

公司代码：600823

债券代码：155391

债券代码：163216

债券代码：163644

债券代码：175077

债券代码：175192

公司简称：ST 世茂

债券简称：19世茂G3

债券简称：20世茂G1

债券简称：20世茂G2

债券简称：20世茂G3

债券简称：20 世茂 G4

# 上海世茂股份有限公司

## 2023 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会及除独立董事俞敏、周到外的董事、监事、高级管理人员保证本公告内容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。

俞敏、周到无法保证本报告内容的真实性、准确性和完整性，理由是：独立董事俞敏对于投反对票的说明：1、公司于2023年4月发布公告称将聘请专项调查小组就公司涉诉情况进行调查，自2023年9月22日履职以来本人多次督促公司尽快提供相关调查结果，但我们于2024年4月23日才获取正式调查报告。报告审阅显示，尽调截至2023年6月30日，且程序不完备，无法保证专项尽调所涉相关事实、信息和数据的全面完整。2、相关专项也是本年度年报审计的关键事项，自2024年3月5日以来本人多次线上线下（公司现场）与审计师、公司管理层进行口头沟通、书面函件问询，审计师的意见是：所涉关联担保事项审计程序及所获证据不能确保相关事项披露的充分性和准确性。3、中兴财光华会计师事务所对公司2023年度财务报告出具无法表示意见的审计报告、对公司内部控制发表否定意见。基于以上事实，结合专业判断，本人对公司2023年度财务报告内容、2023年度财务决算及2024年度财务预算数据、2024年第一季度期初数的真实性、准确性、完整性不能确证。独立董事周到对于投弃权票的说明：公司于2023年4月发布公告称将聘请专项调查小组就公司涉诉情况进行调查，过程中本人多次督促公司催促专项调查小组尽快提供相关调查结果，但调查报告于4月23日晚才出具，未给予本人足够的了解和消化时间，后期沟通中，因时间因素，未能获得足够资料信息支持本人作进一步判断，故本人尚无法判断2023年年报的真实性、准确性和完整性。请投资者特别关注。

## 二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事长	许荣茂	因公务出差	许薇薇

三、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性及广泛性，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）无法获取充分、适当的审计证据以作为对合并及公司财务报表发表审计意见的基础，出具了无法表示意见的审计报告。

四、公司负责人吴凌华、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）曹丽君声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2023年度利润分配、公积金转增股本方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 六、 前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述（包括但不限于预计、预测、目标、估计、规划、计划及展望）涉及各类已知或未知的不确定因素，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

## 七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

## 八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

是

## 九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

## 十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

## 十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	35
第五节	环境与社会责任.....	53
第六节	重要事项.....	55
第七节	股份变动及股东情况.....	91
第八节	优先股相关情况.....	97
第九节	债券相关情况.....	98
第十节	财务报告.....	111

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件
--------	--

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海世茂股份有限公司
公司的中文简称	世茂股份
公司的外文名称	Shanghai Shimao Co., Ltd
公司的外文名称缩写	SMC
公司的法定代表人	吴凌华

### 二、 联系人和联系方式

董事会秘书	
姓名	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
传真	021-20203399
电子信箱	600823@shimaoco.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市黄浦区南京西路 268 号
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
公司办公地址的邮政编码	200122
公司网址	www.shimaoco.com
电子信箱	600823@shimaoco.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》、《证券日报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市浦东新区潍坊西路 55 号上海世茂大厦 6 楼

### 五、 公司股票简况

公司股票简况
--------

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	世茂股份	600823	万象集团
A股	上海证券交易所	ST世茂	600823	世茂股份

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市嘉定区古猗园路 1399 弄 2 号楼 3 楼
	签字会计师姓名	孙国伟、孙玉锋

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

### （一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年		本期比上年同期增减(%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	5,546,606,471.11	5,746,588,415.92	5,746,588,415.92	-3.48	19,391,616,442.61	19,391,616,442.61
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	4,144,873,105.72	5,690,636,034.97	5,690,636,034.97	-27.16	19,210,546,215.43	19,210,546,215.43
归属于上市公司股东的净利润	8,995,784,476.68	4,526,996,548.09	4,530,858,036.10	-98.71	962,129,920.05	961,016,789.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,663,226,619.55	3,564,884,783.85	3,568,746,271.86	-2.76	1,038,905,837.80	1,037,792,707.57
经营活动产生的现金流量净额	385,747,163.86	604,109,224.16	604,109,224.16	-163.85	16,112,872,190.03	16,112,872,190.03
	2023年末	2022年末		本期末比上年同期末增减(%)	2021年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	10,517,034,799.86	20,737,640,774.68	20,732,666,156.44	-49.29	25,810,459,875.10	25,809,346,744.87
总资产	122,578,471,836.70	130,450,944,020.99	130,445,892,674.77	-6.03	142,984,633,037.84	142,983,457,047.13

### （二）主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年		本期比上年同期增减(%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益（元/股）	-2.40	-1.21	-1.21	-98.35	0.26	0.26
稀释每股收益（元/股）	-2.40	-1.21	-1.21	-98.35	0.26	0.26
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.98	-0.95	-0.95	-3.16	0.28	0.28

加权平均净资产收益率 (%)	-55.64	-19.23	-19.24	减少36.41个百分点	3.62	3.61
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-19.45	-15.14	-15.16	减少4.31个百分点	3.90	3.90

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

注 1: 根据财政部 2022 年 11 月 30 日颁布的《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号), 公司自 2023 年 1 月 1 日起执行前述会计准则的要求, 并对比较期间数据进行了追溯调整。

注 2: 截至 2023 年 12 月 31 日, 公司累计回购股份 3175 万股; 在计算 2023 年每股收益等相关指标时, 均考虑了回购股份的影响。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

## 九、2023 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,112,448,689.60	1,122,445,956.27	1,159,363,523.68	2,152,348,301.56
归属于上市公司股东的净利润	149,056,247.51	-338,593,943.31	-1,936,720,605.28	-6,869,526,175.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	332,521.69	-117,374,735.41	-83,536,334.24	-3,462,648,071.59
经营活动产生的现金流量净额	904,434,851.67	-633,671,649.78	-6,205,849.58	-650,304,516.17

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2023 年金额	附注 (如适用)	2022 年金额	2021 年金额

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	-151,551,161.23		-9,192,696.96	-1,046,781.64
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	7,297,099.88		31,675,863.24	53,332,635.08
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益	91,377,605.67			
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				



对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-2,252,568,638.06		-1,069,310,000.00	-168,038,208.63
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-7,670,375,646.39			25,400,000.00
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	-729,753,621.57		-487,835,655.02	-4,080,475.83
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,750,404.96		7,751,064.21	5,094,475.01
减：所得税影响额	-593,742,769.77		-387,158,184.56	-22,403,605.72
少数股东权益影响额（税后）	-4,777,523,329.84		-177,641,475.73	9,841,167.46
合计	-5,332,557,857.13		-962,111,764.24	-76,775,917.75

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	54,820,600,000.00	47,502,181,556.26	-7,318,418,443.74	-2,252,568,638.06
合计	54,820,600,000.00	47,502,181,556.26	-7,318,418,443.74	-2,252,568,638.06

### 十二、 其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

近两年来，在经济周期、行业周期的双重叠加之下，房地产行业基本面出现了史无前例的深

度调整。面对我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，公司管理层及骨干团队始终保持冷静、积极应对，坚持贯彻“三降一缓两争取”的经营方针，即降低运营成本、降低销售费用、降低管理成本，减缓开发建设投入，努力争取金融机构和债权人的理解并积极争取政策支持和活钱流入。在具体业务开展过程中，公司始终积极履行企业的社会责任，将保交付作为首要任务，同时利用市场复苏契机做好在管商业项目的经营管理、提升经营品质。此外，公司还在努力通过展期还款、资产抵债、资产处置等方式推动债务化解，确保公司具有长期可持续经营能力。整体而言取得以下几方面经营成果：

### 1) 总体经营业绩

2023 年全年，公司实现营业收入 55.47 亿元，同比下降 3.48%，其中房地产销售收入 22.48 亿元，同比下降 43.07%；房地产租赁收入（租金+物管费）15.47 亿元，同比增长 6.90%。公司实现综合毛利润 21.29 亿元，同比增加 52.45%，净利润-144.42 亿元，同比减少 97.82%，归属于上市公司股东净利润-89.96 亿元，同比减少 98.71%。

### 2) 地产开发与销售

报告期内，公司累计实现销售签约 70.6 亿元，同比下降 23%。销售签约面积 41.8 万平方米，同比下降 40%。公司在杭甬和湾区城市群的销售签约分别达到了 20.4 亿元和 12.5 亿元，占公司全年销售业绩的 47%。

面对销售萎缩和流动性紧张的局面，公司始终坚持“三降一缓两争取”的经营方针，暂时减缓开发建设投入以集中资源保证交付，报告期内公司房地产新开工面积约 5.5 万平方米，同比下降 91%。同时受益于在保交付工作上的持续推动，公司竣工面积实现了较大幅度增长，全年累计实现竣工面积约 108.3 万平方米，同比增长 91%。

### 3) 保交付工作

过往两年，“保交付”始终是公司各项业务工作中的核心重点，为守住“保交付”的基本责任和底线，公司努力打造可高效传递信息、可灵活应对变化的“榫卯式”组织结构，建立以客户需求为目标，以高品质产品和服务为保障的组织系统，打造“压得实、拉得通、穿得透”的网格化管理系统，在守住底线的同时，果断精准出击，在产品定位、设计研发、生产制造、营销推广、交付服务和增值服务各个环节切实关注客户需求，为客户提供价值。报告期内公司总计完成 17 个项目批次共 1 万余套房源的交付。此外，报告期内公司累计获得纾困专项资金约 4.35 亿元，一定程度上缓解了项目层面的短期流动性压力，有力保障了保交付工作的顺利推进。

### 4) 商业经营与管理

2023 年线下消费市场整体经历了预期和现实逐步弥合的过程，年初随着线下消费场景的恢复，市场参与主体根据历史经验均预判会迎来一波报复性的消费反弹，然而经济基本面的疲软潜移默化地影响着消费者的消费能力和消费意愿，市场普遍呈现客流恢复度优于销售、客单价下滑、“旺丁不旺财”等特点。消费行为的变化同时也在引导品牌方预期的转变，品牌方的拓店意愿也逐步趋于谨慎，在租赁条件上的博弈也愈发苛刻。面对激烈的市场竞争，公司始终围绕消费

者的核心需求提升经营品质，在管商业项目整体客流同比 22 年提升 32%，同比 21 年实现微增，销售额同比 22 年提升 13%，同比 21 年基本持平。截至报告期末商业项目的整体出租率 91%，同比提升 1 个百分点。公司取得上述成绩也得到了业内同行的高度肯定，2023 年 11 月公司荣登观点地产《2023 年度商业地产企业表现》及《2023 年度商业地产管理能力表现》百强榜单，分别位列第 20 位和第 17 位，公司在管的标杆项目济南世茂广场和济南世茂宽厚里也获得济南市商务局颁发的市级夜间经济示范区的称号。

写字楼租赁市场则继续筑底。由于宏观周期下行，各类企业均在想方设法降本增效，作为经营成本的一部分，客户在选择办公场所时越发变得价格敏感，而在需求萎缩的同时，近两年的市场供应又在不断增加，供需失衡背景下主要一二线城市的写字楼租赁市场无不呈现空置率攀升、租金下滑的情况。截至报告期末，公司在管写字楼项目的整体出租率为 77%，同比下降约 1 个百分点。受经济基本面疲弱和行业周期下行的双重影响，TMT 行业、金融服务业、房地产建筑业均呈现较高的退租量，85%以上客户的退租是由于业务收缩、业务线调整、团队缩编、降低成本等原因。此外，今年大面积主力租户退租的现象时有发生，1,000 m<sup>2</sup>以上主力租户的退租量占整体退租面积的比例达到 36%以上，由此可见租户业务调整对租赁需求的影响。

2022 年末“新十条”的发布以及 2023 年春节假期的到来吹响了旅游市场复苏的号角，全年维度来看，旅游市场整体大幅回暖，公司在管的上海世茂精灵之城主题乐园和云上厦门观光厅，牢牢抓住旅游市场复苏契机，整体表现不俗。两个项目全年累计实现客流 101 万人次，同比 21 年提升 29%。不过客流大幅增长的同时也需看到消费降级对文娱项目的潜在影响，以上海世茂精灵之城主题乐园为例，在客流大幅增长的同时，销售同比 21 年仅增长 1%，客单价同比 21 年下滑了 23%。

## 5) 轻资产业务

由于市场周期波动，近两年来轻资产业务的热度明显退坡，各类市场参与主体趋于理性，不再为冲刺规模而盲目跑马圈地，拓展策略也更加聚焦各自熟悉的区域和产品。公司自 2017 年开始就逐步试水轻资产业务，结合过往的业务拓展经验和对当下市场的判断，公司也在不断调整业务发展策略，形成以重带轻，以轻促重的发展局面。报告期内，公司践行“聚焦优势、化整为零、资源整合”的策略打法，共签约 5 个轻资产项目，均为可以充分发挥公司业务专长的商业管理类项目。截至报告期末，公司共在管轻资产项目 10 个，管理面积约 50 万平米，在管项目分别位于济南、聊城、商丘、德州等地。

## 6) 债务化解

自 2022 年以来，公司销售情况大幅度下滑的形势尚未好转，融资渠道收窄、受限的局面也未有效改观，公司仍面临流动性紧张的问题。截至报告期末，公司及子公司公开市场债务、非公开市场的银行和非银金融机构债务累计 108.62 亿元未能按期支付。面对困境，公司始终坚持“三降一缓两争取”的自救脱困方针，特别是投入大量精力制定方案以尽可能争取金融机构和债

权人的理解和支持。报告期内已完成合计 20.11 亿元的债务展期，此外，公司将积极推进前述未能到期偿还的银行和非银金融机构债务化解，持续沟通债务展期方案。

## 7) 资产处置

为缓解公司流动性困难，降低企业经营风险，推动公司可持续发展，公司于 2023 年 3 月将全资子公司上海仕全实业及其持有的上海南京西路 258 号商场予以转让，股权转让对价为人民币 6.65 亿元。2023 年 9 月公司将控股子公司持有的珠海世茂新领域 51% 股权予以转让，股权转让对价合计 39.1 亿元。2023 年 11 月公司发布公告将子公司持有的南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业地产、南京市雨花台区安德门大街 62 号 1 层商业及 7 至 14 层办公楼房产、徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产、厦门市思明区演武西路 188 号 20-35 层办公及其他部分单元予以转让，上述资产转让合计交易金额为 15.89 亿元。截至报告期末，上海仕全实业及其持有的上海南京西路 258 号商场及珠海世茂新领域 51% 股权的转让已完成，2024 年 3 月 29 日、2024 年 4 月 13 日公司分别发布临时公告，南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业地产、徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产均已完成过户，详见公司临 2024-026、临 2024-032 公告。其余资产交易正在履行相关交易手续，待落实后公司将根据监管要求进一步发布进展公告。

报告期外，公司全资子公司苏州世茂投资发展有限公司将其持有的深圳市坪山区城投宏源投资有限公司 60% 股权以对价人民币 30,000,000 元予以转让，公司全资子公司南昌悦盈企业管理有限公司将其持有的对深圳市坪山区城投宏源投资有限公司的债权以对价 215,707,155.17 元予以转让，详见公司临 2024-022 公告。公司子公司泉州世茂新里程置业有限公司将其持有的泉州台商投资区亚艺街 3888 号商业地块及地面商业配套建筑物以对价 28,500 万元予以转让，详见公司临 2024-024 公告。

## 二、报告期内公司所处行业情况

### (一) 宏观形势与行业发展情况

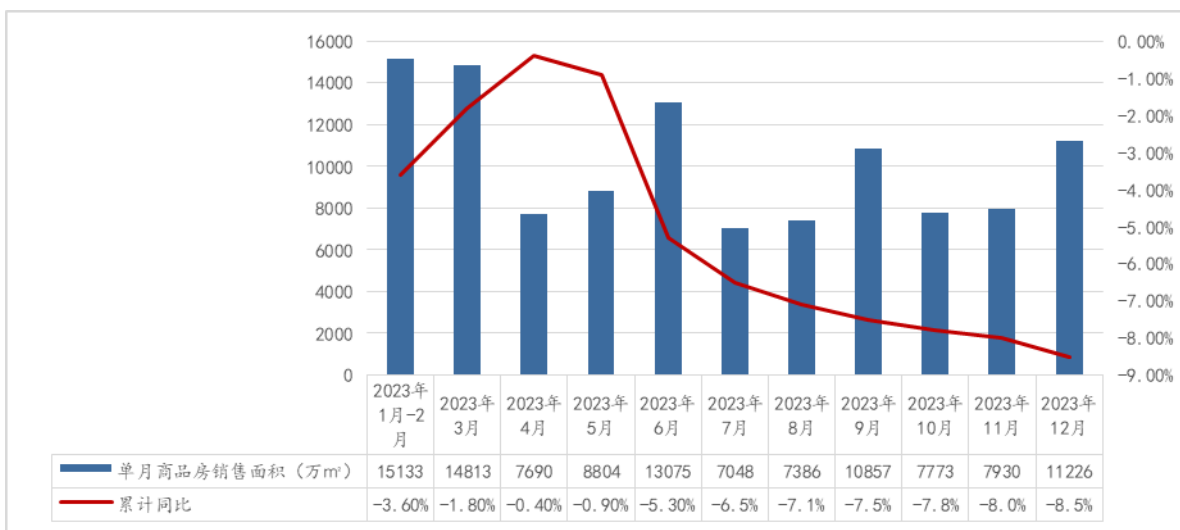
2023 年，全球经济整体呈现弱复苏但保持一定韧性，全球经济增长保持温和态势。我国经济总体向好发展，尽管复苏进程并非一帆风顺，但仍呈现出极具韧性的内生性增长态势。具体到房地产行业，一方面支持政策不断调整优化，另一方面在行业长短周期转换的背景下，行业企稳回暖尚需时日。

#### 1. 市场供需低位徘徊，价格进入下降通道

需求侧，市场低迷致销售中枢不断下移，2023 年全国商品房销售面积 11.2 亿平方米，同比下降 8.5%。全国商品房销售额 11.7 万亿元，同比下降 6.5%。供给侧，低基数下供给规模持续下滑，2023 年全国房地产开发投资额 11.1 万亿元，同比下降 9.6%。全国房屋新开工面积 9.5 亿平方米，同比下降 20.4%。价格方面供需双弱令价格表现同样疲软，自 2023 年 3 月以来，70 个大中城市新建商品住宅销售价格再次进入下降通道。截至 2023 年 12 月，新建商品住宅销售价格

环比下降的城市已高达 62 座，同比下降的城市也达到 48 座，同环比下降的城市数量均触及年内高点。

数据来源：国家统计局



## 2. 土地成交持续缩量，规模下探近年新低

在地产销售尚未出现明显改善，房企资金紧张的局面未得到实质缓解的背景下，企业拿地态度仍较为谨慎。根据第三方调研机构的数据显示，截止 12 月底，全国 300 城土地成交建面和成交金额同比分别下降了 21% 和 18%，成交建面再度刷新近十年新低。分能级来看，无论一线、二线还是三线城市，成交建面和成交金额均不及去年同期水平。此外，受市场低迷、价格下行、企业资金紧张等各类因素影响，土地市场仍处低温运行，房企参拍热情不高，全年溢价率仅 4.5%。

## 3. 融资困局仍未解决，到位资金继续吃紧

地产销售萎靡，使得大量房企遭遇阶段性流动性压力，信用风险攀升进而造成房企融资环境进一步承压。2023 年全国房地产开发企业合计到位资金约 127,459 亿元，同比下降 13.6%，其中国内贷款同比下降 9.9%，利用外资同比下降 39.1%。受信用风险扩散影响，地产行业的债务发行规模继续回落，2023 年房地产行业累计发行境内债 5,101 亿元，同比下降 8.4%，净融资额 188 亿，同比下滑 272 亿元，债券融资体量继续收缩。与此同时，债务违约规模继续扩大，信用风险仍待化解。

## 4. 宽松政策层出不穷，助力购房需求释放

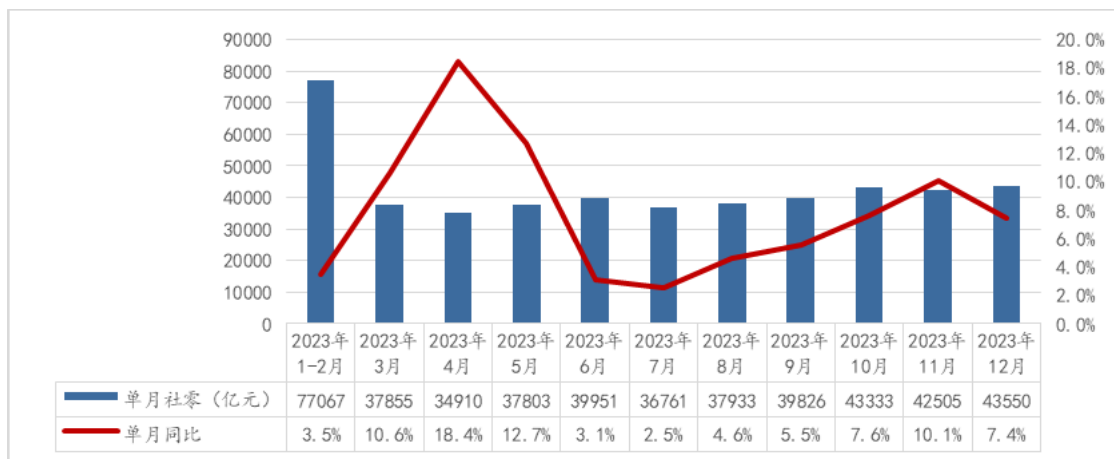
面对行业困境，行业政策延续宽松基调。需求侧，“四限”宽松和补贴优惠成为调控的主旋律。根据克而瑞数据，截至 12 月全国至少 273 个省市出台了 622 次宽松性政策，且适用的城市能级由二三线城市转向核心一线城市。供给侧，纾困重点从具体项目逐步过渡为项目与主体并重，通过加大“三支箭”实施力度、保交楼专项贷款和纾困基金、“三个不低于”要求、延长

“金融 16 条”、房地产项目“白名单”制等支持政策，对行业参与主体予以积极呵护，旨在引导市场预期回归理性。

### 5. 消费市场复苏回暖，办公市场仍旧承压

2023 年社会消费品零售总额 471,495 亿元，同比增长 7.2%，其中四季度社零总额同比增长 8.3%，环比增长 4.1 个百分点。随着经济社会全面恢复常态化运行，线下消费复苏回暖步入正轨。不过客流的恢复并未立即带来出租率和租金水平的上涨，以上海为例，截至年末全市购物中心空置率仍达到 12.7%，同比略有增长，整体租金水平仍呈下行态势。

相较线下消费市场，写字楼租赁市场的形势更不容乐观，一方面由于宏观经济恢复保持温和态势，另一方面由于各地新增供应持续放量，因此整体呈现出空置率继续攀升、租金波动加剧的特点。以上海为例，全年甲级写字楼新增供应量高达 155 万平方米，为近五年来最高，甲级写字楼全年净吸纳 39 万平方米，同比下降 38%，全市甲级写字楼空置率已达到 21.8%，同比上涨 5.1 个百分点，而租金水平则降至十年内最低水平。



数据来源：国家统计局

### 三、报告期内公司从事的业务情况

公司是集综合商业地产开发与销售、商业经营及管理、多元投资于一体的综合地产上市公司。公司紧跟国家发展战略，聚焦沿海发达经济带和内陆经济重镇，以打造高标准商用综合物业为己任，将满足人民日益增长的对美好生活的需求作为发展动力。

公司始终关注商业经营的本质，在夯实基础管理的同时，不断提升运营效率，优化组织结构，以实现稳定高质量的发展，为客户、员工、股东和社会创造更大价值。

### 四、报告期内核心竞争力分析

适用  不适用

二十大报告提出，要着力扩大内需，增强消费对经济发展的基础性作用。消费既是经济高质量发展 and 稳增长的重要元素，也是畅通国内大循环的关键环节和重要引擎。作为一家以商业地产开发与销售、商业项目经营与管理为主营业务的上市企业，公司提供的产品与服务与国家把恢复

和扩大消费摆在优先位置的决策部署关系密切。国家为增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景、促使消费潜力充分释放出来所出台的各项重要举措，均有助于公司发挥在商业地产经营管理方面的优势，实现行稳致远的高质量发展。

#### 1) 双轮驱动运营模式

公司将继续坚持并优化“地产开发与销售+商业经营与管理”双轮驱动的运营模式，同时加大向商业轻资产业务方向的转型力度，以逐步摆脱对传统地产运营模式的依赖。

#### 2) 多元的产品阵营

公司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。多样化的产品类型，使得公司能因地制宜地选择最合适的产品组合，在项目运营过程中公司将不断注入创新理念、优化用户体验、丰富产品内涵、实现投资价值的最大化。

#### 3) 丰富的品牌资源

凭借与行业内大量优质品牌在多个项目上的合作，公司积累了丰富的品牌资源并与其建立了良好的战略合作关系。与此同时，与品牌方的密切协作也能在公司输出轻资产管理时，为业主方带来品牌赋能，优化投资回报。

#### 4) 体系化的管理方案

依托在商业综合体领域多年的开发运营经验，公司已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。公司也有能力以此为基础对外输出定制化的管理方案，以满足不同客户的多样化需求。

#### 5) 携手共创服务生态

公司将积极推动商用物业服务生态的构建，继续以空间服务为核心，携手合作伙伴，整合供应链资源，从而为用户提供更完善、丰富、贴心的服务，实现美好生活体验。

## 五、报告期内主要经营情况

2023 年全年，公司实现营业收入 55.47 亿元，同比下降 3.48%，其中房地产销售收入 22.48 亿元，同比下降 43.07%；房地产租赁收入（租金+物管费）15.47 亿元，同比增长 6.90%。公司实现综合毛利润 21.29 亿元，同比增加 52.45%，净利润-144.42 亿元，同比减少 97.82%，归属于上市公司股东净利润-89.96 亿元，同比减少 98.71%。

### （一）主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	5,546,606,471.11	5,746,588,415.92	-3.48
营业成本	3,417,957,588.47	4,350,298,243.27	-21.43
销售费用	219,351,570.33	451,973,431.42	-51.47
管理费用	542,008,712.50	715,042,362.34	-24.20
财务费用	1,007,905,138.03	891,186,459.08	13.10

研发费用			
资产减值损失	-3,745,153,916.46	-4,828,830,458.04	22.44
公允价值变动	-2,252,568,638.06	-1,069,310,000.00	-110.66
经营活动产生的现金流量净额	-385,747,163.86	604,109,224.16	-163.85
投资活动产生的现金流量净额	77,764,379.65	-78,819,467.43	198.66
筹资活动产生的现金流量净额	-1,021,542,485.93	-5,868,972,788.79	82.59

营业收入变动原因说明：同比减少主要系本期销售物业结转减少。

营业成本变动原因说明：同比减少主要系本期物业结转减少对应成本结转减少。

销售费用变动原因说明：同比减少主要系本期物业销售收入减少，营销及企划费减少所致。

管理费用变动原因说明：同比减少主要系本期严控管理费用所致。

财务费用变动原因说明：同比增加主要系本期利息费用化增加。

研发费用变动原因说明：不适用。

资产减值损失变动原因说明：同比减少主要系本期计提存货跌价减少。

公允价值变动变动原因说明：同比减少主要系本期投资性房地产估值下降幅度增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比减少主要系本期物业销售回款减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比增加主要系本期收回部分投资。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比增加主要系本期偿还到期债务减少。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

适用 不适用

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	3,240,406,125.10	2,341,021,926.79	27.76	-33.96	-40.31	增加 7.70 个百分点
其他	904,466,980.62	378,106,112.22	58.20	15.34	1.62	增加 5.65 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅销售	1,648,426,349.45	1,547,850,437.40	6.10	19.57	25.73	减少 4.60 个百分点
商业地产销售	599,218,093.63	594,576,984.95	0.77	-76.68	-76.46	减少 0.91 个百分点
房地产租赁	992,761,682.02	198,594,504.44	80.00	3.58	20.51	减少



						2.81 个百分点
酒店服务业务	245,285,245.99	93,538,795.03	61.87	37.20	10.11	增加 9.39 个百分点
物业管理	554,183,486.78	231,099,050.19	58.30	13.42	-4.15	增加 7.64 个百分点
其他	104,998,247.85	53,468,267.00	49.08	-10.08	16.12	减少 11.49 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东地区	2,874,440,682.30	2,092,230,791.47	27.21	-35.88	-41.95	增加 7.60 个百分点
其他地区	1,270,432,423.42	626,897,247.54	50.65	5.21	-9.14	增加 7.79 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

分产品：

住宅销售本期结转收入、成本较上期同比增加，商业地产销售较上期同比收入、成本均大幅减少。

房地产租赁及物业管理收入较上期同比变动较小，成本变动主要受成本结构重分类影响。

酒店服务业务收入较上期同比有所增加，对应成本增加。

其他收入较上期同比变动较小。

分地区：

华东地区收入成本均大幅下降，其他地区变动较小。

## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

## (4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房地产	2,341,021,926.79	86.09	3,922,057,226.85	91.33	-40.31	/
其他	其他	378,106,112.22	13.91	372,093,576.92	8.67	1.62	/
分产品情况							

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
住宅销售	住宅销售	1,547,850,437.40	56.92	1,231,078,750.21	28.67	25.73	/
商业地产销售	商业地产销售	594,576,984.95	21.87	2,526,179,425.36	58.83	-76.46	/
房地产租赁	房地产租赁	198,594,504.44	7.30	164,799,051.28	3.84	20.51	/
酒店服务业务	酒店服务业务	93,538,795.03	3.44	84,953,793.69	1.98	10.11	/
物业管理	物业管理	231,099,050.19	8.50	241,095,850.91	5.61	-4.15	/
其他	其他	53,468,267.00	1.97	46,043,932.32	1.07	16.12	/

#### 成本分析其他情况说明

住宅销售本期结转收入、成本较上期同比增加，商业地产销售较上期同比收入、成本均大幅减少。

房地产租赁及物业管理收入较上期同比变动较小，成本变动主要受成本结构重分类影响。

酒店服务业务收入较上期同比有所增加，对应成本增加。

其他收入较上期同比变动较小。

#### (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用  不适用

详见本报告“第十节财务报告 财务报表附注 六、合并范围的变更”。

#### (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

#### (7). 主要销售客户及主要供应商情况

##### A. 公司主要销售客户情况

适用  不适用

前五名客户销售额 107,304.09 万元，占年度销售总额 19.35%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用  不适用

##### B. 公司主要供应商情况

适用  不适用

前五名供应商采购额 47,181.12 万元，占年度采购总额 16.77%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用  不适用

其他说明

无。

### 3. 费用

适用  不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
销售费用	219,351,570.33	451,973,431.42	-51.47	同比减少主要系本期物业销售收入减少,营销及企划费减少所致。
管理费用	542,008,712.50	715,042,362.34	-24.20	同比减少主要系本期严控管理费用所致。
财务费用	1,007,905,138.03	891,186,459.08	13.10	同比增加主要系本期利息费用化增加。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用  不适用

#### (2). 研发人员情况表

适用  不适用

#### (3). 情况说明

适用  不适用

#### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用  不适用

### 5. 现金流

适用  不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	-385,747,163.86	604,109,224.16	-163.85	同比减少主要系本期物业销售回款减少。
投资活动产生的现金流量净额	77,764,379.65	-78,819,467.43	198.66	同比增加主要系本期收回部分投资。
筹资活动产生的现金流量净额	-1,021,542,485.93	-5,868,972,788.79	82.59	同比增加主要系本期偿还到期债务减少。

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用  不适用

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

**1. 资产及负债状况**

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	2,362,479,779.02	1.93	3,971,147,389.82	3.04	-40.51	本期减少主要系本期销售收入下降、归还到期债务。
应收票据	-	-	5,059,916.28	0.00	-100.00	本期减少主要系收到的承兑汇票结算完毕。
应收账款	454,395,575.51	0.37	700,222,020.27	0.54	-35.11	本期减少系加强应收账款回款。
存货	44,332,223,228.74	36.17	55,122,383,113.90	42.26	-19.57	本期减少主要系项目公司处置及计提存货跌价准备。
持有待售资产	12,366,279,260.38	10.09	4,984,000.00	0.00	248,019.57	本期增加主要系珠海项目相关的资产转入。
投资性房地产	47,502,181,556.26	38.75	54,820,600,000.00	42.02	-13.35	本期减少主要系投房的公允价值变动。
其他非流动资产	420,060,891.88	0.34	265,896,750.34	0.20	57.98	本期增加主要系三亚翔合项目C地块的对价款。
应付票据	7,214,004.29	0.01	91,633,329.66	0.07	-92.13	本期减少主要系承兑到期票据。
持有待售负债	6,972,803,760.37	5.69	-	-	不适用	本期增加系珠海新领域项目相关的负债转入。
短期借款	300,000,000.00	0.24	1,001,797,397.26	0.77	-70.05	
一年内到期的非流动负债	19,719,069,565.58	16.09	18,217,464,291.96	13.96	8.24	本期变动主要系偿还公司债券等公开市场债务及归还银行借款。
长期借款	3,275,007,858.85	2.67	11,619,886,159.79	8.91	-71.82	
应付债券	4,462,199,055.20	3.64	1,950,079,000.00	1.49	128.82	

其他说明

无。

**2. 境外资产情况**

√适用 □不适用

**(1) 资产规模**

其中：境外资产 293,470.47（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.00%。

**(2) 境外资产占比较高的相关说明**

□适用 √不适用

**3. 截至报告期末主要资产受限情况**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	478,796,992.75	到期日超过 3 个月的保证金及资金冻结
存货	33,420,404,495.45	借款抵押

固定资产	1,195,687,757.37	借款抵押
无形资产	198,835,593.80	借款抵押
投资性房地产	42,989,056,714.12	借款抵押及诉讼冻结
持有待售资产	1,589,000,000.00	借款抵押及诉讼冻结
合计	79,871,781,553.49	

#### 4. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(万平方米)	一级土地整理面积(万平方米)	规划计容建筑面积(万平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(万平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	天津世茂悦府项目(天津)	/	/	26	否	/	/
2	济南世茂天城项目(山东)	/	/	61	否	/	/
3	青岛胶南世茂国际中心项目(山东)	/	/	17	否	/	/
4	青岛世茂世奥大厦项目(山东)	/	/	11	是	14	75%
5	常州世茂广场项目(江苏)	/	/	19	否	/	/
6	无锡世茂广场项目(江苏)	/	/	47	是	48	31%
7	南京世茂外滩新城项目(江苏)	/	/	153	是	37	50%
8	武汉蔡甸世茂嘉年华项目(湖北)	/	/	94	是	64	51%
9	沈阳世茂商业项目(辽宁)	/	/	75	否	/	/
10	石狮世茂摩天城(福建)	/	/	264	是	55	36%
11	厦门集美项目(福建)	/	/	38	是	28	51%
12	济南小鸭项目(山东)	/	/	21	是	16	23%
13	福州108大楼项目(福建)	/	/	31	是	41	51%
14	深圳龙岗大运项目(广东)	/	/	128	是	144	51%
15	深圳坪山项目(广东)	/	/	19	是	24	60%
16	泉州台商项目(福建)	/	/	50	是	/	17%
17	湖北荆门项目(湖北)	/	/	82	是	44	26%
18	长沙正圆项目(湖南)	/	/	31	是	32	28%

19	南京 G02 项目 (江苏)	/	/	17	是	8	26%
20	杭州蒋村项目 (浙江)	/	/	18	是	/	90%
21	昆明巫家坝项目 (云南)	/	/	16	是	21	26%
22	怀来项目(河北)	/	/	30	是	35	51%
23	重庆千厮门项目 (重庆)	/	/	31	是	49	23%
24	重庆中心项目 (重庆)	/	/	68	是	76	23%
25	济南机床一厂项目 (山东)	/	/	31	是	32	26%
26	济南长清东王二期项目 (山东)	/	/	23	是	32	26%
27	淄博 CBD 项目 (山东)	/	/	74	是	70	29%
28	珠海项目(广东)	/	/	91	是	69	51%
29	永泰青云小镇项目 (福建)	/	/	33	是	51	26%
30	济南唐冶项目 (山东)	/	/	39	否	/	/
31	武汉左岭新城项目 (湖北)	/	/	27	是	30	15%
32	荥阳华中健康国际城项目 (河南)	/	/	13	是	13	50%
33	福州帝封江项目 (福建)	/	/	57	是	50	26%
34	宁波潘火路项目 (浙江)	/	/	22	是	15	51%
35	茂名项目(广东)	/	/	6	是	8	51%
36	肇庆项目(广东)	/	/	53	是	58	51%
37	眉山启迪项目 (四川)	/	/	21	是	22	18%
38	三亚月川项目 (海南)	/	/	21	否	/	/
39	成都郫都项目 (四川)	/	/	25	是	25	51%
40	杭州笕桥项目 (浙江)	/	/	15	是	24	51%
41	长沙芙蓉项目 (湖南)	/	/	12	是	0	51%
42	宁波慈城项目 (浙江)	/	/	20	是	30	51%

	小计	/	/	1,930	/	1,263	
--	----	---	---	-------	---	-------	--

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积 (万平方米)	项目规划 计容 建筑面积 (万平方 米)	总建筑 面积 (万平方 米)	在建 建筑 面积 (万平方 米)	已竣 工面 积 (万平方 米)	总投 资额	报告 期实 际投 资额
1	天津	天津世茂悦府项目	住宅	竣工	13	26	35	/	35	39	/
2	山东	济南世茂天城项目	住宅/ 商业	在建	16	61	87	2	82	62	0.10
3	山东	青岛胶南世茂国际中心项目	商业	在建	9	17	23	9	14	18	0.10
4	山东	青岛世茂世奥大厦项目	商业	拟建	1	11	14	/	/	27	/
5	江苏	常州世茂广场项目	商业	在建	6	19	26	3	23	12	/
6	江苏	无锡世茂广场项目	住宅/ 商业	在建	7	47	65	/	17	14	0.01
7	江苏	南京世茂外滩新城项目	住宅/ 商业	在建	45	153	185	30	149	140	0.20
8	湖北	武汉蔡甸世茂嘉年华项目	商业	在建	200	94	112	20	48	45	/
9	辽宁	沈阳世茂商业项目	商业	在建	6	75	88	21	6	60	0.01
10	福建	石狮世茂摩天城	住宅/ 商业	在建	105	264	314	55	259	200	3.60



			商业								
11	福建	厦门集美项目	住宅/商业	在建	11	38	50	28	23	65	1.70
12	山东	济南小鸭项目	住宅/商业	在建	7	21	28	7	13	36	0.38
13	福建	福州108大楼项目	商业	拟建	3	31	41	/	/	66	/
14	广东	深圳龙岗大运项目	商业	在建	31	128	167	81	23	504	1.11
15	广东	深圳坪山项目	商业	在建	3	19	29	24	5	35	0.93
16	福建	泉州台商项目	住宅/商业	竣工	19	50	68	/	68	42	3.58
17	湖北	湖北荆门项目	住宅/商业	在建	45	82	95	23	51	56	2.00
18	湖南	长沙正圆项目	住宅/商业	在建	8	31	38	30	6	36	0.53
19	江苏	南京G02项目	住宅/商业	在建	8	17	23	8	16	50	2.89
20	浙江	杭州蒋村项目	商业	竣工	7	18	32	/	32	48	2.66
21	云南	昆明巫家坝项目	住宅/商业	在建	4	16	21	21	/	21	1.49
22	河北	怀来项目	商业	在建	20	30	35	9	/	20	0.02
23	重庆	重庆千厮门项目	商业	在建	3	31	49	20	/	39	0.04
24	重庆	重庆中心项目	住宅/商业	在建	6	68	82	9	6	82	5.22

25	山东	济南机床一厂项目	住宅/商业	在建	19	31	41	19	9	75	2.40
26	山东	济南长清东王二期项目	住宅/商业	在建	8	23	32	32	/	24	1.73
27	山东	淄博CBD项目	住宅/商业	在建	30	74	78	46	8	82	2.77
28	广东	珠海项目	商业	在建	23	91	97	11	28	150	2.34
29	福建	永泰青云小镇项目	住宅/商业	在建	51	33	51	51	/	38	/
30	山东	济南唐冶项目	商业	在建	11	39	53	23	/	29	0.13
31	湖北	武汉左岭新城项目	住宅/商业	在建	9	27	38	16	7	29	2.66
32	河南	荥阳华中健康国际城项目	商业	拟建	4	13	13	/	/	9	/
33	福建	福州帝封江项目	住宅/商业	在建	38	57	60	26	10	116	2.96
34	浙江	宁波潘火路项目	住宅/商业	在建	7	22	33	15	18	54	2.01
35	广东	茂名项目	住宅/商业	在建	1	6	8	8	/	6	0.59
36	广东	肇庆项目	住宅/商业	拟建	15	53	58	/	/	48	0.10
37	四川	眉山启迪项目	住宅/商业	在建	12	21	27	2	5	12	0.52
38	海南	三亚月川项目	商业	在建	6	21	31	6	/	35	1.61

39	四川	成都郫都项目	商业	在建	11	25	34	25	9	20	0.68
40	浙江	杭州笕桥项目	住宅/ 商业	在建	5	15	24	24	/	36	2.16
41	湖南	长沙芙蓉项目	住宅/ 商业	在建	2	12	14	0	14	17	0.76
42	浙江	宁波慈城项目	住宅/ 商业	拟建	7	20	30	/	/	26	/
		合计			840	1,930	2,427	702	982	2,523	49.55

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (万平方米)	已售(含 已预售) 面积(万 平方米)	结转面积 (万平方米)	结转收 入金额	报告期末 待结转面 积(万平方 米)
1	山东	济南世茂国际广场项目	商业	/	/	0.42	0.54	/
2	山东	济南世茂天城项目	住宅/ 商业	1.30	0.10	0.48	0.43	/
3	江苏	常熟世茂世纪中心项目	住宅/ 商业	0.05	/	3.89	2.13	/
4	江苏	苏州世茂运河城商业项目	商业	0.05	0.01	/	/	/
5	山东	青岛胶南世茂国际中心项目	商业	1.26	0.34	0.01	0.09	/
6	山东	青岛胶南世茂诺沙湾项目	住宅	0.01	/	/	0.00	/
7	山东	青岛世茂拾贰府项目	住宅	/	/	/	/	0.02
8	江苏	徐州世茂商业项目	住宅/ 商业	0.09	/	-0.01	-0.01	/
9	江苏	常州世茂广场项目	商业	0.18	/	/	/	/
10	浙江	宁波日湖中心	商业	/	/	/	/	0.04
11	浙江	宁波滨江府	住宅/ 商业	3.39	3.32	0.23	0.33	0.12
12	福建	厦门世茂海峡大厦项目	商业	0.12	0.09	0.02	0.05	/
13	江苏	南京世茂外滩新城项目	住宅/ 商业	0.08	0.00	0.02	0.27	/

14	上海	上海天马山新体验中心商业项目	商业	5.61	0.00	0.01	0.00	0.10
15	湖北	武汉蔡甸世茂嘉年华项目	商业	3.56	0.55	0.34	0.44	/
16	湖南	长沙世茂广场项目	商业	0.13	0.08	0.13	0.14	0.56
17	福建	石狮世茂摩天城	住宅/ 商业	13.34	4.38	0.32	0.44	8.47
18	福建	厦门集美项目	住宅/ 商业	3.81	0.36	0.00	0.02	1.00
19	广东	深圳前海项目	商业	0.76	/	0.02	0.14	/
20	浙江	杭州智慧之门项目	商业	7.53	3.72	0.75	2.24	/
21	江西	南昌水城项目	商业	0.06	0.04	-0.01	-0.02	/
22	山东	济南小鸭项目	住宅/ 商业	0.52	0.01	/	/	/
23	福建	泉州洛江项目	住宅/ 商业	0.20	0.20	0.00	0.00	0.00
24	广东	深圳龙岗大运项目	商业	6.90	0.79	0.02	0.11	0.83
25	福建	福州台江金融街项目	商业	0.03	0.02	/	/	/
26	广东	深圳坪山项目	商业	1.21	0.18	0.00	0.02	0.09
27	福建	泉州台商项目	住宅/ 商业	3.07	3.04	3.16	1.67	5.47
28	湖北	湖北荆门项目	住宅/ 商业	7.13	3.39	0.25	0.26	7.76
29	湖南	长沙正圆项目	住宅/ 商业	2.22	1.20	/	/	/
30	江苏	南京 G02 项目	住宅/ 商业	1.37	0.08	0.07	0.99	0.05
31	浙江	杭州蒋村项目	商业	5.35	1.02	0.34	0.68	/
32	云南	昆明巫家坝项目	住宅/ 商业	1.40	1.40	/	1.12	/
33	河北	怀来项目	商业	7.83	/	/	/	/
34	重庆	重庆千厮门项目	商业	0.46	/	/	/	/
35	重庆	重庆中心项目	住宅/ 商业	5.71	1.08	/	/	/
36	山东	济南机床一厂项目	住宅/ 商业	3.88	2.27	/	/	/
37	山东	济南长清东王二期项目	住宅/ 商业	7.34	1.57	/	-0.01	7.21
38	山东	淄博 CBD 项目	住宅/ 商业	5.69	2.28	0.33	1.46	0.18
39	广东	珠海项目	商业	2.57	2.57	0.08	0.21	/
40	福建	永泰青云小镇项目	住宅/ 商业	1.31	/	/	/	/

41	江苏	张家港永安路项目	商业	0.42	0.31	/	/	/
42	福建	厦门云街项目	商业	4.72	/	/	/	/
43	山东	济南唐冶项目	商业	0.11	0.01	/	/	/
44	湖北	武汉左岭新城项目	住宅/ 商业	6.52	1.80	/	/	/
45	河南	荥阳华中健康国际城项目	商业	/	/	/	/	/
46	福建	福州帝封江项目	住宅/ 商业	3.48	0.24	0.02	1.96	1.13
47	浙江	宁波潘火路项目	住宅/ 商业	3.25	0.02	1.03	2.48	1.43
48	广东	茂名项目	住宅/ 商业	5.93	0.31	/	/	3.70
49	广东	肇庆项目	住宅/ 商业	0.49	/	/	/	/
50	四川	眉山启迪项目	住宅/ 商业	1.30	0.51	/	/	/
51	海南	三亚月川项目	商业	0.48	0.48	/	/	1.87
52	广东	深圳梅林项目	商业	1.09	0.17	/	/	/
53	四川	成都郫都项目	商业	4.36	2.89	/	/	/
54	浙江	杭州笕桥项目	住宅/ 商业	0.89	0.14	/	/	/
55	湖南	长沙芙蓉项目	住宅/ 商业	1.59	/	/	/	/
56	浙江	宁波慈城项目	住宅/ 商业	2.21	/	/	/	/
57	上海	上海世茂商都	商业	/	0.9	/	/	/
		合计		142.36	41.86	11.92	18.21	40.56

报告期内，公司共计实现销售金额 70.62 亿元，销售面积 41.86 万平方米，实现结转收入金额 18.21 亿元，结转面积 11.92 万平方米，报告期末待结转面积 40.56 万平方米。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(万平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	浙江	绍兴世茂广场	商业	17.7	0.59	100%	是	3
2	江苏	昆山世茂广场	商业	17.5	0.59	100%	是	4
3	山东	济南世茂广场	商业	19.0	1.42	100%	是	5
4	江苏	苏州世茂 52+	商业	9.5	0.25	100%	是	2

