

公司代码：600823

公司简称：世茂股份

上海世茂股份有限公司 2014 年年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人刘赛飞、主管会计工作负责人张杰 及会计机构负责人（会计主管人员）潘辛育声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2014年度母公司净利润291,352,586.41元，连同母公司上年度可供股东分配的利润309,479,961.53元，扣除公允价值变动形成的收益11,700,000.00元和提取的法定盈余公积29,135,258.64元及已宣告分配的股利175,589,300.70元，本年度末实际可供股东分配的利润为384,407,988.60元。

以截止2014年12月31日公司总股本1,172,415,338股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利1.7元(含税)，合计派发199,310,607.46元，剩余未分配利润结转至下一年度；同时，以资本公积金每10股转增5股，合计转增586,207,669股。

六、前瞻性陈述的风险声明

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？

否

目 录

第一节	释义及重大风险提示	4
第二节	公司简介	5
第三节	会计数据和财务指标摘要	7
第四节	董事会报告	9
第五节	重要事项	21
第六节	股份变动及股东情况	37
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	41
第八节	公司治理	49
第九节	内部控制	55
第十节	财务报告	56
第十一节	备查文件目录	197

第一节 释义及重大风险提示

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	指	世茂房地产控股有限公司（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	上海世茂企业发展有限公司

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的风险因素，敬请查阅第四节董事会报告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。本报告中，对公司未来的经营展望，系管理层根据公司当前的经营情势和当前的宏观经济政策、市场状况做出的预判和计划，并不构成公司的业绩承诺，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

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 Shima Co., Ltd
公司的外文名称缩写	SMC
公司的法定代表人	刘赛飞

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	俞峰
联系地址	上海市银城中路68号时代金融中心43F
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
公司注册地址的邮政编码	200003
公司办公地址	上海市银城中路68号时代金融中心43F
公司办公地址的邮政编码	200120
公司网址	www.shimaoco.com
电子信箱	600823@shimaoco.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市银城中路68号时代金融中心43F

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 1994 年年度报告公司基本情况。

（三）公司上市以来，主营业务的变化情况

公司前身为上海万象(集团)股份有限公司，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，公司主营业务转变为房地产开发。

2008年9月，中国证券监督管理委员会批准下发《关于核准上海世茂股份有限公司向 Peak Gain International Limited、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》（证监许[2008]1083号）；2009年5月，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。公司主营业务转变为专注于商业地产投资、开发与经营。

（四）公司上市以来,历次控股股东的变更情况

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。

2002年12月上海世茂企业发展有限公司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。

2008年9月，公司根据中国证券监督管理委员会证监许[2008]1083号《关于核准上海世茂股份有限公司向 Peak Gain International Limited、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 Peak Gain International Limited 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；向上海世茂企业发展有限公司发行 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，公司的注册资本变更为 1,170,595,338.00 元。Peak Gain International Limited 持有公司 55,800 万股人民币普通股，成为公司第一大股东。

2014年6月，公司第六届董事会第二十一次会议审议通过了《关于股票期权激励计划第一期股票期权开始行权的议案》，经审核公司及激励对象已满足股票期权激励计划的行权条件，第一个行权期可行权的激励对象为 14 名，对应的可行权股票期权数量为 390 万份，行权价格为 9.60 元。本次股权激励计划行权的人数为 7 名，行权股票数量 182 万股。在本次行权后，公司的注册资本变更为 1,172,415,338.00 元。Peak Gain International Limited 持有公司 55,800 万股人民币普通股，为公司第一大股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 楼
	签字会计师姓名	陶喆、张健

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司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	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
营业收入	12,700,954,264.84	10,153,469,910.41	25.09	6,785,982,434.51
归属于上市公司股东的净利润	1,892,146,372.41	1,643,190,122.43	15.15	1,366,344,450.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,415,284,133.50	1,360,845,830.37	4.00	1,084,091,618.48
经营活动产生的现金流量净额	76,162,301.77	2,498,187,346.94	-96.95	1,747,513,549.30
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	16,077,935,247.56	14,202,296,758.97	13.21	12,557,004,055.93
总资产	58,900,514,434.57	50,382,781,896.28	16.91	37,084,486,288.66

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
基本每股收益 (元/股)	1.61	1.40	15.00	1.17
稀释每股收益 (元/股)	1.61	1.40	15.00	1.17
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	1.21	1.16	4.31	0.93
加权平均净资产收益率 (%)	12.43	12.15	增加0.28个百分点	11.86
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	9.30	10.06	减少0.76个百分点	9.41

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

(1) 本期加快开发进度，同时加大商业地产的销售力度，营业收入持续增加，公司净利润上升，每股净资产和每股收益都有一定幅度提高。

(2) 公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，追溯调整后 2013 年 12 月 31 日总资产变更为 50,382,781,896.28 元，具体内容详见本报告第十一节财务报告部分。

二、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、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	2014 年金额	附注(如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	-430,972.08		-464,519.03	-311,036.38
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	34,477,163.90		70,760,530.79	80,312,341.40
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、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	326,152,756.45			
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	282,700,000.00		312,600,000.00	291,200,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,128,168.40		1,515,165.80	1,133,048.09
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,329,749.52	公司所持有海通证券股份有限公司本期分红	4,329,749.52	8,046,722.25
少数股东权益影响额	-14,237,848.11		-10,293,840.63	-4,386,021.20
所得税影响额	-162,256,779.17		-96,102,794.39	-93,742,222.12
合计	476,862,238.91		282,344,292.06	282,252,832.04

四、采用公允价值计量的项目

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
海通证券股份有限公司流通股	408,439,704.72	204,510,000.00	-203,929,704.72	326,152,756.45
投资性房地产	13,304,100,000.00	17,530,800,000.00	4,226,700,000.00	282,700,000.00
合计	13,712,539,704.72	17,735,310,000.00	4,022,770,295.28	608,852,756.45

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014 年，公司在董事会的科学决策下，经营管理层认真贯彻董事会决议精神，通过全体员工的共同努力，采取一系列行之有效的经营举措，为全体股东创造长期业务价值和丰厚回报。

报告期内，公司实现营业收入 127 亿元，同比增长 25.1%；实现净利润 26.1 亿元，同比增长 39.4%；归属于母公司的净利润 18.9 亿元，同比增长 15.2%。公司实现物业销售收入 116.8 亿元；实现非物业销售收入 10.2 亿元，非物业销售收入在公司整体营业收入的占比已达到 8.1%，并预计将在未来保持持续增长。报告期内，公司进一步增强经营管理能力，公司下属商业地产开发、商业投资运营、院线经营及文化传媒投资等多元业态经营业务继续保持良好的发展势头，经营水平得到不断提升。

商业地产开发方面，报告期内，公司实现合同签约额 160.3 亿元，较 2013 年同期实现 23% 的增长；合同签约面积 123.5 万平方米，同比增长 26%，顺利完成年初制定的 160 亿元销售目标。公司坚持符合市场需求的产品定位和营销方式，努力把控推盘节奏，持续强化物业销售力度，通过济南、青岛、常熟、苏州、天津、徐州、常州、宁波、石狮、南京、武汉等项目的销售，取得了良好的销售业绩。报告期内，公司项目开发有序推进，项目资源充足，年内新增开工面积 196 万平方米，当年施工面积达到 611 万平方米，竣工面积达到 98 万平方米，公司持有的经营性物业面积达到 100 万平方米。截止到 12 月末，公司持有的土地储备 1,088 万平方米，为公司后续发展提供有力支持和保障。报告期内，公司以市场、客户为导向，以年度经营目标为核心，扎实稳妥地推行各项运营管控措施，不断梳理部组织架构及业务流程，努力提高各专业条线的专业能力和管控能力，最终实现企业运作效率和管理水平的显著持续提升。

商业广场运营方面，商业运营管理团队以年度经营目标为导向，有序、有效地推进与实施各项计划。公司在下属世茂商业广场实施现场提升方案，使得公司各商业广场在业态布局、购物环境、消费体验等诸多方面得到有力提升和改善，最终达到吸引更多的消费客流；公司分阶段、有计划地开展了各商业场所的品质提升工作、招商调改工作，商户管理体系、商户评价体系、店铺管理体系纳入到日常运营与管理范畴，着重提升商户经营水平。此外，在内部管理方面，公司着力打造执行力强、适应力强、支持服务意识强的商业管理精英团队；同时继续优化商业管理体系，使得内部制度、流程、架构得以进一步适应商业运营管理的需要。报告期内，济南世茂国际广场于 5 月 1 日正式对外营业。济南世茂国际广场位于济南市中心核心区域，毗邻济南标志性建筑解放阁、泉城广场，北接济南“金街”泉城路，建筑面积约 13 万平方米，是公司精心打造的集创意、社交、时尚与商业等全新消费理念融为一体的商业中心。

院线经营方面，2014 年中国电影市场延续高速发展势头，电影文化消费已成为中国消费者日常娱乐生活的重要组成部分。全国电影总票房 296.39 亿元，同比增长 36.15%；全年城市影院观众达到 8.3 亿人次，同比增长 34.52%；全年新增影院 1015 家，新增银幕 5397 块。报告期内，世茂院线实现营业收入 2.33 亿元，同比大幅增长 57.7%，为超过 660 万人次提供了观影服务，各家影院门店在票房、衍生品、卖品等方面收入均实现大幅增长。截至 2014 年末，世茂院线在全国各地已开业经营 17 家门店以及拥有 148 块银幕，影院座位数亦增加至 2.36 万个。世茂影院团队全年围绕年度经营目标积极开展各项工作，在门店管理、影片排片放映、门店非票房类收入等诸多方面取得了显著提升，确保全年经营业绩的达成。

文化传媒投资方面，报告期内，公司旗下世茂传媒积极参与中国文化产业的发展，参与投资的影视项目逐步在年内实现公映播放，并取得良好的市场反响与经营业绩。电影《闺蜜》于 7 月 31 日在全国各大院线上映，内地票房超过 2 亿元；电视剧《一仆二主》于 3 月 19 日登陆东方、深圳、山东、北京等卫视，最终取得全年度收视率排名第二名，网络点击率排名第六名的成绩；电视剧《二炮手》、《花红花火》于 12 月 22 日在国内重要卫视平台黄金时段开播，首周收视率分别排第 3 名和第 4 名。世茂传媒将致力于文化产业项目的投资与经营，并努力孵化和培育更多优秀项目与作品。

儿童事业发展方面，公司根据门店经营水平和区域发展状况，及时调整门店经营策略，改善整体业绩水平。报告期内，儿童乐园根据门店经营和团队的实际状况，加强各门店员工的培训和考核，进一步提升服务品质，增强门店运营能力。与此同时，公司将会在儿童产业发展脉络中进一步探寻，通过尝试新的经营方式，逐步丰富公司儿童事业发展的产品线，并确立更优质的商业盈利模式，寻求在行业快速发展中取得更好的经营业绩。

(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	12,700,954,264.84	10,153,469,910.41	25.09
营业成本	7,442,731,603.65	5,908,973,764.04	25.96
销售费用	571,947,756.67	499,533,696.99	14.50
管理费用	619,795,993.30	551,126,388.80	12.46
财务费用	63,312,069.77	66,739,709.28	-5.14
经营活动产生的现金流量净额	76,162,301.77	2,498,187,346.94	-96.95
投资活动产生的现金流量净额	-1,221,781,090.25	-3,415,137,467.94	64.22
筹资活动产生的现金流量净额	854,353,296.24	1,602,873,798.97	-46.70

2 收入

(1) 房地产合约销售情况

单位：亿元、万平方米、万元/平方米

分产品	当年竣工面积	至年末在建面积	合约销售金额	合约销售面积	合约销售单价

住宅销售	45	346	112	91	1.23
商业地产销售	53	265	49	32	1.50
合计	98	611	160	124	1.30

(2) 房地产出租情况

单位：平方米、%、元

种类	建筑面积	可供租赁建筑面积	已出租面积	出租率	租赁收入	租金收入占房地产公允价值比
办公楼	70,175	58,447	57,906	99%	134,766,518	5%
广场	1,044,217	615,889	582,755	95%	276,509,624	3%
其他	45,811	2,900	2,900	100%	14,858,535	4%
合计	1,160,203	677,236	643,561	95%	426,134,677	3%

(3) 主要销售客户的情况

单位：元币种：人民币

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	1,683,415,408.00	13.25%

3 成本

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 (%)
房地产	房地产	7,279,075,276.23	97.80	5,726,886,713.85	96.92	27.10
其他	其他	163,656,327.42	2.20	182,087,050.19	3.08	-10.12
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 (%)
住宅销售	住宅销售	2,684,421,350.01	36.07	1,796,345,084.53	30.40	49.44
商业地产销售	商业地产销售	4,541,841,335.99	61.02	3,878,863,519.03	65.64	17.09
房地产租赁	房地产租赁	52,812,590.23	0.71	51,678,110.29	0.87	2.20
百货业务	百货业务	16,995,530.22	0.23	79,478,303.48	1.35	-78.62
电影院业务	电影院业务	101,162,399.88	1.36	64,854,991.40	1.10	55.98
酒店服务	酒店服务	39,309,030.60	0.53	34,387,371.78	0.58	14.31

业务	业务					
物业管理	物业管理	784,444.65	0.01	-	0.00	
其他	其他	5,404,922.07	0.07	3,366,383.53	0.06	60.56

4 费用

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	571,947,756.67	499,533,696.99	14.50
管理费用	619,795,993.30	551,126,388.80	12.46
财务费用	63,312,069.77	66,739,709.28	-5.14

5 现金流

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	76,162,301.77	2,498,187,346.94	-96.95
投资活动产生的现金流量净额	-1,221,781,090.25	-3,415,137,467.94	64.22
筹资活动产生的现金流量净额	854,353,296.24	1,602,873,798.97	-46.70

6 其他

(1) 报告期内公司财务指标与财务状况分析

单位：元币种：人民币

	2014年12月31日	2013年12月31日	增加额	增减幅度(%)	说明
每股净资产	17.09	13.86	3.23	23.30	主要系报告期实现净利润及投资性房地产公允价值增加。
资产负债率	65.98	67.80	-1.82	-2.68	主要系报告期负债结构持续稳定，资产增长较快。
流动比率	1.13	1.24	-0.11	-8.87	主要系报告期加快开发进度应支付的工程款以及销售形成预收款增加导致负债上升。
速动比率	0.27	0.29	-0.02	-6.90	主要系报告期加快开发进度应支付的工程款以及销售形成预收款增加导致负债上升。
每股资本公积	2.55	2.54	0.01	0.39	主要系股权激励行权增加股本溢价。
每股未分配利润	6.30	4.87	1.43	29.36	主要系报告期实现利润。

(2) 房地产储备情况

单位：万平方米，元

序号	项目	权益	占地面积	规划建筑面积	拟发展作销售的房地产面积	拟发展作投资性房地产面积	拟发展作投资性房地产的期末公允价值
1	天津	100%	20	25	25	-	-
2	济南世茂国际	100%	11	36	34	2	52,000,000

	广场项目						
3	常熟	100%	32	38	38	-	-
4	苏州	100%	9	9	3	6	310,000,000
5	昆山	100%	2	6	6	-	-
6	苏州木渎	100%	8	1	1	-	-
7	常熟黄河路	38%	5	17	17	-	-
8	苏州工业园 7#-湖滨	49%	15	15	15	-	-
9	苏州工业园 6#-世纪	40%	15	22	22	-	-
10	青岛世奥商业	75%	1	14	14	-	-
11	青岛国际中心	100%	9	22	22	-	-
12	青岛诺沙湾	100%	32	42	42	-	-
13	徐州	100%	12	7	7	-	-
14	常州	100%	6	20	20	-	-
15	无锡	48%	7	65	65	-	-
16	宁波包家漕	100%	2	10	10	-	-
17	宁波滨江	48%	6	17	17	-	-
18	宁波孙家	100%	10	25	25	-	-
19	厦门	51%	3	21	11	10	2,022,000,000
20	南京	50%	48	115	115	-	-
21	上海	100%	43	16	10	6	690,000,000
22	武汉	51%	149	65	18	47	1,313,000,000
23	沈阳	100%	6	82	77	5	492,000,000
24	长沙	49%	1	23	23	-	-
25	石狮新城	36%	58	150	150	-	-
26	石狮房地产	36%	35	117	102	15.62	436,000,000
27	石狮新里程	51%	12	19	19	-	-
28	济南天城	49%	12	91	91	-	-
	合计	/	571	1,088	996	92	5,315,000,000

(二)行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

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	12,094,323,510.88	7,279,075,276.23	39.81	24.80	27.10	-2.67
其他	606,630,753.96	163,656,327.42	73.02	31.21	-10.12	20.47
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	营业成本比上年增	毛利率比上年增减

				减 (%)	减 (%)	(%)
住宅销售	3,567,451,414.00	2,684,421,350.01	24.75	17.27	49.44	-39.56
商业地产销售	8,110,336,928.46	4,541,841,335.99	44.00	28.01	17.09	13.47
房地产租赁	426,134,676.57	52,812,590.23	87.61	36.03	2.20	4.9
百货业务	18,661,842.75	16,995,530.22	8.93	-79.34	-78.62	-25.77
电影院业务	233,462,494.54	101,162,399.88	56.67	57.68	55.98	0.84
酒店服务业务	110,822,252.75	39,309,030.60	64.53	13.39	14.31	-0.44
物业管理	162,079,100.16	784,444.65	99.52	80.83	/	-0.48
其他	72,005,555.61	5,404,922.07	92.49	97.03	60.56	1.88

主营业务分行业和分产品情况的说明

公司本期继续深化业务板块的多元化经营，本期房地产业务收入继续保持增加态势，同时公司继续加大对其他业态的投资力度，本期商铺租赁业务及电影院业务等商业业态收入比上年度大幅增加。

2、主营业务分地区情况

单位：元币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华东地区	10,256,689,568.71	24.78
华北地区	1,560,391,520.27	17.24
东北地区	78,529,462.62	-85.55
华中地区	748,153,156.75	2,731.46
西南地区	57,190,556.49	74.40

主营业务分地区情况的说明

本期公司在华东地区的业务持续增加，同时公司也加大了对其他地区的投入，本期华中地区的收入比上年大幅增加。

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

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	5,189,585,343.06	8.81	5,418,528,600.84	10.75	-4.23	减少主要系报告期公司加快开发进度，工程款项等支付增加。
应收票据	3,824,442.00	0.01	100,000.00	0.00	3,724.44	增加主要系报告期收取客户银行承兑汇票。
应收账款	1,082,705,970.70	1.84	729,064,882.82	1.45	48.51	增加主要系报告期加快开发进度，商业地产销售增加。
其他应收款	1,401,857,650.47	2.38	859,219,404.96	1.71	63.15	增加主要系报告期应收合营公司往来款。
存货	22,742,325,165.06	38.61	20,807,661,785.38	41.30	9.30	增加主要系报告期项目开发增加。
其他流动资产	631,286,973.73	1.07	295,081,712.22	0.59	113.94	增加主要系报告期销售增加引起的预缴各类税金。
可供出售金融资产	289,526,706.21	0.49	493,456,410.93	0.98	-41.33	减少主要系报告期抛售海通证券。
长期股权投资	4,713,215,450.18	8.00	3,039,847,022.48	6.03	55.05	增加主要系报告期新增合营企业。

投资性房地产	17,530,800,000.00	29.76	13,304,100,000.00	26.41	31.77	增加主要系报告期新增投资性房地产及其公允价值增值
短期借款	2,985,900,000.00	5.07	2,488,000,000.00	4.94	20.01	减少主要系报告期发行中期票据归还部分贷款。
一年内到期的非流动负债	2,788,600,000.00	4.73	1,768,350,000.00	3.51	57.70	减少主要系报告期发行中期票据归还部分贷款。
长期借款	4,144,880,000.00	7.04	6,723,100,000.00	13.34	-38.35	减少主要系报告期发行中期票据归还部分贷款。
应付票据	209,659,109.34	0.36	60,091,600.00	0.12	248.90	增加主要系报告期新增银行承兑汇票用于支付工程款。
应付账款	5,983,722,701.23	10.16	4,504,337,187.70	8.94	32.84	增加主要系报告期预提工程款。
预收款项	6,643,819,178.82	11.28	4,365,587,786.66	8.66	52.19	增加主要系报告期销售增加
应付利息	108,663,913.03	0.18	41,060,502.57	0.08	164.64	增加主要系发行中期票据应支付的利息。
应付股利	347,811,789.60	0.59	217,382,368.50	0.43	60.00	增加主要系报告期应付大股东股利挂账。

(四) 核心竞争力分析

1、品牌优势显著

经过多年的发展与沉淀，“世茂”品牌在全国具有一定的知名度和影响力，公司依托于品牌的显著优势，在过往年间成绩斐然。“2012 年中国商业地产最具影响力开发商”、“2012 年度最具投资潜力地产上市公司”、“2013 中国商业地产价值榜”、“2013 中国房地产公司品牌价值 TOP10”、“2014 中国房地产开发企业品牌价值 10 强、商业地产企业品牌价值 10 强”等殊荣更令“世茂”品牌熠熠生辉。

2、专业、敬业、优秀的经营团队

公司在多年经营与发展过程中，通过商业项目运营管理与实践，公司打造了一支符合未来商业地产快速发展需要的商业运营、招商和管理的团队，在此基础上，形成了更专业、更高效的多元化商业管理团队。多元化的管理团队秉承公司核心价值理念和专业管理的职业精神，积极向上，勤奋进取，以实现公司战略发展为目标，为公司快速发展、为股东和合作伙伴创造持续稳定的收益而努力。

3、优质的土地和项目储备

公司发展依托于突出的土地储备成本优势和项目地理优势。公司战略布局始终专注于经济发展潜力巨大的长三角、环渤海和海西区域等地区的二、三线城市，公司现有项目大部分坐落于各二、三线城市的核心区或城市经济功能区，并将持续受益于中国城镇化发展进程。

公司严格控制获取土地的成本，为项目开发和后续经营预留空间。公司突出的土地成本优势，为公司有效抵御行业系统风险、渡过经济发展不确定时期以及为拓展项目运营空间、确保项目利润收益提供了有效的保障。

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

报告期内，公司长期股权投资余额为 47.13 亿元。具体内容请详见财务报表附注六/9 长期股权投资。

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末 证券总 投资比 例 (%)	报告期损益 (元)
1	A 股	600837	海通证券	49,358,984.00	8,500,000	204,510,000.00	100	0
期末持有的其他证券投资				/	/	0	0	0
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	326,152,756.45
合计				49,358,984.00	/	204,510,000.00	100%	326,152,756.45

证券投资情况的说明

截止 2014 年 12 月 31 日，公司持有海通证券股份有限公司流通股 8,500,000 股，期末市价为 24.06 元/股。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

本年度公司无其他投资理财及衍生品投资事项。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

□适用 √不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

□适用 √不适用

(3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

4、主要子公司、参股公司分析

单位：元币种：人民币

公司名称	经营范围	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海世茂新体验置业有限公司	房地产开发、建设、销售、出租、物业管理	391,092,834.46	4,391,753,972.34	1,383,956,873.71	256,027,754.75
苏州世茂置业有限公司	房地产开发、建设、出售、出租、停车场管理、物业管理等	526,795,630.00	2,779,972,632.07	1,077,698,981.26	65,094,256.67
苏州世茂新里程有限公司	房地产开发经营、房屋销售代理、物业管理、房屋出租等	600,000,000.00	1,206,059,209.49	721,552,479.70	149,019,604.85
青岛世奥投资发展有限公司	房地产开发建设，出租，出售和物业管理	1,000,000,000.00	2,055,410,923.97	1,412,030,569.20	226,788,634.74
济南世茂置业有限公司	房地产开发、销售，物业管理	1,460,000,000.00	4,538,990,785.33	2,289,145,805.28	172,707,926.10
福建世茂新里程投资发展有限公司	房地产业投资；房地产开发经营；酒店委托管理；物业管理等	1,867,000,000.00	6,969,087,963.33	3,448,723,129.99	1,037,115,339.69
武汉世茂嘉年华置业有限公司	房地产开发，商品房销售、出租、物业管理	200,000,000.00	2,427,804,410.30	509,053,073.45	9,007,143.48
石狮世茂新城房地产开发有限公司	房地产开发建设；自有房屋出租、出售及配套服务的建设；物业管理等	781,000,000.00	6,008,743,462.53	769,803,471.13	-1,309,680.06
青岛世茂滨海置业有限公司	房地产开发、物业管理	200,000,000.00	2,177,194,280.78	447,467,104.81	151,331,323.08

5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
徐州世茂商业管理有限公司	10	已开业	-4.61
南通世茂商业管理有限公司	100	已开业	-101.28

昆山世茂新纪元房地产有限公司	2,000	前期筹备	-2.26
上海惠沁投资管理有限公司	100	前期筹备	-0.02
济南世茂彩石置业有限公司	10,000	前期筹备	-
石狮世恒商务咨询有限公司	50	前期筹备	-0.06
石狮世茂商业管理有限公司	50	前期筹备	-1.06
厦门世茂商业管理有限公司	50	前期筹备	-
南通世茂影院管理有限公司	900	已开业	-38.77
虹桥世茂影院管理有限公司	1,000	已开业	-39.27
合计	14,260	/	/

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2014 年是房地产行业的调整年，从年初的悲观情绪蔓延至后来的成交量持续下滑，再至年末在政策的支持下成交回稳，总体呈现先冷后暖的态势。2014 年全国全年房地产开发投资 95,036 亿元，比上年增长 10.5%。其中，住宅投资 64,352 亿元，增长 9.2%；办公楼投资 5,641 亿元，增长 21.3%；商业营业用房投资 14,346 亿元，增长 20.1%。施工面积 726,482 万平方米，比上年增长 9.2%；新开工面积 179,592 万平方米，下降 10.7%；竣工面积 107,459 万平方米，增长 5.9%。商品房销售面积 120,649 万平方米，同比下降 7.6%，其中，住宅销售面积下降 9.1%，商业营业用房销售面积增长 7.2%；商品房销售额 76,292 亿元，下降 6.3%，其中，住宅销售额下降 7.8%，商业营业用房销售额增长 7.6%。

(二) 公司发展战略

世茂股份始终以“提升城市生活品质”为己任，致力于商业地产的专业化开发和经营，打造高标准的商业物业综合体。作为国内商业地产的龙头企业之一，我们将客户的需求、股东的利益、优秀人才的培育以及社会的和谐发展作为永恒追求的目标。

(三) 经营计划

2015 年，公司计划实现合约销售 176 亿元，合约销售面积达到 134 万平方米。全年公司计划新开工建筑面积达到 116 万平方米，计划当年施工建筑面积达到 725 万平方米，计划竣工建筑面积为 133 万平方米。

世茂股份 2015 年经营规划目标单位为：万平方米或亿元

	各目标	2015 年
总体目标	目标合约销售建筑面积（万平方米）	134
	目标合约销售额（亿元人民币）	176
	计划新开工面积（万平方米）	116
	计划当年施工面积（万平方米）	725

展望 2015 年，我国经济发展已进入新常态，宏观经济下行压力还在加大，社会发展的复杂性更为凸显，使得公司亦将承受着战略目标和经营业绩的双重压力与挑战。着眼 2015 年，公司将以客户需求为导向，以实现销售为目标，作为工作开展的首要目标。公司将以品质吸引客户、以客户口碑积累世茂品牌，通过进一步提升工程质量，向业主和客户交付高质量的产品和服务，做好物业服务标准和流程，调整品牌结构和档次等一系列工作的开展，在理念、方法、工具、等方面做出系统的品质提升与改造；公司将累积品牌影响力，不断沉淀品牌内涵，在公司长期深耕的区域树立并开拓品牌影响力，以此进一步支持公司业务在当地市场的渗透和拓展。公司将持续不寻求创新和实用性，公司积极关注和参与新科技和行业演变带来的新机会，以此提升内部管理效率、降低企业经营成本，研发实用和创新相结合的产品和服务，进一步丰富公司未来的业务形态。公司将努力追求基业长青，把世茂做成百年老店，为社会源源不断地创造价值，让股东获得长久的回报，让员工获得稳定的收入。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

根据公司目前开发项目 2015 年开发计划，为配合公司现有业务发展的需要，公司计划于 2015 年度资本性开支约需 180.2 亿元，三项费用预计 14.2 亿元，计划采用银行借款、债权融资、预售房款、委托贷款等融资手段满足资金需求。

(五) 可能面对的风险

预计 2015 年，公司依旧将面临复杂的宏观经济和行业市场形势，国内经济面临的形势依然错综复杂，有利条件和不利因素并存。世界经济复苏存在不稳定、不确定因素，一些国家宏观政策调整带来变数，新兴经济体又面临新的困难和挑战，以及房地产行业调控政策所产生的不确定性依然较多，进而导致经营环境的复杂多变。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、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

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》、上海证券交易所《上市公司现金分红指引》等文件的相关要求，结合公司经营管理情况，公司于2014年3月19日第六届董事会第十九次会议审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》，该议案已经2014年4月15日2013年度股东大会审议通过。新修订的《公司章程》对利润分配政策和决策程序、利润分配的形式和周期、利润分配政策的调整方面进行了修改，强调公司采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式进行的利润分配，并优先采用现金分红的利润分配方式。

2014年4月15日公司2013年度（第二十一次）股东大会审议通过了《关于〈2013年度利润分配方案〉的议案》，以截至2013年12月31日公司总股本1,170,595,338股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利人民币1.50元(含税)，合计派发现金股利175,589,300.70元，上述利润分配预案已于2014年5月28日发放。

2015年3月24日经公司第六届董事会第二十九次会议通过了2014年度利润分配预案：

2014年度母公司净利润291,352,586.41元，连同母公司上年度可供股东分配的利润309,479,961.53元，扣除公允价值变动形成的收益11,700,000.00元和提取的法定盈余公积29,135,258.64元及已宣告分配的股利175,589,300.70元，本年度末实际可供股东分配的利润为384,407,988.60元。

根据公司经营及未来房地产项目发展情况，为回报公司股东，公司制定了《2014年度利润分配预案》：以截止2014年12月31日公司总股本1,172,415,338股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利1.7元(含税)，合计派发199,310,607.46元，剩余未分配利润结转至下一年度；同时，以资本公积金每10股转增5股，合计转增586,207,669股。

上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

(二) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2014年	0	1.70	5	199,310,607.46	1,892,146,372.41	10.53
2013年	0	2.40	0	280,942,881.12	1,643,190,122.43	17.10
2012年	0	1.60	0	187,295,254.08	1,366,344,450.52	13.71

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

□适用 √不适用

五、公司股权激励情况及其影响

√适用 □不适用

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
2014年3月19日公司第六届董事会第十九次会议审议并通过了《关于调整股票期权激励计划激励对象名单及股票期权数量的议案》。	2014年3月21日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布。
2014年6月27日公司第六届董事会第二十一次会议审议并通过了《关于调整股票期权激励计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》；《关于股票期权激励计划第一期股票期权开始行权的议案》。	2014年6月28日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布。
2014年12月26日公司发布《股权激励计划行权结果暨股份上市公告》。	2014年12月26日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的股权激励情况

激励方式:股票期权

标的股票来源:向激励对象发行股份

单位:万份

报告期内激励对象的范围	公司部分董事、高级管理人员及中层核心管理人员
报告期内授出的权益总额	0
报告期内行使的权益总额	182
报告期内失效的权益总额	220
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	598

至报告期末累计已授出且已行使的权益总额		182		
报告期内授予价格与行权价格历次调整的情况以及经调整后的最新授予价格与行权价格		9.60		
董事、监事、高级管理人员报告期内获授和行使权益情况				
姓名	职务	报告期内获授权益数量	报告期内行使权益数量	报告期末尚未行使的权益数量
许薇薇	副董事长、总裁	0	0	120
周黎明	董事、副总裁	0	0	60
宋垚	副总裁	0	0	60
孟洁	副总裁	0	0	60
李俊杰	副总裁	0	30	30
张杰	首席财务官	0	30	30
因激励对象行权所引起的股本变动情况		公司新增股份 182 万股		
权益工具公允价值的计量方法		根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》中关于公允价值确定的相关规定，公司选择 Black-Scholes 模型来计算期权的公允价值。		
估值技术采用的模型、参数及选取标准		$C = S \times N(d_1) - X \times e^{-R_f T} \times N(d_2)$ $d_1 = \frac{\ln(S/X) + R_f T + T\delta^2 / 2}{\delta\sqrt{T}}$ $d_2 = d_1 - \delta\sqrt{T}$ <p>其中：C为期权的理论价值，S为标的股票授权日的价格，X为期权的行权价格，Rf为无风险收益率的连续复利率，T为期权的剩余存续期限，δ为期权标的股票价格的波动率，N(…)是累计正态分布函数，ln(…)是自然对数函数。相关参数取值如下：</p> <p>1、行权价格：本计划中股票期权行权价格为人民币9.84元。</p>		

