

公司代码：600823

公司简称：世茂股份

# 上海世茂股份有限公司 2015 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

2015年度母公司净利润779,617,395.77元，连同母公司上年度可供股东分配的利润382,477,251.45元，扣除公允价值变动形成的收益166,500,000.00元和提取的法定盈余公积77,961,739.58元及已宣告分配的股利199,310,607.46元，本年度末实际可供股东分配的利润为718,322,300.18元。

以截至2015年12月31日公司总股本1,913,861,358股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利1.1元(含税)，合计派发210,524,749.38元；同时以资本公积金向全体股东每10股转增4股，共计765,544,543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

九、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节管理层讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	管理层讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	18
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	30
第七节	优先股相关情况.....	37
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第九节	公司治理.....	46
第十节	公司债券相关情况.....	52
第十一节	财务报告.....	53
第十二节	备查文件目录.....	166

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
本公司、公司	指	上海世茂股份有限公司
世茂房地产	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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海世茂股份有限公司
公司的中文简称	世茂股份
公司的外文名称	Shanghai 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媒体名称	《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、其他相关资料

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	陈大愚、张健
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	上海市广东路 689 号海通证券大厦 14 层
	签字的保荐代表人姓名	胡瑶、王莉
	持续督导的期间	2015 年 12 月 24 日—2016 年 12 月 31 日

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2015年	2014年	本期比上年同期增减 (%)	2013年
营业收入	15,032,804,825.89	12,700,954,264.84	18.36	10,153,469,910.41
归属于上市公司股东的净利润	2,045,633,988.21	1,892,146,372.41	8.11	1,643,190,122.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	922,691,398.26	1,415,284,133.50	-34.81	1,360,845,830.37
经营活动产生的现金流量净额	445,164,982.78	76,162,301.77	484.50	2,498,187,346.94
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	19,461,636,909.08	16,077,935,247.56	21.05	14,202,296,758.97
总资产	65,347,776,653.12	58,900,514,434.57	10.95	50,382,781,896.28
期末总股本	1,913,861,358.00	1,172,415,338.00	63.24	1,170,595,338.00

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减 (%)	2013年
基本每股收益（元/股）	1.16	1.07	8.41	0.93
稀释每股收益（元/股）	1.16	1.07	8.41	0.93

扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.52	0.81	-35.80	0.77
加权平均净资产收益率（%）	11.95	12.43	-0.48	12.15
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	5.39	9.30	-3.91	10.06

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 九、2015 年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,079,154,664.77	6,446,889,582.68	2,077,198,536.64	4,429,562,041.80
归属于上市公司股东的净利润	252,962,751.41	676,317,824.85	13,630,989.79	1,102,722,422.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	249,396,853.60	506,194,411.50	-102,333,175.44	269,433,308.60
经营活动产生的现金流量净额	-1,177,909,646.58	2,070,942,637.96	-1,645,589,314.43	1,197,721,305.83

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	2015 年金额	附注(如适用)	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	-1,246,116.40		-430,972.08	-464,519.03
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	10,300,214.43		34,477,163.90	70,760,530.79
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	36,878,750.66		326,152,756.45	

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				
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	496,000,000.00		282,700,000.00	312,600,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-26,454,559.67		6,128,168.40	1,515,165.80
其他符合非经常性损益定义的损益项目	892,156,923.18	公司所持有海通证券股份有限公司本期分红及影院股权转让收益	4,329,749.52	4,329,749.52
少数股东权益影响额	-155,823,050.00		-14,237,848.11	-10,293,840.63
所得税影响额	-128,869,572.25		-162,256,779.17	-96,102,794.39
合计	1,122,942,589.95	-	476,862,238.91	282,344,292.06

### 十一、 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	204,510,000.00	134,470,000.00	70,040,000	0
万达电影院线股份有限公司限售非流通股	0	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	0
投资性房地产	17,530,800,000.00	21,337,800,000.00	3,807,000,000.00	496,000,000.00
合计	17,735,310,000.00	22,472,270,000.00	4,877,040,000.00	496,000,000.00

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司是世茂集团下属的集商业地产开发、销售、运营等多个业务板块于一体的商业地产上市公司，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销售和经营，打造高标准的商业综合体；业务领域主要涉及房地产开发与销售、商业物业管理与经营及多元商业投资。

