：医疗保险费	1,319,143.17	15,723,666.85	15,351,120.82	1,691,689.20
工伤保险费	66,611.53	694,828.05	672,708.47	88,731.11
生育保险费	73,707.62	458,864.05	442,679.97	89,891.70
4、住房公积金	2,058,488.06	20,690,042.50	20,238,397.43	2,510,133.13
5、工会经费和职工教育经费	1,225,189.50	703,309.77	153,786.93	1,774,712.34
<b>合计</b>	<b>12,252,624.59</b>	<b>259,988,461.14</b>	<b>262,597,210.88</b>	<b>9,643,874.85</b>

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,074,401.01	28,676,814.13	27,947,502.34	2,803,712.80
2、失业保险费	107,274.97	1,077,709.86	1,021,853.81	163,131.02
<b>合计</b>	<b>2,181,675.98</b>	<b>29,754,523.99</b>	<b>28,969,356.15</b>	<b>2,966,843.82</b>

22. 应交税费

税项	期末余额	期初余额
企业所得税	1,685,631,566.91	2,573,265,375.37
增值税	745,753,130.85	1,028,875,353.97
附加税	137,403,668.12	102,391,986.42
土地增值税	1,447,880,468.01	1,584,347,288.11
土地使用税	21,937,837.92	25,877,606.29
房产税	87,768,913.54	75,797,706.99
其他	10,548,504.55	11,169,358.87
<b>合计</b>	<b>4,136,924,089.90</b>	<b>5,401,724,676.02</b>

23. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	4,450,542,609.21	3,356,997,164.22
应付股利	238,986,856.01	242,029,123.00
其他应付款	10,086,901,732.47	9,125,225,815.52
<b>合计</b>	<b>14,776,431,197.69</b>	<b>12,724,252,102.74</b>

(1) 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	3,327,360,532.76	2,925,000,310.14
企业债券利息	1,100,437,383.49	387,605,748.16
短期借款应付利息	22,744,692.96	44,391,105.92
<b>合计</b>	<b>4,450,542,609.21</b>	<b>3,356,997,164.22</b>

(2) 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
应付股利-西藏世茂企业发展有限公司	119,716,831.01	119,716,831.01
应付股利-PrimeMasterHoldingLimited	33,500,000.00	33,500,000.00
应付股利-GranddayInternational	15,190,000.00	15,190,000.00
应付股利-世茂天成物业服务集团有限公司		3,042,266.99
应付普通股股利	70,580,025.00	70,580,025.00
<b>合计</b>	<b>238,986,856.01</b>	<b>242,029,123.00</b>

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
余额	10,086,901,732.47	9,125,225,815.52
其中：账龄超过1年以上的余额	7,028,221,800.90	4,649,835,908.80
<b>合计</b>	<b>10,086,901,732.47</b>	<b>9,125,225,815.52</b>

②期末其他应付款中应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位名称	期末余额	期初余额
峰盈国际有限公司 (PeakGainInternationalLimited)	3,759,972.02	3,760,092.86
<b>合计</b>	<b>3,759,972.02</b>	<b>3,760,092.86</b>

③期末其他应付关联企业款项情况于本附注十、6披露。

24. 持有待售负债

单位名称	期末余额	期初余额
厦门世茂新领航置业有限公司负债	1,979,373,919.70	
<b>合计</b>	<b>1,979,373,919.70</b>	

## 25. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款（附注五、27）	12,049,055,660.76	16,051,851,962.44
一年内到期的应付债券（附注五、28）	7,866,085,985.20	5,479,146,119.09
一年内到期的租赁负债（附注五、29）	74,439,570.13	48,394,694.01
<b>合计</b>	<b>19,989,581,216.09</b>	<b>21,579,392,775.54</b>

## 26. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款应缴增值税	286,398,264.78	567,220,800.33
资金拆借		
期限在一年以内的预计负债	6,787,207,456.71	10,272,345,416.71
<b>合计</b>	<b>7,073,605,721.49</b>	<b>10,839,566,217.04</b>

## 27. 长期借款

### （1）长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	138,246,587.11	138,425,986.67
抵押借款	16,816,871,834.74	20,670,793,122.45
质押借款	123,300,000.00	123,300,000.00
应计利息	195,882,426.28	61,098,596.58
减：一年内到期的长期借款（附注五、25）	12,049,055,660.76	16,051,851,962.44
<b>合计</b>	<b>5,225,245,187.37</b>	<b>4,941,765,743.26</b>

（2）截至2025年12月31日止，已逾期未偿还的长期借款本金为10,422,320,244.48元。

## 28. 应付债券

### （1）应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	4,917,418,457.83	4,727,329,700.89
中期票据	3,331,607,834.70	3,186,420,834.70
定向债务融资工具	305,535,458.22	292,410,708.22
减：应计利息	688,475,765.55	
减：一年内到期的部分（附注五、25）	7,866,085,985.20	5,479,146,119.09
<b>合计</b>		<b>2,727,015,124.72</b>

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
H19 世茂 3 (注 1)	100	2019/5/20	3+1+3.61 年	500,000,000.00
H20 世茂 1 (注 2)	100	2020/3/3	3+3.82 年	2,000,000,000.00
H20 世茂 2 (注 3)	100	2020/7/6	2+2+2.48 年	1,000,000,000.00
H20 世茂 3 (注 4)	100	2020/8/31	2+2+2.33 年	500,000,000.00
H20 世茂 4 (注 5)	100	2020/9/23	2+2+2.26 年	500,000,000.00
19 沪世茂 MTN001 (注 6)	100	2019/10/18	3+1 年	1,000,000,000.00
20 沪世茂 MTN001 (注 7)	100	2020/1/8	3 年	500,000,000.00
20 沪世茂 PPN002 (注 8)	100	2020/4/24	2+1 年	500,000,000.00
21 沪世茂 MTN001 (注 9)	100	2021/3/15	2 年	970,000,000.00
21 沪世茂 MTN002 (注 10)	100	2021/4/30	2 年	640,000,000.00
<b>合计</b>				<b>8,110,000,000.00</b>

(续)

债券名称	期初余额	本期发行	发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	利息转本金	期末余额
H19 世茂 3 (注 1)	504,100,767.31			22,476,056.21				526,576,823.52
H20 世茂 1 (注 2)	2,136,617,660.52			80,624,121.35		400,000.00		2,216,841,781.87
H20 世茂 2 (注 3)	1,005,344,103.93			40,822,836.39				1,046,166,940.32
H20 世茂 3 (注 4)	534,666,047.57			23,168,199.89				557,834,247.46
H20 世茂 4 (注 5)	546,601,121.56			23,397,543.10				569,998,664.66
19 沪世茂 MTN001 (注 6)	970,089,200.00			39,432,000.00				1,009,521,200.00
20 沪世茂 MTN001 (注 7)	520,943,333.33			20,600,000.00				541,543,333.33
20 沪世茂 PPN002 (注 8)	292,410,708.22			13,124,750.00				305,535,458.22
21 沪世茂 MTN001 (注 9)	1,020,091,863.01			49,955,000.00				1,070,046,863.01
21 沪世茂 MTN002(注 10)	675,296,438.36			35,200,000.00				710,496,438.36
<b>小计</b>	<b>8,206,161,243.81</b>			<b>348,800,506.94</b>		<b>400,000.00</b>		<b>8,554,561,750.75</b>
应计利息								688,475,765.55
减：一年内到期的部分	5,479,146,119.09							7,866,085,985.20
<b>合计</b>	<b>2,727,015,124.72</b>			<b>348,800,506.94</b>		<b>400,000.00</b>		

注 1：公司 2019 年 5 月在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2019 年度第三期公司债券”，债券简称：“H19 世茂 3”。根据《上海世茂股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）2022 年第二次债券持有人会议结果公告》，该债券展期至 2026 年 12 月 28 日，分期还本付息，新增质押品：三亚翔合置业有限公司 49%股权质押，三亚翔睿置业有限责任公司 100%股权质押，绍兴世茂投资发展有限公司 100%股权对应的股权收益权质押。本期将 288,720,675.00 元本金转入一年内到期的非流动负债。

注 2：公司 2020 年 3 月在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第一期公司债券”，债券简称：“H20 世茂 1”。根据《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，该债券展期至 2026 年 12 月 28 日，分期还本付息，新增质押品：三亚翔合置业有限公司 49%股权质押，三亚翔睿置业有限责任公司 100%股权质押，绍兴世茂投资发展有限公司 100%股权对应的股权收益权质押。本期将 1,235,024,945.60 元本金转入一年内到期的非流动负债。

注 3：公司 2020 年 7 月在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第二期公司债券”，债券简称：“H20 世茂 2”。根据《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，该债券展期至 2026 年 12 月 28 日，分期还本付息，新增质押品：三亚翔合置业有限公司 49%股权质押，三亚翔睿置业有限责任公司 100%股权质押，绍兴世茂投资发展有限公司 100%股权对应的股权收益权质押。本期将 580,266,449.72 元本金转入一年内到期的非流动负债。

注 4：公司 2020 年 8 月在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第三期公司债券”，债券简称：“H20 世茂 3”。根据《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，该债券展期至 2026 年 12 月 28 日，分期还本付息，新增质押品：三亚翔合置业有限公司 49%股权质押，三亚翔睿置业有限责任公司 100%股权质押，绍兴世茂投资发展有限公司 100%股权对应的股权收益权质押。本期将 307,860,000.00 元本金转入一年内到期的非流动负债。

注 5：公司 2020 年 9 月在上海证券交易所面向合格投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第四期公司债券”，债券简称：“H20 世茂 4”。根据《上海世茂股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，该债券展期至 2026 年 12 月 28 日，分期还本付息，新增质押品：三亚翔合置业有限公司 49%股权质押，三亚翔睿置业有限责任公司 100%股权质押，绍兴世茂投资发展有限公司 100% 股权对应的股权收益权质押。本期将 314,896,000.00 元本金转入一年内到期的非流动负债。

注 6：公司 2019 年在全国银行间债券市场面向合格机构投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2019 年度第一期中期票据”，中期票据简称：“19 沪世茂 MTN001”。该中期票据于 2023 年 10 月 21 日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

注 7：公司 2020 年 1 月在全国银行间债券市场面向合格机构投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第一期中期票据，中期票据代码：“102000028”，中期票据简称：“20 沪世茂 MTN001”，该中期票据于 2024 年 1 月 9 日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

注 8：公司 2020 年 4 月在全国银行间债券市场面向定向投资人发行“上海世茂股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具”，定向债务融资工具简称：“20 沪世茂 PPN002”。该定向债务融资工具于 2023 年 12 月 26 日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

注 9：公司 2021 年 3 月在全国银行间债券市场面向合格机构投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2021 年度第一期中期票据”，中期票据简称：“21 沪世茂 MTN001”。该中期票据于 2024 年 3 月 16 日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

注 10：公司 2021 年 4 月在全国银行间债券市场面向合格机构投资者公开发行“上海世茂股份有限公司 2021 年度第二期中期票据”，中期票据简称：“21 沪世茂 MTN002”。该中期票据于 2024 年 5 月 6 日到期，本期将其由应付债券转入一年内到期的非流动负债。

（3）截至 2025 年 12 月 31 日止，已逾期未偿还的应付债券本金为 5,139,439,054.87 元。

## 29. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	748,460,887.84	802,923,821.56
减：未确认融资费用	246,906,498.62	273,469,264.27
小计	501,554,389.22	529,454,557.29
减：一年内到期的租赁负债（附注25）	74,439,570.13	48,394,694.01
<b>合计</b>	<b>427,114,819.09</b>	<b>481,059,863.28</b>

## 30. 预计负债

形成原因	期末余额	期初余额
合同违约纠纷		396,847,960.00
因融资及担保相关的或有事项计提的预计负债	6,787,207,456.71	9,875,497,456.71
<b>小计</b>	<b>6,787,207,456.71</b>	<b>10,272,345,416.71</b>
减：列示于“其他流动负债”部分	6,787,207,456.71	10,272,345,416.71
<b>合计</b>		

## 31. 股本

项目	期初余额	本期增减					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,751,168,261.00						3,751,168,261.00
<b>合计</b>	<b>3,751,168,261.00</b>						<b>3,751,168,261.00</b>

注：截止报告日，西藏世茂企业发展有限公司质押股份数量为704,216,653股，上海世茂投资管理有限公司质押股份数量为329,238,342股。

## 32. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	768,438,895.67			768,438,895.67
其他资本公积	9,149,091.98			9,149,091.98
<b>合计</b>	<b>777,587,987.65</b>			<b>777,587,987.65</b>

## 33. 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	175,282,573.91			175,282,573.91
<b>合计</b>	<b>175,282,573.91</b>			<b>175,282,573.91</b>

说明：本公司分别于 2023 年 6 月 4 日与 2023 年 6 月 27 日召开了第九届董事会第十七次会议与 2022 年年度股东大会，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份方案的议案》，同意公司以自有资金回购股份，用于回购资金总额不低于人民币 1 亿元（含），不超过人民币 2 亿元（含），回购股份价格区间不高于人民币 1.30 元/股，为维护公司价值及股东权益，公司所回购的股份将按照有关规定用于后续出售，未来减持期间自发布回购结果公告后 12 个月后至 36 个月止。

公司于 2023 年 8 月 11 日召开了第九届董事会第十九次会议，审议通过了《关于调整回购公司股份价格上限的议案》，同意公司将回购价格上限由不超过人民币 1.30 元/股调整为不超过人民币 1.80 元/股。回购股份方案的其他内容不变。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司通过集中竞价交易方式已累计回购 A 股股份 149,169,371.00 股，已支付的总金额为 175,282,573.91 元。

#### 34. 其他综合收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他综合收益	2,097,074,089.55		930,035,773.97	1,167,038,315.58
<b>合计</b>	<b>2,097,074,089.55</b>		<b>930,035,773.97</b>	<b>1,167,038,315.58</b>

#### 35. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,074,648,587.83			1,074,648,587.83
<b>合计</b>	<b>1,074,648,587.83</b>			<b>1,074,648,587.83</b>

#### 36. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-11,996,055,452.16	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-11,996,055,452.16	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-9,761,844,494.70	
其他综合收益结转留存收益		
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		
<b>期末未分配利润</b>	<b>-21,757,899,946.86</b>	

### 37. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,101,183,852.68	3,471,084,901.68	6,332,094,763.58	4,096,129,969.42
其他业务	165,884,565.40	253,228,323.20	344,036,697.25	1,483,384,863.54
<b>合计</b>	<b>5,267,068,418.08</b>	<b>3,724,313,224.88</b>	<b>6,676,131,460.83</b>	<b>5,579,514,832.96</b>

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业	3,591,827,644.45	3,257,137,340.63	4,483,414,165.28	3,503,653,811.47
其他	1,509,356,208.23	213,947,561.05	1,848,680,598.30	592,476,157.95
<b>合计</b>	<b>5,101,183,852.68</b>	<b>3,471,084,901.68</b>	<b>6,332,094,763.58</b>	<b>4,096,129,969.42</b>

(3) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
住宅销售	2,963,453,770.23	2,457,676,767.96	3,610,061,768.54	2,638,163,340.65
商业地产销售	574,246,172.66	534,339,604.85	854,443,035.33	863,908,733.06
房地产租赁	858,949,833.51	163,454,390.40	1,006,094,221.20	205,944,353.98
酒店服务业务	226,002,138.24	93,346,784.55	228,361,958.42	92,079,661.18
物业管理	378,649,171.15	171,452,237.64	536,836,248.20	242,023,316.17
其他	99,882,766.89	50,815,116.28	96,297,531.89	54,010,564.38
<b>合计</b>	<b>5,101,183,852.68</b>	<b>3,471,084,901.68</b>	<b>6,332,094,763.58</b>	<b>4,096,129,969.42</b>

(4) 主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
华东地区	4,190,604,053.30	2,871,967,992.39	3,991,862,543.47	2,376,301,320.48
其他地区	910,579,799.38	599,116,909.29	2,340,232,220.11	1,719,828,648.94
<b>合计</b>	<b>5,101,183,852.68</b>	<b>3,471,084,901.68</b>	<b>6,332,094,763.58</b>	<b>4,096,129,969.42</b>

(5) 公司前五名客户的营业收入情况：

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
前五名营业收入合计	161,158,202.43	3.06%

### 38. 税金及附加

项目	2025 年度	2024 年度
土地增值税	199,029,374.56	183,986,123.97
城市建设税	49,896,304.99	25,203,595.88
增值税附加税	33,283,662.07	11,326,916.91
房产税	88,995,049.51	110,165,911.51
土地使用税	12,564,672.66	22,074,786.37
印花税	4,868,947.03	5,835,041.78
其他	5,297,873.30	482,675.58
<b>合计</b>	<b>393,935,884.12</b>	<b>359,075,052.00</b>