5	福建	石狮世茂摩天城	商业	15.1	0.21	36%	是	1
6	福建	厦门集美世茂广场	商业	10.4	0.53	51%	是	3
7	江苏	徐州世茂 52+	商业	5.9	0.07	100%	是	1
8	安徽	芜湖世茂项目	商业	8.8	0.10	100%	是	2
9	辽宁	沈阳世茂项目	商业	5.9	0.08	100%	是	2
10	广东	深圳前海世茂大厦	写字楼	14.3	1.12	51%	是	2
11	湖南	长沙世茂环球金融中心	写字楼	14.7	0.67	100%	是	4
12	北京	北京世茂大厦	写字楼	12.1	1.34	100%	是	4
13	江苏	南京雨花世茂智汇园(52+)	写字楼	9.2	0.59	51%	是	3
14	福建	厦门海峡世茂大厦(Ema11)	写字楼	7.0	0.40	51%	是	4
15	江苏	常熟世茂项目	商业	0.5	0.00	100%	是	3
16	其他	其他(代管物业出租)	商业	/	2.13	/	/	3
		合计		168	10.09	/	/	4

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
27,666,258,871.50	6.15%	1,293,614,245.71

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析**

**对外股权投资总体分析**

适用 不适用

**1. 重大的股权投资**

适用 不适用

**2. 重大的非股权投资**

适用 不适用

**3. 以公允价值计量的金融资产**

适用 不适用

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

#### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

##### (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

##### (七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

##### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

##### 1) 宏观呈现波动修复，适应短中长期新形势

展望 2024 年，房地产市场仍处于筑底企稳的阶段，波动式、螺旋式修复是主旋律。短期而言，稳信心、稳增长、稳地产等各种“稳”尚需政策加码，需求端和供给端政策的持续放松有望推动市场温和复苏。中期而言，经济发展推动消费需求释放，行业格局重塑和房地产业务专业化将是顺势而为。长期而言，“三大工程”中的保障性住房规划建设、城中村改造的逐步推进将成为拉动房地产开发投资的有力抓手，推动行业向双轨制的新发展模式转型。

##### 2) “三大工程”落地实施，提振行业良性发展

2023 年 4 月政治局会议以来，中央层面已多次提及三大工程建设，10 月中央金融工作会议明确提出，加快保障性住房等“三大工程”建设，12 月中央经济工作会议又再次要求加快推进“三大工程”，完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。与此同时，广州、深圳等一线城市已率先推出城中村改造的相关细则。从中央高层会议的多次表态以及部分一线城市的具体动作来看，三大工程已进入落地实施期，有望形成实物工作量，提振行业良性发展。长期来看，城中村改造+住房双轨制将是行业破局的关键，既有助于推动新型城镇化建设、释放内需，又兼顾效率、公平、稳定和质量。

##### 3) 金融支持多管齐下，防范化解系统性风险

2023 年 12 月中央经济工作会议指出要积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。2024 年 1 月 12 日，住建部、金融监管总局发布关于建立城市房地产融资协调机制的通知，对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷。截至 24 年 2 月底，全国 29 个省份 214 个城市已建立房地产融资协调机制，已有 57 个城市 162 个项目获得银行融资共 294.3 亿元。中央层面的多次发声以及相关部委的通知要求表明，房地产融资协调机制正在加快落地实施中，预计 24 年将为



房地产项目开发建设提供精准融资支持，有效推动政银企联动，对促进房地产市场平稳健康发展发挥重要作用。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

2023 年，全球经济整体呈现弱复苏，全球经济增长保持温和态势。23 年年底的中央政治局会议特别提出“三个统筹”要求，并指出应切实增强经济活力、防范化解风险、改善社会预期，特别是“要持续有效防范化解重点领域风险”被放在极其重要的位置，由此可见稳定经济发展，防范化解风险仍将是 24 年的主旋律。此外，本次会议明确提出“以进促稳、先立后破”，精准指向经济转型层面出现的各类问题。当前，房地产供求关系已发生重大变化，行业短期发展虽面临较大转型压力，但其在国内经济发展中的支柱性产业地位仍未改变，房地产行业的良性发展在国家推动产业结构实现转型升级的关键时期能起到稳定全局的作用。公司将牢牢抓住政策调整的重要机遇，努力在新形势下找准发展定位。

- 1) 发展目标：公司将继续聚焦自身在商业地产开发运营方面的禀赋及优势，致力于成为能实现可持续发展的商业地产运营商。
- 2) 发展主线：公司将始终坚持“地产开发与销售+商业经营与管理”双轮驱动的发展模式，进一步发挥自身在商业管理方面的突出优势，逐步将其升级为驱动未来业务发展的主动轮。
- 3) 发展理念：公司深刻意识到要实现高质量发展，必须要勇敢探索新发展模式，在行业格局优化的关键时期，只有积极响应国家号召，扎实做好基础运营、努力做好降本增效、提升发展质量才能跟上行业转型步伐，牢牢抓住企业在市场中的立身之本。
- 4) 能力建设：多措并举，持续强化提升风险防控与化解能力，牢牢守住不发生重大风险和系统性风险的底线。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

基于对政策周期和行业形势的分析判断，短期来看，房地产市场仍将处于筑底调整阶段，市场信心的恢复可能会经历一波三折，但正所谓预则立不预则废，随着支持政策效力的显现，公司认为市场会逐步趋于理性，在此关键时刻，更需要不忘初心、坚定信念，以经营为锚，稳中求进、先立后破，为攻守转换做好充分准备。

### (1) 保交付、振销售、促新供

回顾过去两年，尽管面临宏观周期下行、市场需求低迷、融资渠道收窄引发流动性危机等诸多困难，公司始终竭尽全力维持正常经营，将“保交付”作为公司各项业务工作的核心，用行动兑现公司应尽的社会责任。2024 年，公司将继续以“保交付”为业务工作重点，计划实现交付

约 1 万套，其中武汉左岭、淄博 CBD、深圳龙岗二期等项目团队正在紧锣密鼓地冲刺交付前的各项工作。

此外，公司在守住“保交付”的基本责任和底线要求的同时，还要果断出击打好攻守转换之战。新供方面，通过对资源的分级分类管控，力求精准供投，力争实现同比两位数增长。销售方面，公司将全力以赴投入“全链营销”，各个部门和业务团队之间用客户需求、客户价值来统一组织内部沟通语言，重点攻坚商办、车位和库存现房的销售，力争实现全年销售的止跌回升。

## (2) 商业经营与管理

线下消费场景恢复以来，整体呈现服务型消费复苏优于零售型、消费水平降级、市场信心略显不足等特点，尤其是普通消费者，由于经济增速放缓对消费能力和消费意愿的影响，致使普通居民在消费时更加理性，追求极致性价比往往成为绝大部分消费者的首选。公司认为，一方面消费降级、需求不足仍会是短期消费市场的背景和底色，会对线下消费市场带来不小冲击，但另一方面在消费结构转型的过程中总会衍生出结构性机会，因此如何在把握消费行业发展趋势的同时，自下而上抓住品牌战略转型契机并沟通落地机会是跑赢大市的关键，因此公司始终与各大品牌和区域代理商保持紧密沟通，密切关注产品结构和产品线的调整，努力争取开店指标，与品牌方共同谋划适应当地消费需求的经营策略。

从供需角度分析写字楼租赁市场，预计 24 年的形势依然严峻。根据多家调研机构的数据显示，主要一二线城市未来两年的写字楼市场仍呈放大趋势，以上海市场为例，24 年将是有史以来的写字楼供应量最高的一年，预计全年供应量将超过 600 万 m<sup>2</sup>。与此同时，需求端则尚未看到明显起色，在新增需求萎靡的背景下，同一商务区成熟楼宇与新入市楼宇间客户的内循环争夺，将是造成区域写字楼租赁市场交易行为的核心原因。面对如此的市场环境，公司在写字楼项目的经营中将采取“守正出奇”的经营策略，所谓“守正”即指在下行市场中稳住既有租户尽快出清空置面积是根本，所谓“出奇”指的是通过经营业态上楼等举措创造新的租赁需求。

## (3) 轻资产业务

2024 年公司在轻资产业务发展上将遵循“6 步走”的发展方针：1) 强化夯实核心竞争力。有的放矢实现差异化竞争，不断思考如何提升资源的转化率，扬长避短努力在市场竞争中脱颖而出；2) 描摹目标客户画像。针对不同客户的特点和需求定制化服务方案，长短结合精准匹配；3) 不断升级策略打法。继续践行“聚焦优势、化整为零、资源整合”的业务拓展策略，同时不断顺应市场变化升级打法；4) 积极探索新的合作模式。随着商业地产存量时代的到来，结合国家对“三大工程”建设的大力推动，市场上涌现出一些新的合作模式和拓展机遇，在风险可控的基础上将择机尝试一些非标合作模式；5) 加强投后管理，注重风险收益均衡。尽管相较重资产项目，轻资产业务前期不需要投入大量资金，风险相对可控，但由于市场波动，行业中也不乏有因业主方资金链断裂、双方合作不畅等原因而造成解约违约的案例，因此加强投后管理，增强客户粘性和合作的稳定性，保障项目回款及利润收益将是 24 年轻资产业务的关注重点；6) 明确发展目标，助力均衡发展。短期目标是以点带面，全年新获取 5-7 个商业轻资产项目，轻资产业务

的整体收入实现大幅增长。长期目标则是通过深耕区域，构筑优势区域的竞争壁垒，同时择机辐射全国，逐步将轻资产业务升级为驱动公司业务发展的重要动力。

#### **(4) 债务风险化解**

对于目前未能按期支付的公开市场债务，公司将按照市场化、法制化原则，持续与债权人开展沟通协商，在避免对企业生产经营产生较大影响、不损害债权人利益的情况下采取调整兑付方案、展期还款、票据置换等多元化债务化解方式，打磨和实施方案，全力加快推进方案成型，认真负责地配合主承销商的工作，落实投资者保护机制。对于非公开市场的银行和非银金融机构债务，公司正全力协调各方积极筹措资金，并积极与各家金融机构洽商，推动债务展期工作、协商调整存量债务的还款节奏、争取新增融资进行置换并尽可能降低利息成本。

#### **(四) 可能面对的风险**

√适用 □不适用

##### **(1) 弱预期短期难改，恢复过程恐一波三折**

2023 年四季度的经济数据表明经济基本面总体仍呈疲软态势，与此同时，各类市场参与主体对经济环境的体感温度仍相对偏低，这预示着目前国内经济形势仍处于“弱预期、弱现实”的通道中。根据历史经验判断，经济运行有一定惯性，而预期一旦形成也会产生路径依赖，此外 24 年年初又没有低基数效应支撑，没有报复性消费的预期，因此预计 24 年上半年经济运行的状态仍会延续 23 年下半年的情况。信心修复、预期转变的过程可能会一波三折。

##### **(2) 市场继续下行寻底，销售表现不及预期**

2024 年开年以来，整体销售情况不及预期，截至 24 年 2 月底，根据第三方机构公布的数据，前 50 强房企 1-2 月累计销售额同比下降 53.2%，累计销售面积同比下降 54.1%。2 月当月的销售额环比下降 24%，同比下降 64%，当月销售面积环比下降 18%，同比下降 64%。为避免房地产市场逐步走向“需求萎缩—信用风险提升—投融资下滑—供应减少”的恶性循环，2023 年以来，无论中央还是地方均出台了一系列支持政策，尤其是 23 年四季度以来一线城市放松限购、5 年期 LPR 大幅下调以及央行于 23 年 12 月和 24 年 1 月连续两次新增 PSL 资金等支持政策均力度空前，不过从目前的销售情况来看，政策效力并未完全显现，后续还需进一步跟踪观察。

##### **(3) 行业调整周期长于预期，需做好长期准备**

对于房地产行业而言，此前各类问题的淤积并非一朝一夕，因此行业风险的化解可能也需要相当漫长的过程，在“弱化房地产市场风险水平，防范房地产市场风险外溢”的总体策略和“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”的基本方针之下，预计政策导向更多是稳住房地产市场，“托而不举”，避免风险外溢和进一步扩大，而遗留问题的解决更多需要依靠市场化手段和市场参与主体自身的努力，而这显然也需要更为漫长的时间，因此房地产企业也需要做好打持久战的长期准备，先活下去再谋发展。

## (五)其他

适用 不适用

## 七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定及其他相关要求，建立了较为科学的公司治理结构，并不断完善各项制度。公司的权力机构、决策机构、监督机构、经营管理层按照《公司章程》责权明晰，运作规范。公司董事会认为公司治理结构的实际情况符合《上市公司治理准则》的要求。

#### 1、对照上市公司治理规范性文件的情况说明

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及有关法律、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，切实维护公司及利益相关者的合法权益。

报告期内，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、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开1次年度股东大会、4次临时股东大会。公司股东大会的召集和召开等相关程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》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，确保参加股东大会的股东能够合法行使表决权及发言权。

公司股东大会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、关于控股股东与上市公司的关系

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。公司于2023年11月8日、2023年11月24日分别召开第九届董事会第二十三次会议、2023年第四次临时股东大会审议通过了《关于转让常州世茂新城房地产开发有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》、《关于转让青岛世茂投资发展有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》，同意上述交易豁免适用《不竞争协议》中的“（1）对于

单独的商业地产，将由世茂股份独立投资、开发和经营。世茂集团、许先生和关联人承诺将不从事该等商业地产的投资、开发和经营”。

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。控股股东对公司董事、监事候选人的提名，严格遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序。

#### 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。独立董事恪尽职守，认真履行职责，继续在公司发展战略、重大经营事项决策、内部制度建设等方面发表独立意见并提出建设性的建议。

报告期内，公司董事会专业委员会充分发挥专业职能，为董事会科学决策提供建设性意见和建议。通过与公司财务部门、会计师事务所的沟通与协调，充分发挥审计委员会在定期报告相关工作中的监督作用；通过与公司管理层的沟通与协调，以及对公司高级管理人员候选人任职资格和条件的审查，充分发挥提名委员会在公司决策机构人员组成相关方面的监督作用；通过与公司人力资源部的沟通与协调，充分发挥薪酬与考核委员会在高级管理人员薪酬决策工作中的作用。

#### 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、关于相关利益者

公司能够充分尊重和维持银行及其他债权人、职工、业主等其他利益相关者的合法权益，共同推动公司经营持续、稳定地发展。

#### 7、关于信息披露与透明度

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《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《上海证券报》和公司官方网站及时公告公司经营信息，确保所有股东有平等获得信息的机会。公司还通过不定期举行投资者沟通交流会、项目考察活动等互动方式，推动投资者关系管理工作，增强投资者对公司的理解和信任。

#### 8、内幕知情人登记管理相关情况

公司已制订了《内幕信息知情人登记管理制度》。公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

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。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

2007年10月22日，为避免控股股东峰盈国际、实际控制人许荣茂及其控制的世茂房地产与发行人可能构成的同业竞争，世茂房地产、许荣茂和世茂股份签署《不竞争协议》。公司于2023年11月8日、2023年11月24日分别召开第九届董事会第二十三次会议、2023年第四次临时股东大会审议通过了《关于转让常州世茂新城房地产开发有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》、《关于转让青岛世茂投资发展有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》，同意上述交易豁免适用《不竞争协议》中的“（1）对于单独的商业地产，将由世茂股份独立投资、开发和经营。世茂集团、许先生和关联人承诺将不从事该等商业地产的投资、开发和经营”。

## 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023年第一次临时股东大会	2023年3月9日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2023年3月10日	会议审议通过了： 《关于子公司为公司发行的公司债券提供担保的议案》
2022年年度股东大会	2023年6月27日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2023年6月28日	会议审议通过了： 《关于公司2022年年度报告及摘要的议案》、《公司2022年度董事会工作报告》、《公司2022年度监事会工作报告》、《公司2022年度财务决算及2023年度财务预算报告》、《公司2022年度利润分配预案》、《关于续聘中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2023年度会计师事务所的议案》、《关于公司2023年预计发生日常关联交

				易的议案》、《关于公司 2022 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》、《关于公司 2023 年度预计新增财务资助的议案》、《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》。
2023 年第二次临时股东大会	2023 年 8 月 11 日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn	2023 年 8 月 12 日	会议审议通过了： 《关于为全资子公司常熟世茂新发展置业有限公司提供担保的议案》、《关于子公司向股东申请借款并提供资产抵押暨关联交易的议案》、《关于选举黄亚钧先生担任公司第九届董事会独立董事的议案》、《关于选举周到先生担任公司第九届董事会独立董事的议案》。
2023 年第三次临时股东大会	2023 年 9 月 22 日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn	2023 年 9 月 23 日	会议审议通过了： 《关于为子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司提供担保的议案》、《关于为控股子公司四川安谷川科技有限责任公司提供担保的议案》、《关于公司 2023 年预计发生日常关联交易的议案》、《关于补选独立董事的议案》。
2023 年第四次临时股东大会	2023 年 11 月 24 日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn	2023 年 11 月 25 日	会议审议通过了： 《关于转让常州世茂新城房地产开发有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》、《关于转让青岛世茂投资发展有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》、《关于转让黑龙江通海建材贸易有限公司股权暨关联交易的议案》、《关于子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司为关联方提供资产抵押暨关联担保的议案》、《关于子公司青岛世奥投资发展有限公司为关联方借款展期提供资产抵押暨关联担保的议案》、《关于子公司转让资产暨清偿债务事项的议案》、《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》、《关于公司 2023 年预计发生日常关联交易的议案》。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
许荣茂	董事长	男	73	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0			是
许薇薇	副董事长	女	48	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0			是
许世坛	董事	男	46	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0			是
吴凌华	董事、总裁	男	50	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0		187.63	否
吴泗宗	独立董事	男	71	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0		15	否
黄亚钧	独立董事	男	69	2023年8月11日	2024年6月3日	0	0	0		6.25	否
周到	独立董事	男	49	2023年8月11日	2024年6月3日	0	0	0		6.25	否
俞敏	独立董事	女	49	2023年9月22日	2024年6月3日	0	0	0		5	否
汤沸	监事长	女	53	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0			是
冯沛婕	监事	女	51	2021年6月4日	2024年6月3日	0	0	0			是
董静	职工监事	女	45	2021年6月4日	2024年6月3日	10,878	10,878	0		51.60	否



				月 4 日	月 3 日						
周一飞	职工监事	女	40	2021 年 6 月 4 日	2024 年 6 月 3 日	0	0	0		61.56	否
林燕	职工监事	女	43	2022 年 9 月 5 日	2024 年 6 月 3 日	0	0	0		69.12	否
俞峰	董事会秘书	男	48	2021 年 6 月 4 日	2023 年 8 月 11 日	0	0	0		132	否
	副总裁兼首席财务官			2022 年 2 月 11 日	2023 年 9 月 5 日						
曹丽君	董事会秘书	女	36	2023 年 8 月 11 日	2024 年 6 月 3 日	0	0	0		44.56	否
	首席财务官兼董事会秘书			2023 年 9 月 5 日	2024 年 6 月 3 日						
王颖	董事（离任）	女	49	2021 年 6 月 4 日	2023 年 8 月 22 日	0	0	0			否
徐建新	独立董事（离任）	男	68	2021 年 6 月 4 日	2023 年 8 月 11 日	0	0	0		10	否
钱协良	独立董事（离任）	男	63	2021 年 6 月 4 日	2023 年 7 月 18 日	0	0	0		8.75	否
王洪卫	独立董事（离任）	男	55	2021 年 6 月 4 日	2023 年 8 月 11 日	0	0	0		10	否
合计	/	/	/	/	/	10,878	10,878		/	607.72	/

姓名	主要工作经历
许荣茂	许荣茂先生，73 岁，工商管理硕士，现任上海世茂股份有限公司第九届董事会董事长、世茂集团控股有限公司董事局主席。
许薇薇	许薇薇女士，48 岁，毕业于澳大利亚悉尼麦格里大学商业系会计专业，具有澳大利亚注册会计师资格，现任上海世茂股份有限公司第九届董事会副董事长、世茂国际控股有限公司董事局副主席兼总裁。历任公司第五届、第六届、第七届、第八届董事会副董事长、公司总裁。

许世坛	许世坛先生，46 岁，工商管理硕士，现任上海世茂股份有限公司第九届董事会董事、世茂集团控股有限公司董事局副局长、总裁，世茂服务控股有限公司董事局主席、香港世茂房地产控股有限公司董事局副局长、总裁；历任公司第八届董事会董事、海外投资集团（澳洲）有限公司销售总监，香港世茂集团销售总监、执行董事，香港世茂房地产控股有限公司执行董事、常务副总裁。此外，许世坛先生还担任第十一届全国青联常务委员、上海市政协委员、香港新家园协会会长、北京侨商会常务副会长、上海市侨商联合会副会长等社会公职。
吴凌华	吴凌华先生，50 岁，南京大学经济法硕士，现任上海世茂股份有限公司第九届董事会董事、总裁。历任公司第八届董事会董事、公司总裁、副总裁，华润置地有限公司商业地产事业部常务副总经理、华润置地（南宁）有限公司副总经理，华润（深圳）有限公司华润中心总经理。
吴泗宗	吴泗宗先生，71 岁，硕士研究生学历，同济大学教授、博士生导师。现任上海世茂股份有限公司第九届董事会独立董事，兼任中国市场学会常务理事、上海市市场营销学会副会长，上海冠宗投资管理有限公司执行董事兼总经理，莱蒙国际集团有限公司（股票代码：HK3688）独立非执行董事，开曼丽丰股份有限公司（股票代码：4137.TW）董事；历任公司第八届董事会独立董事、江西财经大学经济管理系教研室主任、系副主任、系党总支书记，同济大学经济与管理学院经贸系主任、副院长、党委书记等职务。
黄亚钧	黄亚钧先生，69 岁，博士研究生学历，现任上海世茂股份有限公司第九届董事会独立董事，上海立达学院校长、复旦大学经济学院世界经济系教授、博士生导师，上海锦江在线网络服务股份有限公司、圆通速递股份有限公司独立董事。历任复旦大学世界经济系主任、复旦大学经济学院副院长、院长、澳门大学副校长。
周到	周到先生，49 岁，硕士研究生学历，注册会计师、注册税务师，现任上海世茂股份有限公司第九届董事会独立董事，京洲联信（深圳）税务师事务所有限公司所长，深圳市名家汇科技股份有限公司独立董事、深圳市歌力斯服饰股份有限公司独立董事。
俞敏	俞敏女士，49 岁，上海财经大学经济学博士研究生学历，注册律师、税务师。现任上海世茂股份有限公司第九届董事会独立董事，上海政法学院副教授、上海左券律师事务所兼职律师。历任上海财经大学法学院、上海政法学院经济法学院教师，上海市法学会经济法研究会、财税法研究会理事等职务。
汤沸	汤沸女士，53 岁，工商管理硕士。现任上海世茂股份有限公司第九届监事会监事长、世茂集团控股有限公司执行董事兼集团财务管理中心负责人、世茂服务控股有限公司非执行董事，历任公司第八届监事会监事长、世茂集团控股有限公司助理总裁兼审计总监、世茂集团控股有限公司副总裁兼财务总监。加盟世茂集团控股有限公司前，曾任职中国银行香港有限公司稽核组长和主稽人。
冯沛婕	冯沛婕女士，51 岁，中南政法学院（现中南财经政法大学）经济法系本科。现任上海世茂股份有限公司第九届监事会监事、世茂集团控股有限公司集团总裁特别助理，历任公司第八届监事会监事、美国莎莉集团（SaraLeeCorporation）中国总部法律负责人，湖北正信律师事务所律师。
董静	董静女士，45 岁，东华大学管理学院毕业，现任公司第九届监事会监事、行政管理部副总监，公司工会主席；历任公司第八届监事会监事、上海世茂建设有限公司行政采购部副经理、公司行政采购部副经理、经理。
周一飞	周一飞女士，40 岁，香港大学工商管理硕士，国家二级心理咨询师、国家二级人力资源管理师、国家薪酬绩效管理师、高级企业 EAP 执行师。现任上海世茂股份有限公司第九届监事会监事、人力资源部副总监；历任公司第八届监事会监事、公司人力资源部高级经理、助理总监。

林燕	林燕女士，43 岁，西南财经大学经济学博士，现任本公司第九届监事会职工监事、营运管理部总监。历任公司运营管理部副总监、助理总监。
俞峰	俞峰先生，48 岁，毕业于立信会计高等专科学校，现任上海世茂股份有限公司副总裁。历任公司首席财务官、董事会秘书、财务负责人兼证券事务代表、财务经理。
曹丽君	曹丽君女士，36 岁，澳大利亚国籍，麦考瑞大学会计专业本科学历，澳大利亚注册会计师。现任上海世茂股份有限公司首席财务官兼董事会秘书。历任 Food Fund Australia 首席会计师、中国华信集团有限公司国际贸易部负责人、中锐国际股份有限公司上市办公室负责人、世茂集团控股有限公司财务管理中心内控组负责人、世茂服务控股有限公司城市服务发展中心副总经理。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许荣茂	世茂集团控股有限公司	董事局主席	2004年11月	至今
许荣茂	峰盈国际有限公司	董事	2007年1月	至今
许世坛	世茂集团控股有限公司	董事局副局长、总裁	2008年4月	至今
许世坛	世茂服务控股有限公司	董事局主席	2020年6月	至今
汤沸	世茂集团控股有限公司	执行董事兼集团财务管理中心负责人	2009年1月	至今
汤沸	世茂服务控股有限公司	非执行董事	2020年6月	至今
冯沛婕	世茂集团控股有限公司	集团总裁特别助理	2022年1月	至今
在股东单位任职情况的说明	/			

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
许世坛	上海市政协	委员
许世坛	香港新家园协会	会长
许世坛	北京侨商会	常务副会长
许世坛	上海市侨商联合会	副会长
许世坛	第十一届全国青联	常务委员
吴泗宗	同济大学	教授、博士生导师
吴泗宗	中国市场学会	常务理事
吴泗宗	上海市市场营销学会	副会长
吴泗宗	上海冠宗投资管理有限公司	执行董事兼总经理
吴泗宗	莱蒙国际集团有限公司	独立非执行董事
吴泗宗	开曼丽丰股份有限公司	董事
黄亚钧	上海立达学院	校长
黄亚钧	复旦大学经济学院	世界经济系教授、博士生导师
黄亚钧	上海锦江在线网络服务股份有限公司	独立董事
黄亚钧	圆通速递股份有限公司	独立董事
周到	京洲联信(深圳)税务师事务所有限公司	所长
周到	深圳市名家汇科技股份有限公司	独立董事
周到	深圳市歌力斯服饰股份有限公司	独立董事
俞敏	上海政法学院	副教授
俞敏	上海左券律师事务所	兼职律师
在其他单位任职情况的说明	/	

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由公司薪酬与考核委员会考核，董事会决定独立董事的津贴标准由股东大会审议通过。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	建议各高管的年度考核全部通过，其年度薪酬水平由公司根据经营业绩完成情况、个人工作表现及贡献以及行业薪酬水平综合评定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照本地区、同行业上市公司的薪资水平情况，并结合公司经营业绩完成情况和董事、监事和高管的考核情况，最终由董事会确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事会根据公司统一的薪酬管理制度及董事会薪酬与考核委员会年度考核情况，确定本年度在公司受薪的董事、监事和高级管理人员报酬标准并逐月支付报酬，独立董事津贴按季支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	607.72 万元。

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王颖	董事	离任	辞职
钱协良	独立董事	离任	辞职
徐建新	独立董事	离任	辞职
王洪卫	独立董事	离任	辞职
俞峰	首席财务官兼董事会秘书	离任	职务调整
曹丽君	首席财务官兼董事会秘书	聘任	

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第十五次会议	2023 年 2 月 20 日	《关于子公司为公司发行的公司债券提供担保的议案》、《关于提请召开公司 2023 年第一次临时股东大会的议案》
第九届董事会第十六次会议	2023 年 4 月 27 日	《关于公司 2022 年年度报告及摘要的议案》、《关于公司 2022 年度财务报告非标准审计意见涉及事项的专项说明的议案》、《公司 2022 年度董事会工作报告》、《公司 2022 年度总裁工作报告》、《公司 2022 年度财务决算及 2023 年度财务预算报告》、《2022 年度利润分配预案》、《关于续

		聘中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度会计师事务所的议案》、《关于 2022 年度公司高管薪酬考核的议案》、《关于公司 2023 年预计发生日常关联交易的议案》、《公司 2022 年内部控制评价报告》、《公司 2022 年内部控制审计报告》、《关于公司 2022 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》、《关于公司 2023 年度预计新增财务资助的议案》、《关于公司 2023 年第一季度报告的议案》、《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项的议案》。
第九届董事会第十七次会议	2023 年 6 月 4 日	《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》、《关于提请召开公司 2022 年年度股东大会的议案》。
第九届董事会第十八次会议	2023 年 7 月 26 日	《关于选举黄亚钧先生担任公司第九届董事会独立董事候选人的议案》、《关于选举周到先生担任公司第九届董事会独立董事候选人的议案》、《关于为全资子公司常熟世茂新发展置业有限公司提供担保的议案》、《关于子公司向其股东申请借款并提供资产抵押暨关联交易的议案》、《关于提请召开公司 2023 年第二次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第十九次会议	2023 年 8 月 11 日	《关于补选董事会专门委员会委员的议案》、《关于公司董事会聘任董事会秘书的议案》、《关于调整回购股份价格上限的议案》。
第九届董事会第二十次会议	2023 年 8 月 30 日	《关于公司 2023 年半年度报告及摘要的议案》。
第九届董事会第二十一次会议	2023 年 9 月 5 日	《关于为子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司提供担保的议案》、《关于为控股子公司四川安谷川科技有限责任公司提供担保的议案》、《关于公司 2023 年预计发生日常关联交易的议案》、《关于补选独立董事的议案》、《关于聘任公司首席财务官的议案》、《关于提请召开公司 2023 年第三次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第二十二次会议	2023 年 10 月 27 日	《关于公司 2023 年第三季度报告的议案》、《关于制定〈独立董事专门会议工作细则〉的议案》。
第九届董事会第二十三次会议	2023 年 11 月 8 日	《关于转让常州世茂新城房地产开发有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》、《关于转让青岛世茂投资发展有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》、《关于转让黑龙江通海建材贸易有限公司股权暨关联交易的议案》、《关于子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司为关联方提供资产抵押暨关联担保的议案》、《关于子公司青岛世奥投资发展有限公司为关联方借款展期提供资产抵押暨关联担保的议案》、《关于子公司转让资产暨清偿债务事项的议案》、《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》、《关于公司 2023 年预计发生日常关联交易的议案》、《关于提请召开公司 2023 年第四次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第二十四次会议	2023 年 12 月 25 日	《关于上海证监局行政监管措施决定书的整改报告的议案》、《关于公司继续实施股份回购方案的议案》、《关于提请召开公司 2024 年第一次临时股东大会的议案》。

## 六、董事履行职责情况

## (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
许荣茂	否	10	9	9	1	0	否	0
许薇薇	否	10	10	9	0	0	否	0
许世坛	否	10	10	9	0	0	否	0
吴凌华	否	10	10	8	0	0	否	5
王颖	否	5	5	4	0	0	否	0
吴泗宗	是	10	10	8	0	0	否	3
徐建新	是	4	4	3	0	0	否	3
钱协良	是	3	3	2	0	0	否	2
王洪卫	是	4	4	3	0	0	否	0
黄亚钧	是	6	6	6	0	0	否	1
周到	是	6	6	6	0	0	否	2
俞敏	是	3	3	3	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	2

## (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

√适用 □不适用

董事姓名	董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注
王颖	对九届董事会第十六次会议审议的《关于公司2022年年度报告及摘要的议案》投反对票	是否存在未披露的账外事项需要进一步查实。4个未入账的银行账户流水需要取证纳入审计报告。	是	公司经营层尊重董事意见，在工作中全力落实董事要求。
王颖	对九届董事会第十六次会议审议的《公司2022年度财务决算及2023年度财务预算报告》投反对票	是否存在未披露的账外事项需要进一步查实。4个未入账的银行账户流水需要取证纳入审计报告。	是	公司经营层尊重董事意见，在工作中全力落实董事要求。
王颖	对九届董事会第十六次会议审议的《关于公司2023年第一季度报告的议案》投反对票	23年初数据有事项未明，影响一季度的数据。	是	公司经营层尊重董事意见，在工作中全力落实董事要求。
钱协良	对九届董事会第十六次会议审议的《关于公司2022年年度报告及摘要的议案》投弃权票	鉴于公司独立性存疑，内控有缺陷，导致公司暴出162.88亿被执行资产对公司年报和会计资料无法	是	公司经营层尊重董事意见，在工作中全力落实董事要求。

		判断其准确性、完整性，同时无法判断公司是否存在其它未说明事项，故对公司年报投弃权票，季报也无法判断其准确性、完整性。		
钱协良	对九届董事会第十六次会议审议的《关于公司 2023 年第一季度报告的议案》投弃权票	鉴于公司独立性存疑，内控有缺陷，导致公司暴出 162.88 亿被执行资产对公司年报和会计资料无法判断其准确性、完整性，同时无法判断公司是否存在其它未说明事项，故对公司年报投弃权票，季报也无法判断其准确性、完整性。	是	公司经营层尊重董事意见，在工作中全力落实董事要求。
徐建新	对九届董事会第十六次会议审议的《关于公司 2022 年年度报告及摘要的议案》投弃权票	由于会计报表附注中披露巨额或有负债，而我们在审计委员会会议、董事会会议上公司管理层、公司控股股东财务负责人不能清晰地向我完整地描述、反馈，所以我无法判断年报财务数据的完整性、真实性、准确性。	是	公司经营层尊重董事意见，在工作中全力落实董事要求。
徐建新	对九届董事会第十六次会议审议的《公司 2022 年度总裁工作报告》投弃权票	总裁报告所引用的财务数据，无法判断完整性、真实性、准确性	是	公司经营层尊重董事意见，在工作中全力落实董事要求。
徐建新	对九届董事会第十六次会议审议的《公司 2022 年度财务决算及 2023 年度财务预算报告》投弃权票	由于会计报表附注中披露巨额或有负债，而我们在审计委员会会议、董事会会议上公司管理层、公司控股股东财务负责人不能清晰地向我完整地描述、反馈，所以我无法判断年报财务数据的完整性、真实性、准确性。	是	公司经营层尊重董事意见，在工作中全力落实董事要求。
徐建新	对九届董事会第十六次会议审议的《2022 年度利润分配预案》投弃权票	由于会计报表附注中披露巨额或有负债，而我们在审计委员会会议、董事会会议上公司管理层、公司控股股东财务负责人不能清晰地向我完整地描述、反馈，所以我无法判断年报财务数据的完整性、真实性、准确性。	是	公司经营层尊重董事意见，在工作中全力落实董事要求。
徐建新	对九届董事会第十六次会议审议的《关于续聘中兴财光华会计师事务所（特殊普	在审计过程中会计师事务所没有按照审计委员会的要求，来及时实施必要的	是	公司经营层尊重董事意见，在工作中全力落



	通合伙)为公司 2023 年度会计师事务所的议案》投弃权票	审计程序。		实董事要求。
徐建新	对九届董事会第十六次会议审议的《关于公司 2023 年第一季度报告的议案》投弃权票	由于 2023 年一季报年初数存在可能的完整性、真实性、准确性缺陷。	是	公司经营层尊重董事意见,在工作中全力落实董事要求。
王洪卫	对九届董事会第十六次会议审议的《关于公司 2022 年年度报告及摘要的议案》投弃权票	公司被执行的或有事项对公司财务报告可能得影响尚未查清,必须进一步自查清理。	是	公司经营层尊重董事意见,在工作中全力落实董事要求。

董事对公司有关事项提出异议的说明  
无

### (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	周到、许薇薇、吴泗宗
提名委员会	吴泗宗、许荣茂
薪酬与考核委员会	许荣茂、许世坛、吴凌华、黄亚钧
战略委员会	黄亚钧、吴凌华、周到

### (二) 报告期内审计委员会召开四次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 1 月 29 日	公司编制的 2022 年度财务报表	与会委员认为:公司能够按照国家有关会计制度、准则和公司相关会计政策编制 2022 年财务报告;公司编制的财务会计报告基本反映了公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的经营成果;同意将公司编制的 2022 年财务报告提交负责公司年报审计的会计师事务所审计。	无
2023 年 4 月 21 日	会计师事务所提交的公司 2022 年财务报告审计意见	与会委员认为:中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)能够按照本年度财务报告审计计划完成审计工作,如期出具了《公司 2022 年度财务报表的审计意见》;能够按照中国注册会计师审计准则执行审计工作;审计程序符合相关规定的要求;对公司提交的《2022 年财务报告》进行了客观和公正的评价。审计委员会同意将经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的《公司 2022 年财务报告》提交公司董事会会议审议。	无
2023 年 4 月 21 日	公司提交的 2022 年内控评价报告	与会委员认为:公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求,并且结合	无

		公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上出具了公司2022年内控评价报告，该报告真实反映了公司2022年内部控制工作情况。审计委员会同意将公司提交的公司2022年内控评价报告提交公司董事会会议审议。	
2023年4月21日	对上中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）从事公司2022年审计工作的总结报告及对公司聘请2023年会计师事务所的意见	与会委员认为：该事务所在从事公司2022年各项审计工作中，能够遵守职业道德规范，按照中国注册会计师审计准则执行审计工作，相关审计意见客观和公正。建议公司继续聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2023年度会计师事务所。	无
2023年4月21日	对公司提交的2023年第一季度财务报表的审阅意见	在对公司2023年第一季度财务报表进行了认真审核后，我们认为公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定，会计报表的数据基本反映了2023年第一季度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会审议。	无
2023年8月30日	对公司提交的2023年半年度财务报表的审阅意见	在对公司2023年半年度财务报表进行了认真审核后，我们认为公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定，会计报表的数据基本反映了2023年半年度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会审议。	无
2023年10月27日	对公司提交的2023年第三季度财务报表的审阅意见	在对公司2023年第三季度财务报表进行了认真审核后，我们认为公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定，会计报表的数据基本反映了2023年第三季度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会审议。	无

## 报告期内，薪酬委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023年4月27日	关于2022年度高级管理人员考评的意见	结合公司的财务报表，综合考虑各项情况，薪酬与考核委员会建议各高管的年度考核全部通过，其年度薪酬水平由公司根据经营业绩完成情况、个人工作表现及贡献以及行业薪酬水平综合评定。建议公司关于2022年度公司高管薪酬考核事宜提交公司董事会会议审议。	无

## 报告期内，提名委员会召开三次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023年7月26日	对公司第九届董事会独立董事候选人的审核意见	同意将公司董事会推荐的黄亚钧先生、周到先生作为第九届董事会独立董事候选人提交公司第九届董事会第十八次会议审议。	无
2023年8月	对公司董事会秘书	同意将曹丽君女士作为董事会秘书候选人提交公司第	无

月 11 日	书候选人的审核意见	九届董事会第十九次会议审议。	
2023 年 9 月 5 日	对公司首席财务官及第九届董事会独立董事候选人的审核意见	同意将公司总裁吴凌华先生推荐的曹丽君女士作为公司首席财务官候选人，将公司董事会推荐的俞敏女士作为第九届董事会独立董事候选人提交公司第九届董事会第二十一次会议审议。	无

### (三) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

### 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

### 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

#### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	18
主要子公司在职员工的数量	1,288
在职员工的数量合计	1,306
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	106
技术人员	997
财务人员	144
行政人员	59
合计	1,306
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	97
本科	518
大专	380
大专以下	311
合计	1,306

#### (二) 薪酬政策

适用 不适用

公司所倡导的薪酬政策为确保员工在公平的绩效考核基础上，同时充分考虑市场因素，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。我公司每年定期参加行业薪酬调研，适时调整薪酬架构，争取保持我司薪资水平的合理性、公平性和竞争性。

**(三) 培训计划**√适用  不适用

针对高管，引入知名咨询公司开展高层管理人员领导力开发课程，积极参与高端行业论坛与交流，组织各类商务考察活动，进一步提升公司核心人才的管理能力；针对中层管理人员，开展中层领导力开发及培训课程，打造关键人才继任计划，培养公司的中坚力量。针对基层员工的培训，重点关注专业技能及执行力培训、提供良好的职业发展规划，作为公司未来的储备力量。

**(四) 劳务外包情况**√适用  不适用

劳务外包的工时总数	2,088
劳务外包支付的报酬总额	181,284.91

**十、利润分配或资本公积金转增预案****(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**√适用  不适用

2023年6月27日公司2022年年度股东大会审议通过了《公司2022年度利润分配预案》，公司2022年度拟不进行利润分配和资本公积金转增股本。

公司2023年度利润分配、公积金转增股本预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。上述利润分配预案已经2024年4月28日召开的第九届董事会第二十六次会议审议通过，尚需提请公司股东大会审议。

**(二) 现金分红政策的专项说明**√适用  不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 <input type="checkbox"/> 否

**(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划** 适用  不适用**(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案** 适用  不适用**十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的** 适用  不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用**(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**适用 不适用**(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**适用 不适用

公司高级管理人员对董事会负责，接受董事会的考核与奖惩。报告期内，公司通过考核有关经营、管理、规范运作、利润等指标完成情况，实施对高级管理人员的考核和奖惩。

**十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况**适用 不适用

公司依据企业内部控制规范体系及《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律、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、公司文化、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。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

2022 年度内部控制评价的重大缺陷未完全得到整改

**十三、 报告期内对子公司的管理控制情况**适用 不适用

报告期内，公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律、法规、规章及《公司章程》的有关规定对子公司进行管理控制，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。

**十四、 内部控制审计报告的相关情况说明**适用 不适用

公司聘请中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2023 年度内部控制进行了审计, 详见公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的世茂股份内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告: 是  
内部控制审计报告意见类型: 否定意见

## 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司于 2023 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com>) 披露了《关于子公司被执行及诉讼风险等资产安全事项的公告》(公告编号: 临 2023-020), 在 2022 年年报审计过程中, 发现部分子公司涉及被执行及诉讼的情况, 涉及总金额约人民币 162.88 亿元。

2023 年 11 月 8 日, 公司召开第九届董事会第二十三次会议, 会议审议通过了《关于转让常州世茂新城房地产开发有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》、《关于转让青岛世茂投资发展有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》、《关于转让黑龙江通海建材贸易有限公司股权暨关联交易的议案》、《关于子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司为关联方提供资产抵押暨关联担保的议案》、《关于子公司青岛世奥投资发展有限公司为关联方借款展期提供资产抵押暨关联担保的议案》、《关于子公司转让资产暨清偿债务事项的议案》、《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》等议案, 上述交易是公司基于对下属子公司实际经营情况和未来发展所做出的审慎判断, 是促进子公司业务发展所采取的必要措施, 且因承担抵偿债务而产生的资产损失, 将由世茂集团控股有限公司及下属子公司通过扣减对公司及下属子公司应收款的方式给予等额补偿, 符合公司及全体股东的利益。

2024 年 2 月 8 日, 公司召开了第九届董事会第二十五次会议, 会议审议通过了《关于子公司福建世茂创世纪置业有限公司为关联方借款提供担保的议案》, 本次关联交易是公司基于对下属子公司实际经营情况和未来发展所做出的审慎判断, 是促进子公司业务发展所采取的必要措施, 且世茂集团及下属子公司将通过扣减应付款的方式给予等额补偿, 上述交易不会损害公司及其他股东特别是中小股东的利益, 不会对公司的持续经营能力产生影响。

## 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金(单位: 万元)	0

### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

**(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明**

□适用 √不适用

**(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息**

√适用 □不适用

促进人与自然和谐共生是中国式现代化的本质要求之一，要建设人与自然和谐共生的中国式现代化，既要保有对自然生态的尊重与敬畏之心，又要同步推进高质量发展和高水平保护。2023年底的中央经济工作会议明确要求“深入推进生态文明建设和绿色低碳发展”，体现出中央高层对保持加强生态文明建设的战略定力。公司始终积极响应国家号召，致力于环境保护和可持续发展，积极履行企业责任，推进绿色健康建筑与环保理念的结合。

公司已逐步构建起 ESG 评价指标体系，旨在为客户和消费者提供优质健康的购物、办公和娱乐环境。在日常运营过程中，通过时时跟踪监测和精细化管理，公司密切关注各项目在纸品耗材、不可降解材料使用、化学品药剂使用、垃圾分类清运等方面的工作，有效降低了有害垃圾的产出。与此同时，通过绿色设计和建造、节能改造、清洁能源使用等举措，有效降低单项目的运营能耗输出，为节能减排做出应尽贡献。

**(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果**

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	/
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	/

具体说明

□适用 √不适用

**二、社会责任工作情况****(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告**

□适用 √不适用

**(二) 社会责任工作具体情况**

□适用 √不适用

具体说明

□适用 √不适用

**三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况**

□适用 √不适用

具体说明

□适用 √不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	其他	世茂房地产及其实际控制人	为保证在世茂房地产（0813HK）公开披露对公司有影响的信息时，公司的其他股东能够及时知悉，世茂房地产（0813HK）及其实际控制人许荣茂先生承诺：“在世茂房地产（0813HK）公开披露对世茂股份有影响的信息前，在符合香港联合交易所有限公司证券上市规则的情况下，世茂房地产（0813HK）应及时将该信息告知世茂股份，以使世茂股份能依据其适用之法律、规则尽快披露该信息，及世茂股份股东不晚于世茂房地产（0813HK）股东知晓该信息”。	是		
	解决同业竞争	世茂房地产及其实际控制人及世茂股份	为避免在发行股份购买资产完成后可能构成的同业竞争，世茂房地产（0813HK）、许荣茂先生和世茂股份承诺将严格遵守三方签署的《不竞争协议》。	是。公司于2023年11月8日、2023年11月24日分别召开第九届董事会第二十三次会议、2023年第四次临时股东大会审议通过了《关于转让常		



				<p>州世茂新城房地产开发有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》、《关于转让青岛世茂投资发展有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》，同意上述交易豁免适用《不竞争协议》中的“（1）对于单独的商业地产，将由世茂股份独立投资、开发和经营。世茂集团、许先生和关联人承诺将不从事该等商业地产的投资、开发和经营”。</p>		
	其他	世茂房地产及辉保投资有限公司	世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司签署《关于调整商标使用费的承诺函》，承诺如下：“在本次向特定对象发行股份购买资产完成后，世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司同意将许可商标由有偿使用调整为无偿使用，即世茂股份及其控股子公司在许可商标	是		

			的有效期限（包括续展期限）内使用许可商标无须向世茂房地产及辉保投资有限公司支付任何费用”。			
	其他	世茂房地产	在公司发行股份购买资产获得中国证监会的批准并实施完成后，世茂房地产（0813HK）承诺向世茂股份董事会推选的董事人数占董事会成员总数的比例不高于50%，同时，世茂房地产（0813HK）将采取一切合理的措施，促使世茂股份在独立董事占董事会成员人数1/3的基础上，再增设独立董事。	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

## 二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

## 三、违规担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

担保对象	与上市公司的关系	违规担保金额	占最近一期经审计净资产的比例	担保类型	担保期	截至报告期末违规担保余额	占最近一期经审计净资产的比例	预计解除方式	预计解除金额	预计解除时间
上海臻骁企业管理有限公司	控股股东控制的企业	25	25.88%	违规担保	主合同 60 个月（登记日期 2020 年 3 月 12 日）	25	25.88%	债务人偿还借款，若担保人产生损失由债务人或其关联方给予等额补偿	25	2024 年
厦门傲悦企业管理有限公司	控股股东控制的企业	5	5.18%	违规担保	主合同 60 个月（登记日期 2020 年 3 月 12 日）	4.7	4.86%	债务人偿还借款，若担保人产生损失由债务人或其关联方给予等额补偿	4.7	2024 年
长沙世茂房地	控股股东控制的企业	0.86	0.89%	违规担保	抵押期限 2020 年 7 月 30 日至	0.86	0.89%	债务人偿还借款，若担保人	0.86	2024 年