	<p>2、授权日的价格：10.33元。暂以行权价格的105%进行测算(实际授权日期权价值最终以授权日公司股票收盘价等数据为参数计算)。</p> <p>3、剩余存续期限：每个行权期的股票期权剩余存续期限分别为一年、两年。第一期股票期权剩余存续期限为授权日至授权日起24个月内的最后一个交易日止，为2年；第二期股票期权剩余存续期限为授权日至授权日起36个月内的最后一个交易日止，为3年。</p> <p>4、期权标的股票价格的波动率：按本计划（草案）公布前一年交易日的股价测算年化波动率为31.11%。计算波动率时选取的时间区间为2011年12月30日到2012年12月30日收盘。</p> <p>5、无风险收益率：我们以中国人民银行制定的金融机构存款基准利率来代替无风险收益率。我们采用中国人民银行2012年7月6日制定的一年期存款基准利率3%第一个行权期行权的股票期权的无风险收益率；以两年期存款基准利率3.75%代替在第二个行权期行权的股票期权的无风险收益率。</p>																																																
权益工具公允价值的分摊期间及结果	<table border="1"> <thead> <tr> <th>项目</th> <th>第一个行权期期权</th> <th>第二个行权期期权</th> <th>年度摊销费用合计 (万元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公允价值</td> <td>208</td> <td>573.3</td> <td>781.30</td> </tr> <tr> <td>剩余存续期</td> <td>6个月</td> <td>18个月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>总摊销月数</td> <td>24个月</td> <td>36个月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2013年摊销月数</td> <td>6个月</td> <td>6个月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2013年摊销金额</td> <td>112.50</td> <td>115.15</td> <td>227.65</td> </tr> <tr> <td>2014年摊销月数</td> <td>12个月</td> <td>12个月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2014年摊销金额</td> <td>43.50</td> <td>171.50</td> <td>215</td> </tr> <tr> <td>2015年摊销月数</td> <td>6个月</td> <td>12个月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2015年摊销金额</td> <td>52</td> <td>191.10</td> <td>243.1</td> </tr> <tr> <td>2016年摊销月数</td> <td></td> <td>6个月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2016年摊销金额</td> <td></td> <td>95.55</td> <td>95.55</td> </tr> </tbody> </table>	项目	第一个行权期期权	第二个行权期期权	年度摊销费用合计 (万元)	公允价值	208	573.3	781.30	剩余存续期	6个月	18个月		总摊销月数	24个月	36个月		2013年摊销月数	6个月	6个月		2013年摊销金额	112.50	115.15	227.65	2014年摊销月数	12个月	12个月		2014年摊销金额	43.50	171.50	215	2015年摊销月数	6个月	12个月		2015年摊销金额	52	191.10	243.1	2016年摊销月数		6个月		2016年摊销金额		95.55	95.55
项目	第一个行权期期权	第二个行权期期权	年度摊销费用合计 (万元)																																														
公允价值	208	573.3	781.30																																														
剩余存续期	6个月	18个月																																															
总摊销月数	24个月	36个月																																															
2013年摊销月数	6个月	6个月																																															
2013年摊销金额	112.50	115.15	227.65																																														
2014年摊销月数	12个月	12个月																																															
2014年摊销金额	43.50	171.50	215																																														
2015年摊销月数	6个月	12个月																																															
2015年摊销金额	52	191.10	243.1																																														
2016年摊销月数		6个月																																															
2016年摊销金额		95.55	95.55																																														

(三) 报告期公司股权激励相关情况说明**1、激励对象及股票期权数量调整**

(1) 2014年3月19日公司第六届董事会第十九次会议通过了《关于调整股票期权激励计划激励对象名单和股票期权数量的议案》，具体调整情况如下：

由于杨震麟、尹闵离职，易利军 2013 年度个人考核未达标，故取消杨震麟等 3 人共计 80 万份股票期权，公司股权激励计划第一期的激励对象人数由 18 人调整为 15 人，股票期权第一期数量由 500 万份调整为 450 万份；第二期激励对象人数调整为 16 人，第二期数量由 500 万份调整为 470 万份。

第一期拟取消的激励对象及股票期权数量明细为：

姓名	职务	股票期权数（万份）
易利军	规划设计部总监	20
杨震麟	法务部副总监	15
尹闵	厦门项目副总经理	15

第二期拟取消的激励对象及股票期权数量明细为：

姓名	职务	股票期权数（万份）
杨震麟	法务部副总监	15
尹闵	厦门项目副总经理	15

(2) 2014年6月27日公司第六届董事会第二十一次会议通过了《关于调整股票期权激励计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》，具体调整情况如下：

由于张振离职，故取消张振 60 万份股票期权，公司股权激励计划第一期的激励对象人数由 15 人调整为 14 人，股票期权第一期数量由 450 万份调整为 420 万份；第二期激励对象人数调整为 15 人，第二期数量调整为 440 万份。

(3) 2014年6月27日后，因易利军离职、李郑春退休等原因，公司股权激励计划第一期的激励对象人数由 14 人调整为 13 人，股票期权第一期数量由 420 万份调整为 390 万份；第二期激励对象人数调整为 13 人，第二期数量调整为 390 万份。

2、行权价格调整

鉴于公司于 2013 年 12 月 12 日进行了 2013 年中期利润分配，向全体股东按每 10 股派发现金股利人民币 0.9 元(含税)；公司于 2014 年 5 月 28 日进行了 2013 年度利润分配，向全体股东按每 10 股派发现金股利人民币 1.50 元(含税)，公司将股权激励行权价格由 9.84 元调整到 9.60 元。

六、重大关联交易

√适用 □不适用

(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**

事项概述	查询索引
公司第二大股东上海世茂企业发展有限公司通过天津银行股份有	2014年1月28日于上海证券交易所网

限公司上海闸北支行向公司发放不超过 2 亿元的委托贷款, 贷款期限: 不超过 1 年, 贷款利率: 7.2%。	站 (www. sse. com. cn) 上发布。
公司向合营公司绍兴世茂投资发展有限公司及上海茂沁投资管理有限公司提供总金额为 18 亿元人民币的担保额度。	2014 年 3 月 21 日于上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 上发布
公司向合营公司常熟世茂新纪元置业有限公司、苏州工业园区世茂世纪置业有限公司及上海茂沁投资管理有限公司提供总金额为 13.569 亿元人民币的担保额度。	2014 年 6 月 28 日于上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 上发布。
公司向合营公司宁波世茂新腾飞置业有限公司提供金额为 3.6 亿元人民币的担保额度。	2014 年 7 月 17 日于上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 上发布。
公司第二大股东上海世茂企业发展有限公司通过华泰证券有限公司以质押式回购方式质押其持有的世茂股份 6200 万股股票融资, 并委托招商银行长阳支行向公司发放 3 亿元的委托贷款, 贷款期限: 1 年, 贷款利率: 7.2%。	2014 年 12 月 26 日于上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 上发布。
公司合营公司长沙世茂投资有限公司向股东方借款 9.9 亿元, 委托贷款利率为 7.2%, 公司为其提供担保。	2014 年 12 月 26 日于上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 上发布。
公司将公司控股子公司大连盛欣投资有限公司 51% 股权向大连世茂新纪元置业有限公司进行转让。	2014 年 12 月 26 日于上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 上发布。

2、临时公告未披露的事项

单位: 元币种: 人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	购买商品	采购商品	协议结合市场情况	637, 044. 00	637, 044. 00	88
上海逸景园林景观工程有限公司	同受一方控制	购买商品	采购商品	协议结合市场情况	89, 832. 00	89, 832. 00	12
上海世茂南京物业服务服务有限公司	同受一方控制	接受劳务	接受劳务	协议结合市场情况	2, 759, 322. 29	2, 759, 322. 29	100
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	432, 120. 72	432, 120. 72	1
常熟世茂新纪元置业有限公司	联营公司	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	4, 851, 821. 28	4, 851, 821. 28	10
济南世茂天城置业有限公司	合营公司	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	7, 183, 459. 35	7, 183, 459. 35	15
南昌世茂新发展置业有限公司	母公司之合营公司	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	2, 629, 489. 90	2, 629, 489. 90	5
牡丹江睿智营销企划有限公司	合营公司	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	1, 599, 181. 00	1, 599, 181. 00	3
宁波世茂新腾飞置业有限公司	联营公司	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	2, 699, 840. 28	2, 699, 840. 28	6
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	2, 252, 870. 80	2, 252, 870. 80	5
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	合营公司	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	898, 241. 70	898, 241. 70	2
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营公司	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	3, 603, 006. 64	3, 603, 006. 64	7
无锡世茂新发展置业有限公司	联营公司	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	12, 681, 937. 51	12, 681, 937. 51	26
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	同受一方控制	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	8, 000, 000. 00	8, 000, 000. 00	16
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	1, 999, 900. 00	1, 999, 900. 00	4
上海世茂南京物业	同受一	销售商品	销售商品	协议结合	1, 245. 28	1, 245. 28	0. 1

服务有限公司	方控制			市场情况			
绍兴世茂投资发展有限公司	合营公司	销售商品	销售商品	协议结合市场情况	12,500.00	12,500.00	2
绍兴浙通商务咨询服务	合营公司	销售商品	销售商品	协议结合市场情况	43,050.61	43,050.61	8
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	销售商品	销售商品	协议结合市场情况	466,140.94	466,140.94	87
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制	销售商品	销售商品	协议结合市场情况	11,220.00	11,220.00	2
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制	其它流入	物业租赁	协议结合市场情况	4,221,457.44	4,221,457.44	45
南昌世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	其它流出	物业租赁	协议结合市场情况	828,990.50	828,990.50	9
绍兴世茂投资发展有限公司	合营公司	其它流出	物业租赁	协议结合市场情况	2,560,530.24	2,560,530.24	27
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制	其它流出	物业租赁	协议结合市场情况	1,731,737.28	1,731,737.28	19
合计				/	/	62,194,939.76	/

公司与关联方的交易，是公司因购买原材料、销售产品、物业租赁、物业管理等经常性经营活动需要。这些是公司控股股东部分下属企业间、及公司与联营、合营企业，为了充分发挥优势资源，优势互补的必要补充。今后这种关联交易还将延续，对上市公司独立性无影响。

(二) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

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
厦门信诚建筑装潢有限公司	同受一方控制	27.89	0.00	27.89	-	-	-
上海世茂南京物业服务	同受一方控制	27.43	-27.43	0.00	-	-	-
绍兴世茂投资发展有限公司	合营公司	740.69	-740.69	0.00	-	-	-
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	联营公司	0.00	2,691.94	2,691.94	-	-	-
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营公司	0.00	23,871.70	23,871.70	-	-	-
无锡世茂新发展置业有限公司	联营公司	27,740.71	-5,756.85	21,983.86	-	-	-
Peak Castle Assets Limited	同受一方控制	-	-	-	1.66	-1.62	0.04
Peak Gain International Limited	控股股东	-	-	-	103.32	-	103.32
PerfectZone International Limited	同受一方控制	-	-	-	186.06	-	186.06
世茂房地产控股有限公司	间接控股股东	-	-	-	19,013.58	-1.62	19,011.96
Vast Union Investments Limited	同受一方控制	-	-	-	2,625.52	-2,625.52	-
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制	-	-	-	89.32	-	89.32
常熟世茂新纪元置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	40,205.11	40,205.11
常州世茂房地产有限公司	同受一方控制	-	-	-	57.54	-	57.54
大连世茂嘉年华置业有限公司	同受一方控制	-	-	-	4,212.34	-4,212.34	-
大连世茂金渤海投资有限公司	同受一方控制	-	-	-	2.70	-2.70	-
大连世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	-	-	-	2,580.86	-2,377.86	203.00
福建世茂置业有限公司	同受一方控制	-	-	-	-	2,400.00	2,400.00
济南世茂天城置业有限公司	合营公司	-	-	-	-	54,211.04	54,211.04
昆山世茂蝶湖湾开发建设	同受一方控制	-	-	-	119.27	-	119.27
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	-	-	-	880.08	-	880.08
南昌世茂新发展置业有限公司	母公司之合营公司	-	-	-	-	11.45	11.45
南京硕天投资管理有限公司	同受一方控制	-	-	-	-	1,570.00	1,570.00
宁波世茂新世纪房地产开发有限公司	同受一方控制	-	-	-	-	1,248.08	1,248.08
宁波世茂新腾飞置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	24,080.43	24,080.43
青岛世奥房地产开发公司	公司重要子公司之	-	-	-	1,269.57	-	1,269.57

	股东							
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	-	-	-	7,399.55	227.82	7,627.37	
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制	-	-	-	10,676.00	936.17	11,612.17	
上海茂沁投资管理有限公司	合营公司	-	-	-	35,897.40	-16,584.00	19,313.40	
上海世茂房地产公司	同受一方控制	-	-	-	510.00	-	510.00	
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	-	-	-	84,621.60	12,770.87	97,392.47	
上海世茂酒店管理有限公司	同受一方控制	-	-	-	212.48	164.11	376.59	
上海世茂南京物业服务有限公司	同受一方控制	-	-	-	-	48.35	48.35	
上海世茂庄园置业公司	同受一方控制	-	-	-	10.74	-	10.74	
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	-	-	-	-	12.69	12.69	
上海轩帝投资管理有限公司	同受一方控制	-	-	-	-	0.32	0.32	
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	同受一方控制	-	-	-	1,594.90	-1,594.90	-	
绍兴世茂投资发展有限公司	合营公司	-	-	-	-	61,072.48	61,072.48	
绍兴世茂新置业发展有限公司	同受一方控制	-	-	-	26.64	1,238.30	1,264.94	
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制	-	-	-	121.54	17.16	138.70	
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	合营公司	-	-	-	1,540.69	-112.64	1,428.05	
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	-	-	-	2,348.70	38.75	2,387.45	
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制	-	-	-	4,848.44	16.65	4,865.09	
世茂香港房地产投资管理顾问有限公司	同受一方控制	-	-	-	17.53	0.06	17.59	
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	合营公司	-	-	-	-	83,165.24	83,165.24	
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营公司	-	-	-	78,662.85	-78,662.85	-	
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制	-	-	-	1,765.52	-793.69	971.83	
文昌世茂置业有限公司	同受一方控制	-	-	-	-	2,385.16	2,385.16	
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	-	-	-	4,934.05	-4,728.41	205.64	
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	同受一方控制	-	-	-	801.00	469.62	1,270.62	
武汉世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	-	-	-	-	769.93	769.93	
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制	-	-	-	180.35	48.02	228.37	
长沙世茂投资有限公司	合营公司	-	-	-	-	33,050.57	33,050.57	
珠海横琴瑞尚股权投资合伙企业(有限合伙)	公司重要子公司之股东	-	-	-	58,000.00	-	58,000.00	
合计		28,536.72	20,038.67	48,575.40	325,311.78	208,460.22	533,772.01	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)								-274,319.52
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)								278,942.00
关联债权债务形成原因		债权形成原因：无锡世茂为本公司的联营公司，公司向其提供资金均遵照股权比例出资；嘉兴世茂系股权处置所形成应收款项；苏州世茂系该项目开发需要但报告期内不合并报表形成。因公司工程装修、物业管理等日常经营需要，公司向厦门信诚建筑装潢有限公司预付27.9万元小额款项。 债务形成原因：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所构成的应付债务。						
关联债权债务清偿情况		公司将根据实际情况和资金需求状况，安排偿还债务及收回债权事宜。						
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		债权对公司的影响：公司向无锡世茂新发展置业有限公司、绍兴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提供资金不会损害公司及股东的利益。 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。						

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 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	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
上海世茂股份有限公司	公司本部	苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	4	2013年12月30日	2014年1月8日	2018.1.7或主债权清偿期届满之日起两年	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
上海世茂股份有限公司	公司本部	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	10	2014年7月11日	2014年7月11日	2019.7.28或者主合同项下债务人债务履行期限届满之日起2年	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
上海世茂股份有限公司	公司本部	常熟世茂新纪元置业有限公司	0.2	2014年4月11日	2014年4月11日	2017.4.10或主债权清偿期届满之日起两年	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
上海世茂股份有限公司	公司本部	绍兴世茂投资发展有限公司	3	2014年5月29日	2014年6月12日	2022.6.11或提前到期日至次日起两年	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
上海世茂股份有限公司	公司本部	上海茂沁投资管理有限公司	22	2014年1月20日	2014年1月20日	2017.6.8或主债权清偿期届满之日起两年	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
上海世茂股份有限公司	公司本部	宁波世茂新腾飞置业有限公司	3.6	2014年7月18日	2014年7月18日	2017.07.18或者主债权清偿期届满之日起两年	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							42.8						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							42.8						
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							0.21						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							32.815						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							75.615						
担保总额占公司净资产的比例（%）							47.03%						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							0						
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）							39						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							0						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							39						

1、公司控股子公司福建世茂新里程投资发展有限公司向中国工商银行股份有限公司厦门市分行等银行办理金额为人民币 165,000 万元，期限为 5 年的借款，公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司为该借款提供人民币 38,824.5 万元连带责任保证担保，公司为该借款提供人民币 45,325.5 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 61,490 万元，相关担保尚未结束。

2、公司全资子公司世茂影院投资发展有限公司向大新银行（中国）有限公司上海分行办理金额为人民币 3,000 万元，期限为 2 年的借款，公司为该借款提供人民币 3,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 2,000 万元，相关担保尚未结束。

3、公司全资子公司苏州世茂投资发展有限公司以项目物业为抵押向中国银行股份有限公司苏州姑苏支行办理金额为人民币 40,000 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 16,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 12,246 万元，相关担保尚未结束。

4、公司全资子公司天津茂悦投资有限公司以项目物业为抵押向中国工商银行股份有限公司天津谦德庄支行办理金额为人民币 20,000 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 20,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 6,900 万元，相关担保尚未结束。

5、公司全资子公司济南世茂置业有限公司以项目土地为抵押向中国银行股份有限公司济南分行办理金额为人民币 170,000 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 80,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 42,000 万元，相关担保尚未结束。

6、公司全资子公司北京茂悦盛欣企业管理有限公司以项目物业为抵押向西藏信托有限公司办理金额为人民币 140,000 万元，期限为 6 年的借款，公司为该借款提供人民币 50,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 130,000 万元，相关担保尚未结束。

7、公司全资子公司常州世茂新城房地产开发有限公司以项目土地为抵押向中国银行股份有限公司常州支行、上海市浦东开发区支行办理金额为人民币 41,800 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 23,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 30,000 万元，相关担保尚未结束。

8、公司全资子公司北京财富时代置业有限公司以项目物业为抵押向上海银行股份有限公司北京分行办理金额为人民币 103,500 万元，期限为 10 年的借款，公司为该借款提供人民币 20,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 92,050 万元，相关担保尚未结束。

9、公司合营公司苏州工业园区世茂世纪置业有限公司向包商银行股份有限公司深圳分行办理金额为人民币 40,000 万元，期限为 1.5 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。截至报告期末，该借款余额为 40,000 万元，相关担保尚未结束。

10、公司合营公司苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司向渤海银行股份有限公司上海分行办理金额为人民币 200,000 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 100,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 200,000 万元，相关担保尚未结束。

11、公司联营公司常熟世茂新纪元置业有限公司向深圳平安大华汇通财富管理有限公司办理金额为人民币 2,000 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供人民币 2,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 2,000 万元，相关担保尚未结束。

12、公司合营公司绍兴世茂投资发展有限公司向中国工商银行股份有限公司厦门同安支行办理金额为人民币 100,000 万元，期限为 6 年的借款，公司为该借款提供人民币 30,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 98,000 万元，相关担保尚未结束。

13、公司合营公司上海茂沁投资管理有限公司向深圳平安大华汇通财富管理有限公司办理金额为人民币 150,000 万元，期限为 2 年的借款，公司为该借款提供人民币 220,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 134,500 万元，相关担保尚未结束。

14、公司全资子公司上海世茂文化传媒有限公司向中国民生银行股份有限公司上海分行办理金额为人民币 1,400 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供人民币 1,400 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 1,400 万元，相关担保尚未结束。

15、公司联营公司宁波世茂新腾飞置业有限公司向深圳平安大华汇通财富管理有限公司办理金额为人民币 36,000 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供人民币 36,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 36,000 万元，相关担保尚未结束。

16、公司全资子公司上海世堃贸易有限公司向平安银行股份有限公司浦东支行办理金额为人民币 7,000 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供人民币 7,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 7,000 万元，相关担保尚未结束。

17、公司全资子公司苏州世茂新里程置业有限公司向中国银行股份有限公司苏州姑苏支行办理金额为人民币 60,000 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 23,600 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 22,000 万元，相关担保尚未结束。

3 其他重大合同

公司于 2014 年 1 月 28 日公告，公司拟以 21.86 亿元受让中国光大（集团）总公司（以下简称“光大集团”）所持有申银万国证券股份有限公司（以下简称“申银万国”）7.74%的股权。7 月 24 日，公司收到申银万国《关于世茂股份受让光大集团所持申银万国股份股东变更情况的函》，函中表述：申银万国于 2014 年 7 月 21 日收到上海证监局《关于不予核准申银万国证券股份有限公司变更持有 5%以上股权股东的决定》（沪证监许可[2014]190 号），上海证监局决定不予核准上海世茂股份有限公司持有申银万国 5%以上股权的股东资格。公司于 9 月 4 日公告，公司收到光大集团返还申银万国股权款共计 21.86 亿元。

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否及时严格履行
与重大资产重组相关的承诺	其他	公司间接控股股东世茂房地产及其实际控制人许荣茂先生	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	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。

			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。”	
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	公司间接控股股东世茂房地产及其实际控制人许荣茂先生及世茂股份	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》。	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。
与重大资产重组相关的承诺	其他	公司间接控股股东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。”	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。
与重大资产重组相关的承诺	解决土地等产权瑕疵	公司间接控股股东世茂房地产与控股股东峰盈国际	为消除办理土地使用权证的不确定性风险，确保进入上市公司资产的完整性，世茂房地产（0813HK）及世茂 BVI（商业）于 2008 年 5 月 23 日出具《关于办理土地使用权证的承诺函》。	报告期内，上述承诺已履行完毕。
与重大资产重组相关的承诺	其他	公司间接控股股东世茂房地产	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。	报告期内，世茂房地产（0813HK）严格履行相关承诺。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	135
境内会计师事务所审计年限	20

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	50

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、可转换公司债券情况

适用 不适用

十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

2014 年，财政部发布了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》和《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》，修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报

表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，本公司按相关准则的规定进行了调整，并经第六届董事会第二十四次会议审议通过。

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)
杭州世茂置业有限公司	不具有控制、共同控制、重大影响的长期股权投资	0	-85,016,706.21	85,016,706.21	0
南京世茂外滩阳光儿园	不具有控制、共同控制、重大影响的长期股权投资	0	-600,000.00	600,000.00	0
上海黄浦经济发展总公司	不具有控制、共同控制、重大影响的长期股权投资	0	0	0	0
上海虹口百达城商行	不具有控制、共同控制、重大影响的长期股权投资	0	0	0	0
合计	/	0.00	-85,616,706.21	85,616,706.21	0.00

2 长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响（二）

单位：元币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日		2013年12月31日	
		资本公积 (+/-)	留存收益 (+/-)	资本公积 (+/-)	留存收益 (+/-)
杭州世茂置业有限公司	不具有控制、共同控制、重大影响的长期股权投资	0	0	0	0
南京世茂外滩阳光儿园	不具有控制、共同控制、重大影响的长期股权投资	0	0	0	0
上海黄浦经济发展总公司	不具有控制、共同控制、重大影响的长期股权投资	0	0	0	0
上海虹口百达城商行	不具有控制、共同控制、重大影响的长期股权投资	0	0	0	0
合计	/	0	0	0	0

3 合并范围变动的的影响

单位：元币种：人民币

主体名称	纳入/不再纳入合并范围的原因	2013年1月1日 归属于母公司股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			资产总额 (+/-)	负债总额 (+/-)	归属于母公司股东权益 (+/-)
福建世茂新里程投资发展有限公司	非同一控制下企业合并	/	/	/	/
苏州世茂新里程置业有限公司	非同一控制下企业合并	/	/	/	/
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	处置子公司	97,321,856.52	162,785,436.10	65,884,163.42	96,901,272.68
常熟世茂新纪元置业有限公司	处置子公司	/	461,283,789.52	200,676,509.50	260,607,280.02
大连铭鑫投资有限公司	处置子公司	5,081,879.55	119,472,019.08	109,507,700.00	5,081,802.73
大连志翔投资有限公司	处置子公司	5,077,519.98	30,061,718.53	20,106,000.00	5,077,416.45
大连旭辉投资有限公司	处置子公司	5,073,730.61	88,188,364.37	78,240,000.00	5,073,665.83
大连盛欣投资有限公司	处置子公司	25,412,132.76	354,252,457.14	304,445,200.00	25,401,701.14
大连伟创投资有限公司	处置子公司	5,084,425.60	103,389,827.00	93,420,400.00	5,084,407.77
大连嘉实投资有限公司	处置子公司	5,072,134.70	52,615,242.14	42,670,000.00	5,072,073.49
长沙世茂投资有限公司	处置子公司	498,451,438.45	1,149,283,737.96	652,014,584.75	497,269,153.21
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	处置子公司	/	1,955,045,964.84	1,155,125,200.00	799,920,764.84
宁波世茂新腾飞置业有限公司	处置子公司	/	642,124,730.34	519,313,856.75	122,810,873.59
苏州世茂新里程置业有限公司	处置子公司	/	936,494,248.12	429,271,017.83	507,223,230.29
徐州世茂商业管理有限公司	本期新设子公司	/	/	/	/
南通世茂商业管理有限公司	本期新设子公司	/	/	/	/
昆山世茂新纪元房地产有限公司	本期新设子公司	/	/	/	/
上海惠沁投资管理 有限公司	本期新设子公司	/	/	/	/
济南世茂彩石置业有限公司	本期新设子公司	/	/	/	/
石狮世恒商务咨询有限公司	本期新设子公司	/	/	/	/
石狮世茂商业管理有限公司	本期新设子公司	/	/	/	/
厦门世茂商业管理有限公司	本期新设子公司	/	/	/	/
南通世茂影院管理有限公司	本期新设子公司	/	/	/	/
虹桥世茂影院管理有限公司	本期新设子公司	/	/	/	/
咸阳世茂影院管理有限公司	本期清算注销子公司	8,708,990.92	8,585,434.61	-	8,585,434.61

合计	-	/	/	/	/
----	---	---	---	---	---

4 其他

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

第六节 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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境内非国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件流通股份	1,170,595,338	100	1,820,000	0	0	0	1,820,000	1,172,415,338	100
1、人民币普通股	1,170,595,338	100	1,820,000	0	0	0	1,820,000	1,172,415,338	100
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	1,170,595,338	100	1,820,000	0	0	0	1,820,000	1,172,415,338	100

2、股份变动情况说明

2014年6月28日，公司股票期权激励计划进入第一个行权期，本期可行权的激励对象为14名，对应的可行权股票期权数量为390万份，行权价格为9.60元。2014年12月，本期第一批行权人数为7名，行权股数182万股，行权价格为9.60元。根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《验资报告》，公司已收到激励对象缴纳的新增注册资本（实收资本），新增实收资本占新增注册资本的100%。本批行权股票行权日为2014年12月24日，上市流通时间为2014年12月31日。

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）

公司2014年三季度归属于上市公司股东的净利润为770,488,646.33元，基本每股收益为0.6582元。以本次行权后总股本1,172,415,338股为基数计算，在归属于上市公司股东的净利润不变的情况下，基本每股收益为0.6572元。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近3年历次证券发行情况

单位：股币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期

普通股股票类						
A 股	2014-12-24	9.60	1,820,000	2014-12-31	1,820,000	/

(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

2014 年 6 月 27 日，公司第六届董事会第二十一次会议审议通过了《关于股票期权激励计划第一期股票期权开始行权的议案》，经审核公司及激励对象已满足股票期权激励计划的行权条件，第一个行权期可行权的激励对象为 14 名，对应的可行权股票期权数量为 390 万份，行权价格为 9.60 元。本次股权激励计划行权的人数为 7 名，行权股票数量 182 万股，本次行权股票上市流通时间为 2014 年 12 月 31 日。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	32,733
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	28,704

(二) 截止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							
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	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
峰盈国际有限公司	0	558,000,000	47.59	0	质押	242,830,000	境外法人
上海世茂企业发展有限公司	0	239,529,474	20.43	0	质押	80,030,000	境内非国 有法人
上海世茂投资管理有限公司	0	72,000,000	6.14	0	质押	72,000,000	境内非国 有法人
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	0	14,684,850	1.25	0	无		国有法人
上海浦东国有资产投资管理有限公司	0	7,371,000	0.63	0	无		国有法人
全国社保基金一一一组合	2,707,677	2,707,677	0.23	0	无		其他
兴业银行股份有限公司—广发中证百度百发策略100指数型证券投资基金	2,256,949	2,256,949	0.19	0	无		其他
北京识心力通电子有限公司	2,033,276	2,033,276	0.17	0	无		其他
中国银行股份有限公司—国泰中证房地产行业指数分级证券投资基金	1,873,667	1,873,667	0.16	0	无		其他

中国银行股份有限公司—华泰柏瑞量化指数增强股票型证券投资基金	1,560,294	1,560,294	0.13	0	无	其他
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	558,000,000	人民币普通股	558,000,000			
上海世茂企业发展有限公司	239,529,474	人民币普通股	239,529,474			
上海世茂投资管理有限公司	72,000,000	人民币普通股	72,000,000			
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	14,684,850	人民币普通股	14,684,850			
上海浦东国有资产投资管理有限公司	7,371,000	人民币普通股	7,371,000			
全国社保基金一一一组合	2,707,677	人民币普通股	2,707,677			
兴业银行股份有限公司—广发中证百度百发策略100指数型证券投资基金	2,256,949	人民币普通股	2,256,949			
北京识心力通电子有限公司	2,033,276	人民币普通股	2,033,276			
中国银行股份有限公司—国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	1,873,667	人民币普通股	1,873,667			
中国银行股份有限公司—华泰柏瑞量化指数增强股票型证券投资基金	1,560,294	人民币普通股	1,560,294			
上述股东关联关系或一致行动的说明	峰盈国际、世茂企业、世茂投资为受同一控制下的企业，与上述其他7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7名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。					

四、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1 法人

单位：元币种：美元

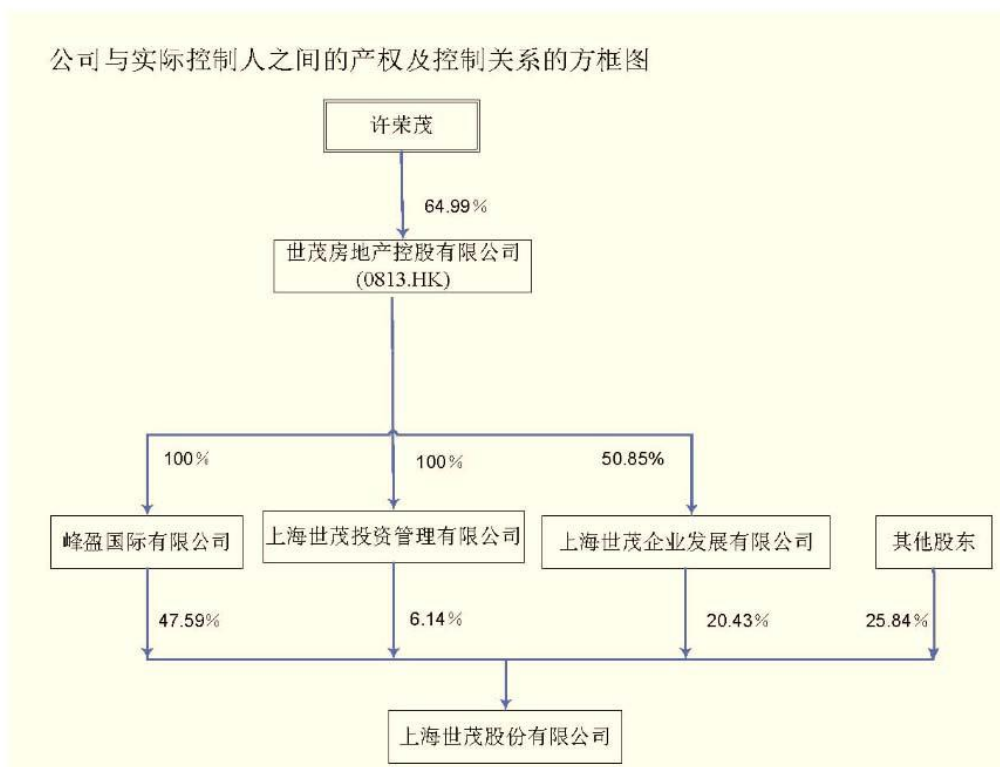
名称	峰盈国际有限公司
单位负责人或法定代表人	许荣茂先生、许世坛先生
成立日期	2006年12月13日
注册资本	1
主要经营业务	投资控股