### 39. 销售费用

项目	2025 年度	2024 年度
职工薪酬	34,217,916.04	38,387,650.62
行政	11,623,245.61	7,424,246.73
折旧及摊销	955,541.45	1,004,385.2
营销及企划费	86,126,044.51	124,611,701.35
物业管理费	8,570,845.90	11,052,813.82
其他	19,420,706.64	6,361,874.26
<b>合计</b>	<b>160,914,300.15</b>	<b>188,842,671.98</b>

### 40. 管理费用

项目	2025 年度	2024 年度
职工薪酬	210,928,886.52	256,077,394.62
行政	185,840,382.65	117,778,824.73
折旧与摊销	128,396,471.88	140,013,642.74
其他	4,569,122.74	2,184,180.67
<b>合计</b>	<b>529,734,863.79</b>	<b>516,054,042.76</b>

### 41. 财务费用

项目	2025 年度	2024 年度
银行存款利息收入	-4,300,569.48	-11,235,037.47
利息支出	725,184,562.00	743,576,256.17
融资咨询费用	1,952,138.55	14,495,675.58
租赁负债利息支出	27,268,140.95	28,226,371.96
汇兑损益	817,286.52	557,718.33
手续费	1,436,282.45	8,410,195.75
<b>合计</b>	<b>752,357,840.99</b>	<b>784,031,180.32</b>

#### 42. 其他收益

项目	2025 年度	2024 年度
增值税加计抵减	1,166.75	-111,572.05
代扣个人所得税手续费	671,745.46	215,321.97
债务重组收益	11,436,096.32	-10,721,333,700.10
<b>合计</b>	<b>12,109,008.53</b>	<b>-10,721,229,950.18</b>

#### 43. 投资收益

##### (1) 投资收益明细情况

项目	2025 年度	2024 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-18,867,193.71	-180,446,728.78
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,669,920,288.30	-318,079,978.84
权益法核算的其他非流动资产投资收益	12,981,219.04	26,749,372.74
处置其他非流动资产产生的投资收益		
<b>合计</b>	<b>-1,675,806,262.97</b>	<b>-471,777,334.88</b>

##### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2025 年度	2024 年度
宁波鼎峰房地产开发有限公司	140,383.26	-57,922.70
无锡世茂新发展置业有限公司		-18,993,384.20
上海世领投资管理有限公司		-7,096.66
福州世茂瑞盈置业有限公司	-2,263,606.21	6,806.30
上海铭耀股权投资管理有限公司	603,107.43	1,101,099.01
天津中民爱普城市建设发展有限公司		-146,006,336.75
山东汇联保险经纪有限公司	-3,505,791.27	-448,299.55
福州泰盛置业有限公司	-20,896,886.44	-15,641,854.03
深圳市晟世善居实业有限公司	62.43	409.50
眉山启迪科技园有限公司	-895,319.66	136,519.87
武汉光谷芯动力地产开发有限公司		-2,138,248.72
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	-65,063.07	1,601,579.15
牡丹江嘉博仁物业管理有限公司	8,444,496.45	
上海恒霆企业管理有限公司	-428,576.63	
<b>合计</b>	<b>-18,867,193.71</b>	<b>-180,446,728.78</b>

(3) 按权益法核算的其他非流动资产投资收益

被投资单位	2025 年度	2024 年度
上海铭耀资产管理合伙企业（有限合伙）	12,981,219.04	26,749,372.74
合计	12,981,219.04	26,749,372.74

44. 公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	2025 年度	2024 年度
按公允价值计量的投资性房地产	-4,039,625,186.20	-1,507,637,535.26
合计	-4,039,625,186.20	-1,507,637,535.26

45. 信用减值损失

项目	2025 年度	2024 年度
应收账款信用减值损失	-49,548,849.21	-115,216,481.89
其他应收款信用减值损失	-2,977,437,718.20	-524,982,359.39
其他非流动资产信用减值损失	-898,470,000.00	-587,111,457.45
合计	-3,925,456,567.41	-1,227,310,298.73

46. 资产减值损失

项目	2025 年度	2024 年度
存货跌价损失	-2,423,504,105.17	-1,933,420,765.88
长期股权投资减值损失	-63,401,629.54	
固定资产减值	-399,378,400.79	
合计	-2,886,284,135.50	-1,933,420,765.88

47. 资产处置收益

项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	1,080,448,607.03	926,739.78	1,080,448,607.03
合计	1,080,448,607.03	926,739.78	1,080,448,607.03

48. 营业外收入

项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得		1,129.32	
政府补助	2,614,643.33	4,612,523.26	2,614,643.33
违约金收入	21,035,716.90	22,702,890.98	21,035,716.90
罚款收入	132,935.14	274,451.94	132,935.14
赔款收入	1,961,936.91	3,781,486.01	1,961,936.91
其他	6,296,390.51	4,433,175.27	6,296,390.51

项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
合计	32,041,622.79	35,805,656.78	32,041,622.79

计入当期损益的政府补助:

项目	2025 年度	2024 年度
与收益相关:		
地方财政补助	2,614,643.33	4,612,523.26
合计	2,614,643.33	4,612,523.26

#### 49. 营业外支出

项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	84,047.40	1,258,536.02	84,047.40
对外捐赠支出		3,000.00	
滞纳金	492,639.37	107,548,739.29	492,639.37
退地清理费	100,000,000.00		100,000,000.00
赔偿款	608,371,862.37	600,903,364.15	608,371,862.37
其他	50,393,521.06	8,768,388.99	50,393,521.06
合计	759,342,070.20	718,482,028.45	759,342,070.20

#### 50. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2025 年度	2024 年度
当期所得税费用	-587,606,887.20	470,209,486.74
递延所得税费用	1,161,852,253.98	-748,467,485.44
合计	574,245,366.78	-278,257,998.70

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-12,456,102,679.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	-3,114,025,669.95
子公司适用不同税率的影响	5,596.25
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-18,867,193.71
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-512,688.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-805,128,350.44
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,512,773,673.18
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税减免优惠的影响	

项目	本期发生额
所得税费用	574,245,366.78

### 51. 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留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		税后归属于少数股东
一、不能重分类进损益的其他综合收益	17,041,127.57	-6,735,388.16			-6,735,388.16	10,305,739.41	
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益	17,041,127.57	-6,735,388.16			-6,735,388.16	10,305,739.41	
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,080,032,961.98	-1,533,210,815.29		-383,018,859.08	-923,300,385.81	-226,891,570.40	1,156,732,576.17
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
外币财务报表折算差额	62,766,718.38	-1,135,378.96			-1,135,378.96		61,631,339.42
投资性房地产转换公允价值变动差额	2,017,266,243.60	-1,532,075,436.33		-383,018,859.08	-922,165,006.85	-226,891,570.40	1,095,101,236.75
<b>合计</b>	<b>2,097,074,089.55</b>	<b>-1,539,946,203.45</b>		<b>-383,018,859.08</b>	<b>-930,035,773.97</b>	<b>-226,891,570.40</b>	<b>1,167,038,315.58</b>

## 52. 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	2025 年度	2024 年度
各项保证金及押金	91,691,293.37	397,329,661.18
政府奖励款及补贴收入	2,614,643.33	4,612,523.26
利息收入	4,300,569.48	11,235,037.47
往来款及其他	1,333,999,805.22	2,033,152,471.18
<b>合计</b>	<b>1,432,606,311.40</b>	<b>2,446,329,693.09</b>

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
各项保证金及押金	100,547,713.63	91,554,335.60
销售费用及管理费用	316,150,348.16	268,062,857.57
增加的受限资金		33,760,505.37
往来款及其他	1,604,470,162.88	2,856,606,416.95
<b>合计</b>	<b>2,021,168,224.67</b>	<b>3,249,984,115.49</b>

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
取得子公司现金净额的增加		865,155.59
<b>合计</b>		<b>865,155.59</b>

### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
处置子公司现金净额的减少	480,181,804.14	127,948,712.24
<b>合计</b>	<b>480,181,804.14</b>	<b>127,948,712.24</b>

### (5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
融资咨询费等	1,837,500.00	14,495,675.58
租赁负债	77,543,644.87	9,393,922.18
股份回购		125,241,370.72
<b>合计</b>	<b>79,381,144.87</b>	<b>149,130,968.48</b>

### 53. 现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	2025 年度	2024 年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-13,030,348,046.56	-17,016,253,837.31
加：信用减值损失	3,925,456,567.41	1,227,310,298.73
资产减值损失	2,886,284,135.50	1,933,420,765.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	87,647,016.92	108,559,535.10
使用权资产折旧	31,025,090.46	30,605,531.76
无形资产摊销	9,731,588.62	10,259,471.21
长期待摊费用摊销	21,281,313.37	23,431,987.66
资产处置损失（收益以“-”号填列）	-1,080,448,607.03	-926,739.78
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	84,047.40	1,257,406.70
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	4,039,625,186.20	1,507,637,535.26
财务费用（收益以“-”号填列）	727,136,700.55	758,629,650.08
投资损失（收益以“-”号填列）	1,675,806,262.97	471,777,334.88
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,087,488,765.44	4,312,644.69
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,925,636,511.46	-684,783,655.03
存货的减少（增加以“-”号填列）	12,187,798,300.18	14,615,220,229.35
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,012,917,106.38	-1,790,685,846.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,388,028,646.79	-985,568,648.23
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>241,986,056.80</b>	<b>214,203,664.28</b>
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
确认使用权资产的租赁		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	557,218,671.13	1,452,920,593.86
减：现金的期初余额	1,452,920,593.86	1,883,682,786.27
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	-895,701,922.73	-430,762,192.41

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	557,218,671.13	1,452,920,593.86
其中：库存现金	1,524,719.47	1,506,792.65
可随时用于支付的银行存款	553,757,882.85	1,444,224,405.19
可随时用于支付的其他货币资金	1,936,068.81	7,189,396.02
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	557,218,671.13	1,452,920,593.86
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		
四、原到期日超过 3 个月的定期存单		
五、到期日超过 3 个月的保函保证金	1,000,000.00	1,000,000.00
六、到期日超过 3 个月的其他保证金	911,177.77	5,447,427.83
七、冻结资金（注）	396,901,085.88	506,110,070.29
货币资金合计	<b>956,030,934.78</b>	<b>1,965,478,091.98</b>

注：本报告期末冻结资金情况详见本报告附注五、54。

54. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	期末账面价值	受限原因
货币资金	398,812,263.65	398,812,263.65	到期日超过 3 个月的保证金及资金冻结（注 1）
存货	17,946,137,183.07	12,317,257,755.51	借款抵押及诉讼被查封（注 2）
固定资产	1,214,832,444.91	815,454,044.12	借款抵押及诉讼被查封（注 2）
无形资产	306,312,343.45	189,026,200.07	借款抵押及诉讼被查封（注 2）
投资性房地产	15,944,465,000.03	15,944,465,000.03	借款抵押及诉讼被查封（注 2）
持有待售资产	2,461,630,245.01	2,461,630,245.01	借款抵押及诉讼被查封（注 2）
合计	<b>38,272,189,480.12</b>	<b>32,126,645,508.39</b>	

注 1：本报告期末所有权或使用权受到限制的货币资金余额 398,812,263.65 元，其中到期日超过 3 个月的保证金余额为 1,911,177.77 元，冻结资金余额为 396.901.085.88 元。

本报告期末诉讼冻结资金余额 172,705,413.81 元，系常熟世茂新发展置业有限公司、福建世茂新里程投资发展有限公司、福建世茂新里程投资发展有限公司厦门分公司、福州茂洲置业有限公司、福州茂洲置业有限公司、杭州禾睿房地产开发有限公司、杭州世茂瑞盈置业有限公司、湖北长建茂房地产开发有限公司、济南世茂天城置业有限公司、济南文昌世茂广场置业有限公司、昆明悦盈房地产开发有限公司、南京世茂新里程置业有限公司、南京世耀置业有限公司、宁波世茂新腾飞置业有限公司、三亚翔睿置业有限责任公司、厦门世茂新领航置业有限公司、山东世茂鲁坤置业有限公司、上海茂沁投资管理有限公司、上海世堃贸易有限公司、上海世茂股份有限公司、绍兴世茂投资发展有限公司、深圳市世茂新里程实业有限公司、石狮世茂房地产开发有限公司、石狮世茂新城房地产开发有限公司、石狮世茂新里程房地产开发有限公司、四川安谷川科技有限责任公司、天津茂悦房地产开发有限公司、徐州世茂置业有限公司、淄博盛元房地产咨询有限公司、泉州世茂新里程置业有限公司涉及诉讼被冻结银行账户资金。

注 2：因本公司与融资及担保相关的或有事项导致资产受限情况详见附注十一、2 说明。

## 55. 外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			59,459.87
其中：美元	10.18	7.0295	71.56
港币	64,751.64	0.9172	59,388.31

### (2) 境外经营实体说明

境外经营实体	境外主要经营地	记账本位币	选择依据
上海世茂股份投资管理顾问（香港）有限公司	香港	港币	本地货币
荣帆有限公司	香港	港币	本地货币
映富有限公司	香港	港币	本地货币
原选有限公司	香港	港币	本地货币
巧贤有限公司	香港	港币	本地货币
赢欢有限公司	香港	港币	本地货币
荣赋有限公司	香港	港币	本地货币
昭声有限公司	香港	港币	本地货币
峰升有限公司	香港	港币	本地货币
Affluent Best Holdings Limited	香港	港币	本地货币

## 六、在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

本公司 2025 年度纳入合并范围的子公司共 229 户，本年度合并范围比上年度增加 30 户，减少 22 户。

子公司名称	注册资本（万）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
上海世茂企业管理有限公司	1,000.00	上海市	上海市	房地产业	100%		设立
上海世茂商业管理有限公司	1,000.00	上海市	上海市	商务服务业		100%	设立
上海世茂文化传播有限公司	1,000.00	上海市	上海市	文化艺术业		100%	设立
上海潮乐品牌管理有限公司	1,000.00	上海市	上海市	商务服务业		100%	设立
北海世茂商务咨询有限公司	1,000.00	广西省北海市	广西省北海市	商务服务业		100%	设立
北海世茂商业服务有限公司	1,000.00	广西北海市	广西北海市	商务服务业		100%	设立
济南世茂商业服务有限公司	200	济南市	济南市	商务服务业		100%	设立
世创社（上海）设计咨询有限公司	300	上海市	上海市	专业技术服务业		100%	设立
福建世茂投资发展有限公司	20,000.00	厦门市海沧区	厦门市海沧区	房地产业	50%		设立
芜湖世茂新发展置业有限公司	11,000.00	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	房地产业	100%		购入
徐州世茂置业有限公司	49,141.26	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产业	95%	5%	购入
昆山世茂房地产开发有限公司	54,766.81	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产业	100%		购入
昆山世茂华东商城开发有限公司	15,000.00	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产业	95%	5%	设立
常熟世茂新发展置业有限公司	69,217.40	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产业	100%		购入
上海世堃贸易有限公司	20,000.00	上海市	上海市	批发业	95%	5%	设立

子公司名称	注册资本（万）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
牡丹江雅商建材贸易有限公司	1,000.00	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	批发业		50%	设立
上海颖灏装修工程有限公司	1,000.00	上海市	上海市	建筑装饰、装修和其他建筑业		50%	设立
上海渤汇园林建设有限公司	1,000.00	上海市	上海市	建筑装饰、装修和其他建筑业		50%	设立
宁安汇盈建材贸易有限公司	2,000.00	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	批发业		51%	设立
上海世茂新体验置业有限公司	39,109.28	上海市	上海市	房地产业	95%	5%	购入
苏州世茂投资发展有限公司	52,679.56	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产业	100%		购入
上海辰岩企业管理有限公司	500	上海市	上海市	商务服务业		100%	设立
怀来馨饕小镇房地产开发有限公司	10,000.00	河北省张家口	河北省张家口	房地产业		51%	设立
上海夜凯企业管理有限公司	500	上海市	上海市	商务服务业		100%	设立
上海翔循企业管理有限公司	500	上海市	上海市	商务服务业		100%	设立
上海煦晓企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商务服务业		100%	设立
杭州艺辉商务咨询有限公司	100	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商务服务业		90%	设立
福州泰禾永盛置业有限公司	1,960.78	福建省福州保	福建省福州保	房地产业		90%	设立
杭州禾睿房地产开发有限公司	150,000.00	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产业		90%	设立
武汉世茂瑞宸房地产开发有限公司	1,000.00	武汉市汉阳区	武汉市汉阳区	房地产业		51%	设立
上海煦都企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
上海都海企业管理有限公司	500	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
上海奥宸企业管理有限公司	500	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
上海坎睿企业管理有限公司	500	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
上海润霆企业管理有限公司	500	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立