公司聚焦长三角、环渤海及海西地区的一、二线经济发达城市。目前，公司在包括上海、北京、济南、南京、厦门、青岛、苏州、徐州、绍兴、宁波等在内的 20 多个城市，运营多处大型商业地产及若干住宅地产项目。

公司已建立“以商业地产为主、多元业务为辅”的业务架构，以“租售并举、多元协同”的商业模式，并通过成熟的商业地产运营需要的优秀管理团队，力争实现资产规模有效增长、经营业绩稳步提升、物业价值逐步显现的发展目标。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

无。

## 三、报告期内核心竞争力分析

### 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”、“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”、“2015 年中国商业地产十大品牌企业”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，形成了专业、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

公司战略布局专注于经济发展潜力巨大的长三角、环渤海和海西等区域的一、二线城市，公司现有项目主要坐落于各城市的核心区或经济功能区，公司的发展依托于突出的土地储备成本优势和项目地理优势，并将持续受益于中国城镇化发展进程。

截止报告期末，公司共持有在建/待建的土地储备建筑面积 956 万平方米。

一直以来，公司严格控制获取土地的成本，突出的土地成本优势，为公司抵御行业系统风险、渡过经济发展滞胀期以及确保项目投资收益提供了有效的保障。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、管理层讨论与分析

2015 年，国内经济始终面对错综复杂的国际形势和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，国家连续出台的降息降准政策，及一系列降低商品房贷款首付比例、房屋交易税费调整等政策的推出，行业整体运行环境显著改善。

2015 年，国内商品房销售面积 128,495 万平方米，比上年增长 6.5%，其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积增长 16.2%，商业营业用房销售面积增长 1.9%。房地产商品房销售额 87,281 亿元，增长 14.4%，增速回落 1.2 个百分点，其中，住宅销售额增长 16.6%，办公楼销售额增长 26.9%，商业营业用房销售额下降 0.7%。全年社会消费品零售总额 300,931 亿元，比上年增长 10.7%。

2015 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，为全体股东创造了丰厚的投资回报和长期的企业价值。

### 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 150.33 亿元，同比增长 18.36%；实现净利润 29.19 亿元，同比增长 11.93%；归属于母公司的净利润 20.46 亿元，同比增长 8.11%。公司实现物业销售收入 137.84 亿元；实现非物业销售收入 12.49 亿元，非物业销售收入在公司整体营业收入的占比已达到 8.31%，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、多元投资等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。

房地产开发方面，报告期内，公司实现合同签约额 177.1 亿元，较 2014 年同比实现 10.4% 的增长；合同签约面积 140 万平方米，同比增长 13.4%，顺利完成年初制定的 176 亿元销售目标。2015 年，公司坚持产品定位与市场需求相结合，营销推盘节奏与市场动态发展相结合，通过下属石狮、济南、南京、青岛、宁波、苏州、常熟、上海、徐州、常州、武汉等项目的销售，持续加大物业销售力度，取得了良好的销售业绩和库存去化效果。报告期内，公司项目开发有序推进，年内新增开工面积 54 万平方米，当年施工面积达到 657 万平方米，竣工面积达到 106 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 956 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，稳步推进各项运营管控措施，优化组织架构及业务流程，努力提高各业务条线的专业能力和管理能力，最终实现企业运营效率和管理水平的显著持续提升。

商业广场运营方面，报告期内，公司切实遵循年度运营计划，分阶段、有计划地在下属绍兴、上海、北京、苏州、昆山等重点商业广场推进一系列招商调改和品质提升方案，通过增加人性化设计、改造公共区域环境、引入立体互动式导航等手段，使得各商业广场在购物环境、业态布局、现场管理、物业服务等诸多方面得到有力提升，消费者的购物体验得到持续改善，从而吸引更多的消费客流。在商户管理方面，公司进一步完善了商户管理体系、商户评价体系，协助商户提升经营水平，由此不断提升商场的品质和坪效。在内部管理方面，公司继续优化商业管理体系，通过良好的内部培训晋升制度和外部优秀人才引进制度，着力打造一支具有高效执行力及强大服务意识的商业管理精英团队。