(二) 实际控制人情况

1 自然人

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
最近5年内的职业及职务	2009年3月至2012年3月任本公司第五届董事会董事长，2012年4月至今任本公司第六届董事会董事长。目前还担任世茂房地产控股有限公司董事局主席职务。
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	世茂股份

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

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
上海世茂企业发展有限公司	许世坛	2000年6月22日	63176856-9	10,172.36	房地产开发、经营、物业管理等
情况说明	截至报告期末，上海世茂企业发展有限公司持有公司 20.43% 的股份，为公司第二大股东。世茂企业成立于 2000 年 6 月 22 日，法定代表人为许世坛，注册资本 10,172.36 万元，主要经营业务为房地产开发、经营、物业管理等。				

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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

单位：万股

姓名	职务 (注)	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 司领取的应付 报酬总额(万 元)(税前)
许荣茂	董事长	男	64	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		0
许薇薇	副董事 长、总裁	女	39	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		292.5
许世坛	董事	男	37	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		0
周黎明	董事、副 总裁	男	50	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		148.0
王蓓蓓	董事	女	50	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		0
陈松	独立董 事	男	50	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		12.0
胡鸿高	独立董 事	男	60	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		12.0
韩淑温	独立董 事	女	60	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		12.0
张玉臣	独立董 事	男	52	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		12.0
汤沸	监事长	女	44	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		0
冯沛婕	监事	女	42	2013年6月27日	2015年4月25日	0	0	0		0
孙岩	监事	男	34	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		0
王蕤	监事	女	35	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		83.5
董静	监事	女	36	2012年4月26日	2015年4月25日	0.49	0.49	0		39.6
宋垚	副总裁	女	45	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		148.0
孟洁	副总裁	女	46	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0		148.0
李俊杰	副总裁	男	41	2012年4月26日	2015年4月25日	0	30	30	股权激励	149.5
张杰	首席财 务官	男	37	2012年9月17日	2015年4月25日	0	30	30	股权激励	97.0
俞峰	董事会 秘书	男	39	2013年6月6日	2015年4月25日	0	0	0		51.6
合计	/	/	/	/	/	0.49	60.49	60	/	1,205.7

姓名	最近5年的主要工作经历
----	-------------

许荣茂	许荣茂先生，64 岁，工商管理硕士，现任本公司第六届董事会董事长、世茂房地产控股有限公司董事局主席。此外，许先生还担任全国政协经济委员会副主任、中国侨联副主席、中国侨商联合会会长、中国侨商投资企业协会常务副会长、香港新家园协会会长、香港世界华商联合促进会会长、上海市侨商会会长、上海市海外交流协会荣誉会长、上海市慈善基金会名誉副理事长、“中华红丝带基金”执行理事长、全球反独促统大会荣誉主席、香港中华文化总会副会长、香港侨界社团联合会永远名誉会长、香港友好协进会永远名誉会长、香港福建社团联合会永远名誉主席、中华海外联谊会理事、上海市福建商会会长等众多社会职务。
许薇薇	许薇薇女士，39 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，现任本公司第六届董事会副董事长、公司总裁、北京世茂房地产开发有限公司董事长，历任本公司第五届董事会副董事长、公司总裁、世茂国际控股有限公司董事局副主席、上海世茂建设有限公司董事、福州世茂投资发展有限公司董事长，兼任北京市政协委员、北京市海外联谊会理事、中国侨联青年委员会委员。
许世坛	许世坛先生，37 岁，工商管理硕士，现任本公司第六届董事会董事、世茂房地产控股有限公司董事局副主席，上海世茂建设有限公司董事长兼总裁；历任海外投资集团（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，许先生还担任全国青联委员、上海市政协委员、上海市房地产协会副会长、上海国际商会副会长、上海市工商业联合会执行委员、上海市海外交流协会理事、上海市青联委员、上海市青年企业家协会常务理事、上海华侨青年联合会常委等众多社会职务。
周黎明	周黎明先生，50 岁，研究生学历，具有美国国际商业房地产投资分析师资格；现任本公司第六届董事会董事、公司副总裁；历任世茂集团华东区总裁，上海世茂房地产有限公司开发部经理，上海世茂股份有限公司董事、副总经理，上海世茂国际广场有限公司项目总监等职务。
王蓓蓓	王蓓蓓女士，50 岁，大专学历，会计师；现任公司第六届董事会董事，上海新世界（集团）有限公司资产管理部经理及上海新世界股份有限公司第九届董事会董事，历任上海新世界（集团）有限公司资产管理部科员、科长、副经理，上海新世界股份有限公司第七、八届董事会董事等职务。
陈松	陈松先生，50 岁，清华大学管理学博士；现任本公司第六届董事会独立董事、同济大学经济与管理学院教授、博士生导师、技术经济及管理研究所所长，曾任重庆大学房地产系主任。
胡鸿高	胡鸿高先生，60 岁，北京大学法律学专业法学学士、工商管理专业硕士；现任本公司第六届董事会独立董事，复旦大学民商法研究中心主任、法学教授，享受国务院特殊津贴；历任复旦大学经济法教研室主任、法律学系副主任、主任、法学院党总支副书记、副院长。胡先生还兼任国务院学位办全国法硕教育指导委员会委员，中国法学会商法研究会常务理事，上海市人民政府立法专家咨询委员会委员，上海市人大常委会决策咨询专家，上海市法学会理事，上海市经济法、商法研究会副会长，上海市仲裁委员会仲裁员等职务。
韩淑温	韩淑温女士，60 岁，大学本科学历，高级会计师，高级审计师，东北财经大学基本建设经济专业；现任本公司第六届董事会独立董事。历任建设银行总行审计部高级副经理级专员，北京市城乡集团总公司财务处成本核算与资金管理，北京市城乡集团总公司三公司审计科长、财务科长、副总会计师。

张玉臣	张玉臣先生，52 岁，清华大学工学学士、硕士，北京航空航天大学管理学博士；现任本公司第六届董事会独立董事，同济大学经济与管理学院教授、博士生导师，苏州锦富新材股份公司独立董事；历任本公司第四届董事会独立董事、同济大学发展规划研究中心副主任等职务。
汤沸	汤沸女士，43 岁，工商管理硕士；现任本公司第六届监事会监事长、世茂房地产控股有限公司执行董事兼集团财务管理中心负责人，历任中国银行香港有限公司稽核组长和主稽人、世茂房地产控股有限公司副总裁兼财务总监。
冯沛婕	冯沛婕女士，42 岁，中南政法学院（现中南财经政法大学）经济法系本科，现任世茂房地产控股有限公司助理总裁兼法律总监，历任美国莎莉集团(SaraLeeCorporation)中国总部法律负责人，湖北正信律师事务所律师。
孙岩	孙岩先生，34 岁，大学本科学历，中国注册会计师，现任本公司第六届监事会监事、世茂房地产控股有限公司审计总监；历任普华永道中天会计师事务所有限公司审计部高级经理。
王蕤	王蕤女士，35 岁，工商管理硕士，国家二级人力资源管理师，国家绩效薪酬管理师；现任本公司第六届监事会监事、公司助理总裁；历任公司综合管理总监、世茂房地产控股有限公司董事长秘书、世茂房地产控股有限公司执行委员会秘书。
董静	董静女士，36 岁，东华大学管理学院毕业，现任本公司第六届监事会监事、行政管理部高级经理，公司工会主席；历任上海世茂建设有限公司行政采购部副经理、本公司行政采购部副经理、经理。
宋垚	宋垚女士，45 岁，毕业于中国政法大学，现任本公司副总裁；历任公司北方区域总裁、世茂房地产控股有限公司执行委员会助理总裁兼任北方地区负责人，世茂集团华北区总裁兼北京地区负责人等职务。此外，宋女士曾于 2002 年 2 月至 2003 年 3 月任海外投资集团澳洲有限公司董事长助理等职务。
孟洁	孟洁女士，46 岁，本科学历，会计师职称，现任本公司副总裁；历任本公司助理总裁，北京世茂投资发展有限公司财务经理、福建世茂投资发展有限公司财务经理、项目副总监，世茂房地产控股有限公司助理总裁等职务。
李俊杰	李俊杰先生，41 岁，毕业于加拿大温尼伯大学，现任本公司副总裁，上海世茂商业投资管理有限公司总裁，世盈财经有限公司非执行董事；历任世茂国际控股有限公司投资主管，世盈财经有限公司董事、总经理。
张杰	张杰先生，37 岁，复旦大学会计硕士，中国注册会计师，现任公司首席财务官；历任公司财务总监、内审总监，上海上会会计师事务所项目经理，安永华明会计师事务所审计经理。
俞峰	俞峰先生，39 岁，毕业于立信会计高等专科学校，现任公司第六届董事会董事会秘书，历任上海世茂股份有限公司财务经理、财务负责人，公司第三届、第四届、第五届、第六届董事会证券事务代表。

其它情况说明

鉴于 2015 年 1 月公司董事会收到公司总裁许薇薇女士的《辞职报告》，公司第六届董事会第二十七次会议同意聘任刘赛飞先生担任公司总裁职务，任期自 2015 年 1 月 9 日起至本届董事会任期结束日止。刘赛飞先生，53 岁，毕业于澳洲西悉尼大学工程管理系，硕士学历。现任公司总裁，世茂房地产控股有限公司非执行董事，历任世茂房地产控股有限公司执行董事兼副总裁，世茂旅游有限公司总裁。

(二) 董事、监事、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

单位:万股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
许薇薇	副董事长、总裁	120	0	60	0	9.60	120	17,652,000
周黎明	董事、副总裁	60	0	30	0	9.60	60	8,826,000
宋垚	副总裁	60	0	30	0	9.60	60	8,826,000
孟洁	副总裁	60	0	30	0	9.60	60	8,826,000
李俊杰	副总裁	60	0	30	30	9.60	30	4,413,000
张杰	助理总裁、首席财务官	60	0	30	30	9.60	30	4,413,000
合计	/	420	0	210	60	/	360	/

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**(一) 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	世茂房地产控股有限公司	董事局主席	2004-11	至今
许荣茂	上海世茂企业发展有限公司	董事	2000-06	至今
许荣茂	峰盈国际有限公司	董事	2007-01	至今
许世坛	世茂房地产控股有限公司	董事局副主席	2008-04	至今
许世坛	峰盈国际有限公司	董事	2007-01	至今
汤沸	世茂房地产控股有限公司	执行董事兼集团财务管理中心负责人	2009-01	至今
孙岩	世茂房地产控股有限公司	审计总监	2011-01	至今
冯沛婕	世茂房地产控股有限公司	助理总裁兼法律总监	2009-01	至今
李俊杰	世盈财经有限公司	非执行董事	2009-06	至今

(二) 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
许荣茂	全国政协经济委员会	副主任
许荣茂	中国侨联	副主席
许薇薇	北京世茂房地产开发有限公司	董事长

许世坛	全国青联	常委
王蓓蓓	上海新世界（集团）有限公司	资产管理部经理
陈松	同济大学经济与管理学院	教授、博士生导师
陈松	技术经济及管理研究所	所长
张玉臣	同济大学经济与管理学院	教授、博士生导师
张玉臣	苏州锦富新材股份公司	独立董事
胡鸿高	复旦大学民商法研究中心	主任、法学教授

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

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、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应付报酬情况	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	1205.7 万元。

四、公司核心技术团队或关键技术人员情况

核心技术团队或关键技术人员等是公司的核心竞争力的体现，为了提升人员的综合素质，增强企业凝聚力，保持人员结构的稳定，我公司完善并定制了人才的选、育、用、留制度，为人才提供了良好的发展平台。主要有以下几个方面：

（一）招聘：

- 1、建立关键岗位人才数据库，着眼于核心技术人员和岗位，做好人员储备。
- 2、为公司发展选拔有潜力的应届毕业生作为管培生，建立公司的人才选拔梯队。

（二）培训：

- 1、打造卓越项目运营人才发展领导力项目，旨在提高公司核心人才专业水平及管理水平等综合能力。
- 2、借助专业测评工具，开展人才盘点，帮助核心员工明确自身优劣势及未来职业规划，为员工提供广阔的发展空间。
- 3、帮助员工规划好职业生涯，为员工提供广阔的发展空间。

（三）薪酬：

为员工提供具有市场竞争力的薪酬福利：优化福利体系，吸引及保有人才。目前我公司除为员工提供国家规定的五险一金外，另外为员工额外提供医疗商业保险，补充公积金等，尽量提升员工的满意度，从而调动其工作积极性。

（四）员工关系

- 1、 提倡健康环保理念，开展形式多样的企业文化活动，如：环保大使评选、徒步活动等，让员工身心健康成长；
- 2、 定期进行员工访谈，疏解员工的负面情绪，弘扬正能量，增强员工的归属感和荣誉感；及时提供各类温馨提醒和政策咨询，让员工体会到便利的服务和良好的企业氛围，提升员工的安全感和受尊重的需求。

五、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	149
主要子公司在职员工的数量	2,715
在职员工的数量合计	2,864
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	162
技术人员	1,617
财务人员	576
行政人员	509
合计	2,864
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	103
本科	996
大专	939
大专以下	826
合计	2,864

(二) 薪酬政策

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，确保我司薪资水平的合理性、公平性和竞争性。

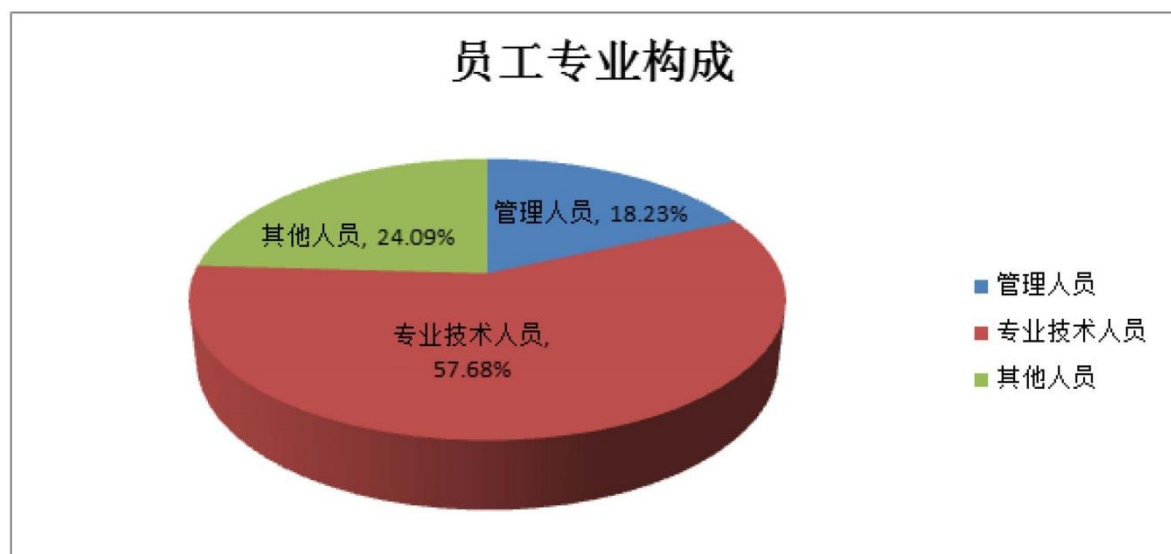
(三) 培训计划

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；

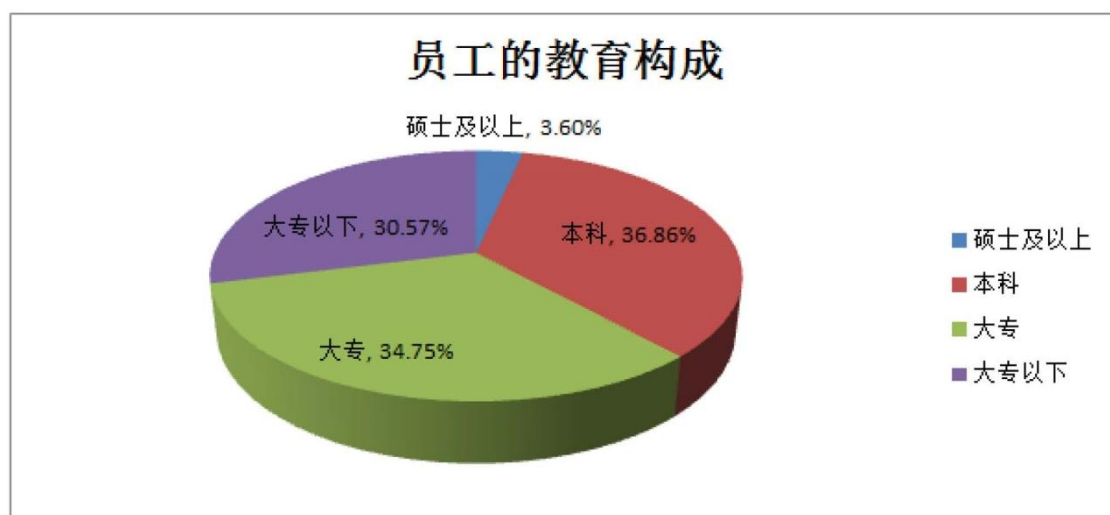
针对中层管理人员，开展中层领导力开发及培训课程，打造关键人才继任计划，培养公司的中坚力量；优秀中层管理人员担任公司资深内训师，建立股份公司核心专业课程体系，开展内训师授课；

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) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	7308
劳务外包支付的报酬总额	287855.56 元

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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，各行其事，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。

（一）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，切实维护公司股东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。

（二）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、3 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。

（三）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作出的避免相互之间同业竞争的承诺。

公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作，公司的重大决策由股东大会和董事会依法作出，控股股东未直接或间接干预公司的决策和经营活动。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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 2 月 25 日	1、审议第六届董事会第十八次会议通过的《关于公司为全资子公司“苏州世茂新里程”等提供担保的议案》；	本次临时股东大会审议议案	上海证券交易所网站：	2014 年 2 月 26 日

		2、审议第六届董事会第十八次会议通过的《关于公司委托贷款关联交易的议案》。	均获得通过。	www.sse.com.cn	
2013 年度（第二十一）次股东大会	2014 年 4 月 15 日	1、审议《公司 2013 年年度报告及摘要的议案》； 2、审议《公司 2013 年度董事会工作报告》； 3、审议《公司 2013 年度监事会工作报告》； 4、审议《公司 2013 年度财务决算及 2014 年度财务预算报告》； 5、审议《公司 2013 年度利润分配预案》； 6、审议《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度审计事务所的议案》； 7、审议《关于公司 2014 年预计发生日常关联交易的议案》； 8、审议《关于公司为关联方提供担保的议案》； 9、审议《关于修改〈公司章程〉的议案》。	本次临时股东大会审议议案均获得通过。	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn	2014 年 4 月 16 日
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 9 月 15 日	1、审议公司第六届董事会第二十一次会议审议通过的《关于公司为“青岛世茂投资”等提供担保的议案》； 2、审议公司第六届董事会第二十一次会议审议通过的《关于公司为关联方提供担保的议案》； 3、审议公司第六届董事会第二十二次会议审议通过的《关于公司为关联方提供担保的议案》； 4、审议公司第六届董事会第二十三次会议审议通过的《关于公司为全资子公司“文化传媒”等提供担保的议案》； 5、审议公司第六届董事会第二十三次会议审议通过的《关于公司拟发行债务融资工具的议案》； 6、审议公司第六届董事会第二十三次会议审议通过的《关于延长中期票据授权有效期限的议案》。	本次临时股东大会审议议案均获得通过。	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn	2014 年 9 月 17 日
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 12 月 26 日	1、审议公司第六届董事会第二十四次会议审议通过的《关于公司为全资子公司“世堃贸易”提供担保的议案》； 2、审议公司第六届董事会第二十五次会议审议通过的《关于公司为全资子公司“牡丹江茂源”等提供担保的议案》。	本次临时股东大会审议议案均获得通过。	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn	2014 年 12 月 27 日

三、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	
许荣茂	否	9	9	8	0	0	否	0
许薇薇	否	9	9	8	0	0	否	3
许世坛	否	9	9	8	0	0	否	0
周黎明	否	9	9	8	0	0	否	2
王蓓蓓	否	9	9	8	0	0	否	3
陈松	是	9	9	8	0	0	否	2
胡鸿高	是	9	9	8	0	0	否	0
韩淑温	是	9	9	8	0	0	否	2
张玉臣	是	9	9	8	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	1
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	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

根据公司《董事会审计委员会工作细则》的规定，审计委员会对公司 2014 年度经营目标完成情况、年度财务报告及审计事务所从事审计工作的情况等工作进行了检查，具体情况如下：

1、对公司提交的 2014 年财务报告的审阅意见

2015 年 1 月 27 日，公司董事会审计委员会召开了第六届审计委员会 2015 年第一次会议。会议主要审议了公司编制的 2014 年度财务报表及《2014 年度财务会计报表说明》。

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 2014 年财务报告；公司编制的财务会计报告基本反映了公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果；同意将公司编制的 2014 年财务报告提交负责公司年报审计的会计师事务所审计。

2、对会计师事务所提交的 2014 年度审计工作计划的审阅意见

2015 年 1 月 27 日，公司董事会审计委员会召开了第六届审计委员会 2015 年第一次会议。会议审议了上会会计师事务所(特殊普通合伙)提交的对公司 2014 年度审计的工作计划，并对审计计划进行审查。

在审查审计工作计划过程中，审计委员会对上会会计师事务所(特殊普通合伙)拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通。与会委员认为，同意上会会计师事务所(特殊普通合伙)提交的 2014 年度审计工作计划，公司 2014 年度审计工作遵照上述工作计划执行。

3、对审计事务所提交的公司 2014 年财务报告审计意见的审阅意见

2015 年 3 月 18 日，公司第六届董事会审计委员会 2015 年第二次会议在公司会议室召开。会议审议了由上会会计师事务所(特殊普通合伙)提交的有关公司 2014 年财务报告审计意见。

与会委员认为：上会会计师事务所(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 2014 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《2014 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上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计的《公司 2014 年财务报告》提交公司董事会会议审议。

4、对上会会计师事务所(特殊普通合伙)从事公司 2014 年审计工作的总结报告及对公司聘请 2015 年审计事务所的意见

经对上会会计师事务所(特殊普通合伙)从事公司 2014 年审计工作的检查,我们认为,该事务所在从事公司 2014 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。

为此,建议公司继续聘请上会会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2014 年度审计事务所。

5、对公司提交的 2014 年内控评价报告的审阅意见

2015 年 3 月 18 日,公司第六届董事会审计委员会 2015 年第二次会议在公司会议室召开。会议审议了由公司提交的 2014 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 2014 年内控评价报告,该报告真实反映了公司 2014 年内部控制工作情况。

审计委员会同意将公司提交的公司 2014 年内控评价报告提交公司董事会会议审议。

董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的规定,薪酬与考核委员会对公司 2014 年度经营目标完成情况、高级管理人员履行职责情况、绩效考核、股权激励及薪酬情况等工作进行了讨论和审议,具体情况如下:

1、2014 年 3 月 14 日,公司董事会薪酬与考核委员会召开了第六届董事会薪酬与考核委员会 2014 年第一次会议。会议主要审议了公司提交的关于 2013 年度高级管理人员考评及调整公司股票期权激励计划激励对象名单及股票期权数量等。

与会委员认为:公司经营管理层圆满完成了 2013 年度的经营计划和财务预算。同时,各高管在各自分管职责范围内均较好地履行了自己的职责,较好地完成了各自的工作计划,同时也没有因为个人的重大失误给公司造成较大损失情况的发生。综合上述情况,薪酬与考核委员会拟建议为对各高管的年度考核全部通过。并建议公司关于 2013 年度公司高管薪酬考核事宜提交公司董事会会议审议。

根据公司股票期权激励计划关于行权条件的相关规定,结合公司人事部提供 2013 年激励对象考核结果及公司财务出具的经审计财务报表,建议调整公司股票期权激励计划激励对象名单及股票期权数量并提交公司董事会会议审议。

2、2014 年 6 月 27 日,公司董事会薪酬与考核委员会召开了第六届董事会薪酬与考核委员会 2014 年第二次会议。会议主要审议了关于公司股票期权激励计划第一期开始行权的议案。

与会委员认为：公司未发生不得行权情形，公司 2013 年业绩已达到股票期权激励计划行权业绩条件，激励对象均未发生不得行权的情形，因此，建议公司关于股票期权激励计划第一期开始行权的事宜提交公司董事会会议审议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司具有独立完整的房地产开发与经营体系，在项目立项、土地储备、设计规划、工程施工、材料采购、项目销售各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。
人员方面独立完整情况	是	公司所有员工独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业，公司高级管理人员专职在公司工作且领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的企业担任除董事、监事以外的其他行政职务。公司建立了完全独立的劳动人事档案、人事聘用、考核奖惩制度以及工资管理、福利和社会保障体系。
资产方面独立完整情况	是	公司拥有独立的有形资产和无形资产。公司的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在占用公司的非经营性资金、资产和其他资源的情况。
机构方面独立完整情况	是	公司的办公机构和生产经营场所与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，不存在与控股股东及其关联企业混合经营、合署办公的情况，也不存在控股股东、实际控制人干预公司机构设置的情况。公司根据实际需要及公司发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作。
财务方面独立完整情况	是	公司设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司财务与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，实行独立核算，不存在控股股东干预本公司资金使用的情况；公司在银行独立开户，依法独立纳税。公司财务机构负责人和财务人员由公司独立聘用和管理。

七、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

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。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

报告期内，公司聘请中介机构协助公司进一步做好内部控制制度设计、梳理工作，依据上海证券交易所《上市公司内部控制指引》等要求，进一步完善内部控制制度，提升公司经营管理水平和风险防范能力，确保公司经营管理遵循国家法律法规、使财务报告及相关信息真实、可靠和完整，实现企业内部控制标准化、制度化和规范化，为公司后续发展奠定坚实基础。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

上会会计师事务所(特殊普通合伙)为公司出具了《内部控制审计报告》，详细内容请见上海证券交易所网站：www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已制定《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，对定期报告的编制、审议和披露程序以及信息披露过程中的职责界定作出明确规定。报告期内，公司未发生年报信息披露重大差错。

第十节 财务报告

一、审计报告

上会师报字(2015)第 0946 号

上海世茂股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海世茂股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2014 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 陶喆

中国注册会计师 张健

中国 上海

二〇一五年三月二十四日

二、 财务报表

合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：上海世茂股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	5,189,585,343.06	5,418,528,600.84
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	六、2	3,824,442.00	100,000.00
应收账款	六、3	1,082,705,970.70	729,064,882.82
预付款项	六、5	3,269,682,250.15	3,538,965,647.50
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	1,401,857,650.47	859,219,404.96
买入返售金融资产			
存货	六、6	22,742,325,165.06	20,807,661,785.38
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	631,286,973.73	295,081,712.22
流动资产合计		34,321,267,795.17	31,648,622,033.72

非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、8	289,526,706.21	493,456,410.93
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、9	4,713,215,450.18	3,039,847,022.48
投资性房地产	六、10	17,530,800,000.00	13,304,100,000.00
固定资产	六、11	700,785,447.61	741,589,186.55
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、12	178,987,477.71	187,392,161.64
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、13	105,378,888.99	110,672,491.61
递延所得税资产	六、14	1,059,712,668.70	856,502,589.35
其他非流动资产	六、15	840,000.00	600,000.00
非流动资产合计		24,579,246,639.40	18,734,159,862.56
资产总计		58,900,514,434.57	50,382,781,896.28
流动负债：			
短期借款	六、17	2,985,900,000.00	2,488,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、18	209,659,109.34	60,091,600.00
应付账款	六、19	5,983,722,701.23	4,504,337,187.70
预收款项	六、20	6,643,819,178.82	4,365,587,786.66
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、21	27,539,752.22	16,644,388.95
应交税费	六、22	1,433,284,031.75	862,800,140.36
应付利息	六、23	108,663,913.03	41,060,502.57
应付股利	六、24	347,811,789.60	217,382,368.50
其他应付款	六、25	9,900,270,714.28	11,159,763,044.48
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、26	2,788,600,000.00	1,768,350,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		30,429,271,190.27	25,484,017,019.22
非流动负债：			

长期借款	六、27	4,144,880,000.00	6,723,100,000.00
应付债券	六、28	1,982,110,297.12	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、14	2,309,231,728.36	1,949,994,207.59
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,436,222,025.48	8,673,094,207.59
负债合计		38,865,493,215.75	34,157,111,226.81
所有者权益			
股本	六、29	1,172,415,338.00	1,170,595,338.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、30	2,992,302,763.41	2,976,438,779.17
减：库存股			
其他综合收益	六、31	4,229,074,011.88	4,087,676,579.24
专项储备			
盈余公积	六、32	297,769,318.78	268,634,060.14
一般风险准备			
未分配利润	六、33	7,386,373,815.49	5,698,952,002.42
归属于母公司所有者权益合计		16,077,935,247.56	14,202,296,758.97
少数股东权益		3,957,085,971.26	2,023,373,910.50
所有者权益合计		20,035,021,218.82	16,225,670,669.47
负债和所有者权益总计		58,900,514,434.57	50,382,781,896.28

法定代表人：刘赛飞 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：潘辛育

母公司资产负债表

2014年12月31日

编制单位：上海世茂股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,783,738,373.23	2,734,160,569.93
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	7,645,910.33	11,340,267.47
预付款项		1,288,112,074.57	1,451,576,819.38
应收利息		-	190,666.67

应收股利		6,800,000.00	6,800,000.00
其他应收款	十六、2	15,746,737,545.31	10,494,765,793.84
存货		24,600,000.00	24,600,000.00
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		18,857,633,903.44	14,723,434,117.29
非流动资产：			
可供出售金融资产		288,510,000.00	492,439,704.72
持有至到期投资			80,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	15,121,543,807.55	13,890,829,502.36
投资性房地产		510,800,000.00	499,100,000.00
固定资产		1,984,038.09	2,511,166.55
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		889,991.21	529,069.58
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		141,431,951.95	172,885,132.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		16,065,159,788.80	15,138,294,575.21
资产总计		34,922,793,692.24	29,861,728,692.50
流动负债：			
短期借款		2,441,900,000.00	818,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,685,262.38	10,542.83
预收款项		2,432,588.08	219,000.00
应付职工薪酬		377,642.47	82,221.90
应交税费		5,079,110.46	456,733.78
应付利息		94,616,042.78	4,714,350.00
应付股利		347,811,789.60	217,382,368.50
其他应付款		22,876,660,481.84	21,106,224,600.79
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		16,240,000.00	997,450,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		25,787,802,917.61	23,144,539,817.80
非流动负债：			
长期借款		531,760,000.00	70,000,000.00
应付债券		1,982,110,297.12	
其中：优先股			

永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		149,520,639.84	188,145,310.57
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,663,390,936.96	258,145,310.57
负债合计		28,451,193,854.57	23,402,685,128.37
所有者权益：			
股本		1,172,415,338.00	1,170,595,338.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,483,058,569.33	3,465,586,569.33
减：库存股			
其他综合收益		787,789,620.84	910,288,633.01
专项储备			
盈余公积		236,835,390.87	207,700,132.23
未分配利润		791,500,918.63	704,872,891.56
所有者权益合计		6,471,599,837.67	6,459,043,564.13
负债和所有者权益总计		34,922,793,692.24	29,861,728,692.50

法定代表人：刘赛飞 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：潘辛育

合并利润表

2014 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		12,700,954,264.84	10,153,469,910.41
其中：营业收入	六、34	12,700,954,264.84	10,153,469,910.41
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		9,981,521,193.43	8,115,198,521.61
其中：营业成本	六、34	7,442,731,603.65	5,908,973,764.04
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备			
金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	六、35	1,268,618,517.75	1,065,829,266.98
销售费用	六、36	571,947,756.67	499,533,696.99