子公司名称	注册资本（万）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
济南文昌世茂广场置业有限公司	10,000.00	山东省济南市	山东省济南市	房地产业		26%	设立
济南永荣企业管理有限责任公司	5,000.00	山东省济南市	山东省济南市	商务服务业		51%	设立
上海镭耀企业管理有限公司	500	上海市	上海市	商务服务业		100%	设立
绍兴世茂投资发展有限公司	48,345.77	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	商务服务业	100%		购入
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	100	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	商务服务业		100%	购入
绍兴世茂新纪元置业有限公司	24,552.01	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	房地产业	100%		购入
青岛世奥投资发展有限公司	100,000.00	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产业	75%		设立
世茂商业管理有限公司	25,000.00	上海市	上海市	商务服务业	100%		设立
芜湖世茂新世纪商业管理有限公司	3,000.00	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	商务服务业		100%	设立
福州世茂天城商业管理有限公司	3,000.00	福建省福州市	福建省福州市	商务服务业		100%	设立
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	2,000.00	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	商务服务业		100%	设立
南通世茂商业管理有限公司	100	江苏省南通市	江苏省南通市	商务服务业		100%	设立
烟台世茂商业管理有限公司	1,000.00	山东省烟台市	山东省烟台市	零售业		100%	设立
济南世茂置业有限公司	146,000.00	山东省济南市	山东省济南市	房地产业	95%	5%	设立
福建世茂新里程投资发展有限公司	1,600,000.00	福建省厦门市	福建省厦门市	商务服务业	81%		设立
深圳市世茂新里程实业有限公司	1,000,000.00	深圳市	深圳市	商务服务业		81%	设立
福州傲达企业管理有限公司	10,000.00	福建省福州市	福建省福州市	商务服务业		81%	设立
福建世茂创世纪置业有限公司	10,000.00	福州市台江区	福州市台江区	房地产业		81%	设立
南京恺昱企业管理咨询有限公司	500	南京市建邺区	南京市建邺区	商务服务业		81%	设立
武汉世茂嘉年华置业有限公司	20,000.00	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产业	51%		设立
湖北长建茂房地产开发有限公司	5,000.00	湖北省荆门市	湖北省荆门市	房地产业		26%	设立

子公司名称	注册资本（万）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
武汉福盈置业有限公司	1,000.00	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产业		51%	设立
武汉世捷置业有限公司	500	武汉市汉阳区	武汉市汉阳区	房地产业		51%	设立
长沙世茂瑞盈置业有限公司	50,000.00	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产业		51%	设立
长沙世茂盈展置业有限公司	1,000.00	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产业		51%	设立
苏州世茂商业物业管理有限公司	1,000.00	江苏省苏州市	江苏省苏州市	零售业	100%		设立
芜湖世茂商业运营有限责任公司	500	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	房地产业	100%		设立
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	5,000.00	北京市	北京市	商务服务业	100%		设立
常熟世茂商业经营有限公司	50	江苏省常熟市	江苏省常熟市	批发业	100%		设立
上海世茂玺美企业管理有限公司	3,000.00	上海市	上海市	商务服务业	100%		设立
上海沁珏投资管理有限公司	100	上海市	上海市	商务服务业	100%		设立
北京世茂星辰企业管理有限公司	900	北京市	北京市	商务服务业		100%	设立
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	50	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	商务服务业	100%		设立
牡丹江茂源贸易有限公司	2,000.00	黑龙江省绥芬河市	黑龙江省绥芬河市	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	95%	5%	设立
上海世茂信择实业有限公司	50,000.00	上海市	上海市	商务服务业	51%		设立
泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司	5,000.00	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产业		51%	设立
上海震万企业管理有限公司	5,000.00	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
上海恩奕企业管理有限公司	4,000.00	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
福州市穆达企业管理有限公司	5,000.00	福建省福州市	福建省福州市	商务服务业		51%	设立
上海都绚企业管理有限公司	8,823.53	上海市	上海市	商务服务业		17%	设立
泉州世茂新里程置业有限公司	1,000.00	福建省泉州台	福建省泉州台	房地产业		17%	设立

子公司名称	注册资本（万）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
上海仁珂企业管理有限公司	4,000.00	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
北京瞳悦景观园林工程有限公司	1,000.00	北京市密云区	北京市密云区	土木工程建筑业		51%	设立
上海泰朵企业管理有限公司	5,000.00	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
昆明悦盈房地产开发有限公司	10,000.00	云南省昆明市	云南省昆明市	房地产业		26%	设立
上海为鸿企业管理有限公司	4,000.00	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	100	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	商务服务业		51%	设立
上海祺煦企业管理有限公司	4,000.00	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
北京妙鼎建筑装饰有限公司	1,000.00	北京市密云区	北京市密云区	建筑装饰、装修和其他建筑业		51%	设立
上海漫珑企业管理有限公司	4,000.00	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
南京世耀置业有限公司	50,000.00	南京市雨花台	南京市雨花台	房地产业		26%	设立
南京世祥置业有限公司	10,000.00	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产业		51%	设立
上海朗嘉企业管理有限公司	5,000.00	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
上海巍方企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
上海积丞企业管理有限公司	5,000.00	上海市	上海市	商务服务业		51%	设立
济南世沛企业管理有限公司	10,000.00	山东省济南市	山东省济南市	商务服务业		51%	设立
济南世韬企业管理有限公司	100	济南市	济南市	商务服务业		26%	设立
石狮世茂房地产开发有限公司	63,900.00	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产业		36%	设立
石狮世茂新城房地产开发有限公司	78,100.00	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产业		36%	设立
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	60,000.00	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产业		36%	设立
石狮世茂商业管理有限公司	50	福建省泉州市	福建省泉州市	商务服务业		51%	设立

子公司名称	注册资本（万）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
厦门世茂商业管理有限公司	50	福建省厦门市	福建省厦门市	商务服务业		51%	设立
泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司	5,000.00	福建省泉州市	福建省泉州市	房地产业		51%	设立
上海世茂股份投资管理顾问（香港）有限公司	5,641.52	中国香港	中国香港	投资咨询	100%		设立
荣帆有限公司	0.97	中国香港	中国香港	投资咨询		100%	设立
青岛海茂基础工程有限公司	1,670.00	山东省青岛市	山东省青岛市	土木工程建筑业		90%	设立
映富有限公司	85.48	中国香港	中国香港	投资咨询		51%	设立
原选有限公司		中国香港	中国香港	软件和信息技术服务业		51%	设立
巧贤有限公司	0.91	中国香港	中国香港	投资管理和咨询		100%	设立
三亚翔睿置业有限责任公司	120,000.00	海南省三亚市	海南省三亚市	房地产业		100%	设立
三亚翔合置业有限公司	22,657.00	海南省三亚市	海南省三亚市	房地产业		100%	设立
赢欢有限公司	84.16	中国香港	中国香港	投资咨询		51%	设立
荣赋有限公司	82.04	中国香港	中国香港	投资咨询		51%	设立
宁波茂钦企业管理咨询咨询有限公司	34,772.00	浙江省宁波市	浙江省宁波市	其他服务业		51%	设立
宁波茂仁企业管理咨询咨询有限公司	500	浙江省宁波市	浙江省宁波市	商务服务业		51%	设立
上海世茂世天投资有限公司	1,000.00	上海市	上海市	商务服务业	100%		设立
绍兴世茂儿童玩具有限公司	100	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	零售业		100%	设立
长沙世茂投资有限公司	100,000.00	湖南省长沙市	湖南省长沙市	资本市场服务	70%	30%	购入
南京世茂新里程置业有限公司	9,000.00	南京市鼓楼区	南京市鼓楼区	房地产业	25%	25%	设立
天津茂悦房地产开发有限公司	38,000.00	天津市	天津市	房地产业	100%		设立
上海世曜投资咨询有限公司	100	上海市	上海市	商务服务业	100%		设立

子公司名称	注册资本（万）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
石狮世恒商务咨询有限公司	50	福建省泉州市	福建省泉州市	商务服务业		51%	设立
南京世曜商务咨询有限公司	100	南京市鼓楼区	南京市鼓楼区	商务服务业		50%	设立
青岛世茂滨海置业有限公司	20,000.00	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产业	95%	5%	设立
上海铂信企业管理有限公司	10,000.00	上海市	上海市	商务服务业	100%		设立
上海酩侈贸易有限公司	5,000.00	上海市	上海市	批发业		100%	设立
上海世铂旅游咨询有限公司	1,000.00	上海市	上海市	商务服务业		100%	设立
成都铂信旅游管理有限公司	100	四川省成都市	四川省成都市	商务服务业		100%	设立
石狮世铂企业管理有限公司	100	福建省泉州市	福建省泉州市	商务服务业		100%	设立
上海世茂商业投资管理有限公司	1,000.00	上海市	上海市	商务服务业	100%		设立
南昌世茂商业管理有限公司	50	江西省南昌市	江西省南昌市	商务服务业		100%	设立
济南世茂商业管理有限公司	200	山东省济南市	山东省济南市	商务服务业		100%	设立
徐州世茂商业管理有限公司	10	江苏省徐州市	江苏省徐州市	商务服务业		100%	设立
闽侯世茂商业管理有限公司	50	福建省福州市	福建省福州市	商务服务业		100%	设立
上海茂沃可思信息科技有限公司	1,000.00	上海市	上海市	专业技术服务业		100%	设立
宁波世茂理想置业有限公司	35,000.00	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产业	95%	5%	设立
宁波世茂新腾飞置业有限公司	123,850.00	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产业	100%		购入
常熟世茂新纪元置业有限公司	85,000.00	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产业	99%	1%	购入
上海惠沁投资管理有限公司	100	上海市	上海市	商务服务业	100%		设立
上海茂沁投资管理有限公司	137,177.00	上海市	上海市	商务服务业	100%		购入
济南世茂天城置业有限公司	291,111.00	山东省济南市	山东省济南市	房地产业		100%	购入
北京同涞房地产开发有限公司	150,000.00	北京市	北京市	房地产业		100%	设立

子公司名称	注册资本（万）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
上海博希商务咨询有限公司	2,000.00	上海市	上海市	商务服务业	100%		设立
上海硅浩信息科技有限公司	3,077.00	上海市	上海市	专业技术服务业		100%	设立
上海欣易投资咨询有限公司	100	上海市	上海市	商务服务业	100%		设立
上海杏熙投资咨询有限公司	28,000.00	上海市	上海市	商务服务业	100%		设立
上海乾懋企业管理有限公司	500	上海市	上海市	商务服务业		100%	购入
上海磐宛企业管理有限公司	500	上海市	上海市	商务服务业		100%	购入
南京世茂新发展置业有限公司	300,000.00	南京市雨花台	南京市雨花台	房地产业		51%	设立
成都世瞻置业有限公司	10,000.00	四川省成都市	四川省成都市	房地产业		51%	设立
南宁润庆投资有限公司	1,000.00	广西省南宁市	广西省南宁市	商务服务业		51%	设立
茂名世茂悦升房地产开发有限公司	2,000.00	茂名市茂南区	茂名市茂南区	房地产业		51%	设立
杭州广盈企业管理有限公司	70,000.00	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商务服务业		51%	设立
杭州茂启房地产开发有限公司	34,500.00	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产业		51%	设立
福州荆翼企业管理有限公司	3,500.00	福建省福州市	福建省福州市	商务服务业		51%	设立
福州荆誉企业管理有限公司	3,500.00	福建省福州市	福建省福州市	商务服务业		51%	设立
宁波茂枫企业管理咨询有限公司	1,000.00	浙江省宁波市	浙江省宁波市	其他服务业		51%	设立
海口广轩企业管理有限公司	500	海南省海口市	海南省海口市	商务服务业		51%	设立
宁波茂昇企业管理咨询有限公司	1,000.00	浙江省宁波市	浙江省宁波市	商务服务业		51%	设立
济南庆茂置业有限公司	1,000.00	山东省济南市	山东省济南市	房地产业		51%	设立
肇庆润嘉企业管理有限公司	4,000.00	广东省肇庆市	广东省肇庆市	商务服务业		51%	设立
肇庆世茂悦荣房地产开发有限公司	2,000.00	肇庆市端州区	肇庆市端州区	房地产业		51%	设立
肇庆润行企业管理有限公司	2,000.00	广东省四会市	广东省四会市	商务服务业		51%	设立

子公司名称	注册资本（万）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
肇庆润欣企业管理有限公司	2,000.00	广东省四会市	广东省四会市	商务服务业		51%	设立
深圳市博琛企业管理有限公司	500	深圳市	深圳市	商务服务业		51%	设立
南宁悦茂企业管理有限公司	1,000.00	广西省南宁市	广西省南宁市	商务服务业		51%	设立
南宁悦荣企业管理有限公司	1,000.00	广西省南宁市	广西省南宁市	商务服务业		51%	设立
南京怵怵企业管理咨询有限公司	500	江苏省南京市	江苏省南京市	商务服务业		51%	设立
南京怵跃企业管理咨询有限公司	500	江苏省南京市	江苏省南京市	商务服务业		51%	设立
杭州广珣企业管理有限公司	500	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商务服务业		51%	设立
成都世弘置业有限公司	500	四川省成都市	四川省成都市	房地产业		51%	设立
成都世擎置业有限公司	500	四川省成都市	四川省成都市	房地产业		51%	设立
宁波茂途企业管理咨询有限公司	500	浙江省宁波市	浙江省宁波市	商务服务业		51%	设立
深圳世茂城市更新投资有限公司	10,000.00	深圳市福田区	深圳市福田区	房地产业		51%	设立
南京怵诺企业管理有限公司	500	南京市鼓楼区	南京市鼓楼区	商务服务业		51%	设立
厦门智泽企业管理有限公司	500	厦门市思明区	厦门市思明区	商务服务业		51%	设立
厦门智歧企业管理有限公司	500	厦门市思明区	厦门市思明区	商务服务业		51%	设立
厦门智昀企业管理有限公司	500	厦门市思明区	厦门市思明区	商务服务业		51%	设立
福州荆盛企业管理有限公司	5,000.00	福建省福州市	福建省福州市	商务服务业		51%	设立
福州景翊企业管理有限公司	5,000.00	福建省福州市	福建省福州市	商务服务业		51%	设立
上海世茂世慷养老服务服务有限公司	500	上海市	上海市	社会工作	100%		设立
杭州世茂瑞盈置业有限公司	141,155.80	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产业	100%		购入
南昌水城投资股份有限公司	35,000.00	江西省南昌市	江西省南昌市	房地产业	94%	6%	购入
前海世茂发展（深圳）有限公司	296,049.60	深圳市	深圳市	批发业	51%		设立

子公司名称	注册资本（万）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
上海世颢企业管理有限公司	100	上海市	上海市	商务服务业	100%		设立
上海丹馨企业管理有限公司	500	上海市	上海市	商务服务业		100%	购入
南昌悦盈企业管理有限公司	500	江西省南昌市	江西省南昌市	商务服务业		100%	购入
上海元盼企业管理有限公司	3,000.00	上海市	上海市	商务服务业	100%		设立
济南元泽企业管理有限公司	20,000.00	山东省济南市	山东省济南市	商务服务业		100%	设立
青岛元盼商业服务有限公司	2,000.00	山东省青岛市	山东省青岛市	商务服务业		100%	设立
北京瀚翊景观园林工程有限公司	1,000.00	北京市	北京市	土木工程建筑业		100%	设立
上海隽会企业管理有限公司	4,000.00	上海市	上海市	商务服务业		100%	设立
上海颖博企业管理有限公司	3,000.00	上海市	上海市	商务服务业		100%	设立
北京怵悦建筑装潢有限公司	1,000.00	北京市	北京市	建筑装饰、装修和其他建筑业		100%	设立
世曜（厦门）商业管理有限公司	100	福建省厦门市	福建省厦门市	商务服务业		100%	设立
北海世茂商业服务（绍兴）有限公司	100	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	商务服务业		100%	设立
德州世茂商业管理有限公司	100	山东省德州市	山东省德州市	商务服务业		100%	设立
石狮世辉商业管理有限公司	50	福建省泉州市	福建省泉州市	商务服务业		100%	设立
济南高新世茂商业服务有限公司	10	山东省济南市	山东省济南市	房地产业		100%	设立
淄博茂璟企业管理有限公司	3	山东省淄博市	山东省淄博市	商务服务业		51%	设立
深圳市磐宛企业管理有限公司	10	广东省深圳市	广东省深圳市	商务服务业		100%	设立
杭州茂越企业管理有限公司	100	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商务服务业		51%	设立
大连世茂龙河发展有限公司	75,420.70	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产业		100%	购入
厦门世茂新领航置业有限公司	182,323.47	厦门市集美区	厦门市集美区	房地产业		51%	设立