产有限公司					2025年1月17日止			产生损失由债务人或其关联方给予等额补偿		
福建五环实业有限公司、上海骞麟建材有限公司	控股股东控制的企业	12.54	12.98%	违规担保	3年（抵押登记日期：2021年5月26日）	12.54	12.98%	债务人偿还借款，若担保人产生损失由债务人或其关联方给予等额补偿	12.54	2024年
上海骞麟建材有限公司	控股股东控制的企业	12	12.42%	违规担保	抵押合同签订日期为2020年5月6日（抵押登记日期：2020年5月12日）	11.97	12.39%	债务人偿还借款，若担保人产生损失由债务人或其关联方给予等额补偿	11.97	2024年
上海忞睿贸易有限公司	控股股东控制的企业	13	13.46%	违规担保	抵押合同签订日期为2020年4月30日（抵押登记日期：2020年5月12日）	12.77	13.22%	债务人偿还借款，若担保人产生损失由债务人或其关联方给予等额补偿	12.77	2024年

上海茂舒建材有限公司	控股股东控制的企业	8.99	9.30%	违规担保	保证函的保证期间自主合同生效之前起至主债务履行期限届满日另加三年。如遇主合同展期，则保证期限自动延长至主合同展期到期日另加三年。	1.57	1.63%	债务人已还款	1.57	2024年4月
重庆诺羽斯贸易有限公司	控股股东控制的企业	4.34	4.49%	违规担保	抵押期限自抵押物按照本合同约定完成抵押登记之日起至主债权诉讼时效届满之日	2.94	3.04%	债务人已还款	2.94	2024年4月
尚悦（天津）建材贸易有限责	控股股东控制的企业	1.12	1.16%	违规担保	抵押期限：自2021年8月20日起至2022年	1.09	1.12%	资产已被拍卖执行，产生的损失由债务人或	1.09	2024年5月

任公司、徐州世茂新世纪置业有限公司					8月19日止；保证期间为自该合同生效之日起至对应的主合同约定的主债务履行期限届满之日后三年止；债务分期履行的，保证期间为自该合同生效之日起至主合同项下对应的主债务履行期限届满之日后三年止；			其关联方给予等额补偿		
南宁世茂投资有限公司	控股股东控制的企业	3	3.11%	违规担保	保理业务额度有效期：2019年4月11日至2024年4月10日	3	3.11%	债务人偿还借款，若担保人产生损失由债务人或其关联方给予等额补偿	3	2024年

上海沛夏贸易有限公司	控股股东控制的企业	4.61	4.77%	违规担保	主协议债务履行期限：2020年9月30日-2022年9月29日（登记时间：2021年11月4日）	4.59	4.75%	债务人偿还借款，若担保人产生损失由债务人或其关联方给予等额补偿	4.59	2024年
上海骞麟建材有限公司	控股股东控制的企业	2.59	2.68%	违规担保	22个月（登记时间：2021年1月28日）	2.59	2.68%	债务人偿还借款，若担保人产生损失由债务人或其关联方给予等额补偿	2.59	2024年
上海骞麟建材有限公司、北京嘉松贸易有限公司	控股股东控制的企业	40	41.40%	违规担保	3年（抵押期限：2020年6月23日至2023年6月23日）	30.02	31.08%	债务人偿还借款，若担保人产生损失由债务人或其关联方给予等额补偿	30.02	2024年
福建五环实业有限公司	控股股东控制的企业	0.81	0.83%	违规担保	抵押期限为主合同约定的债务履行期间及履行	0.81	0.83%	债务人偿还借款，若担保人产生损失由债务人	0.81	2024年



					期届满三年			或其关联方给予等额补偿		
长沙世茂房地产有限公司	控股股东控制的企业	5	5.18%	违规担保	抵押登记日期： 2021年6月9日， 履行债务期限： 2020年7月20日至 2022年6月18日	5	5.18%	债务人偿还借款， 若担保人产生损失 由债务人或其关联方 给予等额补偿	5	2024年
南京世荣置业有限公司	控股股东控制的企业	9	9.32%	违规担保	芜湖抵押合同签订日期 2020年12月14日	5	5.18%	债务人偿还借款， 若担保人产生损失 由债务人或其关联方 给予等额补偿	5	2024年
上海赛奕建材有限公司	控股股东控制的企业	0.5	0.52%	违规担保	合同未列明	0.5	0.52%	债务人偿还借款， 若担保人产生损失 由债务人或其关联方 给予等额补偿	0.5	2024年

杭州临安同人置业有限公司	控股股东控制的企业	18		违规担保	抵押期限：2021年5月28日至2023年11月28日	4.89	5.07%	已与金融机构和解且依规履行相关审议程序	4.89	2024年2月
上海沛夏贸易有限公司	控股股东控制的企业	2.99	3.09%	违规担保	抵押期限为自2021年6月30日至2023年6月30日	2.99	3.09%	债务人偿还借款，若担保人产生损失由债务人或其关联方给予等额补偿	2.99	2024年
上海赛奕建材有限公司、重庆菲克维贸易有限公司、重庆瑞柯淼贸易有限公司	控股股东控制的企业	54.85	56.77%	违规担保	自2021年-	5.02	5.20%	债务人偿还借款，若担保人产生损失由债务人或其关联方给予等额补偿	5.02	2024年
宁波世茂新里程置业有限公司、南	控股股东控制的企业	21.69	22.45%	违规担保	债务履行期间：2021年10月29日-	8.4	8.70%	债务人偿还借款，若担保人产生损失由债务人	8.4	2024年

京世荣 置业有 限公司					2023 年 10 月 29 日			或其关联 方给予等 额补偿		
合计	/	245.88	/	/	/	146.26	/	/	146.26	/
违规原因			未按上市公司相关规定的审议程序进行审批							
已采取的解决措施及进展			通过债务人还款、与金融机构和解并依规履行相关审议程序等方式已解决部分违规担保事项，剩余部分公司在持续沟通解决中							

#### 四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

√适用 □不适用

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

如财务报表附注二、2所述，世茂股份资产负债表日货币资金余额 23.62 亿元，其中受限资金 4.79 亿元；有息负债账面余额 276.66 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金 195.40 亿元；截至资产负债表日累计已逾期 109.22 亿元；如附注十、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导致大额资产处于被执行状态的情况，世茂股份已计提预计负债 188.28 亿元。以上情况表明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。虽然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，以判断世茂股份在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。

##### 2、房地产项目的资产减值准备或公允价值计量的重大不确定性

如财务报表附注三、13/17 及五、6/10 所述，世茂股份资产负债表日存货余额 517.21 亿元、跌价准备 73.89 亿元、存货账面价值 443.32 亿元，投资性房地产公允价值 475.02 亿元，以上两项合计 918.34 亿元，占世茂股份资产总额的 74.92%。世茂股份聘请具有相关资质的第三方评估机构对存货可变现净值及投资性房地产的公允价值进行评估，由于相关存货可变现净值采用了市场法和假设开发法进行评估，投资性房地产的公允价值采用了市场法、收益法、成本法及假设开发法进行评估，且存在资产抵债价远低于账面价值及拍卖时起拍价、拍卖底价远低于账面价值仍流拍的情况，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断估值中使用的重大不可观察输入值和假设的合理性及适当性，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

如财务报表附注十、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 234.75 亿元，已经于资产负债表日前，与相关金融机构达成和解，并依规履行相关审议程序 29.56 亿元，剩余 205.19 亿元，世茂股份对该或有事项已计提预计负债 188.28 亿元，同时调减少数股东权益 49.40 亿元，调减应付少数股东款 62.18 亿元，确认时即全额计提坏账准备 76.70 亿元。

由于与融资及担保相关的或有事项的复杂性及其结果的不确定性，我们无法获取充分、适当的审计证据，以判断相关事项披露的完整性及相关会计处理是否正确，亦无法判断计提坏账准备的充分性和准确性。”

董事会认为：中兴财光华依据相关情况，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，核查该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、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

### (一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

### (二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

### (三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

### (四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,750,000.00
境内会计师事务所审计年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	孙国伟、孙玉锋
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	3

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	600,000.00

### 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

### 审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

### 审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

因中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度财务报表出具了无法表示意见的审计报告，触及《上海证券交易所股票上市规则》第 9.3.2 条第一款第（三）项规定，公司股票将被实施退市风险警示。

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

针对审计报告中提及的或有事项，公司已成立专项调查组，核查业务形成背景，同时逐项确认公司资产状况。公司正通过处置相关资产、与债权人开展沟通协商等方式积极陆续解决相关事项。若因上述事项，导致公司产生损失，世茂集团及下属子公司将通过扣减对公司及下属子公司应收款的方式给予等额补偿。

### (三) 面临终止上市的情况和原因

适用  不适用

公司股票 2024 年 4 月 29 日收盘价为 0.64 元/股，已连续十二个交易日低于人民币 1 元/股。根据《上海证券交易所股票上市规则》第 9.2.1 条第一款第一项的规定：在上海证券交易所（以下简称“上交所”）仅发行 A 股股票的上市公司，如果连续 20 个交易日的每日股票收盘价均低于 1 元，公司股票可能被上交所终止上市交易。

因中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度财务报表出具了无法表示意见的审计报告，触及《上海证券交易所股票上市规则》第 9.3.2 条第一款第（三）项规定，公司股票将被实施退市风险警示。

## 八、破产重整相关事项

适用  不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项  本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

其他诉讼仲裁事项说明：详见本报告“第十节财务报告三 财务报表附注（十）、承诺及或有事项 2、或有事项（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响”

## 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用  不适用

上海世茂股份有限公司于 2023 年 12 月 11 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局（以下简称“上海证监局”）下发的《关于对上海世茂股份有限公司采取责令改正行政监管措施的决定》（沪证监决[2023]308 号）以及上海证券交易所上市公司（以下简称“上海证券交易所”）下发的《关于对上海世茂股份有限公司及有关责任人予以监管警示的决定》（上证公监函〔2023〕0247 号），因公司未按已披露的股份回购方案实施回购，实际执行情况与披露的回购计划存在较大差异，与投资者及市场预期不符，对上海世茂股份有限公司及时任董事长许荣茂予以监管警示。

收到上述监管决定后，公司按监管要求积极整改，并于 2023 年 12 月 26 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露《关于公司继续实施股份回购方案的公告》（公告编号：临 2023-116）。截至报告期末，公司总计回购股份 31,750,000 股，回购金额 5,003.12 万元。至 2024 年 3 月 31 日，公司通过集中竞价交易方式已累计回购股份 117,938,390 股，已回购股份占公司总股本的比例为 3.14%，已回购的总金额为 147,901,799.12 元（不含交易费用）。公司已按原回购计划完成整改。

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

## 十二、重大关联交易

### (一)与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2024年2月8日公司召开第九届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于公司2024年预计发生日常关联交易的议案》。	详见上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ，公司临 2024-012 公告

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司分别于2023年11月8日、2023年11月24日召开了第九届董事会第二十三次会议、2023年第四次临时股东大会，审议通过了《关于子公司转让资产暨清偿债务事项的议案》、《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》，其中南京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转让资产清偿债务事项未完成。	详见上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ，公司临 2023-101、临 2023-102 公告

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司分别于2023年11月8日、2023年11月24日召开了第九届董事会第二十三次会议、2023年第四次临时股东大会，审议通过了《关于转让常州世茂新城房地产开发有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》《关于转让青岛世茂投资发展有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》《关于转让黑龙江通海建材贸易有限公司股权暨关联交易的议案》《关于子公司转让资产暨清偿债务事项的议案》，详见公司临 2023-096、临 2023-097、临 2023-098、临 2023-101 公告。截至报告期末，常州世茂新城房地产开发有限公司股权、青岛世茂投资发展有限公司股权、黑龙江通海建材贸易有限公司股权转让均已完成。截至报告披露

日，南京世茂房地产开发有限公司及徐州世茂置业有限公司的抵债房产均已完成过户，详见公司临 2024-026、临 2024-032 公告。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

### (三)共同对外投资的重大关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (四)关联债权债务往来

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
重庆捷程置业有限公司	合营企业	60,145.28	-34.20	60,111.09			
上海世斐企业管理有限公司	合营企业之子公司	40,720.15	-49.05	40,671.10			
深圳市晟世善居实业有限公司	合营企业	36,691.82	0.00	36,691.82			
天津中民爱普城市建设发展有限公司	合营企业	25,395.53	0.62	25,396.15			
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	24,098.60	-300.00	23,798.60			



深圳市荣晟善居实业有限公司	合营企业	20,550.00	0.00	20,550.00			
厦门云街置业有限公司	合营企业	18,163.56	-106.61	18,056.95			
济南世茂新纪元置业有限公司	合营企业	15,500.16	-2,200.22	13,299.95			
深圳安创投资管理有限公司	公司子公司 股东之股东	11,407.18	0.00	11,407.18			
济南骏茂房地产开发有限公司	合营企业	9,937.86	-0.28	9,937.58			
长沙茂泓置业开发有限公司	合营企业	8,905.35	-8,905.35	0.00			
深圳市荣樾企业管理有限公司	合营企业	6,956.00	-70.00	6,886.00			
山东土地产业发展集团有限公司	公司子公司 之股东	26,054.82	-19,939.16	6,115.66			
郑州钱隆实业有限公司	合营企业	4,204.21	0.08	4,204.28			
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	公司子公司 之股东	1,898.65	34.02	1,932.67			
湖北长建产业投资有限公司	公司子公司 之股东	1,437.69	-1,437.69	0.00			
眉山启迪科技园有限公司	联营企业	1,824.17	-393.62	1,430.55			
重庆越洋房地产开发有限公司	合营企业	865.90	68.93	934.83			
平潭碧桂共赢投资合伙企业(有限合伙)	公司子公司 之股东	96.22	0.14	96.36			
湖北省长投城镇化投资有限公司	公司子公司 之股东	3,556.38	-3,556.38	0.00			
泉州泓茂实业发展有限公司	联营企业	153.33	116.67	270.00			
Fine Tune Investments Limited	同受一方控制				30.00	0.00	30.00
Grandday International Limited	同受一方控制				0.96	0.00	0.96
Inner Power Limited	同受一方控制				173.84	-0.00	173.84
Peak Castle Assets Ltd	同受一方控制				7.84	0.00	7.84
Peak Gain International Limited	同受一方控制				375.99	0.01	376.00
shimao property holding ltd	同受一方控制				24.01	0.00	24.01

安徽茂速置业有限公司	同受一方控制				0.00	180.69	180.69
北京茂枫企业管理有限公司	同受一方控制				2.31	0.00	2.31
北京茂享家科技有限公司	同受一方控制				4.28	25.56	29.84
北京茂昕企业管理有限公司	同受一方控制				13.57	40.05	53.62
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制				0.00	33.88	33.88
北京饕餮小镇文化旅游发展有限公司	公司子公司之股东				22,844.36	0.00	22,844.36
常州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制				0.00	16,765.45	16,765.45
成都世舱置业有限公司	公司子公司之股东				14,143.07	-14,012.87	130.20
成都世茂房地产开发有限公司	控股股东之合营企业				1,310.49	5,124.52	6,435.01
成都世茂天成企业管理有限公司	同受一方控制				-	2.00	2.00
成都世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制				158.78	1,282.77	1,441.55
成都世茂新里程置业有限公司	同受一方控制				1.52	0.00	1.52
成都世茂置业有限公司	同受一方控制				0.00	17.55	17.55
德阳世茂新领域置业有限公司	同受一方控制				0.00	5.97	5.97
福建省世茂海上丝绸之路博物馆	同受一方控制				0.00	76.00	76.00
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	同受一方控制				403.69	-239.95	163.74
福建世茂朗盈房地产开发有限公司	同受一方控制				0.63	618.93	619.56
福建世茂瑞盈房地产开发有限公司	控股股东之合营企业				68.79	0.17	68.96
福建世茂文博发展有限公司	同受一方控制				1.85	2.59	4.44
福建五环实业有限公司	控股股东之合营企业				0.09	0.00	0.09
福州傲霖企业管理有限公司	同受一方控制				0.50	0.00	0.50

福州皓阳置业有限公司	同受一方控制				0.02	0.00	0.02
福州恒云企业管理有限公司	同受一方控制				745.17	797.19	1,542.35
福州润颜企业管理有限公司	同受一方控制				1,672.44	-1,662.90	9.54
福州世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制				110.00	0.00	110.00
福州世茂瑞盈置业有限公司	合营企业				1,772.14	200.00	1,972.14
福州世茂世霖置业有限公司	同受一方控制				157.82	0.00	157.82
福州世茂世源置业有限公司	同受一方控制				113.47	-70.00	43.47
福州世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				120.05	0.00	120.05
福州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制				131.93	0.00	131.93
福州世茂新世纪房地产开发有限公司	同受一方控制				38.69	0.00	38.69
福州泰盛置业有限公司	合营企业				40,929.72	0.00	40,929.72
福州易泓企业管理有限公司	同受一方控制				3.20	-2.65	0.55
国达房地产开发有限公司	同受一方控制				0.10	0.00	0.10
海峡建设投资管理咨询(上海)有限公司	同受一方控制				94,193.54	-88,559.76	5,633.77
杭州临安同人置业有限公司	同受一方控制				0.00	0.45	0.45
杭州泰禾置业集团有限公司	公司子公司之股东				32,683.76	0.00	32,683.76
河南昊慈企业管理有限公司	同受一方控制				0.00	100.00	100.00
湖北省长投城镇化投资有限公司	公司子公司之股东				0.00	7,654.62	7,654.62
湖北鑫博置业有限公司	同受一方控制				0.00	0.10	0.10
湖北长建产业投资有限公司	公司子公司之股东				0.00	13,301.88	13,301.88
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	同受一方控制				0.10	0.00	0.10
惠安世茂智行房地产有限公司	同受一方控制				100.00	0.00	100.00
惠东县泮盛帝景贸易有限公司	同受一方控制				0.10	0.00	0.10
济南世海企业管理有限公司	同受一方控制				1,072.03	-392.56	679.47

济南世茂福盈置业有限公司	同受一方控制				0.05	0.00	0.05
济南世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				0.17	0.00	0.17
济南世雅置业有限公司	同受一方控制				9.22	-9.00	0.22
济南铁发投资管理合伙企业（有限合伙）	公司子公司之股东				11,208.97	-365.29	10,843.67
江门市碧海银湖房地产有限公司	控股股东之合营企业				0.10	0.00	0.10
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制				169.27	0.00	169.27
昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				116.00	0.00	116.00
涿水县国兴房地产开发有限公司	同受一方控制				88.42	-80.43	8.00
龙海世茂置业有限公司	同受一方控制				0.10	0.00	0.10
龙岩上杭县荣誉房地产有限公司	同受一方控制				875.04	0.00	875.04
龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	同受一方控制				148.91	-74.95	73.97
龙岩世茂新领航置业有限公司	同受一方控制				235.10	0.00	235.10
绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司	同受一方控制				0.00	0.00	0.00
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制				880.87	0.00	880.87
牡丹江世诚建材贸易有限公司	同受一方控制				3.89	0.00	3.89
牡丹江世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制				0.00	17.75	17.75
南安世茂新里程置业有限公司	同受一方控制				21.75	0.00	21.75
南安市爱乐置业有限公司	控股股东之合营企业				0.19	0.00	0.19
南昌世茂新发展置业有限公司	控股股东之合营企业				70.09	34.12	104.21
南昌世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				98.52	0.00	98.52
南京世茂新领航置业有限公司	同受一方控制				241.53	0.00	241.53
南京世荣置业有限公司	控股股东之合营企业				0.05	0.00	0.05

南京拓界企业管理咨询有限公司	同受一方控制				76.19	874.30	950.49
南京忻旻企业管理咨询管理有限公司	同受一方控制				0.00	29.85	29.85
南京咏而归文化传媒有限公司	公司子公司之股东				195,693.00	-195,693.00	0.00
南宁悦润熙企业管理有限公司	同受一方控制				0.00	0.65	0.65
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	控股股东之合营企业				5.49	0.00	5.49
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业				4,668.07	0.00	4,668.07
宁波世茂房地产开发有限公司	同受一方控制				0.00	1,589.44	1,589.44
宁波世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				248.56	0.00	248.56
平潭海峡如意城开发建设有限公司	同受一方控制				0.74	0.00	0.74
青岛海智伟创置业有限公司	同受一方控制				127.65	-60.94	66.71
青岛华皓锦誉置业有限公司	同受一方控制				448.76	-274.91	173.85
青岛华皓瑞信置业有限公司	同受一方控制				20.97	-8.42	12.56
青岛世茂投资发展有限公司	同受一方控制				0.00	24,238.23	24,238.23
青岛世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制				29.31	123.70	153.01
青岛盈晟德贸易有限公司	同受一方控制				101.57	-91.21	10.36
泉州海景商城有限公司	同受一方控制				133.96	0.00	133.96
泉州聚龙华茂房地产有限公司	同受一方控制				321.13	-150.00	171.13
泉州美亚环境工程有限公司	同受一方控制				0.00	0.00	0.00
泉州世茂瑞盈置业有限公司	同受一方控制				210.05	0.00	210.05
泉州世茂祥瑞房地产有限公司	控股股东之合营企业				0.10	0.00	0.10
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				729.82	-229.82	500.00
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制				0.57	-0.00	0.57
泉州市碧桂园房地产开发有限公司	公司子公司之股东				11,596.95	-1,153.84	10,443.11

泉州台商投资区世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制				432.36	-351.95	80.41
泉州台商投资区世茂悦盈置业有限公司	同受一方控制				11.09	0.00	11.09
泉州颜沃企业管理有限公司	同受一方控制				0.00	0.30	0.30
厦门傲睿企业管理有限公司	同受一方控制				39.95	-18.66	21.29
厦门祺翎企业管理有限公司	同受一方控制				7,728.34	-7,728.33	0.01
厦门世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				678.17	-460.61	217.55
陕西世茂新领航置业有限公司	同受一方控制				0.00	1,000.00	1,000.00
上海伯拉企业管理有限公司	同受一方控制				24,439.40	-19,967.52	4,471.88
上海丹辰信息技术有限公司	公司子公司之股东				202,983.00	-202,983.00	0.00
上海繁英环境工程有限公司	同受一方控制				393.42	-387.89	5.53
上海光核教育科技有限公司	同受一方控制				0.00	0.00	0.00
上海家和信息技术有限公司	控股股东之合营企业				1,345.72	-877.97	467.75
上海家和信息技术有限公司	控股股东之合营企业				0.00	3,726.70	3,726.70
上海嘉枢企业管理有限公司	同受一方控制				0.00	211.93	211.93
上海龙潜实业发展有限公司	公司子公司之股东				11,935.09	-4,988.70	6,946.38
上海隆汀企业管理中心（有限合伙）	公司子公司之股东				223,076.34	-223,076.34	0.00
上海茂声智能科技有限公司	同受一方控制				14.33	0.00	14.33
上海茂舒建材有限公司	同受一方控制				0.00	9,800.00	9,800.00
上海骞奕建材有限公司	控股股东之合营企业				799.12	0.00	799.12
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制				109.82	-20.88	88.95
上海润尚房地产经纪有限公司	同受一方控制				0.00	300.00	300.00
上海世滨电子商务有限公司	同受一方控制				14.47	-13.15	1.32
上海世茂建设有限公司	同受一方控制				247,257.75	-156,177.09	91,080.66

上海世茂金融投资控股集团有限公司	同受一方控制				0.14	0.00	0.14
上海世茂樞拓置业有限公司	同受一方控制				10.89	-8.69	2.20
上海世茂荃晟商业经营管理有限公司	同受一方控制				8,301.60	-1.60	8,300.00
上海世茂投资管理有限公司	同受一方控制				138.54	0.00	138.54
上海世茂物联网科技有限公司	同受一方控制				26.06	206.94	233.00
上海世茂喜达酒店管理有限公司	控股股东之合营企业				9.25	-6.68	2.58
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制				81.60	0.00	81.60
上海轩帝投资管理有限公司	同受一方控制				0.32	0.00	0.32
上海奕至企业管理有限公司	同受一方控制				2,890.45	0.00	2,890.45
上海翊宇投资管理有限公司	同受一方控制				0.00	138,036.86	138,036.86
上海樾泓奕企业管理有限公司	同受一方控制				0.00	91,608.05	91,608.05
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制				138.70	0.00	138.70
深圳市皇庭房地产开发有限公司	合营企业之子公司				1,589.24	0.00	1,589.24
深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	公司子公司之股东				0.00	215.16	215.16
深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	公司子公司之股东				0.00	7,348.43	7,348.43
深圳市坪山城投置业有限公司	公司子公司之股东				59,910.63	630.15	60,540.78
深圳市前海世茂投资管理有限公司	同受一方控制				958.52	-533.19	425.33
深圳市融晟丰盈实业有限公司	合营企业之子公司				27.82	0.00	27.82
深圳市世木实业有限公司	同受一方控制				289.86	-117.31	172.56
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				99.28	-94.66	4.62
沈阳世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				0.00	0.30	0.30
沈阳世茂新里程房地产开发有限公司	同受一方控制				0.00	81.75	81.75

沈阳兆隆地产开发有限公司	同受一方控制				7.39	-4.99	2.40
石狮世茂新领航置业有限公司	同受一方控制				538.30	-221.65	316.65
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制				3,396.61	-3,138.63	257.98
世茂天成物业服务集团有限公司	同受一方控制				2,292.68	1,658.87	3,951.55
四川茂西企业管理咨询有限公司	同受一方控制				174.64	91.51	266.15
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制				1,569.37	-1,567.45	1.92
天津海滨投资发展有限公司	控股股东之合营企业				0.19	0.00	0.19
天津世茂新领航置业有限公司	控股股东之合营企业				0.00	1.44	1.44
温州世茂新腾飞房地产开发有限公司	同受一方控制				15.00	0.00	15.00
温州新领航房地产开发有限公司	同受一方控制				0.08	0.00	0.08
无锡溪都置业有限公司	同受一方控制				0.05	0.00	0.05
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制				205.64	0.00	205.64
武汉梵樾企业管理有限公司	同受一方控制				131.87	560.65	692.52
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	合营企业				1,955.14	-50.00	1,905.14
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	同受一方控制				0.14	0.00	0.14
徐州领地房地产开发有限公司	同受一方控制				0.08	0.00	0.08
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制				1,866.01	-1,865.80	0.21
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制				705.02	-7.05	697.97
张家港世茂房地产开发有限公司	同受一方控制				1,134.25	-790.00	344.25
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	合营企业				1,372.38	0.00	1,372.38
漳州市景祥置业有限公司	同受一方控制				0.00	0.06	0.06
漳州中世房地产开发有限公司	同受一方控制				0.04	0.00	0.04



长春悦翊房地产开发有限公司	同受一方控制				0.07	0.00	0.07
长沙茂泓置业开发有限公司	合营企业				0.00	7,978.32	7,978.32
长沙世茂房地产有限公司	控股股东之合营企业				458.17	1,594.11	2,052.28
诏安世茂置业有限公司	同受一方控制				0.08	0.00	0.08
肇庆世茂悦桂房地产开发有限公司	同受一方控制				0.00	3.97	3.97
浙江世茂企业管理有限公司	同受一方控制				345.69	59.35	405.04
重庆茂社企业管理有限公司	同受一方控制				72.98	448.78	521.76
重庆世一舒企业管理有限公司	同受一方控制				0.00	33.44	33.44
重庆市万州区如意置业有限公司	同受一方控制				35.00	0.00	35.00
珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	公司子公司之股东				17,885.62	0.00	17,885.62
Perfect Zone International Limited	同受一方控制				186.06	0.00	186.06
西藏世亚创业投资合伙企业（有限合伙）	同受一方控制				9,609.84	-9,609.84	0.00
南通世茂置业有限公司	同受一方控制				5,100.00	-5,100.00	0.00
宁波世茂新里程置业有限公司	控股股东之合营企业				2,241.67	-2,241.67	0.00
尚悦（天津）建材贸易有限责任公司	同受一方控制				2,164.40	-2,164.40	0.00
南昌忼晟置业有限公司	同受一方控制				1,580.26	-1,580.26	0.00
南京哲拓企业管理咨询有限公司	同受一方控制				1,442.00	-1,442.00	0.00
苏州万奥置业有限公司	同受一方控制				1,209.26	-1,209.26	0.00
福州泓润企业管理有限公司	同受一方控制				1,195.47	-1,195.47	0.00
上海耀毅实业有限公司	同受一方控制				882.00	-882.00	0.00
广州苍鹰建材有限公司	同受一方控制				799.72	-799.72	0.00
青岛世奥房地产开发有限责任公司	公司子公司之股东				467.00	-467.00	0.00

世茂澳亚基金管理 有限公司	合联营				295.66	-295.66	0.00
福州世茂悦盈置 业有限公司	同受一方控 制				122.32	-122.32	0.00
天津津南新城房 地产开发有限公 司	控股股东之 合营企业				48.04	-48.04	0.00
泉州世茂新纪元 置业有限公司	同受一方控 制				38.60	-38.60	0.00
北京茂磊企业管 理有限公司	同受一方控 制				25.95	-25.95	0.00
上海世茂房地产 有限公司	同受一方控 制				18.44	242.97	261.41
上海茂怡管理咨 询有限公司	同受一方控 制				15.50	-15.50	0.00
天津世茂新里程 置业有限公司	同受一方控 制				12.87	-12.87	0.00
天津世茂悦盈置 业有限公司	同受一方控 制				7.30	-7.30	0.00
上海世茂庄园置 业有限公司	同受一方控 制				5.52	-5.52	0.00
牡丹江世茂置业 有限公司	同受一方控 制				4.16	-4.16	0.00
杭州汇甄供应链 管理有限公司	同受一方控 制				2.48	-2.48	0.00
南宁世茂新纪元 房地产开发有限 公司	同受一方控 制				1.10	-1.10	0.00
苏州世茂天成物 业管理有限公司	同受一方控 制				0.47	-0.47	0.00
增城荔丰房地产 有限公司	控股股东之 合营企业				0.12	-0.12	0.00
北京绿海胜景园 林工程有限公司	同受一方控 制				0.10	-0.10	0.00
福建泰信置业有 限公司	同受一方控 制				0.08	-0.08	0.00
广州世茂新里程 房地产开发有限 公司	同受一方控 制				0.04	-0.04	0.00
南安华成置业有 限公司	同受一方控 制				0.03	0.00	0.03
合计		318,562.86	-36,772.09	281,790.77	1,299,362.20	-616,885.78	682,476.45
关联债权债务形成原因	关联债权形成主要系上海世斐企业管理有限公司、重庆捷程置业有限公司、山东土地产业发展集团有限公司、深圳市晟世善居实业有限公司、厦门云街置业有限公司、天津中民爱普城市建设发展有限公司、济南骏茂房地产开发有限公司、无锡世茂新发展置业有限公司、深圳市荣晟善居实业有限公司、长沙茂泓置业开发有限公司等均为与公司合作开发项目有关，为支持合作开发项目建设，公司向合作开发项目提供资金以满足项目开发与日常管理对于资金的需求，但合作开发项目在2023年度报告期内不合并报表而形成关联债权。						

	关联债务形成主要系公司控股股东及其下属公司、公司合营及联营企业向公司无偿提供资金，为上市公司日常经营提供支持所构成的应付债务。
关联债权债务对公司的影响	<p>债权对公司的影响：上述公司向合作开发项目提供资金不会损害公司及股东的利益；公司将根据合作项目开发与销售的实际情况和资金状况，及时、妥善地做好收回债权相关工作。</p> <p>债务对公司的影响：公司控股方及其下属公司、公司合营及联营企业向公司无偿提供资金，为公司日常经营提供支持；公司将根据自身实际情况和资金需求状况，相应安排偿还债务事宜。</p>

**(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**

适用 不适用

**(六) 其他**

适用 不适用

**十三、重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

**1、 托管情况**

适用 不适用

**2、 承包情况**

适用 不适用

**3、 租赁情况**

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
上海柠都企业管理有限公司	控股子公司	济南骏茂房地产开发有限公司	14	2020/9/28	2020/9/28	债务履行期限届满或展期期限届满之日起3年	连带责任担保	否	否	是	10.19	是	是	合营公司
武汉世茂嘉年华置业有限公司	控股子公司	长沙世茂房地产有限公司	2.45	2023/11/30	2023/12/18	债务履行期限届满	一般担保	武汉世茂嘉年华置业有限公司持有的武汉蔡甸世茂嘉年华项目30#、47#、48#共计43,557.16平方米的446套别墅	否	否	0	否	是	同受一方控制

青岛世奥投资发展有限公司	控股子公司	青岛世茂新城房地产开发有限公司	9.16	2023/6/30	2023/11/09	债务履行期限届满	一般担保	青岛世奥投资发展有限公司持有的土地(产权编号为青房地权市字第20139502号之国有建设用地使用权;产权编号为青房地权市字第20139513号之国有建设用地使用权)	否	否	0	是	是	同受一方控制
南京世茂房地产开发有限公司	控股子公司	济南君睐商业保理有限公司(现名为“济南君睐企业管理有限公司”)	2.50	2023/10/30	2023/11/24	债务履行期限届满	一般担保	南京世茂房地产开发有限公司持有的位于南京市鼓楼区南通路118号的30套房产	否	是	2.50	否	是	同受一方控制

南京世茂新发展置业有限公司	控股子公司	南京世荣置业有限公司	3.14	2023/10/30	2023/11/24	债务履行期限届满	一般担保	南京世茂新发展置业有限公司持有的南京市雨花台区安德门大街62号不动产的房屋所有权及土地使用权共72个室户	否	是	3.14	否	是	同受一方控制
徐州世茂置业有限公司	控股子公司	南昌世茂新发展置业有限公司	2.90	2023/10/30	2023/11/24	债务履行期限届满	一般担保	徐州世茂置业有限公司持有的徐州市云龙区三环东路世茂广场地上一至四层房产和土地	否	是	2.90	否	是	同受一方控制
福建世茂新里程投资发展有限公司	控股子公司	深圳市槿润企业管理有限公司（现名为“深圳市槿润	9.57	2023/10/30	2023/11/24	债务履行期限届满	一般担保	福建世茂新里程投资发展有限公司持有的位于厦门市思明区演武西路188号	否	是	9.57	否	是	同受一方控制

		企业管理 有限公司” )						“厦门世 茂海峡大 厦” B塔 601室、 1903室、 1905室、 1906室及 20-35层现 房						
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							29.72							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							39.74							
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							49.4							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							153.85							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							193.59							
担保总额占公司净资产的比例（%）							184.07							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							29.72							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							74.68							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							141.01							
上述三项担保金额合计（C+D+E）							245.41							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							无							
担保情况说明														
1、公司全资子公司上海杏熙投资咨询有限公司向中国工商银行股份有限公司办理金额为人民币 40,000 万元，期限为 5 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 2017 年 6 月。截至报告期末，该借款余额为 7,399 万元。经协商，借款及担保展期至 2022 年 11 月，相关担保尚未结束且已逾期。														

- 2、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，该借款余额为 88,650 万元，相关担保尚未结束。
- 3、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，该借款余额为 34,029 万元，相关担保尚未结束。
- 4、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，该借款余额为 29,700 万元，相关担保尚未结束。
- 5、公司控股子公司深圳市坪山区城投宏源投资有限公司向北京银行股份有限公司办理金额为 59,800 万元，期限为 3 年的借款，公司全资子公司苏州世茂投资发展有限公司为该借款提供人民币 60,000 万元股权质押担保，担保起始日为 2021 年 7 月。截至报告期末，该借款余额为 59,800 万元，对应的 35,880 万元相关担保尚未结束。
- 6、经《关于对中信信托-南京世茂希尔顿酒店资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》[上证函[2019]2146 号]同意公司控股子公司以南京世茂新里程置业有限公司所持有的南京世茂希尔顿酒店的运营收入等符合资产证券化监管要求的物业资产产生的现金流作为支撑，发起设立“中信信托-南京世茂希尔顿酒店资产支持专项计划”，发行总额不超过 7.1 亿元。2020 年 4 月 9 日，经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）验资，专项计划实际收到认购资金 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。
- 7、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，该借款余额为 124,800 万元，相关担保尚未结束且已逾期。
- 8、根据 2020 年 9 月 20 日的《关于对中山证券-济南世茂广场资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》[上证函[2020]2101 号]，上海证券交易所同意公司以济南世茂置业有限公司所持有的济南世茂国际广场北区购物中心等物业资产发起设立“中山证券-济南世茂广场资产支持专项计划”，发行总额不超过 24.50 亿元。公司为专项计划提供不超过人民币 35 亿元保证担保。2020 年 12 月 17 日，经上会会计师事务所（特殊普通合伙）验资，专项计划实际收到认购资金 24.50 亿元。截至报告期末，专项计划余额为 24.38093 亿元，相关担保尚未结束。
- 9、公司合营企业济南骏茂房地产开发有限公司向光大兴陇信托有限责任公司办理金额为人民币 280,000 万元，期限为 2 年的借款，公司控股子公司上海柠都企业管理有限公司为该借款提供人民币 140,000 万元连带责任保证担保，担保起始日为 2020 年 9 月。截至报告期末，该借款余额为 147,900 万元，对应的 101,892.5 万元相关担保尚未结束且已逾期。
- 10、公司向招商财富资产管理有限公司办理金额为 100,000 万元，期限为 2 年的借款，公司全资子公司北京茂悦盛欣企业管理有限公司为该借款提供 100,000 万元提供抵押担保，担保起始日为 2021 年 9 月。截至报告期末，该借款余额为 100,000 万元，相关担保尚未结束且已逾期。
- 11、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及股权质押担保，担保起始日为 2022 年 2 月。截至报告期末，该借款余额为 128,010.87 万元，相关担保尚未结束且已逾期。



- 12、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余额人民币 91,900 万元，公司控股子公司福州泰禾永盛置业有限公司为该借款提供人民币 91,900 万元股权质押担保，担保起始日为 2022 年 3 月。截至报告期末，该借款余额为 61,938.46 万元，相关担保尚未结束且已逾期。
- 13、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，该借款余额为 59,000 万元，相关担保尚未结束且已逾期。
- 14、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）借款余额人民币 62,500 万元，公司控股子公司南京世茂新发展置业有限公司为上述借款余额 62,500 万元提供股权质押担保，担保起始日为 2022 年 6 月。截至报告期末，该借款余额为 62,573.611111 万元，相关担保尚未结束且已逾期。
- 15、公司控股子公司上海煦晓企业管理有限公司与中国工商银行股份有限公司厦门禾山支行借款余额人民币 13,440 万元，公司为该借款提供人民币 13,440 万元连带责任保证担保，担保起始日为 2022 年 7 月，截至报告期末，该借款余额为 13,330 万元，相关担保尚未结束且逾期。
- 16、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借款余额人民币 26,000 万元，办理展期 1 年，公司为该借款提供股权质押担保及公司全资子公司苏州世茂投资发展有限公司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）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，该借款余额为 25,929 万元，相关担保尚未结束且已逾期。
- 17、公司控股子公司四川安谷川科技有限责任公司与华鑫国际信托有限公司借款余额人民币 50,000 万元，公司全资子公司上海夜凯企业管理有限公司为该借款的 51%提供人民币 25,500 万元股权质押担保，担保起始日为 2023 年 9 月。截至报告期末，该笔借款余额为 50,000 万元，相关担保尚未结束。
- 18、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，该借款余额为 20,000 万元，相关担保尚未结束且逾期。
- 19、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 笔存续公司债券余额为 44.25079 亿元，相关担保尚未结束。
- 20、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，该笔借款余额 90,400 万元，相关担保尚未结束。
- 21、公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司为公司关联方世茂集团之全资子公司长沙世茂房地产有限公司与向山东高速环球融资租赁有限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 12 月。截至报告期末，该笔借款余额 23,996.5 万元，相关担保尚未结束。
- 22、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槿润商业保理有限公司（现名为“深圳市槿润企业管理有限公司”）对华澳国际信托有限公司的借款提供资产抵押担保，担保起始日为 2023 年 11 月，截至报告期末，该笔借款余额 95,700 万元，相关担保尚未结束且逾期。

23、公司控股子公司南京世茂新发展置业有限公司为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与济南市钢城小额贷款股份有限公司的借款提供资产抵押担保，担保起始日为 2023 年 11 月，截至报告期末，该笔借款余额 31,392 万元，相关担保尚未结束且逾期。

24、公司控股子公司徐州世茂置业有限公司为公司关联方世茂集团控股有限公司子公司南昌世茂新发展置业有限公司与济南铁茂投资合伙企业（有限合伙）、江西银行股份有限公司南昌中山路支行的借款提供资产抵押担保，担保起始日 2023 年 11 月，截至报告期末，该笔借款余额 29,000 万元，2024 年 4 月 11 日，抵押资产已过户到济南铁茂投资合伙企业（有限合伙）指定公司名下，徐州世茂置业有限公司抵押担保责任已解除。

25、公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司为公司关联方世茂集团控股有限公司子公司济南君睐商业保理有限公司（现名为“济南君睐企业管理有限公司”）与泰安恒铁投资合伙企业（有限合伙）（现名为“淄博恒铁投资合伙企业（有限合伙）”）的借款提供资产抵押担保，担保起始日 2023 年 11 月，截至报告期末，该笔借款余额 25,000 万元，2024 年 3 月 28 日，抵押资产已过户到泰安恒铁投资合伙企业（有限合伙）指定公司名下，南京世茂房地产开发有限公司抵押担保责任已解除。

### （三）委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### （1）委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （2）单项委托理财情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （3）委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	42,149
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	36,713

#### (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）
------------------------

股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结情 况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
峰盈国际有限公司		1,640,520,000	43.73	0	无		境外法人
西藏世茂企业发展有限公司		704,216,653	18.77	0	质押	704,216,653	境内非国有法人
上海世茂投资管理有限公司	70,000,000	329,238,342	8.78	0	质押	329,238,342	境内非国有法人
上海伯拉企业管理有限公司	52,168,138	52,168,138	1.39	0	无		境内非国有法人
深圳市聚源国际投资有限公司		11,000,000	0.29	0	无		境内非国有法人
陈华君		8,234,804	0.22	0	无		境内自然人
徐开东		7,756,800	0.21	0	无		境内自然人
唐伟		7,726,900	0.21	0	无		境内自然人
陈方标		7,538,225	0.20	0	无		境外自然人
苏振兴		6,166,600	0.16	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
峰盈国际有限公司	1,640,520,000	人民币普通股	1,640,520,000				
西藏世茂企业发展有限公司	704,216,653	人民币普通股	704,216,653				
上海世茂投资管理有限公司	329,238,342	人民币普通股	329,238,342				

上海伯拉企业管理有限公司	52,168,138	人民币普通股	52,168,138
深圳市聚源国际投资有限公司	11,000,000	人民币普通股	11,000,000
陈华君	8,234,804	人民币普通股	8,234,804
徐开东	7,756,800	人民币普通股	7,756,800
唐伟	7,726,900	人民币普通股	7,726,900
陈方标	7,538,225	人民币普通股	7,538,225
苏振兴	6,166,600	人民币普通股	6,166,600
前十名股东中回购专户情况说明	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：31,750,000股，比例为0.85%		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	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名无限售条件流通股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名无限售条件流通股之间是否存在股东关联关系或一致行动人的情况。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
上海伯拉企业管理有限公司	新增	0	0	52,168,138	1.39
深圳市聚源国际投资有限公司	新增	0	0	11,000,000	0.29
陈华君	新增	0	0	8,234,804	0.22
徐开东	新增	0	0	7,756,800	0.21
唐伟	新增	0	0	7,726,900	0.21
陈方标	新增	0	0	7,538,225	0.20
苏振兴	新增	0	0	6,166,600	0.16

上海市黄浦区国有资产监督管理委员会（上海市黄浦区集体资产监督管理委员会）	退出	0	0	未知	未知
香港中央结算有限公司	退出	0	0	未知	未知
BARCLAYS BANK PLC	退出	0	0	未知	未知
申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户	退出	0	0	未知	未知
中信证券股份有限公司	退出	0	0	未知	未知
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	退出	0	0	未知	未知
大成基金－农业银行－大成中证金融资产管理计划	退出	0	0	未知	未知

注：上表中“未知”代表该股东报告期末持股信息从中国证券登记结算有限责任公司自动下发文件中无法获悉。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

适用 不适用

名称	峰盈国际有限公司
单位负责人或法定代表人	许世坛
成立日期	2006年12月13日
主要经营业务	投资控股
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	/

###### 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

□适用 √不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

□适用 √不适用

## (二) 实际控制人情况

## 1 法人

□适用 √不适用

## 2 自然人

√适用 □不适用

姓名	许荣茂
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	现任公司第九届董事会董事长、世茂集团董事局主席
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	世茂股份、世茂集团、世茂服务

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

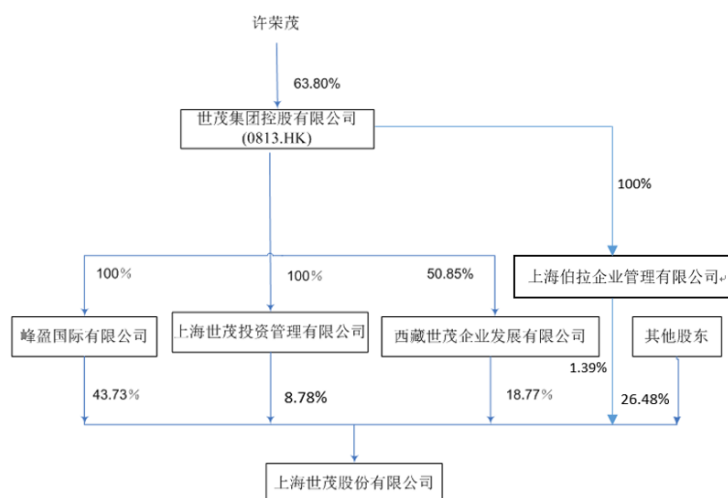
□适用 √不适用

## 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√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：31,750,000 股，比例为 0.85%。

## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

## 五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
西藏世茂企业发展有限公司	严爱华	2000年6月22日	63176856-9	10,172.36	房地产开发、经营、物业管理等
上海世茂投资管理有限公司	颜华	2009年5月11日	688783129	5,000	投资管理咨询、企业管理咨询、投资信息咨询等
情况说明	截至报告期末，西藏世茂企业发展有限公司持有公司18.77%的股份，上海世茂投资管理有限公司持有公司8.78%的股份。				

## 七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

回购股份方案名称	以集中竞价交易方式回购股份方案
回购股份方案披露时间	2023年6月5日
拟回购股份数量及占总股本的比例(%)	数量：76,923,077—153,846,154 占总股本的比例：2.05—4.10
拟回购金额	1—2亿元
拟回购期间	2023年6月27日—2023年9月27日 2024年1月10日—2024年7月10日
回购用途	出售
已回购数量(股)	截至报告期末，已回购31,750,000股
已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(%) (如有)	/
公司采用集中竞价交易方式减持	/

回购股份的进展情况	
-----------	--

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 企业债券

□适用 √不适用

#### (二) 公司债券

√适用 □不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海世茂股份有限公司2019年公司债券(第三期)	19世茂G3	155391	2019年5月20日	2019年5月22日	2026年12月28日	4.75	4.15	自2024年12月起,本金兑付金额开始分期兑付;自2024年3月28日起分期付息。	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
上海世茂股份有限公司2020年公司债券(第一期)	20世茂G1	163216	2020年3月3日	2020年3月5日	2026年12月28日	20	3.6	自2024年12月起,本金兑付金额开始分期兑付;自2024年3月28日起分期付息。	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
上海世茂股份有限公司2020年公司债券	20世茂G2	163644	2020年7月3日	2020年7月7日	2026年12月28日	9.5	3.76	自2024年12月起,本金兑付金额开始分期兑付;自2024年3月28日	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否