报告期内，公司与万达院线达成战略合作，向万达院线转让公司下属世茂影院所持有的重庆世茂影院管理有限公司等 14 家公司 100% 股权，交易对价总额为 10 亿元，万达院线以向世茂影院非公开发行股份的方式进行购买。本次交易将推动合作双方在相关业务领域的交流和合作，公司将下属目前在建及未来建设的商业地产项目与万达院线的影院投资、电影发行的资源相结合，进一步提升世茂商业地产的区域竞争力和影响力以及运营效益，进而拓展在商业地产以外的合作空间。此外，公司将分享万达院线未来在文化产业领域的发展成果，从而进一步优化公司主营业务结构，对公司未来经营业绩产生积极影响。

在资本市场方面，报告期内，公司 2 月启动 2015 年度非公开发行 A 股股票募集资金的相关工作，11 月取得中国证监会《关于核准上海世茂股份有限公司非公开发行股票的批复》，并于 12 月完成非公开发行工作，成功募集资金 15 亿元，12 月 24 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了非公开发行相关股份的股权登记及股份限售手续。此外，公司还于 10 月 30 日取得中国证监会《关于核准上海世茂股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》，核准公司发行 80 亿元的公司债，为公司后续发展提供有力的保障。

## (一) 主营业务分析

### 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	15,032,804,825.89	12,700,954,264.84	18.36
营业成本	9,573,314,930.62	7,442,731,603.65	28.63
销售费用	549,698,690.00	571,947,756.67	-3.89
管理费用	651,711,721.93	619,795,993.30	5.15
财务费用	112,845,502.41	63,312,069.77	78.24
经营活动产生的现金流量净额	445,164,982.78	76,162,301.77	484.50
投资活动产生的现金流量净额	-1,342,443,009.86	-1,221,781,090.25	-9.88

筹资活动产生的现金流量净额	2,346,591,184.71	854,353,296.24	174.66
---------------	------------------	----------------	--------

## 1. 收入和成本分析

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	14,262,078,684.07	9,392,155,381.57	34.15	17.83	29.03	-14.33
其他	770,726,141.82	181,159,549.05	76.49	29.09	10.70	5.37
合计	15,032,804,825.89	9,573,314,930.62	36.32	18.36	28.63	-12.27
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅销售	10,775,047,652.18	7,500,037,993.73	30.39	202.04	179.39	22.79
商业地产销售	3,008,712,643.14	1,842,008,284.16	38.78	-62.90	-59.44	-11.86
房地产租赁	478,318,388.75	50,109,103.68	89.52	12.25	-5.12	2.18
百货业务	5,820,683.19	5,627,126.17	3.33	-68.81	-66.89	-62.71
电影院业务	325,093,485.93	138,988,200.96	57.25	39.25	37.39	1.02
酒店服务业务	81,764,520.66	34,512,351.62	57.79	-26.22	-12.20	-10.44
物业管理	252,370,196.69	8,761.94	100.00	55.71	-98.88	0.48
其他	105,677,255.35	2,023,108.36	98.09	46.76	-62.57	6.05
合计	15,032,804,825.89	9,573,314,930.62	36.32	18.36	28.63	-12.27
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东地区	14,213,955,563.93	8,999,593,258.15	36.68	38.58	55.74	-15.99
华北地区	589,212,235.00	443,967,400.97	24.65	-62.24	-55.06	-32.82
东北地区	29,065,452.36	806,750.78	97.22	-62.99	-93.31	14.85
华中地区	147,476,227.08	125,167,569.98	15.13	-80.29	-81.03	28.00

西南地区	53,095,347.52	3,779,950.74	92.88	-7.16	-12.02	0.42
合计	15,032,804,825.89	9,573,314,930.62	36.32	18.36	28.63	-12.27

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

住宅销售和商业地产销售变化：主要系公司本年产品结构的变动所致。

## (2). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
住宅销售	住宅销售	7,500,037,993.73	78.34	2,684,421,350.01	36.07	179.39
商业地产销售	商业地产销售	1,842,008,284.16	19.24	4,541,841,335.99	61.02	-59.44
房地产租赁	房地产租赁	50,109,103.68	0.52	52,812,590.23	0.71	-5.12
百货业务	百货业务	5,627,126.17	0.06	16,995,530.22	0.23	-66.89
电影院业务	电影院业务	138,988,200.96	1.45	101,162,399.88	1.36	37.39
酒店服务业务	酒店服务业务	34,512,351.62	0.36	39,309,030.60	0.53	-12.20
物业管理	物业管理	8,761.94	-	784,444.65	0.01	-98.88
其他	其他	2,023,108.36	0.02	5,404,922.07	0.07	-62.57
合计		9,573,314,930.62	100.00	7,442,731,603.65	100.00	28.63
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 (%)
房地产	房地产	9,392,155,381.57	98.11	7,279,075,276.23	97.80	29.03
其他	其他	181,159,549.05	1.89	163,656,327.42	2.20	10.70
合计		9,573,314,930.62	100.00	7,442,731,603.65	100.00	28.63