子公司名称	注册资本（万）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
长沙云雀互动传媒有限公司	10.00	湖南省长沙市	湖南省长沙市	商务服务业		100%	设立
昆山费尼柯思广告传媒有限公司	10	江苏省苏州市	江苏省苏州市	商务服务业		100%	设立
南通奇点引力传媒有限公司	10	江苏省南通市	江苏省南通市	商务服务业		100%	设立
苏州柠浩远志文化传媒有限公司	10	江苏省苏州市	江苏省苏州市	商务服务业		100%	设立
绍兴世弘文化传播有限公司	10	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	文化艺术业		100%	设立
济南长清世茂商业服务有限公司	10	山东省济南市	山东省济南市	商务服务业		53%	设立
世曜（深圳）商业管理有限公司	10	广东省深圳市	广东省深圳市	商务服务业		100%	设立
厦门世阔行商业管理有限公司	10	福建省厦门市	福建省厦门市	商务服务业		100%	设立
大连旅顺铭居置业有限公司	3300	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产业		100%	设立
大连铭居房地产开发有限公司	10	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产业		100%	设立
大连连汇新居房地产开发有限公司	100	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产业		100%	设立
Affluent Best Holdings Limited	-	中国香港	中国香港	投资咨询		100%	设立
昭声有限公司	-	中国香港	中国香港	投资咨询		100%	设立
上海世业源管理咨询有限公司	10	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世业昌管理咨询有限公司	10	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世业壹管理咨询有限公司	10	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世业尔管理咨询有限公司	10	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世业山管理咨询有限公司	10	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世业斯管理咨询有限公司	10	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世丰源管理咨询有限公司	10	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世丰昌管理咨询有限公司	10	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立

子公司名称	注册资本（万）	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
上海世丰壹管理咨询有限公司	10	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世丰尔管理咨询有限公司	10	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世丰叁管理咨询有限公司	10	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世丰斯管理咨询有限公司	10	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
厦门市世博新城企业管理有限公司	5000	福建省厦门市	福建省厦门市	商务服务业		36%	设立
济南世茂甄选互联网有限公司	5	山东省济南市	山东省济南市	互联网信息服务		100%	设立
绍兴世盈商业服务有限公司	100	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	租赁和商务服务业		100%	设立
上海世茂福思管理咨询有限公司	10	上海市黄浦区	上海市黄浦区	租赁和商务服务业		100%	设立
峰升有限公司	-	中国香港	中国香港	投资咨询		100%	设立

注 1：以上子公司中青岛海茂基础工程有限公司、前海世茂发展（深圳）有限公司其注册资本单位为美元，其他均为人民币。

注 2：拥有半数或半数以下持股比例的子公司，纳入合并财务报表范围主要是因为表决权超过 50%。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
杭州禾睿房地产开发有限公司	10.00%	-42,803,923.14		114,292,132.54
武汉世茂嘉年华置业有限公司	49.00%	-66,575,272.45		-227,998,747.49
深圳市世茂新里程实业有限公司	19.00%	-52,079,096.66		-76,828,109.24
福建世茂新里程投资发展有限公司	19.00%	-60,338,196.27		3,269,361,584.47
石狮世茂房地产开发有限公司	64.09%	-170,905,887.22		-35,967,924.83
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	64.09%	-45,359,075.28		35,967,924.83
上海世茂信择实业有限公司	49.00%	-82,079,399.56		223,445,032.89
杭州茂启房地产开发有限公司	49.00%	-159,418,356.35		-235,335,122.48
南京世茂新发展置业有限公司	49.00%	-381,679,207.83		1,111,765,249.53
福建世茂投资发展有限公司	50.00%	-20,564,156.83		84,466,781.04

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州禾睿房地产开发有限公司	4,166,696,343.39	44,751.15	4,166,741,094.54	3,023,819,769.11		3,023,819,769.11
武汉世茂嘉年华置业有限公司	2,244,889,199.96	538,517,452.52	2,783,406,652.48	2,658,710,218.78	590,000,000.00	3,248,710,218.78
深圳市世茂新里程实业有限公司	5,408,838,349.85	6,733,590,277.19	12,142,428,627.04	13,475,517,446.03	-928,730,349.30	12,546,787,096.73
福建世茂新里程投资发展有限公司	13,782,691,862.30	12,315,368,709.55	26,098,060,571.85	8,824,016,542.80	66,877,795.00	8,890,894,337.80
石狮世茂房地产开发有限公司	1,718,613,171.28	1,967,701,720.83	3,686,314,892.11	3,043,413,343.56	699,022,511.00	3,742,435,854.56
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	1,512,174,721.89		1,512,174,721.89	998,531,484.76		998,531,484.76
上海世茂信择实业有限公司	3,433,916,124.92	1,753,540,719.13	5,187,456,844.05	4,731,446,572.85		4,731,446,572.85
杭州茂启房地产开发有限公司	753,421,472.09	537,011,345.22	1,290,432,817.31	1,770,708,577.47		1,770,708,577.47
南京世茂新发展置业有限公司	13,112,865,579.33	1,549,102,857.60	14,661,968,436.93	12,332,552,810.55	60,506,953.87	12,393,059,764.42
福建世茂投资发展有限公司	4,198,794,329.67	-353,057,984.48	3,845,736,345.19	3,676,802,783.11		3,676,802,783.11

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州禾睿房地产开发有限公司	4,574,259,270.13	160,109,725.50	4,734,368,995.63	3,163,408,438.82		3,163,408,438.82
武汉世茂嘉年华置业有限公司	2,351,703,340.83	662,151,913.83	3,013,855,254.66	2,667,290,918.01	676,000,000.00	3,343,290,918.01
深圳市世茂新里程实业有限公司	3,487,933,665.53	6,967,804,891.74	10,455,738,557.27	11,434,977,095.50	-928,730,349.30	10,506,246,746.20
福建世茂新里程投资发展有限公司	14,943,605,921.72	11,778,940,946.85	26,722,546,868.57	9,019,232,885.45	178,578,295.00	9,197,811,180.45
石狮世茂房地产开发有限公司	1,477,916,541.70	2,365,554,203.10	3,843,470,744.80	2,799,291,018.89	833,339,159.68	3,632,630,178.57
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	1,901,959,448.24	36,312,980.89	1,938,272,429.13	1,353,033,326.06		1,353,033,326.06
上海世茂信择实业有限公司	3,626,846,842.59	1,753,540,719.13	5,380,387,561.72	4,756,868,311.83		4,756,868,311.83
杭州茂启房地产开发有限公司	3,915,039,221.86	761,535,008.99	4,676,574,230.85	4,980,241,295.38		4,980,241,295.38
南京世茂新发展置业有限公司	4,996,458,570.49	1,588,093,224.65	6,584,551,795.14	3,479,126,771.01	57,579,192.79	3,536,705,963.80
福建世茂投资发展有限公司	3,367,182,691.29	-313,815,964.14	3,053,366,727.15	2,843,304,851.41		2,843,304,851.41

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州禾睿房地产开发有限公司	86,213,895.53	-428,039,231.38	-428,039,231.38	147,898,183.12
武汉世茂嘉年华置业有限公司	20,622,345.23	-135,867,902.94	-135,867,902.94	-180,200.24
深圳市世茂新里程实业有限公司		-353,850,280.77	-353,850,280.77	-23,207,871.68
福建世茂新里程投资发展有限公司	155,393,114.21	-317,569,454.07	-317,569,454.07	-2,965,481.74
石狮世茂房地产开发有限公司	22,877,423.46	-266,961,528.67	-266,961,528.67	4,597.56
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	556,098,593.32	-71,595,865.93	-71,595,865.93	7,271,291.44
上海世茂信择实业有限公司		-167,508,978.69	-167,508,978.69	100,006.00
杭州茂启房地产开发有限公司	1,745,950,348.74	-176,608,695.63	-176,608,695.63	19,375,384.01
南京世茂新发展置业有限公司	15,539,683.46	-769,117,865.34	-778,937,158.84	-285,653.88
福建世茂投资发展有限公司	90,000.00	-41,128,313.65	-41,128,313.65	-129.54

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州禾睿房地产开发有限公司	343,464,093.58	35,291,772.73	35,291,772.73	52,662.78
武汉世茂嘉年华置业有限公司	10,794,561.97	-548,635,369.85	-548,635,369.85	1,130,979.10
深圳市世茂新里程实业有限公司		-10,427,653,522.54	-10,121,453,683.81	-9,672,766.52
福建世茂新里程投资发展有限公司	160,382,069.04	-20,848,441.01	-20,848,441.01	1,161,754.28
石狮世茂房地产开发有限公司	101,097,134.14	-534,248,282.47	-535,366,645.40	531,944.25
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	488,352,262.37	100,830,985.65	100,830,985.65	32,413,811.94
上海世茂信择实业有限公司		-39,141,815.03	-39,141,815.03	2.00
杭州茂启房地产开发有限公司		-126,993,001.14	-203,310,624.35	34,452,896.18
南京世茂新发展置业有限公司	35,764,967.75	-16,036,858.48	-29,439,991.49	-362,196.99
福建世茂投资发展有限公司	120,000.00	-78,487,017.03	-78,487,017.03	171.21

## 2. 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
四川安谷川科技有限责任公司	27,293,071.25	51	2025/8/6	股权转让协议已经签署并生效, 工商已变更	
上海恒霆企业管理有限公司		70	2025/10/17	股权转让协议已经签署并生效, 工商已变更	-142,406,467.42
上海柠都企业管理有限公司		100	2025/2/21	股权转让协议已经签署并生效, 工商已变更	76,939,341.94
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	30,000,000.00	100	2025/6/30	股权转让协议已经签署并生效, 工商已变更	-752,239,233.54
牡丹江嘉博仁物业管理有限公司	12,177,780.00	80	2025/6/30	裁定书已经签署并生效, 工商已变更	-97,267,347.57
上海茂源物业管理有限公司	616,534.41	51	2025/4/30	股权转让协议已经签署并生效, 工商已变更	-195,484.98
世茂影院投资发展有限公司	50,000.00	100	2025/8/31	股权转让协议已经签署并生效, 工商已变更	52,926,791.55
福州茂洲置业有限公司	1.00	17	2025/9/8	股权转让协议已经签署并生效, 工商已变更	

注：上海恒霆企业管理有限公司为合并数据，其中包含淄博盛元房地产咨询有限公司、山东世茂鲁坤置业有限公司的数据；牡丹江嘉博仁物业管理有限公司为合并数据，其中包含上海菲慕思商务信息咨询有限公司的数据。

### 3. 其他原因的合并范围变动

#### (1) 本期新设子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
长沙云雀互动传媒有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	商务服务业		100%	设立
昆山费尼柯思广告传媒有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	商务服务业		100%	设立
南通奇点引力传媒有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	商务服务业		100%	设立
苏州柠浩远志文化传媒有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	商务服务业		100%	设立
绍兴世弘文化传播有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	文化艺术业		100%	设立
济南长清世茂商业服务有限公司	山东省济南市	山东省济南市	商务服务业		53%	设立
世曜（深圳）商业管理有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	商务服务业		100%	设立
厦门世阔行商业管理有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	商务服务业		100%	设立
大连旅顺铭居置业有限公司	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产业		100%	设立
大连铭居房地产开发有限公司	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产业		100%	设立
大连连汇新居房地产开发有限公司	辽宁省大连市	辽宁省大连市	房地产业		100%	设立
Affluent Best Holdings Limited	中国香港	中国香港	投资咨询		100%	设立
昭声有限公司	中国香港	中国香港	投资咨询		100%	设立
上海世业源管理咨询有限公司	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世业昌管理咨询有限公司	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世业壹管理咨询有限公司	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世业尔管理咨询有限公司	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海世业山管理咨询有限公司	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世业斯管理咨询有限公司	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世丰源管理咨询有限公司	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世丰昌管理咨询有限公司	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世丰壹管理咨询有限公司	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世丰尔管理咨询有限公司	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世丰叁管理咨询有限公司	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
上海世丰斯管理咨询有限公司	上海市上海市	上海市上海市	商务服务业		100%	设立
厦门市世博新城企业管理有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	商务服务业		35.91%	设立
济南世茂甄选互联网有限公司	山东省济南市	山东省济南市	互联网信息服务		100%	设立
绍兴世盈商业服务有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	租赁和商务服务业		100%	设立
上海世茂福思管理咨询有限公司	上海市黄浦区	上海市黄浦区	租赁和商务服务业		100%	设立
峰升有限公司	中国香港	中国香港	投资咨询		100%	设立

(2) 本期清算子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		股权处置方式
				直接	间接	
四川安谷川科技有限责任公司	成都市郫都区	成都市郫都区	互联网和相关服务		51%	出售
珠海海新企业管理有限公司	珠海市香洲区	珠海市香洲区	商务服务业		51%	破产
上海恒霆企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业		51%	出售
淄博盛元房地产咨询有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产业		51%	出售
山东世茂鲁坤置业有限公司	山东省淄博市	山东省淄博市	房地产业		29%	出售
上海柠都企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业		51%	出售
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产业	100%		出售
青岛具顺风霆商业服务有限公司	青岛市	青岛市	商务服务业		100%	注销
牡丹江嘉博仁物业管理有限公司	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	房地产业	100%		出售
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	上海市	上海市	商务服务业		100%	出售
上海茂源物业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业		51%	出售
世茂影院投资发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业		100%	出售
宁波茂启房地产开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产业		51%	破产
山东舜璟商业有限公司	青岛市	青岛市	商务服务业		100%	注销
成都世恺置业有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产业		51%	注销
深圳市栩瑞企业管理有限公司	深圳市	深圳市	商务服务业		51%	注销
福州茂洲置业有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产业		26%	出售
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产业	95%	5%	破产
海南格新贸易有限公司	海南省海口市	海南省海口市	批发业		100%	注销

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		股权处置方式
				直接	间接	
海南聚享贸易有限公司	海南省海口市	海南省海口市	批发业		100%	注销
海南椰文贸易有限公司	海南省海口市	海南省海口市	批发业		100%	注销
海南标会贸易有限公司	海南省海口市	海南省海口市	制造业		100%	注销

(3) 本期其他增加的子公司

无。

#### 4. 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

合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市晟世善居实业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	投资管理		50.00%	权益法
天津中民爱普城市建设发展有限公司	天津市	天津市	房屋建筑工程施工		50.00%	权益法
福州泰盛置业有限公司	福建省福州市	福州市	房地产开发经营		50.00%	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	深圳市晟世善居实业有限公司	天津中民爱普城市建设发展有限公司	深圳市晟世善居实业有限公司	天津中民爱普城市建设发展有限公司
流动资产	5,030,077,599.21	7,674,536,462.61	5,030,077,432.73	7,446,985,670.93
其中：现金和现金等价物	132,774.67	5,638,253.36	885,131.58	6,497,435.39
非流动资产	16,623,433.56	1,220,328,958.90	16,623,475.18	1,186,916,860.11
资产合计	5,046,701,032.77	8,894,865,421.51	5,046,700,907.91	8,633,902,531.04
流动负债	1,186,920,522.37	4,354,196,606.67	1,186,920,522.37	3,986,422,427.51
非流动负债	3,710,300,000.00	5,046,340,000.00	3,710,300,000.00	5,052,900,000.00
负债合计	4,897,220,522.37	9,400,536,606.67	4,897,220,522.37	9,039,322,427.51
少数股东权益	2,468.05	-	2,468.05	
归属于母公司股东权益	149,480,510.40	-505,671,185.16	149,480,385.54	-405,419,896.47
按持股比例计算的净资产份额	74,741,489.23	-252,835,592.58	74,741,426.80	-202,709,948.24
调整事项	-74,725,000.00	47,766,907.42	-74,725,000.00	47,766,907.42
—商誉		47,766,907.42		47,766,907.42
—内部交易未实现利润				
—其他	-74,725,000.00		-74,725,000.00	
对合营企业权益投资的账面价值	16,489.23	-	16,426.80	-

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	深圳市晟世善居实业有限公司	天津中民爱普城市建设发展有限公司	深圳市晟世善居实业有限公司	天津中民爱普城市建设发展有限公司
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		15,524,729.52		
财务费用	-166.48	121,279,664.55	-818.99	120,434,498.65
所得税费用	41.62	-33,417,098.78		-241,944,627.60
净利润	124.86	-100,251,288.69	818.99	-725,833,874.98
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	124.86	-100,251,288.69	818.99	-725,833,874.98
本年度收到的来自合营企业的股利				

(续)

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	福州泰盛置业有限公司	福州泰盛置业有限公司
流动资产	1,588,482,322.63	1,588,496,284.90
其中：现金和现金等价物	148,210.46	138,631.28
非流动资产	87,464,101.01	73,509,301.93
资产合计	1,675,946,423.64	1,662,005,586.83
流动负债	507,498,002.71	451,763,393.02
非流动负债	290,000,000.00	290,000,000.00
负债合计	797,498,002.71	741,763,393.02
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	878,448,420.93	920,242,193.81
按持股比例计算的净资产份额	439,224,210.47	460,121,096.91
调整事项	51,417,407.66	51,417,407.66
—商誉	51,288,334.55	51,288,334.55
—内部交易未实现利润		
—其他	129,073.11	129,073.11
对合营企业权益投资的账面价值	490,641,618.12	511,538,504.56
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	55,725,030.51	56,371,803.07
所得税费用	-13,931,257.63	-10,427,902.69
净利润	-41,793,772.88	-31,283,708.05
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-41,793,772.88	-31,283,708.05
本年度收到的来自合营企业的股利		

## 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
补贴收入	2,614,643.33	4,612,523.26	营业外收入	与收益相关
<b>合计</b>	<b>2,614,643.33</b>	<b>4,612,523.26</b>		