管理费用	六、37	619,795,993.30	551,126,388.80
财务费用	六、38	63,312,069.77	66,739,709.28
资产减值损失	六、41	15,115,252.29	22,995,695.52
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	六、39	282,700,000.00	312,600,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	六、40	445,743,790.96	-2,139,380.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,358,761.13	-14,661,051.55
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		3,447,876,862.37	2,348,732,007.98
加：营业外收入	六、42	48,656,305.50	78,570,509.14
其中：非流动资产处置利得		85,284.42	84,800.18
减：营业外支出	六、43	8,481,945.28	6,759,331.58
其中：非流动资产处置损失		516,256.50	549,319.21
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		3,488,051,222.59	2,420,543,185.54
减：所得税费用	六、44	880,195,179.50	549,143,370.66
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		2,607,856,043.09	1,871,399,814.88
归属于母公司所有者的净利润		1,892,146,372.41	1,643,190,122.43
少数股东损益		715,709,670.68	228,209,692.45
六、其他综合收益的税后净额	六、45	476,897,726.72	116,472,715.05
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		141,397,432.64	107,456,161.03
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		141,397,432.64	107,456,161.03
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-138,831,173.15	3,565,853.02
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-124,649,012.17	28,955,199.92
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期			

损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		4,503,281.22	5,082,873.84
6. 其他		400,374,336.74	69,852,234.25
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		335,500,294.08	9,016,554.02
七、综合收益总额		3,084,753,769.81	1,987,872,529.93
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,033,543,805.05	1,750,646,283.46
归属于少数股东的综合收益总额		1,051,209,964.76	237,226,246.47
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	十七、2	1.61	1.40
(二) 稀释每股收益(元/股)	十七、2	1.61	1.40

定代表人：刘赛飞 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：潘辛育

母公司利润表
2014 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六、4	173,295,392.25	97,947,263.30
减：营业成本	十六、4	1,824,721.92	4,048,361.62
营业税金及附加		3,731,947.61	3,654,833.31
销售费用		1,553,195.97	73,611.70
管理费用		97,829,980.53	95,527,677.25
财务费用		172,594,840.66	200,204,099.08
资产减值损失		2,606,055.16	-1,458,708.70
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		11,700,000.00	15,600,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	十六、5	417,803,972.76	123,803,064.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-50,537,575.49	-16,052,778.12
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		322,658,623.16	-64,699,546.34
加：营业外收入		3,166,325.00	3,050,526.31
其中：非流动资产处置利得		-	
减：营业外支出		94,181.70	48.27
其中：非流动资产处置损失		4,945.70	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		325,730,766.46	-61,649,068.30
减：所得税费用		34,378,180.05	-98,068,988.71
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		291,352,586.41	36,419,920.41

号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-122,499,012.17	34,797,552.94
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-122,499,012.17	34,797,552.94
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			3,565,853.02
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-124,649,012.17	28,955,199.92
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他		2,150,000.00	2,276,500.00
六、综合收益总额		168,853,574.24	71,217,473.35
七、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：刘赛飞 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：潘辛育

合并现金流量表

2014年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,698,952,676.66	11,310,187,062.87
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加			

额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、46	6,105,671,158.27	9,440,051,721.13
经营活动现金流入小计		16,804,623,834.93	20,750,238,784.00
购买商品、接受劳务支付的现金		11,682,008,084.98	12,426,374,082.01
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		374,598,169.17	323,476,106.44
支付的各项税费		1,691,710,033.29	1,762,530,903.69
支付其他与经营活动有关的现金	六、46	2,980,145,245.72	3,739,670,344.92
经营活动现金流出小计		16,728,461,533.16	18,252,051,437.06
经营活动产生的现金流量净额		76,162,301.77	2,498,187,346.94
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		743,659,548.27	20,000,000.00
取得投资收益收到的现金		4,329,749.52	9,729,749.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		150,366.87	843,693.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,777,805,041.81	13,123,383.55
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,525,944,706.47	43,696,826.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,699,488,075.10	973,507,474.66
投资支付的现金		1,811,668,070.06	2,485,326,819.38
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		236,569,651.56	
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		3,747,725,796.72	3,458,834,294.04
投资活动产生的现金流量净额		-1,221,781,090.25	-3,415,137,467.94
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		17,472,000.00	470,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			470,000,000.00
取得借款收到的现金		9,387,090,000.00	9,183,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、46	1,978,400,000.00	
筹资活动现金流入小计		11,382,962,000.00	9,653,000,000.00
偿还债务支付的现金		9,487,060,000.00	7,263,003,560.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		954,390,275.20	760,991,173.37
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、46	87,158,428.56	26,131,466.89
筹资活动现金流出小计		10,528,608,703.76	8,050,126,201.03
筹资活动产生的现金流量净额		854,353,296.24	1,602,873,798.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		462,234.46	-1,134,360.19
五、现金及现金等价物净增加额		-290,803,257.78	684,789,317.78
加:期初现金及现金等价物余额		5,418,528,600.84	4,733,739,283.06
六、期末现金及现金等价物余额		5,127,725,343.06	5,418,528,600.84

法定代表人:刘赛飞 主管会计工作负责人:张杰 会计机构负责人:潘辛育

母公司现金流量表

2014年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		43,800,252.33	58,263,124.04
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		22,930,050,323.62	22,732,769,165.26
经营活动现金流入小计		22,973,850,575.95	22,791,032,289.30
购买商品、接受劳务支付的现金		1,824,721.92	4,619,241.92
支付给职工以及为职工支付的现金		83,808,850.15	81,305,889.02
支付的各项税费		14,877,501.48	14,178,901.07

支付其他与经营活动有关的现金		23,914,918,961.75	15,692,560,503.75
经营活动现金流出小计		24,015,430,035.30	15,792,664,535.76
经营活动产生的现金流量净额		-1,041,579,459.35	6,998,367,753.54
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		2,463,393,463.22	20,000,000.00
取得投资收益收到的现金		6,739,082.84	176,547,795.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,700.00	120,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			50,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,470,139,246.06	246,667,795.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,012,024.70	1,362,577.00
投资支付的现金		4,752,078,070.06	4,130,176,819.38
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		72,818.50	80,000,000.00
投资活动现金流出小计		4,753,162,913.26	4,211,539,396.38
投资活动产生的现金流量净额		-2,283,023,667.20	-3,964,871,600.62
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		17,472,000.00	
取得借款收到的现金		4,059,900,000.00	888,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,978,400,000.00	
筹资活动现金流入小计		6,055,772,000.00	888,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,445,450,000.00	2,531,934,560.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		229,121,070.15	293,752,006.71
支付其他与筹资活动有关的现金		7,020,000.00	5,748,944.68
筹资活动现金流出小计		3,681,591,070.15	2,831,435,512.16
筹资活动产生的现金流量净额		2,374,180,929.85	-1,943,435,512.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-950,422,196.70	1,090,060,640.76
加:期初现金及现金等价物余额		2,734,160,569.93	1,644,099,929.17
六、期末现金及现金等价物余额		1,783,738,373.23	2,734,160,569.93

法定代表人: 刘赛飞 主管会计工作负责人: 张杰 会计机构负责人: 潘辛育

合并所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,170,595,338.00				2,976,438,779.17		4,087,676,579.24		268,634,060.14		5,698,952,002.42	2,023,373,910.50	16,225,670,669.47
加:会计政策变更													-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年期初余额	1,170,595,338.00				2,976,438,779.17		4,087,676,579.24		268,634,060.14		5,698,952,002.42	2,023,373,910.50	16,225,670,669.47
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填)	1,820,000.00				15,863,984.24		141,397,432.64		29,135,258.64		1,687,421,813.07	1,933,712,060.76	3,809,350,549.35

列)													
(一) 综合收益总额						141,397,432.64				1,892,146,372.41	1,051,209,964.76	3,084,753,769.81	
(二) 所有者投入和减少资本	1,820,000.00				15,819,916.67						840,330,000.00	857,969,916.67	
1. 股东投入的普通股	1,820,000.00				13,669,916.67						840,330,000.00	855,819,916.67	
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					2,150,000.00							2,150,000.00	
4. 其他												-	
(三) 利润分配								29,135,258.64		-204,724,559.34	-	-175,589,300.70	
1. 提取盈余公积								29,135,258.64		-29,135,258.64		-	
2. 提取一般风险准备												-	
3. 对所有者(或股东)的分配										-175,589,300.70		-175,589,300.70	
4. 其他												-	
(四) 所有											-	-	

2014 年年度报告

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. 其他													-
(五) 专项 储备												-	-
1. 本期提取													-
2. 本期使用													-
(六) 其他					44,067.57							42,172,096.00	42,216,163.57
四、本期期 末余额	1,172,415,338.00				2,992,302,763.41		4,229,074,011.88		297,769,318.78		7,386,373,815.49	3,957,085,971.26	20,035,021,218.82

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润			
	优先 股	永续 债	其 他											

一、上年 期末余 额	1,170,595,338.00				2,974,162,279.17		3,982,496,918.21		264,852,895.44		4,164,896,625.11	1,395,477,515.49	13,952,481,571.42
加：会计 政策变 更													-
前 期差错 更正													-
同 一控制 下企业 合并													-
其 他													-
二、本年 期初余 额	1,170,595,338.00				2,974,162,279.17		3,982,496,918.21		264,852,895.44		4,164,896,625.11	1,395,477,515.49	13,952,481,571.42
三、本期 增减变 动金额 (减少 以 “-” 号填列)					2,276,500.00		105,179,661.03		3,781,164.70		1,534,055,377.31	627,896,395.01	2,273,189,098.05
(一) 综							105,179,661.03				1,643,190,122.43	237,226,246.47	1,985,596,029.93

合收益 总额													
(二) 所 有者投 入和减 少资本					2,276,500.00							470,000,000.00	472,276,500.00
1. 股东 投入的 普通股												470,000,000.00	470,000,000.00
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					2,276,500.00								2,276,500.00
4. 其他													-
(三) 利 润分配									3,781,164.70	-109,134,745.12	-		-105,353,580.42
1. 提取 盈余公 积									3,781,164.70	-3,781,164.70			-
2. 提取													-

一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-105,353,580.42		-105,353,580.42
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. 其他													-
（五）专												-	-

项储备													
1. 本期提取													-
2. 本期使用													-
(六) 其他												-79,329,851.46	-79,329,851.46
四、本期期末余额	1,170,595,338.00				2,976,438,779.17		4,087,676,579.24		268,634,060.14		5,698,952,002.42	2,023,373,910.50	16,225,670,669.47

法定代表人：刘赛飞 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：潘辛育

母公司所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	本期										
	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、上年期末余额	1,170,595,338.00				3,465,586,569.33		910,288,633.01	-	207,700,132.23	707,598,907.47	6,461,769,580.04
加：会计政策变更											
前期差错更正											

其他										-2,726,015.91	-2,726,015.91
二、本年期初余额	1,170,595,338.00				3,465,586,569.33		910,288,633.01		207,700,132.23	704,872,891.56	6,459,043,564.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,820,000.00				17,472,000.00		-122,499,012.17		29,135,258.64	86,628,027.07	12,556,273.54
（一）综合收益总额							-122,499,012.17			291,352,586.41	168,853,574.24
（二）所有者投入和减少资本	1,820,000.00				17,472,000.00						19,292,000.00
1. 股东投入的普通股	1,820,000.00				17,472,000.00						19,292,000.00
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									29,135,258.64	-204,724,559.34	-175,589,300.70
1. 提取盈余公积									29,135,258.64	-29,135,258.64	
2. 对所有者（或股东）的分配										-175,589,300.70	-175,589,300.70
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. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,172,415,338.00				3,483,058,569.33		787,789,620.84		236,835,390.87	791,500,918.63	6,471,599,837.67

项目	上期										
	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、上年期末余额	1,170,595,338.00				3,465,586,569.33		875,491,080.07		203,918,967.53	778,922,005.61	6,494,513,960.54
加：会计政策变更											

前期差错更正											
其他										-1,334,289.34	-1,334,289.34
二、本年期初余额	1,170,595,338.00				3,465,586,569.33		875,491,080.07		203,918,967.53	777,587,716.27	6,493,179,671.20
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							34,797,552.94		3,781,164.70	-72,714,824.71	-34,136,107.07
(一)综合收益总额							34,797,552.94			36,419,920.41	71,217,473.35
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配									3,781,164.70	-109,134,745.12	-105,353,580.42
1. 提取盈余公积									3,781,164.70	-3,781,164.70	-
2. 对所有者(或										-105,353,580.42	-105,353,580.42

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. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	1,170,595,338.00				3,465,586,569.33		910,288,633.01		207,700,132.23	704,872,891.56	6,459,043,564.13

法定代表人：刘赛飞 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：潘辛育

三、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。公司股本为478,355,338.00元。

2007年10月，公司与Peak Gain International Limited、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Peak Gain International Limited、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Peak Gain International Limited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，公司的注册资本变更为1,170,595,338.00元，股本为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，公司的注册资本为人民币 1,172,415,338.00 元，截至本报告日，营业执照尚未完成注册资本的工商变更登记。

公司法定代表人：刘赛飞，注册资本 1,170,595,338.00 元，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)。

本财务报告由公司董事会于 2015 年 3 月 24 日批准同意报出。

二、本年度合并报表范围

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注八，本年度新纳入合并范围的子公司详见附注七，本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注七。

三、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

2、持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

四、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《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[2014 年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

除房地产行业以外，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

人民币元。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，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；如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行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。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 公司对外合并如属并非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

- ① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日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；
- ② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；
- ③ 为进行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；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；
- ④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初

始投资成本。

(3) 公司对外合并如属并非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

对长期股权投资的初始投资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差额，按照下列方法处理：

- ① 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；
- ② 经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，其差额应当计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方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其回报金额。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- (2) 该母公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

编制合并报表时，本公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由本公司合并编制。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。本公司在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。公司按照权益法对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

- (1) 外币交易在初始确认时，采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价

将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。

因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 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，不改变其记账本位币金额；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，并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法：

① 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；

② 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(或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算)；

③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(4) 公司对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营实体的财务报表，按照下列方法进行折算：

对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。

在境外经营实体不再处于恶性通货膨胀经济中时，停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

(5) 公司在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

10、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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；
- 2) 持有至到期投资；
- 3) 应收款项；
- 4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- 1) 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；
- 2) 其他金融负债。

③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

此类金融资产或金融负债进一步分为交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。

交易性金融资产或金融负债，主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。

直接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或金融负债，主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债的公允价值变动计入当期损益。

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

④ 持有至到期投资

此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，应单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投

资收益。

处置持有至到期投资时，应将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

⑤ 贷款和应收款项

贷款主要是指金融企业发放的贷款，金融企业按当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入，应当根据实际利率计算。实际利率应在取得贷款时确定，在该贷款预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与合同利率差别较小的，也可按合同利率计算利息收入。

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置贷款和应收款项时，应将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

⑥ 可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，应当计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置可供出售金融资产时，应将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑦ 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下，公司发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，应当划分为其他金融负债。

其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。终止确认，是

指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ① 所转移金融资产的账面价值；
- ② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分(在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 终止确认部分的账面价值；
- 2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

(3) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指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。公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(5) 对于继续涉入条件下的金融资产转移，公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。

(6) 金融资产(不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

① 对于持有至到期投资和贷款，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

② 通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有

者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

公司应在年度财务报告的财务报表附注的会计政策部分明确披露各类可供出售金融资产减值的各项认定标准。其中，对于权益工具投资，还应明确披露判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据。

(7) 本期内将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。关联方应收款项不计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

① 确定组合的依据

单项金额不重大且可以按账龄作为信用风险特征划分的应收款项组合。

② 按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法。

③ 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内(含1年)	0.50%	0.50%
1-2年	10.00%	10.00%
2-3年	20.00%	20.00%
3-4年	30.00%	30.00%
4-5年	40.00%	40.00%
5年以上	80.00%	80.00%

计提坏账准备的说明：

对于经单独测试后未减值的以及其他部分应收款项按账龄分析法计提坏账准备。

公司对关联方往来期末余额不计提坏账准备。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

① 单项金额不重大但无法按账龄作为信用风险划分特征的应收款项。

② 有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。关联方应收款项不计提坏账准备。

(4) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

12、存货

(1) 存货包括：库存商品、开发成本及开发产品等。

(2) 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。

对于改变房屋用途作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

(3) 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。

(4) 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。

13、长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的投资。

(1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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；

- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》确定；
- ④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

- 1) 公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。
- 2) 采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。

长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其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。

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所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

14、投资性房地产

(1) 是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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。投资性房地产应当按照成本进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。

(2) 公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

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。

(3) 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。

(4) 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。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20年-40年	0.00%-10.00%	2.50%-4.50%
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%
--------	-------	-----	-------	--------

16、在建工程

- (1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出；
- (2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产；

17、借款费用

(1) 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

- ① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以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确定。
- ② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额,调整每期利息金额。

在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用,在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的,在发生时根据其发生额予以资本化,计入符合资本化条件的资产的成本;在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。一般借款发生的辅助费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

18、无形资产

(1) 无形资产,是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素。

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息;
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计;
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况;
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动;
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出,以及公司预计支付有关支出的能力;
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制,如特许使用期、租赁期等;
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内系统合理(或者年限平均法)摊销。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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的,将改变摊销期限和摊销方法。

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:

<u>类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>预计净残值率</u>
土地使用权	40 年	-
软件	2 年	-

(4) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

- 1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。
- 2) 开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

② 内部研究开发项目在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，确认为无形资产：

- 1) 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；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 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，应当证明其有用性；
- 4) 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；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

19、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产如存在可收回金额低于其账面价值的情况，将按照其差额计提减值准备，可收回金额根据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较高者确定，资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用按照年限平均法平均摊销，摊销年限如下：

<u>类别</u>	<u>摊销年限</u>
装修费	(注) 3-5 年

注：售楼处装修费按照实际租赁期限摊销。

21、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(4) 辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司向职工提供辞退福利的，在下列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：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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(5) 其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本。
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

22、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。

23、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。

24、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；

(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当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。

25、收入

(1) 营业收入包括销售商品收入、物业出租收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入。

(2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制
- ③ 收入的金额能够可靠地计量；
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 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房屋出租收入的实现。

(4) 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(5) 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。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

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。

26、政府补助

政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

(1) 公司能够满足政府补助所附条件；

(2) 公司能够收到政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补贴，应当分别下列情况处理：

① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；

② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

企业所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

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，应当减记递延所得税资产的账面价值。

28、经营租赁和融资租赁

(1) 本公司作为承租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用，计入当期损益。

③ 或有租金的处理

在经营租赁下，承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

④ 出租人提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，承租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内应当确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，承租人将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

(2) 本公司作为出租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

出租人应采用年限平均法将收到的租金在租赁期内确认为收益。

② 初始直接费用的处理

经营租赁中出租人发生的初始直接费用，是指在租赁谈判和签订租赁合同的过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等，计入当期损益。金额较大的应当资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

③ 租赁资产折旧的计提

对于经营租赁资产中的固定资产，采用出租人对类似应折旧资产通常所采用的折旧政策计提折旧。

④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的，出租人将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

在经营租赁下，与资产所有权有关的主要风险和报酬仍然留在出租人一方，因此出租人将出租资产作为自身拥有的资产在资产负债表中列示，如果出租资产属于固定资产，则列在资产负债表固定资产项下，如果出租资产属于流动资产，则列在资产负债表有关流动资产项下。

29、主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

(1) 会计政策变更

2014 年, 财政部发布了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》和《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》, 修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》, 本公司按相关准则的规定进行了调整, 并经第六届董事会第二十四次会议审议通过, 主要影响如下:

① 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响

被投资单位	2013 年 1 月 1 日		2013 年 12 月 31 日		
	归属于母公司	长期股权投资	可供出售金融	其他非流动资	归属于母公司
	股东权益(+/-)	(+/-)	资产(+/-)	产(+/-)	股东权益(+/-)
杭州世茂置业有限公司	-	-85,016,706.21	85,016,706.21	-	-
南京世茂外滩阳光儿园		-600,000.00		600,000.00	
上海黄浦经济发展总公司	-	-	-	-	-
上海虹口百达城商行	=	=	=	=	=
合计	=	<u>-85,616,706.21</u>	<u>85,016,706.21</u>	<u>600,000.00</u>	=

② 合并财务报表期初数变动情况

报表科目	2014 年 12 月 31 日	
	变更前期初数	变更后期初数
可供出售金融资产	408,439,704.72	493,456,410.93
长期股权投资	3,125,463,728.69	3,039,847,022.48
其他流动资产	-	295,081,712.22
其他非流动资产	-	600,000.00
应交税费	567,718,428.14	862,800,140.36
资本公积	7,052,923,759.70	2,976,438,779.17
外币报表折算差额	11,191,598.71	-
其他综合收益	-	4,087,676,579.24

会计政策变更对 2013 年度合并净利润无影响。

(2) 会计估计变更

本报告期无重大会计估计变更事项。

(3) 前期会计差错更正

本报告期无重大前期会计差错更正事项。

30、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

(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

由于本公司收入逾 95%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。

五、税项

流转税：增值税税率 17%、6%、3%。

营业税税率 5%。

企业所得税：公司及控股子公司执行 25%的企业所得税税率。

本期企业所得税税率、税收优惠政策较上期无重大变化。

六、合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	1,579,421.90	2,191,350.07
银行存款	5,150,114,082.22	5,400,674,316.52
其他货币资金	<u>37,891,838.94</u>	<u>15,662,934.25</u>
合计	<u>5,189,585,343.06</u>	<u>5,418,528,600.84</u>
其中：存放在境外的款项总额	63,620,248.55	62,241,220.35

(1) 期末银行存款中包括已为银行借款质押担保的定期存单 116,186 万元；详见本附注“六/16 借款情况”的披露。

(2) 期末其他货币资金中主要包括在途资金 2,132.80 万元，银行承兑汇票保证金 1,000 万元和保函保证金 650 万元。

2、应收票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	3,824,442.00	100,000.00

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,104,992,500.66	99.91%	22,286,529.96	2.02%	1,082,705,970.70
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	<u>1,027,667.20</u>	<u>0.09%</u>	<u>1,027,667.20</u>	100.00%	=
合计	<u>1,106,020,167.86</u>	<u>100.00%</u>	<u>23,314,197.16</u>		<u>1,082,705,970.70</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准	-	-	-	-	-

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准	741,378,667.82	99.86%	12,313,785.00	1.66%	729,064,882.82
备的应收账款					
单项金额不重大但单独计提坏账	<u>1,027,667.20</u>	<u>0.14%</u>	<u>1,027,667.20</u>	100.00%	=
准备的应收账款					
合计	<u>742,406,335.02</u>	<u>100.00%</u>	<u>13,341,452.20</u>		<u>729,064,882.82</u>

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款：

应收账款(按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海北桥房地产有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00%	款项预计无法收回
广东邦家租赁服务有限公司	<u>927,667.20</u>	<u>927,667.20</u>	100.00%	款项预计无法收回
合计	<u>1,027,667.20</u>	<u>1,027,667.20</u>		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	936,138,143.47	4,680,690.72	0.50%
1 至 2 年	161,652,816.92	16,165,281.69	10.00%
2 至 3 年	7,199,045.27	1,439,809.05	20.00%
3 至 4 年	<u>2,495.00</u>	<u>748.50</u>	30.00%
合计	<u>1,104,992,500.66</u>	<u>22,286,529.96</u>	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 9,972,744.96 元；本期无收回或转回坏账准备。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占总金额比例
第一名	非关联方	431,370,394.50	2,156,851.97	1 年以内	39.00%
第二名	非关联方	74,000,000.00	370,000.00	1 年以内	6.69%
第三名	非关联方	23,110,000.00	115,550.00	1 年以内	2.09%

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占总金额比例
第四名	非关联方	20,000,000.00	2,000,000.00	1 至 2 年	1.81%
第五名	非关联方	<u>12,433,477.00</u>	<u>1,243,347.70</u>	1 至 2 年	<u>1.12%</u>
合计		<u>560,913,871.50</u>	<u>5,885,749.67</u>		<u>50.71%</u>

(4) 本报告期末无应收关联企业的款项。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,129,867,836.5	78.88%	-	-	1,129,867,836.55
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	302,537,617.32	21.12%	30,547,803.40	10.10%	271,989,813.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备其他应收账款	=	=	=	-	=
合计	<u>1,432,405,453.8</u>	<u>100.00%</u>	<u>30,547,803.40</u>		<u>1,401,857,650.47</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	518,101,295.96	58.57%	-	-	518,101,295.96
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	366,533,647.23	41.43%	25,415,538.23	6.93%	341,118,109.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-	=
合计	<u>884,634,943.19</u>	<u>100.00%</u>	<u>25,415,538.23</u>		<u>859,219,404.96</u>

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款(按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海凯石益正资产管理有限公司	619,800,000.00	-	-	股权转让款
平安大华汇通财富管理有限公司	10,000,000.00	-	-	股权转让款
青岛黄岛发展(集团)有限公司	14,592,800.00	-	-	国资公司往来款
关联方往来	<u>485,475,036.55</u>	=	=	关联方
合计	<u>1,129,867,836.55</u>	=		

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	123,366,669.85	616,833.35	0.50%
1至2年	115,873,253.42	11,587,325.34	10.00%
2至3年	43,309,493.36	8,661,898.67	20.00%
3至4年	8,422,202.21	2,526,660.66	30.00%
4至5年	5,244,283.51	2,097,713.40	40.00%
5年以上	<u>6,321,714.97</u>	<u>5,057,371.98</u>	80.00%
合计	<u>302,537,617.32</u>	<u>30,547,803.40</u>	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 5,142,507.33 元; 本期无收回或转回坏账准备。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备 期末余额
上海凯石益正资产管理有限公司	股权转让款	619,800,000.00	1年以内	43.27%	-
苏州工业园区世茂世 纪置业有限公司	关联方往来款	238,717,027.59	1年以内	16.67%	-
无锡世茂新发展置业有限公司	关联方往来款	219,838,564.89	1至2年及 2至3年	15.35%	-
石狮市国土资源局	履约保证金	34,000,000.00	1至2年	2.37%	3,400,000.00
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	关联方往来款	<u>26,919,444.07</u>	1年以内	<u>1.88%</u>	=

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款	坏账准备
				期末余额合计	期末余额
				数的比例	
合计		<u>1,139,275,036.5</u>		<u>79.54%</u>	<u>3,400,000.00</u>

5

(4) 本报告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方款项。

(5) 本报告期末应收关联企业款项情况于本附注十一/7 披露。

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,715,749,439.28	82.45%	3,525,249,961.40	99.61%
1 至 2 年	<u>553,932,810.87</u>	<u>17.55%</u>	<u>13,715,686.10</u>	<u>0.39%</u>
合计	<u>3,269,682,250.15</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,538,965,647.50</u>	<u>100.00%</u>

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例	预付款时间	未结算原因
石狮市国土资源局	非关联方	1,716,000,000.00	52.48%	1 年以内	土地款
招商局地产控股股份有限公司	非关联方	791,519,619.38	24.21%	1 年以内 及 1 至 2 年	宁波湾头 3#土地 款及营运资金
平安大华汇通财富管理有限公司	非关联方	209,410,500.00	6.40%	1 年以内	预付股权转让款
济南市历城区人民政府	非关联方	160,000,000.00	4.89%	1 年以内 及 1 至 2 年	西彩石土地熟化 费
上海长江财富资产管理有限公司	非关联方	<u>125,200,000.00</u>	<u>3.83%</u>	1 年以内	预付股权转让款
合计		<u>3,002,130,119.38</u>	<u>91.81%</u>		

(3) 本报告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) 本报告期末预付关联企业款项情况于本附注十一/7 披露。

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	8,409,811.76	-	8,409,811.76	28,952,136.37	-	28,952,136.37
周转材料	471,443.33	-	471,443.33	322,678.94	-	322,678.94

开发成本	17,732,600,246.5	-	17,732,600,246.5	18,336,783,850.2	-	18,336,783,850.27
	7		7	7		
开发产品	4,940,725,803.10	-	4,940,725,803.10	2,376,857,344.51	-	2,376,857,344.51
出租开发产品	<u>63,417,860.30</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>60,117,860.30</u>	<u>68,045,775.29</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>64,745,775.29</u>
合计	<u>22,745,625,165.0</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>22,742,325,165.0</u>	<u>20,810,961,785.3</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>20,807,661,785.38</u>
	<u>6</u>		<u>6</u>	<u>8</u>		

① 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
南京世茂外滩新城二期项目	2010年	2015年-2018年	100亿元	1,813,583,061.79	1,127,380,977.90
常州世茂广场项目	2009年	2015年	12.3亿元	387,965,645.75	229,345,205.03
嘉兴世茂广场项目	2009年	2014年	21.1亿元	-	155,659,361.54
大连填海项目	2009年	2014年	12亿元	-	510,962,359.92
昆山世茂广场(国际城)项目				-	14,396,520.33
常熟世茂世纪中心项目	2007年	2015年	49.25亿元	210,695,397.45	134,610,898.45
上海天马山新体验商业项目	2009年	2015年	26亿元	375,848,764.71	219,656,081.67
北京同涞项目				2,561,670,780.09	2,488,234,301.58
苏州世茂广场项目	2008年	2014年-2015年	22.29亿元	294,891,354.16	295,317,804.32
苏州新里程木渎项目	2013年	2014年	11.27亿元	-	563,985,382.22
沈阳世茂五里河商业广场项目	2008年	2016年	60亿元	848,045,298.89	833,186,921.44
青岛世奥大厦商业项目	2010年	2014年-2018年	39.88亿元	457,698,558.31	1,035,851,241.81
济南世茂国际广场项目	2012年	2014年-2015年	40亿元	743,551,016.71	1,328,488,704.11
武汉蔡甸项目	2010年	2014年-2015年	45亿元	202,411,152.08	837,876,489.72
长沙世茂广场项目	2012年	2016年	27.45亿元	-	606,591,228.36
天津世茂茂悦府项目	2012年	2014年-2016年	39亿元	598,763,049.79	1,049,801,032.72
青岛胶南世茂国际中心项目	2012年	2014年-2018年	40亿元	268,696,008.84	255,463,212.26
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2012年	2014年-2015年	40亿元	797,339,384.05	1,117,299,791.68
宁波包家漕项目	2013年	2015年	10.48亿元	489,641,064.09	369,239,352.60
宁波世茂新腾飞项目	2013年	2015年	17.47亿元	-	646,703,305.32
徐州世茂广场项目	2009年	2014年-2015年	15亿元	101,904,648.19	106,147,022.23
石狮世茂新城项目	2013年	2014年-2017年	112.55亿元	2,483,368,390.42	1,633,312,395.12
石狮世茂房地产项目	2013年	2015年-2018年	69.79亿元	2,180,226,565.89	1,356,635,351.82
常熟世茂黄河路项目	2013年	2015年	15.48亿元	-	465,555,595.48
苏州工业园区湖滨项目	2015年	2017年	36.44亿元	-	3,204,079.22
宁波孙家地块项目	2014年	2016年	17亿元	2,007,892,697.23	951,879,233.42
厦门世茂海峡大厦项目	2010年	2015年	50亿元	881,706,465.70	-

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
昆山世茂新纪元房地产项目				<u>26,700,942.43</u>	-
合计				<u>17,732,600,246.5</u>	<u>18,336,783,850.27</u>

7

② 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期销售	期末余额
南京世茂外滩新城项目	2010年-2014年	442,724,278.55	74,789,938.60	61,090,650.58	456,423,566.57
昆山世茂广场(国际城)项目	2012年-2014年	16,762,140.35	17,494,150.77	29,167,537.15	5,088,753.97
常熟世茂世纪中心项目	2009年-2014年	127,033,656.05	76,678,394.98	152,778,093.01	50,933,958.02
上海天马山新体验商业项目	2013年-2014年	257,466,576.49	45,868,969.36	280,793,864.99	22,541,680.86
武汉蔡甸项目	2012年-2014年	119,047,687.98	971,156,870.18	658,745,480.35	431,459,077.81
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2013年-2014年	452,558,855.98	789,598,012.46	883,424,262.37	358,732,606.07
徐州世茂广场项目	2012年-2014年	137,467,974.49	28,187,276.47	6,581,903.87	159,073,347.09
苏州世茂广场项目	2010年-2014年	187,684,480.52	227,323,604.00	340,111,543.28	74,896,541.24
苏州新里程木渎项目	2014年	-	1,029,855,681.83	635,923,808.12	393,931,873.71
常州世茂项目	2013年	54,323,142.48	-	33,344,077.12	20,979,065.36
芜湖商铺项目	2013年-2014年	71,131,081.41	11,475,103.60	7,960,696.15	74,645,488.86
青岛茂悦府项目	2013年-2014年	22,461,970.25	878,782,734.55	819,337,620.97	81,907,083.83
青岛胶南世茂国际中心项目	2013年-2014年	155,060,433.01	7,326,391.56	5,535,965.85	156,850,858.72
济南世茂国际广场项目	2013年-2014年	297,880,737.05	814,344,442.22	473,215,555.69	639,009,623.58
厦门世茂海峡大厦	2014年	-	2,017,159,181.53	1,978,267,813.32	38,891,368.21
石狮世茂房地产项目	2014年	-	608,204,926.44	132,439,765.36	475,765,161.08
石狮世茂新城项目	2014年	-	1,476,321,444.03	214,278,071.28	1,262,043,372.75
天津世茂茂悦府项目	2014年	-	717,748,056.25	515,617,652.18	202,130,404.07
其他		<u>35,254,329.90</u>	<u>1,003,137.23</u>	<u>835,495.83</u>	<u>35,421,971.30</u>
合计		<u>2,376,857,344.51</u>	<u>9,793,318,316.06</u>	<u>7,229,449,857.47</u>	<u>4,940,725,803.10</u>