(第二期)								起分期付息。				
上海世茂股份有限公司 2020 年公司债券 (第三期)	20 世茂 G3	175077	2020 年 8 月 28 日	2020 年 9 月 1 日	2026 年 12 月 28 日	5	3.99	自 2024 年 12 月起, 本金兑付金额开始分期兑付; 自 2024 年 3 月 28 日起分期付息。	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
上海世茂股份有限公司 2020 年公司债券 (第四期)	20 世茂 G4	175192	2020 年 9 月 22 日	2020 年 9 月 24 日	2026 年 12 月 28 日	5	3.94	自 2024 年 12 月起, 本金兑付金额开始分期兑付; 自 2024 年 3 月 28 日起分期付息。	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

2022 年 12 月 23 日至 2023 年 1 月 13 日期间, 上海世茂股份有限公司 (以下简称 “公司”) 作为召集人分别召开了 2019 年公司债券 (第三期)、2020 年公司债券 (第一期)、2020 年公司债券 (第二期)、2020 年公司债券 (第三期)、2020 年公司债券 (第四期) (以下合称 “公司债券”) 的持有人会议, 审议关于调整公司债券本息兑付安排等相关议案 (以下简称 “展期议案”)。截至 2023 年 1 月 13 日, 上述 5 笔公司债券的展期议案均获得持有人会议表决通过。并于 2023 年 3 月 15 日前, 公司债券经表决通过的持有人会议议案下的新增增信保障措施等有关事项已完成办理, 公司债券自 2023 年 3 月 16 日开市起复牌。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	-	徐晔	010-65051166

国浩律师（上海）事务所	上海市北京西路968号嘉地中心23-25层	-	雷丹丹	021-52341668
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市嘉定区古猗园路1399弄2号楼3楼	李俊鹏、孙玉锋	李俊鹏、孙玉锋	021-52124608
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号人保财险大厦17层	-	卢瑞、杨野	010-85679696

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

#### 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19世茂G3	5	5	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
20世茂G1	20	20	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
20世茂G2	10	10	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
20世茂G3	5	5	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
20世茂G4	5	5	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

根据相关监管规定和《联合资信终止评级制度》经联合资信信用评级委员会审议决定，自联合资信《联合资信评估股份有限公司关于终止上海世茂股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》发布之日起，联合资信终止对公司主体信用评级及“19 世茂 G3”、“20 世茂 G1”、“20 世茂 G2”、“20 世茂 G3”、“20 世茂 G4”、“19 沪世茂 MTN001”、“20 沪世茂 MTN001”、“21 沪世茂 MTN001”、“21 沪世茂 MTN002”、“20 沪世茂 PPN002”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

上述事项公司已在 2024 年 2 月 3 日发布了《联合资信评估股份有限公司关于终止上海世茂股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》的临时公告。

## 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更后情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
19 世茂 G3、20 世茂 G1、20 世茂 G2、20 世茂 G3、20 世茂 G4 已展期，已召开了债券持有人会议，审议通过了《关于豁免本次会议召开相关程序要求的议案》、《关于调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》，2023 年 2 月 21 日	上述 5 只债券未按照原偿债计划执行，公司已完成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%股权收益权对公司债券的展期进行担保。	是	授权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%股权收益权对公司债券的展期进行担保。	债券展期	是	以子公司资产提供质押担保，加强了债券的偿债保护机制，有效维护了债券持有人的利益。

公司董事 会以及 2023 年 3 月 9 日公 司临时股 东大会通 过上述议 案。											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海世茂股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 沪世茂 MTN001	101901406	2019 年 10 月 18 日	2019 年 10 月 21 日	2023 年 10 月 21 日	9.3	4.24	自 2022 年 10 月 21 日起的 12 个月内, 定期兑付一定的本金, 直至第 12 个月累计付清本期债券全部本金; 兑付日调整期间的新增利息, 随每期本金偿付金额同时支付利随本清。本期债券 2022 年 10 月 21 日至 2022 年 10 月 20 日计息期间的利息在 2022 年 10 月至 2022 年 12 月期间平分三次付清。	全国银行间债券市场	机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外), 按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行	交易系统, 以询价方式与交易对手逐笔达成交易	否
上海世茂股份有限公司 2020 年度第	20 沪世茂 MTN001	102000028	2020 年 1 月 8 日	2020 年 1 月 9 日	2024 年 1 月 9 日	5	4.12	自 2023 年 1 月 9 日起的 12 个月内, 定期兑付一定的本金, 直至第 12	全国银行间	机构投资者(国家法律、法规禁	交易系统, 以询价方式与交易对手	否

一期中 期票据								个月累计付清 本期债券全部 本金；兑付日 调整期间的新 增利息，随每 期本金偿付金 额同时支付就 该期本金金 额计算的截止 该本金偿付日 所对应的利 息，利随本 清。本期债券 2022 年 1 月 9 日至 2023 年 1 月 8 日计息期间 的利息的 兑付 安排调整为 2023 年 1 月 至 2023 年 3 月期间平分 3 次付清。	债 券 市 场	止购 买者 除 外）， 按照全 国银行 间同业 拆借中 心颁布 的相 关规 定进 行	逐笔 达 成 交 易	
上海世 茂股份 有限公 司 2021 年度第 一期中 期票据	21 沪 世茂 MTN001	1021 0044 8	2021 年 3 月 15 日	2021 年 3 月 16 日	2024 年 3 月 16 日	9.7	5.15	自 2023 年 3 月 16 日起的 12 个 月内，定期兑 付一定的本 金，直至第 12 个月累计付清 本期债券全部 本金；兑付日 调整期间的新 增利息，随每 期本金偿付金 额同时支付就 该期本金金额 计算的截止该 本金偿付日所 对应的利息， 利随本清。本 期债券 2022 年 3 月 16 日至 2023 年 3 月 15 日计息期间的 利息的兑付安 排调整为 2023 年 3 月至 2023 年 8 月期间平 分 6 次付清。	全 国 银 行 间 债 券 市 场	机 构 投 资 者 （ 国 家 法 律 、 法 规 禁 止 购 买 者 除 外）， 按照全 国银行 间同业 拆借中 心颁布 的相 关规 定进 行	交 易 系 统， 以 询 价 方 式 与 交 易 对 手 逐 笔 达 成 交 易	否



上海世茂股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 沪世茂 MTN002	102100936	2021 年 4 月 30 日	2021 年 5 月 6 日	2024 年 5 月 6 日	6.4	5.5	自 2023 年 5 月 6 日起的 12 个月内，定期支付一定的本金，直至第 12 个月累计付清本期债券全部本金；2022 年 5 月 6 日至 2023 年 5 月 5 日计息期间的利息的兑付安排调整为 2023 年 5 月至 2023 年 10 月期间平分 6 次付清，兑付日调整期间的新增利息，随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。	全国银行间债券市场	机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外），按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行	交易系统，以询价方式与交易对手逐笔达成交易	否
上海世茂股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	20 沪世茂 PPN002	032000416	2020 年 4 月 24 日	2020 年 4 月 26 日	2023 年 12 月 26 日	2.7925	4.7	自 2022 年 10 月 26 日起至 2023 年 12 月 26 日 14 个月内定期兑付一定的本金，直至第 14 个月累计付清本期债券的全部本金，兑付日调整期间于每个兑付日支付偿还的本金份额所对应的期间利息。	全国银行间债券市场	发行对象为全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外），按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行	通过银行间市场外汇交易中心本币交易系统，以询价方式与交易对手逐笔达成交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	未偿还余额	未按期偿还的原因	处置进展
上海世茂股份有限公司 2019 年度第一期中期票据（19 沪世茂 MTN001）	9.69	2022 年至今，公司通过拓宽销售渠道、精准定位客群等方式，多措并举促销售，但销售情况仍大幅度下滑，受宏观	公司正在与有关各方积极沟通协商，商讨包括展期、票据置换等多元化债务化解方案，尽快制定相应方案并适时召开持有人会议，解决当前问题。
上海世茂股份有限公司 2020 年度第一期中期票据（20 沪世茂 MTN001）	5.13	环境及行业环境影响，2023 年 1-12 月销售签约额仅 70.6 亿元，较 2021 年同比下降约 75%，较 2022 年同比下降约 23%。另外，自 2021 年下半年以来，公司面临融资渠道收窄、受限，未能及时补充资金流入。鉴于上述两点因素，公司出现阶段性现金流压力，导致公司未能按期兑付。	公司已提请存续期管理机构公告召开持有人会议，会议召开日为 2023 年 12 月 25 日，表决截止日为 12 月 28 日，议案概要主要包括“存续银行间债务融资工具份额置换”和“调整本息兑付安排”这两项议案。截止会议表决结束，“19 沪世茂 MTN001”、“21 沪 MTN002”出席的持有人份额未达《募集说明书》规定的会议召开条件，会议未形成有效决议。“20 沪世茂 MTN001”、“21 沪世茂 MTN001”、“20 沪世茂 PPN002”的前述两项议案未获得持有人的表决通过。
上海世茂股份有限公司 2021 年度第一期中期票据（21 沪世茂 MTN001）	0.65		
上海世茂股份有限公司 2021 年度第二期中期票据（21 沪世茂 MTN002）	0.81		
上海世茂股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具（20 沪世茂 PPN002）	2.97		公司将在政府相关部门及金融监管机构的指导下，按照市场化、法制化原则，持续与债权人开展沟通协商，在避免对企业生产经营产生较大影响、不损害债权人利益的情况下采取调整兑付方案、展期还款、票据置换等多元化债务化解方式，打磨和实施方案，全力加快推进方案成型，认真负责地配合主承销商的工作，落实投资者保护机制。

#### 报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
19 沪世茂 MTN001	于 2023 年 2 月 20 日阶段性还本并付息
20 沪世茂 MTN001	于 2023 年 1 月 9 日付息； 于 2023 年 2 月 9 日付息； 于 2023 年 3 月 9 日付息
21 沪世茂 MTN001	于 2023 年 3 月 29 日付息； 于 2023 年 4 月 28 日付息
20 沪世茂 PPN002	于 2023 年 1 月 28 日阶段性还本； 于 2023 年 3 月 24 日阶段性还本付息

#### 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

(1) 为调整上海世茂股份有限公司 2021 年度第一期中期票据本金兑付安排，本期债券于 2023 年 2 月至 2023 年 3 月召开了 2023 年第一次债券持有人会议，本次会议审议通过《调整债券本息兑付安排的议案》。

(2) 为调整上海世茂股份有限公司 2021 年度第二期中期票据本金兑付安排, 本期债券于 2023 年 4 月至 2023 年 5 月召开了 2023 年第一次债券持有人会议、2023 年第一次债券持有人会议, 会议审议通过《关于豁免本次持有人会议召集、召开、表决程序的相关时限要求的议案》《调整债券本息兑付安排的议案》。

(3) 为调整上海世茂股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具本金兑付安排, 本期债券于 2023 年 6 月召集召开 2023 年第一次债券持有人会议, 决议是否《无条件豁免本期债务融资工具违反承诺的议案》、《关于要求发行人按照优化偿付安排的自愿公告进行本息兑付的议案》、《关于要求发行人承担违约责任的议案》, 因出席的持有人表决权未达本期债务融资工具总表决权三分之二, 本次会议未形成有效决议。

(4) 上海世茂股份有限公司 2019 年度第一期中期票据、上海世茂股份有限公司 2020 年度第一期中期票据、上海世茂股份有限公司 2021 年度第一期中期票据、上海世茂股份有限公司 2021 年度第二期中期票据 2023 年度第一次持有人会议以及上海世茂股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具 2023 年度第二次持有人会议于 2023 年 12 月 25 日召开, 决议《关于同意启动存续银行间债务融资工具份额置换并注销相关工作的议案》、《调整本息兑付安排的议案》、《关于同意启动存续银行间债务融资工具份额置换并注销相关工作的补充议案》、《调整本息兑付安排的补充议案》, 截止会议表决结束, 因上海世茂股份有限公司 2019 年度第一期中期票据、上海世茂股份有限公司 2021 年度第二期中期票据出席的持有人份额未达《募集说明书》规定的会议召开条件, 会议未形成有效决议。上海世茂股份有限公司 2019 年度第一期中期票据、上海世茂股份有限公司 2020 年度第一期中期票据、上海世茂股份有限公司 2021 年度第一期中期票据、2020 年度第二期定向债务融资工具的上述议案未获得持有人的表决通过。

### 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	-	邹学诚、秦沼杨	021-61614470、021-61616251
上海银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 27 楼	-	周伟诚	021-68476546
国浩律师(上海)事务所	上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层	-	雷丹丹	021-52341668
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24	李俊鹏、孙玉锋	李俊鹏、孙玉锋	021-52124608
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号人保财险大厦 17 层	-	卢瑞、杨野	010-85679696

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

### 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户	募集资金违规使用的整改情	是否与募集说明书承诺的用

				运作情况 (如有)	况(如 有)	途、使用 计划及其 他约定一 致
19 沪世茂 MTN001	10	10	0	募集资金 专项账户 运作正常	不适用	是
20 沪世茂 MTN001	5	5	0	募集资金 专项账户 运作正常	不适用	是
20 沪世茂 PPN002	5	5	0	募集资金 专项账户 运作正常	不适用	是
21 沪世茂 MTN001	9.7	9.7	0	募集资金 专项账户 运作正常	不适用	是
21 沪世茂 MTN002	6.4	6.4	0	募集资金 专项账户 运作正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

根据相关监管规定和《联合资信终止评级制度》经联合资信信用评级委员会审议决定，自联合资信《联合资信评估股份有限公司关于终止上海世茂股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》发布之日起，联合资信终止对公司主体信用评级及“19 世茂 G3”、“20 世茂 G1”、“20 世茂 G2”、“20 世茂 G3”、“20 世茂 G4”、“19 沪世茂 MTN001”、“20 沪世茂 MTN001”、“21 沪世茂 MTN001”、“21 沪世茂 MTN002”、“20 沪世茂 PPN002”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

上述事项公司已在 2024 年 2 月 3 日发布了《联合资信评估股份有限公司关于终止上海世茂股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》的临时公告。

## 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生 变更	变更后情况	变更 原因	变更是 否已取 得有权	变更对债券 投资者权益 的影响

					机构批准	
21 沪世茂 MTN001 已展期，已召开了 2023 年度第一次会议，审议通过了关于《调整债券本息兑付安排的议案》。	21 沪世茂 MTN001 未按照原偿债计划执行，公司提供处置长沙远大路项目可使用的净现金流作为 21 沪世茂 MTN001 补充还款来源，目前该项目尚未处置。	是	公司提供处置长沙远大路项目可使用的净现金流作为 21 沪世茂 MTN001 补充还款来源。	债券展期	是	由子公司资产处置后可使用的净现金流作为 21 沪世茂 MTN001 补充还款来源，加强了债券的偿债保护机制，有效维护了债券持有人的利益。
21 沪世茂 MTN002 已展期，已召开了 2023 年度第二次会议审议通过了关于《调整债券本息兑付安排的议案》。	截止目前，质押物尚未明确，增信质押担保手续尚未办理，等后续确认质押物后再办理相关手续。	是	公司承诺于债券兑付调整方案表决后与公司指定的第三方机构签署相关增信质押担保协议及办理增信质押担保登记所需的其他协议（如需），并根据增信质押担保协议的约定完成相应增信质押担保登记手续，增信质押担保手续应在 2023 年 8 月 31 日（含）前办理完毕。	债券展期	是	由公司提供质押担保，加强了债券的偿债保护机制，有效维护了债券持有人的利益。

#### 7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

#### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	报告期内，公司实现归属于母公司所有者的净利润-89.96 亿元，比上年同期减少 44.69 亿元，减少幅度为 98.71%。
亏损原因	主要原因是公司对或有事项确认预计负债并计提信用减值准备。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司计划采用销售款、租金收入、银行借款及资产处置等手段满足资金需求，保障公司正常生产经营，持续沟通推进债务化解。

#### (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

详见本报告“财务报告附注五 17、短期借款（2）截至 2023 年 12 月 31 日，已逾期未偿还的短期借款情况；28、长期借款（2）截至 2023 年 12 月 31 日，已逾期未偿还的长期借款情况”。

**(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响**

适用 不适用

**(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标**

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-36.63	-35.65	-2.76	
流动比率	0.92	0.98	-6.12	
速动比率	0.29	0.16	81.25	同比增加主要系本期存货余额下降。
资产负债率 (%)	85.54	68.71	24.49	
EBITDA 全部债务比	-0.49	-0.22	-122.73	同比减少主要系本期净利润下降。
利息保障倍数	-5.96	-2.98	-100.00	同比减少主要系本期净利润下降。
现金利息保障倍数	1.44	1.88	-23.40	
EBITDA 利息保障倍数	-5.89	-2.90	-103.10	同比减少主要系本期净利润下降。
贷款偿还率 (%)	7.39	58.67	-87.40	同比下降主要系本期部分到期债务未偿还。
利息偿付率 (%)	48.45	65.21	-25.70	

**(八) 截至报告期末公司有息债务情况**

1、母公司有息负债情况

报告期初和报告期末，母公司有息债务本金余额分别为 103.76 亿元和 99.7 亿元，报告期内有息债务本金余额同比下降 3.91%。

单位:亿元 币种:人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	13.21	20.87	44.62	78.70	79%
银行贷款	0.00	0.20	10.80	11.00	11%
非银行金融机构贷款	10.00	0.00	0.00	10.00	10%
合计	23.21	21.07	55.42	99.70	100%

2. 合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务本金余额分别为 266.54 亿元和 272.77 亿元，报告期内有息债务本金余额同比增加 2.34%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	13.21	20.87	44.62	78.70	29%
银行贷款	22.10	32.04	22.93	77.06	28%
非银行金融机构贷款	66.81	8.90	9.82	85.53	31%
CMBS	7.10	24.38	0.00	31.48	12%
<b>合计</b>	<b>109.22</b>	<b>86.18</b>	<b>77.37</b>	<b>272.77</b>	<b>100%</b>

报告期末公司口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 45.51 亿元，非金融企业债务融资工具余额 33.19 亿元，合计已逾期 13.21 亿元且共有 20.87 亿元公司信用类债券在 2024 年内到期或回售偿付。

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用



# 审计报告

中兴财光华审会字（2024）第 304308 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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

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

## 二、形成无法表示意见的基础

### 1、与持续经营相关的重大不确定性

如财务报表附注二、2 所述，世茂股份资产负债表日货币资金余额 23.62 亿元，其中受限资金 4.79 亿元；有息负债账面余额 276.66 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金 195.40 亿元；截至资产负债表日累计已逾期 109.22 亿元；如附注十、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导致大额资产处于被执行状态的情况，世茂股份已计提预计负债 188.28 亿元。以上情况表明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。虽然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，以判断世茂股份在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。

### 2、房地产项目的资产减值准备或公允价值计量的重大不确定性

如财务报表附注三、13 和 17 及五、6 和 10 所述，世茂股份资产负债表日存货余额 517.21 亿元、跌价准备 73.89 亿元、存货账面价值 443.32 亿元，投资性房

地产公允价值 475.02 亿元，以上两项合计 918.34 亿元，占世茂股份资产总额的 74.92%。世茂股份聘请具有相关资质的第三方评估机构对存货可变现净值及投资性房地产的公允价值进行评估，由于存在资产抵债价远低于账面价值的情况及资产被拍卖时起拍价、拍卖底价远低于账面价值仍流拍的情况，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

如财务报表附注十、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 234.74 亿元，已经于资产负债表日前与相关金融机构达成和解并依规履行相关审议程序 29.56 亿元，剩余 205.18 亿元，世茂股份对该或有事项已计提预计负债 188.28 亿元，同时调减少数股东权益 49.40 亿元，调减应付少数股东款 62.18 亿元，确认时即全额计提坏账准备 76.70 亿元。由于与融资及担保相关的或有事项的复杂性及其结果的不确定性，我们无法获取充分、适当的审计证据，以判断相关事项披露的完整性及相关会计处理是否正确，亦无法判断计提坏账准备的充分性和准确性。

## 三、管理层和治理层对财务报表的责任

世茂股份管理层（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（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算世茂股份、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，对世茂股份的合并及公司财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见

的基础。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于世茂股份，并履行了职业道德方面的其他责任。

中兴财光华会计师事务所  
(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·北京

2024年4月28日

# 合并资产负债表

2023/12/31

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	五、1	2,362,479,779.02	3,971,147,389.82	短期借款	五、17	300,000,000.00	1,001,797,397.26
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			
应收票据	五、2		5,059,916.28	应付票据	五、18	7,214,004.29	91,633,329.66
应收账款	五、3	454,395,575.51	700,222,020.27	应付账款	五、19	12,743,691,294.64	16,543,796,062.85
应收款项融资				预收款项	五、20	207,349,465.48	181,157,757.77
预付款项	五、4	2,110,420,984.82	2,248,615,475.32	合同负债	五、21	9,269,582,015.81	11,186,862,642.72
其他应收款	五、5	4,303,348,046.29	4,984,900,013.80	应付职工薪酬	五、22	18,462,764.99	15,128,007.95
其中：应收利息				应交税费	五、23	6,282,806,453.03	7,219,565,913.46
应收股利				其他应付款	五、24	16,209,954,027.27	14,646,464,656.17
存货	五、6	44,332,223,228.74	55,122,383,113.90	其中：应付利息		1,318,307,021.35	717,920,099.68
合同资产				应付股利		780,725,728.52	275,099,622.54
持有待售资产	五、7	12,366,279,260.38	4,984,000.00	持有待售负债	五、25	6,972,803,760.37	
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	五、26	19,719,069,565.58	18,217,464,291.96
其他流动资产	五、8	1,299,533,808.76	1,329,830,682.83	其他流动负债	五、27	1,065,504,168.72	1,011,945,287.53
<b>流动资产合计</b>		<b>67,228,680,683.52</b>	<b>68,367,142,612.22</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>72,796,437,520.18</b>	<b>70,115,815,347.33</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
债权投资				长期借款	五、28	3,275,007,858.85	11,619,886,159.79
其他债权投资				应付债券	五、29	4,462,199,055.20	1,950,079,000.00
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	五、9	868,038,393.54	973,575,352.01	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债	五、30	454,716,322.10	562,238,718.29
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产	五、10	47,502,181,556.26	54,820,600,000.00	长期应付职工薪酬			
固定资产	五、11	1,822,991,985.06	1,919,524,796.26	预计负债	五、31	19,285,064,568.70	377,005,562.00
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债	五、15	4,574,803,312.88	5,012,521,010.61
使用权资产	五、12	531,595,752.41	611,480,867.28	其他非流动负债			
无形资产	五、13	210,136,896.31	220,195,935.02	<b>非流动负债合计</b>		<b>32,051,791,117.73</b>	<b>19,521,730,450.69</b>
开发支出				<b>负债合计</b>		<b>104,848,228,637.91</b>	<b>89,637,545,798.02</b>
商誉				<b>所有者权益：</b>			
长期待摊费用	五、14	35,751,386.49	50,717,238.90	股本	五、32	3,751,168,261.00	3,751,168,261.00
递延所得税资产	五、15	3,959,034,291.23	3,221,810,468.96	其他权益工具			
其他非流动资产	五、16	420,060,891.88	265,896,750.34	其中：优先股			
<b>非流动资产合计</b>		<b>55,349,791,153.18</b>	<b>62,083,801,408.77</b>	永续债			
				资本公积	五、33	777,587,987.65	778,163,752.75
				减：库存股	五、34	50,041,203.19	
				其他综合收益	五、35	2,224,088,063.12	3,398,292,592.97
				专项储备			
				盈余公积	五、36	1,074,648,587.83	1,074,648,587.83
				未分配利润	五、37	2,739,583,103.45	11,735,367,580.13
				归属于母公司所有者权益合计		10,517,034,799.86	20,737,640,774.68
				少数股东权益		7,213,208,398.93	20,075,757,448.29
				<b>所有者权益合计</b>		<b>17,730,243,198.79</b>	<b>40,813,398,222.97</b>
<b>资产总计</b>		<b>122,578,471,836.70</b>	<b>130,450,944,020.99</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>122,578,471,836.70</b>	<b>130,450,944,020.99</b>

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君

# 合并利润表

2023年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、38	5,546,606,471.11	5,746,588,415.92	六、其他综合收益的税后净额	五、52	-1,957,815,342.51	-872,622,633.26
二、营业总成本		5,525,588,674.05	6,812,811,613.75	归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,174,204,529.85	-545,822,552.33
其中：营业成本	五、38	3,417,957,588.47	4,350,298,243.27	(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-17,994,597.36	-47,210,748.89
税金及附加	五、39	338,365,664.72	404,311,117.64	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用	五、40	219,351,570.33	451,973,431.42	2、权益法下不能转损益的其他综合收益		-17,994,597.36	-47,210,748.89
管理费用	五、41	542,008,712.50	715,042,362.34	3、其他权益工具投资公允价值变动			
研发费用				4、企业自身信用风险公允价值变动			
财务费用	五、42	1,007,905,138.03	891,186,459.08	(二)将重分类进损益的其他综合收益		-1,156,209,932.49	-498,611,803.44
其中：利息费用		998,625,149.21	872,890,612.99	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		15,517,202.60	43,864,799.10	2、其他债权投资公允价值变动			
加：其他收益	五、43	93,128,010.63	7,751,064.21	3、可供出售金融资产公允价值变动			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、44	-49,842,399.95	-159,631,355.48	4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-103,320,880.19	-168,896,224.88	5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				6、其他债权投资信用减值准备			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、45	-2,252,568,638.06	-1,069,310,000.00	8、外币财务报表折算差额		1,343,175.58	5,137,117.81
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-8,167,870,351.14	-645,220,035.61	9、其他		-1,157,553,108.07	-503,748,921.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、47	-3,745,153,916.46	-4,828,830,458.04				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、48	15,784,955.54	-30,862,512.20	归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-783,610,812.66	-326,800,080.93
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-14,085,504,542.38	-7,792,326,494.95				
加：营业外收入	五、49	28,795,652.17	78,642,845.64	七、综合收益总额		-16,399,614,218.46	-8,172,995,542.85
减：营业外支出	五、50	751,686,951.78	534,854,135.79	归属于母公司所有者的综合收益总额		-10,169,989,006.53	-5,072,819,100.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-14,808,395,841.99	-8,248,537,785.10	归属于少数股东的综合收益总额		-6,229,625,211.93	-3,100,176,442.43
减：所得税费用	五、51	-366,596,966.04	-948,164,875.51				
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-14,441,798,875.95	-7,300,372,909.59	八、每股收益：			
(一)按经营持续性分类：				(一)基本每股收益（元/股）		-2.40	-1.21
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-14,441,798,875.95	-7,300,372,909.59	(二)稀释每股收益（元/股）		-2.40	-1.21
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）							
(二)按所有权归属分类：							
1、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,995,784,476.68	-4,526,996,548.09				
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-5,446,014,399.27	-2,773,376,361.50				

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君

# 合并现金流量表

2023年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				三、筹资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,405,598,495.35	7,972,859,021.62	吸收投资收到的现金			
收到的税费返还		64,119,623.53	508,960,893.98	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
收到其他与经营活动有关的现金	五、53	2,561,035,841.77	4,622,478,763.60	取得借款收到的现金		151,130,000.00	1,240,000,000.00
经营活动现金流入小计		7,030,753,960.65	13,104,298,679.20	发行债券收到的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金		3,523,133,214.05	4,311,435,126.22	收到其他与筹资活动有关的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		402,366,635.60	454,347,453.22	筹资活动现金流入小计		151,130,000.00	1,240,000,000.00
支付的各项税费		630,471,880.01	1,178,380,992.10	偿还债务支付的现金		503,228,356.65	5,997,817,509.30
支付其他与经营活动有关的现金	五、53	2,860,529,394.85	6,556,025,883.50	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		564,282,398.52	1,054,815,646.14
经营活动现金流出小计		7,416,501,124.51	12,500,189,455.04	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
经营活动产生的现金流量净额		-385,747,163.86	604,109,224.16	支付其他与筹资活动有关的现金	五、53	105,161,730.76	56,339,633.35
二、投资活动产生的现金流量：				筹资活动现金流出小计		1,172,672,485.93	7,108,972,788.79
收回投资收到的现金		66,772,264.75	169,000,000.00	筹资活动产生的现金流量净额		-1,021,542,485.93	-5,868,972,788.79
取得投资收益收到的现金		23,102,862.53	24,949,272.00				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,033.61	68,020.00	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		40,438.63	2,493,720.24
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额							
收到其他与投资活动有关的现金				五、现金及现金等价物净增加额		-1,329,484,831.51	-5,341,189,311.82
投资活动现金流入小计		89,882,160.89	194,017,292.00	加：期初现金及现金等价物余额		3,213,167,617.78	8,554,356,929.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,117,781.24	272,836,759.43				
投资支付的现金				六、期末现金及现金等价物余额		1,883,682,786.27	3,213,167,617.78
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							
投资活动现金流出小计		12,117,781.24	272,836,759.43				
投资活动产生的现金流量净额		77,764,379.65	-78,819,467.43				

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君

# 合并所有者权益变动表

2023年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	本期金额														
	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			其他	
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75		3,398,292,592.97		1,074,648,587.83		11,730,392,961.89		20,075,680,720.31	40,808,346,876.75	
加：会计政策变更											4,974,618.24		76,727.98	5,051,346.22	
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75		3,398,292,592.97		1,074,648,587.83		11,735,367,580.13		20,075,757,448.29	40,813,398,222.97	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-575,765.10		50,041,203.19		-1,174,204,529.85		-8,995,784,476.68		-12,862,549,049.36	-23,083,155,024.18	
（一）综合收益总额									-1,174,204,529.85		-8,995,784,476.68		-6,229,625,211.93	-16,399,614,218.46	
（二）所有者投入和减少资本							50,041,203.19						-6,123,971,277.86	-6,174,012,481.05	
1、所有者投入的普通股													-6,123,971,277.86	-6,123,971,277.86	
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							50,041,203.19							-50,041,203.19	
（三）利润分配													-508,952,559.57	-508,952,559.57	
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													-508,952,559.57	-508,952,559.57	
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					-575,765.10									-575,765.10	
四、本年年末余额	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

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君

## 合并所有者权益变动表（续）

2023年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	上期金额													
	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			其他
优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75			3,944,115,145.30		986,744,705.67		16,349,154,880.15	23,175,873,029.60	48,985,219,774.47
加：会计政策变更												1,113,130.23	62,860.47	1,175,990.70
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75			3,944,115,145.30		986,744,705.67		16,350,268,010.38	23,175,935,890.07	48,986,395,765.17
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								-545,822,552.33		87,903,882.16		-4,614,900,430.25	-3,100,178,441.78	-8,172,997,542.20
（一）综合收益总额								-545,822,552.33				-4,526,996,548.09	-3,100,176,442.43	-8,172,995,542.85
（二）所有者投入和减少资本													-1,999.35	-1,999.35
1、所有者投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他													-1,999.35	-1,999.35
（三）利润分配										87,903,882.16		-87,903,882.16		
1、提取盈余公积										87,903,882.16		-87,903,882.16		
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配														
4、其他														
（四）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	3,751,168,261.00				778,163,752.75			3,398,292,592.97		1,074,648,587.83		11,735,367,580.13	20,075,757,448.29	40,813,398,222.97

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君



# 母公司资产负债表

2023/12/31

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金		17,702,673.43	21,985,302.21	短期借款			
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			
应收票据				应付票据			
应收账款	十三、1	1,786,357.10	11,642,174.37	应付账款		1,212,652.27	1,208,267.47
应收账款融资				预收款项		2,280,091.16	2,244,834.99
预付款项		1,346,101.99	1,346,101.99	合同负债			
其他应收款	十三、2	17,201,997,711.36	8,644,706,060.37	应付职工薪酬		314,399.01	183,973.77
其中：应收利息				应交税费		122,633.63	3,588,757.54
应收股利				其他应付款		24,166,957,732.03	17,953,347,134.32
存货		21,433,912.16	21,645,235.50	其中：应付利息		318,268,562.56	46,960,139.57
合同资产				应付股利		190,296,856.01	190,296,856.01
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		4,600,999,876.72	8,211,421,864.87
其他流动资产		325,425.57		其他流动负债			
流动资产合计		17,244,592,181.61	8,701,324,874.44	流动负债合计		28,771,887,384.82	26,171,994,832.96
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
债权投资				长期借款		1,080,000,000.00	460,000,000.00
其他债权投资				应付债券		4,462,199,055.20	1,950,079,000.00
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十三、3	32,587,904,722.31	30,145,658,361.59	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产			665,000,000.00	预计负债			
固定资产		596,287.34	864,014.12	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			143,106,285.42
生产性生物资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		5,542,199,055.20	2,553,185,285.42
无形资产				负债合计		34,314,086,440.02	28,725,180,118.38
开发支出				<b>所有者权益：</b>			
商誉				股本		3,751,168,261.00	3,751,168,261.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产		630,681,486.90	792,908,176.64	其中：优先股			
其他非流动资产		20,000,000.00	20,000,000.00	永续债			
非流动资产合计		33,239,182,496.55	31,624,430,552.35	资本公积		7,053,538,386.89	2,113,538,386.89
				减：库存股		50,041,203.19	
				其他综合收益		496,736,789.65	643,128,092.48
				专项储备			
				盈余公积		1,013,714,659.92	1,013,714,659.92
				未分配利润		3,904,571,343.87	4,079,025,908.12
				所有者权益合计		16,169,688,238.14	11,600,575,308.41
资产总计		50,483,774,678.16	40,325,755,426.79	负债和所有者权益总计		50,483,774,678.16	40,325,755,426.79

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君

# 母公司利润表

2023年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、4	677,017,381.24	35,423,407.40	五、其他综合收益的税后净额		-146,391,302.83	
减：营业成本	十三、4	99,242,504.32	3,035,599.85	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
税金及附加		82,632,180.66	2,930,055.28	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用				2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
管理费用		31,763,898.79	48,103,252.03	3、其他权益工具投资公允价值变动			
研发费用				4、企业自身信用风险公允价值变动			
财务费用		446,891,514.26	533,380,693.34	(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-146,391,302.83	
其中：利息费用		441,941,217.65	538,473,571.68	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		64,650.82	5,117,232.07	2、其他债权投资公允价值变动			
加：其他收益		49,124.64	89,070.63	3、可供出售金融资产公允价值变动			
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	394,803,136.24	1,425,439,707.56	4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-35,288,587.80	-5,321,685.46	5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				6、其他债权投资信用减值准备			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-377,236,737.88	-35,000,000.00	8、外币财务报表折算差额			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-42,228,124.30	-11,801,966.20	9、其他		-146,391,302.83	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-84,000,000.00	六、综合收益总额		-320,845,867.08	810,128,341.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）				七、每股收益：			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-8,125,318.09	742,700,618.89	(一) 基本每股收益（元/股）			
加：营业外收入		320,000.00	4,700,000.00	(二) 稀释每股收益（元/股）			
减：营业外支出		98,731,740.89	-52,784,586.39				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-106,537,058.98	800,185,205.28				
减：所得税费用		67,917,505.27	-9,943,136.33				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-174,454,564.25	810,128,341.61				
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-174,454,564.25	810,128,341.61				
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）							

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君

# 母公司现金流量表

2023年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	本期金额	上期金额	项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	16,430,863.07	17,450,077.20	吸收投资收到的现金		
收到的税费返还			取得借款收到的现金		
收到其他与经营活动有关的现金	93,583,556.21	4,614,081,517.21	发行债券收到的现金		
经营活动现金流入小计	110,014,419.28	4,631,531,594.41	收到其他与筹资活动有关的现金		
购买商品、接受劳务支付的现金	6,195,170.01	2,764,524.97	筹资活动现金流入小计		
支付给职工以及为职工支付的现金	8,210,689.65	8,209,843.60	偿还债务支付的现金		3,551,933,000.00
支付的各项税费	4,357,410.49	10,776,681.81	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		442,538,314.04
支付其他与经营活动有关的现金	33,431,675.44	1,396,096,649.27	支付其他与筹资活动有关的现金	53,380,825.84	
经营活动现金流出小计	52,194,945.59	1,417,847,699.65	筹资活动现金流出小计	53,380,825.84	3,994,471,314.04
经营活动产生的现金流量净额	57,819,473.69	3,213,683,894.76	筹资活动产生的现金流量净额	-53,380,825.84	-3,994,471,314.04
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		169,000,000.00	<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
取得投资收益收到的现金		2,449,272.00			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	4,438,647.85	-609,355,247.28
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			加：期初现金及现金等价物余额	888,356.83	610,243,604.11
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		171,449,272.00	<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	5,327,004.68	888,356.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,100.00			
投资支付的现金					
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					
投资活动现金流出小计		17,100.00			
投资活动产生的现金流量净额		171,432,172.00			

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君

# 母公司所有者权益变动表

2023年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,751,168,261.00				2,113,538,386.89		643,128,092.48		1,013,714,659.92	4,079,025,908.12	11,600,575,308.41
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	3,751,168,261.00				2,113,538,386.89		643,128,092.48		1,013,714,659.92	4,079,025,908.12	11,600,575,308.41
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					4,940,000,000.00	50,041,203.19	-146,391,302.83			-174,454,564.25	4,569,112,929.73
（一）综合收益总额							-146,391,302.83			-174,454,564.25	-320,845,867.08
（二）所有者投入和减少资本					4,940,000,000.00	50,041,203.19					4,889,958,796.81
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他					4,940,000,000.00	50,041,203.19					4,889,958,796.81
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对所有者（或股东）的分配											
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	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

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君

## 母公司所有者权益变动表（续）

2023年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	上期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,751,168,261.00				2,113,538,386.89		643,128,092.48		925,810,777.76	3,356,801,448.67	10,790,446,966.80
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	3,751,168,261.00				2,113,538,386.89		643,128,092.48		925,810,777.76	3,356,801,448.67	10,790,446,966.80
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								87,903,882.16	722,224,459.45	810,128,341.61	
（一）综合收益总额									810,128,341.61	810,128,341.61	
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配								87,903,882.16	-87,903,882.16		
1、提取盈余公积								87,903,882.16	-87,903,882.16		
2、对所有者（或股东）的分配											
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	3,751,168,261.00				2,113,538,386.89		643,128,092.48		1,013,714,659.92	4,079,025,908.12	11,600,575,308.41

法定代表人：吴凌华

主管会计工作负责人：曹丽君

会计机构负责人：曹丽君

## 财务报表附注

### 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。

公司法定代表人：吴凌华，公司所属行业：房地产行业，经营范围包括：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】

本财务报表及财务报表附注业经公司董事会会议于 2024 年 4 月 28 日批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），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 23.62 亿元，其中受限资金 4.79 亿元；有息负债账面余额 276.66 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金金额 195.40 亿元；截至资产负债表日累计已逾期金额 109.22 亿元；如附注十、2 所述，本公司资产负债表日存在与融资及担保相关的或有事项导致大额资产处于被执行状态的情况，本公司已计提预计负债金额 188.28 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）自 2022 年“保交楼、稳民生”这一表态首次出现在中央政治局会议中，公司始终积极履行企业的社会责任，将保交付作为首要任务，同时利用市场复苏契机做好在管商业项目的经营管理、提升经营品质。公司积极推进存货去化和保交付工作，截止本报告出具日，含合联营项目已有 6 家被列入地方政府白名单，申请银行授信 34.36 亿，其中 1 家已取得授信 1.3 亿；

（2）2024 年初，住房和城乡建设部与国家金融监管局联合部署推动落实房地产融资协调机制，推进房地产项目获取银行资金的支持。公司将积极寻求其他替代融资和和借款方案，争取为现有财务义务以及未来经营和资本开支的结算提供更多资金；

（3）2024 年 3 月 5 日，国务院在政府工作报告中提出，优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。公司也将进一步加大与合作金融机构、债券投资者积极沟通力度，延缓资金需求，保障公司与股东的合法权益。公司始终与金融机构持续沟通债务展期方案；

（4）为缓解公司流动性困难，降低企业经营风险，推动公司可持续发展，公司积极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，以期产生额外的现金流入；



(5) 公司将积极面对现实处境，加强组织管理，提升组织效率，全力压降、严控各项管理费用支出，并寻求各种方法以解决公司的未决诉讼，以期达成最有利的解决方案，促进公司健康发展。

### 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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 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。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股

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

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

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

## 11、金融工具

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

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

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

### （1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业

务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

## （2）权益工具

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

## （3）金融负债

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

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

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

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

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。不属于以公允价值计量且

其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第 14 号——收入》确定的累计摊销额后的余额。

#### （4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- ③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

#### （5）金融工具的减值

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

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

- ①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- ②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- ③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；
- ④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；
- ⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。



对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

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

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

#### （6）衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括远期合同、期货合同、互换合同。衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

#### （7）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。

#### （8）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

对于应收票据和应收账款，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。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

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

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	组合划分方法
低风险组合	合并报表范围内企业的应收账款
其他组合	除上述组合之外的应收账款

当单项其他应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	组合划分方法
低风险组合	向合作项目提供财务资助形成的其他应收款
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所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

### ③收购少数股权

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

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；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）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置

后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

## 17、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。

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损益。

采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

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

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

- ①投资性房地产开始自用。
- ②作为存货的房地产，改为出租。



③自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值。

④自用建筑物停止自用，改为出租。

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

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

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

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

## 18、固定资产及其累计折旧

### （1）固定资产的确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### （2）固定资产分类及折旧政策

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

类别	折旧方法	使用年限	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%
家具用具	年限平均法	4 年-5 年	5.00%	19.00%-23.75%
儿童娱乐设备	年限平均法	3 年	0.00%-5.00%	31.67%-33.33%
其他设备	年限平均法	5 年-6 年	5.00%	15.83%-19.00%
固定资产装修	年限平均法	5 年	0.00%	20.00%
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。

### （3）大修理费用

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

## 19、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

## 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。

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

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

对于使用寿命有限的无形资产，在采用年限平均法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

类别	摊销方法	使用年限	预计净残值率
土地使用权	年限平均法	40 年	-
软件	年限平均法	2-5 年	-

## 23、研究开发支出

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。

长期待摊费用按照年限平均法平均摊销，摊销年限如下：

类别	摊销年限
装修费	(注)3-5 年

注：售楼处装修费按照实际租赁期限摊销。

## 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

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和

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

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

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

对于不是企业合并、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。

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

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

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

### 33、所得税

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

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

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

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

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。

### 34、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。

## 35、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 会计政策变更

①《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号)(“解释第 16 号”)中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”

根据该规定，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(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等)，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。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，应当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。本公司自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定，对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间合并财务报表项目及金额影响如下：

对 2022 年 1 月 1 日合并资产负债表项目及金额的影响：

报表项目	调整前	调整后	调整数
递延所得税资产	2,373,666,331.71	2,374,842,322.42	1,175,990.71
递延所得税负债	5,173,998,542.25	5,173,998,542.25	-

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

未分配利润	16,349,154,880.15	16,350,268,010.38	1,113,130.23
少数股东权益	23,823,608,181.02	23,823,671,041.49	62,860.47

对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表项目及金额的影响：

报表项目	调整前	调整后	调整数
递延所得税资产	3,216,759,122.74	3,221,810,468.96	5,051,346.22
递延所得税负债	5,012,521,010.61	5,012,521,010.61	-
未分配利润	11,730,392,961.89	11,735,367,580.13	4,974,618.24
少数股东权益	20,075,680,720.31	20,075,757,448.29	76,727.98

对 2022 年度合并利润表项目及金额的影响：

报表项目	调整前	调整后	调整数
所得税费用	-944,289,519.99	-948,164,875.50	-3,875,355.51
净利润	-7,304,248,265.11	-7,300,372,909.60	3,875,355.51
其中：归属于母公司股东的净利润	-4,530,858,036.10	-4,526,996,548.10	3,861,488.00
少数股东损益	-2,773,390,229.01	-2,773,376,361.50	13,867.51

②其他会计政策变更

本报告期无重要其他会计政策变更事项。

(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	房产销售应税收入	9%、5%、3%
	房地产租赁应税收入	5%
	酒店服务应税收入	6%
	物业管理应税收入	6%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税额	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	1.2%、12%

	金收入的12%计缴	
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 2、优惠税负及批文

无。

## 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 2023 年 1 月 1 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，本期指 2023 年度，上期指 2022 年度。

### 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	264,874.59	364,693.39
银行存款	2,351,894,128.86	3,960,397,610.06
其他货币资金	10,320,775.57	10,385,086.37
合计	<b>2,362,479,779.02</b>	<b>3,971,147,389.82</b>
其中：存放在境外的款项总额	293,470.47	7,094,479.98
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证券保证金 190.77 万元；社保缴费卡 0.45 万元；在途资金 370.84 万元；信用证保证金 353.66 万元；保函保证金 100.00 万元；支付宝、微信钱包、证券账户资金 9.97 万元；债券回购资金 6.39 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	22,575,069.70	38,566,089.95
冻结资金	456,221,923.05	719,413,682.09
合计	<b>478,796,992.75</b>	<b>757,979,772.04</b>

### 2、应收票据

(1) 应收票据分类列示：

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票			
合计			

(续)

类别	期初余额
----	------

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票	5,085,343.00	25,426.72	5,059,916.28
合计	<b>5,085,343.00</b>	<b>25,426.72</b>	<b>5,059,916.28</b>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备					
合计					

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	5,085,343.00	100.00	25,426.72	0.50	5,059,916.28
合计	<b>5,085,343.00</b>	<b>100.00</b>	<b>25,426.72</b>		<b>5,059,916.28</b>

(3) 按组合计提坏账准备

无

(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	
组合计提坏账准备	25,426.72		25,426.72		
合计	<b>25,426.72</b>		<b>25,426.72</b>		

### 3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	182,200,494.51	178,698,854.47
1至2年	166,113,252.09	448,265,752.83
2至3年	196,584,614.16	110,421,052.52
3至4年	35,440,130.62	27,624,031.03
4至5年	23,462,850.35	6,927,868.00
5年以上	245,325,371.06	35,835,489.94
小计	<b>849,126,712.79</b>	<b>807,773,048.79</b>

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	期末余额	期初余额
减：坏账准备	394,731,137.28	107,551,028.52
<b>合计</b>	<b>454,395,575.51</b>	<b>700,222,020.27</b>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	220,612,053.30	25.98	220,612,053.30	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	628,514,659.49	74.02	174,119,083.98	27.70	454,395,575.51
<b>合计</b>	<b>849,126,712.79</b>	<b>100.00</b>	<b>394,731,137.28</b>		<b>454,395,575.51</b>

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	100,000.00	0.00	100,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	807,673,048.79	100.00	107,451,028.52	13.30	700,222,020.27
<b>合计</b>	<b>807,773,048.79</b>	<b>100.00</b>	<b>107,551,028.52</b>		<b>700,222,020.27</b>

(3) 减值准备

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。

2023 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备：

项目	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	16,468,453.30	100.00	16,468,453.30	款项预计无法收回
<b>合计</b>	<b>220,612,053.30</b>		<b>220,612,053.30</b>	

②2023 年 12 月 31 日，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	182,200,494.51	6.31	11,488,822.88