### 2. 本期退回的政府补助情况

无。

## 八、与金融工具相关的风险

### (一) 金融工具产生的各类风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险（主要包括外汇风险、利率风险和其他价格风险）、信用风险和流动性风险。本公司已制定风险管理政策，力求减少各种风险对财务业绩的潜在不利影响。

### 1. 市场风险

#### (1) 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低外汇风险。本公司面临的外汇风险主要来源于以欧元、港币和美元计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

外币项目	期末余额					合计
	美元项目	港币项目	欧元项目	澳元项目	加元项目	
外币金融资产						
货币资金	71.56	59,388.31				59,459.87
<b>合计</b>	<b>71.56</b>	<b>59,388.31</b>				<b>59,459.87</b>

#### (2) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险产生于银行借款及公司债券等带息债务。2025年12月31日，本公司的带息债务主要为借款金额合计为1,734,637.84万元、中期票据余额304,000.00万元、公司债券余额454,688.51万元以及定向债务融资工具余额27,925.00万元。利率上升将引起本公司债务成本上升及现金流出增加。

### (3) 其他价格风险

本公司持有其他公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

## 2. 信用风险

为降低信用风险，本公司确定了较为严格的销售政策，在确定客户有能力且有意愿支付物业销售合同涉及所有对价时交付房屋，以确保应收房款的收回。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

## 3. 流动性风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。管理层竭力保持足够的现金及现金等价物，或通过获取足够的融资金额，以应对流动性风险。诚如附注二、2 所述，由于本公司正面临财务困难，截至 2025 年 12 月 31 日，出现多笔负债无法于到期日偿还。本公司采取多项措施以缓解当前流动性困难的情况。

## 九、公允价值的披露

### 1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）持有待售资产		2,461,630,245.01		2,461,630,245.01
（二）投资性房地产		17,262,865,000.00		17,262,865,000.00
1、出租的建筑物		16,148,865,000.00		16,148,865,000.00
2、持有并准备出租的未完工房屋建筑物		1,114,000,000.00		1,114,000,000.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		<b>19,724,495,245.01</b>		<b>19,724,495,245.01</b>

(1) 持续的第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
持有待售资产	2,461,630,245.01	交易协议约定	
投资性房地产：			
出租的建筑物	16,148,865,000.00	收益法、市场比较法	注 1
持有并准备出租的未完工房屋建筑物	1,114,000,000.00	假设开发法、成本法	注 2
<b>合计</b>	<b>19,724,495,245.01</b>		

注 1：对于已完工并且用于出租的建筑物，能够测算其未来收益，且相关房产可以从房地产交易市场获得与估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用收益法与市场比较法进行估值，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

注 2：对于持有并准备出租的未完工房屋建筑物，由于可以获取其已经完工部分与预计达到可使用状态的未完工部分成本，且可以从房地产交易市场获得与完工后估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用假设开发法与成本法进行估值，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

## 十、关联方及其交易

### 1. 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	业务性质
峰盈国际有限公司 (PeakGainInternationalLimited)	母公司	外国企业	英属维京群岛	投资控股

(续)

母公司名称	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业表决权比例	本企业最终控制方	注册资本
峰盈国际有限公司 (PeakGainInternationalLimited)	43.73%	45.54%	否	1 股 1 美元普通股

(1) 本企业的母公司情况说明：

注 1：峰盈国际有限公司 (PeakGainInternationalLimited) 持有公司 43.73% 股份，表决权比例为 45.54%，是公司的控股股东。

(2) 本公司实际控制人情况说明：

世茂集团控股有限公司为最终控制方，通过其全资子公司峰盈国际有限公司

(PeakGainInternationalLimited)、间接全资子公司上海世茂投资管理有限公司以及控股子公司西藏世茂企业发展有限公司合计控制公司 66.18%的股份，表决权比例为 78.53%。

许荣茂先生持有世茂集团控股有限公司 34.19%股份，是公司的实际控制人。

## 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详见附注六、4. “在合营安排或联营企业中的权益”。

## 4. 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
FineTuneInvestmentsLimited	同受一方控制
GranddayInternationallimited	同受一方控制
InnerPowerLimited	同受一方控制
PeakCastleAssetsLtd	同受一方控制
PrimeMasterHoldingsLimited	同受一方控制
PeakGainInternationallimited	同受一方控制
北京绿海胜景园林工程有限公司	同受一方控制
北京茂枫企业管理有限公司	同受一方控制
北京茂磊企业管理有限公司	同受一方控制
北京茂享家科技有限公司	同受一方控制
成都世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制
成都世茂新里程置业有限公司	同受一方控制
福建东方新天地投资发展有限公司	同受一方控制
福建龙人房地产开发有限公司	同受一方控制
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	同受一方控制
福建世茂朗盈房地产开发有限公司	同受一方控制
福建世茂置业有限公司	同受一方控制
福清茂辉置业有限公司	同受一方控制
福清世金福房地产开发有限公司	同受一方控制
福州傲霖企业管理有限公司	同受一方控制
福州皓阳置业有限公司	同受一方控制
福州恒云企业管理有限公司	同受一方控制
福州泓润企业管理有限公司	同受一方控制
福州世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制
福州世茂实业有限公司	同受一方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
福州世茂世途置业有限公司	同受一方控制
福州世茂世源置业有限公司	同受一方控制
福州世茂世悦置业有限公司	同受一方控制
福州世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制
福州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制
福州世茂新世纪房地产开发有限公司	同受一方控制
福州世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制
福州易泓企业管理有限公司	同受一方控制
广州世茂新里程房地产开发有限公司	同受一方控制
国达房地产开发有限公司	同受一方控制
国泰土地整理集团有限公司	同受一方控制
海南粤泰物业服务有限公司	同受一方控制
海峡建设投资管理咨询（上海）有限公司	同受一方控制
杭州汇甄供应链管理有限公司	同受一方控制
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	同受一方控制
惠安世茂智行房地产有限公司	同受一方控制
惠东县沅盛帝景贸易有限公司	同受一方控制
吉安新盈房地产开发有限公司	同受一方控制
济南世海企业管理有限公司	同受一方控制
济南世茂福盈置业有限公司	同受一方控制
济南世茂长青置业有限公司	同受一方控制
建瓯世茂新里程置业有限公司	同受一方控制
康桥物业有限公司	同受一方控制
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制
昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制
涿水县国兴房地产开发有限公司	同受一方控制
龙海世茂置业有限公司	同受一方控制
龙岩上杭县荣誉房地产有限公司	同受一方控制
龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	同受一方控制
绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司	同受一方控制
牡丹江斐夏管理服务有限公司	同受一方控制
牡丹江弗恺投资中心（有限合伙）	同受一方控制
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制
南安世茂新里程置业有限公司	同受一方控制
南昌怵晟置业有限公司	同受一方控制
南昌世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制
南京海峡城开发建设有限公司	同受一方控制
南京世茂新领航置业有限公司	同受一方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
南京拓界企业管理咨询有限公司	同受一方控制
南京哲拓企业管理咨询有限公司	同受一方控制
南通世茂新里程房地产开发有限公司	同受一方控制
南通世茂置业有限公司	同受一方控制
宁波世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制
平潭海峡如意城开发建设有限公司	同受一方控制
青岛海智伟创置业有限公司	同受一方控制
青岛华皓锦誉置业有限公司	同受一方控制
青岛华皓瑞信置业有限公司	同受一方控制
青岛世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制
泉州聚龙华茂房地产有限公司	同受一方控制
泉州美亚环境工程有限公司	同受一方控制
泉州世茂阜盈置业有限公司	同受一方控制
泉州世茂瑞盈置业有限公司	同受一方控制
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制
泉州世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制
泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制
泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制
沙县世茂新体验置业有限公司	同受一方控制
厦门傲睿企业管理有限公司	同受一方控制
厦门祺翎企业管理有限公司	同受一方控制
厦门世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制
山东世茂天成物业服务有限公司	同受一方控制
山东世盈置业有限公司	同受一方控制
上海奥聆企业管理有限公司	同受一方控制
上海伯拉企业管理有限公司	同受一方控制
上海繁英环境工程有限公司	同受一方控制
上海光核教育科技有限公司	同受一方控制
上海嘉枢企业管理有限公司	同受一方控制
上海灵朴旅游咨询有限公司	同受一方控制
上海茂声智能科技有限公司	同受一方控制
上海茂怡管理咨询有限公司	同受一方控制
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制
上海润尚房地产经纪有限公司	同受一方控制
上海世贝智能化工程有限公司	同受一方控制
上海世滨电子商务有限公司	同受一方控制
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
上海世茂国际广场有限责任公司	同受一方控制
上海世茂建设有限公司	同受一方控制
上海世茂金融投资控股集团有限公司	同受一方控制
上海世茂樞拓置业有限公司	同受一方控制
上海世茂旅游发展有限公司	同受一方控制
上海世茂荃晟商业经营管理有限公司	同受一方控制
上海世茂物联网科技有限公司	同受一方控制
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制
上海轩帝投资管理有限公司	同受一方控制
上海翊宇投资管理有限公司	同受一方控制
绍兴世茂新置业发展有限公司	同受一方控制
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制
深圳市前海世茂投资管理有限公司	同受一方控制
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制
石狮世茂新领航置业有限公司	同受一方控制
世茂房地产控股（BVI）有限公司	同受一方控制
世茂房地产控股有限公司	同受一方控制
世茂天成物业服务集团有限公司	同受一方控制
四川茂西企业管理咨询有限公司	同受一方控制
苏州翀天智能化工程有限公司	同受一方控制
苏州茂之缘建筑装饰工程有限公司	同受一方控制
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制
绥芬河世福家居用品有限公司	同受一方控制
天津世茂新里程置业有限公司	同受一方控制
天津世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制
温州世茂新腾飞房地产开发有限公司	同受一方控制
温州新领航房地产开发有限公司	同受一方控制
无锡溪都置业有限公司	同受一方控制
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	同受一方控制
西藏世茂企业发展有限公司	同受一方控制
霞浦世茂金禾置业有限公司	同受一方控制
香河万通房地产开发有限公司	同受一方控制
徐州领地房地产开发有限公司	同受一方控制
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制
漳州中世房地产开发有限公司	同受一方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
长春悦翊房地产开发有限公司	同受一方控制
浙江世茂企业管理有限公司	同受一方控制
ShimaoHongKongConstructionMaterialTradingLimited	同受一方控制
固安茂悦房地产开发有限公司	同受一方控制
南京汉佑商业管理有限公司	同受一方控制
内蒙古世茂天成物业管理有限公司	同受一方控制
北京茂昕企业管理有限公司	同受一方控制
福州润颜企业管理有限公司	同受一方控制
福州世茂世霖置业有限公司	同受一方控制
广州苍鹰建材有限公司	同受一方控制
济南世茂新发展置业有限公司	同受一方控制
济南世雅置业有限公司	同受一方控制
牡丹江世诚建材贸易有限公司	同受一方控制
牡丹江世茂置业有限公司	同受一方控制
青岛盈晟德贸易有限公司	同受一方控制
上海耀毅实业有限公司	同受一方控制
上海奕至企业管理有限公司	同受一方控制
尚悦（天津）建材贸易有限责任公司	同受一方控制
深圳市世木实业有限公司	同受一方控制
沈阳兆隆地产开发有限公司	同受一方控制
苏州世茂天成物业管理有限公司	同受一方控制
武汉梵樾企业管理有限公司	同受一方控制
重庆茂社企业管理有限公司	同受一方控制
重庆市万州区如意置业有限公司	同受一方控制
上海世茂投资管理有限公司	同受一方控制
南宁世茂新纪元房地产开发有限公司	同受一方控制
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制
安徽茂速置业有限公司	同受一方控制
成都世茂天成企业管理有限公司	同受一方控制
成都世茂置业有限公司	同受一方控制
德阳世茂新领域置业有限公司	同受一方控制
福建省世茂海上丝绸之路博物馆	同受一方控制
杭州临安同人置业有限公司	同受一方控制
河南昊慈企业管理有限公司	同受一方控制
黑龙江通海建材贸易有限公司	同受一方控制
牡丹江世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制
南京忻昶企业咨询管理有限公司	同受一方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
南宁悦润熙企业管理有限公司	同受一方控制
宁波世茂房地产开发有限公司	同受一方控制
青岛世茂投资发展有限公司	同受一方控制
泉州颜沃企业管理有限公司	同受一方控制
陕西世茂新领航置业有限公司	同受一方控制
上海百思安电梯科技发展有限公司	同受一方控制
上海茂舒建材有限公司	同受一方控制
上海樾泓奕企业管理有限公司	同受一方控制
沈阳世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制
沈阳世茂新里程房地产开发有限公司	同受一方控制
重庆诺羽斯贸易有限公司	同受一方控制
重庆世一舒企业管理有限公司	同受一方控制
北京茂茵企业管理有限公司	同受一方控制
成都世茂新世纪商业管理有限公司	同受一方控制
上海云域空间智能科技有限公司	同受一方控制
上海茂御酒店物业管理有限公司	同受一方控制
成都世茂房地产开发有限公司	控股股东之合营企业
福安市万城置业有限公司	控股股东之合营企业
福建世茂瑞盈房地产开发有限公司	控股股东之合营企业
福建五环实业有限公司	控股股东之合营企业
福建永森房地产开发有限公司	控股股东之合营企业
江门市碧海银湖房地产有限公司	控股股东之合营企业
南安市爱乐置业有限公司	控股股东之合营企业
南昌世茂新发展置业有限公司	控股股东之合营企业
南京世荣置业有限公司	控股股东之合营企业
南平世茂新纪元置业有限公司	控股股东之合营企业
南平世阳达置业有限公司	控股股东之合营企业
宁波世茂新里程置业有限公司	控股股东之合营企业
铭斯（上海）企业管理有限公司	控股股东之合营企业
泉州世茂世悦置业有限公司	控股股东之合营企业
泉州世茂祥瑞房地产有限公司	控股股东之合营企业
上海家和信息技术有限公司	控股股东之合营企业
上海骞奕建材有限公司	控股股东之合营企业
上海世茂喜达酒店管理有限公司	控股股东之合营企业
尚隽（上海）企业管理有限公司	控股股东之合营企业
天津海滨投资发展有限公司	控股股东之合营企业
天津津南新城房地产开发有限公司	控股股东之合营企业
天津世茂新领航置业有限公司	控股股东之合营企业

其他关联方名称	与本公司的关系
增城荔丰房地产有限公司	控股股东之合营企业
长沙世茂房地产有限公司	控股股东之合营企业
宁波世茂新世纪房地产开发有限公司	控股股东之合营企业
厦门致恺企业管理有限公司	控股股东之合营企业
上海世斐企业管理有限公司	合营企业之子公司
深圳市皇庭房地产开发有限公司	合营企业之子公司
深圳市嘉长源投资发展有限公司	合营企业之子公司
深圳市融晟丰盈实业有限公司	合营企业之子公司
重庆捷程置业有限公司	合营企业之子公司
重庆越洋房地产开发有限公司	合营企业之子公司
北京饕餮小镇文化旅游发展有限公司	公司子公司之股东
成都世舱置业有限公司	公司子公司之股东
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	公司子公司之股东
杭州泰禾置业集团有限公司	公司子公司之股东
湖北省长投城镇化投资有限公司	公司子公司之股东
湖北长建产业投资有限公司	公司子公司之股东
济南铁发投资管理合伙企业（有限合伙）	公司子公司之股东
平潭碧桂共赢投资合伙企业（有限合伙）	公司子公司之股东
青岛世奥房地产开发有限责任公司	公司子公司之股东
泉州市碧桂园房地产开发有限公司	公司子公司之股东
上海龙潜实业发展有限公司	公司子公司之股东
上海隆汀企业管理中心（有限合伙）	公司子公司之股东
云南融创房地产开发有限公司	公司子公司之股东
珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	公司子公司之股东
青岛黄岛发展（集团）有限公司	公司子公司之股东
福州泰禾物业管理有限公司	公司子公司之股东
深圳安创投资管理有限公司	公司子公司股东之股东
眉山启迪科技园有限公司	联营企业
泉州泓茂实业发展有限公司	合营企业
成都世茂天成物业服务服务有限公司	同受一方控制
福建福晟物业有限公司	同受一方控制
杭州世茂新领航房地产有限责任公司	同受一方控制
南京世茂房地产开发有限公司	同受一方控制
宁波茂升房地产开发有限公司	同受一方控制
青岛城投地产投资控股（集团）有限公司	公司子公司股东之股东
泉州世茂三远物业服务服务有限公司	同受一方控制
上海翠朗酒店管理有限公司	同受一方控制
上海翠朗智能科技有限公司	同受一方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
上海槿莹企业管理有限公司	同受一方控制
上海茂宾源贸易有限公司	同受一方控制
上海世茂酒店管理有限公司	同受一方控制
上海世茂世精采贸易有限公司	同受一方控制
上海世茂世有品信息科技有限公司	同受一方控制
云茂互联智能科技（厦门）有限公司	控股股东之联营企业
漳州福晟物业服务服务有限公司	同受一方控制