③ 出租开发产品

项目名称	原值	年初余额	本期增加	本期摊销
世茂湖滨花园地下车库	102,025,715.78	68,045,775.29	-	4,627,914.99

(续上表)

项目名称	本期减少	其它减少	期末余额
世茂湖滨花园地下车库	-	-	63,417,860.30

(2) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
出租开发产品	3,300,000.00	-	-	-	3,300,000.00

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据
世茂湖滨花园地下车库	按照可收回金额计提开发产品跌价准备

本期无存货跌价准备转回的情况。

(4) 期末抵押、担保的存货情形详见本附注“六/16 借款情况”的披露。

(5) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

报告期末存货资本化余额为 1,114,375,837.02 元。

7、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	7,864,381.47	10,855,179.68
预缴营业税	356,299,032.44	93,447,030.64
预缴企业所得税	95,550,058.60	7,295,963.63
预缴土地增值税	127,763,149.90	171,283,862.60
预缴城建税	24,911,127.90	5,917,509.35
预缴教育费附加	17,825,794.30	4,512,560.39
其他	<u>1,073,429.12</u>	<u>1,769,605.93</u>
合计	<u>631,286,973.73</u>	<u>295,081,712.22</u>

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的	204,510,000.00	-	204,510,000.00	408,439,704.72	-	408,439,704.72
按成本计量的	<u>85,436,706.21</u>	<u>420,000.00</u>	<u>85,016,706.21</u>	<u>85,436,706.21</u>	<u>420,000.00</u>	<u>85,016,706.21</u>
合计	<u>289,946,706.21</u>	<u>420,000.00</u>	<u>289,526,706.21</u>	<u>493,876,410.93</u>	<u>420,000.00</u>	<u>493,456,410.93</u>

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
权益工具的成本	11,627,962.18
公允价值	204,510,000.00

<u>可供出售金融资产分类</u>	<u>可供出售权益工具</u>
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	192,882,037.82
已计提减值金额	-

截止 2014 年 12 月 31 日，公司持有海通证券股份有限公司流通股 8,500,000 股，期末市价为 24.06 元/股。

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

<u>被投资单位</u>	<u>账面余额</u>			
	期初	本期增加	本期减少	期末
杭州世茂世纪置业有限公司	85,016,706.21	-	-	85,016,706.21
上海虹口百达城商行	20,000.00	-	-	20,000.00
上海黄浦经济发展总公司	<u>400,000.00</u>	=	=	<u>400,000.00</u>
合计	<u>85,436,706.21</u>	=	=	<u>85,436,706.21</u>

(续上表 1)

<u>被投资单位</u>	<u>减值准备</u>			
	期初	本期增加	本期减少	期末
杭州世茂世纪置业有限公司	-	-	-	-
上海虹口百达城商行	20,000.00	-	-	20,000.00
上海黄浦经济发展总公司	<u>400,000.00</u>	=	=	<u>400,000.00</u>
合计	<u>420,000.00</u>	=	=	<u>420,000.00</u>

(续上表 2)

<u>被投资单位</u>	<u>在被投资单位持股比例</u>	<u>本期现金红利</u>
杭州世茂世纪置业有限公司	10%	-
上海虹口百达城商行	小于 5%	-
上海黄浦经济发展总公司	小于 5%	=
合计		=

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

<u>可供出售金融资产分类</u>	<u>可供出售权益工具</u>
期初已计提减值余额	420,000.00
本期计提	
其中：从其他综合收益转入	-
本期减少	

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
其中：期后公允价值回升转回	-
期末已计提减值金额	420,000.00

9、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
(1) 合营企业						
福建世茂新里程投 资发展有限公司	1,021,019,278.85	-	-	-43,874,526.92	-	-
苏州工业园区世茂 世纪置业有限公司	799,949,058.69	-	-	-4,466,177.90	-	-
绍兴世茂投资发展 有限公司	1,077,689,078.89	32,700,000.00	30,000,000.00	12,589,101.01	-	-
上海茂沁投资管理 有限公司	99,999,690.32	572,170,000.00	-	-3,480,004.81	-	-
长沙世茂投资有限 公司	-	-	-	-	-	-
苏州工业园区世茂 湖滨置业有限公司	-	-	-	-	-	-
上海世领投资管理 有限公司	-	700,000.00	-	-320,961.58	-	-
苏州世茂新里程置 业有限公司	-	378,711,815.00	280,000,000.00	-5,876,142.18	-	-
小计	<u>2,998,657,106.75</u>	<u>984,281,815.00</u>	<u>310,000,000.00</u>	<u>-45,428,712.38</u>	=	=
(2) 联营企业						
嘉兴世茂新世纪置 业有限公司	-	-	-	61,410.85	-	-
无锡世茂新发展置 业有限公司	41,189,915.73	-	-	95,910.84	-	-

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
宁波世茂新腾飞置 业有限公司	-	-	-	-4,098,282.12	-	-
常熟世茂新纪元置 业有限公司	-	-	-	-3,292,111.54	-	-
小计	<u>41,189,915.73</u>	=	=	<u>-7,233,071.97</u>	=	=
合计	<u>3,039,847,022.48</u>	<u>984,281,815.00</u>	<u>310,000,000.00</u>	<u>-52,661,784.35</u>	=	=

(续上表)

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		
(1) 合营企业					
福建世茂新里程投资发展有限公司	-	-	注1 -977,144,751.93	-	-
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	-	-	-	795,482,880.79	-
绍兴世茂投资发展有限公司	-	-	-	1,092,978,179.90	-
上海茂沁投资管理有限公司	-	-	-	668,689,685.51	-
长沙世茂投资有限公司	-	-	注2 487,755,039.25	487,755,039.25	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	-	-	注3 689,605,099.83	689,605,099.83	-
上海世领投资管理有限公司	-	-	-	379,038.42	-
苏州世茂新里程置业有限公司	-	-	注4 -92,835,672.82	-	-
小计	=	=	<u>107,379,714.33</u>	<u>3,734,889,923.70</u>	=

(2) 联营企业

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备
	宣告发放现金	计提减	其他		
	股利或利润	值准备		期末余额	
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	-	-	注5 29,003,736.48	29,065,147.33	-
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-		41,285,826.57	-
宁波世茂新腾飞置业有限公司	-	-	注6 595,534,520.32	591,436,238.20	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	-	-	注7 319,830,425.92	316,538,314.38	-
小计	-	-	<u>944,368,682.72</u>	<u>978,325,526.48</u>	-
合计	-	-	<u>1,051,748,397.05</u>	<u>4,713,215,450.18</u>	-

注 1：公司本期取得福建世茂新里程投资发展有限公司控制权，纳入合并报表范围。

注 2：公司本期丧失长沙世茂投资有限公司控制权，不再纳入合并报表范围，作为合营企业核算。

注 3：公司本期丧失苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司控制权，不再纳入合并报表范围，作为合营企业核算。

注 4：公司本期取得苏州世茂新里程置业有限公司控制权，纳入合并报表范围。

注 5：公司本期丧失嘉兴世茂新世纪置业有限公司控制权，不再纳入合并报表范围，作为联营企业核算。

注 6：公司本期丧失宁波世茂新腾飞置业有限公司控制权，不再纳入合并报表范围，作为联营企业核算。

注 7：公司本期丧失常熟世茂新纪元置业有限公司控制权，不再纳入合并报表范围，作为联营企业核算。

10、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	已完工房屋、建筑物	未完工房屋、建筑物	合计
① 期初余额	8,724,100,000.00	4,580,000,000.00	13,304,100,000.00

项目	已完工房屋、建筑物	未完工房屋、建筑物	合计
② 本期变动	-	2,756,350,798.90	2,756,350,798.90
加：存货转入	-	2,292,350,798.90	2,292,350,798.90
企业合并增加	-	957,000,000.00	957,000,000.00
其他转入	-	-	-
减：处置	-	493,000,000.00	493,000,000.00
其他转出	-	-	-
③ 公允价值变动	<u>282,700,000.00</u>	<u>1,187,649,201.10</u>	<u>1,470,349,201.10</u>
④ 期末余额	<u>9,006,800,000.00</u>	<u>8,524,000,000.00</u>	<u>17,530,800,000.00</u>

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
芜湖文化艺术中心	368,000,000.00	产证办理中
苏州世茂运河城二期	993,000,000.00	在建工程
厦门世茂海峡大厦商业	1,037,000,000.00	在建工程
厦门世茂海峡大厦办公	985,000,000.00	在建工程
石狮世茂国际广场	436,000,000.00	在建工程
济南世茂商业	2,210,000,000.00	在建工程
武汉世茂嘉年华商业中心	1,313,000,000.00	在建工程
沈阳世茂商业 S3	492,000,000.00	在建工程
上海佘山纳米魔幻城	<u>690,000,000.00</u>	在建工程
合计	<u>8,524,000,000.00</u>	

(3) 期末投资性房地产公允价值如下：

投资性房地产项目	期末公允价值	期初公允价值
北京世茂大厦	2,613,000,000.00	2,484,000,000.00
上海南京西路 258 号世茂商都大厦	478,000,000.00	467,000,000.00
常熟珠江东路 98 号商业楼	200,000,000.00	195,000,000.00
上海贵州路 79-85 号上卧副楼	32,800,000.00	32,100,000.00
北京世茂国际中心	2,598,000,000.00	2,500,000,000.00
昆山世茂华东商城	742,000,000.00	720,000,000.00

<u>投资性房地产项目</u>	<u>期末公允价值</u>	<u>期初公允价值</u>
苏州世茂运河城一期	293,000,000.00	291,000,000.00
芜湖世茂滨江花园 4-1 号地块特色商业街 A 区、C 区	302,000,000.00	302,000,000.00
常熟卢米埃影城	23,000,000.00	22,000,000.00
沈阳世茂商业 S2	445,000,000.00	445,000,000.00
徐州世茂商业	602,000,000.00	602,000,000.00
苏州世茂运河城二期	993,000,000.00	649,000,000.00
昆山国际城	678,000,000.00	664,000,000.00
芜湖文化艺术中心	368,000,000.00	368,000,000.00
常熟世茂世纪中心 1B 商业	-	271,000,000.00
厦门世茂海峡大厦商业	1,037,000,000.00	-
厦门世茂海峡大厦办公	985,000,000.00	-
石狮世茂国际广场	436,000,000.00	-
济南世茂商业	2,210,000,000.00	1,828,000,000.00
武汉世茂嘉年华商业中心	1,313,000,000.00	586,000,000.00
沈阳世茂商业 S3	492,000,000.00	438,000,000.00
上海佘山纳米魔幻城	<u>690,000,000.00</u>	<u>440,000,000.00</u>
合计	<u>17,530,800,000.00</u>	<u>13,304,100,000.00</u>

(4) 期末抵押、担保的投资性房地产详见本附注“六/16 借款情况”的披露。

11、固定资产

(1) 固定资产情况

<u>项目</u>	<u>房屋及</u> <u>建筑物</u>	<u>运输设备</u>	<u>电子设备</u>	<u>家具用品</u>	<u>儿童娱</u> <u>乐设备</u>	<u>合计</u>
① 账面原值						
期初余额	659,925,111.92	13,776,299.44	147,455,451.55	68,491,443.99	4,078,734.06	893,727,040.96
本期增加金额	-	1,054,201.23	37,041,215.86	5,634,120.83	327,396.92	44,056,934.84
其中：购置	-	484,244.12	36,339,194.86	5,320,048.83	327,396.92	42,470,884.73
企业合并增	-	569,957.11	702,021.00	314,072.00	-	1,586,050.11
加						

项目	房屋及 建筑物	运输设备	电子设备	家具用品	儿童娱 乐设备	合计
本期减少金额	-	894,258.87	1,127,098.76	15,002,723.96	1,029,949.96	18,054,031.55
其中：处置或报废	-	511,303.33	645,450.76	14,759,473.96	1,029,949.96	16,946,178.01
合并范围变 更	-	382,955.54	481,648.00	243,250.00	-	1,107,853.54
期末余额	659,925,111.92	13,936,241.80	183,369,568.65	59,122,840.86	3,376,181.02	919,729,944.25
② 累计折旧						
期初余额	69,941,068.89	6,895,785.77	47,093,457.80	25,492,723.57	2,297,894.04	151,720,930.07
本期增加金额	34,296,841.22	3,264,719.43	25,257,443.76	10,138,613.44	882,385.70	73,840,003.55
其中：计提	34,296,841.22	2,775,663.18	24,986,535.01	10,046,452.37	882,385.70	72,987,877.48
企业合并增 加	-	489,056.25	270,908.75	92,161.07	-	852,126.07
本期减少金额	-	643,590.15	520,164.29	5,216,618.65	652,988.23	7,033,361.32
其中：处置或报废	-	405,742.52	364,562.45	5,205,955.09	652,988.23	6,629,248.29
合并范围变 更	-	237,847.63	155,601.84	10,663.56	-	404,113.03
期末余额	104,237,910.11	9,516,915.05	71,830,737.27	30,414,718.36	2,527,291.51	218,527,572.30
③ 减值准备						
期初余额	416,924.34	-	-	-	-	416,924.34
本期增加金额	-	-	-	-	-	-
其中：计提	-	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-	-
其中：处置或报废	-	-	-	-	-	-
期末余额	416,924.34	-	-	-	-	416,924.34
④ 账面价值						
期末账面价值	555,270,277.47	4,419,326.75	111,538,831.38	28,708,122.50	848,889.51	700,785,447.61
期初账面价值	589,567,118.69	6,880,513.67	100,361,993.75	42,998,720.42	1,780,840.02	741,589,186.55

(2) 期末抵押、担保的固定资产详见本附注“六/16 借款情况”的披露。

12、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	象牌商誉	电脑软件	南京世茂外滩 新城幼儿园土 地使用权	南京世茂外滩 新城酒店土地 使用权	合计
① 账面原值					
期初余额	1,453,549.25	5,910,151.67	28,019,517.22	177,027,643.27	212,410,861.41
本期增加金额	-	1,797,081.40	-	-	1,797,081.40
其中：购置	-	1,797,081.40	-	-	1,797,081.40
本期减少金额	-	49,516.43	-	-	49,516.43
其中：处置	-	42,176.43	-	-	42,176.43
合并范围变更	-	7,340.00	-	-	7,340.00
期末余额	1,453,549.25	7,657,716.64	28,019,517.22	177,027,643.27	214,158,426.38
② 累计摊销					
期初余额	-	4,672,825.78	2,774,209.63	16,118,115.11	23,565,150.52
本期增加金额	-	1,397,108.99	832,262.89	7,942,366.34	10,171,738.22
其中：计提	-	1,397,108.99	832,262.89	7,942,366.34	10,171,738.22
本期减少金额	-	19,489.32	-	-	19,489.32
其中：处置	-	19,000.00	-	-	19,000.00
合并范围变更	-	489.32	-	-	489.32
期末余额	-	6,050,445.45	3,606,472.52	24,060,481.45	33,717,399.42
③ 减值准备					
期初余额	1,453,549.25	-	-	-	1,453,549.25
本期增加金额	-	-	-	-	-
其中：计提	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
其中：处置	-	-	-	-	-
期末余额	1,453,549.25	-	-	-	1,453,549.25

项目	象牌商誉	电脑软件	南京世茂外滩 新城幼儿园土 地使用权	南京世茂外滩 新城酒店土地使用权	合计
④ 账面价值					
期末账面价值	-	1,607,271.19	24,413,044.70	152,967,161.82	178,987,477.71
期初账面价值	-	1,213,448.28	25,245,307.59	160,933,405.77	187,392,161.64

(2) 期末抵押、担保的无形资产详见本附注“六/16 借款情况”的披露。

13、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金 额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
影院装修	76,066,333.39	29,662,339.52	29,618,903.14	-	76,109,769.77
百货商场装修	24,727,492.18	4,198,729.95	7,319,048.95	-	21,607,173.18
酒店 SOE 采购	1,733,676.21	-	628,997.48	-	1,104,678.73
儿童游乐场装修	3,308,849.33	401,800.00	1,623,229.49	-	2,087,419.84
办公场地装修	4,485,140.58	2,551,953.45	2,684,968.59	-	4,352,125.44
售楼处装修	281,404.92	-	233,852.26	-	47,552.66
其他	<u>69,595.00</u>	<u>150,666.37</u>	<u>150,092.00</u>	-	<u>70,169.37</u>
合计	<u>110,672,491.61</u>	<u>36,965,489.29</u>	<u>42,259,091.91</u>	=	<u>105,378,888.99</u>

14、递延所得税资产/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	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	51,890,207.36	12,972,551.84	30,793,578.49	7,698,394.62
可抵扣亏损	2,269,773,854.76	567,443,463.69	1,999,642,831.28	499,910,707.82
房产预售及预提成本	1,774,002,758.76	443,500,689.69	1,152,868,291.32	288,217,072.83
百货预提成本	78,043,382.28	19,510,845.57	86,905,938.00	21,726,484.50
合并抵消内部销售	9,580,232.84	2,395,058.21	140,225,851.88	35,056,462.97
其他	<u>55,560,238.80</u>	<u>13,890,059.70</u>	<u>15,573,866.44</u>	<u>3,893,466.61</u>
合计	<u>4,238,850,674.80</u>	<u>1,059,712,668.70</u>	<u>3,426,010,357.41</u>	<u>856,502,589.35</u>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性	递延所得税	应纳税暂时性	递延所得税
	差异	负债	差异	负债
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	192,882,037.80	48,220,509.45	359,080,720.72	89,770,180.18
投资性房地产公允价值变动	7,354,597,233.88	1,838,649,308.47	5,910,159,107.06	1,477,539,776.78
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	692,172,049.80	173,043,012.45	558,217,364.60	139,554,341.15
其他	<u>997,275,591.96</u>	<u>249,318,897.99</u>	<u>972,519,637.92</u>	<u>243,129,909.48</u>
合计	<u>9,236,926,913.44</u>	<u>2,309,231,728.36</u>	<u>7,799,976,830.30</u>	<u>1,949,994,207.59</u>

(3) 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	1,971,793.28	7,963,411.94
可抵扣亏损	<u>76,876,202.09</u>	<u>57,039,083.92</u>
合计	<u>78,847,995.37</u>	<u>65,002,495.86</u>

(4) 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	期末金额	期初金额	备注
2015 年	4,437,106.66	4,437,106.66	-
2016 年	16,431,772.36	16,431,772.36	-
2017 年	597,858.50	1,886,512.47	-
2018 年	31,014,103.36	34,283,692.43	-
2019 年	<u>24,395,361.21</u>	=	-
合计	<u>76,876,202.09</u>	<u>57,039,083.92</u>	-

15、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
南京世茂外滩阳光儿园（注 1）	600,000.00	600,000.00
南京市圣玛丽世茂幼儿园（注 2）	<u>240,000.00</u>	=
合计	<u>840,000.00</u>	<u>600,000.00</u>

注 1: 公司之控股子公司南京世茂房地产开发有限公司出资 600,000.00 元与南京一幼教育投资管理有限公司合作成立南京世茂外滩阳光幼儿园, 南京世茂房地产开发有限公司未取得实质经营控制权。

注 2: 公司之控股子公司南京世茂房地产开发有限公司出资 240,000.00 元与南京柏信教育咨询有限公司合作成立南京市圣玛丽世茂幼儿园, 南京世茂房地产开发有限公司未取得实质经营控制权。

16、借款情况

(1) 质押借款

项目	期末借款余额	被质押的项目	被质押资产期末账面价值
短期借款	400,000,000.00	Peak Gain International Limited 持有的本公司 9,368 万股流通股	1,378,032,800.00
短期借款	294,900,000.00	Peak Gain International Limited 持有的本公司的 4,915 万股流通股	722,996,500.00
短期借款	475,000,000.00	本公司持有的 5 亿元 3 个月银行定期存单	500,000,000.00
短期借款	475,000,000.00	本公司持有的 5 亿元 3 个月银行定期存单	500,000,000.00
短期借款	97,000,000.00	本公司持有的 1 亿元 3 个月银行定期存单	100,000,000.00
短期借款	<u>60,000,000.00</u>	上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司持有的 6,186 万存单	61,860,000.00
短期借款合计	<u>1,801,900,000.00</u>		
1 年内到期的非流动负债	30,000,000.00	上海世茂企业发展有限公司持有的本公司 1,300 万股流通股	191,230,000.00
1 年内到期的非流动负债	<u>30,000,000.00</u>	上海世茂企业发展有限公司持有的本公司 2,600 万股流通股	382,460,000.00
1 年内到期的非流动负债合计	<u>60,000,000.00</u>		
长期借款	120,000,000.00	上海世茂企业发展有限公司持有的本公司 2,600 万股无限售流通股	382,460,000.00
长期借款	<u>35,000,000.00</u>	上海世茂企业发展有限公司持有的本公司 1,300 万股无限售流通股	191,230,000.00
长期借款合计	<u>155,000,000.00</u>		

(2) 委托贷款

项目	期末借款余额	委托人	担保目的
短期借款	<u>200,000,000.00</u>	上海世茂企业发展有限公司	-
短期借款合计	<u>200,000,000.00</u>		
长期借款	<u>275,000,000.00</u>	中国工商银行股份有限公司-理财计划代理人	长期借款 27,500 万元,同时以昆山世茂华东商城商业用房提供抵押
长期借款合计	<u>275,000,000.00</u>		

(3) 保证借款

项目	期末借款余额	保证人
短期借款	70,000,000.00	上海世茂股份有限公司
短期借款	<u>14,000,000.00</u>	上海世茂股份有限公司
短期借款合计:	<u>84,000,000.00</u>	
1 年内到期的非流动负债	<u>20,000,000.00</u>	上海世茂股份有限公司
1 年内到期的非流动负债合计	<u>20,000,000.00</u>	
长期借款	<u>50,000,000.00</u>	常州世茂房地产有限公司提供连带保证责任
长期借款合计	<u>50,000,000.00</u>	

(4) 信托借款

项目	期末借款余额	担保情况	担保物账面价值	其他保证情况
短期借款	<u>900,000,000.00</u>	本公司以持有的常熟珠江东路 98 号商业楼提供抵押	200,000,000.00	
		本公司以持有的昆山世茂国际城商业楼提供抵押	678,000,000.00	
短期借款合计	<u>900,000,000.00</u>			
1 年内到期的非流动负债	<u>200,000,000.00</u>	本公司以持有的北京世茂大厦提供抵押	2,613,000,000.00	上海世茂股份有限公司提供 5 亿元信托本金的连带责任保证
1 年内到期的非流动负债合计	<u>200,000,000.00</u>			
长期借款	<u>1,100,000,000.00</u>	本公司以持有的北京世茂大厦提供抵押	2,613,000,000.00	上海世茂股份有限公司提供 5 亿元信托本金的连带责任保证
长期借款合计	<u>1,100,000,000.00</u>			

(5) 抵押借款

项目	期末借款余额	抵押物	抵押物性质
1 年内到期的非流动负债	110,000,000.00	北京世茂百货	投资性房地产
		(工人体育场北路 13 号院 3 号楼及 5 幢)	
1 年内到期的非流动负债	220,000,000.00	本公司持有的苏地 2012-G-110 号地块土地使用权	存货
1 年内到期的非流动负债	420,000,000.00	济南世茂国际广场项目土地使用权和在建工程	存货
1 年内到期的非流动负债	22,900,000.00	武汉世茂龙湾二期在建工程及项目建设用地	存货
1 年内到期的非流动负债	2,000,000.00	世茂龙湾四期在建工程及项目建设用地	存货
1 年内到期的非流动负债	40,000,000.00	石狮世茂新城房地产项目部分土地使用权及在建工程	存货
1 年内到期的非流动负债	69,000,000.00	天津茂祥园部分土地使用权及在建工程	存货

项目	期末借款余额	抵押物	抵押物性质
1 年内到期的非流动负债	20,000,000.00	宁波江北包家漕 2 号地块土地使用权	存货
1 年内到期的非流动负债	20,000,000.00	昆山世茂华东商城房产	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	2,800,000.00	本公司持有的坐落于上海市黄浦区贵州路 79-85 号上卧副楼	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	13,440,000.00	本公司持有的坐落于上海市南京西路 258-280 号房产	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	300,000,000.00	常州世茂广场土地使用权和地块二项目的在建工程	存货
1 年内到期的非流动负债	70,000,000.00	苏州世茂国际影城经营用房	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	52,460,000.00	苏州世茂运河城商业二期 8# 地块土地使用权	存货
1 年内到期的非流动负债	300,000,000.00	青岛世茂悦府项目建设用地及在建工程	存货
1 年内到期的非流动负债	436,000,000.00	青岛世茂诺沙湾部分土地使用权及在建工程	存货
1 年内到期的非流动负债	150,000,000.00	厦门世茂海峡大厦 A1、A2、A3 地块	存货
1 年内到期的非流动负债	250,000,000.00	厦门世茂海峡大厦 A1、A2、A3 地块	存货
1 年内到期的非流动负债	<u>10,000,000.00</u>	本公司持有的南京世茂外滩酒店及土地使用权	固定资产 无形资产
1 年内到期的非流动负债合计	<u>2,508,600,000.00</u>		
长期借款	342,000,000.00	南京项目土地使用权及在建工程	存货
长期借款	65,000,000.00	昆山世茂华东商城房产	投资性房地产
长期借款	810,500,000.00	北京世茂百货 (工人体育场北路 13 号院 3 号楼及 5 幢)	投资性房地产
长期借款	175,000,000.00	厦门世茂海峡大厦 A1、A2、A3 地块	存货
长期借款	39,900,000.00	厦门世茂海峡大厦 A1、A2、A3 地块	存货
长期借款	92,100,000.00	武汉世茂龙湾二期在建工程及项目建设用地	存货
长期借款	105,620,000.00	武汉世茂龙湾四期在建工程及项目建设用地	存货
长期借款	140,000,000.00	本持有的石狮世茂新城房地产项目部分土地使用权及在建工程	存货
长期借款	10,000,000.00	本公司持有的石狮世茂新城房地产项目部分土地使用权及在建工程	存货
长期借款	65,200,000.00	本公司持有的坐落于上海市黄浦区贵州路 79-85 号上卧副楼	投资性房地产
长期借款	466,560,000.00	本公司持有的坐落于上海市南京西路 258-280 号房产	投资性房地产
长期借款	<u>253,000,000.00</u>	宁波江北包家漕 2# 地块土地使用权	存货
长期借款合计:	<u>2,564,880,000.00</u>		

(续上表)

项目	期末借款余额	抵押物期末价值	其他保证情况
1 年内到期的非流动负债	110,000,000.00	2,484,000,000.00	北京世茂新世纪商业管理有限公司对借款本金 2 亿元提供连带责任保证；上海世茂企业

项目	期末借款余额	抵押物期末价值	其他保证情况
			发展有限公司对该借款提供10.35亿元连带责任保证
1年内到期的非流动负债	220,000,000.00	520,000,000.00	本公司提供23600万元连带责任保证
1年内到期的非流动负债	420,000,000.00	1,059,868,110.68	公司提供8亿元连带责任保证
1年内到期的非流动负债	22,900,000.00	298,346,217.85	上海世茂建设有限公司提供最高额3.5亿元保证；许世坛提供1.9亿元连带责任保证
1年内到期的非流动负债	2,000,000.00	98,969,719.15	-
1年内到期的非流动负债	40,000,000.00	1,273,492,912.80	上海世茂建设有限公司和许世坛提供全额连带责任保证
1年内到期的非流动负债	69,000,000.00	650,371,586.45	本公司提供2亿元连带责任保证
1年内到期的非流动负债	20,000,000.00	353,789,714.25	-
1年内到期的非流动负债	20,000,000.00	742,000,000.00	昆山世茂华东商城开发有限公司以其预期营业收入提供质押；昆山世茂置业发展有限公司承担连带责任保证
1年内到期的非流动负债	2,800,000.00	32,800,000.00	-
1年内到期的非流动负债	13,440,000.00	478,000,000.00	-
1年内到期的非流动负债	300,000,000.00	373,349,178.13	本公司提供最高额27,798.11万元连带责任保证
1年内到期的非流动负债	70,000,000.00	293,000,000.00	本公司为该借款提供1.6亿元连带责任保证
1年内到期的非流动负债	52,460,000.00	23,834,304.00	本公司为该借款提供1.6亿元连带责任保证
1年内到期的非流动负债	300,000,000.00	804,224,119.83	
1年内到期的非流动负债	436,000,000.00	161,747,609.44	
1年内到期的非流动负债	150,000,000.00	430,417,915.13	本公司及上海世茂建设有限公司、南京世茂房地产开发有限公司提供信用担保
1年内到期的非流动负债	250,000,000.00	430,417,915.13	本公司及上海世茂建设有限公司、南京世茂房地产开发有限公司提供信用担保
1年内到期的非流动负债	<u>10,000,000.00</u>	552,601,881.77	常州世茂房地产有限公司为该借款提供连带责任保证；南京世茂新里程置业有限公司提供南京世茂滨江希尔顿酒店2015年1月1日至2022年12月21日的物业经营收益权
1年内到期的非流动负债合计	<u>2,508,600,000.00</u>		
		<u>0</u>	
长期借款	342,000,000.00	2,263,457,621.41	-
长期借款	65,000,000.00	742,000,000.00	昆山世茂华东商城开发有限公司以其预期营业收入提供质押；昆山世茂置业发展有限公司承担连带责任保证
长期借款	810,500,000.00	2,484,000,000.00	北京世茂新世纪商业管理有限公司对借款本金2亿元提供连带责任保证；上海世茂企业发展有限公司对该借款提供10.35亿元连带责任保证
长期借款	175,000,000.00	430,417,915.13	本公司及上海世茂建设有限公司、南京世茂

项目	期末借款余额	抵押物期末价值	其他保证情况
长期借款	39,900,000.00	430,417,915.13	房地产开发有限公司提供信用担保 本公司及上海世茂建设有限公司、南京世茂 房地产开发有限公司提供信用担保
长期借款	92,100,000.00	298,346,217.85	上海世茂建设有限公司提供最高额 3.5 亿元 保证；许世坛提供 1.9 亿元连带责任保证
长期借款	105,620,000.00	98,969,719.15	-
长期借款	140,000,000.00	1,273,492,912.80	上海世茂建设有限公司和许世坛提供全额连 带责任保证
长期借款	10,000,000.00	446,224,518.36	-
长期借款	65,200,000.00	32,800,000.00	-
长期借款	466,560,000.00	478,000,000.00	-
长期借款	<u>253,000,000.00</u>	353,789,714.25	-
长期借款合计	<u>2,564,880,000.00</u>	<u>0</u>	

17、短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,801,900,000.00	1,308,000,000.00
委托借款	200,000,000.00	690,000,000.00
保证借款	84,000,000.00	90,000,000.00
信托借款	900,000,000.00	-
抵押借款	=	<u>400,000,000.00</u>
合计	<u>2,985,900,000.00</u>	<u>2,488,000,000.00</u>

短期借款分类的说明详见本附注“六/16 借款情况”的披露。

18、应付票据

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	106,404,682.34	21,871,600.00
银行承兑汇票	<u>103,254,427.00</u>	<u>38,220,000.00</u>
合计	<u>209,659,109.34</u>	<u>60,091,600.00</u>

本期末不存在已到期未支付的应付票据。

19、应付账款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

余额	5,983,722,701.23	4,504,337,187.70
其中：账龄超过 1 年的余额	1,479,245,162.70	921,487,535.34

本报告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方款项。

本报告期末应付关联企业款项情况于本附注十一/7 披露。

本报告期末重要的账龄超过 1 年的应付账款主要为暂估应付工程款。

20、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	6,553,935,489.65	4,357,230,088.07
其他	<u>89,883,689.17</u>	<u>8,357,698.59</u>
合计	<u>6,643,819,178.82</u>	<u>4,365,587,786.66</u>
其中：账龄超过 1 年的余额	1,223,715,727.25	346,936,718.69

