

关于对上海世茂股份有限公司  
2023 年度财务报表出具无法表示意见  
审计报告的专项说明  
中兴财光华审专字（2024）第 304119 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：京24N5QE62AD



## 关于对上海世茂股份有限公司 2023 年度财务报表 出具无法表示意见审计报告的专项说明

中兴财光华审专字（2024）第 304119 号

上海世茂股份有限公司全体股东：

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）2023 年度财务报表，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，并于 2024 年 4 月 28 日出具了无法表示意见审计报告（中兴财光华审专字（2024）第 304308 号）。

根据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 14 号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》、《监管规则适用指引——审计类第 1 号》及《上海证券交易所股票上市规则》的要求，现就相关事项说明如下：

在上述财务报表审计中，我们按照《中国注册会计师审计准则第 1221 号——计划和执行审计工作时的重大性》的规定确定重要性水平，世茂股份本期的经营成果极差，流动性和偿付能力问题成为至关重要的考虑因素，故采用所有者权益作为确定重要性水平的基准；综合考虑审定财务报表及其他因素，我们按未经审计的所有者权益的 0.5% 比例计算的合并财务报表整体重要性水平金额为 15,000.00 万元。该重要性水平的计算方法较上一年度没有变化。

### 一、无法表示意见涉及的事项

#### 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。

## 二、发表无法表示意见的理由和依据





上述事项影响世茂股份 2023 年度财务报表的多个项目及财务报表附注中的相关披露，可能存在的未发现的错报超过我们设定的重要性水平，对世茂股份 2023 年度财务报表可能产生的影响重大，且持续经营的重大不确定性及对财务报表多个重要项目的影 响具有广泛性。

我们认为，由于我们无法获取充分、适当的审计证据，我们无法确定是否有必要对世茂股份 2023 年度财务报表作出调整。《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第七条规定，当无法获取充分、适当的审计证据，不能得出财务报表整体不存在重大错报的结论时，注册会计师应当发表非无保留意见；第十条规定，如果无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，但认为未发现的错报（如存在）对财务报表可能产生的影响重大且具有广泛性，注册会计师应当发表无法表示意见。因此，我们对世茂股份 2023 年度财务报表发表了无法表示意见。

### **三、无法表示意见涉及的事项是否存在注册会计师依据已获取的审计证据能够确定存在重大错报的情形**

由于审计范围受到限制，我们无法获取充分、适当的审计证据，无法确定无法表示意见涉及的事项是否存在重大错报。

### **四、无法表示意见涉及的事项对报告期内公司财务状况、经营成果和现金流量可能的影响金额**

由于无法获取充分、适当的审计证据，我们无法确定无法表示意见涉及的事项对世茂股份报告期内财务状况、经营成果和现金流量可能的影响金额。

### **五、上期非标事项在本期消除或变化的情况**

上期非标事项：如财务报表附注十一、3 所述，世茂股份部分子公司资产被申请强制执行进程中，执行标的金额 162.88 亿元，占公司净资产的比例达 39.91%。由于我们未获取与该事项相关的全部资料，也无法通过其他审计程序获取充分、适当的审计证据，无法判断这些事项对报表可能产生的重大影响，亦无法判断是否还有尚未披露的其他或有事项。

上期审计报告中非标准审计意见所涉及事项在本期尚未消除，且构成了本期发表无法表示意见的基础之一。



本专项说明仅供世茂股份 2023 年度报告披露之目的使用，不适用于其他用途。



中国注册会计师   
中国注册会计师

中国注册会计师   
中国注册会计师

2024 年 4 月 28 日





# 营业执照



统一社会信用代码  
9111010208376569XD

(副本)(5-1)

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 类型 特殊普通合伙企业  
 出资人 姚庚春,王凤岐,丁亚群,杨海龙  
 出资额 3770万元  
 成立日期 2013年11月13日  
 主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24



登记机关

2023年08月08日

与原件一致

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>  
 国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。  
 国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0000187

### 说明

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



## 会计师事务所 执业证书



名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

名

首席合伙人: 姚庚春

主任会计师:

经营场所: 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

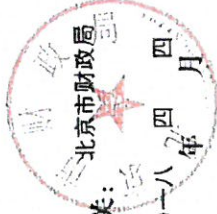
组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010205

批准执业文号: 京财会许可[2014]0031号

批准执业日期: 2014年03月28日

发证机关:



二〇一四年四月 日

中华人民共和国财政部制

与原件一致



2021年12月08日 星期三

请输入关键字

会计司

搜索

当前位置：首页>工作通知

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

从事证券服务业务会计师事务所备案名单				
序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569XD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310114084119251J	31000003	2020-11-02

与原件一致







姓名: 孙玉德  
 Full name: 孙玉德  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1988-10-26  
 Date of birth: 1988-10-26  
 工作单位: 上海分所  
 Working unit: 上海分所  
 身份证号: 432726198812264336  
 Identity card No.: 432726198812264336



孙玉德  
 孙玉德  
 孙玉德

孙玉德  
 孙玉德  
 孙玉德

孙玉德  
 孙玉德  
 孙玉德

与原件一致