## 5. 关联方交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ①采购商品/接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2025 年度	2024 年度
世茂天成物业服务集团有限公司	接受劳务	38,298,882.68	23,745,830.53
苏州狮天智能化工程有限公司	接受劳务	9,225,998.13	8,708,783.87
上海世茂世精采贸易有限公司	采购商品	9,248,780.89	348,230.30
北京茂茵企业管理有限公司	接受劳务	8,773,584.91	
上海家和信息技术有限公司	接受劳务	6,602,642.07	21,933.83
上海世茂世有品信息科技有限公司	接受劳务	5,563,209.10	6,018,193.38
黑龙江通海建材贸易有限公司	采购商品	4,110,265.49	8,402,480.71
上海世茂酒店管理有限公司	接受劳务	3,801,357.02	7,750.55
上海翠朗智能科技有限公司	接受劳务	2,576,228.20	233,383.77
上海耀毅实业有限公司	接受劳务	2,101,834.86	
上海翠朗智能科技有限公司	采购商品	975,792.12	236,572.00
上海世茂房地产有限公司	接受劳务	534,714.89	632,235.39
牡丹江嘉博仁物业管理有限公司	接受劳务	389,478.18	
苏州狮天智能化工程有限公司	采购商品	387,551.33	759.29
上海世茂国际广场有限责任公司	接受劳务	278,711.35	
上海世茂喜达酒店管理有限公司	接受劳务	200,972.96	245,754.64
成都世茂新世纪商业管理有限公司	接受劳务	147,079.24	
上海云域空间智能科技有限公司	接受劳务	139,435.59	
上海润尚房地产经纪有限公司	接受劳务	135,849.06	588,152.45
牡丹江世诚建材贸易有限公司	采购商品	91,596.00	
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	采购商品	30,900.00	
上海世茂世精采贸易有限公司	接受劳务	23,867.91	4,339.62
上海茂御酒店物业管理有限公司	采购商品	14,400.00	
上海世茂喜达酒店管理有限公司	采购商品	13,274.35	

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2025 年度	2024 年度
成都世茂房地产开发有限公司	接受劳务	7,193.20	532,066.04
上海世茂庄园置业有限公司	接受劳务	6,000.00	
上海世滨电子商务有限公司	采购商品	5,132.74	
云茂互联智能科技（厦门）有限公司	接受劳务	4,716.98	
成都世茂房地产开发有限公司	采购商品	4,416.00	18,656.00
长沙世茂房地产有限公司	接受劳务	471.70	
上海繁英环境工程有限公司	接受劳务		1,434,009.48
绥芬河世福家居用品有限公司	采购商品		902,654.87
上海百思安电梯科技发展有限公司	接受劳务		86,326.43
上海茂宾源贸易有限公司	采购商品		36,940.00
上海槿莹企业管理有限公司	接受劳务		15,400.00
成都世茂天成物业服务有限公司	接受劳务		12,566.04
世茂天成物业服务集团有限公司	采购商品		2,371.89
<b>合计</b>		<b>93,694,336.96</b>	<b>52,235,391.08</b>

注：上述交易金额为不含税金额。

②出售商品/提供劳务情况

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2025 年度	2024 年度
上海世茂世有品信息科技有限公司	提供劳务	7,227,352.05	1,350,738.09
厦门致恺企业管理有限公司	销售商品	4,128,204.76	
世茂天成物业服务集团有限公司	销售商品	3,951,399.83	325,722.95
上海润尚房地产经纪有限公司	销售商品	3,555,045.90	
上海世茂世精采贸易有限公司	销售商品	3,454,575.29	
世茂天成物业服务集团有限公司	提供劳务	2,827,588.66	
青岛世茂投资发展有限公司	销售商品	1,109,300.89	465,717.25
上海世茂庄园置业有限公司	销售商品	631,858.41	
宁波茂升房地产开发有限公司	提供劳务	506,972.41	362,646.55
上海世茂樞拓置业有限公司	提供劳务	227,930.19	422,080.19
上海世茂庄园置业有限公司	提供劳务	150,824.53	52,603.77
成都世茂房地产开发有限公司	提供劳务	112,641.51	90,921.77
上海翠朗酒店管理有限公司	提供劳务	98,742.14	14,465.41
上海翠朗智能科技有限公司	提供劳务	80,500.49	10,271.59
上海世茂喜达酒店管理有限公司	提供劳务	51,931.60	337,183.96
上海容承企业管理有限公司	提供劳务	10,703.77	22,989.38
上海世茂国际广场有限责任公司	销售商品	7,929.20	
上海世茂酒店管理有限公司	提供劳务	5,094.34	38,523.70
上海世茂国际广场有限责任公司	提供劳务	1,230.69	
南京世茂房地产开发有限公司	提供劳务		12,487,155.96
青岛城投地产投资控股（集团）有限公司	销售商品		21,900,000.00
常州世茂新城房地产开发有限公司	提供劳务		691,346.43
深圳市前海世茂投资管理有限公司	提供劳务		666,402.96
杭州世茂新领航房地产有限责任公司	提供劳务		171,262.14
南京世茂房地产开发有限公司	销售商品		152,888.89
<b>合计</b>		<b>28,139,826.66</b>	<b>39,562,920.99</b>

注 1：上述交易金额为不含税金额。

(2) 关联租赁情况

①本公司作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上期确认的 租赁收入
上海翠朗智能科技有限公司	场地费	33,347.68	
深圳市前海世茂投资管理有限公司	前海世茂大厦		3,832,094.48
<b>合计</b>		<b>33,347.68</b>	<b>3,832,094.48</b>

②本公司作为承租方:

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁费	上期确认的 租赁费
成都世茂新城房地产开发有限公司	成都世茂广场	48,783,978.50	58,675,711.70
上海世茂房地产有限公司	上海世茂大厦	39,395,835.22	39,056,864.25
成都世茂房地产开发有限公司	成都世茂大厦	33,013,071.53	37,833,040.30
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	南通世茂广场	4,913,839.45	2,856,097.21
南昌世茂新发展置业有限公司	南昌世茂广场	3,227,600.49	4,801,112.63
青岛世茂新城房地产开发有限公司	青岛世茂 52+	101,705.40	782,391.25
世茂天成物业服务集团有限公司	世茂玉锦湾 4 号 商业楼第 3 层	444,240.00	333,180.00
苏州世茂置业有限公司	苏州世茂项目 南区停车场	159,285.02	63,284.14
<b>合计</b>		<b>130,039,555.61</b>	<b>144,401,681.48</b>

(3) 关联担保情况

①本公司作为担保方

被担保方	担保余额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
青岛世茂新城房地产开发有限公司	8.98	2023年11月	债务履行期限届满	否
临安同人置业有限公司、杭州世茂 嘉年华置业有限公司	4.89	2024年2月	债务履行期限届满	否
北京悦盈房地产有限公司	2.54	2024年10月	债务履行期限届满	否
天津世茂新里程置业有限公司	2.46	2024年10月	债务履行期限届满	否
<b>合计</b>	<b>18.87</b>			

注：1、公司控股子公司青岛世奥投资发展有限公司为青岛世茂新城房地产开发有限公司之借款提供担保的情况；2、公司控股子公司福建世茂创世纪置业有限公司同意作为共同债务人，将退地应收款为关联方债务人临安同人置业有限公司、杭州世茂嘉年华置业有限公司向浙商金汇信托股份有限公司的借款提供质押担保；3、公司全资子公司大连世茂龙河发展有限公司（于 2024 年 10 月完成股权变更，股转后为公司全资子公司）为公司关联方世茂集团控股有限公司控股子公司北京悦盈房地产有限公司与新疆鼎信智远股权投资管理有限公司的债务提供资产抵押担保；4、公司全资子公司大连世茂龙河发展有限公司（于 2024 年 10 月完成股权变更，股转后为公司全资子公司）为公司关联方世茂集团控股有限公司控股子公司北京悦盈房地产有限公司与新疆鼎信智远股权投资管理有限公司的债务提供资产抵押担保。

## 6. 关联方应收应付款项

### （1）应收项目

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应收款	福州茂洲置业有限公司	1,461,203,162.71	
其他应收款	重庆捷程置业有限公司	600,753,909.75	600,756,137.69
其他应收款	上海世斐企业管理有限公司	406,710,968.95	406,710,968.95
其他应收款	深圳市晟世善居实业有限公司	366,918,225.00	366,918,225.00
其他应收款	牡丹江嘉博仁物业管理有限公司	331,592,321.61	
其他应收款	天津中民爱普城市建设发展有限公司	253,961,506.85	253,961,506.85
其他应收款	无锡世茂新发展置业有限公司	213,957,511.30	213,957,511.30
其他应收款	深圳市荣晟善居实业有限公司	205,500,000.00	205,500,000.00
其他应收款	厦门云街置业有限公司	174,077,615.90	180,569,486.16
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	125,826,522.31	127,885,857.13
其他应收款	深圳安创投资管理有限公司	114,071,830.48	114,071,830.48
其他应收款	郑州钱隆实业有限公司	42,042,834.00	42,042,834.00
其他应收款	深圳市荣樾企业管理有限公司	34,660,897.47	68,860,000.00
其他应收款	泉州泓茂实业发展有限公司	27,238,388.90	41,123,566.90
其他应收款	堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	19,326,730.00	19,326,730.00
其他应收款	眉山启迪科技园有限公司	14,049,958.40	14,305,470.69
其他应收款	重庆越洋房地产开发有限公司	9,512,591.12	9,500,666.47
其他应收款	平潭碧桂共赢投资合伙企业（有限合伙）	963,558.31	963,558.31
其他应收款	上海恒霆企业管理有限公司	750,301.44	
其他应收款	深圳市嘉长源投资发展有限公司	513,976.14	-
其他应收款	武汉光谷芯动力地产开发有限公司	19,650.61	-
其他应收款	济南骏茂房地产开发有限公司		99,378,602.73
<b>合计</b>		<b>4,403,652,461.25</b>	<b>2,765,832,952.66</b>

### （2）应付项目

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
应付账款	世茂天成物业服务集团有限公司	12,597,739.82	23,364,151.23
应付账款	上海家和信息技术有限公司	5,382,767.25	6,926,770.55
应付账款	苏州翀天智能化工程有限公司	3,534,092.71	3,759,506.90
应付账款	牡丹江斐夏管理服务有限公司	1,494,137.96	1,704,723.06
应付账款	上海世源建材贸易有限公司	1,790,614.00	1,663,707.00
应付账款	福州泰禾物业管理有限公司	1,141,933.52	1,475,213.48
应付账款	牡丹江嘉博仁物业管理有限公司	126,143.57	
应付账款	上海逸景园林景观工程有限公司		7,349,791.00
应付账款	上海繁英环境工程有限公司		5,602,837.82
应付账款	上海茂尊雅筑设计顾问有限公司		1,308,125.00
应付账款	上海世滨电子商务有限公司		859,818.51
应付账款	成都世茂房地产开发有限公司		278,963.00
应付账款	绥芬河世福家居用品有限公司		220,000.00
应付账款	苏州茂之缘建筑装饰工程有限公司		84,781.02
应付账款	上海茂声智能科技有限公司		51,355.00
应付账款	上海百思安电梯科技发展有限公司		51,282.00
应付账款	上海光核教育科技有限公司		9,651.93
应付股利	西藏世茂企业发展有限公司	119,716,831.01	119,716,831.01
应付股利	Peak Gain International Limited	70,580,025.00	70,580,025.00
应付股利	Prime Master Holdings Limited	33,500,000.00	33,500,000.00
应付股利	Grandday International Limited	15,190,000.00	15,190,000.00
应付股利	世茂天成物业服务集团有限公司		3,042,266.99
其他应付款	上海樾泓奕企业管理有限公司	1,405,480,487.43	1,405,480,487.43
其他应付款	福州泰盛置业有限公司	416,479,786.47	409,297,245.46
其他应付款	上海世茂寰璟投资管理有限公司	357,518,089.16	
其他应付款	杭州泰禾置业集团有限公司	326,837,564.55	326,837,564.55
其他应付款	上海翊宇投资管理有限公司	300,182,074.70	1,382,760,665.42
其他应付款	北京饕餮小镇文化旅游发展有限公司	228,443,682.62	228,443,682.62
其他应付款	珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	178,856,164.38	178,856,164.38
其他应付款	湖北长建产业投资有限公司	153,903,357.98	148,372,466.70
其他应付款	成都世茂新城房地产开发有限公司	125,740,447.68	113,919,901.81
其他应付款	成都世茂房地产开发有限公司	106,785,749.20	80,655,926.74
其他应付款	泉州市碧桂园房地产开发有限公司	104,431,142.47	104,431,142.47
其他应付款	长沙茂泓置业开发有限公司	102,094,755.49	79,741,473.28
其他应付款	宁波茂嵘企业管理咨询有限公司	99,786,271.06	
其他应付款	湖北省长投城镇化投资有限公司	98,633,814.43	92,768,809.46
其他应付款	济南铁发投资管理合伙企业(有限合伙)	96,227,492.48	107,936,726.75
其他应付款	Elegant Dragon Invs Ltd	80,361,762.32	

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	海口盛轩企业管理有限公司	74,021,397.85	
其他应付款	宁波鼎峰房地产开发有限公司	48,000,000.00	46,680,661.81
其他应付款	上海世源建材贸易有限公司	47,540,500.00	816,000.00
其他应付款	Lead Bright Invs Ltd	43,918,637.55	
其他应付款	海峡建设投资管理咨询(上海)有限公司	42,079,615.00	43,986,606.00
其他应付款	上海家和信息技术有限公司	39,906,483.54	42,092,337.51
其他应付款	福州恒云企业管理有限公司	27,927,517.16	29,536,840.41
其他应付款	深圳市世木实业有限公司	27,192,254.06	21,626,080.74
其他应付款	长沙世茂房地产有限公司	25,473,538.29	20,451,239.10
其他应付款	牡丹江睿智营销企划有限公司	23,850,666.00	26,138,152.65
其他应付款	南京世荣置业有限公司	23,486,382.38	
其他应付款	福州世茂瑞盈置业有限公司	19,721,350.37	19,721,350.37
其他应付款	上海世茂房地产有限公司	19,336,476.18	5,100,000.00
其他应付款	武汉光谷芯动力地产开发有限公司	19,051,369.20	19,031,718.59
其他应付款	南昌世茂新发展置业有限公司	18,110,464.87	12,005,881.89
其他应付款	宁波世茂房地产开发有限公司	15,894,370.60	15,894,370.60
其他应付款	深圳市皇庭房地产开发有限公司	15,892,374.05	15,892,374.05
其他应付款	重庆茂社企业管理有限公司	15,157,559.17	18,526,116.00
其他应付款	张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	14,791,560.72	14,791,560.72
其他应付款	常熟世茂房地产开发有限公司	14,441,104.82	
其他应付款	Grandday International Limited	14,122,764.36	14,122,764.36
其他应付款	南昌世茂新纪元置业有限公司	13,462,134.19	13,858,343.48
其他应付款	上海樾甄恬企业管理有限公司	13,359,613.82	
其他应付款	武汉梵樾企业管理有限公司	11,532,912.05	9,250,926.23
其他应付款	云南万誉房地产开发有限公司	10,398,134.84	
其他应付款	牡丹江通达小额贷款有限公司	10,000,000.00	
其他应付款	吉安新盈房地产开发有限公司	9,647,843.29	
其他应付款	龙岩上杭县荣誉房地产有限公司	8,750,393.00	8,750,393.00
其他应付款	安徽茂速置业有限公司	8,061,635.44	6,556,477.87
其他应付款	上海骞奕建材有限公司	7,991,222.22	7,991,222.22
其他应付款	上海伯拉企业管理有限公司	7,845,805.67	7,845,805.67
其他应付款	南京拓界企业管理咨询有限公司	7,785,051.30	20,484,963.30
其他应付款	杭州泰峪房地产开发有限公司	7,750,783.34	
其他应付款	南昌忞晟置业有限公司	7,415,757.49	
其他应付款	上海世茂投资管理有限公司	7,124,390.25	7,124,390.25
其他应付款	烟台世茂置业有限公司	6,950,185.46	6,979,701.46
其他应付款	福建世茂朗盈房地产开发有限公司	6,195,603.19	6,195,603.19