本报告期末账龄超过 1 年的余额主要为业主购房款。

(2) 预收售楼款说明

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间	预售比例
南京世茂外滩新城项目	3,216,154,681.00	347,139,105.00	2010 年—2014 年	93.28%
常州世茂广场项目	123,411,199.49	32,977,442.00	2013 年-2015 年	33.19%
芜湖商铺项目	1,974,162.00	-	2013 年	42.33%
徐州世茂广场项目	25,207,595.24	1,836,156.00	2014 年-2015 年	63.75%
常熟世茂世纪中心项目	147,956,642.34	168,094,902.07	2009 年—2014 年	98.88%
上海天马山新体验商业项目	1,875,151.00	12,609,030.00	2013 年-2014 年	99.24%
苏州世茂广场项目	56,354,929.17	244,820,397.00	2014 年—2015 年	77.17%
苏州新里程木渎项目	47,184,286.28	116,807,987.00	2014 年	82.02%
济南世茂国际广场项目	135,881,170.26	346,043,988.00	2013 年—2014 年	48.06%
厦门世茂海峡大厦项目	711,774,391.37	-	2014 年-2015 年	96.34%
武汉蔡甸项目	33,376,571.00	114,877,946.00	2012 年—2014 年	84.29%
石狮世茂房地产项目	1,057,986,228.00	266,157,113.00	2014 年-2015 年	38.29%

石狮世茂新城项目	464,832,119.00	284,601,847.00	2014 年-2015 年	26.28%
天津世茂悦府项目	142,206,961.00	447,699,253.00	2014 年	60.99%
青岛世奥项目	-	1,137,159,949.00	2013 年—2014 年	98.66%
青岛胶南世茂国际中心项目	9,987,886.00	6,243,571.00	2013 年-2014 年	28.46%
青岛胶南世茂诺沙湾项目	281,708,906.50	830,161,402.00	2014 年	75.16%
宁波包家漕项目	<u>96,062,610.00</u>	=	未竣工	14.03%
合计	<u>6,553,935,489.65</u>	<u>4,357,230,088.07</u>		

(3) 本报告期末预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 本报告期末预收关联企业款项情况于本附注十一/7 披露。

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	16,644,388.95	406,787,083.71	395,891,720.44	27,539,752.22

(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
工资、奖金、津贴和补贴	14,705,033.12	327,219,276.18	316,190,506.91	25,733,802.39
职工福利费	-	7,069,551.69	7,069,551.69	-
社会保险费	1,726,632.82	48,991,780.20	49,644,894.21	1,073,518.81
其中：医疗保险费	366,357.74	15,736,422.40	15,795,525.85	307,254.29
基本养老保险费	1,193,396.45	28,675,669.45	29,209,797.60	659,268.30
企业年金缴费	-	-	-	-
失业保险费	131,551.86	2,135,465.03	2,208,188.48	58,828.41
工伤保险费	17,678.52	1,158,110.30	1,152,992.64	22,796.18
生育保险费	17,648.25	1,286,113.02	1,278,389.64	25,371.63
住房公积金	108,368.63	17,741,126.97	17,510,459.56	339,036.04
工会经费	97,545.34	5,383,428.47	5,094,534.79	386,439.02
职工教育经费	<u>6,809.04</u>	<u>381,920.20</u>	<u>381,773.28</u>	<u>6,955.96</u>
合计	<u>16,644,388.95</u>	<u>406,787,083.71</u>	<u>395,891,720.44</u>	<u>27,539,752.22</u>

22、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	1,105,562,139.26	620,395,677.59
增值税	48,214,022.83	35,366,897.30
营业税	45,431,209.46	61,109,472.24
城市建设维护税	7,454,332.73	7,300,272.26
教育费附加	6,540,919.98	6,696,613.41
个人所得税	1,621,110.37	1,703,286.68
土地增值税	206,021,283.06	121,098,530.62
土地使用税	4,734,046.83	4,023,613.72
房产税	5,119,232.11	1,331,209.39
其他	<u>2,585,735.12</u>	<u>3,774,567.15</u>
合计	<u>1,433,284,031.75</u>	<u>862,800,140.36</u>

23、应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	88,549,166.66	-
分期付息到期还本的长期借款利息	14,895,540.36	19,524,019.25
短期借款应付利息	<u>5,219,206.01</u>	<u>21,536,483.32</u>
合计	<u>108,663,913.03</u>	<u>41,060,502.57</u>

24、应付股利

(1) 应付股利类别

项目	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
普通股股利	347,811,789.60	217,382,368.50	暂未支付

(2) 应付普通股股利列示

单位名称	期末余额	期初余额
Peak Gain International Limited	223,200,000.00	139,500,000.00
上海世茂企业发展有限公司	95,811,789.60	59,882,368.50
上海世茂投资管理有限公司	<u>28,800,000.00</u>	<u>18,000,000.00</u>

合计	<u>347,811,789.60</u>	<u>217,382,368.50</u>
----	-----------------------	-----------------------

25、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
余额	9,900,270,714.28	11,159,763,044.48
其中：账龄超过 1 年以上的余额	994,332,422.32	2,420,547,491.39

(2) 重要的账龄超过 1 年的其他应付款

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>未偿还或结转的原因</u>
宁波环球置业有限公司	284,609,100.00	项目开发合作款
招商局地产控股股份有限公司	<u>284,609,100.00</u>	项目开发合作款
合计	<u>569,218,200.00</u>	

(3) 本报告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

<u>单位名称</u>	<u>期末金额</u>	<u>期初金额</u>
Peak Gain International Limited	1,033,185.06	1,033,185.06
世茂房地产控股有限公司	<u>190,119,606.30</u>	<u>190,135,834.30</u>
合计	<u>191,152,791.36</u>	<u>191,169,019.36</u>

本报告期末其他应付关联企业款项情况于本附注十一/7 披露。

26、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债类别

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
1 年内到期的长期借款	2,788,600,000.00	1,768,350,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款的分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	60,000,000.00	500,000,000.00
保证借款	20,000,000.00	-
信托借款	200,000,000.00	614,450,000.00
抵押借款	<u>2,508,600,000.00</u>	<u>653,900,000.00</u>
合计	<u>2,788,600,000.00</u>	<u>1,768,350,000.00</u>

② 一年内到期的长期借款的分类说明详见本附注“六/16 借款情况”的披露。

27、长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	155,000,000.00	180,000,000.00
委托借款	275,000,000.00	275,000,000.00
保证借款	50,000,000.00	28,000,000.00
信托借款	1,100,000,000.00	1,623,000,000.00
抵押借款	<u>2,564,880,000.00</u>	<u>4,617,100,000.00</u>
合计	<u>4,144,880,000.00</u>	<u>6,723,100,000.00</u>

长期借款分类的说明详见本附注“六/16 借款情况”的披露。

28、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	2,000,000,000.00	-
应付债券-利息调整	<u>-17,889,702.88</u>	=
合计	<u>1,982,110,297.12</u>	=

(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	期初余额
14 沪世茂 MTN001 (注 1)	100.00	2014-4-11	3 年	1,000,000,000.00	-
14 沪世茂 MTN002 (注 2)	100.00	2014-8-20	3 年	<u>1,000,000,000.00</u>	=
合计				<u>2,000,000,000.00</u>	=

(续上表)

债券名称	本期发行	发行费用	按面值	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
			计提利息			
14 沪世茂 MTN001	1,000,000,000.00	10,800,000.00	60,682,500.00	63,162,797.01	-	991,680,297.01
14 沪世茂 MTN002	1,000,000,000.00	10,800,000.00	27,866,666.66	29,096,666.77	-	990,430,000.11
合计	2,000,000,000.00	21,600,000.00	88,549,166.66	92,259,463.78	=	1,982,110,297.12

注 1: 公司本期在全国银行间债券市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2014 年度第一期中期票据”, 中期融资券代码: “101474002”, 中期融资券简称: “14 沪世茂 MTN001”, 发行面值 100 元, 发行总额 100,000 万元, 发行日期 2014 年 4 月 11 日, 起息日 2014 年 4 月 15 日, 流通开始日 2014 年 4 月 16 日, 债券期限 3 年, 票面利率 8.37%, 每年付息, 到期一次还本付息。

注 2: 公司本期在全国银行间债券市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2014 年度第二期中期票据”, 中期融资券代码: “101474009”, 中期融资券简称: “14 沪世茂 MTN002”, 发行面值 100 元, 发行总额 100,000 万元, 发行日期 2014 年 8 月 20 日, 起息日 2014 年 8 月 22 日, 流通开始日 2014 年 8 月 25 日, 债券期限 3 年, 票面利率 7.6%, 每年付息, 到期一次还本付息。

29、股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,170,595,338.00	-	-	-	1,820,000.00	1,820,000.00	1,172,415,338.00

注: 公司股本本期增加人民币 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。本期新增股本业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具上会师报字(2014)第 3000 号《验资报告》并于 2014 年 12 月 26 日取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》。

截至本报告日, 营业执照尚未完成注册资本的工商变更登记。

30、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	2,974,162,279.17	17,516,067.57	3,802,083.33	2,987,876,263.41
资本公积-其他资本公积-股权激励	<u>2,276,500.00</u>	<u>3,970,000.00</u>	<u>1,820,000.00</u>	<u>4,426,500.00</u>
合计	<u>2,976,438,779.17</u>	<u>21,486,067.57</u>	<u>5,622,083.33</u>	<u>2,992,302,763.41</u>

注 1: 本期资本公积增加主要系股权激励对象行权形成的股本溢价 17,472,000.00;

注 2: 本期资本公积减少系上海世茂玺美企业管理有限公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权新取得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。

31、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额		
		本期所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 所得税费用
(1) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
其中: 重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动	-	-	-	-
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
(2) 以后将重分类进损益的其他综合收益	4,087,676,579.24	678,898,360.99	-	202,000,634.27
其中: 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	492,310,289.65	-138,831,173.15	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	269,310,540.53	-166,198,682.89	-	-41,549,670.72
外币财务报表折算差额	11,191,598.71	4,503,281.22	-	-
投资性房地产转换公允价值变动差额	<u>3,314,864,150.35</u>	<u>979,424,935.81</u>	=	<u>243,550,304.99</u>
其他综合收益合计	<u>4,087,676,579.24</u>	<u>678,898,360.99</u>	=	<u>202,000,634.27</u>

(续上表)

项目	本期发生金额		期末余额
	税后归属于	税后归属于	
	母公司	少数股东	

项目	本期发生金额		期末余额
	税后归属于	税后归属于	
	母公司	少数股东	
(1) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动	-	-	-
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享	-	-	-
有的份额			
(2) 以后将重分类进损益的其他综合收益	141,397,432.64	335,500,294.08	4,229,074,011.88
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中	-138,831,173.15	-	353,479,116.50
享有的份额			
可供出售金融资产公允价值变动损益	-124,649,012.17	-	144,661,528.36
外币财务报表折算差额	4,503,281.22	-	15,694,879.93
投资性房地产转换公允价值变动差额	<u>400,374,336.74</u>	<u>335,500,294.08</u>	<u>3,715,238,487.09</u>
其他综合收益合计	<u>141,397,432.64</u>	<u>335,500,294.08</u>	<u>4,229,074,011.88</u>

32、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	268,634,060.14	29,135,258.64	-	297,769,318.78

33、未分配利润

项目	本期	上期	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	5,698,952,002.42	4,164,896,625.11	-
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-	-
调整后期初未分配利润	5,698,952,002.42	4,164,896,625.11	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,892,146,372.41	1,643,190,122.43	-
减：提取法定盈余公积	29,135,258.64	3,781,164.70	-
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	175,589,300.70	105,353,580.42	-

项目	本期	上期	提取或分配比例
转作股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润	7,386,373,815.49	5,698,952,002.42	-

2015年3月24日经公司第六届董事会第二十九次会议通过了2014年度利润分配预案:

2014年度母公司净利润291,352,586.41元,连同母公司上年度可供股东分配的利润309,479,961.53元,扣除公允价值变动形成的收益11,700,000.00元和提取的法定盈余公积29,135,258.64元及已宣告分配的股利175,589,300.70元,本年度末实际可供股东分配的利润为384,407,988.60元。

根据公司经营及未来房地产项目发展情况,为回报公司股东,公司制定了《2014年度利润分配预案》:以截止2014年12月31日公司总股本1,172,415,338股为基数,向全体股东按每10股派发现金股利1.7元(含税),合计派发199,310,607.46元,剩余未分配利润结转至下一年度;同时,以资本公积金每10股转增5股,合计转增586,207,669股。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

34、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,700,954,264.84	7,442,731,603.65	10,153,469,910.41	5,908,973,764.04

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	12,103,923,019.03	7,279,075,276.23	9,691,150,269.84	5,726,886,713.85
其他	597,031,245.81	163,656,327.42	462,319,640.57	182,087,050.19
合计	12,700,954,264.84	7,442,731,603.65	10,153,469,910.41	5,908,973,764.04

(3) 主营业务(分项目)

产品名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅销售	3,567,451,414.00	2,684,421,350.01	3,042,179,509.90	1,796,345,084.53
商业地产销售	8,110,336,928.46	4,541,841,335.99	6,335,698,898.00	3,878,863,519.03

2014 年年度报告

房地产租赁	426,134,676.57	52,812,590.23	313,271,861.94	51,678,110.29
百货业务	18,661,842.75	16,995,530.22	90,346,039.19	79,478,303.48
电影院业务	233,462,494.54	101,162,399.88	148,064,200.24	64,854,991.40
酒店服务业务	110,822,252.75	39,309,030.60	97,732,902.97	34,387,371.78
物业管理	162,079,100.16	784,444.65	89,630,192.79	-
其他	<u>72,005,555.61</u>	<u>5,404,922.07</u>	<u>36,546,305.38</u>	<u>3,366,383.53</u>
合计	<u>12,700,954,264.84</u>	<u>7,442,731,603.65</u>	<u>10,153,469,910.41</u>	<u>5,908,973,764.04</u>

(4) 主营业务(分地区)

地区名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	10,256,689,568.71	5,778,776,790.88	8,219,917,632.54	4,714,164,876.02
华北地区	1,560,391,520.27	987,891,122.44	1,330,890,152.14	645,862,922.11
东北地区	78,529,462.62	12,056,469.12	543,446,505.94	533,855,342.32
华中地区	748,153,156.75	659,710,984.18	26,422,886.21	651,426.10
西南地区	<u>57,190,556.49</u>	<u>4,296,237.03</u>	<u>32,792,733.58</u>	<u>14,439,197.49</u>
合计	<u>12,700,954,264.84</u>	<u>7,442,731,603.65</u>	<u>10,153,469,910.41</u>	<u>5,908,973,764.04</u>

(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	1,683,415,408.00	13.25%

35、营业税金及附加

项目	本期发生数	上期发生数	计缴标准
营业税	634,990,085.36	511,068,586.99	应税收入的 5%
土地增值税	536,723,389.74	473,733,548.52	按土地增值率超率累进
城市维护建设税	45,924,503.80	34,715,173.86	流转税额的 7%
教育费附加	34,952,200.93	27,670,004.42	流转税额的 3%
其他	<u>16,028,337.92</u>	<u>18,641,953.19</u>	-
合计	<u>1,268,618,517.75</u>	<u>1,065,829,266.98</u>	

36、销售费用

项目	本期发生数	上期发生数
职工薪酬	58,901,316.68	67,207,308.45
行政	141,917,512.99	120,501,197.90
折旧与摊销	6,756,856.66	6,945,022.47
营销及企划费	218,326,615.80	207,032,190.47
物业管理费	139,790,718.43	94,506,320.86
其他	<u>6,254,736.11</u>	<u>3,341,656.84</u>
合计	<u>571,947,756.67</u>	<u>499,533,696.99</u>

37、管理费用

项目	本期发生数	上期发生数
职工薪酬	240,968,934.02	207,900,630.42
行政	193,501,327.48	168,448,164.34
税费	57,663,999.88	44,780,857.36
折旧与摊销	119,215,187.27	118,567,767.07
其他	<u>8,446,544.65</u>	<u>11,428,969.61</u>
合计	<u>619,795,993.30</u>	<u>551,126,388.80</u>

38、财务费用

项目	本期发生数	上期发生数
银行存款利息收入	-31,800,682.78	-24,902,614.41
金融机构贷款利息支出	86,990,277.24	67,220,227.45
融资咨询费用	229,468.10	14,461,025.40
手续费	4,619,340.27	4,457,700.62
汇兑损益	<u>3,273,666.94</u>	<u>5,503,370.22</u>
合计	<u>63,312,069.77</u>	<u>66,739,709.28</u>

39、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生数	上期发生数
按公允价值计量的投资性房地产	282,700,000.00	312,600,000.00

40、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生数	上期发生数
权益法核算的长期股权投资收益	-8,358,761.13	-14,661,051.55
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	4,329,749.52	4,329,749.52

处置长期股权投资产生的投资收益	123,620,046.12	8,191,921.21
处置可供出售金融资产取得的投资收益	<u>326,152,756.45</u>	=
合计	<u>445,743,790.96</u>	<u>-2,139,380.82</u>

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>
无锡世茂新发展置业有限公司	2,268,156.74	-6,470,680.95
绍兴世茂投资发展有限公司	12,589,101.01	550,134.34
福建世茂新里程投资发展有限公司	-1,743,749.60	-8,689,253.95
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	-4,466,177.90	-50,941.31
上海茂沁投资管理有限公司	-3,480,004.81	-309.68
苏州世茂新里程置业有限公司	-5,876,142.18	-
上海世领投资管理有限公司	-320,961.58	-
宁波世纪新腾飞置业有限公司	-4,098,282.12	-
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	61,410.85	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	<u>-3,292,111.54</u>	=
合计	<u>-8,358,761.13</u>	<u>-14,661,051.55</u>

41、资产减值损失

<u>项目</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>
坏账损失	15,115,252.29	22,995,695.52

42、营业外收入

(1) 营业外收入类别

<u>项目</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>	<u>计入当期非经常性损益的金额</u>
非流动资产处置利得合计	85,284.42	84,800.18	85,284.42
其中：固定资产处置利得	85,284.42	84,800.18	85,284.42
违约金收入	9,823,917.45	2,388,355.13	9,823,917.45
政府补助	34,477,163.90	70,760,530.79	34,477,163.90
罚款收入	433,292.55	1,385,721.23	433,292.55
赔款收入	636,110.39	910,197.57	636,110.39
其他	<u>3,200,536.79</u>	<u>3,040,904.24</u>	<u>3,200,536.79</u>
合计	<u>48,656,305.50</u>	<u>78,570,509.14</u>	<u>48,656,305.50</u>

(2) 计入当期损益的政府补助

项目	本期发生数	上期发生数	说明
地方财政补助	34,477,163.90	69,619,330.79	政府扶持基金
楼宇补贴款	=	<u>1,141,200.00</u>	北京市朝阳区政府 《关于促进楼宇经济发展的奖励办法(试行)》
合计	<u>34,477,163.90</u>	<u>70,760,530.79</u>	

43、营业外支出

项目	本期发生数	上期发生数	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失合计	516,256.50	549,319.21	516,256.50
其中：固定资产处置损失	516,256.50	549,319.21	516,256.50
滞纳金	1,016,281.82	1,131,736.64	1,016,281.82
赔偿款	6,171,876.25	4,531,733.24	6,171,876.25
其他	<u>777,530.71</u>	<u>546,542.49</u>	<u>777,530.71</u>
合计	<u>8,481,945.28</u>	<u>6,759,331.58</u>	<u>8,481,945.28</u>

44、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	1,002,498,572.96	645,240,966.05
递延所得税费用	<u>-122,303,393.46</u>	<u>-96,097,595.39</u>
合计	<u>880,195,179.50</u>	<u>549,143,370.66</u>

(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	3,488,051,222.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	872,012,805.65
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-10,675,554.38
非应税收入的影响	11,551,956.49
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,844,596.87
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,178,316.16
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,639,691.03

项目	本期发生额
所得税费用	880,195,179.50

45、其他综合收益

详见本附注“六/31 其他综合收益”的披露。

46、现金流量表项目注释

(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	253,860,865.22	567,031,200.00
往来款	5,744,496,807.40	8,739,538,849.12
政府奖励款及补贴收入	34,593,356.73	70,802,405.88
利息收入	31,800,682.78	24,902,614.41
其他	<u>40,919,446.14</u>	<u>37,776,651.72</u>
合计	<u>6,105,671,158.27</u>	<u>9,440,051,721.13</u>

(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	138,730,012.58	577,322,770.38
销售费用及管理费用	702,233,336.28	587,416,316.89
往来款	2,107,040,166.26	2,536,880,255.91
其他	<u>32,141,730.60</u>	<u>38,051,001.74</u>
合计	<u>2,980,145,245.72</u>	<u>3,739,670,344.92</u>

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
公司发行债券	1,978,400,000.00	-

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资咨询费等	25,298,428.56	26,131,466.89
借款质押定期存单	<u>61,860,000.00</u>	=
合计	<u>87,158,428.56</u>	<u>26,131,466.89</u>

47、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量信息

项目	本期发生数	上期发生数
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,607,856,043.09	1,871,399,814.88
加：资产减值准备	15,115,252.29	22,995,695.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	73,541,213.80	74,455,537.10
无形资产摊销	10,171,738.22	10,296,639.16
长期待摊费用摊销	42,259,091.91	37,291,223.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)	430,972.08	464,519.03
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-282,700,000.00	-312,600,000.00
财务费用(收益以“－”号填列)	87,219,745.34	81,681,252.85
投资损失(收益以“－”号填列)	-445,743,790.96	2,139,380.82
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-233,275,397.61	-228,232,556.30
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	110,972,004.15	132,134,960.91
存货的减少(增加以“－”号填列)	-7,248,282,859.10	-5,769,886,736.34
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	2,944,917,050.21	1,528,656,285.37
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	2,393,681,238.35	5,047,391,330.06
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	76,162,301.77	2,498,187,346.94
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
1年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
③ 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,027,725,343.06	5,418,528,600.84
减：现金的年初余额	5,418,528,600.84	4,733,739,283.06
加：现金等价物的期末余额	1,100,000,000.00	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-290,803,257.78	684,789,317.78

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	400,711,815.00
其中：福建世茂新里程投资发展有限公司	22,000,000.00
苏州世茂新里程置业有限公司	378,711,815.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	164,142,163.44

项目	金额
其中：福建世茂新里程投资发展有限公司	63,702,545.03
苏州世茂新里程置业有限公司	100,439,618.41
取得子公司支付的现金净额	236,569,651.56

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,919,733,914.95
其中：常熟世茂新纪元置业有限公司	280,000,000.00
宁波世茂新腾飞置业有限公司	640,000,000.00
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	90,200,000.00
长沙世茂投资有限公司	500,000,000.00
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	129,533,914.95
苏州世茂新里程置业有限公司	280,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	141,928,873.14
其中：常熟世茂新纪元置业有限公司	3,046,111.31
宁波世茂新腾飞置业有限公司	19,196,876.66
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	27,106,668.94
长沙世茂投资有限公司	1,115,932.31
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	1,047,586.94
苏州世茂新里程置业有限公司	73,670,993.21
大连盛欣投资有限公司	16,744,703.77
处置子公司收到的现金净额	1,777,805,041.81

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	4,027,725,343.06	5,418,528,600.84
其中：库存现金	1,579,421.90	2,191,350.07
可随时用于支付的银行存款	3,988,254,082.22	5,400,674,316.52
可随时用于支付的其他货币资金	37,891,838.94	15,662,934.25
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	-	-
② 现金等价物	1,100,000,000.00	-
其中：3 个月内到期的定期存单	1,100,000,000.00	-

项目	期末余额	期初余额
③ 期末现金及现金等价物余额	5,127,725,343.06	5,418,528,600.84
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	1,100,000,000.00	-
④ 原到期日超过 3 个月的定期存单	61,860,000.00	-
货币资金合计	5,189,585,343.06	5,418,528,600.84

48、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金 ^(注)	1,161,860,000.00	借款质押
存货	8,758,093,527.48	借款抵押
固定资产	552,601,881.77	借款抵押
无形资产	152,967,161.82	借款抵押
投资性房地产	<u>7,520,800,000.00</u>	借款抵押
合计	<u>18,146,322,571.07</u>	

注：其中 3 个月内到期的定期存单金额为 1,100,000,000.00。

49、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			1,647,267.96
其中：美元	84,059.80	6.1190	514,361.92
欧元	6.72	7.4556	50.10
港币	1,435,982.31	0.7889	1,132,846.44
加拿大元	1.80	5.2755	9.50

(2) 境外经营实体说明

期末境外经营实体主要报表项目的折算汇率为 1 港元等于 0.7889 元人民币。

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式
福建世茂新里程投资发展有限公司	2014 年 6 月 11 日	22,000,000.00	1.07%	购买

<u>被购买方名称</u>	<u>股权取得时点</u>	<u>股权取得成本</u>	<u>股权取得比例</u>	<u>股权取得方式</u>
苏州世茂新里程置业有限公司	2014年10月10日	378,711,815.00	60.00%	购买

(续上表)

<u>被购买方名称</u>	<u>购买日</u>	<u>购买日的确定依据</u>	<u>购买日至期末被购买方的收入</u>	<u>购买日至期末被购买方的净利润</u>
福建世茂新里程投资发展有限公司	2014年6月11日	工商核准	4,137,525,117.46	1,037,115,339.69
苏州世茂新里程置业有限公司	2014年10月10日	工商核准	873,496,998.00	150,777,090.71

(2) 合并成本及商誉

<u>合并成本</u>	<u>福建世茂新里程投资发展有限公司</u>	<u>苏州世茂新里程置业有限公司</u>
现金	22,000,000.00	378,711,815.00
非现金资产的公允价值	-	-
发行或承担的债务的公允价值	-	-
发行的权益性证券的公允价值	-	-
或有对价的公允价值	-	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	=	=
合并成本合计	<u>22,000,000.00</u>	<u>378,711,815.00</u>
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	20,892,363.37	342,465,233.39
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	1,107,636.63	36,246,581.61

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

<u>项目</u>	<u>福建世茂新里程投资发展有限公司</u>	<u>苏州世茂新里程置业有限公司</u>
	<u>购买日账面价值</u>	<u>购买日账面价值</u>
资产：	7,847,959,360.78	1,432,716,651.86
货币资金	63,702,545.03	100,439,618.41
预付款项	1,630,260,034.27	280,129,719.57

项目	福建世茂新里程投资发展有限公司	苏州世茂新里程置业有限公司
	购买日账面价值	购买日账面价值
其他应收款	3,450,124,873.24	275,304,581.91
存货	1,656,792,880.66	767,174,516.59
投资性房地产	957,000,000.00	-
固定资产	527,571.59	206,352.45
递延所得税资产	89,551,455.99	9,461,862.93
负债：	5,895,402,036.85	861,941,262.87
借款	1,549,900,000.00	220,000,000.00
应付款项	20,552,625.00	4,074,267.85
应付票据	12,000,000.00	-
预收款项	4,649,369,913.06	689,854,583.70
应交税费	-453,530,623.67	-53,342,329.74
应付职工薪酬	700,916.52	-
应付利息	5,984,743.11	448,437.50
其他应付款	19,418,060.68	906,303.56
递延所得税负债	91,006,402.15	-
净资产	1,952,557,323.93	570,775,388.99
减：少数股东权益	956,753,088.73	-
取得的净资产	995,804,235.20	570,775,388.99

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权	购买日之前原持有股权
	在购买日的账面价值	在购买日的公允价值
福建世茂新里程投资发展有限公司	977,144,751.93	977,144,751.93
苏州世茂新里程置业有限公司	228,310,155.60	228,310,155.60

(续上表)

被购买方名称	购买日之前原持有股	购买日之前原持有股	购买日之前与原持有股权相关的
	权按照公允价值重新	权在购买日的公允价	其他综合收益转入投资收益的金
	计量产生的利得或损	值的确定方法及主要	额
	失	假设	
福建世茂新里程投资发展有限公	-	-	-
司			
苏州世茂新里程置业有限公司	-	-	-

2、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置	丧失控制权的	丧失控制权时点	处置价款与处置
			方式	时点	的确定依据	投资对应的合并
						财务报表层面享
						有该子公司净资
						产份额的差额
嘉兴世茂新世纪置业	164,533,914.95	70.00%	股权转让	2014年	协议约定	85,337,576.21
有限公司				1月17日		
常熟世茂新纪元置业	280,000,000.00	46.67%	股权转让	2014年	协议约定	280,821.90
有限公司				1月26日		
大连铭鑫投资有限公司		100.00%	股权转让	2014年		23,366,537.41
大连志翔投资有限公司	66,074,580.00	100.00%	股权转让	12月31日	协议约定	
大连旭辉投资有限公司		100.00%	股权转让			

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	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财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
大连盛欣投资有限公司		100.00%	股权转让			
大连伟创投资有限公司		100.00%	股权转让			
大连嘉实投资有限公司		100.00%	股权转让			
长沙世茂投资有限公司	510,000,000.00	51.00%	股权转让	2014年 12月15日	协议约定	2,336,591.80
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	710,000,000.00	50.71%	股权转让	2014年 12月31日	协议约定	406,276.90
宁波世茂新腾飞置业有限公司	640,000,000.00	51.68%	股权转让	2014年 7月17日	协议约定	3,171,688.55
苏州世茂新里程置业有限公司	<u>280,000,000.00</u>	<u>53.85%</u>	股权转让	2014年 2月12日	协议约定	<u>8,720,553.35</u>
合计	<u>2,650,608,494.95</u>					<u>123,620,046.12</u>

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	30.00%	29,003,736.48	29,003,736.48	-	-	-

子公司名称	丧失控制权之	丧失控制权之	丧失控制权之	按照公允价值	丧失控制权之日	与原子公司股权
	日剩余股权的	日剩余股权的	日剩余股权的	重新计量剩余	剩余股权公允价	投资相关的其他
	比例	账面价值	公允价值	股权产生的利	值的确定方法及	综合收益转入投
				得或损失	主要假设	资损益的金额
常熟世茂新纪元置业有 限公司	53.33%	319,830,425.92	319,830,425.92	-		-
大连铭鑫投资有限公司	-	-	-	-		-
大连志翔投资有限公司	-	-	-	-		-
大连旭辉投资有限公司	-	-	-	-		-
大连盛欣投资有限公司	-	-	-	-		-
大连伟创投资有限公司	-	-	-	-		-
大连嘉实投资有限公司	-	-	-	-		-
长沙世茂投资有限公司	49.00%	487,755,039.25	487,755,039.25	-		-
苏州工业园区世茂湖滨 置业有限公司	49.29%	689,605,099.82	689,605,099.82	-		-
宁波世茂新腾飞置业有 限公司	48.32%	595,534,520.32	595,534,520.32	-		-
苏州世茂新里程置业有 限公司	46.15%	<u>233,272,441.05</u>	<u>233,272,441.05</u>			
合计		<u>2,355,001,262.84</u>	<u>2,355,001,262.84</u>	-		-

3、其他原因的合并范围变动

(1) 本期新设子公司

名称	期末净资产	本期净利润
徐州世茂商业管理有限公司	53,904.92	-46,095.08
南通世茂商业管理有限公司	-12,761.61	-1,012,761.61

名称	期末净资产	本期净利润
昆山世茂新纪元房地产有限公司	19,977,425.01	-22,574.99
上海惠沁投资管理有限公司	999,773.33	-226.67
济南世茂彩石置业有限公司	-	-
石狮世恒商务咨询有限公司	-557.50	-557.50
石狮世茂商业管理有限公司	-10,592.25	-10,592.26
厦门世茂商业管理有限公司	-	-
南通世茂影院管理有限公司	8,612,265.86	-387,734.14
虹桥世茂影院管理有限公司	9,607,254.15	-392,745.85

(2) 本期清算注销子公司

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
咸阳世茂影院管理有限公司	8,574,479.38	-10,955.23