上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	166,113,252.09	15.92	26,449,622.00
2 至 3 年	196,584,614.16	35.01	68,816,765.68
3 至 4 年	35,440,130.62	59.19	20,977,811.62
4 至 5 年	6,994,397.05	77.87	5,446,386.68
5 年以上	41,181,771.06	99.41	40,939,675.13
合计	<b>628,514,659.49</b>		<b>174,119,083.98</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	
单项计提坏账准备	100,000.00	220,512,053.30			220,612,053.30
组合计提坏账准备	107,451,028.52	66,668,055.46			174,119,083.98
合计	<b>107,551,028.52</b>	<b>287,180,108.76</b>			<b>394,731,137.28</b>

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

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 272,653,783.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例 32.11%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 229,273,586.71 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
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	非关联方	204,143,600.00	5 年以上	24.04	204,143,600.00
梁英	非关联方	19,000,000.00	1 年以内	2.24	1,198,062.80
中国农业银行股份有限公司深圳市分行	非关联方	18,745,238.00	2-3 年	2.21	6,561,991.93
青岛海尔家居集成股份有限公司北京分公司	非关联方	16,468,453.30	4-5 年	1.94	16,468,453.30
绍兴时尚百盛商业发展有限公司	非关联方	14,296,491.70	1 年以内	1.68	901,478.68
合计		<b>272,653,783.00</b>		<b>32.11</b>	<b>229,273,586.71</b>

(6) 期末应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(7) 期末无应收关联企业款项。

4、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	79,544,322.94	3.77	334,878,606.02	14.89
1 年以上	2,030,876,661.88	96.23	1,913,736,869.30	85.11
合计	<b>2,110,420,984.82</b>	<b>100.00</b>	<b>2,248,615,475.32</b>	<b>100.00</b>

(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	占预付账款总额的比例%	账龄	未结算原因
宁波市国土资源局	非关联方	992,119,900.00	47.01	2-3 年	预付土地款
肇庆市自然资源局	非关联方	842,000,000.00	39.90	3-4 年	预付土地款
国家税务总局肇庆市端州区税务局第一税务分局	非关联方	50,941,000.00	2.41	3-4 年	预付土地款
山东济华燃气有限公司	非关联方	8,836,361.39	0.42	1-2 年	预付工程款
深圳市金灿消防装饰工程有限公司	非关联方	6,050,000.00	0.29	1 年以内	预付工程款
合计		<b>1,899,947,261.39</b>	<b>90.03</b>		

(3) 期末预付款项中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位方款项。

(4) 期末无预付关联企业款项。

### 5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,303,348,046.29	4,984,900,013.80
合计	<b>4,303,348,046.29</b>	<b>4,984,900,013.80</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	
合计	<b>25,039,768.33</b>	<b>25,039,768.33</b>	

(2) 其他应收款情况

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

①按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	981,130,065.21	3,115,535,284.45
1 至 2 年	2,081,612,145.55	1,395,832,967.56
2 至 3 年	1,123,363,960.43	1,013,214,213.99
3 至 4 年	866,282,582.43	89,144,062.42
4 至 5 年	62,629,699.86	15,259,143.45
5 年以上	106,307,883.82	96,555,285.30
小计	<b>5,221,326,337.30</b>	<b>5,725,540,957.17</b>
减：坏账准备	917,978,291.01	740,640,943.37
合计	<b>4,303,348,046.29</b>	<b>4,984,900,013.80</b>

②坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 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)	
期初余额	184,171,649.03		556,469,294.34	740,640,943.37
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	-6,807,905.99		184,145,253.63	177,337,347.64
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	<b>177,363,743.04</b>		<b>740,614,547.97</b>	<b>917,978,291.01</b>

③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	
其他应收款坏账准备	740,640,943.37	177,337,347.64			917,978,291.01

④2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

账龄	账面余额	未来 12 个月内预 期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	979,640,569.64	0.19	1,873,690.03
1 至 2 年	1,398,469,627.31	1.04	14,481,237.35

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率%	坏账准备
2 至 3 年	694,437,687.01	4.40	30,537,955.19
3 至 4 年	725,257,902.64	4.81	34,875,210.79
4 至 5 年	62,629,699.86	37.02	23,186,675.43
5 年以上	106,307,883.82	68.11	72,408,974.25
合计	<b>3,966,743,370.28</b>		<b>177,363,743.04</b>

⑤2023 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1 至以内	1,489,495.57	100.00	1,489,495.57
1 至 2 年	683,142,518.24	70.59	482,203,520.31
2 至 3 年	428,926,273.42	27.02	115,896,852.30
3 至 4 年	141,024,679.79	100.00	141,024,679.79
合计	<b>1,254,582,967.02</b>		<b>740,614,547.97</b>

⑤本期实际核销的其他应收款情况

无

⑥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	2,622,388,945.32	2,741,119,241.36
预售监管资金	975,147,739.64	1,368,893,366.13
其他	1,623,789,652.34	1,615,528,349.68
小计	<b>5,221,326,337.30</b>	<b>5,725,540,957.17</b>
减：坏账准备	917,978,291.01	740,640,943.37
合计	<b>4,303,348,046.29</b>	<b>4,984,900,013.80</b>

⑦其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否关联方	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
重庆捷程置业有限公司	是	合作项目款	258,938,375.22	1-2 年	4.96	
			342,172,491.42	2-3 年	6.55	
杭州市上城区笕桥街道区域发展与治理中心世茂项目风险处置专户	否	预售监管资金	21,589,705.88	1 年以内	0.41	
			413,286,675.30	1-2 年	7.92	

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
上海世斐企业管理 有限公司	是	合作项目款	38,941,307.88	1-2 年	0.75	54,740,239.95
			367,769,661.07	2-3 年	7.04	
深圳市晟世善居实 业有限公司	是	合作项目款	3,615,000.00	1-2 年	0.07	
			75,541,592.24	2-3 年	1.45	
			287,761,632.76	3-4 年	5.51	
天津中民爱普城市 建设发展有限公司	是	合作项目款	6,200.00	1 年以内	0.00	
			253,955,306.85	3-4 年	4.86	
<b>合计</b>			<b>2,063,577,948.62</b>		<b>39.52</b>	<b>54,740,239.95</b>

⑧本公司本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

⑨期末其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

⑩期末应收关联企业款项情况于本附注九、6 披露。

## 6、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	1,039,955.20		1,039,955.20
周转材料	75,704.27		75,704.27
开发成本	44,084,689,024.68	6,313,382,288.51	37,771,306,736.17
开发产品	7,616,500,750.26	1,072,000,454.71	6,544,500,295.55
出租开发产品	18,600,537.55	3,300,000.00	15,300,537.55
<b>合计</b>	<b>51,720,905,971.96</b>	<b>7,388,682,743.22</b>	<b>44,332,223,228.74</b>

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	16,915,481.66		16,915,481.66
周转材料	75,704.27		75,704.27
开发成本	49,342,882,982.79	4,141,971,594.63	45,200,911,388.16
开发产品	11,035,193,708.60	1,150,852,944.67	9,884,340,763.93
出租开发产品	23,439,775.88	3,300,000.00	20,139,775.88
<b>合计</b>	<b>60,418,507,653.20</b>	<b>5,296,124,539.30</b>	<b>55,122,383,113.90</b>

①开发成本

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
南京世茂外滩新城二期项目	2010 年	2029 年	100 亿元	536,136,499.71	579,327,393.20
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	1,000,688,705.03
青岛世奥大厦商业项目	2010 年	2024 年	39.88 亿元	568,381,278.31	568,381,278.31
武汉蔡甸项目	2010 年	2025 年	45 亿元	546,296,907.20	524,397,375.29
北京同涿项目	退地项目	退地项目		2,687,856,481.82	2,689,043,463.02
石狮世茂新城项目	2013 年	2024 年	6.09 亿元	681,728,479.17	609,316,530.33
石狮世茂房地产项目	2013 年	2024 年	4.16 亿元	410,014,479.15	416,159,555.32
石狮世茂新里程项目	2016 年	2025 年	13.81 亿元	1,597,083,224.38	1,600,643,569.85
济南世茂天城项目	2014 年	2024 年	61.95 亿元	299,293,794.01	370,397,335.31
厦门集美项目	2016 年	2025 年	6.14 亿元	559,230,193.36	619,619,684.32
南昌水城项目	2014 年	2024 年	40 亿元	305,441,033.69	306,821,382.06
杭州智慧之门项目	2014 年	2024 年	49 亿元	217,480,538.66	194,473,460.75
泉州星河城项目	2018 年	2024 年	14.06 亿元	851,318,324.43	521,306,932.57
深圳世茂之都项目	2018 年	2026 年	504.41 亿元	11,104,080,182.72	11,105,946,237.11
深圳坪山项目	2018 年	2024 年	34.55 亿元	680,447,523.78	680,447,523.82
荆门龙山项目	2018 年	2025 年	55.56 亿元	1,420,691,635.53	1,459,900,453.90
福州创世纪项目	退地项目	退地项目		1,647,715,879.02	1,647,717,556.90
怀来古城项目	2019 年	停工	23.88 亿元	953,806,330.57	953,804,842.59
南京西善桥项目	2019 年	2024 年	47.76 亿元	1,479,508,446.63	1,640,093,229.10
昆明巫家坝项目	2019 年	2024 年	20.87 亿元	382,780,537.30	388,667,399.46
杭州蒋村项目	2017 年	2024 年	54.76 亿元	1,027,251,024.07	1,201,259,309.39
济南长清东王二期项目	2020 年	2024 年	37.40 亿元	927,238,640.60	1,003,022,800.84
济南唐冶项目	2020 年	2025 年	37.23 亿元	402,115,867.37	-
珠海新领域项目	2020 年	2025 年	150 亿元	5,761,659,752.01	-
福州帝封江项目	2020 年	2026 年	59.11 亿元	5,242,721,839.19	5,591,981,704.02
淄博璀璨珑府一期项目	2019 年	2024 年	82.42 亿元	1,025,479,502.72	1,114,288,118.93
茂名站南项目	2020 年	2024 年	4.5 亿元	314,686,081.32	362,681,937.57
宁波璀璨万镜府项目	2020 年	2024 年	54.75 亿元	308,449,963.78	346,870,389.95
郟都安靖项目	2021 年	2024 年	29.6 亿元	1,687,246,928.41	1,713,657,447.69
三亚月川项目	2021 年	2024 年	50.00 亿元	1,749,057,706.01	1,863,539,530.42

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
宁波璀璨澜园项目	停工	停工	26.00 亿元	207,088,113.04	128,456,992.85
长沙远大路项目	2021 年	2024 年	17.29 亿元	1,262,483,704.18	1,222,326,146.50
杭州笕桥项目	2021 年	2024 年	35.77 亿元	1,407,311,177.28	1,560,328,606.19
其他项目				90,112,208.34	99,122,132.09
<b>合计</b>				<b>49,342,882,982.79</b>	<b>44,084,689,024.68</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
南京世茂外滩新城项目	2010 年-2020 年	154,972,339.56		12,024,234.91	142,948,104.65
常熟世茂世纪中心项目	2009 年-2021 年	408,386,479.61	45,870,612.31	399,520,881.55	54,736,210.37
上海天马山新体验商业项目	2013 年-2016 年	457,971,986.08		895,611.42	457,076,374.66
武汉蔡甸项目	2012 年-2021 年	300,970,150.73		25,940,517.07	275,029,633.66
青岛胶南世茂国际中心项目	2013 年-2020 年	123,869,771.10		123,869,771.10	-
济南世茂国际广场项目	2013 年-2017 年	158,716,626.34		156,374,277.31	2,342,349.03
石狮世茂房地产项目	2014 年-2020 年	450,392,191.21		16,797,195.75	433,594,995.46
石狮世茂新城项目	2014 年-2020 年	336,309,260.53		103,203,548.80	233,105,711.73
济南世茂天城项目	2015 年-2020 年	496,964,446.96		78,969,571.05	417,994,875.91
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	697,510,014.19		660,933,337.30	36,576,676.89
杭州智慧之门项目	2016 年-2020 年	117,291,377.56		50,632,227.01	66,659,150.55
深圳前海项目	2016 年-2018 年	728,802,939.58		48,737,439.88	680,065,499.70
厦门集美项目	2017 年-2021 年	159,296,941.36		68,745,241.04	90,551,700.32
荆门龙山项目	2019 年-2021 年	163,165,153.14	90,130,653.03	60,311,649.80	192,984,156.37
泉州星河城项目	2019 年-2021 年	131,726,572.35	452,992,088.61	356,132,915.31	228,585,745.65
深圳坪山项目	2019 年	310,470,454.63		51,049,735.44	259,420,719.19
长沙世茂环球中心项目	2019 年	190,890,271.64		74,389,221.47	116,501,050.17
深圳世茂之都项目	2019 年-2021 年	355,413,254.07		-2,817,823.72	358,231,077.79
杭州蒋村项目	2019 年-2020 年	831,333,830.08		72,125,131.66	759,208,698.42
济南唐冶项目	2020 年	955,661,469.73		955,661,469.73	
济南长清东王二期项目	2020 年	175,137,016.32		4,010,734.68	171,126,281.64
南京西善桥项目	2020 年	202,017,874.58	87,339,133.82	102,609,798.99	186,747,209.41
珠海新领域项目	2020 年	706,531,929.17		706,531,929.17	
淄博璀璨珑府一期项目	2020 年	333,489,605.23	108,890,654.20	116,358,316.50	326,021,942.93
宁波璀璨万镜府项目	2020 年	247,329,814.87	206,190,359.15	190,794,220.69	262,725,953.33
福州帝封江项目	2021 年-2024 年	1,196,098,379.73	57,178,881.30	152,150,015.06	1,101,127,245.97
其他项目		411,527,828.87	589,912,687.57	471,246,859.36	530,193,657.08
<b>合计</b>		<b>11,035,193,708.60</b>	<b>1,638,505,069.99</b>	<b>5,057,198,028.33</b>	<b>7,616,500,750.26</b>

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	23,439,775.88		4,839,238.33		18,600,537.55

(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	4,141,971,594.63	2,217,964,400.34	38,722,944.58	7,830,761.88	6,313,382,288.51
开发产品	1,150,852,944.67	421,387,140.47	335,026,289.31	165,213,341.12	1,072,000,454.71
出租开发产品	3,300,000.00				3,300,000.00
合计	<b>5,296,124,539.30</b>	<b>2,639,351,540.81</b>	<b>373,749,233.89</b>	<b>173,044,103.00</b>	<b>7,388,682,743.22</b>

(3) 本报告期末存货借款费用资本化余额为 4,980,074,183.67 元。

(4) 截至 2023 年 12 月 31 日，公司所有权受限的存货参见“附注五、55 所有权或使用权受到限制的资产”。

7、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	2024 年
南京世茂房地产开发有限公司南通路 118 号部分商业房地产(注 1)	135,000,000.00	135,000,000.00	2024 年
南京世茂新发展置业有限公司安德门大街 62 号 1 层商场及 1 至 14 层办公楼房地产	228,000,000.00	228,000,000.00	2024 年
徐州世茂置业有限公司三环东路世茂广场商业房地产	210,000,000.00	210,000,000.00	2024 年
福建世茂新里程投资发展有限公司演武西路 188 号 20-35 层办公、601 单元、1903 单元、1905 单元、1906 单元持有型办公房地产	1,016,000,000.00	1,016,000,000.00	2024 年
珠海世茂新领域房地产开发有限公司(注 2)	10,772,303,760.38	10,772,303,760.38	2024 年
合计	<b>12,366,279,260.38</b>	<b>12,366,279,260.38</b>	

注 1：上海世茂股份有限公司于 2023 年 11 月 24 日召开临时股东大会审议并通过以下事项：为缓解公司流动性困难，降低企业经营风险，南京世茂房地产开发有限公司拟将其持有的南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产转让给南京麓漫贰号商业管理有限公司；南京世茂新发展置业有限公司拟将其持有的南京市雨花台区安德门大街 62 号 1 层商场及 1 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；徐州世茂置业有限公司拟将其持有的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产转让给徐州麓漫商业管理有限公司。以上 3 家子公司于 2023 年 10 月 30 日与



对方单位签订了资产交易及债务清偿安排框架协议书（编号：【2023-TLJJ-GQ-0008】）。福建世茂新里程投资发展有限公司拟将其持有的厦门市思明区演武西路 188 号 20-35 层办公、601 单元、1903 单元、1905 单元、1906 单元持有型办公房地产转让给华澳信托全资子公司厦门臻和鑫企业管理有限公司。

注 2：上海世茂股份有限公司于 2023 年 9 月 29 日发布关于转让下属控股子公司股权的公告：珠海海新企业管理有限公司与国寿星湾（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“国寿星湾”）、国寿启航壹期（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）于 2023 年 9 月 28 日签订股权转让协议（合同编号：【F-QMX-TZ-2023-30-0002】）。协议约定由国寿星湾和启航基金受让由珠海海新所持有的对珠海世茂新领域房地产开发有限公司（现已改名为珠海鑫湾置业有限公司）的全部股权。

## 8、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	449,397,675.54	497,099,736.35
预缴营业税	19,571,293.46	21,889,494.59
预缴企业所得税	516,297,415.74	491,268,503.94
预缴土地增值税	123,706,489.15	125,567,463.35
预缴增值税附加税	23,789,436.80	31,202,722.10
合同取得成本	158,474,212.83	157,592,915.62
其他	8,297,285.24	5,209,846.88
合计	1,299,533,808.76	1,329,830,682.83

## 9、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						
上海世领投资管理有限公司	108,454.64			142.02		
山东汇联保险经纪有限公司	8,053,325.83			-769,235.01		
宁波鼎峰房地产开发有限公司	60,251,979.26			-83,657.16		
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	23,265,232.64			759,803.98		
天津中民爱普城市建设发展有限公司	148,989,549.76			-2,983,213.01		

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
武汉光谷芯动力地 产开发有限公司	15,045,492.58			79,648.43		
世茂澳亚基金管理 有限公司	1,452,281.03		1,452,281.03			
福州世茂瑞盈置业 有限公司	30,405,868.75			115,882.15		
深圳市晟世善居实 业有限公司	18,459.65			-2,442.35		
深圳市荣晟善居实 业有限公司						
福州泰盛置业有限 公司	592,029,038.24			-64,848,679.65		
小计	879,619,682.38		1,452,281.03	-67,731,750.60		
二、联营企业						
无锡世茂新发展置 业有限公司	53,429,221.85			-34,435,837.65		
上海铭耀股权投资 管理有限公司	4,392,492.64		540,000.00	916,024.76		
眉山启迪科技园有 限公司	36,133,955.14			-2,293,113.95		
小计	93,955,669.63		540,000.00	-35,812,926.84		
合计	973,575,352.01		1,992,281.03	-103,544,677.44		

（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				108,596.66	
山东汇联保险经纪有 限公司				7,284,090.82	
宁波鼎峰房地产开发 有限公司				60,168,322.10	
张家港世茂新纪元房 地产开发有限公司				24,025,036.62	
天津中民爱普城市建 设发展有限公司				146,006,336.75	

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		
武汉光谷芯动力地产开发有限公司				15,125,141.01	
世茂澳亚基金管理有限公司					
福州世茂瑞盈置业有限公司				30,521,750.90	
深圳市晟世善居实业有限公司				16,017.30	
深圳市荣晟善居实业有限公司					
福州泰盛置业有限公司				527,180,358.59	
小计				<b>810,435,650.75</b>	
二、联营企业					
无锡世茂新发展置业有限公司				18,993,384.20	
上海铭耀股权投资管理有限公司				4,768,517.40	
眉山启迪科技园有限公司				33,840,841.19	
小计				57,602,742.79	
合计				<b>868,038,393.54</b>	

## 10、 投资性房地产

### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物及土地使用权	在建工程	合计
一、年初余额	32,737,600,000.00	22,083,000,000.00	54,820,600,000.00
二、本期变动	-5,064,792,960.16	-2,253,625,483.58	-7,318,418,443.74
加：本期增加		17,556,838.54	17,556,838.54
存货转入	-8,602,093.63	35,260,100.21	26,658,006.58
减：处置	1,270,468,584.73		1,270,468,584.73
转入持有待售资产	1,454,000,000.00		1,454,000,000.00
公允价值变动	-2,331,722,281.80	-2,306,442,422.33	-4,638,164,704.13
三、期末余额	<b>27,672,807,039.84</b>	<b>19,829,374,516.42</b>	<b>47,502,181,556.26</b>

### (2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
武汉世茂嘉年华商业中心	1,552,000,000.00	在建工程
深圳坪山世茂二期	1,143,374,516.42	在建工程
济南文昌二期自持	607,000,000.00	在建工程
宁波潘火商业	1,198,000,000.00	在建工程
淄博世茂 CBD 项目四期世茂广场	275,000,000.00	在建工程
杭州风颂府集中商业	618,000,000.00	在建工程
沈阳世茂五里河商业广场 S3 商业	462,000,000.00	在建工程
厦门集美世茂璀璨天城项目配套商业	614,000,000.00	在建工程
深圳龙岗项目（地块一）	6,640,000,000.00	在建工程
深圳龙岗项目（地块五）	6,720,000,000.00	在建工程
<b>合计</b>	<b>19,829,374,516.42</b>	

（3）截至 2023 年 12 月 31 日，公司所有权受限的投资性房地产参见“附注五、55 所有权或使用权受到限制的资产”。

## 11、 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,822,991,985.06	1,919,524,796.26
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>1,822,991,985.06</b>	<b>1,919,524,796.26</b>

### （1）固定资产及累计折旧

#### ① 固定资产情况

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、年初余额	2,269,599,627.84	4,287,472.19	84,419,291.13	16,227,031.93	300,097,866.79	2,674,631,289.88
2、本年增加金额	1,122,233.77	151,200.95	903,812.35	186,747.35	-	2,363,994.42
（1）购置	1,122,233.77	151,200.95	903,812.35	186,747.35	-	2,363,994.42
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加						
（4）其他						
3、本年减少金额	-	1,140,303.27	6,459,362.95	2,227,200.98	25,415.93	9,852,283.13
（1）处置或报废	-	1,140,303.27	5,671,491.45	2,203,493.14	25,415.93	9,040,703.79
（2）合并范围的减少			787,871.50	23,707.84		811,579.34
（3）转入投资性房地产						

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(4) 其他转出						
4、年末余额	2,270,721,861.61	3,298,369.87	78,863,740.53	14,186,578.30	300,072,450.86	2,667,143,001.17
二、累计折旧						
1、年初余额	524,477,742.20	3,250,047.86	72,813,837.74	13,895,274.15	140,252,667.33	754,689,569.28
2、本年增加金额	59,751,621.97	319,125.11	2,028,176.61	282,055.17	33,608,813.94	95,989,792.80
(1) 计提	59,751,621.97	319,125.11	2,028,176.61	282,055.17	33,608,813.94	95,989,792.80
(2) 企业合并增加						
(3) 其他						
3、本年减少金额	-	541,828.85	4,481,901.40	1,919,099.88	2,440.18	6,945,270.31
(1) 处置或报废	-	541,828.85	3,821,384.47	1,904,855.83	2,440.18	6,270,509.33
(2) 合并范围减少			660,516.93	14,244.05		674,760.98
(3) 其他转出						
4、年末余额	584,229,364.17	3,027,344.12	70,360,112.95	12,258,229.44	173,859,041.09	843,734,091.77
三、减值准备						
1、年初余额	416,924.34					416,924.34
2、本年增加金额						
(1) 计提						
(2) 企业合并增加						
3、本年减少金额						
4、年末余额	416,924.34					416,924.34
四、账面价值						
1、年末账面价值	1,686,075,573.10	271,025.75	8,503,627.58	1,928,348.86	126,213,409.77	1,822,991,985.06
2、年初账面价值	1,744,704,961.30	1,037,424.33	11,605,453.39	2,331,757.78	159,845,199.46	1,919,524,796.26

②截至 2023 年 12 月 31 日，公司所有权受限的固定资产参见“附注五、55 所有权或使用权受到限制的资产”。

## 12、使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	合计
一、账面原值				
1、年初余额	670,548,858.56			670,548,858.56
2、本年增加金额	6,331,460.50			6,331,460.50
3、本年减少金额	88,371,371.59			88,371,371.59
4、年末余额	588,508,947.47			588,508,947.47
二、累计折旧				
1、年初余额	59,067,991.28			59,067,991.28
2、本年增加金额	30,605,531.76			30,605,531.76
3、本年减少金额	32,760,327.98			32,760,327.98
4、年末余额	56,913,195.06			56,913,195.06

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	合计
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	531,595,752.41			531,595,752.41
2、年初账面价值	611,480,867.28			611,480,867.28

### 13、 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	12,607,547.83	319,753,941.10
2、本年增加金额		336,875.56	336,875.56
(1) 购置		336,875.56	336,875.56
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
(4) 其他			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 合并范围减少			
(3) 其他转出			
4、年末余额	307,146,393.27	12,944,423.39	320,090,816.66
二、累计摊销			
1、年初余额	90,907,187.84	8,650,818.24	99,558,006.08
2、本年增加金额	9,148,954.29	1,246,959.98	10,395,914.27
(1) 摊销	9,148,954.29	1,246,959.98	10,395,914.27
(2) 企业合并增加			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 合并范围减少			
4、年末余额	100,056,142.13	9,897,778.22	109,953,920.35
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	土地使用权	电脑软件	合计
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	207,090,251.14	3,046,645.17	210,136,896.31
2、年初账面价值	216,239,205.43	3,956,729.59	220,195,935.02

(2) 截至 2023 年 12 月 31 日，公司所有权受限的无形资产参见“附注五、55 所有权或使用权受到限制的资产”。

#### 14、 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	27,663,674.33	4,546,469.33	11,416,737.58	20,793,406.08
商场装修	18,995,477.67	10,059,694.91	16,448,066.80	12,607,105.78
员工宿舍装修	702,630.67		702,630.67	
酒店装修及开办费	3,355,456.23	1,153,747.40	2,158,329.00	2,350,874.63
合计	50,717,238.90	15,759,911.64	30,725,764.05	35,751,386.49

#### 15、 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	1,399,198,866.80	5,596,795,467.20	1,189,824,161.32	4,759,296,645.28
可抵扣亏损	959,010,606.79	3,836,042,427.16	1,148,501,638.84	4,594,006,555.36
房产预售及预提成本	199,698,492.14	798,793,968.56	356,167,814.54	1,424,671,258.16
合并抵消内部销售	285,276,416.39	1,141,105,665.56	275,848,575.46	1,103,394,301.84
长期股权投资账面价值与计税基础差异	288,532,504.30	1,154,130,017.20	246,345,833.33	985,383,333.32
投资性房地产公允价值变动	797,812,569.39	3,191,250,277.56		
租赁负债	136,183,482.56	544,733,930.23	157,921,563.04	631,686,252.14
其他	21,608,434.91	86,433,739.64	71,099.26	284,397.04
合计	4,087,321,373.28	16,349,285,493.11	3,374,680,685.79	13,498,722,743.14

##### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	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	2,623,574,076.39	10,494,296,305.56	3,133,398,231.65	12,533,592,926.60
公允价值计量投资性房地产 可税前抵扣折旧摊销	959,490,698.80	3,837,962,795.20	750,953,313.20	3,003,813,252.81
使用权资产	132,898,938.10	531,595,752.41	152,870,216.83	611,480,867.28
其他	987,126,681.64	3,948,506,726.56	1,128,169,465.76	4,512,677,863.04
合计	<b>4,703,090,394.93</b>	<b>18,812,361,579.73</b>	<b>5,165,391,227.44</b>	<b>20,661,564,909.73</b>

(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	128,287,082.05	3,959,034,291.23	152,870,216.83	3,221,810,468.96
递延所得税负债	128,287,082.05	4,574,803,312.88	152,870,216.83	5,012,521,010.61

(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	2,828,275,794.51	2,254,794,567.34
可抵扣亏损	18,561,808,584.58	5,506,356,450.96
合计	<b>21,390,084,379.09</b>	<b>7,761,151,018.30</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	期初余额	备注
2023年		257,902,783.62	2018 年
2024年	257,068,257.88	257,068,257.88	2019 年
2025年	297,662,539.81	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		2023 年
合计	<b>18,561,808,584.58</b>	<b>5,506,356,450.96</b>	

16、 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
南京世茂外滩阳光幼儿园	600,000.00	600,000.00
上海铭耀资产管理合伙企业(有限合伙)(注1)	97,009,141.88	156,524,895.69
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
西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)		88,771,854.65
三亚世茂国际金融中心YC01-01-02I(C)地块(注2)	302,451,750.00	



上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额	期初余额
合计	420,060,891.88	265,896,750.34

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 2023 年 9 月 19 日签署合作开发协议书(协议编号【SIFC2023】)，约定三亚裕城与三亚翔合对三亚翔合享有的 C 地块进行合作开发，C 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。

## 17、 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	300,000,000.00	570,000,000.00
质押借款		430,500,000.00
应计利息		1,297,397.26
合计	300,000,000.00	1,001,797,397.26

(2) 截至 2023 年 12 月 31 日止，已逾期未偿还的短期借款总额为 300,000,000.00 元。

## 18、 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	7,214,004.29	91,633,329.66
合计	7,214,004.29	91,633,329.66

## 19、 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
余额	12,743,691,294.64	16,543,796,062.85
其中：账龄超过1年的余额	12,077,335,628.86	10,367,029,760.11
合计	12,743,691,294.64	16,543,796,062.85

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九、6 披露。

## 20、 预收款项

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租金	207,349,465.48	181,157,757.77
<b>合计</b>	<b>207,349,465.48</b>	<b>181,157,757.77</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) 期末无预收关联企业款项。

21、 合同负债

项目	期末余额	期初余额
合同负债	9,269,582,015.81	11,186,862,642.72
减：列示于其他非流动负债的部分		
<b>合计</b>	<b>9,269,582,015.81</b>	<b>11,186,862,642.72</b>

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	9,126,649,951.61	11,078,833,448.09
其他	142,932,064.20	108,029,194.63
<b>合计</b>	<b>9,269,582,015.81</b>	<b>11,186,862,642.72</b>

22、 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	13,311,733.95	371,310,602.30	368,169,629.02	16,452,707.23
二、离职后福利-设定提存计划	1,816,274.00	34,900,498.77	34,706,715.01	2,010,057.76
<b>合计</b>	<b>15,128,007.95</b>	<b>406,211,101.07</b>	<b>402,876,344.03</b>	<b>18,462,764.99</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	9,020,487.40	307,843,801.93	304,667,978.00	12,196,311.33
2、职工福利费		21,604,903.45	21,604,903.45	
3、社会保险费	1,355,182.99	17,310,197.45	17,301,609.90	1,363,770.54
其中：医疗保险费	1,245,123.04	15,841,460.45	15,852,084.32	1,234,499.17
工伤保险费	52,596.98	875,352.50	868,087.37	59,862.11
生育保险费	57,462.97	593,384.50	581,438.21	69,409.26
4、住房公积金	1,995,263.73	24,365,873.53	24,518,439.20	1,842,698.06
5、工会经费和职工教	940,799.83	185,825.94	76,698.47	1,049,927.30

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
育经费				
合计	<b>13,311,733.95</b>	<b>371,310,602.30</b>	<b>368,169,629.02</b>	<b>16,452,707.23</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	1,722,201.15	33,799,012.05	33,613,698.97	1,907,514.23
2、失业保险费	94,072.85	1,101,486.72	1,093,016.04	102,543.53
合计	<b>1,816,274.00</b>	<b>34,900,498.77</b>	<b>34,706,715.01</b>	<b>2,010,057.76</b>

23、 应交税费

税项	期末余额	期初余额
企业所得税	2,180,930,478.72	2,589,862,192.66
增值税	911,831,318.24	1,206,851,853.25
营业税	3,962,563.32	3,815,322.57
附加税	110,674,446.57	149,688,268.45
个人所得税	2,286,202.88	2,795,911.31
土地增值税	2,994,918,130.65	3,234,904,987.25
土地使用税	25,043,108.84	13,894,092.04
房产税	48,625,971.89	13,240,261.91
其他	4,534,231.92	4,513,024.02
合计	<b>6,282,806,453.03</b>	<b>7,219,565,913.46</b>

24、 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,318,307,021.35	717,920,099.68
应付股利	780,725,728.52	275,099,622.54
其他应付款	14,110,921,277.40	13,653,444,933.95
合计	<b>16,209,954,027.27</b>	<b>14,646,464,656.17</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	1,113,347,191.52	637,670,686.41
企业债券利息	202,300,663.16	369,400.68
短期借款应付利息	2,659,166.67	79,880,012.59
合计	<b>1,318,307,021.35</b>	<b>717,920,099.68</b>

(2) 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	572,327,559.57	63,375,000.00
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	2,911,312.94	5,335,066.53
应付股利-牡丹江弗恺投资中心（有限合伙）		902,700.00
应付普通股股利	70,580,025.00	70,580,025.00
合计	<b>780,725,728.52</b>	<b>275,099,622.54</b>

①应付普通股股利列示

单位名称	期末余额	期初余额
峰盈国际有限公司(PeakGainInternationalLimited)	70,580,025.00	70,580,025.00
合计	<b>70,580,025.00</b>	<b>70,580,025.00</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	14,110,921,277.40	13,653,444,933.95
其中：账龄超过1年以上的余额	5,040,492,410.13	1,777,516,086.38
合计	<b>14,110,921,277.40</b>	<b>13,653,444,933.95</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)	3,759,987.92	3,759,919.55
合计	<b>3,759,987.92</b>	<b>3,759,919.55</b>

③期末其他应付关联企业款项情况于本附注九、6 披露。

25、 持有待售负债

单位名称	期末余额	期初余额
珠海世茂新领域房地产开发有限公司	6,972,803,760.37	
合计	<b>6,972,803,760.37</b>	

26、 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、28）	16,048,052,080.73	12,284,359,446.24
一年内到期的应付债券（附注五、29）	3,580,999,876.72	5,863,657,311.87
一年内到期的租赁负债（附注五、30）	90,017,608.13	69,447,533.85
合计	<b>19,719,069,565.58</b>	<b>18,217,464,291.96</b>

## 27、 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	845,431,223.19	1,011,945,287.53
资金拆借（注1）	220,072,945.53	
<b>合计</b>	<b>1,065,504,168.72</b>	<b>1,011,945,287.53</b>

注 1：公司之控股子公司杭州禾睿房地产开发有限公司于 2023 年 5 月 6 日向杭州旭睿商业管理有限公司拆入资金 220,072,945.53 元，期限为 9 个月，利率暂未商定。

## 28、 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	200,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款	16,581,422,404.98	17,539,284,090.40
保证借款		100,850,000.00
质押借款	2,326,026,111.07	5,658,626,111.07
应计利息	215,611,423.53	405,485,404.56
减：一年内到期的长期借款（附注五、26）	16,048,052,080.73	12,284,359,446.24
<b>合计</b>	<b>3,275,007,858.85</b>	<b>11,619,886,159.79</b>

（2）截至 2023 年 12 月 31 日止，已逾期未偿还的长期借款本金为 9,300,923,944.31 元。

## 29、 应付债券

### （1）应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券-面值	7,854,578,249.20	7,799,706,614.00
应付债券-利息调整	15,372,386.00	14,029,697.81
应计利息	173,248,296.72	
减：一年内到期的部分（附注五、26）	3,580,999,876.72	5,863,657,311.81
<b>合计</b>	<b>4,462,199,055.20</b>	<b>1,950,079,000.00</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
19 世茂 G3（注 1）	100	2019/5/20	3+1+3.61 年	500,000,000.00
20 世茂 G1（注 2）	100	2020/3/3	3+3.82 年	2,000,000,000.00
20 世茂 G2（注 3）	100	2020/7/6	2+2+2.48 年	1,000,000,000.00
20 世茂 G3（注 4）	100	2020/8/31	2+2+2.33 年	500,000,000.00
20 世茂 G4（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

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
合计				<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
19 世茂 G3(注 1)	475,000,000.00			19,712,500.00	19,712,500.00		11,881,506.85	486,881,506.85
20 世茂 G1(注 2)	1,999,539,896.11			72,400,561.99	72,860,665.88		58,783,561.64	2,058,783,561.64
20 世茂 G2(注 3)	950,079,000.00			36,219,122.77	36,219,122.77		17,029,580.41	967,108,580.41
20 世茂 G3(注 4)	500,000,000.00			20,227,083.33	20,227,083.33		13,099,589.04	513,099,589.04
20 世茂 G4(注 5)	500,000,000.00			19,973,611.11	19,973,611.11		24,827,397.26	524,827,397.26
19 沪世茂 MTN001（注 6）	980,000,000.00			40,285,888.89	40,285,888.89	50,000,000.00		930,000,000.00
20 沪世茂 MTN001（注 7）	500,000,000.00			20,371,111.11	20,371,111.11			500,000,000.00
20 沪世茂 PPN002（注 8）	300,000,000.00			13,337,183.56	13,337,183.56	20,750,000.00		279,250,000.00
21 沪世茂 MTN001（注 9）	969,638,759.19			48,571,162.87	48,932,403.68			970,000,000.00
21 沪世茂 MTN002（注 10）	639,478,656.52			34,293,211.49	34,814,554.97			640,000,000.00

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
小计	7,813,736,311.82							7,869,950,635.20
应计利息								173,248,296.72
减：一年内到期的部分	5,863,657,311.82							3,580,999,876.72
合计	1,950,079,000.00			325,391,437.12	326,734,125.30	70,750,000.00	125,621,635.20	4,462,199,055.20

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：“19 世茂 G3”。该债券的展期议案获得持有人会议表决通过，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。现展期至 2026 年 12 月 28 日，分期还本付息。本期将 9,500,000.00 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：“20 世茂 G1”。该债券的展期议案获得持有人会议表决通过，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，现展期至 2026 年 12 月 28 日，分期还本付息。本期将 40,000,000.00 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：“20 世茂 G2”。该债券的展期议案获得持有人会议表决通过，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，现展期至 2026 年 12 月 28 日，分期还本付息。本期将 19,001,580.00 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：“20 世茂 G3”。该债券的展期议案获得持有人会议表决通过，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，现展期至 2026 年 12 月 28 日，分期还本付息。本期将 10,000,000.00 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：“20 世茂 G4”。该债券的展期议案获得持有人会议表决通过，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，现展期至 2026 年 12 月 28 日，分期还本付息。本期将 10,000,000.00 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”。该债券于 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”，该中期票据在本期展期一年，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在本期展期半年，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”。该中期票据在本期展期一年，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”。该中期票据在本期展期一年，将于 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 2023 年 12 月 31 日止，已逾期未偿还的应付债券本金为 1,320,930,000.00 元。

### 30、 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	544,733,930.23	631,686,252.14
减：一年内到期的租赁负债（附注 26）	90,017,608.13	69,447,533.85
合计	454,716,322.10	562,238,718.29

### 31、 预计负债

形成原因	期末余额	期初余额
合同违约纠纷	457,165,500.00	377,005,562.00
因融资及担保相关的或有事项计提的预计负债	18,827,899,068.70	
合计	19,285,064,568.70	377,005,562.00

### 32、 股本



上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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>

### 33、 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	9,724,857.08		575,765.10	9,149,091.98
<b>合计</b>	<b>778,163,752.75</b>		<b>575,765.10</b>	<b>777,587,987.65</b>

说明：本公司本期处置全资子公司常州世茂新城房地产开发有限公司 100% 股权减少其他资本公积 575,765.10 元。

### 34、 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股		50,041,203.19		50,041,203.19
<b>合计</b>		<b>50,041,203.19</b>		<b>50,041,203.19</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》，同意公司以自由资金回购股份，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 2023 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 31,750,000.00 股，已支付的总金额为 50,041,203.19 元。

上海世茂股份有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

**35、 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	37,554,529.49	-17,994,597.36			-17,994,597.36		19,559,932.13
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	37,554,529.49	-17,994,597.36			-17,994,597.36		19,559,932.13
二、将重分类进损益的其他综合收益	3,360,738,063.48	-2,586,184,544.92		-646,363,799.77	-1,156,209,932.49	-783,610,812.66	2,204,528,130.99
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	61,343,780.13	-729,345.83			1,343,175.58	-2,072,521.41	62,686,955.71
投资性房地产转换公允价值变动差额	3,299,394,283.35	-2,585,455,199.09		-646,363,799.77	-1,157,553,108.07	-781,538,291.25	2,141,841,175.28
<b>其他综合收益合计</b>	<b>3,398,292,592.97</b>	<b>-2,604,179,142.28</b>		<b>-646,363,799.77</b>	<b>-1,174,204,529.85</b>	<b>-783,610,812.66</b>	<b>2,224,088,063.12</b>

### 36、 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>

### 37、 未分配利润

项目	本期金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	11,730,392,961.89	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	4,974,618.24	
调整后期初未分配利润	11,735,367,580.13	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-8,995,784,476.68	
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>2,739,583,103.45</b>	

### 38、 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,144,873,105.72	2,719,128,039.01	5,690,636,034.97	4,294,150,803.77
其他业务	1,401,733,365.39	698,829,549.46	55,952,380.95	56,147,439.50
<b>合计</b>	<b>5,546,606,471.11</b>	<b>3,417,957,588.47</b>	<b>5,746,588,415.92</b>	<b>4,350,298,243.27</b>

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业	3,240,406,125.10	2,341,021,926.79	4,906,490,099.17	3,922,057,226.85
其它	904,466,980.62	378,106,112.22	784,145,935.80	372,093,576.92
<b>合计</b>	<b>4,144,873,105.72</b>	<b>2,719,128,039.01</b>	<b>5,690,636,034.97</b>	<b>4,294,150,803.77</b>

(3) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
住宅销售	1,648,426,349.45	1,547,850,437.40	1,378,619,736.46	1,231,078,750.21
商业地产销售	599,218,093.63	594,576,984.95	2,569,413,672.38	2,526,179,425.36

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产租赁	992,761,682.02	198,594,504.44	958,456,690.33	164,799,051.28
酒店服务业务	245,285,245.99	93,538,795.03	178,778,741.93	84,953,793.69
物业管理	554,183,486.78	231,099,050.19	488,604,362.38	241,095,850.91
其它	104,998,247.85	53,468,267.00	116,762,831.49	46,043,932.32
合计	<b>4,144,873,105.72</b>	<b>2,719,128,039.01</b>	<b>5,690,636,034.97</b>	<b>4,294,150,803.77</b>

(4) 主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
华东地区	2,874,440,682.30	2,092,230,791.47	4,483,166,723.01	3,604,169,267.04
其他地区	1,270,432,423.42	626,897,247.54	1,207,469,311.96	689,981,536.73
合计	<b>4,144,873,105.72</b>	<b>2,719,128,039.01</b>	<b>5,690,636,034.97</b>	<b>4,294,150,803.77</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	1,073,040,925.79	19.35%

### 39、 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	162,650,773.27	208,187,587.83
城市建设税	15,797,136.87	23,550,839.30
增值税附加税	4,418,565.77	17,908,577.34
房产税	122,605,568.79	100,734,967.40
土地使用税	27,918,776.84	33,643,989.26
印花税	4,317,590.16	8,669,123.50
其他	657,253.02	11,616,033.00
合计	<b>338,365,664.72</b>	<b>404,311,117.64</b>

### 40、 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	50,905,804.93	83,251,830.71
行政	10,804,761.89	7,850,355.23
折旧及摊销	800,665.43	600,317.78
营销及企划费	139,222,122.30	307,320,712.04
物业管理费	16,834,851.33	52,295,979.72
其他	783,364.45	654,235.94

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额	上期发生额
合计	<b>219,351,570.33</b>	<b>451,973,431.42</b>

**41、 管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	287,193,555.12	366,028,329.59
行政	107,759,969.97	214,526,508.09
折旧与摊销	141,244,881.18	133,219,892.38
其他	5,810,306.23	1,267,632.28
合计	<b>542,008,712.50</b>	<b>715,042,362.34</b>

**42、 财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息收入	-15,517,202.60	-43,864,799.10
利息支出	969,384,919.27	846,577,768.53
融资咨询费用	21,125,865.01	52,675,422.98
租赁负债利息支出	29,240,229.94	26,312,844.46
汇兑损益	607,041.20	62,527.75
手续费	3,064,285.21	9,422,694.46
合计	<b>1,007,905,138.03</b>	<b>891,186,459.08</b>

**43、 其他收益**

项目	本期发生额	上期发生额
增值税加计抵减	3,696,047.20	7,116,847.08
代扣个人所得税手续费	263,881.57	634,217.13
债务重组收益	89,168,081.86	
合计	<b>93,128,010.63</b>	<b>7,751,064.21</b>

**44、 投资收益**

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-103,320,880.19	-168,896,224.88
处置长期股权投资产生的投资收益	611,798.03	21,721,313.61
权益法核算的其他非流动资产投资收益	47,522,830.21	-12,456,444.21
处置其他非流动资产产生的投资收益	5,343,852.00	
合计	<b>-49,842,399.95</b>	<b>-159,631,355.48</b>

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	本期发生额	上期发生额
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-83,657.16	-432,951.40
无锡世茂新发展置业有限公司	-34,435,837.65	-2,012,716.79
上海世领投资管理有限公司	142.02	200.57
济南世茂新纪元置业有限公司		-51,206,991.68
福州世茂瑞盈置业有限公司	115,882.15	-298,744.07
上海铭耀股权投资管理有限公司	916,024.76	620,313.41
世茂澳亚基金管理有限公司		-1,837,701.44
济南骏茂房地产开发有限公司		-26,477,428.70
天津中民爱普城市建设发展有限公司	-2,983,213.01	-68,603,143.05
山东汇联保险经纪有限公司	-769,235.01	-2,876,217.84
福州泰盛置业有限公司	-64,848,679.65	1,046,911.65
厦门云街置业有限公司		-22,202,992.42
深圳市晟世善居实业有限公司	-2,442.35	-2,767.58
眉山启迪科技园有限公司	-2,069,316.70	-3,648,565.94
武汉光谷芯动力地产开发有限公司	79,648.43	74,838.01
张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	759,803.98	8,961,732.39
<b>合计</b>	<b>-103,320,880.19</b>	<b>-168,896,224.88</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	本期发生额	上期发生额
上海铭耀资产管理合伙企业(有限合伙)	47,522,830.21	-7,217,323.56
西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)		-5,239,120.65
<b>合计</b>	<b>47,522,830.21</b>	<b>-12,456,444.21</b>

(4) 处置权益法核算的其他非流动资产投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)	5,343,852.00	
<b>合计</b>	<b>5,343,852.00</b>	

45、 公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-2,252,568,638.06	-1,069,310,000.00
<b>合计</b>	<b>-2,252,568,638.06</b>	<b>-1,069,310,000.00</b>

46、 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		12,659.12

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-294,365,235.17	-48,729,917.39
其他应收款坏账损失	-203,129,469.58	-596,502,777.34
其他非流动资产坏账损失	-7,670,375,646.39	
合计	<b>-8,167,870,351.14</b>	<b>-645,220,035.61</b>

**47、 资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-2,863,795,551.04	-4,828,830,458.04
长期股权投资减值损失	-216,953,094.76	
持有待售资产减值损失	-664,405,270.66	
合计	<b>-3,745,153,916.46</b>	<b>-4,828,830,458.04</b>

**48、 资产处置收益**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	15,784,955.54	-30,862,512.20	15,784,955.54
合计	<b>15,784,955.54</b>	<b>-30,862,512.20</b>	<b>15,784,955.54</b>

**49、 营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	1,507.63	27,124.52	1,507.63
政府补助	7,297,099.88	31,675,863.24	7,297,099.88
违约金收入	17,200,505.11	23,248,675.71	17,200,505.11
罚款收入	685,824.19	11,883,537.62	685,824.19
赔款收入	1,508,711.16	2,019,958.42	1,508,711.16
无法支付的应付款项	225,294.65	8,313,691.57	225,294.65
其他	1,876,709.55	1,473,994.56	1,876,709.55
合计	<b>28,795,652.17</b>	<b>78,642,845.64</b>	<b>28,795,652.17</b>