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	浙江世茂企业管理有限公司	5,717,242.52	2,772,863.24
其他应付款	泉州世茂新发展置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	南京诺晓企业管理咨询有限公司	4,879,261.21	
其他应付款	世茂天成物业服务集团有限公司	4,845,235.52	47,305,347.18
其他应付款	济南世海企业管理有限公司	4,542,253.08	10,191,618.95
其他应付款	肇庆润铭企业管理有限公司	4,470,020.03	
其他应付款	世茂房地产控股(BVI)有限公司	3,932,331.32	160,318.96
其他应付款	上海奕至企业管理有限公司	3,904,492.50	28,904,492.50
其他应付款	Peak Gain International Limited	3,759,972.02	3,760,092.86
其他应付款	深圳市前海世茂投资管理有限公司	3,724,875.71	3,724,875.71
其他应付款	杭州东奥投资管理有限公司	3,227,266.00	
其他应付款	石狮世茂新领航置业有限公司	3,166,514.28	3,166,514.28
其他应付款	宁波世茂新纪元置业有限公司	2,485,558.00	2,485,558.00
其他应付款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	2,448,862.22	
其他应付款	重庆世一舒企业管理有限公司	2,425,100.00	100.00
其他应付款	济南裕元企业管理有限公司	2,235,318.27	
其他应付款	厦门世茂新纪元置业有限公司	2,175,533.29	2,175,533.29
其他应付款	泉州世茂瑞盈置业有限公司	2,100,459.00	2,100,459.00
其他应付款	芜湖世茂房地产开发有限公司	2,056,380.98	2,056,380.98
其他应付款	青岛华皓锦誉置业有限公司	1,738,480.00	1,738,480.00
其他应付款	Inner Power Limited	1,738,406.00	1,738,405.99
其他应付款	泉州聚龙华茂房地产有限公司	1,711,309.20	1,811,309.20
其他应付款	长春世茂明发房地产开发有限公司	1,701,517.50	
其他应付款	昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	1,692,689.95	
其他应付款	福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	1,637,401.79	1,637,401.79
其他应付款	北京茂磊企业管理有限公司	1,593,595.42	
其他应付款	福州世茂世霖置业有限公司	1,578,200.00	1,578,200.00
其他应付款	苏州世茂置业有限公司	1,498,116.00	1,564,564.35
其他应付款	绍兴世茂置业有限公司	1,387,018.51	1,387,018.51
其他应付款	福州世茂新领域置业有限公司	1,319,294.41	1,319,294.41
其他应付款	福州世茂新纪元置业有限公司	1,200,526.10	1,200,526.10
其他应付款	宁波世茂嘉年华置业有限公司	1,165,120.00	
其他应付款	河南昊慈企业管理有限公司	1,150,000.00	1,150,000.00
其他应付款	杭州茂途企业管理有限公司	1,142,208.91	
其他应付款	福州世茂汇盈置业有限公司	1,100,000.00	1,100,000.00
其他应付款	惠安世茂智行房地产有限公司	1,000,049.28	1,000,049.28
其他应付款	南京哲拓企业管理咨询有限公司	1,000,000.00	
其他应付款	上海容承企业管理有限公司	924,926.81	924,826.81

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	广州誉稳建材贸易有限公司	888,489.12	
其他应付款	四川茂西企业管理咨询有限公司	871,593.74	2,564,808.72
其他应付款	泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	804,110.50	804,110.50
其他应付款	昆山世茂新发展置业有限公司	760,543.15	960,543.15
其他应付款	泉州元一企业管理有限公司	745,341.79	
其他应付款	龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	739,669.00	739,669.00
其他应付款	北京茂享家科技有限公司	737,175.84	737,175.84
其他应付款	福建世茂瑞盈房地产开发有限公司	687,866.00	687,866.00
其他应付款	青岛海智伟创置业有限公司	667,109.17	667,109.17
其他应付款	张家界世茂荣展置业有限公司	579,764.00	
其他应付款	北京茂昕企业管理有限公司	552,765.54	552,765.54
其他应付款	福州傲崛企业管理有限公司	513,948.09	
其他应付款	福建省世茂海上丝绸之路博物馆	510,000.00	510,000.00
其他应付款	杭州茂域企业管理有限公司	500,000.00	
其他应付款	上海世茂物联网科技有限公司	471,000.00	471,000.00
其他应付款	福州世茂世源置业有限公司	434,745.85	434,745.85
其他应付款	沈阳世茂新发展置业有限公司	429,419.11	429,419.11
其他应付款	大连世茂新发展置业有限公司	414,833.17	
其他应付款	福州世茂新世纪房地产开发有限公司	386,932.00	955,178.00
其他应付款	沈阳世茂新里程房地产开发有限公司	358,476.82	358,476.82
其他应付款	福州润颜企业管理有限公司	350,867.11	317,089.31
其他应付款	北京鹏丽花园房地产发展有限公司	338,787.30	338,787.30
其他应付款	泉州颜沃企业管理有限公司	293,000.00	293,000.00
其他应付款	杭州圆盈企业管理有限责任公司	284,363.00	
其他应付款	深圳市融晟丰盈实业有限公司	278,192.62	278,192.62
其他应付款	湖州世茂房地产开发有限公司	278,176.00	
其他应付款	上海茂声智能科技有限公司	234,946.18	234,946.18
其他应付款	南昌雨梅企业管理有限公司	222,079.15	
其他应付款	北京茂同企业管理有限公司	220,874.77	
其他应付款	济南世泰企业管理有限公司	219,000.00	
其他应付款	南安世茂新里程置业有限公司	217,500.00	217,500.00
其他应付款	厦门傲睿企业管理有限公司	212,876.04	212,876.04
其他应付款	南京世茂新领航置业有限公司	185,302.36	37,476.09
其他应付款	长春悦翊房地产开发有限公司	184,612.61	688.13
其他应付款	陕西世茂新领航置业有限公司	180,000.00	10,180,000.00
其他应付款	牡丹江世茂新城房地产开发有限公司	177,515.00	177,515.00
其他应付款	成都世茂新世纪商业管理有限公司	155,904.00	
其他应付款	温州世茂新腾飞房地产开发有限公司	150,000.00	150,000.00

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	武汉世茂新城房地产开发有限公司	113,449.60	
其他应付款	泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	110,935.25	110,935.25
其他应付款	上海翠朗智能科技有限公司	93,910.46	
其他应付款	青岛盈晟德贸易有限公司	91,560.54	103,560.54
其他应付款	杭州世茂新体验房地产有限责任公司	80,000.00	
其他应付款	涑水县国兴房地产开发有限公司	79,967.33	79,967.33
其他应付款	Peak Castle Assets Ltd	78,402.66	78,402.66
其他应付款	福州台江霁颜企业管理有限公司	77,300.00	
其他应付款	青岛穆航商业服务有限公司	54,313.92	
其他应付款	福州易承企业管理有限公司	52,633.20	
其他应付款	肇庆世茂悦桂房地产开发有限公司	39,723.38	39,723.38
其他应付款	牡丹江世诚建材贸易有限公司	38,858.00	38,858.00
其他应付款	天津茂滨企业管理有限公司	25,716.10	
其他应付款	济南世景企业管理有限公司	24,700.00	
其他应付款	沈阳兆隆地产开发有限公司	23,902.56	23,902.56
其他应付款	天津生态城世茂新城投资开发有限公司	23,723.75	
其他应付款	北京茂枫企业管理有限公司	23,107.02	23,107.02
其他应付款	上海世茂喜达酒店管理有限公司	22,853.14	27,435.75
其他应付款	青岛硕旋商业服务有限公司	20,000.00	
其他应付款	青岛世茂新城房地产开发有限公司	18,764.81	78,875.48
其他应付款	天津世茂新领航置业有限公司	14,411.88	14,411.88
其他应付款	上海世滨电子商务有限公司	13,200.00	13,200.00
其他应付款	广州茂欣投资有限公司	12,441.91	
其他应付款	广州世茂新里程房地产开发有限公司	10,309.34	
其他应付款	平潭海峡如意城开发建设有限公司	7,427.00	7,427.00
其他应付款	南宁悦润熙企业管理有限公司	6,500.00	6,500.00
其他应付款	北京茂茵企业管理有限公司	5,909.40	
其他应付款	北京睿欣建筑装饰工程有限公司	5,833.00	
其他应付款	泉州世茂新领域置业有限公司	5,650.68	5,650.68
其他应付款	福州易泓企业管理有限公司	5,500.00	5,500.00
其他应付款	福州傲霖企业管理有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	4,767.33	3,897.78
其他应付款	杭州临安同人置业有限公司	4,500.00	4,500.00
其他应付款	上海轩帝投资管理有限公司	3,185.00	3,185.00
其他应付款	沈阳世茂新纪元置业有限公司	3,000.00	3,000.00
其他应付款	济南世雅置业有限公司	2,207.79	2,207.79
其他应付款	福州泓宸企业管理有限公司	2,200.00	
其他应付款	杭州傲润企业管理有限公司	2,194.35	

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	南宁市爱乐置业有限公司	1,923.00	1,923.00
其他应付款	天津海滨投资发展有限公司	1,869.60	1,869.60
其他应付款	济南世茂新发展置业有限公司	1,658.13	1,658.13
其他应付款	上海世茂金融投资控股集团有限公司	1,411.44	1,411.44
其他应付款	厦门祺翎企业管理有限公司	1,052.63	1,052.63
其他应付款	泉州世茂祥瑞房地产有限公司	1,037.10	1,037.10
其他应付款	龙海世茂置业有限公司	1,026.15	1,026.15
其他应付款	江门市碧海银湖房地产有限公司	1,008.69	1,008.69
其他应付款	国达房地产开发有限公司	1,000.05	1,000.05
其他应付款	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	1,000.00	1,000.00
其他应付款	惠东县泮盛帝景贸易有限公司	952.35	952.35
其他应付款	徐州领地房地产开发有限公司	834.80	834.80
其他应付款	温州新领航房地产开发有限公司	782.63	782.63
其他应付款	济南世茂福盈置业有限公司	478.28	478.28
其他应付款	漳州中世房地产开发有限公司	360.90	360.90
其他应付款	福州皓阳置业有限公司	200.00	200.00
其他应付款	北京悦顺和企业管理有限公司	105.65	
其他应付款	青岛日巨商业服务有限公司	100.00	
其他应付款	泉州美亚环境工程有限公司	37.81	37.81
其他应付款	上海世茂建设有限公司		495,381,025.58
其他应付款	常州世茂新城房地产开发有限公司		70,137,831.43
其他应付款	张家港世茂房地产开发有限公司		3,442,451.22
其他应付款	上海润尚房地产经纪有限公司		3,009,250.00
其他应付款	龙岩世茂新领航置业有限公司		2,350,977.22
其他应付款	上海嘉枢企业管理有限公司		2,122,171.03
其他应付款	南通世茂新纪元房地产开发有限公司		2,010,266.84
其他应付款	泉州海景商城有限公司		1,339,552.00
其他应付款	成都世舱置业有限公司		1,301,956.41
其他应付款	青岛华皓瑞信置业有限公司		125,576.87
其他应付款	上海繁英环境工程有限公司		75,994.75
其他应付款	德阳世茂新领域置业有限公司		59,726.61
其他应付款	成都世茂天成企业管理有限公司		40,612.47
其他应付款	成都世茂新里程置业有限公司		15,150.00
其他应付款	福建五环实业有限公司		869.55
其他应付款	无锡溪都置业有限公司		466.65
其他应付款	绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司		45.00
合同负债	上海家和信息技术有限公司	39,906,483.54	4,992,509.03
<b>合计</b>		<b>5,331,749,475.99</b>	<b>6,160,061,423.12</b>

## 十一、承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

项目	期末余额
资本承诺（注1）	
租赁承诺（注2）	23,386.06 万元

注1：截至2025年12月31日止，公司及控股子公司无已签订未支付之土地款项。

注2：截至2025年12月31日止，公司及控股子公司已签订未支付之租赁合同总金额约为23,386.06万元。

### 2. 或有事项

#### （1）与融资及担保相关的或有事项

公司已于前期披露与融资及担保相关的或有事项（详见公司于2024年4月30日披露的临2024-047《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项调查情况的公告》、2024年8月29日披露的《2024年半年度报告》附注及2025年3月28日披露的《2024年年度报告》附注、2025年8月27日披露的《2025年半年度报告》附注），上述事项于资产负债表日本金余额74.40亿元，其中已依规履行相关审议程序的本金额10.73亿元。根据公司在这些事项中实际承担的责任，评估实际可能的赔偿支出，根据诉讼情况按未偿还本金计提预计负债58.65亿元。

序号	所属公司	涉及本金 余额（亿元）	本金计提 预计负债金额 （亿元）	是否履行 审议程序
1	深圳市世茂新里程实业有限公司	14.74	14.74	
2	深圳市世茂新里程实业有限公司 福建世茂新里程投资发展有限公司	21.05	21.05	
3	南京世茂新发展置业有限公司	1.16		是
4	石狮世茂新城房地产开发有限公司	3.00	3.00	
5	石狮世茂房地产开发有限公司 石狮世茂新城房地产开发有限公司	4.59	4.59	
6	石狮世茂房地产开发有限公司	2.59	2.59	
7	石狮世茂房地产开发有限公司	0.81	0.81	
8	芜湖世茂新发展置业有限公司	3.46	3.46	
9	前海世茂发展（深圳）有限公司 宁波新腾飞置业有限公司 上海世茂新体验置业有限公司	8.41	8.41	
10	福建世茂新里程投资发展有限公司	9.57		是
11	石狮世茂房地产开发有限公司	5.02		
	<b>合计</b>	<b>74.40</b>	<b>58.65</b>	

注：（1）上表事项中未含对借款利息及违约金计提的预计负债；（2）上述事项 1-2 已根据法院判决书在资产负债表日之前通过资产抵债的方式完成了账务处理；（3）事项 3 及事项 10 “是否履行审议程序”下的“是”，仅指公司履行资产抵偿债务的审议程序；（4）《2024 年年度报告》附注中披露的或有事项 4 已通过司法拍卖受偿的方式履行完毕抵押担保责任；《2024 年年度报告》附注中披露的或有事项 8 通过子公司处置的方式完成化解；《2024 年年度报告》附注中披露的或有事项 11 已由借款人清偿；《2024 年年度报告》附注中披露的或有事项 13 二审已胜诉，无需履行担保责任。

相关事项详细说明如下：

事项 1：（2022）京 03 执 988 号案件

公司已于临 2024-047《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项调查情况的公告》披露案件基本情况（案件 1）。

最新进展：2024 年 6 月 27 日，北京市第三中级人民法院做出（2022）京 03 执 988 号《执行裁定书》，申请人中信信托接受被执行人深圳世茂新里程名下不动产以物抵债。根据世茂集团于 2023 年 5 月 4 日出具的《担保及确认函》，其将以应收账款、资产或现金等方式补偿公司或有负债可能涉及极端情况下的损失。截至 2025 年 12 月 31 日，北京市第三中级人民法院裁定中止执行。

事项 2：（2022）京 03 执 1141 号案件

公司已于临 2024-047《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项调查情况的公告》披露案件基本情况（案件 3）。

最新进展：2024 年 6 月 27 日，北京市第三中级人民法院做出（2022）京 03 执 1141 号《执行裁定书》，裁定申请人中信信托对被被执行人深圳世茂新里程名下不动产以物抵债。根据世茂集团于 2023 年 5 月 4 日出具的《担保及确认函》，其将以应收账款、资产或现金等方式补偿公司或有负债可能涉及极端情况下的损失。截至 2025 年 12 月 31 日，北京市第三中级人民法院裁定中止执行。

事项 3：执行案号（2022）苏 0114 执 2102 号

公司已于临 2024-047《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项调查情况的公告》披露案件基本情况（案件 5）。2025 年度未有新进展。

最新进展：2023 年第四次临时股东大会审议通过的《关于子公司转让资产暨清偿债务事项的议案》，决议将南京新发展持有的部分物业用于向申请人济南钢城小贷抵偿债务。公司已按决议进行会计处理，截至 2025 年末，未查封抵债资产已完成过户，

尚有部分被查封抵债资产待解封后再过户。

事项 4：（2023）鲁 02 执 1792 号

公司已于临 2024-047《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项调查情况的公告》披露案件基本情况（案件 14）。

最新进展：山东省青岛市中级人民法院在 2022 年 8 月经申请人海尔保理申请依法查封了石狮新城名下部分车位，截至 2025 年末，未进入司法拍卖阶段。

事项 5：（2022）苏 01 民初 2575 号

公司已于临 2024-047《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项调查情况的公告》披露案件基本情况（案件 16）。

最新进展：石狮世茂房地产及石狮世茂新城分别以其名下不动产提供抵押担保；前述抵押房产已被华融江苏分公司申请查封。2025 年 6 月 11 日，江苏省高级人民法院终审裁定，一审判决已生效，华融江苏分公司对抵押房地产具有优先受偿权。2025 年 10 月 10 日，江苏省南京市中级人民法院（2025）苏 01 执 1255 号执行裁定拍卖石狮世茂房地产名下用于抵押的部分不动产，尚未上拍。

事项 6：（2022）苏 01 民初 2900 号

公司已于临 2024-047《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项调查情况的公告》披露案件基本情况（案件 16）。

最新进展：石狮世茂房地产以其名下不动产提供抵押担保。2025 年 6 月 11 日，江苏省高级人民法院出具终审裁定，一审判决生效，华融江苏分公司对抵押房地产具有优先受偿权。2025 年 9 月 1 日，江苏省南京市中级人民法院（2025）苏 01 执 1252 号执行裁定拍卖抵押资产，尚未上拍。