八、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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海世堃贸易有限公司	上海市	上海市	建材销售	100.00%	-	设立
昆山世茂华东商城开发有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	51.00%	49.00%	设立
牡丹江茂源贸易有限公司	黑龙江省绥芬河市	黑龙江省绥芬河市	建材销售	100.00%	-	设立
世茂物业管理有限公司	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	物业管理	100.00%	-	设立
世茂商业管理有限公司(注)	上海市	上海市	商业运营	100.00%	-	设立
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	-	设立
福州世茂天城商业管理有限公司(注)	福建省福州市	福建省福州市	销售百货	-	100.00%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
芜湖世茂商业运营有限责任公司	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	商业运营	100.00%	-	设立
苏州世茂商业物业管理有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	商业运营	100.00%	-	设立
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	商业运营	-	100.00%	设立
烟台世茂商业管理有限公司(注)	山东省烟台市	山东省烟台市	商业运营	-	100.00%	设立
济南世茂置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	100.00%	-	设立
常熟世茂商业经营有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	商业运营	100.00%	-	设立
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	香港	香港	投资管理和咨询	100.00%	-	设立
荣帆有限公司	香港	香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
北京世茂新世纪商业管理有限公司(注)	北京市	北京市	商业运营	-	100.00%	设立
芜湖世茂新世纪商业管理有限公司	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	商业运营	-	100.00%	设立
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	上海市	上海市	商务信息咨询	-	100.00%	设立
世茂影院投资发展有限公司	上海市	上海市	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
绍兴世茂影院管理有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
苏州世茂影院管理有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
昆山世茂影院管理有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
烟台世茂影院管理有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
上海世茂世天投资有限公司	上海市	上海市	经营儿童娱乐	100.00%	-	设立
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	经营儿童娱乐	-	100.00%	设立
福州世天贸易有限公司	福建省福州市	福建省福州市	经营儿童娱乐	-	100.00%	设立
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	黑龙江省绥芬河市	黑龙江省绥芬河市	投资管理和咨询	100.00%	-	设立
北京同涿房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100.00%	设立
上海世茂玺美企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
上海世曜投资咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津茂悦投资有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	-	设立
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	100.00%	-	设立
青岛世茂滨海置业有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	100.00%	-	设立
上海世茂投资咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
上海铂信汇天股权投资管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100.00%	设立
上海铂信企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
上海韶侈贸易有限公司	上海市	上海市	销售百货	-	100.00%	设立
北京铂信天汇贸易有限公司	北京市	北京市	销售百货	-	100.00%	设立
上海世茂儿童玩具有限公司	上海市	上海市	经营儿童娱乐	-	100.00%	设立
绍兴世茂儿童玩具有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	经营儿童娱乐	-	100.00%	设立
上海世茂商业投资管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
徐州世茂影院管理有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
福州世茂影院管理有限公司	福建省福州市	福建省福州市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
沈阳世茂影院管理有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
重庆世茂影院管理有限公司	重庆市	重庆市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
上海世茂影院管理有限公司	上海市	上海市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
意新有限公司	香港	香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
欣择有限公司	香港	香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
欣元有限公司	香港	香港	投资管理和咨询	100.00%	-	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海沁珏投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00%	设立
昆明世茂影院有限公司	云南省昆明市	云南省昆明市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
绍兴世茂世天科技信息咨询有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	信息咨询	-	100.00%	设立
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	房地产投资咨询	100.00%	-	设立
南昌世茂商业管理有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	商业运营	-	100.00%	设立
苏州世茂新里程置业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	-	100.00%	设立
上海世茂文化传媒有限公司	上海市	上海市	广播电视节目制作发行以及信息咨询	-	100.00%	设立
宁波鼎峰房地产开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	100.00%	-	设立
宁波世茂理想置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	100.00%	-	设立
济南世茂商业管理有限公司	山东省济南市	山东省济南市	商业运营	-	100.00%	设立
济南世茂影院管理有限公司	山东省济南市	山东省济南市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
北京世茂星辰企业管理有限公司	北京市	北京市	投资管理	-	100.00%	设立
山西铂信天汇贸易有限公司	山西省太原市	山西省太原市	销售百货	-	100.00%	设立
南昌世茂影院管理有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
洛阳世茂影院有限公司	河南省洛阳市	河南省洛阳市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
贵阳世茂影院管理有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
南昌世天教育咨询有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	信息咨询	-	100.00%	设立
徐州世茂商业管理有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	商业运营	-	100.00%	设立
南通世茂商业管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	商业运营	-	100.00%	设立
昆山世茂新纪元房地产有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	100.00%	-	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海惠沁投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	设立
济南世茂彩石置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	100.00%	-	设立
石狮世恒商务咨询有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	商务信息咨询	-	100.00%	设立
厦门世茂商业管理有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	商业运营	-	100.00%	设立
南通世茂影院管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
虹桥世茂影院管理有限公司	上海市	上海市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
绍兴世茂新纪元置业有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	房地产开发	100.00%	-	购入
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	100.00%	-	购入
芜湖世茂新发展置业有限公司	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	房地产开发	100.00%	-	购入
徐州世茂置业有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	100.00%	-	购入
昆山世茂房地产开发有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	100.00%	-	购入
常熟世茂新发展置业有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	100.00%	-	购入
上海世茂新体验置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	购入
苏州世茂投资发展有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	100.00%	-	购入
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发	100.00%	-	购入
北京财富时代置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100.00%	购入
北京世茂电影院线有限公司(注)	北京市	北京市	电影发行	-	100.00%	购入

注：

原“上海世茂百货有限公司”更名为“世茂商业管理有限公司”；

原“烟台世茂百货有限公司”更名为“烟台世茂商业管理有限公司”；

原“福州世茂天城百货有限公司”更名为“福州世茂天城商业管理有限公司”；

原“北京世茂新世纪百货有限公司”更名为“北京世茂新世纪商业管理有限公司”；

原“北京翼达九州数字电影院线有限公司”更名为“北京世茂电影院线有限公司”。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的	本期归属于少	本期向少数股东	期末少数股东权
	持股比例	数股东的损益	宣告分派的股利	益余额
福建世茂投资发展有限公司	50.00%	-41,726,107.70	-	272,397,579.33
南京世茂房地产开发有限公司	50.00%	-27,689,448.82	-	258,967,723.21
南京世茂新里程置业有限公司	50.00%	-14,038,885.66	-	-27,774,929.42
武汉世茂嘉年华置业有限公司	49.00%	4,413,500.31	-	249,436,005.99
上海世茂信择实业有限公司	49.00%	684.22	-	274,724,237.64
黑龙江通海建材贸易有限公司	49.00%	117,114,851.54	-	117,098,059.69
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	49.00%	44,349,829.02	-	110,280,901.46
石狮世茂房地产开发有限公司	64.09%	12,861,455.03	-	218,570,656.70
石狮世茂新城房地产开发有限公司	64.09%	-839,318.94	-	229,105,094.79
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	49.00%	-101,597.11	-	-100,455.84
石狮世茂商业管理有限公司	49.00%	-5,190.20	-	-5,190.20
牡丹江雅商建材贸易有限公司	50.00%	55,793,894.81	-	193,728,672.95
青岛海茂基础工程有限公司	10.00%	740,597.14	-	12,551,923.12
青岛世奥投资发展有限公司	25.00%	56,697,158.69	-	353,007,642.29
福建世茂新里程投资发展有限公司	49.00%	<u>508,186,516.45</u>	-	<u>1,695,098,049.55</u>
合计		<u>715,757,938.78</u>	-	<u>3,957,085,971.26</u>

(3) 重要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
福建世茂投资发展有限 公司	101,702,899.59	462,404,541.25	564,107,440.84	19,312,282.16	-	19,312,282.16
南京世茂房地产开发有 限公司	6,389,823,495.63	139,662,157.11	6,529,485,652.74	5,101,614,759.84	392,000,000.00	5,493,614,759.84
青岛世奥投资发展有限 公司	2,054,606,322.18	804,601.79	2,055,410,923.97	643,380,354.77		643,380,354.77
武汉世茂嘉年华置业有 限公司	1,086,177,088.62	1,341,627,321.68	2,427,804,410.30	1,595,921,090.15	322,830,246.70	1,918,751,336.85

2014 年年度报告

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
上海世茂信择实业有 限公司	2,313,452,758.73	1,026,153,440.80	3,339,606,199.53	2,839,993,054.00	-	2,839,993,054.00
黑龙江通海建材贸易有 限公司	700,538,456.71	1,112.68	700,539,569.39	673,809,070.56	-	673,809,070.56
牡丹江雅商建材贸易有 限公司	556,273,689.31	830.27	556,274,519.58	213,920,275.47	-	213,920,275.47
青岛海茂基础工程有限 公司	149,411,673.63	24,106.45	149,435,780.08	23,919,294.00	-	23,919,294.00
南京世茂新里程置业有 限公司	35,215,765.41	772,441,207.42	807,656,972.83	918,756,690.54	-	918,756,690.54
牡丹江智和房地产投资 咨询有限公司	278,794,998.40	-	278,794,998.40	52,731,934.19	-	52,731,934.19
石狮世茂房地产开发有 限公司	3,140,580,754.37	491,258,494.46	3,631,839,248.83	2,866,251,745.05	26,666,659.48	2,892,918,404.53
石狮世茂新城房地产开 发有限公司	5,933,997,019.62	74,746,442.91	6,008,743,462.53	5,088,939,991.40	150,000,000.00	5,238,939,991.40
石狮世茂新里程房地产 开发有限公司	1,711,763,528.39	69,113.69	1,711,832,642.08	1,692,037,654.00	-	1,692,037,654.00
福建世茂新里程投资发 展有限公司	4,912,919,178.41	2,056,168,784.92	6,969,087,963.33	3,061,661,998.93	458,702,834.41	3,520,364,833.34
石狮世茂商业管理有限 公司	-	3,530.75	3,530.75	14,123.00	-	14,123.00

(续上表 1)

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
福建世茂投资发展有限 公司	103,445,699.06	545,861,210.19	649,306,909.25	21,059,535.17	-	21,059,535.17
南京世茂房地产开发有 限公司	3,597,077,470.33	99,781,722.38	3,696,859,192.71	2,550,230,504.60	-	2,550,230,504.60

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
有限公司						
青岛世奥投资发展有限	2,927,336,169.07	33,124,832.03	2,960,461,001.10	1,425,219,066.64	350,000,000.00	1,775,219,066.64
公司						
武汉世茂嘉年华置业有	1,244,435,202.47	617,516,339.39	1,861,951,541.86	1,252,877,863.27	219,381,266.03	1,472,259,129.30
限公司						
上海世茂信择实业有限	2,633,314,562.37	1,026,153,440.80	3,659,468,003.17	3,159,856,254.00	-	3,159,856,254.00
公司						
黑龙江通海建材贸易有	88,475,406.15	14,538.33	88,489,944.48	83,524,213.59	-	83,524,213.59
限公司						
牡丹江雅商建材贸易有	337,825,795.77	1,764.27	337,827,560.04	64,615,958.09	-	64,615,958.09
限公司						
青岛海茂基础工程有限	214,293,750.93	221,540.43	214,515,291.36	96,404,776.68	-	96,404,776.68
公司						
南京世茂新里程置业有	20,458,778.46	806,875,363.55	827,334,142.01	317,278,317.07	565,000,000.00	882,278,317.07
限公司						
牡丹江智和房地产投资	243,937,954.49	-	243,937,954.49	108,384,745.43	-	108,384,745.43
咨询有限公司						
石狮世茂房地产开发有	1,512,182,147.60	49,417.49	1,512,231,565.09	873,379,817.54	-	873,379,817.54
限公司						
石狮世茂新城房地产开	2,363,710,263.66	4,681,151.45	2,368,391,415.11	1,597,278,263.92	-	1,597,278,263.92
发有限公司						
石狮世茂新里程房地产	20,003,105.51	-	20,003,105.51	776.38	-	776.38
开发有限公司						
福建世茂新里程投资发	6,623,713,368.73	1,017,921,722.58	7,641,635,091.31	3,940,199,290.49	1,641,006,402.15	5,581,205,692.64
展有限公司						
石狮世茂商业管理有限	-	-	-	-	-	-
公司						
(续上表 2)						
子公司名称	本期发生额					

	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
福建世茂投资发展有限公司	170,000.00	-83,452,215.40	-83,452,215.40	-1,728,577.51
南京世茂房地产开发有限公司	183,969,648.00	-110,757,795.21	-110,757,795.21	-472,817,439.44
青岛世奥投资发展有限公司	1,272,466,798.00	226,788,634.74	226,788,634.74	156,894,013.04
武汉世茂嘉年华置业有限公司	735,900,062.00	9,007,143.48	42,860,660.89	-138,433,359.03
上海世茂信择实业有限公司	-	1,396.36	1,396.36	1,396.36
黑龙江通海建材贸易有限公司	63,532,206.55	21,764,767.94	21,764,767.94	50,264,811.05
牡丹江雅商建材贸易有限公司	178,031,915.64	69,142,642.16	69,142,642.16	19,064,225.00
青岛海茂基础工程有限公司	-	7,405,971.40	7,405,971.40	-313,873.37
南京世茂新里程置业有限公司	79,154,653.86	-56,155,542.65	-56,155,542.65	616,251,815.66
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	135,167,501.18	90,509,855.15	90,509,855.15	-5,597,455.71
石狮世茂房地产开发有限公司	186,878,750.00	20,069,118.32	100,069,096.75	170,581,578.15
石狮世茂新城房地产开发有限公司	308,700,647.00	-1,309,680.06	-1,309,680.06	-42,737,206.90
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	-	-207,341.05	-207,341.05	-
福建世茂新里程投资发展有限公司	4,137,525,117.46	949,243,264.95	1,408,293,731.32	1,056,256,625.69
石狮世茂商业管理有限公司	-	-10,592.25	-10,592.25	-

(续上表 3)

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
福建世茂投资发展有限公司	170,000.00	122,004,673.76	122,004,673.76	-1,154,895.92
南京世茂房地产开发有限公司	1,869,302,258.00	310,260,836.99	310,260,836.99	657,811,456.45
青岛世奥投资发展有限公司	683,034,011.00	192,411,870.18	192,411,870.18	-311,614,047.26
武汉世茂嘉年华置业有限公司	492,407,096.00	-51,819,027.41	-33,417,896.75	-9,171,054.32
上海世茂信择实业有限公司	-	74,245.97	74,245.97	1,020,049,554.97
黑龙江通海建材贸易有限公司	2,100.00	-23,537.13	-23,537.13	-3,606,343.49
牡丹江雅商建材贸易有限公司	71,097,291.88	53,425,967.64	53,425,967.64	4,012,128.42

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
青岛海茂基础工程有限公司	-4,576,442.40	-9,792,838.73	-9,792,838.73	58,814,001.59
南京世茂新里程置业有限公司	65,481,723.06	-66,172,332.80	-66,172,332.80	-563,664,090.31
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	113,529,945.05	76,317,684.65	76,317,684.65	-7,024,853.83
石狮世茂房地产开发有限公司	-	-148,252.45	-148,252.45	-486,361,191.40
石狮世茂新城房地产开发有限公司	-	-9,886,848.81	-9,886,848.81	-209,056,953.42
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	-	2,329.13	2,329.13	-19,496,894.49
福建世茂新里程投资发展有限公司	-	-17,589,582.89	-10,371,256.93	-274,075,884.41
石狮世茂商业管理有限公司	-	-	-	-

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权 比例	对合营企业 或联营企业 投资的会计 处理方法
				直接	间接		
合营企业							
苏州工业园区世茂 世纪置业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	40.00%	-	40.00%	权益法
绍兴世茂投资发展有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	房地产开发	93.79%	-	93.79%	权益法
上海茂沁投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	49.00%	-	49.00%	权益法
长沙世茂投资有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	49.00%	-	49.00%	权益法
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	49.29%	-	49.29%	权益法
上海世领投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	35.00%	-	35.00%	权益法
联营企业							
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	房地产开发	30.00%	-	30.00%	权益法
无锡世茂新发展置业有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发	48.00%	-	48.00%	权益法

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权	对合营企业 或联营企业 投资的会计 处理方法
				直接	间接	比例	
宁波世茂新腾飞置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	48.32%	-	48.32%	权益法
常熟世茂新纪元置业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	36.94%	0.71%	37.65%	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		
	苏州工业园区世茂世 纪置业有限公司	绍兴世茂投资发 展有限公司	上海茂沁投资管理有 限公司
流动资产	3,959,922,930.59	658,076,844.16	1,453,233,940.42
其中：现金和现金等价物	13,967,984.30	3,051,743.54	491,690.42
非流动资产	<u>4,811,187.91</u>	<u>1,755,686,680.38</u>	<u>1,337,253,782.82</u>
资产合计	<u>3,964,734,118.50</u>	<u>2,413,763,524.54</u>	<u>2,790,487,723.24</u>
流动负债	1,576,026,916.53	71,703,260.12	1,500,479,703.71
非流动负债	<u>400,000,000.00</u>	<u>1,224,362,318.16</u>	-
负债合计	<u>1,976,026,916.53</u>	<u>1,296,065,578.28</u>	<u>1,500,479,703.71</u>
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,988,707,201.97	1,117,697,946.26	1,290,008,019.53
按持股比例计算的净资产份额	795,482,880.79	1,092,978,179.90	668,689,685.51
调整事项	-	-	-
其中：商誉	-	-	-
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	795,482,880.79	1,092,978,179.90	668,689,685.51
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-
营业收入	170,000.00	99,200,970.57	430,000.00
财务费用	-63,944.56	58,323,410.06	29,347.91
所得税费用	-3,548,404.96	4,492,483.78	-2,367,350.21

项目	期末余额/本期发生额		
	苏州工业园区世茂世 纪置业有限公司	绍兴世茂投资发 展有限公司	上海茂沁投资管理有 限公司
净利润	-11,165,444.75	13,422,647.41	-7,102,050.63
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	-11,165,444.75	13,422,647.41	-7,102,050.63
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-

项目	期末余额/本期发生额		
	长沙世茂投资 有限公司	苏州工业园区世 茂湖滨置业有 限公司	上海世领投资管理有 限公司
流动资产	1,039,493,568.00	4,162,584,093.51	986,329.81
其中：现金和现金等价物	1,115,932.31	27,106,668.94	677,311.00
非流动资产	<u>1,632,204.85</u>	<u>267,059.03</u>	<u>96,241.61</u>
资产合计	<u>1,041,125,772.85</u>	<u>4,162,851,152.54</u>	<u>1,082,571.42</u>
流动负债	45,707,325.40	763,652,329.62	-395.50
非流动负债	=	<u>2,000,000,000.00</u>	=
负债合计	<u>45,707,325.40</u>	<u>2,763,652,329.62</u>	<u>-395.50</u>
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	995,418,447.45	1,399,198,822.92	1,082,966.92
按持股比例计算的净资产份额	487,755,039.25	689,605,099.83	379,038.42
调整事项	-	-	-
其中：商誉	-	-	-
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	487,755,039.25	689,605,099.83	379,038.42
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	-78,235.65	-190,802.71	-289.78

项目	期末余额/本期发生额		
	长沙世茂投资 有限公司	苏州工业园区世 茂湖滨置业有限 公司	上海世领投资管理有 限公司
所得税费用	-637,394.34	-240,647.31	-
净利润	-1,850,705.76	-721,941.92	-917,033.08
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	-1,850,705.76	-721,941.92	-917,033.08
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-

(续上表)

项目	期初余额/上期发生额			
	福建世茂新里程投资 发展有限公司	苏州工业园区世茂世 纪置业有限公司	绍兴世茂投资发 展有限公司	上海茂沁投资管 理有限公司
流动资产	6,623,713,368.73	2,013,175,801.09	289,172,637.82	359,017,317.17
其中：现金和现金等价物	15,741,406.18	3,890,268.13	2,814,204.16	43,317.17
非流动资产	<u>1,017,921,722.58</u>	<u>55,861.09</u>	<u>1,743,704,672.70</u>	=
资产合计	<u>7,641,635,091.31</u>	<u>2,013,231,662.18</u>	<u>2,032,877,310.52</u>	<u>359,017,317.17</u>
流动负债	3,940,199,290.49	13,359,015.46	333,381,298.10	155,017,949.17
非流动负债	<u>1,641,006,402.15</u>	=	<u>595,228,331.67</u>	=
负债合计	<u>5,581,205,692.64</u>	<u>13,359,015.46</u>	<u>928,609,629.77</u>	<u>155,017,949.17</u>
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	2,060,429,398.67	1,999,872,646.72	1,104,267,680.75	203,999,368.00
按持股比例计算的净资产份额	1,021,019,278.85	799,949,058.69	1,077,689,078.89	99,999,690.32
调整事项	-	-	-	-
其中：商誉	-	-	-	-
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	1,021,019,278.85	799,949,058.69	1,077,689,078.89	99,999,690.32
存在公开报价的合营企业权益投资	-	-	-	-

项目	期初余额/上期发生额			
	福建世茂新里程投资 发展有限公司	苏州工业园区世茂世 纪置业有限公司	绍兴世茂投资发 展有限公司	上海茂沁投资管 理有限公司
的公允价值				
营业收入	-	-	84,160,855.54	-
财务费用	-3,523,092.11	-35,053.98	56,734,404.78	632.00
所得税费用	-5,602,486.65	-42,451.09	224,734.01	-
净利润	-17,589,582.89	-127,353.28	586,559.70	-632.00
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	7,218,325.96	-	-	-
综合收益总额	10,371,256.93	-127,353.28	586,559.70	-632.00
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			
	嘉兴世茂新世纪置业 有限公司	无锡世茂新发展置业 有限公司	宁波世茂新腾飞置 业有限公司	常熟世茂新纪元 置业有限公司
流动资产	213,880,094.28	1,308,939,268.80	2,602,768,353.04	1,606,951,517.30
非流动资产	<u>166,664.78</u>	<u>375,149.98</u>	<u>4,770,367.62</u>	<u>3,062,184.03</u>
资产合计	<u>214,046,759.06</u>	<u>1,309,314,418.78</u>	<u>2,607,538,720.66</u>	<u>1,610,013,701.33</u>
流动负债	117,162,934.65	857,419,387.10	1,383,657,433.01	469,208,085.44
非流动负债	-	<u>366,000,000.00</u>	-	<u>300,000,000.00</u>
负债合计	<u>117,162,934.65</u>	<u>1,223,419,387.10</u>	<u>1,383,657,433.01</u>	<u>769,208,085.44</u>
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	96,883,824.41	85,895,031.68	1,223,881,287.65	840,805,615.89
按持股比例计算的净资产份额	29,065,147.33	41,285,826.57	591,436,238.20	316,538,314.38
调整事项	-	-	-	-
其中：商誉	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
其他	-	-	-	-

项目	期末余额/本期发生额			
	嘉兴世茂新世纪置业 有限公司	无锡世茂新发展置业 有限公司	宁波世茂新腾飞置 业有限公司	常熟世茂新纪元 置业有限公司
对联营企业权益投资的账面价值	29,065,147.33	41,285,826.57	591,436,238.20	316,538,314.38
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	500,382,092.26	-	-
净利润	-17,448.27	199,814.24	-13,579,585.94	-8,801,664.13
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-17,448.27	199,814.24	-13,579,585.94	-8,801,664.13
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

(续上表)

项目	期初余额/上期发生额
	无锡世茂新发展置业有限公司
流动资产	1,215,576,771.72
非流动资产	<u>484,197.82</u>
资产合计	<u>1,216,060,969.54</u>
流动负债	766,365,752.10
非流动负债	<u>364,000,000.00</u>
负债合计	<u>1,130,365,752.10</u>
少数股东权益	-
归属于母公司股东权益	85,695,217.44
按持股比例计算的净资产份额	41,189,915.73
调整事项	-
其中：商誉	-
内部交易未实现利润	-
其他	-
对联营企业权益投资的账面价值	41,189,915.73
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-
营业收入	-

项目	期初余额/上期发生额
	无锡世茂新发展置业有限公司
净利润	-13,480,585.32
终止经营的净利润	-
其他综合收益	-
综合收益总额	-13,480,585.32
本年度收到的来自联营企业的股利	-

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、借款、应收款项、可供出售金融资产等，与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将与金融工具风险控制在限定的范围之内。

1、各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

① 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中期票据等带息债务。2014年12月31日，本公司的带息债务主要为人民币借款合同，金额合计为991,938万元以及中期票据余额198,211.03万元。利率上升将引起本公司债务成本上升及现金流出增加。

② 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：（金额单位：元）

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			1,647,267.96
其中：美元	84,059.80	6.1190	514,361.92
欧元	6.72	7.4556	50.10
港币	1,435,982.31	0.7889	1,132,846.44

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
加拿大元	1.80	5.2755	9.50

本公司认为持有的外币金融资产金额较小，汇率波动对公司的影响较小。

③ 其它价格风险

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。本公司期末持有的权益投资列示如下：

项目	期末余额
可供出售金融资产	289,526,706.21
其中：海通证券股份有限公司	204,510,000.00
杭州世茂世纪置业有限公司	85,016,706.21

上述金融资产受市场价格波动影响。

(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，本集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。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次	第二层次	第三层次	
	公允价值计量	公允价值计量	公允价值计量	
持续的公允价值计量	204,510,000.00	17,530,800,000.00	-	17,735,310,000.00

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	
(1) 可供出售金融资产	204,510,000.00	-	-	204,510,000.00
① 债务工具投资	-	-	-	-
② 权益工具投资	204,510,000.00	-	-	204,510,000.00
③ 其他	-	-	-	-
(2) 投资性房地产	-	17,530,800,000.00	-	17,530,800,000.00
① 出租用的土地使用权	-	-	-	-
② 出租的建筑物	-	9,006,800,000.00	-	9,006,800,000.00
③ 持有并准备出租的未完工房屋建筑物	-	8,524,000,000.00	-	8,524,000,000.00

2、持续的第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的可供出售金融资产为海通证券股份有限公司于上海证券交易所发行之人民币普通股股票，报告期末公允价值参考其市场报价确定。

3、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	9,006,800,000.00	收益法、市场比较法	注 1
持有并准备出租的未完工房屋建筑物	<u>8,524,000,000.00</u>	假设开发法、成本法	注 2
合计	<u>17,530,800,000.00</u>		

注 1：对于已完工并且用于出租的建筑物，由于其现实收益可以确定，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结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

<u>母公司名称</u>	<u>关联关系</u>	<u>企业类型</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>
世茂房地产控股有限公司	母公司	外国企业	开曼群岛	投资控股
Peak Gain International Limited	母公司	外国企业	英属维京群岛	投资控股

(续上表)

<u>母公司名称</u>	<u>母公司对本企业的持股比例</u>	<u>母公司对本企业的表决权比例</u>	<u>本企业最终控制方</u>	<u>注册资本</u>
世茂房地产控股有限公司(注 2)	64.12%	74.16%	是	3,472,571,464.00 股， 每股面值 0.10 港币
Peak Gain International Limited(注 1)	47.59%	47.59%	否	1 股 1 美元普通股

本企业的母公司情况的说明：

注 1：Peak Gain International Limited 持有公司 47.59%股份，是公司的控股股东。

注 2：世茂房地产控股有限公司通过其全资子公司 Peak Gain International Limited、间接全资子公司上海世茂投资管理有限公司以及控股子公司上海世茂企业发展有限公司合计控制公司 64.12%的股份。

注 3：许荣茂先生持有世茂房地产控股有限公司 64.99%股份，是公司的实际控制人。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八。

3、本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八。

4、本企业的其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>	<u>组织机构代码</u>
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	70325417-0
上海世茂企业发展有限公司	同受一方控制	63176856-9
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制	70300702-2
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制	73976466-6
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	66901326-8
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制	75509493-0
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制	79830251-7
常州世茂房地产有限公司	同受一方控制	79458276-9

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>	<u>组织机构代码</u>
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	79701307-8
厦门信诚建筑装潢有限公司	同受一方控制	79805706-4
世茂房地产控股有限公司	同受一方控制	不适用
PeakCastleAssetsLimited	同受一方控制	不适用
PerfectZoneInternationalLimited	同受一方控制	不适用
上海世茂南京物业服务服务有限公司	同受一方控制	78057147-9
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	同受一方控制	58778618-7
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制	60004755-8
绍兴世茂新置业发展有限公司	同受一方控制	66392798-2
大连世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	55497944-1
青岛世奥房地产开发公司	公司重要子公司之股东	73352021-4
上海世茂酒店管理有限公司	同受一方控制	68554443-X
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	79317822-X
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	同受一方控制	77456091-7
武汉世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	55196591-7
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制	79246733-7
绍兴世茂投资发展有限公司	合营企业	66392795-8
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	69785362-7
南昌世茂新发展置业有限公司	母公司之合营企业	56380000-1
上海逸景园林景观工程有限公司	同受一方控制	69419118-9
Peak Gain International Limited	同受一方控制	不适用
上海茂沁投资管理有限公司	合营企业	08413019-4
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制	79096226-2
绍兴浙通商务咨询服务服务有限公司	合营企业	55403777-x
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营企业	07991105-x
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	79189591-1
世茂香港房地产投资管理顾问有限公司	同受一方控制	不适用
大连世茂嘉年华置业有限公司	同受一方控制	69143141-5
大连世茂金渤海投资有限公司	同受一方控制	68709302-x
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制	57095514-0
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	57095513-2
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制	不适用
VastUnionInvestmentsLimited	同受一方控制	不适用
常熟世茂新纪元置业有限公司	联营企业	07822529-3
福建世茂置业有限公司	同受一方控制	68529044-1
济南世茂天城置业有限公司	合营企业	08402406-8
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	联营企业	66392685-9
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	同受一方控制	07105016-0
宁波世茂新世纪房地产开发有限公司	同受一方控制	06290780-4
南京硕天投资管理有限公司	同受一方控制	05797081-7
宁波世茂新腾飞置业有限公司	联营企业	06664952-3

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海轩帝投资管理有限公司	同受一方控制	57749934-4
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	合营企业	08153381-x
文昌世茂置业有限公司	同受一方控制	56799984-7
长沙世茂投资有限公司	合营企业	57025526-7
上海世茂庄园置业有限公司世茂佘山艾美酒店分公司	同受一方控制	77578454-1
珠海横琴瑞尚股权投资合伙企业(有限合伙)	公司重要子公司之股东	07788752-7

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况表:

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海世源建材贸易有限公司	采购商品	637,044.00	1,369,900.00
上海逸景园林景观工程有限公司	采购商品	89,832.00	19,264,023.00
上海世茂南京物业服务有限公司	接受劳务	2,759,322.29	822,958.56
上海世茂庄园置业有限公司世茂佘山艾美酒店分公司	接受劳务	-	176,200.00
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	采购购物卡	-	21,300.00

② 出售商品/提供劳务情况表:

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	提供劳务	432,120.72	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	提供劳务	4,851,821.28	-
济南世茂天城置业有限公司	提供劳务	7,183,459.35	-
牡丹江睿智营销企划有限公司	销售商品	466,140.94	646,721.37
牡丹江睿智营销企划有限公司	提供劳务	1,599,181.00	-
南昌世茂新发展置业有限公司	提供劳务	2,629,489.90	9,990,138.00
宁波世茂新腾飞置业有限公司	提供劳务	2,699,840.28	-
上海世茂南京物业服务有限公司	销售商品	1,245.28	-
绍兴世茂投资发展有限公司	销售商品	12,500.00	5,000.00
绍兴世茂置业有限公司	销售商品	-	350,480.50
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	销售商品	43,050.61	-
沈阳世茂新发展置业有限公司	提供劳务	2,252,870.80	535,990.25
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	提供劳务	898,241.70	-
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	提供劳务	3,603,006.64	-

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
无锡世茂新发展置业有限公司	提供劳务	12,681,937.51	2,579,873.18
无锡世茂新发展置业有限公司	资金占用费	-	3,686,249.42
烟台世茂置业有限公司	销售商品	11,220.00	-
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	提供劳务	8,000,000.00	
泉州世茂新领域置业有限公司	提供劳务	1,999,900.00	

(2) 关联租赁情况

① 本公司作为出租方:

<u>承租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	<u>本期确认的</u> <u>租赁收入</u>	<u>上期确认的</u> <u>租赁收入</u>
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	世茂大厦	4,221,457.44	3,645,183.96

② 本公司作为承租方:

<u>出租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	<u>本期确认的</u> <u>租赁费</u>	<u>上期确认的</u> <u>租赁费</u>
南昌世茂新发展置业有限公司	世茂广场	828,990.50	53,151.31
绍兴世茂投资发展有限公司	世茂广场	2,560,530.24	2,348,414.22
烟台世茂置业有限公司	世茂广场	1,731,737.28	1,731,737.28

(3) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经</u> <u>履行完毕</u>
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	400,000,000.00	2014-12-30	2017年6月30日或主债权清偿期届满之日起两年	否
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	1,000,000,000.00	2014-7-11	2019年7月28日或主债权履行期届满之日起两年	否
上海茂沁投资管理有限公司	1,500,000,000.00	2014-1-20	2015年6月8日或主债权清偿期届满之日起两年	否
宁波世茂新腾飞置业有限公司	360,000,000.00	2014-7-18	2017年7月18日或主债权清偿期届满之日起两年	否
绍兴世茂投资发展有限公司	300,000,000.00	2014-5-29	2022年6月11日或贷款提前	否

