

关于对上海世茂股份有限公司
2025年度财务报表发表非标准审计意见
的专项说明

立信中联专审字[2026]D-0050号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：津269AXY77LV



目 录

一、 专项审计报告

1—4





关于对上海世茂股份有限公司 2025 年度财务报表发表非标准审计意见 的专项说明

立信中联专审字[2026]D-0050 号

上海世茂股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份公司”）2025 年度财务报表进行了审计，并于 2026 年 3 月 27 日出具了无法表示意见的审计报告（报告文号：立信中联审字[2026]D-0206 号）。现就相关事项说明如下：

一、无法表示意见涉及的主要内容

如审计报告中“形成无法表示意见的基础”所述：

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。

二、出具无法表示意见的理由和依据

上述事项影响世茂股份 2025 年度财务报表的多个项目及财务报表附注中的相关披露，可能存在的未发现的错报超过我们设定的重要性水平，对世茂股份 2025 年度财务报表可能产生的影响重大，且持续经营的重大不确定性及对财务报表多个重要项目的影 响具有广泛性。

我们认为，由于我们无法获取充分、适当的审计证据，我们无法确定是否有必要对世茂股份 2025 年度财务报表作出调整。《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第七条规定，当无法获取充分、适当的审计证据，不能得出财务报表整体不存在重大错报的结论时，注册会计师应当发表非无保留意见；第十条规定，如果无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，但认为未发现的错报(如存在)对财务报表可能产生的影响重大且具有广泛性，注册会计师应当发表无法表示意见。因此，我们对世茂股份 2025 年度财务报表发表了无法表示意见。



三、合并报表整体重要性水平

我们确定的合并财务报表整体重要性水平为人民币 24,885.80 万元，以净资产为基准，按职业判断确定的百分比计算得出。

实际执行的重要性水平为人民币 18,655.60 万元，系根据重大错报风险评估结果确定。

本期采用了审计后 2025 年 12 月 31 日的所有者权益作为确定重要性水平的基准，综合考虑公司具体情况后按 1.5% 比率计算，其合并财务报表整体重要性水平金额为 24,885.80 万元，该重要性水平计算方法较上一年度变化不大。

四、无法表示意见涉及事项对世茂股份公司财务状况、经营成果和现金流量的具体影响

(1) 无法表示意见涉及事项影响世茂股份公司财务状况、经营成果和现金流量的金额

针对无法表示意见涉及事项，由于我们无法获取充分、适当的审计证据，未发现的错报对财务报表可能产生的影响重大且具有广泛性，不能确定该事项对世茂股份公司财务状况、经营成果和现金流量的影响金额。

(2) 对影响公司盈亏性质的考虑

根据本条(1)款所述情况，无法确定无法表示意见涉及事项对公司盈亏性质是否发生变化产生影响。

五、上期导致非标准审计意见涉及事项在本期的情况

上期非标事项：1、与持续经营相关的重大不确定性；2、房地产项目的资产减值准备和公允价值计量的重大不确定性；3、或有事项对财务报表影响的重大不确定性。上期非标事项在本期尚未消除，本期仍发表无法表示意见。

六、其他事项

本专项说明仅供世茂股份公司 2025 年度报告披露之目的使用，不适用于其他用途。



[此页无正文]



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





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201160796417077



扫描二维码
登录国家
企业信用
公示系统
了解更多
企业信息

名称 仅限正角 有限公司 (特殊普通合伙)

类别 特殊普通合伙

执行事务合伙人 邓超

经营范围

出资额 壹仟肆佰玖拾伍万元人民币

成立日期 二〇一三年十月三十一日

主要经营场所

天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号金融贸易中心北区1-1-2205-1

本营业执照记载事项, 须经登记机关核准, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算等事宜中的审计业务, 出具相关的报告; 承办会计咨询、会计服务业务。(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) ***



登记机关

2025年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号:0021537

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 天津特派员办公处
 二〇一三年十月十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
 仅限出具报告使用
 首席合伙人: 邓超
 主任会计师:
 经营场所: 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号
 金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 12010023
 批准执业文号: 津财会〔2013〕26号
 批准执业日期: 二〇一三年十月十四日



Full name: 刘 毅
 Sex: 男
 Date of birth: 1975年7月3日
 Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Certificate No.: 330227197507031634
 Validity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



身份证 330000480668

证书编号: 330000480668
 No. of Certificate
 批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 200 11 月 12 日
 Date of Issuance

仅作报章使用 他用无效。





姓 Full name: 陈春波
 性 Sex: 女
 出生 Date of birth: 1975年8月4日
 工作单位 Working unit: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所
 身份证号码 Identity card No.: 330227197508044426



陈春波 330000480675

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 330000480675
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年12月31日
Date of Issuance

仅供出具报告使用，他用无效。

年 月 日
/y /m /d