计入当期损益的政府补助：

项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关：		
地方财政补助	7,297,099.88	31,675,863.24
合计	<b>7,297,099.88</b>	<b>31,675,863.24</b>

**50、 营业外支出**

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	436,285.55	78,622.89	436,285.55
对外捐赠支出	1,000.00	3,437,639.53	1,000.00
滞纳金	190,674,960.40	17,245,560.22	190,674,960.40
赔偿款	557,353,630.24	507,332,238.36	557,353,630.24
其他	3,221,075.59	6,760,074.79	3,221,075.59
<b>合计</b>	<b>751,686,951.78</b>	<b>534,854,135.79</b>	<b>751,686,951.78</b>

## 51、 所得税费用

### (1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	198,209,601.00	79,370,532.91
递延所得税费用	-564,806,567.04	-1,027,535,408.42
<b>合计</b>	<b>-366,596,966.04</b>	<b>-948,164,875.51</b>

### (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	-14,808,395,841.99
按法定/适用税率计算的所得税费用	-3,702,098,960.50
子公司适用不同税率的影响	16,239.79
调整以前期间所得税的影响	40,497,415.95
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	49,826,870.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	-83,177,260.83
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	
所得税费用	<b>-366,596,966.04</b>

## 52、 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	37,554,529.49	-17,994,597.36			-17,994,597.36		19,559,932.13



上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益	37,554,529.49	-17,994,597.36			-17,994,597.36		19,559,932.13
二、将重分类进损益的其他综合收益	3,360,738,063.48	-2,586,184,544.92		-646,363,799.77	-1,156,209,932.49	-783,610,812.66	2,204,528,130.99
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	61,343,780.13	-729,345.83			1,343,175.58	-2,072,521.41	62,686,955.71
投资性房地产转换公允价值变动差额	3,299,394,283.35	-2,585,455,199.09		-646,363,799.77	-1,157,553,108.07	-781,538,291.25	2,141,841,175.28
<b>合计</b>	<b>3,398,292,592.97</b>	<b>-2,604,179,142.28</b>		<b>-646,363,799.77</b>	<b>-1,174,204,529.85</b>	<b>-783,610,812.66</b>	<b>2,224,088,063.12</b>

### 53、 现金流量表项目

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
各项保证金及押金	564,093,770.22	186,172,977.61
往来款	1,512,502,750.20	4,320,641,609.57
政府奖励款及补贴收入	7,128,836.79	28,842,460.81
利息收入	15,517,202.60	43,864,799.10
解冻的受限资金	431,810,405.16	
其他	29,982,876.80	42,956,916.51
<b>合计</b>	<b>2,561,035,841.77</b>	<b>4,622,478,763.60</b>

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
各项保证金及押金	178,013,630.42	370,965,291.51
销售费用及管理费用	295,988,200.15	673,741,534.83
往来款	2,383,463,279.07	5,421,162,307.05
其他	3,064,285.21	90,156,750.11
<b>合计</b>	<b>2,860,529,394.85</b>	<b>6,556,025,883.50</b>

#### (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额	上期发生额
融资咨询费等	20,084,433.97	33,434,762.63
租赁负债	35,036,093.60	22,904,870.72
股份回购	50,041,203.19	
<b>合计</b>	<b>105,161,730.76</b>	<b>56,339,633.35</b>

**54、 现金流量表补充资料**

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-14,441,798,875.95	-7,300,372,909.59
加：信用减值损失	8,167,870,351.14	645,220,035.61
资产减值损失	3,745,153,916.46	4,828,830,458.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	95,989,792.80	119,649,411.36
使用权资产折旧	30,605,531.76	32,245,212.15
无形资产摊销	10,395,914.27	11,537,943.36
长期待摊费用摊销	30,725,764.05	22,461,611.94
资产处置损失（收益以“-”号填列）	-15,784,955.54	30,862,512.20
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	434,777.92	51,498.37
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	2,252,568,638.06	1,069,310,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	990,510,784.28	899,253,191.51
投资损失（收益以“-”号填列）	49,842,399.95	159,631,355.48
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-737,223,822.27	-873,137,415.50
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-437,717,697.73	-161,477,531.64
存货的减少（增加以“-”号填列）	10,790,159,885.16	1,467,852,084.01
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,070,632,819.05	1,001,612,891.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,988,112,387.27	-1,349,421,124.86
经营活动产生的现金流量净额	-385,747,163.86	604,109,224.16
<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	6,331,460.50	556,041,829.49
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,883,682,786.27	3,213,167,617.78
减：现金的期初余额	3,213,167,617.78	8,554,356,929.60
加：现金等价物的期末余额		

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本期发生额	上期发生额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,329,484,831.51	-5,341,189,311.82

(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	1,883,682,786.27	3,213,167,617.78
其中：库存现金	264,874.59	364,693.39
可随时用于支付的银行存款	1,879,541,456.31	3,209,655,150.24
可随时用于支付的其他货币资金	3,876,455.37	3,147,774.15
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	1,883,682,786.27	3,213,167,617.78
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	21,575,069.70	37,566,089.95
七、冻结资金（注）	456,221,923.05	719,413,682.09
货币资金合计	<b>2,362,479,779.02</b>	<b>3,971,147,389.82</b>

注：本报告期末冻结资金情况详见本报告附注五、55。

55、 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	受限原因
货币资金	478,796,992.75	到期日超过 3 个月的保证金及资金冻结(注 1)
存货	33,420,404,495.45	借款抵押及诉讼被查封(注 2)
固定资产	1,195,687,757.37	借款抵押及诉讼被查封(注 2)
无形资产	198,835,593.80	借款抵押及诉讼被查封(注 2)
投资性房地产	42,989,056,714.12	借款抵押及诉讼被查封(注 2)
持有待售资产	1,589,000,000.00	借款抵押及诉讼被查封(注 2)
合计	<b>79,871,781,553.49</b>	

本报告期末所有权或使用权受到限制的货币资金余额 478,796,992.75 元，其中到期日超过 3 个月的保证金余额为 22,575,069.70 元，冻结资金余额为 456,221,923.05 元。

本报告期末诉讼冻结资金余额 271,943,718.12 元，系天津茂悦房地产开发有限公司、

济南世茂天城置业有限公司、武汉世茂嘉年华置业有限公司、沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司、北京瞳悦景观园林工程有限公司、北京瀚翊景观园林工程有限公司、北京忬悦建筑装潢有限公司、上海世莖贸易有限公司、上海世茂新体验置业有限公司、宁波世茂新腾飞置业有限公司、山东世茂鲁坤置业有限公司、牡丹江茂源贸易有限公司、福建世茂新里程投资发展有限公司厦门世茂康莱德酒店、三亚翔睿置业有限责任公司、三亚翔合置业有限公司、上海世茂商业管理有限公司南京第一分公司、世茂物业管理有限公司昆山分公司、前海世茂发展（深圳）有限公司第一分公司、前海世茂发展（深圳）有限公司、南京世曜商务咨询有限公司、南京世耀置业有限公司、南京世茂房地产开发有限公司、南京世茂新发展置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司、厦门世茂新领航置业有限公司、四川安谷川科技有限责任公司、宁安汇盈建材贸易有限公司、宁波世茂理想置业有限公司、宁波茂升房地产开发有限公司、宁波茂启房地产开发有限公司、宁波茂钦企业管理咨询咨询有限公司、徐州世茂置业有限公司、怀来饕餮小镇房地产开发有限公司、昆山世茂华东商城开发有限公司、昆明悦盈房地产开发有限公司、杭州禾睿房地产开发有限公司、沈阳世茂新世纪商业管理有限公司、泉州世茂新里程置业有限公司、泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司、泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司、济南世茂置业有限公司、济南文昌世茂广场置业有限公司、深圳市世茂新里程实业有限公司、深圳市坪山区城投宏源投资有限公司、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、福州茂洲置业有限公司、福建世茂创世纪置业有限公司、福建世茂新里程投资发展有限公司厦门分公司、福建世茂新里程投资发展有限公司、绍兴世茂投资发展有限公司、肇庆世茂悦荣房地产开发有限公司端州分公司、上海世茂股份有限公司、苏州世茂投资发展有限公司、苏州工业园区世茂世纪置业有限公司、长沙世茂投资有限公司第一分公司、长沙世茂投资有限公司、长沙世茂瑞盈置业有限公司、青岛世奥投资发展有限公司、青岛世茂滨海置业有限公司、上海世茂信择实业有限公司、上海辰岩企业管理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、2/3 说明。

## 56、 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			
其中：美元	716.00	7.0827	5,071.21
港元	213,553.00	0.9062	193,526.00
欧元	6.72	7.8592	52.81
澳元	74.72	4.8484	362.27
加元	1.80	5.3673	9.66

### (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
--------	---------	-------	------

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	港元	本地货币
荣帆有限公司	香港	港元	本地货币
映富有限公司	香港	港元	本地货币
原选有限公司	香港	港元	本地货币
巧贤有限公司	香港	港元	本地货币
优祈有限公司	香港	港元	本地货币
赢欢有限公司	香港	港元	本地货币
荣赋有限公司	香港	港元	本地货币
SuperEaseGlobalLimited	香港	港元	本地货币

## 57、 政府补助

### (1) 本期确认的政府补助

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关			冲减成本费用	是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入		
补贴收入	7,297,099.88					7,297,099.88		是
合计	<b>7,297,099.88</b>					<b>7,297,099.88</b>		

## 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 2023 年度纳入合并范围的子公司共 222 户，本年度合并范围比上年度增加 5 户，减少 27 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	
南京世茂房地产开发有限公司	41,000.00	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	25%	25%	设立
上海世茂企业管理有限公司	1,000.00	上海市	上海市	企业管理	100%		设立
上海世茂商业管理有限公司	1,000.00	上海市	上海市	食品经营		100%	设立
上海世茂贸易有限公司	1,000.00	上海市	上海市	建筑材料		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		100%	设立
上海潮乐品牌管理有限公司	1,000.00	上海市	上海市	品牌管理		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	社会经济咨询服务		100%	设立

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
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	商业综合 体管理		100%	设立
世创社（上海）设计咨询有限公 司	300.00	上海市	上海市	工程设计 活动		100%	设立
福建世茂投资发展有限公司	20,000.00	厦门市 海沧海	厦门市 海沧海	投资管理 和咨询	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	房地产开 发	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	房地产开 发	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	房地产开 发	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	房地产开 发	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	房地产开 发	100%		购入
上海世堃贸易有限公司	20,000.00	上海市	上海市	建材销售	95%	5%	设立
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	建材销售		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 与装修		50%	设立
上海渤汇园林建设有限公司	1,000.00	上海市	上海市	销售百货		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	建材销售		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	房地产开 发	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	房地产开 发	100%		购入
上海煦晓企业管理有限公司	100.00	上海市	上海市	企业管理		100%	设立
杭州艺辉商务咨询有限公司	100.00	浙江省 杭州市	浙江省 杭州市	商务信息 咨询		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	房地产开 发		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	房地产开 发		90%	设立
上海煦都企业管理有限公司	100.00	上海市	上海市	企业管理		51%	设立
上海都海企业管理有限公司	500.00	上海市	上海市	企业管理		51%	设立

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
珠海海新企业管理有限公司	280,000.00	珠海市 香洲区	珠海市 香洲区	企业管理		51%	设立
上海奥宸企业管理有限公司	500.00	上海市	上海市	企业管理		51%	设立
上海恒霆企业管理有限公司	500.00	上海市	上海市	企业管理		51%	设立
淄博盛元房地产咨询有限公司	200.00	山东省 淄博市	山东省 淄博市	房地产开 发		51%	设立
山东世茂鲁坤置业有限公司	10,000.00	山东省 淄博市	山东省 淄博市	房地产开 发		29%	设立
上海坎睿企业管理有限公司	500.00	上海市	上海市	企业管理		51%	设立
上海润霆企业管理有限公司	500.00	上海市	上海市	企业管理		51%	设立
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	房地产开 发		26%	设立
上海柠都企业管理有限公司	100.00	上海市	上海市	企业管理		51%	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		51%	设立
上海镭耀企业管理有限公司	500.00	上海市	上海市	企业管理		100%	设立
上海辰岩企业管理有限公司	500.00	上海市	上海市	企业管理		100%	设立
怀来饕餮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	房地产开 发		51%	设立
上海夜凯企业管理有限公司	500.00	上海市	上海市	企业管理		100%	设立
四川安谷川科技有限责任公司	120,000.00	成都市 郫都区	成都市 郫都区	软件和信 息技术服 务		51%	设立
上海翔循企业管理有限公司	500.00	上海市	上海市	企业管理		100%	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	房地产开 发经营		51%	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	商业运营	100%		购入
绍兴浙通商务咨询服务有限公 司	100.00	浙江省 绍兴市	浙江省 绍兴市	商务信息 咨询		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	房地产开 发	100%		购入
沈阳世茂新世纪房地产开发有 限公司	58,005.85	辽宁省 沈阳市	辽宁省 沈阳市	房地产开 发	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	投资管理 和咨询	75%		设立
世茂商业管理有限公司	25,000.00	上海市	上海市	商业运营	100%		设立
芜湖世茂新世纪商业管理有限	3,000.00	安徽省	安徽省	商业运营		100%	设立

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
公司		芜湖市	芜湖市				
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	销售百货		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	商业运营		100%	设立
南通世茂商业管理有限公司	100.00	江苏省 南通市	江苏省 南通市	商业运营		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	商业运营		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	房地产开发	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	投资管理和咨询	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		51%	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	企业管理		51%	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	房地产开发		51%	设立
南京恺昱企业管理咨询有限公司	500.00	南京市 建邺区	南京市 建邺区	企业管理咨询		51%	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	房地产开发	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	房地产开发		26%	设立
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	房地产开发		51%	设立
武汉世捷置业有限公司	500.00	武汉市 汉阳区	武汉市 汉阳区	房地产开发经营		51%	设立
长沙世茂瑞盈置业有限公司	1,000.00	湖南省 长沙市	湖南省 长沙市	房地产开发经营		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	房地产开发经营		51%	设立
安徽茂超置业有限公司	1,000.00	安徽省 合肥市	安徽省 合肥市	房地产开发经营		51%	设立
安徽智茂房地产有限公司	1,000.00	安徽省 合肥市	安徽省 合肥市	房地产开发经营		51%	设立
世茂物业管理有限公司	8,000.00	黑龙江 省牡丹	黑龙江 省牡丹	物业管理	100%		设立



上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	5,000.00	上海市	上海市	商务信息 咨询		100%	设立
上海茂源物业管理有限公司	500.00	上海市	上海市	企业管理		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	商业运营	100%		设立
芜湖世茂商业运营有限责任公司	500.00	安徽省 芜湖市	安徽省 芜湖市	商业运营	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	房地产开 发	100%		设立
常熟世茂商业经营有限公司	50.00	江苏省 常熟市	江苏省 常熟市	商业运营	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	企业管理 咨询	100%		设立
上海沁珏投资管理有限公司	100.00	上海市	上海市	投资管理	100%		设立
世茂影院投资发展有限公司	15,000.00	上海市	上海市	投资管理 和咨询		100%	设立
北京世茂星辰企业管理有限公司	900.00	北京市	北京市	投资管理		100%	设立
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	50.00	黑龙江 省牡丹 江市	黑龙江 省牡丹 江市	房地产投 资咨询	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	建材销售	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	51%		设立
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	100.00	黑龙江 省牡丹 江市	黑龙江 省牡丹 江市	投资管理 和咨询		51%	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	房地产开 发		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	房地产开 发		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	房地产开 发		36%	设立
石狮世茂商业管理有限公司	50.00	福建省 泉州市	福建省 泉州市	商业运营		51%	设立
厦门世茂商业管理有限公司	50.00	福建省 厦门市	福建省 厦门市	商业运营		51%	设立

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
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	房地产开 发		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	房地产开 发		51%	设立
上海震万企业管理有限公司	5,000.00	上海市	上海市	企业管理		51%	设立
上海恩奕企业管理有限公司	4,000.00	上海市	上海市	企业管理		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	金融服务		51%	设立
上海都绚企业管理有限公司	8,823.53	上海市	上海市	企业管理		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	房地产开 发		17%	设立
上海仁珂企业管理有限公司	4,000.00	上海市	上海市	企业管理		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	园林景观		51%	设立
上海泰朵企业管理有限公司	5,000.00	上海市	上海市	企业管理		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	房地产开 发		26%	设立
上海为鸿企业管理有限公司	4,000.00	上海市	上海市	企业管理		51%	设立
上海祺煦企业管理有限公司	4,000.00	上海市	上海市	企业管理		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 与装修		51%	设立
上海漫珑企业管理有限公司	4,000.00	上海市	上海市	企业管理		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	房地产开 发		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	房地产开 发		51%	设立
上海朗嘉企业管理有限公司	5,000.00	上海市	上海市	企业管理		51%	设立
上海积丞企业管理有限公司	5,000.00	上海市	上海市	企业管理		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	企业管理		51%	设立
上海世茂股份投资管理顧問(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		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

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
原选有限公司	0.85	中国香 港	中国香 港	投资咨询		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	房地产开 发		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	房地产开 发		100%	设立
赢歆有限公司	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有限公司	34,772.00	浙江省 宁波市	浙江省 宁波市	企业管理 咨询		51%	设立
宁波茂仁企业管理咨询有限公司	500.00	浙江省 宁波市	浙江省 宁波市	企业管理 咨询		51%	设立
宁波茂启房地产开发有限公司	1,000.00	浙江省 宁波市	浙江省 宁波市	房地产开 发		51%	设立
Super Ease Global Limited	-	中国香 港	中国香 港	投资咨询		100%	设立
上海世茂世天投资有限公司	1,000.00	上海市	上海市	经营儿童 娱乐	100%		设立
绍兴世茂儿童玩具有限公司	100.00	浙江省 绍兴市	浙江省 绍兴市	经营儿童 娱乐		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	房地产开 发	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	房地产开 发	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	房地产开 发	100%		设立
上海世曜投资咨询有限公司	100.00	上海市	上海市	企业管理 咨询	100%		设立
石狮世恒商务咨询有限公司	50.00	福建省 泉州市	福建省 泉州市	商务信息 咨询		51%	设立
南京世曜商务咨询有限公司	100.00	南京市 鼓楼区	南京市 鼓楼区	商务信息 咨询		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	房地产开 发	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	企业管理	100%		设立

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
				咨询			
上海酩修贸易有限公司	5,000.00	上海市	上海市	销售百货		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		100%	设立
成都铂信旅游管理有限公司	100.00	四川省 成都市	四川省 成都市	企业管理		100%	设立
石狮世铂企业管理有限公司	100.00	福建省 泉州市	福建省 泉州市	企业管理		100%	设立
济南铂信企业管理有限公司	100.00	山东省 济南市	山东省 济南市	企业管理		100%	设立
青岛铂信企业管理有限公司	100.00	山东省 青岛市	山东省 青岛市	企业管理		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	企业管理 咨询	100%		设立
南昌世茂商业管理有限公司	50.00	江西省 南昌市	江西省 南昌市	商业运营		100%	设立
济南世茂商业管理有限公司	200.00	山东省 济南市	山东省 济南市	商业运营		100%	设立
徐州世茂商业管理有限公司	10.00	江苏省 徐州市	江苏省 徐州市	商业运营		100%	设立
闽侯世茂商业管理有限公司	50.00	福建省 福州市	福建省 福州市	商业运营		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	商务信息 咨询		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	房地产开发	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	房地产开发	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	房地产开发	99%	1%	购入
上海惠沁投资管理有限公司	100.00	上海市	上海市	投资管理	100%		设立
上海茂沁投资管理有限公司	137,177.00	上海市	上海市	商业运营	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	房地产开发		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	房地产开发		100%	设立
上海博希商务咨询有限公司	2,000.00	上海市	上海市	商务信息 咨询	100%		设立
上海硅浩信息科技有限公司	3,077.00	上海市	上海市	商务信息 咨询	65%		设立

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
上海欣易投资咨询有限公司	100.00	上海市	上海市	投资管理	100%		设立
上海杏熙投资咨询有限公司	28,000.00	上海市	上海市	投资管理	100%		设立
上海乾馥企业管理有限公司	500.00	上海市	上海市	投资管理		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	房地产开 发		51%	设立
上海磐宛企业管理有限公司	500.00	上海市	上海市	投资管理		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	房地产开 发		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	房地产开 发		51%	设立
成都世恺置业有限公司	500.00	四川省 成都市	四川省 成都市	房地产开 发		51%	设立
厦门智泽企业管理有限公司	500.00	厦门市 思明区	厦门市 思明区	企业管理		51%	设立
厦门智歧企业管理有限公司	500.00	厦门市 思明区	厦门市 思明区	企业管理		51%	设立
厦门智昀企业管理有限公司	500.00	厦门市 思明区	厦门市 思明区	企业管理		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	企业管理		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	企业管理		51%	设立
福州茂洲置业有限公司	1,000.00	福建省 福州市	福建省 福州市	房地产开 发		26%	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	投资管理 和咨询		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	房地产开 发		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	企业管理		75%	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	房地产开 发		75%	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	企业管理		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	企业管理		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	企业管理 咨询		51%	设立
宁波茂升房地产开发有限公司	2,000.00	浙江省	浙江省	房地产开		51%	设立

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
海口广轩企业管理有限公司	500.00	宁波市 海南省 海口市	宁波市 海南省 海口市	发 信息咨询 服务		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	企业管理 咨询		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	房地产开 发		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	企业管理		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	房地产开 发		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	企业管理		51%	设立
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	企业管理		51%	设立
深圳市博琛企业管理有限公司	500.00	深圳市	深圳市	企业管理 咨询		51%	设立
深圳市栩瑞企业管理有限公司	500.00	深圳市	深圳市	企业管理 咨询		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	企业管理 咨询		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	企业管理 咨询		51%	设立
南京怵忻企业管理咨询有限公司	500.00	江苏省 南京市	江苏省 南京市	企业管理 咨询		51%	设立
南京怵跃企业咨询管理有限公 司	500.00	江苏省 南京市	江苏省 南京市	企业管理 咨询		51%	设立
济南昌茂置业有限公司	1,000.00	山东省 济南市	山东省 济南市	物业管理		51%	设立
杭州广澄企业管理有限公司	500.00	浙江省 杭州市	浙江省 杭州市	企业管理		51%	设立
杭州广珺企业管理有限公司	500.00	浙江省 杭州市	浙江省 杭州市	企业管理		51%	设立
成都世弘置业有限公司	500.00	四川省 成都市	四川省 成都市	房地产开 发		51%	设立
成都世擎置业有限公司	500.00	四川省 成都市	四川省 成都市	房地产开 发		51%	设立
成都世苕置业有限公司	500.00	四川省 成都市	四川省 成都市	房地产开 发		51%	设立

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
優祈有限公司	-	中国香 港	中国香 港	投资咨询		51%	设立
宁波茂途企业管理咨询有限公 司	500.00	浙江省 宁波市	浙江省 宁波市	企业管理		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	房屋拆迁 服务		51%	设立
南京怵诺企业管理有限公司	500.00	南京市 鼓楼区	南京市 鼓楼区	企业管理		51%	设立
南京世茂江侨置业有限公司	10,000.00	南京市 建邺区	南京市 建邺区	房地产开 发经营		29%	设立
上海世茂世慷养老服务有限公 司	500.00	上海市	上海市	养老服务	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	房地产开 发	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	房地产开 发	94%	6%	购入
前海世茂发展（深圳）有限公司	48,000.00	深圳市	深圳市	销售百货	51%		设立
上海世颢企业管理有限公司	100.00	上海市	上海市	企业管理	100%		设立
上海丹馨企业管理有限公司	500.00	上海市	上海市	投资管理		100%	购入
南昌悦盈企业管理有限公司	500.00	江西省 南昌市	江西省 南昌市	投资管理		100%	购入
深圳市坪山区城投宏源投资有 限公司	10,000.00	深圳市 坪山区	深圳市 坪山区	投资管理 和咨询		60%	设立
上海元盼企业管理有限公司	3,000.00	上海市	上海市	企业管理	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	商业保理		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	信息咨询 服务		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	工程施工		100%	设立
上海隽会企业管理有限公司	4,000.00	上海市	上海市	企业管理		100%	设立
上海颖博企业管理有限公司	3,000.00	上海市	上海市	企业管理		100%	设立
北京怵悦建筑装潢有限公司	1,000.00	北京市	北京市	工程施工		100%	设立
苏州工业园区世茂世纪置业有 限公司	200,000.00	江苏省 苏州市	江苏省 苏州市	房地产开 发	95%	5%	购入
济南世茂商业服务有限公司	200.00	济南市	济南市	房地产业	55%		设立
青岛具顺风霆商业服务有限公 司	2,000.00	青岛市	青岛市	其他金融 业	90%		设立

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
上海巍方企业管理有限公司	100.00	上海市	上海市	商务服 务业		100%	设立
济南世韬企业管理有限公司	100.00	济南市	济南市	商务服 务业		51%	设立
山东舜璟商业有限公司	2,000.00	青岛市	青岛市	其他金 融业	100%		设立

注：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。

(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
南京世茂房地产开发有限公司	50.00%	-567,738,658.43		-322,431,281.67
福建世茂新里程投资发展有限公司	49.00%	21,319,577.54		8,597,336,223.27
前海世茂发展（深圳）有限公司	49.00%	-1,867,512,017.60		632,419,840.16
深圳市世茂新里程实业有限公司	49.00%	-4,520,047,643.86		542,265,622.24
福州茂洲置业有限公司	73.99%	739,360,598.86		776,883,250.29
南京世茂新发展置业有限公司	49.00%	-111,600,520.61		1,507,870,053.19
四川安谷川科技有限责任公司	49.00%	17,473,917.81		170,046,400.47

(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
南京世茂房地产开发 有限公司	9,057,258,644.32	27,019,419.64	9,084,278,063.96	8,735,140,627.30	994,000,000.00	9,729,140,627.30
福建世茂新里程投 资发展有限公司	14,441,732,672.98	11,886,234,473.50	26,327,967,146.48	6,360,041,300.04	2,422,341,717.31	8,782,383,017.35
前海世茂发展（深 圳）有限公司	1,877,012,677.64	5,021,748,733.23	6,898,761,410.87	1,036,911,407.55	4,571,197,268.29	5,608,108,675.84
深圳市世茂新里程 实业有限公司	11,143,692,478.61	13,711,074,809.97	24,854,767,288.58	14,613,821,793.70	9,134,280,959.70	23,748,102,753.40
福州茂洲置业有 限公司	6,511,081,074.02	71,371,591.19	6,582,452,665.21	2,530,178,545.34	3,002,290,000.00	5,532,468,545.34
南京世茂新发展置 业有限公司	16,347,448,682.52	2,047,182,930.44	18,394,631,612.96	15,261,556,610.20	55,789,179.93	15,317,345,790.13
四川安谷川科技有 限责任公司	1,803,141,107.42	7,402,092.86	1,810,543,200.28	1,056,009,729.94	407,500,000.00	1,463,509,729.94

(续)



上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
南京世茂房地产开发有限公司	10,334,406,100.18	9,562,989.20	10,343,969,089.38	7,817,544,097.57		7,817,544,097.57
福建世茂新里程投资发展有限公司	13,522,409,520.09	12,947,274,458.41	26,469,683,978.50	8,764,030,896.29	203,578,295.00	8,967,609,191.29
前海世茂发展（深圳）有限公司	3,314,763,864.01	5,332,339,461.39	8,647,103,325.40	2,899,454,306.56	645,747,268.29	3,545,201,574.85
深圳市世茂新里程实业有限公司	11,426,411,436.20	14,577,366,955.36	26,003,778,391.56	14,717,018,864.81	162,327,031.15	14,879,345,895.96
福州茂洲置业有限公司	6,558,191,608.64	61,045,968.91	6,619,237,577.55	6,568,524,438.71		6,568,524,438.71
南京世茂新发展置业有限公司	17,927,949,084.48	2,424,639,063.20	20,352,588,147.68	16,977,392,906.00	75,744,377.06	17,053,137,283.06
四川安谷川科技有限责任公司	2,657,353,739.78	8,637,013.71	2,665,990,753.49	2,638,350,425.91		2,638,350,425.91

（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
南京世茂房地产开发有限公司	31,088,154.17	-1,135,477,316.86	-1,135,477,316.86	9,190,541.46
福建世茂新里程投资发展有限公司	207,537,372.04	43,509,341.92	43,509,341.92	-21,617,912.18
前海世茂发展（深圳）有限公司	196,441,064.96	-3,811,249,015.52	-3,811,249,015.52	28,368,867.64
深圳市世茂新里程实业有限公司	-3,506,671.56	-9,224,587,028.29	-10,017,767,960.42	-21,617,912.18
福州茂洲置业有限公司	196,278,210.18	999,270,981.03	999,270,981.03	-255,015,587.72
南京世茂新发展置业有限公司	52,153,083.47	-222,165,041.79	-222,165,041.79	463,224.17
四川安谷川科技有限责任公司	399,162,015.49	35,661,056.76	35,661,056.76	-206,910,373.74

（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
南京世茂房地产开发有限公司	75,187,128.00	-71,727,189.19	-71,727,189.19	-430,741,499.05
福建世茂新里程投资发展有限公司	169,619,641.68	-167,641,935.65	-167,641,935.65	9,316,416.29
前海世茂发展（深圳）有限公司	238,877,274.13	-126,513,243.44	-126,513,243.44	150,455,306.61
深圳市世茂新里程实业有限公司	-15,851,571.85	-478,215,879.92	-478,215,879.92	-54,182,896.82
福州茂洲置业有限公司	132,906,373.36	-198,728,521.09	-198,728,521.09	-101,044,221.84
南京世茂新发展置业有限公司	102,214,412.64	-180,251,023.46	-180,251,023.46	22,462,323.53
四川安谷川科技有限责任公司		-11,056,262.14	-11,056,262.14	-67,626,649.39

## 2、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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
常州世茂新城 房地产开发有 限公司	262,989,236.37	100	2023-12-07	股权转让协议已 经签署并生效， 工商已变更	575,765.10
黑龙江通海建 材贸易有限公 司	10,345,992.00	100	2023-12-12	股权转让协议已 经签署并生效， 工商已变更	
青岛世茂投资 发展有限公司	358,402,995.12	100	2023-12-05	股权转让协议已 经签署并生效， 工商已变更	

3、其他原因的合并范围变动

(1) 本期减少子公司

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	
常州世茂新城房 地产开发有限公 司	江苏省常州 市	江苏省常州市	房地产开发	95.00%	5.00%	出售
珠海世茂新领域 房地产开发有限 公司	珠海市香洲 区	珠海市香洲区	房地产开发		51.00%	出售
上海长翀企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	注销
上海斐嘉企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	注销
上海斐霖企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	注销
上海罗秉企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	注销
上海聚今企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	注销
上海春锐企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	注销
上海综萌企业管 理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	注销

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
上海曲睿企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	注销
上海绿郢企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	注销
上海匠巧企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		100.00%	注销
成都茂立晟商业管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	商业运营		100.00%	注销
杭州茂启商业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商业综合体管理		100.00%	注销
合肥怵忻房地产开发有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发经营		51.00%	注销
长沙世茂乐盈置业有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发经营		51.00%	注销
黑龙江通海建材贸易有限公司	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	建材销售		51.00%	出售
上海莱纽企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理		51.00%	注销
上海世耀物业服务服务有限公司	上海市	上海市	商业运营		51.00%	注销
上海仕仝实业有限公司	上海市	上海市	企业管理	100.00%		出售
青岛世茂投资发展有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	95.00%	5.00%	出售
北京世茂长鸿企业管理有限公司	北京市朝阳区	北京市朝阳区	企业管理		100.00%	注销
厦门世铂企业管理有限公司	厦门市思明区	厦门市思明区	企业管理		100.00%	注销
徐州慕嘉企业管理有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	企业管理		51.00%	注销
杭州广商企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	企业管理		51.00%	注销
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	95.00%	5.00%	破产清算
山东领邦华皓置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发		100.00%	破产重整

说明：根据江苏省苏州工业园区人民法院民事裁定书（2023）苏 0591 破 90 号文件，苏州工业园区世茂滨湖置业有限公司破产清算申请于 2023 年 6 月 27 日受理并生效，该

公司的资料文件于 2023 年 8 月 14 日被移交接管；根据山东省济南市历城区人民法院民事裁定书（2023）鲁 0112 号文件，山东领邦华皓置业有限公司破产重整申请于 2023 年 8 月 3 日受理并生效，该公司的资料文件于 2023 年 8 月 9 日被移交接管。

#### 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
长沙茂泓置业开发有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发		28.00%	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

##### （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	长沙茂泓置业开发有限公司	深圳市晟世善居实业有限公司	长沙茂泓置业开发有限公司
流动资产	5,029,592,468.35	921,600,582.49	5,029,249,623.88	1,366,837,761.88
其中：现金和现金等价物	500,167.20	40,805,353.12	155,281.20	33,062,822.76
非流动资产	16,623,475.18	281,942,159.34	16,626,097.74	266,198,695.87
资产合计	5,046,215,943.53	1,203,542,741.83	5,045,875,721.62	1,633,036,457.75
流动负债	1,186,436,376.98	705,788,582.18	1,186,077,368.58	669,782,700.38
非流动负债	3,710,300,000.00	1,205,955,000.00	3,710,300,000.00	1,241,652,500.00
负债合计	4,896,736,376.98	1,911,743,582.18	4,896,377,368.58	1,911,435,200.38
少数股东权益	2,468.05		11,433.75	
归属于母公司股东权益	149,482,034.60	-708,200,840.36	149,486,919.29	-278,398,742.64
按持股比例计算的净资产份额	74,741,017.30	-198,296,235.30	74,743,459.65	-77,951,647.94
调整事项	-74,725,000.00		-74,725,000.00	
—商誉				
—内部交易未实现利润				

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	长沙茂泓置业开发有限公司	深圳市晟世善居实业有限公司	长沙茂泓置业开发有限公司
—其他	-74,725,000.00		-74,725,000.00	
对合营企业权益投资的账面价值	16,017.30		18,459.65	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		57,863,027.93		1,829,065,430.17
财务费用	220.61	-136,508.51	3,514.92	-568,004.09
所得税费用		-15,753,967.42		-57,564,376.98
净利润	-4,884.70	-429,802,097.72	-5,535.16	-172,693,130.93
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-4,884.70	-429,802,097.72	-5,535.16	-172,693,130.93
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	
	天津中民爱普城市建设发展有限公司	天津中民爱普城市建设发展有限公司	天津中民爱普城市建设发展有限公司	天津中民爱普城市建设发展有限公司
流动资产		9,009,376,271.54		7,919,115,695.32
其中：现金和现金等价物		30,996,723.80		27,877,282.26
非流动资产		944,984,502.11		943,177,902.30
资产合计		9,954,360,773.65		8,862,293,597.62
流动负债		5,017,881,914.97		4,489,848,312.93
非流动负债		4,740,000,000.00		4,170,000,000.00
负债合计		9,757,881,914.97		8,659,848,312.93
少数股东权益				
归属于母公司股东权益		196,478,858.68		202,445,284.69
按持股比例计算的净资产份额		98,239,429.34		101,222,642.34

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	天津中民爱普城市建设发展有限公 司	天津中民爱普城市建设发展有限公 司
调整事项	47,766,907.42	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		
对合营企业权益投资的账 面价值	146,006,336.76	148,989,549.76
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	-224,105.37	-349,912.91
所得税费用	-1,988,808.67	-4,423,722.09
净利润	-5,966,426.01	-137,206,286.10
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-5,966,426.01	-137,206,286.10
本年度收到的来自合营企 业的股利		

## 七、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	2023.12.31					合计
	美元项目	港币项目	欧元项目	澳元项目	加元项目	

外币项目	2023.12.31					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	5,071.21	193,526.00	52.81	362.27	9.66	199,021.95
<b>合计</b>	<b>5,071.21</b>	<b>193,526.00</b>	<b>52.81</b>	<b>362.27</b>	<b>9.66</b>	<b>199,021.95</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。2023 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要为借款金额合计为 2,771,375.79 万元、中期票据余额 304,000.00 万元、公司债券余额 455,070.06 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 2023 年 12 月 31 日，出现若干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。

## 八、公允价值的披露

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	

一、持续的公允价值计量		47,502,181,556.26	47,502,181,556.26
（一）其他权益工具投资			
（二）投资性房地产		47,502,181,556.26	47,502,181,556.26
1、出租的建筑物		27,672,807,039.84	27,672,807,039.84
2、持有并准备出租的未完 工房屋建筑物		19,829,374,516.42	19,829,374,516.42
持续以公允价值计量的资 产总额		47,502,181,556.26	47,502,181,556.26

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

(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
投资性房地产：			
出租的建筑物	27,672,807,039.84	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	19,829,374,516.42	假设开发法、成本法	注2
<b>投资性房地产合计</b>	<b>47,502,181,556.26</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。

## 九、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
世茂集团控股有限公司(注2)	母公司	外国企业	开曼群岛	投资控股
峰盈国际有限公司 (PeakGainInternationalLimited)(注1)	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
世茂集团控股有限公司(注2)	63.44%	72.67%	是	3,797,831,888股，每股面值0.10港币
峰盈国际有限公司 (PeakGainInternationalLimited)(注1)	43.73%	43.73%	否	1股1美元普通股

本企业的母公司情况的说明：

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

注 2：世茂集团控股有限公司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、上海伯拉企业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 63.44% 的股份。

注 3：许荣茂先生持有世茂集团控股有限公司 63.80% 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“在合营企业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
ModernProfessionalArchitecturalDesignLimited	同受一方控制
PeakCastleAssetsLtd	同受一方控制
PerfectZoneInternationalLimited	同受一方控制
PrimeMasterHoldingsLimited	同受一方控制
shimaopropertyholdingltd	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

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
常熟茂辛置业有限公司	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
福建世茂文博发展有限公司	同受一方控制
福建世茂置业有限公司	同受一方控制
福建泰信置业有限公司	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
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

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
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
涑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
龙岩世茂新领航置业有限公司	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
牡丹江睿智营销有限公司	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
南昌忞晟置业有限公司	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
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

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
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
山东海亮物业服务有限公司	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
上海晟翊投资管理有限公司	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
上海茂尊雅建筑设计顾问有限公司	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
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
上海世茂槿拓置业有限公司	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
上海世茂文化发展有限公司	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
上海逸景园林景观工程有限公司	同受一方控制
上海翊宇投资管理有限公司	同受一方控制

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
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
世茂环禹（上海）实业合伙企业（有限合伙）	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
西藏世亚创业投资合伙企业（有限合伙）	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
张家港世茂房地产开发有限公司	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
长春悦翊房地产开发有限公司	同受一方控制
诏安世茂置业有限公司	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

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
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
南安华成置业有限公司	同受一方控制
青岛盈晟德贸易有限公司	同受一方控制
泉州海景商城有限公司	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
苏州万奥置业有限公司	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
常州世茂新城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
湖北鑫博置业有限公司	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
南宁悦润熙企业管理有限公司	同受一方控制

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
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
漳州市景祥置业有限公司	同受一方控制
肇庆世茂悦桂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
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
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	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
诺斯（上海）融资租赁有限公司	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
尚隼商业保理（上海）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
增城荔丰房地产有限公司	控股股东之合营企业

其他关联方名称	与本公司的关系
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
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
南京咏而归文化传媒有限公司	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
山东土地产业发展集团有限公司	公司子公司之股东
上海丹辰信息技术有限公司	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
深圳市坪山城投置业有限公司	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
深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	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
深圳安创投资管理有限公司	公司子公司股东之股东

## 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	
		本期发生额	上期发生额
绥芬河世福家居用品有限公司	采购商品	1,840,707.96	441,935.36
福建省世茂海上丝绸之路博物馆	采购商品	957,547.17	



上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联交易内容	金额	
		本期发生额	上期发生额
云茂互联智能科技（厦门）有限公司	采购商品	841,900.00	631,469.00
上海世滨电子商务有限公司	采购商品	355,750.15	225,890.73
牡丹江世茂置业有限公司	采购商品	315,218.58	36,812.39
苏州翀天智能化工程有限公司	采购商品	153,261.24	1,629,819.35
福建世茂文博发展有限公司	采购商品	119,125.24	
上海茂宾源贸易有限公司	采购商品	24,900.00	
上海世茂物联网科技有限公司	采购商品	19,575.22	221,430.98
杭州汇甄供应链管理有限公司	采购商品	962.00	55,158.06
世茂天成物业服务集团有限公司	接受劳务	27,855,898.03	66,330,194.86
苏州翀天智能化工程有限公司	接受劳务	17,381,024.23	5,570,680.66
上海繁英环境工程有限公司	接受劳务	7,015,164.62	14,751,231.12
牡丹江斐夏管理服务有限公司	接受劳务	1,409,564.11	
上海润尚房地产经纪有限公司	接受劳务	1,265,094.33	
上海世茂房地产有限公司	接受劳务	702,618.57	710,416.29
上海世茂物联网科技有限公司	接受劳务	395,741.69	7,422,877.82
上海翠朗智能科技有限公司	接受劳务	292,639.13	
上海世茂喜达酒店管理有限公司	接受劳务	249,594.44	227,750.25
上海世茂世有品信息科技有限公司	接受劳务	115,009.77	
上海百思安电梯科技发展有限公司	接受劳务	105,554.76	
上海世茂酒店管理有限公司	接受劳务	28,108.55	
上海世茂国际广场有限责任公司	接受劳务	1,886.76	
上海家和信息技术有限公司	接受劳务		47,296,381.59
上海茂尊雅筑设计顾问有限公司	接受劳务		1,037,900.00
上海容承企业管理有限公司	接受劳务		943,396.23
成都世茂房地产开发有限公司	接受劳务		253,618.92
上海茂声智能科技有限公司	接受劳务		188,757.08
上海光核教育科技有限公司	接受劳务		127,771.29
成都世茂新城房地产开发有限公司	接受劳务		66,566.04
福建世茂文博发展有限公司	接受劳务		39,300.00
上海世滨电子商务有限公司	接受劳务		12,132.58
深圳安创投资管理有限公司	资金占用费		20,738,165.12
<b>合计</b>		<b>61,446,846.55</b>	<b>168,959,655.71</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	金额
-------	------	----

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	内容	本期发生额	上期发生额
深圳市前海世茂投资管理有限公司	提供劳务	1,192,623.09	721,936.60
厦门祺翎企业管理有限公司	提供劳务	680,954.59	658,059.30
上海世茂槿拓置业有限公司	提供劳务	668,462.26	782,287.74
眉山启迪科技园有限公司	提供劳务	639,420.71	2,316,192.64
上海世茂喜达酒店管理有限公司	提供劳务	476,594.34	663,429.25
长沙世茂房地产有限公司	提供劳务	139,725.16	
世茂天成物业服务集团有限公司	提供劳务	137,972.67	200,554.89
成都世茂房地产开发有限公司	提供劳务	108,679.25	
国泰土地整理集团有限公司	提供劳务	107,522.63	391,849.96
上海世茂庄园置业有限公司	提供劳务	104,919.81	164,002.36
上海容承企业管理有限公司	提供劳务	34,199.56	1,302,524.38
福建福晟物业有限公司	提供劳务	13,471.70	
上海世茂酒店管理有限公司	提供劳务	9,925.64	
上海世茂世有品信息科技有限公司	提供劳务	7,203.97	
上海世茂国际广场有限责任公司	提供劳务		8,631,266.39
福州泰盛置业有限公司	提供劳务		2,479,863.89
南京世茂新领航置业有限公司	提供劳务		2,316,831.68
厦门云街置业有限公司	提供劳务		2,101,817.89
福州世茂新纪元置业有限公司	提供劳务		1,722,698.32
南昌世茂新发展置业有限公司	提供劳务		921,823.59
济南世茂新纪元置业有限公司	提供劳务		608,018.87
成都世茂新城房地产开发有限公司	提供劳务		410,748.57
牡丹江斐夏管理服务服务有限公司	提供劳务		43,708.25
山东汇联保险经纪有限公司	提供劳务		22,992.45
山东世盈置业有限公司	提供劳务		15,373.58
福建世茂文博发展有限公司	提供劳务		5,410.70
长沙茂泓置业开发有限公司	提供劳务		4,094.34
重庆捷程置业有限公司	提供劳务		3,962.26
济南骏茂房地产开发有限公司	提供劳务		2,669.81
眉山启迪科技园有限公司	销售商品	420,479.57	1,716,772.43
世茂天成物业服务集团有限公司	销售商品	32,171.68	
泉州世茂三远物业服务服务有限公司	销售商品	5,437.17	
龙海世茂置业有限公司	销售商品	5,247.79	
漳州福晟物业服务服务有限公司	销售商品	2,152.21	
福建福晟物业有限公司	销售商品	792.92	
长沙茂泓置业开发有限公司	销售商品		2,515,840.71
福州世远置业有限公司	销售商品		47,169.81

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联交易内容	金额	
		本期发生额	上期发生额
宁德金世通房地产开发有限公司	销售商品		28,301.89
福州世富置业有限公司	销售商品		28,301.89
<b>合计</b>		<b>4,787,956.72</b>	<b>30,828,504.44</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
泉州泓茂实业发展有限公司	泉州台商投资区宝龙广场	6,116,207.95	6,116,207.97
深圳市前海世茂投资管理有限公司	前海世茂大厦	3,649,667.18	3,756,185.90
国泰土地整理集团有限公司	北京世茂大厦	1,192,999.99	4,341,234.29
厦门祺翎企业管理有限公司	厦门世茂海峡大厦	809,327.58	1,821,174.84
世茂天成物业服务集团有限公司	厦门世茂海峡大厦	504,072.15	723,069.92
长沙世茂房地产有限公司	长沙世茂环球金融中心	411,638.78	
成都世茂新城房地产开发有限公司	成都世茂大厦	9,165.97	1,649,875.50
<b>合计</b>		<b>12,693,079.60</b>	<b>18,407,748.42</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	62,397,495.19	27,065,411.11
成都世茂房地产开发有限公司	成都世茂大厦	41,515,594.43	15,064,066.39
上海世茂房地产有限公司	上海世茂大厦	30,460,676.74	11,046,217.47
青岛世茂新城房地产开发有限公司	青岛世茂 52+	2,000,242.72	4,585,332.44
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	394,263.00	
南昌世茂新发展置业有限公司	南昌世茂广场		18,163.74
南京海峡城开发建设有限公司	南京河西世茂智汇园		7,367,592.91
世茂天成物业服务集团有限公司	杭州世茂智慧之门		40,815.00
<b>合计</b>		<b>136,768,272.08</b>	<b>65,187,599.06</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
------	--------------	-------	-------	------------

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
济南骏茂房地产开发有限公司	10.19	2020/9/28	债务履行期限届满或展期届满之日起3年	否
青岛世茂新城房地产开发有限公司	9.04	2019/12/27	债务履行期限届满	否
长沙茂泓置业开发有限公司	1.22	2022/6/2	债务履行期限届满	否
<b>合计</b>	<b>20.45</b>			

注：1、公司控股子公司上海柠都企业管理有限公司以其持有的济南骏茂房地产开发有限公司 40% 股权为济南骏茂房地产开发有限公司之借款提供质押担保。截止 2023 年 12 月 31 日，该担保借款已逾期且已经涉诉、质押股权已被冻结，经管理层判断，无需计提预计负债；2、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请见附注十、2（或有事项 24）；3、公司全资子公司苏州世茂投资发展有限公司以其持有的长沙茂泓置业开发有限公司 28% 股权为长沙茂泓置业开发有限公司之借款提供质押担保。