## 2. 费用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
销售费用	549,698,690.00	571,947,756.67	-3.89	主要系报告期加强绩效管理，控制开支。
管理费用	651,711,721.93	619,795,993.30	5.15	增加主要系报告期内地产业务收入增加，商铺租赁业务及电影院业务等商业业态规模扩大所致。

财务费用	112,845,502.41	63,312,069.77	78.24	主要系报告期发行短期融资券、中期票据及借款增加所致。
------	----------------	---------------	-------	----------------------------

### 3. 现金流

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	445,164,982.78	76,162,301.77	484.50	同比上升主要系报告期内无大额土地款支出。
投资活动产生的现金流量净额	-1,342,443,009.86	-1,221,781,090.25	-9.88	同比下降主要系报告期内无收回重大股权转让款。
筹资活动产生的现金流量净额	2,346,591,184.71	854,353,296.24	174.66	同比上升主要系报告期发行短期融资券、中期票据及借款增加所致。

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用  不适用

#### (三) 资产、负债情况分析

##### 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	6,633,782,392.95	10.15	5,189,585,343.06	8.81	27.83	增加主要系销售回款及发行融资券所致。
应收票据	9,816,235.47	0.02	3,824,442.00	0.01	156.67	增加主要系报告期收取业主商业承兑汇票所致。
应收账款	1,645,830,344.85	2.52	1,082,705,970.70	1.84	52.01	增加主要系报告期房地产销售增加。
预付款项	617,204,733.78	0.94	3,269,682,250.15	5.55	-81.12	减少主要系报告期预付土地款转为存货以及收回宁波湾头项目营运资金。
其他应收款	2,295,861,253.00	3.51	1,401,857,650.47	2.38	63.77	增加主要系报告期增加关联方往来款及应收保证金。
存货	26,243,533,937.21	40.16	22,742,325,165.06	38.61	15.40	增加主要系报告期项目开发增加所致。

其他流动资产	1,083,348,823.44	1.66	631,286,973.73	1.07	71.61	增加主要系报告期预缴土增税及增加结构性存款所致。
可供出售金融资产	1,289,486,706.21	1.97	289,526,706.21	0.49	345.38	增加主要系报告期新增持有万达电影院线流通股所致。
长期股权投资	2,083,394,354.69	3.19	4,713,215,450.18	8.00	-55.80	减少主要系报告期变更合并范围所致。
投资性房地产	21,337,800,000.00	32.65	17,530,800,000.00	29.76	21.72	增加主要系报告期内新增投资性房地产及公允价值增值所致。
短期借款	537,000,000.00	0.82	2,985,900,000.00	5.07	-82.02	减少主要系报告期发行短期融资券及中期票据，替换传统银行贷款所致。
一年内到期的非流动负债	446,880,000.00	0.68	2,788,600,000.00	4.73	-83.97	
长期借款	4,499,880,000.00	6.89	4,144,880,000.00	7.04	8.56	
应付票据	382,250,208.80	0.58	209,659,109.34	0.36	82.32	增加主要系报告期开具商业承兑汇票给供应商所致。
应付账款	8,203,152,572.49	12.55	5,983,722,701.23	10.16	37.09	增加主要系报告期预提工程款增加。
应付利息	406,044,098.19	0.62	108,663,913.03	0.18	273.67	增加主要系预提短期融资券以及中期票据利息所致。
其他应付款	5,883,423,798.01	9.00	9,900,270,714.28	16.81	-40.57	减少主要系报告期减少关联方往来所致。
其他流动负债	3,997,381,361.52	6.12	-	-	-	增加主要系报告期发行短期融资券 40 亿，中期票据 30 亿所致。
应付债券	4,963,806,085.18	7.60	1,982,110,297.12	3.37	150.43	
实收资本（或股本）	1,913,861,358.00	2.93	1,172,415,338.00	1.99	63.24	增加主要系报告期实施利润分配所致。
资本公积	3,761,060,134.80	5.76	2,992,302,763.41	5.08	25.69	增加主要系报告期实施利润分配所致。