<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经履行完毕</u>
			到期日至次日起两年	

② 本公司作为被担保方

本公司做为被担保方的事项请见借款附注六\16 借款情况。

(4) 关键管理人员报酬

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
关键管理人员报酬	11,576,770.00	10,891,000.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

<u>项目名称</u>	<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
预付款项	厦门信诚建筑装潢有限公司	278,942.00	278,942.00
预付款项	上海世茂南京物业服务有限公司	-	274,319.52
其他应收款	绍兴世茂投资发展有限公司	-	7,406,877.12
其他应收款	嘉兴世茂新世纪置业有限公司	26,919,444.07	-
其他应收款	苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	238,717,027.59	-
其他应收款	无锡世茂新发展置业有限公司	219,838,564.89	277,407,100.52

(2) 应付项目

<u>项目名称</u>	<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
应付账款	南昌世茂新发展置业有限公司	777,910.11	53,151.31
应付账款	上海世茂南京物业服务有限公司	670,128.55	-
应付账款	上海世源建材贸易有限公司	1,223,102.00	126,907.00
应付账款	上海逸景园林景观工程有限公司	18,849,791.00	19,264,023.00
预收帐款	北京鹏丽花园房地产发展有限公司	410,649.30	224,975.25
预收帐款	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	4,000,000.00	-
其他应付款	Peak Castle Assets Limited	401.58	16,629.58
其他应付款	Peak Gain International Limited	1,033,185.06	1,033,185.06
其他应付款	Perfect Zone International Limited	1,860,562.47	1,860,562.47

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	世茂房地产控股有限公司	190,119,606.30	190,135,834.30
其他应付款	Vast Union Investments Limited	-	26,255,186.73
其他应付款	北京鹏丽花园房地产发展有限公司	893,184.00	893,184.00
其他应付款	常熟世茂新纪元置业有限公司	402,051,112.74	-
其他应付款	常州世茂房地产有限公司	575,371.70	575,371.70
其他应付款	大连世茂嘉年华置业有限公司	-	42,123,382.00
其他应付款	大连世茂金渤海投资有限公司	-	27,000.00
其他应付款	大连世茂新纪元置业有限公司	2,030,000.00	25,808,567.00
其他应付款	福建世茂置业有限公司	24,000,000.00	-
其他应付款	济南世茂天城置业有限公司	542,110,394.36	-
其他应付款	昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	1,192,689.95	1,192,689.95
其他应付款	牡丹江睿智营销企划有限公司	8,800,772.00	8,800,772.00
其他应付款	南昌世茂新发展置业有限公司	114,495.89	-
其他应付款	南京硕天投资管理有限公司	15,700,000.00	-
其他应付款	宁波世茂新世纪房地产开发有限公司	12,480,805.00	-
其他应付款	宁波世茂新腾飞置业有限公司	240,804,331.57	-
其他应付款	青岛世奥房地产开发公司	12,695,738.75	12,695,738.75
其他应付款	泉州世茂新发展置业有限公司	76,273,680.00	73,995,480.00
其他应付款	泉州世茂新领域置业有限公司	116,121,670.00	106,760,000.00
其他应付款	上海茂沁投资管理有限公司	193,134,000.00	358,974,000.00
其他应付款	上海世茂房地产公司	5,100,000.00	5,100,000.00
其他应付款	上海世茂建设有限公司	973,924,710.62	846,216,000.71
其他应付款	上海世茂酒店管理有限公司	3,765,917.13	2,124,804.50
其他应付款	上海世茂南京物业服务有限公司	483,493.09	-
其他应付款	上海世茂庄园置业公司	107,371.60	107,371.60
其他应付款	上海世源建材贸易有限公司	126,907.00	-
其他应付款	上海轩帝投资管理有限公司	3,185.00	-
其他应付款	绍兴世茂酒店投资管理有限公司	-	15,949,000.00
其他应付款	绍兴世茂投资发展有限公司	610,724,784.08	-

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	绍兴世茂新置业发展有限公司	12,649,368.79	266,389.84
其他应付款	绍兴世茂置业有限公司	1,387,018.51	1,215,448.51
其他应付款	绍兴浙通商务咨询服务有限公司	14,280,487.89	15,406,899.27
其他应付款	沈阳世茂新发展置业有限公司	23,874,454.25	23,486,954.25
其他应付款	世茂房地产控股(BVI)有限公司	48,650,921.04	48,484,413.90
其他应付款	世茂香港房地产投资管理顾问有限公司	175,931.51	175,336.08
其他应付款	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	831,652,392.52	-
其他应付款	苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	-	786,628,490.32
其他应付款	苏州世茂置业有限公司	9,718,298.00	17,655,209.52
其他应付款	文昌世茂置业有限公司	23,851,622.00	-
其他应付款	芜湖世茂房地产开发有限公司	2,056,380.98	49,340,451.46
其他应付款	武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	12,706,162.00	8,010,000.00
其他应付款	武汉世茂新城房地产开发有限公司	7,699,252.00	-
其他应付款	烟台世茂置业有限公司	2,283,692.82	1,803,474.56
其他应付款	长沙世茂投资有限公司	330,505,698.18	-
其他应付款	珠海横琴瑞尚股权投资合伙企业（有限合伙）	580,000,000.00	580,000,000.00

十二、股份支付

1、股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	12,350,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	1,820,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	2,717,000.00
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

2、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	注 1
可行权权益工具数量的确定依据	2012 年度（第二十次）股东会决议
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	4,426,500.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	2,150,000.00

注 1：股票期权理论价值的测算

根据《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》中关于公允价值确定的相关规定，公司选择Black-Scholes模型来计算期权的公允价值。

$$C = S \times N(d_1) - X \times e^{(-R_f T)} \times N(d_2)$$

$$d_1 = \frac{\ln(S/X) + R_f T + T\delta^2 / 2}{\delta\sqrt{T}}$$

$$d_2 = d_1 - \delta\sqrt{T}$$

其中：C 为期权的理论价值，S 为标的股票授权日的价格，X 为期权的行权价格，R_f 为无风险收益率的连续复利率，T 为期权的剩余存续期限，δ 为期权标的股票价格的波动率，N(...)是累计正态分布函数，ln(...)是自然对数函数。 相关参数取值如下：

(1) 行权价格：本计划中股票期权行权价格为人民币9.60元。 根据公司2014年6月27日的第六届董事会第二十一次会议，关于《上海世茂股份有限公司股权激励计划第一期股票期权符合行权条件的公告》，行权价格由9.84元调整为9.60元。

(2) 授权日的价格：10.33元。暂以行权价格的105%进行测算(实际授权日期权价值最终以授权日公司股票收盘价等数据为参数计算)。

(3) 剩余存续期限：每个行权期的股票期权剩余存续期限分别为一年、两年。 第一期股票期权剩余存续期限为授权日至授权日起24个月内的最后一个交易日止，为2年；第二期股票期权剩余存续期限为授权日至授权日起36个月内的最后一个交易日止，为3年。

(4) 期权标的股票价格的波动率：按本计划（草案）公布前一年交易日的股价测算年化波动率为31.11%。 计算波动率时选取的时间区间为2011年12月30日到2012年12月30日收盘。

(5) 无风险收益率：我们以中国人民银行制定的金融机构存款基准利率来代替无风险收益率。我们采用中国人民银行2012年7月6日制定的一年期存款基准利率3%代替在第一个行权期行权的股票期权的无风险收益率；以两年期存款基准利率3.75%代替在第二个行权期行权的股票期权的无风险收益率。

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

事项	金额
资本承诺(注 1)	85,400.00 万元
租赁承诺(注 2)	100,438.05 万元

注 1：截至 2014 年 12 月 31 日，公司及控股子公司已签订未支付之土地款项约为 85,400.00 万元。

注 2: 截至 2014 年 12 月 31 日, 公司及控股子公司已签订未支付之租赁合同总金额约为 100,438.05 万元。

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

本报告期, 无未决诉讼仲裁形成的或有负债。

(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	预计对财务状况的影响	获得补偿可能性
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	银行借款	40,000.00 万元	无	无
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	银行借款	100,000.00 万元	无	无
上海茂沁投资管理有限公司	银行借款	150,000.00 万元	无	无
宁波世茂新腾飞置业有限公司	银行借款	36,000.00 万元	无	无
绍兴世茂投资发展有限公司	银行借款	100,000.00 万元	无	无
常州世茂新城房地产开发有限公司	购房者	3,086.76 万元	尚无法估计	可能性
南京世茂房地产开发有限公司	购房者	64,520.13 万元	尚无法估计	可能性
苏州世茂投资发展有限公司	购房者	7,490.91 万元	尚无法估计	可能性
苏州世茂新里程置业有限公司	购房者	20,495.90 万元	尚无法估计	可能性
徐州世茂置业有限公司	购房者	3,519.60 万元	尚无法估计	可能性
昆山世茂房地产开发有限公司	购房者	480.44 万元	尚无法估计	可能性
上海世茂新体验置业有限公司	购房者	5,532.50 万元	尚无法估计	可能性
青岛世奥投资发展有限公司	购房者	29,627.64 万元	尚无法估计	可能性
常熟世茂新发展置业有限公司	购房者	11,914.95 万元	尚无法估计	可能性
济南世茂置业有限公司	购房者	35,340.37 万元	尚无法估计	可能性
武汉嘉年华置业有限公司	购房者	22,549.73 万元	尚无法估计	可能性
青岛世茂滨海置业有限公司	购房者	27,296.01 万元	尚无法估计	可能性
福建世茂新里程投资发展有限公司	购房者	159,044.23 万元	尚无法估计	可能性
石狮世茂房地产开发有限公司	购房者	55,443.19 万元	尚无法估计	可能性
石狮世茂新城房地产开发有限公司	购房者	21,468.03 万元	尚无法估计	可能性

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十一/5/(3)关联担保情况的披露。

② 2014 为其他单位的购房者提供担保的情况说明:

公司控股子公司常州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。截至 2014 年 12 月 31 日, 常州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 3,086.76 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。截至 2014 年 12 月 31 日,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 64,520.13 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。截至 2014 年 12 月 31 日,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 7,490.91 万元。

公司控股子公司苏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。截至 2014 年 12 月 31 日,苏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 20,495.90 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。截至 2014 年 12 月 31 日,徐州世茂置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 3,519.60 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。截至 2014 年 12 月 31 日,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 480.44 万元。

公司控股子公司上海世茂新体验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。截至 2014 年 12 月 31 日,上海世茂新体验置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 5,532.50 万元。

公司控股子公司青岛世奥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。截至 2014 年 12 月 31 日,青岛世奥投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 29,627.64 万元。

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。截至 2014 年 12 月 31 日,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 11,914.95 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。截至 2014 年 12 月 31 日,济南世茂置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 35,340.37 万元。

公司控股子公司武汉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。截至 2014 年 12 月 31 日,武汉嘉年华置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 22,549.73 万元。

公司控股子公司青岛世茂滨海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。截至 2014 年 12 月 31 日,青岛世茂滨海置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 27,296.01 万元。

公司控股子公司福建世茂新里程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。截至 2014 年 12 月 31 日,福建世茂新里程投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 159,044.23 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。截至 2014 年 12 月 31 日,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 55,443.19 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。截至 2014 年 12 月 31 日,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 21,468.03 万元。

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数
股票和债券的发行	发行短期融资券“15 沪世茂 CP001” 200,000 万元,票面年利率 5.55%,到期日 2016 年 1 月 27 日,募集资金已于 2015 年 1 月 27 日到账	增加流动负债 200,000 万元
股票和债券的发行	第六届董事会第二十八次会议审议通过关于非公开发行不超过 107,142,857 股股票的预案	增加股本不超过 10,714.28 万元
股票和债券的发行	发行中期票据“15 沪世茂 MTN001” 150,000 万元,票面年利率 6.08%,到期日 2018 年 3 月 10 日,募集资金已于 2015 年 3 月 10 日到账	增加流动负债 150,000 万元

2、利润分配情况

项目	金额
拟分配的利润或股利	199,310,607.46
经审议批准宣告发放的利润或股利	199,310.607.46

十五、其他重要事项

股票期权激励计划

2013年6月6日,公司第六届董事会第十一次会议审议通过了《上海世茂股份有限公司股票期权激励计划草案(修订稿)》(以下简称“《股权激励计划》”)及摘要。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,公司的注册资本为人民币1,172,415,338.00元,截至本报告日,营业执照尚未完成注册资本的工商变更登记。

十六、母公司财务报表主要项目附注

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,742,002.82	100.00%	96,092.49	1.24%	7,645,910.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	=	=
合计	<u>7,742,002.82</u>	<u>100.00%</u>	<u>96,092.49</u>	<u>1.24%</u>	<u>7,645,910.33</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,397,253.74	100.00%	56,986.27	0.50%	11,340,267.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	=	=
合计	<u>11,397,253.74</u>	<u>100.00%</u>	<u>56,986.27</u>	<u>0.50%</u>	<u>11,340,267.47</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	7,137,976.70	35,689.88	0.50%
1 至 2 年	<u>604,026.12</u>	<u>60,402.61</u>	10.00%
合计	<u>7,742,002.82</u>	<u>96,092.49</u>	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 39,106.22 元；本期无收回或转回坏账准备。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占总金额比例
第一名	非关联方	3,286,086.13	16,430.43	1 年以内	42.44%
第二名	非关联方	1,209,201.29	6,046.01	1 年以内	15.62%
第三名	非关联方	974,680.52	4,873.40	1 年以内	12.59%
第四名	非关联方	953,150.00	61,100.75	1 年以内	12.31%
				及 1 至 2 年	
第五名	非关联方	<u>767,379.79</u>	<u>3,836.90</u>	1 年以内	<u>9.91%</u>
合计		<u>7,190,497.73</u>	<u>92,287.49</u>		<u>92.87%</u>

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	15,718,169,291.5	99.79%	-	-	15,718,169,291.59
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	32,977,942.76	0.21%	4,409,689.04	13.37%	28,568,253.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-	=
合计	<u>15,751,147,234.3</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,409,689.04</u>	-	<u>15,746,737,545.31</u>

5

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	10,469,722,033.72	99.74%	-	-	10,469,722,033.72
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	26,886,500.22	0.26%	1,842,740.10	6.85%	25,043,760.12
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-	=
合计	<u>10,496,608,533.94</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,842,740.10</u>	6.85%	<u>10,494,765,793.84</u>

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款(按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
合并范围内关联方	11,806,094,197.59	-	-	关联方
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	1,526,343,906.91	-	-	关联方
宁波世茂新腾飞置业有限公司	873,860,861.13	-	-	关联方
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	594,996,019.48	-	-	关联方

其他应收款(按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
常熟世茂新纪元置业有限公司	189,759,977.66	-	-	关联方
上海茂沁投资管理有限公司	61,866,000.00	-	-	关联方
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	26,919,444.07	-	-	关联方
无锡世茂新发展置业有限公司	6,803,675.75	-	-	关联方
绍兴世茂投资发展有限公司	1,725,209.00	-	-	关联方
上海凯石益正资产管理有限公司	619,800,000.00	-	-	股权转让款
平安大华汇通财富管理有限公司	<u>10,000,000.00</u>	=	=	股权转让款
合计	<u>15,718,169,291.59</u>	=	=	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	8,235,517.60	41,177.59	0.50%
1 至 2 年	21,165,429.92	2,116,542.99	10.00%
2 至 3 年	168,265.00	33,653.00	20.00%
3 至 4 年	1,900.00	570.00	30.00%
4 至 5 年	1,269,296.84	507,718.74	40.00%
5 年以上	<u>2,137,533.40</u>	<u>1,710,026.72</u>	80.00%
合计	<u>32,977,942.76</u>	<u>4,409,689.04</u>	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,566,948.94 元；本期无收回或转回坏账准备。

(3) 其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款		坏账准备
				期末余额合计	期末余额	
				数的比例		
宁波鼎峰房地产开发有限公司	资金划拨	1,965,341,612.00	1 年以内	12.48%	-	
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	资金划拨	1,526,343,906.91	1 年以内	9.69%	-	
世茂影院投资发展有限公司	资金划拨	1,306,372,479.25	1 年以内	8.29%	-	

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款	坏账准备
				期末余额合计	期末余额
				数的比例	
北京同涞房地产开发有限公司	资金划拨	1,229,108,400.00	1 年以内	7.80%	-
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	资金划拨	<u>974,908,888.89</u>	1 年以内	<u>6.19%</u>	=
合计		<u>7,002,075,287.05</u>		<u>44.45%</u>	=

(4) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占总金额比例
宁波鼎峰房地产开发有限公司	子公司	1,965,341,612.00	12.48%
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营企业	1,526,343,906.91	9.69%
世茂影院投资发展有限公司	子公司	1,306,372,479.25	8.29%
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	1,229,108,400.00	7.80%
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	子公司	974,908,888.89	6.19%
宁波世茂新腾飞置业有限公司	联营企业	873,860,861.13	5.55%
上海世茂新体验置业有限公司	子公司	841,534,862.95	5.34%
苏州世茂投资发展有限公司	子公司	658,482,721.51	4.18%
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	合营企业	594,996,019.48	3.78%
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	子公司	538,699,239.74	3.42%
世茂商业管理有限公司	子公司	467,925,755.33	2.97%
济南世茂置业有限公司	子公司	416,703,718.74	2.65%
芜湖世茂新发展置业有限公司	子公司	411,105,905.17	2.61%
北京世茂新世纪商业管理有限公司	子公司	368,233,195.90	2.34%
徐州世茂置业有限公司	子公司	336,168,191.77	2.13%
天津茂悦投资有限公司	子公司	305,235,182.47	1.94%
世茂物业管理有限公司	子公司	324,981,710.09	2.06%
青岛世茂滨海置业有限公司	子公司	248,974,980.78	1.58%
青岛世茂投资发展有限公司	子公司	233,656,822.67	1.48%
上海世茂信择实业有限公司	子公司	224,370,000.00	1.42%

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>金额</u>	<u>占总金额比例</u>
昆山世茂华东商城开发有限公司	子公司	200,939,929.50	1.28%
常熟世茂新纪元置业有限公司	联营企业	189,759,977.66	1.20%
石狮世茂新城房地产开发有限公司	子公司	175,322,988.12	1.11%
昆山世茂房地产开发有限公司	子公司	117,271,970.34	0.74%
上海世茂玺美企业管理有限公司	子公司	105,836,337.37	0.67%
上海茂沁投资管理有限公司	合营企业	61,866,000.00	0.39%
南京世茂房地产开发有限公司	子公司	58,727,341.86	0.37%
苏州世茂商业物业管理有限公司	子公司	50,011,600.00	0.32%
宁波世茂理想置业有限公司	子公司	43,786,842.77	0.28%
石狮世茂房地产开发有限公司	子公司	37,232,647.44	0.24%
昆山世茂新纪元房地产有限公司	子公司	32,647,500.00	0.21%
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	联营企业	26,919,444.07	0.17%
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	子公司	20,630,000.00	0.13%
上海世茂影院管理有限公司	子公司	19,108,297.50	0.12%
上海世茂文化传媒有限公司	子公司	18,991,727.99	0.12%
芜湖世茂商业运营有限责任公司	子公司	18,550,000.00	0.12%
绍兴世茂新纪元置业有限公司	子公司	13,297,916.92	0.08%
上海世茂世天投资有限公司	子公司	12,160,630.56	0.08%
武汉世茂嘉年华置业有限公司	子公司	11,368,211.96	0.07%
常熟世茂商业经营有限公司	子公司	10,660,000.00	0.07%
青岛海茂基础工程有限公司	子公司	7,200,000.00	0.05%
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	6,803,675.75	0.04%
绍兴世茂投资发展有限公司	合营企业	1,725,209.00	0.01%
上海沁珏投资管理有限公司	子公司	538,000.00	-
上海世茂商业投资管理有限公司	子公司	<u>8,588.00</u>	=
合计		<u>15,088,369,291.59</u>	<u>95.77%</u>

3、长期股权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,414,263,077.26	-	10,414,263,077.26
对联营、合营企业投资	<u>4,707,280,730.29</u>	=	<u>4,707,280,730.29</u>
合计	<u>15,121,543,807.55</u>	=	<u>15,121,543,807.55</u>

(续上表)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,937,708,495.79	-	10,937,708,495.79
对联营、合营企业投资	<u>2,953,121,006.57</u>	=	<u>2,953,121,006.57</u>
合计	<u>13,890,829,502.36</u>	=	<u>13,890,829,502.36</u>

(1) 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	本期计提	减值准备
					减值准备	期末余额
上海世堃贸易有 限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
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	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
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	490,065,219.71	-	-	490,065,219.71	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提	减值准备
					减值准备	期末余额
限公司						
苏州世茂投资发	525,210,061.77	-	-	525,210,061.77	-	-
展有限公司						
嘉兴世茂新世纪	99,240,170.46	-	99,240,170.46	-	-	-
置业有限公司						
常州世茂新城房	268,724,234.90	-	-	268,724,234.90	-	-
地产开发有限公						
司						
常熟世茂新发展	704,772,287.26	-	-	704,772,287.26	-	-
置业有限公司						
芜湖世茂新发展	106,045,960.89	-	-	106,045,960.89	-	-
置业有限公司						
昆山世茂房地产	544,050,544.66	-	-	544,050,544.66	-	-
开发有限公司						
沈阳世茂新世纪	567,293,755.98	-	-	567,293,755.98	-	-
房地产开发有限						
公司						
上海世茂新体验	909,119,555.41	-	-	909,119,555.41	-	-
置业有限公司						
绍兴世茂新纪元	242,396,838.47	-	-	242,396,838.47	-	-
置业有限公司						
北京茂悦盛欣企	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
业管理有限公司						
上海世茂百货有	250,000,000.00	-	-	250,000,000.00	-	-
限公司						
常熟世茂商业经	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提	减值准备
					减值准备	期末余额
营有限公司						
武汉世茂嘉年华	102,000,000.00	-	-	102,000,000.00	-	-
置业有限公司						
杭州世茂世纪置	84,000,000.00	-	84,000,000.00	-	-	-
业有限公司						
青岛世奥投资发	750,000,000.00	-	-	750,000,000.00	-	-
展有限公司						
济南世茂置业有	1,460,520,800.00	-	-	1,460,520,800.00	-	-
限公司						
大连盛欣投资有	25,500,000.00	-	25,500,000.00	-	-	-
限公司						
上海世茂股份投	63,444,060.00	-	-	63,444,060.00	-	-
资管理顾问(香港)						
有限公司						
苏州世茂商业物	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
业有限公司						
黑龙江智和商业地	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
产投资咨询有限公						
司						
上海世茂世天投	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
资有限公司						
上海世茂信择实	255,000,000.00	-	-	255,000,000.00	-	-
业有限公司						
南京世茂新里程	22,500,000.00	-	-	22,500,000.00	-	-
置业有限公司						
长沙世茂投资有	500,000,000.00	500,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提	减值准备
					减值准备	期末余额
有限公司						
天津茂悦投资有	380,000,000.00	-	-	380,000,000.00	-	-
有限公司						
青岛世茂投资发	100,000,000.00	350,000,000.00	-	450,000,000.00	-	-
展有限公司						
青岛世茂滨海置	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
业有限公司						
芜湖世茂商业运	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
营有限责任公司						
上海世茂投资咨	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
询有限公司						
上海世曜投资咨	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
询有限公司						
上海世茂铂信企	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
业管理有限公司						
上海世茂商业投	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
资管理有限公司						
上海世茂玺美企	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
业管理有限公司						
牡丹江瑞盈商业地	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
产投资咨询有限公						
司						
欣元有限公司	6.28	-	-	6.28	-	-
宁波世茂理想置	350,000,000.00	-	-	350,000,000.00	-	-
业有限公司						
宁波世茂新腾飞	123,850,000.00	1,114,650,000.00	1,238,500,000.00	-	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提	减值准备
					减值准备	期末余额
置业有限公司						
常熟世茂新纪元	261,000,000.00	333,000,000.00	594,000,000.00	-	-	-
置业有限公司						
宁波鼎峰房地产	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
开发有限公司						
苏州工业园区世	800,000,000.00	600,000,000.00	1,400,000,000.00	-	-	-
茂湖滨置业有限						
公司						
福建世茂新里程	-	999,144,751.93	-	999,144,751.93	-	-
投资发展有限公						
司						
昆山世茂新纪元	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-
房地产有限公司						
上海惠沁投资管	-	<u>1,000,000.00</u>	-	<u>1,000,000.00</u>	-	-
理有限公司						
合计	<u>10,937,708,495.7</u>	<u>3,917,794,751.93</u>	<u>4,441,240,170.46</u>	<u>10,414,263,077.26</u>	-	-

9

(2) 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

① 合营企业

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
福建世茂新里程投资发 展有限公司	1,021,019,278.85	22,000,000.00		-43,874,526.92	-	-
苏州工业园区世茂世纪 置业有限公司	799,949,058.69	-		-4,466,177.90	-	-
绍兴世茂投资发展有限 公司	1,077,689,078.89	32,700,000.00	30,000,000.00	12,589,101.01	-	
上海茂沁投资管理有限 公司	99,999,690.32	572,170,000.00		-3,480,004.81	-	-
长沙世茂投资有限公司	-	-		-906,845.82	-	-1,338,114.93
苏州工业园区世茂湖滨 置业有限公司	-	-		-355,845.17	-	-39,055.01
上海世领投资管理有限 公司	-	700,000.00		-320,961.58	-	-
小计	<u>2,998,657,106.75</u>	<u>627,570,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>-40,815,261.19</u>	=	<u>-1,377,169.94</u>
(2)联营企业						
嘉兴世茂新世纪置业有 限公司	-	-		-5,234.48	-	-701,669.33
无锡世茂新发展置业有 限公司	41,189,915.73	-		95,910.84	-	-
宁波世茂新腾飞置业有 限公司	-	-		-6,561,655.93	-	-502,105.88
常熟世茂新纪元置业有 限公司	-	-		-3,251,334.73	-	-145,070.76
小计	<u>41,189,915.73</u>	=	=	<u>-9,722,314.30</u>	=	<u>-1,348,845.97</u>

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
合计	<u>3,039,847,022.48</u>	<u>627,570,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>-50,537,575.49</u>	=	<u>-2,726,015.91</u>

(续上表)

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		
① 合营企业					
福建世茂新里程投资 发展有限公司	-	-	-999,144,751.93	-	-
苏州工业园区世茂世纪 置业有限公司	-	-	-	795,482,880.79	-
绍兴世茂投资发展有限公司	-	-	-	1,092,978,179.90	-
上海茂沁投资管理有限公司	-	-	-	668,689,685.51	-
长沙世茂投资有限公司	-	-	490,000,000.00	487,755,039.25	-
苏州工业园区世茂湖滨 置业有限公司	-	-	690,000,000.00	689,605,099.82	-
上海世领投资管理有限公司	-	-	-	379,038.42	-
小计	=	=	<u>180,855,248.07</u>	<u>3,734,889,923.69</u>	-
② 联营企业					
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	-	-	29,772,051.14	29,065,147.33	-
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-	-	41,285,826.57	-
宁波世茂新腾飞置业有限公司	-	-	598,500,000.00	591,436,238.19	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	-	-	314,000,000.00	310,603,594.51	-
小计	-	-	<u>942,272,051.14</u>	<u>972,390,806.60</u>	-

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备
	宣告发放现金	计提减	其他		
	股利或利润	值准备		期末余额	
合计	-	-	<u>1,123,127,299.21</u>	<u>4,707,280,730.29</u>	-

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,649,181.87	690,241.92	29,707,594.86	4,048,361.62
其他业务	<u>152,646,210.38</u>	<u>1,134,480.00</u>	<u>68,239,668.44</u>	-
合计	<u>173,295,392.25</u>	<u>1,824,721.92</u>	<u>97,947,263.30</u>	<u>4,048,361.62</u>

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	-	162,982,094.24
权益法核算的长期股权投资收益	-50,537,575.49	-16,052,778.12
处置长期股权投资产生的投资收益	135,640,375.63	-31,477,916.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	2,218,666.65	4,021,915.43
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	4,329,749.52	4,329,749.52
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	326,152,756.45	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
合计	<u>417,803,972.76</u>	<u>123,803,064.62</u>

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-430,972.08	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	34,477,163.90	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
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	-	-
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	-	-

项目	金额	说明
债务重组损益	-	-
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年初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	326,152,756.45	-
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	282,700,000.00	-
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	6,128,168.40	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,329,749.52	公司所持有海通证券股份有限公司本期分红
少数股东权益影响额	-14,237,848.11	-
所得税影响额	<u>-162,256,779.17</u>	-
合计	<u>476,862,238.91</u>	-

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	12.43%	1.61	1.61
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.30%	1.21	1.21

3、会计政策变更相关补充资料

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	4,733,739,283.06	5,418,528,600.84	5,189,585,343.06
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
产			
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	7,000,000.00	100,000.00	3,824,442.00
应收账款	436,329,053.24	729,064,882.82	1,082,705,970.70
预付款项	140,278,893.57	3,538,965,647.50	3,269,682,250.15
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	5,400,000.00	-	-
其他应收款	922,043,928.54	859,219,404.96	1,401,857,650.47
买入返售金融资产	-	-	-
存货	14,623,548,299.90	20,807,661,785.38	22,742,325,165.06
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	188,970,323.15	295,081,712.22	631,286,973.73
流动资产合计	21,057,309,781.46	31,648,622,033.72	34,321,267,795.17
非流动资产：			
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	373,832,771.50	493,456,410.93	289,526,706.21
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	2,137,192,221.01	3,039,847,022.48	4,713,215,450.18
投资性房地产	12,032,500,000.00	13,304,100,000.00	17,530,800,000.00
固定资产	764,921,756.99	741,589,186.55	700,785,447.61
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	197,013,389.73	187,392,161.64	178,987,477.71
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	81,816,658.07	110,672,491.61	105,378,888.99
递延所得税资产	628,270,033.05	856,502,589.35	1,059,712,668.70
其他非流动资产	600,000.00	600,000.00	840,000.00
非流动资产合计	16,216,146,830.35	18,734,159,862.56	24,579,246,639.40
资产总计	37,273,456,611.81	50,382,781,896.28	58,900,514,434.57
流动负债：		-	
短期借款	1,454,880,000.00	2,488,000,000.00	2,985,900,000.00
向中央银行借款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
拆入资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	1,200,000.00	60,091,600.00	209,659,109.34
应付账款	2,685,577,092.53	4,504,337,187.70	5,983,722,701.23
预收款项	2,717,920,195.29	4,365,587,786.66	6,643,819,178.82
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	11,776,492.07	16,644,388.95	27,539,752.22
应交税费	749,850,489.34	862,800,140.36	1,433,284,031.75
应付利息	52,179,213.08	41,060,502.57	108,663,913.03
应付股利	139,124,715.84	217,382,368.50	347,811,789.60

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
其他应付款	5,757,712,387.97	11,159,763,044.48	9,900,270,714.28
应付分保账款	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,684,319,000.00	1,768,350,000.00	2,788,600,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	16,254,539,586.12	25,484,017,019.22	30,429,271,190.27
非流动负债：	-	-	-
长期借款	5,300,254,560.77	6,723,100,000.00	4,144,880,000.00
应付债券	-	-	1,982,110,297.12
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	1,766,180,893.50	1,949,994,207.59	2,309,231,728.36
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	7,066,435,454.27	8,673,094,207.59	8,436,222,025.48
负债合计	23,320,975,040.39	34,157,111,226.81	38,865,493,215.75
所有者权益：			
股本	1,170,595,338.00	1,170,595,338.00	1,172,415,338.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
资本公积	2,974,162,279.17	2,976,438,779.17	2,992,302,763.41
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	3,982,496,918.21	4,087,676,579.24	4,229,074,011.88
专项储备	-	-	-
盈余公积	264,852,895.44	268,634,060.14	297,769,318.78
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	4,164,896,625.11	5,698,952,002.42	7,386,373,815.49
归属于母公司所有者权益合计	12,557,004,055.93	14,202,296,758.97	16,077,935,247.56
少数股东权益	1,395,477,515.49	2,023,373,910.50	3,957,085,971.26
所有者权益合计	13,952,481,571.42	16,225,670,669.47	20,035,021,218.82
负债和所有者权益总计	37,273,456,611.81	50,382,781,896.28	58,900,514,434.57

第十一节 备查文件目录

(一)	载有法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
(二)	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
(三)	报告期内在中国证券监督管理委员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。

董事长：许荣茂

董事会批准报送日期：2015 年 3 月 24 日