## 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	重庆捷程置业有限公司	601,110,866.64	601,452,833.34
其他应收款	上海世斐企业管理有限公司	406,710,968.95	407,201,488.06
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	天津中民爱普城市建设发展有限公司	253,961,506.85	253,955,306.85
其他应收款	无锡世茂新发展置业有限公司	237,986,011.30	240,986,011.30
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	180,569,486.16	181,635,619.64
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	132,999,476.20	155,001,633.42
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	济南骏茂房地产开发有限公司	99,375,772.73	99,378,602.73
其他应收款	长沙茂泓置业开发有限公司		89,053,473.82
其他应收款	深圳市荣樾企业管理有限公司	68,860,000.00	69,560,000.00
其他应收款	山东土地产业发展集团有限公司	61,156,612.35	260,548,209.52
其他应收款	郑州钱隆实业有限公司	42,042,834.00	42,042,060.00
其他应收款	堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	19,326,730.00	18,986,500.00
其他应收款	湖北长建产业投资有限公司		14,376,866.66
其他应收款	眉山启迪科技园有限公司	14,305,470.69	18,241,663.70
其他应收款	重庆越洋房地产开发有限公司	9,348,326.80	8,658,990.17

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应收款	平潭碧桂共赢投资合伙企业（有限合伙）	963,558.31	962,178.79
其他应收款	湖北省长投城镇化投资有限公司		35,563,796.66
其他应收款	泉州泓茂实业发展有限公司	2,700,000.00	1,533,333.33
<b>合计</b>		<b>2,817,907,676.46</b>	<b>3,185,628,623.47</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	20,156,067.42	
应付账款	上海逸景园林景观工程有限公司	7,349,791.00	7,349,791.00
应付账款	上海繁英环境工程有限公司	7,049,922.04	2,122,683.03
应付账款	上海家和信息技术有限公司	6,926,770.56	
应付账款	牡丹江睿智营销企划有限公司	2,287,270.00	
应付账款	牡丹江斐夏管理服务有限公司	1,704,723.06	210,585.10
应付账款	上海世源建材贸易有限公司	1,589,814.00	1,589,814.00
应付账款	福州泰禾物业管理有限公司杭州分公司	1,475,213.48	
应付账款	绥芬河世福家居用品有限公司	1,420,000.00	
应付账款	苏州种天智能化工程有限公司	1,344,813.58	832,335.30
应付账款	上海茂尊雅筑设计顾问有限公司	1,308,125.00	2,346,025.00
应付账款	上海世滨电子商务有限公司	562,720.79	
应付账款	上海世茂物联网科技有限公司	419,486.19	2,352,394.13
应付账款	成都世茂房地产开发有限公司	278,963.00	
应付账款	上海茂声智能科技有限公司	142,991.00	142,991.00
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	上海百思安电梯科技发展有限公司	27,972.00	
应付账款	上海光核教育科技有限公司	8,201.53	
应付账款	杭州汇甄供应链管理有限公司	1,050.00	
应付股利	Prime Master Holdings Limited	572,327,559.57	63,375,000.00
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	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	2,911,312.94	5,335,066.53
应付股利	牡丹江弗恺投资中心（有限合伙）		902,700.00
其他应付款	上海隆汀企业管理中心（有限合伙）		2,230,763,422.31
其他应付款	上海丹辰信息技术有限公司		2,029,830,000.00
其他应付款	南京咏而归文化传媒有限公司		1,956,930,000.00
其他应付款	上海翊宇投资管理有限公司	1,380,368,554.31	
其他应付款	上海樾泓奕企业管理有限公司	916,080,487.43	

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	上海世茂建设有限公司	910,806,566.45	2,472,577,463.89
其他应付款	深圳市坪山城投置业有限公司	605,407,793.01	599,106,313.86
其他应付款	福州泰盛置业有限公司	409,297,245.46	409,297,245.46
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	青岛世茂投资发展有限公司	242,382,281.00	
其他应付款	北京饕餮小镇文化旅游发展有限公司	228,443,582.62	228,443,582.62
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	常州世茂新城房地产开发有限公司	167,654,517.09	
其他应付款	湖北长建产业投资有限公司	133,018,766.70	
其他应付款	济南铁发投资管理合伙企业（有限合伙）	108,436,726.75	112,089,667.93
其他应付款	泉州市碧桂园房地产开发有限公司	104,431,142.47	115,969,532.95
其他应付款	上海茂舒建材有限公司	98,000,000.00	
其他应付款	上海世茂荃晟商业经营管理有限公司	83,000,000.00	83,016,000.00
其他应付款	长沙茂泓置业开发有限公司	79,783,182.92	
其他应付款	湖北省长投城镇化投资有限公司	76,546,162.69	
其他应付款	上海龙潜实业发展有限公司	69,463,844.95	119,350,854.00
其他应付款	成都世茂房地产开发有限公司	64,350,124.50	13,104,934.16
其他应付款	海峡建设投资管理咨询（上海）有限公司	56,337,716.31	941,935,360.53
其他应付款	宁波鼎峰房地产开发有限公司	46,680,661.81	46,680,661.81
其他应付款	上海伯拉企业管理有限公司	44,718,805.67	244,393,997.49
其他应付款	世茂天成物业服务集团有限公司	39,515,538.86	22,926,795.00
其他应付款	上海奕至企业管理有限公司	28,904,492.50	28,904,492.50
其他应付款	长沙世茂房地产有限公司	20,522,786.77	4,581,713.64
其他应付款	福州世茂瑞盈置业有限公司	19,721,350.37	17,721,350.37
其他应付款	武汉光谷芯动力地产开发有限公司	19,051,369.20	19,551,369.20
其他应付款	宁波世茂房地产开发有限公司	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	福州恒云企业管理有限公司	15,423,537.37	7,451,655.70
其他应付款	成都世茂新城房地产开发有限公司	14,415,454.75	1,587,800.32
其他应付款	张家港世茂新纪元房地产开发有限公司	13,723,760.72	13,723,760.72
其他应付款	陕西世茂新领航置业有限公司	10,000,000.00	
其他应付款	南京拓界企业管理咨询有限公司	9,504,899.57	761,949.57
其他应付款	牡丹江睿智营销企划有限公司	8,808,651.00	8,808,651.00
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	上海骞奕建材有限公司	7,991,222.22	7,991,222.22
其他应付款	烟台世茂置业有限公司	6,979,701.46	7,050,185.46
其他应付款	武汉梵樾企业管理有限公司	6,925,156.55	1,318,656.02

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	济南世海企业管理有限公司	6,794,692.67	10,720,296.97
其他应付款	福建世茂朗盈房地产开发有限公司	6,195,603.19	6,263.69
其他应付款	重庆茂社企业管理有限公司	5,217,555.44	729,800.00
其他应付款	泉州世茂新发展置业有限公司	5,000,000.00	7,298,206.99
其他应付款	上海家和信息技术有限公司	4,677,515.96	13,457,224.01
其他应付款	深圳市前海世茂投资管理有限公司	4,253,324.53	9,585,246.35
其他应付款	浙江世茂企业管理有限公司	4,050,408.28	3,456,874.32
其他应付款	<b>Peak Gain International Limited</b>	3,759,987.92	3,759,919.55
其他应付款	张家港世茂房地产开发有限公司	3,442,451.22	11,342,451.22
其他应付款	石狮世茂新领航置业有限公司	3,166,514.28	5,382,994.04
其他应付款	上海润尚房地产经纪有限公司	3,000,000.00	
其他应付款	四川茂西企业管理咨询有限公司	2,661,478.52	1,746,366.54
其他应付款	上海世茂房地产有限公司	2,614,145.06	184,416.40
其他应付款	世茂房地产控股(BVI)有限公司	2,579,775.47	33,966,112.74
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	南京世茂新领航置业有限公司	2,415,347.63	2,415,347.63
其他应付款	龙岩世茂新领航置业有限公司	2,350,977.22	2,350,977.22
其他应付款	上海世茂物联网科技有限公司	2,329,954.02	260,559.89
其他应付款	厦门世茂新纪元置业有限公司	2,175,533.29	6,781,672.92
其他应付款	深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	2,151,563.49	
其他应付款	上海嘉枢企业管理有限公司	2,119,346.03	
其他应付款	泉州世茂瑞盈置业有限公司	2,100,458.78	2,100,458.78
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	<b>Perfect Zone International Limited</b>	1,860,562.47	1,860,562.47
其他应付款	安徽茂速置业有限公司	1,806,904.19	
其他应付款	青岛华皓锦誉置业有限公司	1,738,480.00	4,487,583.05
其他应付款	<b>Inner Power Limited</b>	1,738,405.99	1,738,406.00
其他应付款	深圳市世木实业有限公司	1,725,586.96	2,898,645.00
其他应付款	泉州聚龙华茂房地产有限公司	1,711,309.20	3,211,309.20
其他应付款	昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	1,692,689.95	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	4,036,883.79
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	青岛世茂新城房地产开发有限公司	1,530,078.85	293,118.33
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	上海世茂投资管理有限公司	1,385,390.25	1,385,390.25
其他应付款	泉州海景商城有限公司	1,339,552.00	1,339,552.00
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

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	成都世舱置业有限公司	1,301,956.41	141,430,678.41
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	昆山世茂新发展置业有限公司	1,160,000.00	1,160,000.00
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	南昌世茂新发展置业有限公司	1,042,117.99	700,881.89
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	河南昊慈企业管理有限公司	1,000,000.00	
其他应付款	南昌世茂新纪元置业有限公司	985,200.00	985,200.00
其他应付款	上海容承企业管理有限公司	889,469.81	1,098,226.81
其他应付款	沈阳世茂新里程房地产开发有限公司	817,498.42	
其他应付款	上海世源建材贸易有限公司	816,000.00	816,000.00
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	4,323,593.50
其他应付款	福建省世茂海上丝绸之路博物馆	760,000.00	
其他应付款	龙岩世茂嘉年华房地产开发有限公司	739,669.00	1,489,136.00
其他应付款	福建世茂瑞盈房地产开发有限公司	689,559.98	687,866.00
其他应付款	青岛海智伟创置业有限公司	667,109.17	1,276,479.56
其他应付款	北京茂昕企业管理有限公司	536,222.67	135,693.34
其他应付款	福州世茂世源置业有限公司	434,745.85	1,134,745.85
其他应付款	福州世茂新世纪房地产开发有限公司	386,932.00	386,932.00
其他应付款	重庆市万州区如意置业有限公司	350,000.00	350,000.00
其他应付款	北京鹏丽花园房地产发展有限公司	338,787.30	
其他应付款	重庆世一舒企业管理有限公司	334,377.80	
其他应付款	Fine Tune Investments Limited	300,000.00	300,000.00
其他应付款	南京忻畅企业咨询管理有限公司	298,498.77	
其他应付款	北京茂享家科技有限公司	298,438.25	42,828.47
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	shimao property holding ltd	240,110.13	240,110.13
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	399,520.86
其他应付款	牡丹江世茂新城房地产开发有限公司	177,515.00	
其他应付款	成都世茂置业有限公司	175,474.97	
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
其他应付款	上海茂声智能科技有限公司	143,310.18	143,310.18
其他应付款	青岛华皓瑞信置业有限公司	125,576.87	209,749.87
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	青岛盈晟德贸易有限公司	103,560.54	1,015,668.73
其他应付款	福州润颜企业管理有限公司	95,430.54	16,724,401.66



上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	涑水县国兴房地产开发有限公司	79,967.33	884,240.00
其他应付款	Peak Castle Assets Ltd	78,402.66	78,402.66
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	上海繁英环境工程有限公司	55,288.26	3,934,163.43
其他应付款	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	54,896.77	54,896.77
其他应付款	沈阳世茂新发展置业有限公司	46,217.25	992,829.60
其他应付款	福建世茂文博发展有限公司	44,365.00	18,500.00
其他应付款	肇庆世茂悦桂房地产开发有限公司	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	上海世茂喜达酒店管理有限公司	25,775.15	92,548.43
其他应付款	沈阳兆隆地产开发有限公司	23,960.23	73,895.00
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	上海世茂槿拓置业有限公司	22,000.00	108,945.00
其他应付款	成都世茂天成企业管理有限公司	20,000.00	
其他应付款	苏州世茂置业有限公司	19,163.85	15,693,701.85
其他应付款	成都世茂新里程置业有限公司	15,150.00	15,150.00
其他应付款	天津世茂新领航置业有限公司	14,411.88	
其他应付款	上海世滨电子商务有限公司	13,200.00	144,726.00
其他应付款	Grandday International Limited	9,564.50	9,564.50
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	
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	32,000.00
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	杭州临安同人置业有限公司	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	泉州颜沃企业管理有限公司	3,000.00	
其他应付款	沈阳世茂新纪元置业有限公司	3,000.00	
其他应付款	济南世雅置业有限公司	2,207.79	92,207.79
其他应付款	徐州世茂新城房地产开发有限公司	2,090.85	18,660,121.73
其他应付款	南安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	武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	1,391.25	1,390.85
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

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
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	惠东县沅盛帝景贸易有限公司	952.35	952.35
其他应付款	福建五环实业有限公司	869.55	869.55
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	诏安世茂置业有限公司	791.31	791.31
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	长春悦翊房地产开发有限公司	688.13	688.13
其他应付款	漳州市景祥置业有限公司	622.15	
其他应付款	南京世荣置业有限公司	506.25	506.25
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	无锡溪都置业有限公司	466.65	466.65
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	南安华成置业有限公司	333.34	333.34
其他应付款	福州皓阳置业有限公司	200.00	200.00
其他应付款	厦门祺翎企业管理有限公司	98.10	77,283,367.40
其他应付款	绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司	45.00	45.00
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	上海光核教育科技有限公司	0.40	0.40
其他应付款	西藏世亚创业投资合伙企业（有限合伙）		96,098,400.00
其他应付款	南通世茂置业有限公司		51,000,000.00
其他应付款	宁波世茂新里程置业有限公司		22,416,666.67
其他应付款	尚悦（天津）建材贸易有限责任公司		21,644,000.00
其他应付款	南昌忞晟置业有限公司		15,802,608.65
其他应付款	南京哲拓企业管理咨询有限公司		14,420,000.00
其他应付款	苏州万奥置业有限公司		12,092,577.49
其他应付款	福州泓润企业管理有限公司		11,954,727.57
其他应付款	上海耀毅实业有限公司		8,820,000.00
其他应付款	广州苍鹰建材有限公司		7,997,219.81
其他应付款	青岛世奥房地产开发有限责任公司		4,670,000.00
其他应付款	世茂澳亚基金管理有限公司		2,956,600.00
其他应付款	福州世茂悦盈置业有限公司		1,223,200.00
其他应付款	天津津南新城房地产开发有限公司		480,367.64
其他应付款	泉州世茂新纪元置业有限公司		386,000.00
其他应付款	北京茂磊企业管理有限公司		259,541.01
其他应付款	上海茂怡管理咨询有限公司		155,000.00

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	天津世茂新里程置业有限公司		128,664.84
其他应付款	天津世茂悦盈置业有限公司		73,000.00
其他应付款	上海世茂庄园置业有限公司		55,197.50
其他应付款	牡丹江世茂置业有限公司		41,598.00
其他应付款	杭州汇甄供应链管理有限公司		24,845.00
其他应付款	南宁世茂新纪元房地产开发有限公司		11,000.00
其他应付款	苏州世茂天成物业管理有限公司		4,671.85
其他应付款	增城荔丰房地产有限公司		1,200.00
其他应付款	北京绿海胜景园林工程有限公司		973.92
其他应付款	福建泰信置业有限公司		838.08
其他应付款	广州世茂新里程房地产开发有限公司		380.94
合同负债	深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	73,484,315.58	
合同负债	上海家和信息技术有限公司	37,267,037.00	
预收账款	湖北鑫博置业有限公司	1,020.00	
合计		<b>7,659,628,157.09</b>	<b>13,285,667,822.76</b>

## 十、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)	206,138.72 万元
租赁承诺(注2)	94,409.32 万元

注 1：截至 2023 年 12 月 31 日止，公司及控股子公司已签订未支付之土地款项约为 206,138.72 万元。

注 2：截至 2023 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 94,409.32 万元。

### 2、或有事项

#### (1) 与融资及担保相关的或有事项

与融资及担保相关的或有事项于资产负债表日本金余额 234.74 亿元，已经于资产负债表日前与相关金融机构达成和解并依规履行相关审议程序 29.56 亿元，剩余 205.18 亿元。根据本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 188.28 亿元。在计提预计负债时，根据业务实质还原最终借款人调减应付小股东欠款 62.18 亿元，因关联方通过少数股东权益补偿冲减少数股东权益 49.40 亿元，确认时即全额计提坏账准备 76.70 亿元。

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	所属公司	责任情况	涉及本金 余额（亿 元）	计提预计 负债金额 （亿元）	是否履 行审议 程序
<b>作为债务人的项目，涉及本金余额：111.02 亿元</b>					
1	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	债务人	59.94	59.94	
2	前海世茂发展（深圳）有限公司	借款人	12.54	12.54	
3	前海世茂发展（深圳）有限公司	借款人	11.97	11.97	
4	前海世茂发展（深圳）有限公司	借款人	12.77	12.77	
5	石狮世茂新城房地产开发有限公司	债务人	3.00	3.00	
6	武汉世茂嘉年华置业有限公司	借款人	2.40		是
7	南京世茂房地产开发有限公司、前海世茂发展（深圳）有限公司、宁波新腾飞置业有限公司、宁波茂升房地产开发有限公司、上海世茂新体验置业有限公司	借款人	8.40	8.40	
<b>作为共债人的项目，涉及本金余额：32.64 亿元</b>					
8	深圳市世茂新里程实业有限公司	共债人	25.00	25.00	
9	深圳市世茂新里程实业有限公司	共债人	4.70	4.70	
10	三亚翔合置业有限公司	共债人	2.94		
<b>作为担保人的项目，涉及本金余额：91.08 亿元</b>					
11	徐州世茂置业有限公司	抵押担保	2.90		是
12	南京世茂新发展置业有限公司	抵押担保	3.14		是
13	武汉世茂嘉年华置业有限公司	抵押担保	0.86	0.86	
14	三亚翔合置业有限公司、三亚翔睿置业有限责任公司	保证担保	1.57		
15	南京世茂房地产开发有限公司	抵押担保	2.50		是
16	石狮世茂新城房地产开发有限公司	抵押担保	0.09	1.09	
17	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	抵押担保	4.59	4.59	
18	福州茂洲置业有限公司、福州景翊企业管理有限公司	抵押担保	30.02	30.02	
19	杭州世茂瑞盈置业有限公司	抵押担保			是
20	石狮世茂房地产开发有限公司	抵押担保	0.81	0.81	
21	武汉世茂嘉年华置业有限公司	抵押担保	5.00	5.00	
22	南京世茂房地产开发有限公司，芜湖世茂新发展置业有限公司	抵押担保	5.00	5.00	
23	厦门世茂新领航置业有限公司	抵押担保	0.50		
24	青岛世奥投资发展有限公司	抵押担保	9.04		是
25	福建世茂新里程投资发展有限公司	抵押担保	9.57		是

序号	所属公司	责任情况	涉及本金 余额（亿 元）	计提预计 负债金额 （亿元）	是否履 行审议 程序
26	福建世茂创世纪置业有限公司	抵押担保	4.89		
27	南京世茂新发展置业有限公司、宁波世茂理想置业有限公司	抵押担保	2.99		
28	石狮世茂房地产开发有限公司	抵押担保	5.02		
29	石狮世茂房地产开发有限公司	抵押担保	2.59	2.59	
	合计		234.74	188.28	

相关事项详细说明如下：

### 事项 1：（2022）京 03 执 1141 号案件

#### 一、涉诉主体

申请人：中信信托有限公司（以下简称“中信信托”）

被申请人：

深圳市世茂新里程实业有限公司（以下简称“深圳新里程”，公司之控股子公司）

福建世茂新里程投资发展有限公司（以下简称“福建新里程”，公司之控股子公司）

福建世茂瑞盈房地产开发有限公司（以下简称“福建瑞盈”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

#### 二、涉诉金额

本金 59.94 亿元及利息等。

#### 三、案件背景

2020 年 7 月 2 日，中信信托（代表中信信托-深圳龙岗融资集合资金信托计划）与福建瑞盈、深圳新里程签订《债权转让协议》，福建瑞盈将对深圳新里程的本金金额不超过 87 亿元的借款及相关的一切法定和约定的从权利转让给中信信托。中信信托与深圳新里程签订《最高额抵押合同》、《最高额抵押合同之补充协议》，深圳新里程以位于深圳市龙岗区的深圳龙岗深港国际中心综合体项目的部分土地使用权提供最高额抵押担保。中信信托与福建新里程签订《最高额质押合同》、《最高额质押合同之补充协议》，福建新里程将持有深圳新里程 100% 的股权质押给中信信托，提供最高额质押担保。福建瑞盈签署《差额补足协议》承担差额补足责任。

因本案涉及的世茂集团子公司、公司之控股子公司未按时归还“中信信托·深圳龙岗融资集合资金信托计划”项下本息，中信信托提起公证债权文书强制执行。

#### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 59.94 亿元及利息等。

## 五、诉讼或执行最新进展

查封深圳新里程名下龙岗项目 12 宗土地及 283 套房产，冻结福建新里程持有的深圳新里程 100% 股权，冻结世茂建设持有的北京世茂置地集团有限公司 100% 股权。北京市第三中级人民法院在京东网司法拍卖网络平台上对查封的 12 块土地及地上建筑物进行两次司法拍卖，因无人出价流拍。

### 事项 2：（2022）粤 03 执 2703 号案件

#### 一、涉诉主体

申请人：中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）

被申请人：

前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”，公司之控股子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

肇庆世茂悦桂房地产开发有限公司（以下简称“世茂悦桂”，世茂集团子公司）

#### 二、涉诉金额

本金 12.54 亿元及利息等。

#### 三、案件背景

2021 年 4 月，世茂集团向前海世茂出具工作联系函，明确由福建五环实业有限公司（以下简称“福建五环”）、上海骞麟建材有限公司（以下简称“上海骞麟”）委托前海世茂与中融信托签署融资类合同，并由福建五环、上海骞麟最终承担该笔融资的责任。

2021 年 5 月 20 日，中融信托与前海世茂签订《特定资产收益权转让及回购合同》、《特定资产收益权转让及回购合同之补充协议》，前海世茂将其持有的“前海世茂金融中心”写字楼的特定资产收益权向中融信托转让，中融信托以其所设“中融信托-融筑 421 号集合资金信托计划”项下信托资金受让，转让总借款不超过 18 亿元，同日，中融信托与前海世茂签订《债权债务确认协议》、《债权债务确认协议之补充协议》，中融信托与前海世茂签订《最高额抵押合同》、《最高额抵押合同之补充协议》，抵押物为前海世茂持有的“前海世茂金融中心”103 个室户房产及土地使用权，该项目的担保措施还包括：中融信托与世茂建设签订的《差额补足协议》，世茂建设承担差额补足义务；中融信托与世茂悦桂、世茂集团、许世坛（以下简称“许先生”）分别签订合同《保证合同》，世茂悦桂、世茂集团、许先生提供连带责任保证担保。

因本案涉及的世茂集团及下属子公司、公司之控股子公司未按时履行“特定资产收益权转让及回购合同”“补充协议”项下回购溢价款的支付义务，中融信托提起公证债权文书强制执行。

#### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 12.54 亿元及利息等。

#### 五、诉讼或执行最新进展

中融信托的请求已被广东高院驳回执行。并已 2023 年 12 月 29 日重新起诉（案号为（2023）京 74 民初 2201 号），法院安排 2024 年 3 月 4 日开庭对世茂集团提起的管辖权异议进行问询，待确认主办法官以跟进后续进展方向。前海世茂以持有的坐落于深圳市南山区十九单元 3 街坊前海世茂金融中心二期 103 个室户提供抵押担保，已被深圳市中级人民法院、深圳前海合作区人民法院查封。

### 事项 3：（2022）粤 03 执 5797 号案件

#### 一、涉诉主体

申请人：国通信托有限责任公司（以下简称“国通信托”）

被申请人：

前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”，公司之控股子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

#### 二、涉诉金额

本金 11.97 亿元及利息等。

#### 三、案件背景

2020 年 4 月，世茂集团向前海世茂出具工作联系函，明确由上海骞麟建材有限公司（以下简称“上海骞麟”）委托前海世茂与国通信托签署融资类合同，并由上海骞麟最终承担该笔融资的责任。

2020 年 5 月 6 日，国通信托与前海世茂签订《债权融资合同》、《债权融资合同之补充协议》，约定债权本金总额不超过 12 亿元，同日，国通信托与前海世茂签订《抵押合同》，抵押物为前海世茂持有的前海世茂金融中心一期、二期共 91 处房产及土地使用权。

因本案涉及的世茂集团及下属子公司、公司之控股子公司未按时履行“国通信托-深圳世通 1 号集合资金信托计划”项下本息的支付义务，国通信托提起公证债权文书强制执行。

#### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 11.97 亿元及利息等

#### 五、诉讼或执行最新进展

已查封 91 套房产，已提起执行异议，2023 年 11 月 7 日法院对公证强制执行作出终本裁定。前海世茂已提起执行异议之诉，目前已正式立案审理中，尚未开庭。前海世茂以持有的坐落于深圳市南山区十九单元 3 街坊前海世茂金融中心一期、二期共 91 个室户提供抵押担保，已被深圳市中级人民法院查封。

#### **事项 4：（2023）粤 03 执 185 号案件**

##### 一、涉诉主体

申请人：国通信托有限责任公司（以下简称“国通信托”）

被申请人：

前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”，公司之控股子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

##### 二、涉诉金额

本金 12.91 亿元及利息等。

##### 三、案件背景

2020 年 3 月，世茂集团向前海世茂出具工作联系函，明确由上海忞睿贸易有限公司（简称“上海忞睿”）委托前海世茂与国通信托签署融资类合同，并由上海忞睿最终承担该笔融资的责任。

2020 年 4 月 30 日，国通信托与前海世茂签订《债权融资合同》、《债权融资合同之补充协议》，约定债权本金总额不超过 13 亿元，同日，国通信托与前海世茂签订《抵押合同》，抵押物为前海世茂持有的前海世茂金融中心二期 94 处房产及土地使用权。因本案涉及的世茂集团及下属子公司、公司之控股子公司未按时履行“国通信托-深圳世通 2 号集合资金信托计划”项下本息的支付义务，国通信托提起公证债权文书强制执行。

##### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 12.77 亿元及利息等

##### 五、诉讼或执行最新进展

轮候查封了 94 套房源，已提起执行异议，2023 年 11 月 7 日法院作出终本裁定。前海世茂已提起执行异议之诉，目前已正式立案审理中，尚未开庭。前海世茂以持有的坐落于深圳市南山区十九单元 3 街坊前海世茂金融中心二期 94 个室户提供抵押担保，已被深圳市中级人民法院查封。

#### **事项 5：（2023）鲁 02 执 618 号案件**

（已变更为：（2022）鲁 02 民初 1044 号、（2023）鲁民终 615 号案件）



#### 一、涉诉主体

原告：海尔金融保理（重庆）有限公司（以下简称“海尔保理”）

被告：

石狮世茂新城房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂新城”，公司之控股子公司）

福建三翔幕墙装饰工程股份有限公司（以下简称“福建三翔”）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）等

#### 二、涉诉金额

本金 3 亿元及融资费用等。

#### 三、案件背景

2021 年 2 月，世茂集团向石狮世茂新城出具工作联系函，明确由南宁世茂投资有限公司（简称“南宁世茂”）委托石狮世茂新城与海尔保理签署保理业务融资类合同，并由南宁世茂最终承担该笔融资的责任。

2021 年 3 月 19 日石狮世茂新城与海尔保理签署《保理业务合作协议》，同日，海尔保理与福建三翔签署无追索权《保理合同》，且以上三个公司签署《保理业务确认书》。福建三翔将对石狮世茂新城的 447,975,804.26 元应收账款债权以 3 亿元的价格转让给海尔保理，应收账款到期日为 2023 年 3 月 21 日，应收账款回收款金额为 447,975,804.26 元。世茂建设与海尔保理签订《最高额保证合同》，提供连带责任保证。福建三翔实际收到保理款 3 亿元，石狮世茂新城未提供资产做抵押担保。

#### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 3 亿元及利息等。

#### 五、诉讼或执行最新进展

本案一审已于 2023 年 2 月 8 日收到判决，石狮世茂新城应付的债务本金由 447,975,804.26 元调整至 3 亿元。二审已判决，维持一审判决，石狮新城向海尔保理支付 3 亿元本金及违约金、律师费。法院在诉讼过程中依法查封了石狮新城名下位于石狮市石龙路 288 号世茂摩天城一期 B70 幢 06 室、B73 幢 05 室、B73 幢 06 室、B73 幢 07 室、B75 幢 07 室、A18 幢 01 室、A18 幢 02 室、A19 幢 01 室、A19 幢 02 室、A21 幢 01 室、A21 幢 02 室共 11 套房地产，裁定评估、拍卖石狮新城被查封的该等房产，该等房产已被抵押给其他金融机构。

#### 事项 6：诉讼案号（2023）鲁 01 民初 18 号案件

##### 一、涉诉主体

原告：山东高速环球融资租赁有限公司（以下简称“山东高速”）

被告：

武汉世茂嘉年华置业有限公司（以下简称“武汉世茂嘉年华”，公司之控股子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）

## 二、涉诉金额

租金 2.64 亿元。

## 三、案件背景

2021 年 6 月，山东高速与武汉世茂嘉年华签订《融资租赁合同》，山东高速实际放款金额为人民币 3 亿元。武汉世茂嘉年华提供抵押担保、世茂建设提供保证担保，世茂集团提供差额补足义务。2021 年 6 月 29 日，世茂集团之全资子公司长沙世茂房地产有限公司（以下简称：“长沙世茂”）收到山东高速提供的 3 亿元人民币借款。长沙世茂已向武汉世茂嘉年华出具承诺，确认该笔融资系为其公司融资，由其负责承担和偿还，并承诺，如因此给武汉世茂嘉年华造成损失由其据实赔偿。

2022 年 6 月，武汉世茂嘉年华未按时支付剩余租金 26,357.75 万元，山东高速起诉至山东省济南市中级人民法院。

## 四、公司对应风险敞口

不适用

## 五、诉讼或执行最新进展

已与金融机构达成展期和解，该展期事项已于 2023 年 11 月 24 日公司召开的 2023 年第四次临时股东大会审议通过，展期后武汉世茂嘉年华将相关负债确认为自身负债，同时冲抵世茂集团下属子公司对武汉世茂嘉年华的 2.45 亿元债权。2023 年 11 月 30 日完成与山东高速签订展期的《调解协议》，2023 年 12 月 18 日山东省济南中院出具民事调解书。

## 事项 7：仲裁案号：（2022）深国仲受 1267 号

### 一、仲裁主体

申请人：深圳市平嘉投资管理有限公司（以下简称“深圳平嘉”）

被申请人：

南京世茂房地产开发有限公司（以下简称“南京世茂房地产”，公司之控股子公司）

前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”，公司之控股子公司）

宁波世茂新腾飞置业有限公司（以下简称“宁波世茂新腾飞”，公司之控股子公司）

宁波茂升房地产开发有限公司（以下简称“宁波茂升”，公司之控股子公司）

上海世茂新体验置业有限公司（以下简称“上海世茂新体验”，公司之控股子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

## 二、涉诉金额

本金 15.77 亿元及利息等。

## 三、案件背景

2021 年 1 月，世茂集团向南京世茂房地产、宁波世茂新腾飞、宁波茂升出具工作联系函，明确由南京世荣置业有限公司（简称“南京世荣”）、宁波世茂新里程置业有限公司（以下简称“宁波新里程”）委托南京世茂房地产、宁波世茂新腾飞、宁波茂升与深圳平嘉签署资产收益权转让等融资合同，并由南京世荣、宁波新里程最终承担该笔融资的责任。

2021 年 1 月 29 日，深圳平嘉与宁波世茂新腾飞、世茂建设签订《关于宁波世茂君御星座项目之资产收益权转让协议》《关于宁波世茂君御星座项目之资产收益权转让协议之补充协议》，宁波世茂新腾飞向深圳平嘉转让宁波世茂君御星座项目特定资产收益权，转让价款为 317,342,004 元。同日，深圳平嘉与宁波茂升、世茂建设签订《关于宁波世茂璀璨万镜府项目之资产收益权转让协议》《关于宁波世茂璀璨万镜府项目之资产收益权转让协议之补充协议》，宁波茂升向深圳平嘉转让宁波世茂璀璨万镜府项目特定资产收益权，转让价款为 884,217,550 元。2021 年 2 月 8 日，深圳平嘉与南京世茂房地产、世茂建设签订《关于世茂璀璨滨江项目之资产收益权转让协议》《关于世茂璀璨滨江项目之资产收益权转让协议之补充协议》《关于世茂璀璨滨江项目之资产收益权转让协议之补充协议二》，南京世茂向深圳平嘉转让世茂璀璨滨江项目特定资产收益权，转让价款为 100,765.584 元。

2021 年 10 月 21 日，深圳平嘉与宁波新腾飞、宁波茂升、南京世茂房地产及前海世茂签订《债权债务确认书》，前海世茂与宁波新腾飞、宁波茂升、南京世茂房地产作为连带债务人共同、连带承担债务清偿义务。前海世茂、宁波新腾飞、上海新体验先后签订《抵押合同》并提供抵押担保。

深圳平嘉于 2022 年 6 月 22 日提起仲裁，并申请以上主体承担责任。

## 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 8.40 亿元及利息等。

## 五、仲裁或执行最新进展

已开庭，待裁决。

#### **事项 8：（2022）京 03 执 988 号案件**

##### 一、涉诉主体

申请人：中信信托有限公司（以下简称“中信信托”）

被申请人：深圳市世茂新里程实业有限公司（以下简称“深圳新里程”，公司之控股子公司）

上海榛骁企业管理有限公司（以下简称“上海榛骁”，关联方世茂集团控股有限公司下属子公司，又简称“世茂集团子公司”）

陕西开城实业有限公司（以下简称“陕西开城”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

##### 二、涉诉金额

本金 25 亿元及利息等。

##### 三、案件背景

2020 年 3 月 12 日，中信信托（代表中信信托·西安经开项目贷款集合资金信托计划）与上海榛骁签订《贷款合同 1》，与上海榛骁、陕西开城签订《贷款合同 1 之补充协议》（合称“《贷款合同 1》”），中信信托向上海榛骁发放不超过 25 亿元贷款，贷款期限为 24 个月和 36 个月，分期发放。中信信托与深圳新里程签订《最高额抵押合同》，深圳新里程以位于深圳市龙岗区龙城街道深港国际中心项目项下的地块五（宗地编号 G01045-0199，不动产权证号粤（2019）深圳市不动产权第 0063636 号）提供最高额抵押担保。

因本案涉及的世茂集团子公司、公司之控股子公司未按时归还“中信信托·西安经开项目贷款集合资金信托计划”项下本息，故中信信托提起公证债权文书强制执行。

##### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 25 亿元及利息等

##### 五、诉讼或执行最新进展

北京金融法院轮候查封深圳新里程名下龙岗项目 12 宗土地及 283 套房产，冻结公司若干银行账户。12 宗土地二拍已经流拍。

#### **事项 9：（2022）京 03 执 989 号案件**

##### 一、涉诉主体

申请人：中信信托有限公司（以下简称“中信信托”）

被申请人：

深圳市世茂新里程实业有限公司（以下简称“深圳新里程”，公司之控股子公司）

厦门傲悦企业管理有限公司（以下简称“厦门傲悦”，世茂集团子公司）

福建五环实业有限公司（以下简称“福建五环”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

## 二、涉诉金额

本金 4.70 亿元及利息等。

## 三、案件背景

2020 年 3 月 12 日，中信信托（代表中信信托·西安经开项目贷款集合资金信托计划）与厦门傲悦签订《贷款合同 2》、《贷款合同 2 之补充协议》（合称“贷款合同 2”），中信信托向厦门傲悦发放不超过 5 亿元贷款，贷款期限为 24 个月和 36 个月，分期发放，中信信托与福建五环实业有限公司（“福建五环”）签订《债务确认协议 1》、《债务确认协议 1 之补充协议》，福建五环作为共同债务人对《贷款合同 2》项下贷款承担连带偿还责任。中信信托与深圳新里程签订《最高额抵押合同》，深圳新里程以位于深圳市龙岗区龙城街道深港国际中心项目项下的地块五（宗地编号 G01045-0199，不动产权证号粤（2019）深圳市不动产权第 0063636 号）提供最高额抵押担保。

因本案涉及的世茂集团子公司、公司之控股子公司未按时归还“中信信托·西安经开项目贷款集合资金信托计划”项下本息，中信信托提起公证债权文书强制执行。

## 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 4.70 亿元及利息等

## 五、诉讼或执行最新进展

轮候查封深圳新里程名下龙岗项目 12 宗土地及 283 套房产。12 宗土地二拍已流拍。

### 事项 10：(2023)渝 05 执 278 号案件

#### 一、涉诉主体

申请人：重庆国际信托股份有限公司（以下简称“重庆信托”）

被申请人：

三亚翔合置业有限公司（以下简称“三亚翔合”，公司之控股子公司）

世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

重庆诺羽斯贸易有限公司（以下简称“重庆诺羽斯”，世茂集团子公司）

许世坛（以下简称“许先生”）

## 二、涉诉金额：

本金 4.34 亿元及利息等。

## 三、案件背景

重庆信托与重庆诺羽斯签署《债权债务履行协议》，约定重庆诺羽斯本期债券发行规模为人民币 20 亿元整（实际发行规模以实际发行情况为准），重庆信托代表“重庆诺羽斯贸易有限公司 2021 年第一期可转换公司债券”全体持有人认购本期债券。后重庆信托与重庆诺羽斯签署《债权债务履行协议之补充协议一》，约定本期债券全部担保措施如下：1、世茂集团承担差额补足义务；2、世茂建设提供连带责任保证担保；3、三亚翔合承担差额补足义务；4、三亚翔合以其持有的位于三亚市吉阳区的三处土地使用权（宗地编号：SY2020-40、SY2020-38、SY2020-39）提供抵押担保；5、许先生提供连带责任担保。

因本案涉及的世茂集团及下属子公司、公司之控股子公司、许先生未按约履行本息的支付义务，重庆信托提起公证债权文书强制执行。

## 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 2.94 亿元及利息等

## 五、诉讼或执行最新进展

与 2425 号案同步沟通处理。债务人签署《还款及提存协议》，按协议约定归还重庆信托部分债务后，视同全部债务履行完毕。重庆信托已解除三亚翔睿 A 地块及地上房源的查封，解冻三亚翔睿名下所有账户冻结资金，解除三亚翔合 B、D 地块的查封及注销三亚翔合 B、D 地块的抵押。

### **事项 11：（2022）鲁济南泉城证他字第 263 号执行证书+（2022）苏 03 执 341 号执行裁定书**

#### 一、涉诉主体

申请人：济南铁茂投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南铁茂”）

被申请人：

徐州世茂置业有限公司（以下简称“徐州置业”，公司之控股子公司，）

南昌世茂新发展置业有限公司（以下简称“南昌世茂”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

## 二、涉诉金额：

本金 2.90 亿元及利息等。

## 三、案件背景

2020 年 7 月 23 日，济南铁茂、江西银行、南昌世茂、世茂建设、徐州置业分别签订《江西银行委托贷款合同》及补充协议、《最高额保证合同》、《最高额抵押合同》，约定江西银行受济南铁茂的委托向南昌世茂提供 2.9 亿元委托借款，徐州置业以自持的大卖场对前述借款提供抵押担保。2022 年 6 月 20 日山东省济南泉城公证处出具（2022）鲁济南泉城证他字第 263 号履行义务通知书，要求南昌世茂承担还款责任，世茂建设、徐州置业承担担保责任。

## 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 2.90 亿元及利息等。

## 五、诉讼或执行最新进展

2022 年 12 月 27 日，江苏省徐州市中级人民法院做出（2022）苏 03 执 341 号之一《执行裁定书》，鉴于未发现被执行人有可供执行的财产，申请人亦未提供可供执行的财产线索，裁定终结（2022）鲁济南泉城证他字第 263 号执行证书的本次执行程序。济南铁茂后续提起公证债权文书强制执行。

徐州置业以持有的徐房权证云龙字第 117655 号不动产提供抵押担保，该不动产为自持 1-4 层商业，承租商户的经营业态为大卖场，大卖场目前经营正常。申请人有权申请对抵押物进行拍卖，要求通过以物抵债方式进行债务清偿。该抵债事项已于 2023 年 11 月 24 日公司召开的 2023 年第四次临时股东大会审议通过。截止目前，资产已完成过户，且世茂集团及其下属子公司已通过扣减对公司下属子公司的应收款给予公司等额补偿。

### 事项 12：执行案号（2022）苏 0114 执 2102 号

#### 一、涉诉主体

申请人：济南市钢城小额贷款股份有限公司（以下简称“钢城小贷”）

被申请人：

南京世茂新发展置业有限公司（以下简称“南京新发展”，公司之控股子公司）

南京世荣置业有限公司（以下简称“南京世荣”，世茂集团子公司）

上海世茂房地产有限公司（以下简称“上海世茂房地产”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

## 二、涉诉金额

本金 3.30 亿元及利息等。

## 三、案件背景

济南铁盈投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南铁盈”）、钢城小贷与南京世荣于 2021 年 5 月 31 日签订了《委托贷款合同》、《委托贷款人民币资金借款合同》，钢城小贷向南京世荣发放 3.3 亿元的贷款。南京新发展提供不动产抵押担保。后未能按期还款，钢城小贷向法院申请执行公证债权文书。

## 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 3.14 亿元及利息等

## 五、诉讼或执行最新进展

2022 年 12 月 29 日法院作出终本裁定。南京新发展为该笔融资的抵押担保人，提供了坐落于南京市雨花台区安德门大街 62 号共计 72 套不动产作为抵押物，前述抵押物大部分已经出租。根据土地出让合同约定，前述抵押物存在销售限制，需自持不少于 5 年（自房产证发证之日起算），目前尚未到期。申请人有权申请对抵押物进行拍卖，要求通过以物抵债方式进行债务清偿。该抵债事项已于 2023 年 11 月 24 日公司召开的 2023 年第四次临时股东大会审议通过。截止 2024 年 4 月 28 日，资产尚未过户。

### 事项 13：执行案号（2023）鄂 01 执 376 号

#### 一、涉诉主体

申请人：中国东方资产管理股份有限公司湖北省分公司（以下简称“东方资产”）

被申请人：

武汉世茂嘉年华置业有限公司（以下简称“武汉世茂嘉年华”，公司之控股子公司）

长沙世茂房地产有限公司（以下简称“长沙世茂”，世茂集团子公司）

武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司（以下简称“武汉世茂锦绣”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）

#### 二、涉诉金额

本金 6.20 亿元及利息等。

#### 三、案件背景



2018 年，东方资产以 6 亿元打折收购上海沛夏贸易有限公司（以下简称“上海沛夏”）名下对长沙世茂债权 7 亿元，并与长沙世茂、世茂建设、武汉世茂锦绣签订《债务重组协议》等文件，由长沙世茂提供抵押担保、武汉世茂嘉年华提供抵押担保，前述部分债权债务协议文件在湖北省武汉市中星公证处办理公证债权文书。

东方资产于 2022 年 8 月向债务人和担保人发函催促还款，公证处于 2022 年 9 月 30 日出具编号为（2022）鄂中星内证字第 11530 号的《执行证书》。

#### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 0.86 亿元及利息等

#### 五、诉讼或执行最新进展

东方资产根据武汉市中星公证处出具的执行证书向武汉市中级人民法院申请强制执行。武汉世茂嘉年华以坐落于武汉市蔡甸区大集街天星村面积为 5,499.5 平方米的商业用房提供抵押担保，已被查封，且被执行已拍卖。2024 年 3 月 18 日二拍已流拍。

### 事项 14：（2022）渝 05 执 2425 号案件

#### 一、涉诉主体：

申请人：重庆国际信托股份有限公司（以下简称“重庆信托”）

被申请人：

三亚翔合置业有限公司（以下简称“三亚翔合”，公司之控股子公司）

三亚翔睿置业有限责任公司（以下简称“三亚翔睿”，公司之控股子公司）

上海茂舒建材有限公司（以下简称“上海茂舒”，世茂集团子公司）

成都世茂悦盈房地产开发有限公司（以下简称“成都世茂”，世茂集团子公司）

绵阳高新区三阳塑胶有限责任公司（以下简称“绵阳三塑”，世茂集团子公司）

陕西创鑫房地产开发有限公司（以下简称“陕西创鑫”，世茂集团子公司）

浚亮有限公司（TARGETCENTRELIMITED）（以下简称“浚亮公司”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）。

#### 二、涉诉金额：

本金 3.80 亿元及利息等。

#### 三、案件背景

重庆信托（代表“重庆信托·鑫虹 1 号集合资金信托计划”）与上海茂舒签订了《信托借款合同》、《信托借款合同之补充协议一》等多个补充协议，2020 年 6 月 18 日至 2021 年 5 月 24 日以信托计划项下募集的信托资金向上海茂舒发放信托贷款。该笔融资担保措施包括成都世茂 65554 m<sup>2</sup> 三块土地抵押及加入债务、绵阳三塑 33153.88 m<sup>2</sup> 三块土地抵押、陕西创鑫 89 套商业房产抵押、浚亮公司持有重庆浚亮房地产开发有限公司的 75% 股权质押、三亚翔睿及三亚翔合承担连带责任保证。

因本案涉及的世茂集团子公司、公司之控股子公司未按约履行“重庆信托·鑫虹 1 号集合资金信托计划”项下本息的支付义务，重庆信托提起公证债权文书强制执行。

#### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 1.57 亿元及利息等

#### 五、诉讼或执行最新进展

债务人签署《还款及提存协议》，按协议约定归还重庆信托部分债务后，视同全部债务履行完毕。重庆信托已解除三亚翔睿 A 地块及地上房源的查封，解冻三亚翔睿名下所有账户冻结资金，解除三亚翔合 B、D 地块的查封及注销三亚翔合 B、D 地块的抵押。

### 事项 15：（2022）苏 0106 执 4872 号案件

#### 一、涉诉主体

申请人：泰安恒铁投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“泰安恒铁”）

被申请人：

南京世茂房地产开发有限公司（以下简称“南京世茂房地产”，公司之控股子公司）

济南君睐商业保理有限公司（现已更名为：济南君睐企业管理有限公司，以下简称“济南君睐”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

#### 二、涉诉金额

本金 2.50 亿元及利息等。

#### 三、案件背景

济南君睐与泰安恒铁于 2020 年 4 月 2 日签署了《债权资产转让及主合同》及《债权资产转让及主合同补充协议》，泰安恒铁依据合同约定支付 46,500 万元转让价款，济南君睐有回购义务。担保措施包括：南京世茂房地产提供抵押担保。后济南君睐未能按期支付回购价款，泰安恒铁依据债权文书公证书，向法院申请强制执行。

#### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 2.50 亿元及利息等

#### 五、诉讼或执行最新进展

目前该案处于终本状态。南京世茂房地产开发有限公司以持有的坐落于南京市鼓楼区南通路 118 号 30 套房产提供抵押担保。为避免资产价值因司法拍卖而严重折损，其中 29 套房产拟通过以物抵债方式进行债务清偿，另 1 套正常销售。该抵债事项于 2023 年 11 月 24 日公司召开的 2023 年第四次临时股东大会审议通过，2024 年 2 月 23 日泰安恒铁指定主体通过司法拍卖方式竞得 29 套房产，且世茂集团及下属子公司已通过扣减对公司子公司的应收款给予公司等额补偿。