事项 7：（2022）京 74 民初 1179 号

公司已于临 2024-047《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项调查情况的公告》披露案件基本情况（案件 19）。

最新进展：石狮世茂房地产以其名下部分商铺提供抵押担保，经华鑫信托申请，已被北京金融法院诉讼查封。2025 年 6 月 10 日，北京金融法院下达（2024）京 74 执恢 262 号《拍卖事项通知书》，于 7 月二拍流拍。

事项 8：诉讼案号（2022）沪 74 民初 1067 号

公司已于临 2024-047《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项调查情况的公告》披露案件基本情况（案件 21）。

最新进展：芜湖新发展以持有的相关房屋所有权及对应土地使用权为陆家嘴信托债

权提供抵押担保，前述资产已被上海金融法院裁定拍卖，于 2025 年 9 月 23 日流拍。

事项 9：仲裁案号（2022）深国仲受 1267 号

公司已于临 2024-047《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项调查情况的公告》披露案件基本情况（案件 23）。

最新进展：2024 年 12 月 31 日，深圳国际仲裁院裁决前海世茂、上海世茂新体验、宁波世茂新腾飞与其他债务人一起共同向深圳平嘉支付资产收益款及逾期付款违约金；裁决前海世茂、上海世茂新体验、宁波世茂新腾飞名下抵押资产折价、拍卖或变卖所得价款优先偿还债权人。2025 年 7 月 2 日，深圳市中级人民法院（2025）粤 03 执 1301 号立案受理执行案件。

事项 10：（2024）沪 74 民初 319 号

公司已于临 2024-047《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项调查情况的公告》（事项二）、《2024 年半年度报告》附注（事项 20）及《2024 年年度报告》附注（事项 14）披露案件基本情况。

最新进展：2023 年第四次临时股东大会审议通过《关于子公司福建世茂新里程投资发展有限公司转让资产暨清偿债务事项的议案》，决议将福建新里程持有的部分办公房地产转让给华澳信托全资子公司厦门臻和鑫。华澳信托于 2024 年 4 月 15 日向上海金融法院起诉，要求深圳市樞润商业保理有限公司支付回购本金 9.57 亿及回购溢价款，以福建新里程抵债资产折价或拍卖、变卖所得价款优先受偿，要求上海世茂建设有限公司等其他担保人承担连带保证责任。现福建新里程抵押资产已被上海金融法院查封。2025 年 9 月 25 日，上海市高级人民法院（2025）沪民终 355 号终审维持一审判决。2025 年 11 月 25 日上海金融法院裁定拍卖抵押资产，尚未上拍。

事项 11：石狮世茂房地产开发有限公司

公司已于《2024 年半年度报告》附注（事项 21）及《2024 年年度报告》附注（事项 15）披露案件基本情况。

最新进展：石狮世茂房地产与五矿信托签订《抵押合同》，约定石狮世茂房地产以其名下部分房产为主合同项下债权提供抵押担保，但未办理抵押登记手续，目前未涉诉。

## 十二、资产负债表日后事项

本期无重要资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项

## 1. 分部信息

### (1) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：

- ①该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- ②企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- ③企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(2) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产和负债总额的，应说明原因

由于本公司收入主要来自于中国境内的与房地产相关业务，所以无须列报更详细的业务分部信息。

## 2. 厦门世茂新领航置业有限公司股权转让事项

上海世茂股份有限公司于2024年7月5日发布第十届董事会第二次会议决议公告：上海乾懋企业管理有限公司（以下简称上海乾懋）、上海翊宇投资管理有限公司（以下简称上海翊宇）及牡丹江弗恺投资中心（有限合伙）（以下简称弗恺投资）拟向中建三局第三建设工程有限责任公司（以下简称中三三）转让其持有的厦门世茂新领航置业有限公司（以下简称目标公司）全部股权。2024年8月7日，上述各方签订股权转让协议（协议编号：[SMZSS20231231-1]），协议约定标的股权交割后一年内，因为转让方或其关联方的原因导致所约定中三三工程款债权转让行为、债权债务抵销行为中的任何一项被人民法院或仲裁机构生效裁判文书撤销或被认定为无效的，中三三有权选择解除本协议。

目标公司股权已于2025年7月31日变更，因回购条款约定，截至2025年12月31日，目标公司的资产、负债于持有待售资产及持有待售负债中列示。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### 1. 应收账款

#### (1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	2,912,418.15	1,725,678.44	1,186,739.71

合计	2,912,418.15	1,725,678.44	1,186,739.71
----	--------------	--------------	--------------

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	2,989,468.15	1,684,611.96	1,304,856.19
合计	2,989,468.15	1,684,611.96	1,304,856.19

(2) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内		1,622,568.15
1至2年	1,545,518.15	
5年以上	1,366,900.00	1,366,900.00
小计	2,912,418.15	2,989,468.15
减：坏账准备	1,725,678.44	1,684,611.96
合计	1,186,739.71	1,304,856.19

(3) 坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①2025年12月31日，组合计提坏账准备：

组合——账龄组合

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1至2年	1,545,518.15	23.21	358,778.44
5年以上	1,366,900.00	100.00	1,366,900.00
合计	2,912,418.15		1,725,678.44

(4) 坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	1,684,611.96	41,066.48			1,725,678.44

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额2,912,418.15元，占应收账款期末余额合计数的比例100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额1,725,678.44元。

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
戴德梁行房地产咨询(上海)有限公司	非关联方	1,366,900.00	5年以上	46.93	1,366,900.00
上海王鼎餐饮有限公司	非关联方	1,136,261.92	1-2年	39.01	263,773.21
上海穆增文化传播有限公司	非关联方	409,256.23	1-2年	14.05	95,005.23
<b>合计</b>		<b>2,912,418.15</b>		<b>100.00</b>	<b>1,725,678.44</b>

## 2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	247,007,565.43	846,518,945.00
其他应收款	17,531,815,807.99	14,844,270,898.75
<b>合计</b>	<b>17,778,823,373.42</b>	<b>15,690,789,843.75</b>

### (1) 应收股利情况

#### ① 应收股利分类列示:

项目(或被投资单位)	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
常熟世茂新发展置业有限公司	144,548,238.30		144,548,238.30
青岛世茂滨海置业有限公司	97,366,628.23		97,366,628.23
上海博希商务咨询有限公司	5,092,698.90		5,092,698.90
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	25,039,768.33	25,039,768.33	
<b>合计</b>	<b>272,047,333.76</b>	<b>25,039,768.33</b>	<b>247,007,565.43</b>

(续)

项目(或被投资单位)	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
牡丹江茂源贸易有限公司	258,000,000.00		258,000,000.00
上海世茂新体验置业有限公司	189,604,078.47		189,604,078.47
上海世堃贸易有限公司	157,000,000.00		157,000,000.00
常熟世茂新发展置业有限公司	144,548,238.30		144,548,238.30
青岛世茂滨海置业有限公司	97,366,628.23		97,366,628.23
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	25,039,768.33	25,039,768.33	
<b>合计</b>	<b>871,558,713.33</b>	<b>25,039,768.33</b>	<b>846,518,945.00</b>

#### ② 坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
------	------	------	------	----

	未来12个月 内预期 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)	
2025年1月1日余额			25,039,768.33	25,039,768.33
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额			25,039,768.33	25,039,768.33

(2) 其他应收款情况

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	17,665,772,948.07	133,957,140.08	17,531,815,807.99
合计	17,665,772,948.07	133,957,140.08	17,531,815,807.99

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	14,943,104,587.42	98,833,688.67	14,844,270,898.75
合计	14,943,104,587.42	98,833,688.67	14,844,270,898.75

①坏账准备

A. 2025年12月31日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来12个月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
1年以内	4,988,847.62	0.60	29,719.94	回收可能性
1-2年	-		-	回收可能性
2-3年	8,940.92	20.00	1,788.18	回收可能性
3-4年	12,189,139.07	30.00	3,656,741.72	回收可能性
4-5年	41,052,594.67	40.00	16,421,037.87	回收可能性
5年以上	119,846,058.21	80.00	95,876,846.56	回收可能性
<b>合计</b>	<b>178,085,580.49</b>	<b>62.72</b>	<b>115,986,134.27</b>	

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	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)	
2025年1月1日余额	98,833,688.67			98,833,688.67
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	17,152,445.60		17,971,005.81	35,123,451.41
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
<b>2025年12月31日余额</b>	<b>115,986,134.27</b>		<b>17,971,005.81</b>	<b>133,957,140.08</b>

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收内部子公司款	14,950,544,762.06	14,714,194,129.88
其他	2,715,228,186.01	228,910,457.54
<b>合计</b>	<b>17,665,772,948.07</b>	<b>14,943,104,587.42</b>

④其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
济南世茂天城置业有限公司	是	资金划拨	530,665,624.92	1-2年	3.00	
			1,333,597,094.45	2-3年	7.55	
			23,657,895.43	3-4年	0.13	
			4,701,822,068.33	5年	26.62	
上海沁珏投资管理有限公司	是	资金划拨	1,387,520,800.00	1-2年	7.85	
			153,047,330.84	2-3年	0.87	
上海世茂信择实业有限公司	是	资金划拨	1,462,103,231.35	2-3年	8.28	
苏州世茂投资发展有限公司	是	资金划拨	1,363,423,174.23	1年以内	7.72	
深圳市世茂新里程实业有限公司	是	资金划拨	647,957,191.72	1年以内	3.67	
<b>合计</b>			<b>11,603,794,411.27</b>		<b>65.69</b>	

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	27,789,013,100.02	65,194,327.60	27,723,818,772.42
对联营、合营企业投资	96,056,561.00	51,785,167.20	44,271,393.80
<b>合计</b>	<b>27,885,069,661.02</b>	<b>116,979,494.80</b>	<b>27,768,090,166.22</b>

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	31,045,825,709.76		31,045,825,709.76
对联营、合营企业投资	66,946,190.67		66,946,190.67
<b>合计</b>	<b>31,112,771,900.43</b>		<b>31,112,771,900.43</b>

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海世莖贸易有限公司	190,000,000.00			190,000,000.00
福建世茂投资发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
南京世茂房地产开发有限公司				
昆山世茂华东商城开发有限公司	76,500,000.00			76,500,000.00
牡丹江茂源贸易有限公司	19,000,000.00			19,000,000.00
牡丹江嘉博仁物业管理有限公司	80,000,000.00		80,000,000.00	
徐州世茂置业有限公司	465,494,589.71			465,494,589.71
苏州世茂投资发展有限公司	525,210,061.77			525,210,061.77
常熟世茂新发展置业有限公司	704,772,287.26			704,772,287.26
芜湖世茂新发展置业有限公司	106,045,960.89			106,045,960.89
昆山世茂房地产开发有限公司	544,050,544.66			544,050,544.66
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	538,290,830.98		538,290,830.98	
上海世茂新体验置业有限公司	879,119,555.41			879,119,555.41
绍兴世茂新纪元置业有限公司	242,396,838.47		242,396,838.47	
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
世茂商业管理有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00
常熟世茂商业经营有限公司	500,000.00			500,000.00
武汉世茂嘉年华置业有限公司	102,000,000.00			102,000,000.00
青岛世奥投资发展有限公司	750,000,000.00			750,000,000.00
济南世茂置业有限公司				
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	63,444,060.00			63,444,060.00
苏州世茂商业物业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
上海世茂世天投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
上海世茂信择实业有限公司	255,000,000.00			255,000,000.00
南京世茂新发展置业有限公司	22,500,000.00			22,500,000.00
天津茂悦房地产开发有限公司	380,000,000.00			380,000,000.00

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
青岛世茂滨海置业有限公司	190,000,000.00			190,000,000.00
芜湖世茂商业运营有限责任公司	5,000,000.00			5,000,000.00
上海世曜投资咨询有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
上海铂信企业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
上海世茂商业投资管理有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	0.00
上海世茂玺美企业管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	500,000.00			500,000.00
宁波世茂理想置业有限公司	332,500,000.00			332,500,000.00
福建世茂新里程投资发展有限公司	13,146,974,751.93			13,146,974,751.93
上海惠沁投资管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
绍兴世茂投资发展有限公司	1,157,263,841.31			1,157,263,841.31
宁波世茂新腾飞置业有限公司	1,294,915,918.80			1,294,915,918.80
常熟世茂新纪元置业有限公司	892,426,198.08			892,426,198.08
上海茂沁投资管理有限公司	1,432,795,177.03			1,432,795,177.03
上海博希商务咨询有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00	0.00
上海欣易投资咨询有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
上海杏熙投资咨询有限公司	280,000,000.00			280,000,000.00
南昌水城投资股份有限公司	360,900,477.41			360,900,477.41
上海世茂世慷养老服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
前海世茂发展（深圳）有限公司	2,183,296,906.47			2,183,296,906.47
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	2,384,424,940.29		2,384,424,940.29	
长沙世茂投资有限公司	800,528,663.06			800,528,663.06
上海元盼企业管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
上海酩侈贸易有限公司	39974106.23			39,974,106.23
上海隽会企业管理有限公司		100,000.00		100,000.00
上海世颢企业管理有限公司		100,000.00		100,000.00
上海颖博企业管理有限公司		100,000.00		100,000.00

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
减：长期股权投资 减值准备				65,194,327.60
合计	31,045,825,709.76	300,000.00	3,257,112,609.74	27,723,818,772.42

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
一、合营企业						
上海世领投资管理有限公司						
宁波鼎峰房地产开发有限公司	60,110,399.40			140,383.26		
山东汇联保险经纪有限公司	6,835,791.27			888,391.90		
小计	66,946,190.67			1,028,775.16		
二、联营企业						
无锡世茂新发展置业有限公司						
牡丹江嘉博仁物业管理有限公司	27,361,281.89			8,444,496.45		
小计	27,361,281.89			8,444,496.45		
合计	94,307,472.56			9,473,271.61		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
上海世领投资管理 有限公司				-	
宁波鼎峰房地产开 发有限公司		51,785,167.20		8,465,615.46	51,785,167.20
山东汇联保险经纪 有限公司			-7,724,183.17	-	
小计		51,785,167.20	-7,724,183.17	8,465,615.46	51,785,167.20
二、联营企业					
无锡世茂新发展置 业有限公司				-	
牡丹江嘉博仁物业 管理有限公司				35,805,778.34	
小计				35,805,778.34	
合计		51,785,167.20	-7,724,183.17	44,271,393.80	51,785,167.20

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	2025 年度	2024 年度
----	---------	---------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	27,127,597.74	18,453,086.26	4,413,522.14	9,386,424.88
其他业务				
合计	27,127,597.74	18,453,086.26	4,413,522.14	9,386,424.88

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业				
其他	27,127,597.74	18,453,086.26	4,413,522.14	9,386,424.88
合计	27,127,597.74	18,453,086.26	4,413,522.14	9,386,424.88

(3) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产租赁	27,127,597.74	18,453,086.26	4,413,522.14	9,386,424.88
其他				
<b>合计</b>	<b>27,127,597.74</b>	<b>18,453,086.26</b>	<b>4,413,522.14</b>	<b>9,386,424.88</b>

(4) 主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
华东地区	27,127,597.74	18,453,086.26	4,413,522.14	9,386,424.88
<b>合计</b>	<b>27,127,597.74</b>	<b>18,453,086.26</b>	<b>4,413,522.14</b>	<b>9,386,424.88</b>

## 5. 投资收益

项目	2025 年度	2024 年度
成本法核算的长期股权投资收益	40,958,681.47	100,131,911.84
权益法核算的长期股权投资收益	9,473,271.61	-19,506,703.11
处置长期股权投资取得的投资收益	-264,136,171.97	9,425,776.06
<b>合计</b>	<b>-213,704,218.89</b>	<b>90,050,984.79</b>

## 十五、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	-589,555,728.67	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,614,643.33	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	11,436,096.32	
企业重组费用如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债产生的公允价值变动损益		
处置交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-4,039,625,186.20	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-729,831,043.34	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
<b>非经常性损益总额</b>	<b>-5,344,961,218.56</b>	
减：非经常性损益的所得税影响数	-1,011,268,244.83	
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-4,333,692,973.73</b>	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	-555,649,979.05	
<b>归属于公司普通股股东的非经常性损益</b>	<b>-3,778,042,994.68</b>	

## 2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	77.65	-2.71	-2.71
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	56.02	-1.66	-1.66

上海世茂股份有限公司  
二〇二六年三月二十七日

## 附件会计信息调整及差异情况

### 一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

#### (一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

#### (二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

### 二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
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	-589,555,728.67
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,614,643.33
债务重组损益	11,436,096.32
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	-4,039,625,186.20
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-729,831,043.34
<b>非经常性损益合计</b>	<b>-5,344,961,218.56</b>
减：所得税影响数	-1,011,268,244.83
少数股东权益影响额（税后）	-555,649,979.05
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-3,778,042,994.68</b>

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用