#### 事项 16：（闽）01 执 225 号案件

##### 一、涉诉主体

原告：西藏信托有限公司（以下简称“西藏信托”）

被告：

石狮世茂新城房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂新城”，公司之控股子公司）

石狮世茂房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂房地产”，公司之控股子公司）

尚悦（天津）建材贸易有限责任公司（以下简称“尚悦建材”，世茂集团子公司）

徐州世茂新世纪置业有限公司（以下简称“徐州世茂”，世茂集团子公司）

世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）等

##### 二、涉诉金额

本金 1.09 亿元及利息等。

##### 三、案件背景

2021 年 7 月 28 日西藏信托与深圳市领途商业保理有限公司（以下简称“领途保理”）签署《应收账款转让协议》，约定领途保理将对尚悦建材及徐州世茂享有的 111,605,597.62 元债权转让给西藏信托，转让对价为 98,235,833.33 元，对价款约定可分笔支付。2022 年 8 月 15 日西藏信托以被告世茂建设评级降低为由宣布到期，并提起诉讼要求尚悦建材、徐州世茂支付应收账款及其利息；世茂集团承担差额补足义务；世茂建设提供连带责任保证担保；石狮世茂新城、石狮世茂房地产系保证人及抵押人。

##### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 1.09 亿元及利息等。

## 五、诉讼或执行最新进展

已判决生效，完成法拍，待资产过户。

### 事项 17: (2022) 苏 01 民初 2575 号和 (2022) 苏 01 民初 2900 号案件

案号: (2022) 苏 01 民初 2575 号

#### 一、涉诉主体

原告: 中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司(以下简称“华融江苏分公司”)

被告:

石狮世茂房地产开发有限公司(以下简称“石狮世茂房地产”, 公司之控股子公司)

石狮世茂新城房地产开发有限公司(以下简称“石狮世茂新城”, 公司之控股子公司)

上海沛夏贸易有限公司(以下简称“上海沛夏”, 世茂集团子公司)

上海世茂建设有限公司(以下简称“世茂建设”, 世茂集团子公司)

泉州世茂嘉年华置业有限公司(以下简称“泉州世茂嘉年华”, 世茂集团子公司)

#### 二、涉诉金额

本金 5.54 亿元及补偿金、违约金等。

#### 三、案件背景

2020 年 9 月 25 日, 华融江苏分公司与上海斐萱建材有限公司(以下简称“上海斐萱”)签订了《债权转让协议》、《债权转让协议之补充协议一》, 约定上海斐萱将其对上海沛夏合计 55,555.60 万元的债权转让给华融江苏分公司。同日, 华融江苏分公司与上海沛夏签署《还款协议》、《还款协议之补充协议一》, 约定给予上海沛夏 24 个月的还款宽限期, 即自 2020 年 9 月 30 日起至 2022 年 9 月 29 日止。担保条件为: 石狮世茂房地产、石狮世茂新城以其部分资产提供第一顺位抵押担保。

2022 年 7 月 15 日, 华融江苏分公司向江苏省南京市中级人民法院提起诉讼。2022 年 7 月 28 日, 石狮世茂房地产、石狮世茂新城收到江苏省南京市中级人民法院(2022)苏 01 民初 2575 号《应诉通知书》。

#### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日, 本金 4.59 亿元及利息等。

#### 五、诉讼或执行最新进展

2024 年 3 月 5 日二审开庭, 待裁定。

## 事项 18: (2022) 沪 74 民初 2566 号案件

### 一、涉诉主体

原告：光大兴陇信托有限公司（以下简称“光大兴陇”）

被告：

福州茂洲置业有限公司（以下简称“福州茂洲”，公司之控股子公司）

福州景翊企业管理有限公司（以下简称“福州景翊”，公司之控股子公司）

上海骞麟建材有限公司（以下简称“上海骞麟”，世茂集团子公司）

北京嘉松贸易有限公司（以下简称“北京嘉松”，世茂集团子公司）

福州傲崇企业管理有限公司（以下简称“福州傲崇”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）

### 二、涉诉金额

本金 30.21 亿元及利息等。

### 三、案件背景

2020 年 6 月，光大兴陇信托与上海骞麟、北京嘉松签订《光信·光乾·优债 159 号集合资金信托计划信托贷款合同》及其补充协议，分别于 2020 年 6 月 23 日和 2020 年 9 月 30 日共计发放贷款人民币 40 亿元，应分别于 2023 年 6 月和 2023 年 9 月到期。担保措施如下：福州茂洲以其持有的福州市宗地 2020-23 号地块国有建设用地使用权为贷款人设定抵押权，提供抵押担保；福州傲崇企业管理有限公司（以下简称“福州傲崇”）将持有的对上海丹辰的 10.1508 亿元、对南京咏而归的 10.1508 亿元的债权和其利益、收益为《信托贷款合同》项下的债权设立质押担保并办理质押登记。2022 年 8 月 5 日原告向法院起诉被告。

### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 30.02 亿元及利息等。

### 五、诉讼或执行最新进展

二审判决已出，法院尚未启动法拍程序。上海骞麟、北京嘉松收取融资款后，辗转通过世茂建设、福州茂洲两股东上海丹辰信息技术有限公司（以下简称“上海丹辰”）和南京咏而归文化传媒有限公司（以下简称“南京咏而归”）账户支付给福州茂洲，用于支付福州茂洲开发的项目土地购买款和归还对福州景翊的部分债务。上述担保事项融资资金实际用于公司项目。

**事项 19：诉讼案号：（2022）浙 03 民初 240 号案件**

一、涉诉主体

原告：温州银行股份有限公司（以下简称“温州银行”）

被告：

杭州世茂瑞盈置业有限公司（以下简称“杭州世茂瑞盈”，公司之控股子公司）

上海斐萱建材有限公司（以下简称“上海斐萱”，世茂集团子公司）

大连世茂新领域置业有限公司（以下简称“大连世茂新领域”，世茂集团子公司）

余姚世茂牟山湖休闲度假区开发有限公司（以下简称“余姚世茂牟山湖”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

绍兴世茂新置业发展有限公司（以下简称“绍兴世茂新置业”，世茂集团子公司）

大连世茂嘉年华置业有限公司（以下简称“大连世茂嘉年华”，世茂集团子公司）

二、涉诉金额

本金 2.98 亿元及利息等。

三、案件背景

2021 年 10 月上海斐萱作为借款人与温州银行签订借款合同，融资金额 3 亿元。由杭州世茂瑞盈以其开发的杭州世茂智慧之门项目 C、D 楼 84 套房屋进行抵押担保并办理抵押登记；由绍兴世茂新置业以其开发的绍兴世茂天际中心 4013 号等 120 套房屋进行抵押担保并办理抵押登记；并由世茂建设、大连世茂嘉年华承担连带担保责任，由大连世茂嘉年华以其不动产号为 201801900059 的不动产作抵押担保、由大连世茂新领域以其不动产号为 201801900052、201801900058 的不动产作抵押担保；同时追加余姚世茂牟山湖作为共同还款人。2022 年 2 月 14 日，原告向法院起诉被告。

四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，债务人已全额偿还债务杭州世茂瑞盈相关责任已解除。

**事项 20：(2022)京 74 民初 1179 号**

一、诉讼主体

原告：华鑫国际信托有限公司（以下简称“华鑫信托”）

被告：

石狮世茂房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂房地产”，公司之控股子公司）

福建五环实业有限公司（以下简称“福建五环”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

福建世茂瑞盈房地产开发有限公司（以下简称“福建世茂瑞盈”，世茂集团子公司）

## 二、涉诉金额

本金 4.27 亿元及利息等。

## 三、案件背景

2020 年 6 月 22 日至 2021 年 4 月 27 日，福建五环与华鑫信托签订《特定资产收益权转让暨回购合同》以及相关补充协议等。担保措施为：福建世茂瑞盈提供抵押担保；石狮世茂房地产提供抵押担保；厦门世茂新纪元置业有限公司提供抵押担保等。

## 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 0.81 亿元及利息等。

## 五、诉讼或执行最新进展

2022 年 6 月 7 日，华鑫信托向北京金融法院提起诉讼。一审已经宣判，双方暂未上诉。

### 事项 21: (2022) 津 02 民初 680 号

#### 一、诉讼主体

原告：北方国际信托股份有限公司（以下简称“北方信托”）

被告：

武汉世茂嘉年华置业有限公司（以下简称“武汉世茂嘉年华”，公司之控股子公司）

长沙世茂房地产有限公司（以下简称“长沙世茂”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

武汉世茂天润置业有限公司（以下简称“武汉世茂天润”，世茂集团子公司）

第三人：中证信用融资担保有限公司（以下简称“中证信用”）

#### 二、涉诉金额

本金 5 亿元及利息等。

### 三、案件背景

2020 年 6 月 9 日，长沙世茂与北方信托签订借款合同，由北方信托向长沙世茂提供借款人民币 5 亿元，借款期限 1 年，2020 年 6 月 19 日北方信托放款，中证信用为委贷人。同日，武汉世茂嘉年华签订《抵押合同》，提供武汉世茂嘉年华项目商业中心地块抵押担保。

2021 年 6 月 9 日，长沙世茂与北方签订借款展期 1 年协议，借款期限变更为 2020 年 6 月 19 日至 2022 年 6 月 18 日，并且相应的主体担保均延期。

2022 年初，因长沙世茂未归还第一季度的利息，北方信托发出贷款提前到期通知，同时启动诉讼。

2023 年 2 月取得天津市第二中级人民法院一审判决，长沙世茂及其他世茂主体均未上诉，一审判决生效。

### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 5 亿元及利息等。

### 五、仲裁或执行最新进展

一审判决已出并已生效，进入强制执行，抵押物武汉龙湾乐园地块评估中。

## 事项 22：仲裁案号：（2022）沪 74 民初 1067 号

### 一、诉讼主体

原告：陆家嘴国际信托有限公司（以下简称“陆家嘴信托”）

被告：

南京世茂房地产开发有限公司（以下简称“南京世茂房地产”，公司之控股子公司）

芜湖世茂新发展置业有限公司（简称“芜湖世茂新发展”，公司之控股子公司）

南京世茂新发展置业有限公司（以下简称“南京世茂新发展”，公司之控股子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

南京世荣置业有限公司（以下简称“南京世荣”，世茂集团子公司）

### 二、涉诉金额

本金 18.31 亿元及利息等。

### 三、案件背景

2020 年 12 月 12 日，南京世荣与陆家嘴信托签订了《投资和管理协议》、《投资和



管理协议之补充协议一》，2020 年 12 月 14 日，签订了《投资和管理协议之补充协议二》，南京世荣向陆家嘴信托融资 18.36 亿元。南京世茂房地产、芜湖世茂新发展提供抵押担保，其中南京世茂新发展的抵押担保责任已经解除。

2023 年 1 月 31 日，上海金融法院做出（2022）沪 74 民初 1067 号《民事判决书》，2023 年 6 月 26 日，上海市高级人民法院做出（2023）沪民终 388 号《民事判决书》，判决内容为维持原判。

#### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 5 亿元及利息等。

#### 五、仲裁或执行最新进展

已二审生效，陆家嘴信托已申请强执，目前正在对南京世荣公司、芜湖世茂新发展的抵押资产进行评估。

### 事项 23:（2022）粤 03 民初 5823 号

#### 一、诉讼主体

原告：深圳市易巢数字科技有限公司（以下简称“深圳易巢”）

被告：

厦门世茂新领航置业有限公司（以下简称“厦门世茂新领航”，公司之控股子公司）

上海骞奕建材有限公司（以下简称“上海骞奕”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）等

#### 二、涉诉金额

本金 0.5 亿元及利息等。

#### 三、案件背景

2021 年 8 月，深圳易巢委托国通信托有限责任公司（简称“国通信托”）与上海骞奕签订借款合同，约定国通信托向上海骞奕提供借款 5000 万元。世茂集团为该笔借款提供连带责任保证担保，厦门世茂新领航以其名下 F3 项目 815 个地下车位提供抵押担保，协议约定没有办理抵押登记的，世茂世茂新领航将需承担保证责任。后续并未办理抵押登记。2022 年 5 月，深圳易巢在深圳中院起诉，要求上海骞奕偿还借款 5000 万并支付利息、罚息等。

#### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 0.5 亿元及利息等。

## 五、诉讼或执行最新进展

已于 2023 年 11 月 17 日达成和解调解。

### 事项 24：青岛世奥投资发展有限公司（以下简称“青岛世奥”，公司之控股子公司）

#### 一、融资所涉主体

贷款人：光大兴陇信托有限公司（以下简称“光大兴陇信托”）

借款人：青岛世茂新城房地产开发有限公司（以下简称“青岛世茂”，世茂集团子公司）

抵押人 1：烟台世茂置业有限公司（以下简称“烟台世茂置业”，世茂集团子公司）

抵押人 2：牡丹江世茂置业有限公司（以下简称“牡丹江世茂置业”，世茂集团子公司）

抵押人 3：南京海峡城开发建设有限公司（以下简称“南京海峡城”，世茂集团子公司）

抵押人 4：南通世茂新纪元房地产开发有限公司（以下简称“南通世茂新纪元”，世茂集团子公司）

抵押人 5：青岛世奥

质押人：南京硕天置业有限公司（以下简称“南京硕天置业”，世茂集团子公司）

保证人：上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

差额补足人：世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）

承诺人：青岛世茂新城房地产开发有限公司（以下简称“青岛世茂新城”，世茂集团子公司）

#### 二、融资基本情况

光大兴陇信托代表“光信·光坤·优债泰享 12 号单一资金信托计划”与青岛世茂于 2019 年 12 月 18 日签署《信托贷款合同》及补充协议，向青岛世茂发放信托贷款项目，融资本金金额为 12 亿元。

该笔融资增信措施包括：青岛世奥、烟台世茂置业有限公司、南京海峡城、南通世茂新纪元均以其名下资产提供不动产抵押担保。

截至《信托贷款合同之补充协议（四）》生效日，贷款本金余额为 9.3 亿元，贷款

期限不超过 66 个月，于 2025 年 5 月 10 日前分期还款。

青岛世奥作为抵押人，于 2019 年 12 月 19 日，与光大兴陇信托签署了《土地使用权抵押合同》，并认可贷款期限变更为 66 个月，贷款到期日由 2022 年 12 月 16 日变更为 2025 年 5 月 10 日。

该笔融资截至 2023 年 12 月 31 日的待偿本金余额为 9.04 亿元。

三、公司于 2023 年 11 月 24 日召开 2023 年第四次临时股东大会审议通过青岛世奥为关联方借款展期提供资产抵押的议案，目前该笔融资处于正常存续状态，对青岛世奥的日常经营无影响。该笔融资同时有多笔抵押担保和其他担保措施，青岛世奥风险相对可控。考虑到青岛世奥基于抵押担保责任可能会在前述融资项下发生承担抵押担保责任等极端情况下的资产损失，为确保青岛世奥的权益，上海樾泓奕企业管理有限公司已将对上海丹馨企业管理有限公司的债权 9.16 亿元质押给青岛世奥，质押担保的期限为 2023 年 11 月 7 日至债务清偿之日。

#### **事项 25：福建世茂新里程投资发展有限公司（以下简称“福建新里程”，公司之控股子公司）**

##### 一、融资所涉主体

放款主体：华澳国际信托有限公司（以下简称“华澳信托”）

融资人：深圳市槿润商业保理有限公司（现名为“深圳市槿润企业管理有限公司”）（以下简称“槿润保理”，世茂集团子公司）

抵押人：福建新里程

保证人：上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

差额补足人：上海世茂房地产有限公司（以下简称“上海世茂房地产”，世茂集团子公司）

代偿承诺人：世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）

##### 二、融资基本情况

2021 年 3 月，槿润保理与上海世茂房地产签署《保理合同》，保理融资款为 10 亿元。后槿润保理（作为转让方）与华澳信托签署《应收账款转让暨回购协议》及补充协议，约定转让方将其基于《保理合同》享有的应收租金债权转让给华澳信托成立的华澳·臻鑫 263 号（槿润保理）集合资金信托计划，槿润保理按期溢价回购各笔标的债权。福建新里程以其持有的厦门市思明区演武西路 188 号 20-35 层办公、601 单元、1903 单元、1905 单元、1906 单元办公房地产为槿润保理的回购义务提供抵押担保。华澳信托于 2021 年 3 月 18 日起陆续向槿润保理支付标的应收租金债权转让价款共计人民币 9.785 亿元。

该笔融资增信措施包括：福建新里程以持有的抵押物设定抵押权；世茂建设提供连

带责任保证担保；世茂集团提供代偿承诺，并对应付未付义务承担不可撤销的连带保证责任；上海世茂房地产提供差额补足承诺。

该笔融资截止 2023 年 12 月 31 日的待偿本金余额为 9.57 亿元。

三、截止目前，槿润保理未按照合同约定履行回购义务，债务已到期并处于逾期状态。经各方商议，已签订《关于以物抵债实现债务清偿的协议书》，由福建新里程（作为抵押人）向华澳信托的指定主体厦门臻和鑫企业管理有限公司过户抵押物业用于抵偿债务，抵债本金为 9.57 亿元本金及相应的回购溢价款。该抵债事项已于 2023 年 11 月 24 日公司召开的 2023 年第四次临时股东大会审议通过。若抵债房产成功过户，则槿润保理的所有支付义务（包括但不限于所有回购款本金、回购溢价款等）均视为已经全部履行完毕，原交易文件项下债务偿还完毕，福建新里程的抵押担保义务也视为已履行完毕。福建新里程因承担抵押担保责任而产生的资产损失，将由世茂集团及下属子公司通过扣减对公司及下属子公司应收款的方式给予等额补偿。截止目前，资产尚未过户。

#### **事项 26：福建世茂创世纪置业有限公司（以下简称“福建创世纪”，公司之控股子公司）**

##### 一、融资主体：

放款主体：浙商金汇信托股份有限公司（以下简称“浙金信托”）

融资人：杭州世茂嘉年华置业有限公司（以下简称“杭州世茂嘉年华”，世茂集团子公司）

抵押人 1：杭州临安同人置业有限公司（以下简称“临安同人置业”，世茂集团子公司）

抵押人 2：福建创世纪

保证人：上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

差额补足人：世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）

共同债务人：临安同人置业

##### 二、融资基本情况

2021 年 5 月 12 日，浙金信托（代表信托计划）、杭州汇昇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、杭州世茂嘉年华、杭州傲润企业管理有限公司与临安同人置业签署《合作框架协议》和补充协议、《股权投资协议》、《股东借款合同》、《资产收购合同》等，融资放款合计 10.5 亿元。

该笔融资增信措施包括：世茂建设提供连带责任保证担保；世茂集团提供差额补足承诺；临安同人置业承担共同还款义务并提供抵押担保；福建创世纪提供抵押担保。

截至 2023 年 12 月 31 日的待偿本金余额为 4.89 亿元。

### 三、涉诉情况

因发生预期债务违约，杭州汇昇就借款债权向浙江省杭州市中级人民法院提起诉讼，案号为（2022）浙 01 民初 1305 号。2022 年 12 月 16 日，浙金信托、杭州汇昇、临安同人置业和世茂建设达成《和解协议》，各方确认临安同人置业、世茂建设和杭州世茂嘉年华置业有限公司应共同向杭州汇昇支付的合伙份额收购价款为：收购基本价款 5 亿元+按 10.85%/年的标准计算的收购溢价款（溢价款暂计至 2022 年 12 月 13 日为 54,250,000 元）。

另外，浙金信托依据《有限合伙份额收购协议》要求杭州世茂嘉年华置业有限公司、临安同人置业立即支付合伙份额收购价款，并向浙江省杭州市中级人民法院提起诉讼。2023 年 8 月 18 日，浙江省杭州市中级人民法院作出（2022）浙 01 民初 1304 号《民事判决书》，查明根据浙金信托出具的情况说明，确认杭州世茂嘉年华置业有限公司、临安同人置业在本案诉讼期间新增还款，确认剩余合伙份额收购基本价款为 4.894 亿元；并判决：杭州世茂嘉年华置业有限公司、临安同人置业于判决生效之日起十日内支付浙金信托收购基本价款 4.894 亿元和以未付金额为基数、按照年利率 10.85%的标准计算自 2022 年 12 月 13 日起至实际付清之日止的收购溢价款、律师费、诉讼保全保险费，若杭州世茂嘉年华置业有限公司、临安同人置业未按时履行上述付款义务，浙金信托有权就被告临安同人公司提供的位于杭州市临安区锦北街道潘山村（同人山庄）使用权不动产权证号为浙（2019）临安区不动产权第 0018061 号的国有建设用地以折价或以拍卖、变卖所得价款在前述全部未付金额范围内优先受偿。临安同人置业提起上诉，2023 年 11 月 3 日开庭。浙金信托在 1304 案审理过程中提出增加确认浙金在福州 108 地块项目抵押权优先的诉请，法院未同意。为了保障解抵押退地期间安全性，根据浙金信托反馈，其在杭州中院立案（2023）浙 01 民初 1305 号，但项目并未收到诉讼文件。

四、该笔融资中福建创世纪以持有的位于福州市台江区滨西大道以北、闽江北岸中央商务区 B-1 地块的证号为闽（2021）福州市不动产权第 0000031 号的土地使用权提供抵押担保。目前，福建创世纪已与福州市自然资源和规划局签署《福州市国有建设用地使用权出让合同补充合同》，将在交还上述地块（不动产权证号：闽（2021）福州市不动产权第 0000031 号）后获得土地价款的退还。福建创世纪前期已缴纳福州地块土地款 15.3 亿元，具体退还金额及退还时间待与福州市自然资源和规划局进一步协商确定。为进一步推进债务化解，福建创世纪同意作为共同债务人，将退地应收款为关联方债务人向浙金信托提供质押担保。待福建创世纪收回退地款后，退地款中与应履行债务金额的等额资金作为清偿上述债务的资金来源之一，并由浙金信托进行管理，福建创世纪配合资金安全工作，以避免资金被挪用或受损。在关联方债务人通过自筹资金归还上述借款后，浙金信托将向福建创世纪释放受其管理的等额资金。同时，本次新增世茂建设对债权中部分本金 147,828,713.56 元及对应的利息（溢价款）、违约金（如有）向浙金信托承担连带清偿责任。该事项已于 2024 年 2 月 26 日公司召开的 2024 年第二次临时股东大会审议通过，双方已完成和解。考虑到福建创世纪基于担保责任可能会在前述融资项下发生承担担保责任等极端情况下的资产损失，为确保福建创世纪的权益，将以世茂集团及其子公司对世茂股份及子公司持有的应收账款向公司提供反担保。

**事项 27:**

宁波世茂理想置业有限公司（以下简称“宁波理想置业”，公司之控股子公司）

南京世茂新发展置业有限公司（以下简称“南京新发展”，公司之控股子公司）

一、融资所涉主体

放款主体：华澳国际信托有限公司（以下简称“华澳信托”）

融资人：上海沛夏贸易有限公司（以下简称“上海沛夏”，世茂集团子公司）

抵押人 1：宁波理想置业

抵押人 2：南京新发展

保证人：上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

差额补足人：文昌世茂新里程置业有限公司（以下简称“文昌新里程”，世茂集团子公司）

代偿承诺人：世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）

二、融资基本情况

2021 年，华澳信托成立的华澳·臻鑫 350 号（华夏贸易）集合资金信托计划受让上海沛夏应收债权（约定转让价格：9.8 亿元），实际融资本金金额 2.987 亿元。宁波理想置业、南京新发展作为抵押人承担抵押担保责任。

该笔融资增信措施包括：世茂建设提供连带责任保证担保；南京新发展、宁波理想置业提供抵押担保；世茂集团作为代偿方承担代为清偿责任；文昌新里程作为差额补足方提供差额补足义务。

该笔融资截止 2023 年 12 月 31 日的待偿本金余额为 2.987 亿元。

三、截止目前，上海沛夏未按照合同约定履行回购义务，债务已到期并处于逾期状态，华澳信托尚未提起诉讼。

**事项 28:**

一、融资主体

放款主体：五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）

融资人：

重庆菲客维贸易有限公司（以下简称“重庆菲客维”，世茂集团子公司）

重庆瑞轲淼贸易有限公司（以下简称“重庆瑞轲淼”，世茂集团子公司）

上海骞奕建材有限公司（以下简称“上海骞奕”，世茂集团子公司）

抵押人：石狮世茂房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂房地产”）

抵押人及共同还款人：

常州世茂房地产有限公司（以下简称“常州世茂房地产”，世茂集团子公司）

无锡世茂房地产开发建设有限公司（以下简称“无锡世茂房地产”，世茂集团子公司）

天津世茂新里程置业有限公司（以下简称“天津世茂新里程”，世茂集团子公司）

保证人：

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）

北京帕冉工程咨询有限公司（以下简称“北京帕冉”，世茂集团子公司）

上海茂塘企业管理有限公司（以下简称“上海茂塘”，世茂集团子公司）

共同还款人：

宁波世茂嘉年华置业有限公司（以下简称“宁波世茂嘉年华”，世茂集团子公司）

文昌世茂新里程置业有限公司（以下简称“文昌世茂新里程”，世茂集团子公司）

## 二、融资基本情况

2021 年 6 月 28 日至 2021 年 12 月 16 日期间，重庆菲客维、重庆瑞轲森、上海骞奕建材与五矿信托（代表上述鼎泓 4 号、鼎泓 6 号、鼎泓 8 号集合资金信托计划）分别签订《应收账款债权转让暨回购合同》及其补充协议，融资款项本金分别不超过 19 亿元、18 亿元、18.5 亿元。2021 年 11 月，五矿信托与重庆菲客维、重庆瑞轲张、上海骞奕建材签订《债权债务确认协议》，约定重庆菲客维、重庆瑞轲森、上海骞奕建材同意作为共同债务人连带承担支付义务。

该笔融资的增信措施包括：常州世茂房地产、无锡世茂房地产、天津世茂新里程提供抵押担保，并承担共同还款义务；宁波世茂嘉年华、文昌世茂新里程承担共同还款义务；石狮世茂房地产提供抵押担保。

2023 年 6 月 30 日，五矿信托、重庆菲客维、重庆瑞轲森、上海骞奕建材与新债务人签署了《债务转移协议》，重庆菲客维、重庆瑞轲森、上海骞奕建材将部分债务转移给新债务人，未转移的存续债务确认为 50,215.45 万元回购本金及该等回购本金对应的回购溢价及其他应付款项。

三、石狮世茂房地产与五矿信托签订《抵押合同》，约定石狮世茂以其名下坐落于石狮市石金路 299 号的房产（不动产权证书号：闽（2021）石狮市不动产权第 0003480 号）为主合同项下债权提供抵押担保，但该笔抵押并未进行登记，不具有对抗第三人的法律效力。目前与五矿信托已就债务重组达成债转股及展期，并将债务转移给第三方主体，石狮世茂房地产的担保责任随之减少。

### 事项 29：（2022）苏 01 民初 2900 号

#### 一、涉诉主体

原告：中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司（以下简称“华融江苏分公司”）

被告：

石狮世茂房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂房地产”，公司之控股子公司）

上海骞麟建材有限公司（以下简称“上海骞麟”，世茂集团子公司）

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”，世茂集团子公司）

福州世茂新世纪房地产开发有限公司（以下简称“福州世茂新世纪”，世茂集团子公司）

福建世茂嘉年华房地产开发有限公司（以下简称“福建世茂嘉年华”，世茂集团子公司）

福建省五环酒店管理有限公司（以下简称“福建五环酒店”，世茂集团子公司）

福州世茂新纪元置业有限公司（以下简称“福州世茂新纪元”，世茂集团子公司）

平潭海峡恋岛置业有限公司（以下简称“平潭海峡恋岛”，世茂集团子公司）

南安市爱乐置业有限公司（以下简称“南安爱乐”，世茂集团子公司）

#### 二、涉诉金额

本金 5.50 亿元，补偿金、违约金等。

#### 三、案件背景

2021 年 1 月 13 日，上海忞睿贸易有限公司（以下简称“上海忞睿”）、上海骞麟与华融江苏分公司签订《债权转让协议》、《债权转让协议之补充协议一》，上海忞睿将其对上海骞麟享有 54,960 万元债权转让华融江苏分公司，华融江苏分公司由此支付债权转让价款，并取得对上海骞麟 54,960 万元债权。同日，华融江苏分公司与上海骞麟签订《还款协议》、《还款协议之补充协议一》，约定给予上海骞麟 15 个月的还款宽限期，即自 2021 年 2 月 2 日起至 2022 年 5 月 1 日止，担保条件为：（1）石狮世茂房地产以其部分资产提供第一顺位抵押担保；（2）福建五环酒店以其名下资产提供第一顺位



抵押担保；（3）福州世茂新世纪以其名下资产提供第一顺位抵押担保，并提供连带责任保证担保；（4）福州世茂新纪元以其名下资产提供第一顺位抵押担保；（5）上海骞麟提供质押担保；（6）世茂建设提供连带责任保证担保；（7）福建世茂嘉年华承担差额补足义务。2022 年 2 月 7 日，华融江苏分公司又分别与平潭海峡恋岛、南安爱乐分别签订《保证协议》，约定提供连带责任保证担保。

2022 年 8 月 4 日原告向法院起诉被告。2022 年 9 月 13 日，石狮世茂房地产收到《民事起诉状》（案号（2022）苏 01 民初 2900 号）。

#### 四、公司对应风险敞口

截止 2023 年 12 月 31 日，本金 2.59 亿元及利息等。

#### 五、诉讼或执行最新进展

2024 年 3 月 5 日二审开庭，待裁定。

#### （2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

项目	形成原因	相关金额（万元）	预计对财务状况的影响	获得补偿可能性
常熟世茂新发展置业有限公司	购房者	669.00	尚无法估计	可能
常熟世茂新纪元置业有限公司	购房者	63.93	尚无法估计	可能
福州茂洲置业有限公司	购房者	75,937.12	尚无法估计	可能
杭州禾睿房地产开发有限公司	购房者	38,677.93	尚无法估计	可能
杭州茂启房地产开发有限公司	购房者	15,719.99	尚无法估计	可能
杭州世茂瑞盈置业有限公司	购房者	2,449.55	尚无法估计	可能
湖北长建茂房地产开发有限公司	购房者	29,773.63	尚无法估计	可能
济南世茂天城置业有限公司	购房者	144,694.42	尚无法估计	可能
济南世茂置业有限公司	购房者	10,590.92	尚无法估计	可能
昆明悦盈房地产开发有限公司	购房者	49,764.80	尚无法估计	可能
昆山世茂房地产开发有限公司	购房者	55.62	尚无法估计	可能
南昌水城投资股份有限公司	购房者	2,113.85	尚无法估计	可能
南京世茂房地产开发有限公司	购房者	96,098.70	尚无法估计	可能
南京世茂新发展置业有限公司	购房者	28,648.95	尚无法估计	可能
宁波茂升房地产开发有限公司	购房者	138,941.29	尚无法估计	可能
前海世茂发展（深圳）有限公司	购房者	4,813.72	尚无法估计	可能
泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司	购房者	51,201.74	尚无法估计	可能
泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司	购房者	26,687.55	尚无法估计	可能

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	形成原因	相关金额(万元)	预计对财务状况的影响	获得补偿可能性
泉州世茂新里程置业有限公司	购房者	152,548.95	尚无法估计	可能
厦门世茂新领航置业有限公司	购房者	107,996.66	尚无法估计	可能
山东世茂鲁坤置业有限公司	购房者	91,585.91	尚无法估计	可能
深圳市坪山区城投宏源投资有限公司	购房者	6,719.90	尚无法估计	可能
深圳市世茂新里程实业有限公司	购房者	168,352.84	尚无法估计	可能
石狮世茂房地产开发有限公司	购房者	30,503.89	尚无法估计	可能
石狮世茂新城房地产开发有限公司	购房者	204,832.53	尚无法估计	可能
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	购房者	60,937.59	尚无法估计	可能
四川安谷川科技有限责任公司	购房者	3,633.40	尚无法估计	可能
苏州世茂投资发展有限公司	购房者	204.86	尚无法估计	可能
武汉世茂嘉年华置业有限公司	购房者	1,709.60	尚无法估计	可能
长沙世茂瑞盈置业有限公司	购房者	7,565.00	尚无法估计	可能
长沙世茂投资有限公司	购房者	1,159.00	尚无法估计	可能
南京世耀置业有限公司	购房者	3,626.00	尚无法估计	可能
济南文昌世茂广场置业有限公司	购房者	19,169.73	尚无法估计	可能
茂名世茂悦升房地产开发有限公司	购房者	9,714.55	尚无法估计	可能
南京恺昱企业管理咨询有限公司	购房者	9,108.29	尚无法估计	可能
福州傲达企业管理有限公司	购房者	5,898.97	尚无法估计	可能
福建世茂创世纪置业有限公司	购房者	1,811.96	尚无法估计	可能
三亚翔睿置业有限责任公司	购房者	160.00	尚无法估计	可能
福建世茂创世纪发展有限公司	购房者	117.38	尚无法估计	可能
徐州世茂置业有限公司	购房者	11.97	尚无法估计	可能

①为其他单位的银行借款提供担保的情况说明详见本附注九/5/(3)关联担保情况的披露。

②截止 2023 年 12 月 31 日为其他单位的购房者提供担保的情况说明：

公司控股子公司常熟世茂新发展置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，常熟世茂新发展置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 669.00 万元。

公司控股子公司常熟世茂新纪元置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，常熟世茂新纪元置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 63.93 万元。

公司控股子公司福州茂洲置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，福州茂洲置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 75,937.12 万元。

公司控股子公司杭州禾睿房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，杭州禾睿房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 38,677.93 万元。

公司控股子公司杭州茂启房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，杭州茂启房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 15,719.99 万元。

公司控股子公司杭州世茂瑞盈置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，杭州世茂瑞盈置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 2,449.55 万元。

公司控股子公司湖北长建茂房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，湖北长建茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 29,773.63 万元。

公司控股子公司济南世茂天城置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，济南世茂天城置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 144,694.42 万元。

公司控股子公司济南世茂置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，济南世茂置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 10,590.92 万元。

公司控股子公司昆明悦盈房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，昆明悦盈房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 49,764.80 万元。

公司控股子公司昆山世茂房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，昆山世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 55.60 万元。

公司控股子公司南昌水城投资股份有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，南昌水城投资股份有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 2,113.85 万元。

公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，南京世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 96,098.70 万元。

公司控股子公司南京世茂新发展置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，南京世茂新发展置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 28,648.95 万元。

公司控股子公司宁波茂升房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，宁波茂升房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 138,941.29 万元。

公司控股子公司前海世茂发展（深圳）有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，前海世茂发展(深圳)有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 4,813.72 万元。

公司控股子公司泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司提供担保的按揭贷款总额约为 51,201.74 万元。

公司控股子公司泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司提供担保的按揭贷款总额约为 26,687.55 万元。

公司控股子公司泉州世茂新里程置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，泉州世茂新里程置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 152,548.95 万元。

公司控股子公司厦门世茂新领航置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，厦门世茂新领航置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 107,996.66 万元。

公司控股子公司山东世茂鲁坤置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年

12 月 31 日止，山东世茂鲁坤置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 91,585.91 万元。

公司控股子公司深圳市坪山区城投宏源投资有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，深圳市坪山区城投宏源投资有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 6,719.90 万元。

公司控股子公司深圳市世茂新里程实业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，深圳市世茂新里程实业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 168,352.84 万元。

公司控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，石狮世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 30,503.89 万元。

公司控股子公司石狮世茂新城房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，石狮世茂新城房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 204,832.53 万元。

公司控股子公司石狮世茂新里程房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，石狮世茂新里程房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 60,937.59 万元。

公司控股子公司四川安谷川科技有限责任公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，四川安谷川科技有限责任公司提供担保的按揭贷款总额约为 3,633.40 万元。

公司控股子公司苏州世茂投资发展有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，苏州世茂投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 204.86 万元。

公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，武汉世茂嘉年华置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 1,709.60 万元。

公司控股子公司长沙世茂瑞盈置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，长沙世茂瑞盈置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 7,565.00 万元。

公司控股子公司长沙世茂投资有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担

保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，长沙世茂投资有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 1,159.00 万元。

公司控股子公司南京世耀置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，南京世耀置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 3,626.00 万元。

公司控股子公司济南文昌世茂广场置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，济南文昌世茂广场置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 19,169.73 万元。

公司控股子公司茂名世茂悦升房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，茂名世茂悦升房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 9,714.55 万元。

公司控股子公司南京恺昱企业管理咨询有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，南京恺昱企业管理咨询有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 9,108.29 万元。

公司控股子公司福州傲达企业管理有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，福州傲达企业管理有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 5,898.97 万元。

公司控股子公司福建世茂创世纪置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，福建世茂创世纪置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 1,811.96 万元。

公司控股子公司三亚翔睿置业有限责任公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，三亚翔睿置业有限责任公司提供担保的按揭贷款总额约为 160.00 万元。

公司控股子公司福建世茂创世纪发展有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，福建世茂创世纪发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 117.38 万元。

公司控股子公司徐州世茂置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2023 年 12 月 31 日止，徐州世茂置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 11.97 万元。

**3、除“十、2（1）与融资及担保相关的或有事项”外的其他财产被申请执行的情况**

除“十、2（1）与融资及担保相关的或有事项”外的其他财产被申请执行的情况如下：

序号	所属公司	执行法院	案号	执行金额/ 涉案金额 (亿元)	日期
1	前海世茂发展（深圳）有限公司	深圳市福田区人民法院	(2023)粤0304执27258号	1.75	2023/8/9
2	石狮世茂房地产开发有限公司	石狮市人民法院	(2023)闽0581执6992号	0.33	2023/11/21
3	南京世茂新发展置业有限公司	南京市雨花台区人民法院	(2024)苏0114执560号	0.32	2024/1/30
4	武汉世茂嘉年华置业有限公司	武汉市蔡甸区人民法院	(2024)鄂0114执263号	0.14	2024/1/16
5	南京世耀置业有限公司	南京市雨花台区人民法院	(2024)苏0114执1887号	0.12	2023/8/2
合计				2.66	

基于重要性原则，我们仅披露了执行金额在 0.1 亿元以上的案件，另约 200 多项待执行或已被执行的案件金额合计约 2 亿元。

## 十一、资产负债表日后事项

除附注十、2/3 相关说明事项外，本公司不存在应披露的其他资产负债表日后事项。

## 十二、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房地产业务，所以无须列报更详细的业务分部信息。

### 十三、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,856,996.84	11,393,851.60
1至2年	33,055.31	
2至3年		25,883.50
3至4年	25,883.50	
4至5年		22,500.00
5年以上	1,377,926.12	1,355,426.12
小计	<b>3,293,861.77</b>	<b>12,797,661.22</b>
减：坏账准备	1,507,504.67	1,155,486.85
合计	<b>1,786,357.10</b>	<b>11,642,174.37</b>

##### (2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	3,293,861.77	100.00	1,507,504.67	45.77	1,786,357.10
合计	<b>3,293,861.77</b>	<b>100.00</b>	<b>1,507,504.67</b>	<b>45.77</b>	<b>1,786,357.10</b>

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	12,797,661.22	100.00	1,155,486.85	9.03	11,642,174.37
合计	<b>12,797,661.22</b>	<b>100.00</b>	<b>1,155,486.85</b>	<b>9.03</b>	<b>11,642,174.37</b>

##### (3) 坏账准备

①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。

2023 年 12 月 31 日，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



上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	1,856,996.84	6.31	117,094.68
2 至 3 年	33,055.31	15.92	5,263.28
4 至 5 年	25,883.50	59.19	15,321.03
5 年以上	1,377,926.12	99.41	1,369,825.68
合计	<b>3,293,861.77</b>		<b>1,507,504.67</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	
应收账款坏账准备	1,155,486.85	352,017.82			1,507,504.67

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

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 3,267,978.27 元，占应收账款期末余额合计数的比例 99.21%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,492,183.64 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	1,454,261.92	1 年以内	44.15	91,699.85
第二名	非关联方	1,366,900.00	5 年以上	41.50	1,358,864.38
第三名	非关联方	376,200.92	1 年以内	11.42	23,721.70
		33,055.31	1 至 2 年	1.00	5,263.28
第四名	非关联方	26,534.00	1 年以内	0.81	1,673.13
第五名	非关联方	11,026.12	5 年以上	0.33	10,961.30
合计		<b>3,267,978.27</b>		<b>99.21</b>	<b>1,492,183.64</b>

(6) 期末应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(7) 期末无应收关联企业款项。

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,355,471,504.57	1,208,783,728.27
其他应收款	15,846,526,206.79	7,435,922,332.10
合计	<b>17,201,997,711.36</b>	<b>8,644,706,060.37</b>

(1) 应收股利情况

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
南京世茂房地产开发有限公司	508,952,559.57		508,952,559.57
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
上海世莖贸易有限公司	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	
合计	<b>1,380,511,272.90</b>	<b>25,039,768.33</b>	<b>1,355,471,504.57</b>

(2) 其他应收款情况

①按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	9,293,827,188.31	543,370,309.80
1 至 2 年	505,441,738.78	6,813,914,028.07
2 至 3 年	5,985,523,412.54	66,311,857.67
3 至 4 年	66,244,068.74	27,031,140.77
4 至 5 年	27,031,140.77	5,121,286.99
5 年以上	43,923,249.64	38,801,962.65
小计	<b>15,921,990,798.79</b>	<b>7,494,550,585.95</b>
减：坏账准备	75,464,592.00	58,628,253.85
合计	<b>15,846,526,206.79</b>	<b>7,435,922,332.10</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)	
期初余额	58,628,253.85			58,628,253.85
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	16,836,338.15			16,836,338.15
本期转回				
本期转销				
本期核销				

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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)	
其他变动				
期末余额	<b>75,464,592.00</b>			<b>75,464,592.00</b>

①2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

账龄	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	41,176,503.44	0.50	205,882.52
1 至 2 年	12,239,139.07	10.00	1,223,913.91
2 至 3 年	41,052,594.67	20.00	8,210,518.93
3 至 4 年	66,244,068.74	30.00	19,873,220.62
4 至 5 年	27,031,140.77	40.00	10,812,456.31
5 年以上	43,923,249.64	80.00	35,138,599.72
合计	<b>231,666,696.34</b>		<b>75,464,592.00</b>

④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	15,690,324,102.45	7,303,992,604.13
其他	231,666,696.34	190,557,981.82
合计	<b>15,921,990,798.79</b>	<b>7,494,550,585.95</b>

⑤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	1,333,597,094.45	1 年以内	8.38	
			23,657,895.43	1 至 2 年	0.15	
			4,702,110,840.98	2 至 3 年	29.53	
上海柠都企业管理有限公司	是	资金划拨	2,335,921,392.33	1 年以内	14.67	
上海世茂信择实业有限公司	是	资金划拨	1,462,103,231.35	1 年以内	9.18	
深圳市世茂新里程实业有限公司	是	资金划拨	495,357,636.63	1 年以内	3.11	
			663,000,000.00	2 至 3 年	4.16	
牡丹江雅商建材贸易	是	资金划拨	753,887,424.64	1 年以内	4.73	

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
有限公司						
<b>合计</b>			<b>11,769,635,515.81</b>		<b>73.92</b>	

⑥本公司本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

### 3、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公 司投资	32,501,350,328.53		32,501,350,328.53	30,023,815,380.01		30,023,815,380.01
对联营、 合营企 业投资	86,554,393.78		86,554,393.78	121,842,981.58		121,842,981.58
<b>合计</b>	<b>32,587,904,722.31</b>		<b>32,587,904,722.31</b>	<b>30,145,658,361.59</b>		<b>30,145,658,361.59</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
上海世埴贸易有限公司	200,000,000.00		10,000,000.00	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	78,975,000.00			78,975,000.00
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
世茂物业管理有限公 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

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限公司				
常州世茂新城房地产开发 有限公司	255,259,234.90		255,259,234.90	
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	567,293,755.98			567,293,755.98
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	1,387,520,800.00			1,387,520,800.00
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
黑龙江智和商业地产 投资咨询有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	
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
南京世茂新里程置业 有限公司	22,500,000.00			22,500,000.00

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天津茂悦房地产开发有限公司	380,000,000.00			380,000,000.00
青岛世茂投资发展有限公司	427,500,000.00		427,500,000.00	
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
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	8,206,974,751.93	4,940,000,000.00		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
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

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海世茂世慷养老服务 有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
济南世茂彩石置业有 限公司	93,669,718.61		93,669,718.61	
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
苏州工业园区世茂湖 滨置业有限公司	1,476,036,097.97		1,476,036,097.97	
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
减：长期股权投资减值 准备				
<b>合计</b>	<b>30,023,815,380.01</b>	<b>4,940,000,000.00</b>	<b>2,462,465,051.48</b>	<b>32,501,350,328.53</b>

(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	108,454.64			142.02		
宁波鼎峰房地 产开发有限公司	60,251,979.26			-83,657.16		
山东汇联保险经 纪有限公司	8,053,325.83			-769,235.01		
小计	<b>68,413,759.73</b>			<b>-852,750.15</b>		
二、联营企业						
无锡世茂新发展 置业有限公司	53,429,221.85			-34,435,837.65		
小计	<b>53,429,221.85</b>			<b>-34,435,837.65</b>		
合计	<b>121,842,981.58</b>			<b>-35,288,587.80</b>		

(续)

被投资单位	本期增减变动	期末余额	减值准备
-------	--------	------	------

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他	期末余额
一、合营企业				
上海世领投资管理有限公司				108,596.66
宁波鼎峰房地产开发有限公司				60,168,322.10
山东汇联保险经纪有限公司				7,284,090.82
小计				<b>67,561,009.58</b>
二、联营企业				
无锡世茂新发展置业有限公司				18,993,384.20
小计				<b>18,993,384.20</b>
合计				<b>86,554,393.78</b>

#### 4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,017,381.24	5,881,539.59	35,423,407.40	3,035,599.85
其他业务	665,000,000.00	93,360,964.73		
合计	<b>677,017,381.24</b>	<b>99,242,504.32</b>	<b>35,423,407.40</b>	<b>3,035,599.85</b>

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业	10,095,659.33	2,870,796.71	35,423,407.40	3,035,599.85
其他	1,921,721.91	3,010,742.88		
合计	<b>12,017,381.24</b>	<b>5,881,539.59</b>	<b>35,423,407.40</b>	<b>3,035,599.85</b>

(3) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产租赁	10,095,659.33	2,870,796.71	35,423,407.40	3,035,599.85
其他	1,921,721.91	3,010,742.88		
合计	<b>12,017,381.24</b>	<b>5,881,539.59</b>	<b>35,423,407.40</b>	<b>3,035,599.85</b>

(4) 主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
华东地区	12,017,381.24	5,881,539.59	35,423,407.40	3,035,599.85



上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	12,017,381.24	5,881,539.59	35,423,407.40	3,035,599.85

#### 5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	508,952,559.57	1,397,783,728.27
权益法核算的长期股权投资收益	-35,288,587.80	-5,321,685.46
处置长期股权投资取得的投资收益	-78,860,835.53	32,977,664.75
合计	394,803,136.24	1,425,439,707.56

#### 十四、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	-151,551,161.23	
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	7,297,099.88	
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	91,377,605.67	
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	-7,670,375,646.39	
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		

上海世茂股份有限公司  
 财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	金额	说明
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	-2,252,568,638.06	
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	-729,753,621.57	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,750,404.96	
减：非经常性损益的所得税影响数	-593,742,769.77	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	-4,777,523,329.84	
合计	-5,332,557,857.13	

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	-55.64	-2.40	-2.40
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-19.45	-0.98	-0.98

上海世茂股份有限公司

2024 年 4 月 28 日

董事长：许荣茂

董事会批准报送日期：2024 年 4 月 28 日

修订信息

适用 不适用