#### (四) 行业经营性信息分析

##### 房地产行业经营性信息分析

##### 1. 报告期内房地产储备情况

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	在建及拟建建筑面积(万平方米)	规划计容建筑面积(万平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(万平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	天津	/	/	23	18	否	-	/
2	济南	/	/	12	5	否	-	/
3	常熟	/	/	20	15	否	-	/
4	昆山	/	/	6	6	否	-	/
5	常熟黄河路	/	/	6	6	否	-	/
6	苏州工业园7#-湖滨	/	/	15	15	是	15	49%
7	苏州工业园6#-世纪	/	/	22	10	是	22	40%
8	青岛世奥大厦	/	/	14	11	是	14	75%
9	青岛国际中心	/	/	22	16	否	-	/
10	青岛诺沙湾	/	/	39	29	否	-	/
11	常州	/	/	8	7	否	-	/
12	无锡	/	/	48	34	是	48	48%
13	宁波包家漕	/	/	10	8	否	-	/
14	宁波滨江	/	/	17	12	否	-	/
15	宁波孙家	/	/	25	19	是	25	40%
16	厦门	/	/	17	9	是	17	51%
17	南京	/	/	96	83	是	96	50%
18	上海	/	/	8	4	否	-	/
19	武汉	/	/	65	53	是	65	51%
20	沈阳	/	/	82	70	否	-	/
21	长沙	/	/	23	18	是	23	49%
22	石狮新城	/	/	150	119	是	150	36%
23	石狮房地产	/	/	118	99	是	118	36%
24	石狮新里程	/	/	19	19	是	19	36%
25	济南天城	/	/	91	62	否	-	/

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：亿元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(万平方米)	项目规划计容建筑面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	在建建筑面积(万平方米)	已竣工面积(万平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	天津	天津	住宅	在建	20	28	34	5	11	39	1
2	山东	济南	商业	在建	11	28	36	12	24	40	6
3	江苏	常熟	商业	在建	32	86	110	15	90	49	0.13
4	江苏	昆山	商业	拟建	2	6	6	-	-	6	0.01
5	江苏	常熟黄河路	住宅	在建	5	13	17	6	11	15	4
6	江苏	苏州工业园7#-湖滨	住宅	拟建	15	15	15	1	-0	36	2
7	江苏	苏州工业园6#-世纪	住宅	在建	15	10	22	22	-	47	2
8	山东	青岛世奥商业	商业	拟建	1	11	14	-	-	27	0.06
9	山东	青岛国际中心	商业	在建	9	17	24	-	2	40	0.26
10	山东	青岛诺沙湾	住宅	在建	32	48	65	36	26	40	7
11	江苏	常州	商业	在建	6	19	22	1	14	12	2
12	江苏	无锡	商业及住宅	在建	7	47	65	-	17	13	1
13	浙江	宁波包家漕	住宅	在建	2	8	10	10	-	10	1
14	浙江	宁波滨江	商业	在建	6	12	17	11	-	17	2
15	浙江	宁波孙家	住宅	在建	10	19	25	14	-	17	0.53
16	福建	厦门	商业	在建	3	27	35	17	18	50	8
17	江苏	南京	商业及住宅	在建	48	148	176	47	80	125	26
18	上海	上海	商业	在建	43	20	39	6	31	28	3
19	湖北	武汉	商业	在建	149	76	89	54	23	45	6
20	辽宁	沈阳	商业	在建	6	75	88	21	6	60	0.47
21	湖南	长沙	商业	在建	1	18	23	23	-	27	3
22	福建	石狮新城	商业及住宅	在建	58	127	159	97	9	200	20
23	福建	石狮房地产	商业及住宅	在建	35	99	118	107	-		
24	福建	石狮新里程	商业及住宅	拟建	12	19	19	-	-		
25	山东	济南天城	商业及住宅	在建	12	62	91	45	-	38	5

## 3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (万平方米)	已预售面积 (万平方米)
1	江苏	常熟	商业	0.39	0.39
2	江苏	苏州	商业	6.61	3.40
3	浙江	杭州	商业	0.01	0.01
4	江苏	苏州木渎	商业	2.38	2.18
5	江苏	常熟黄河路	商业	10.79	8.12
6	江苏	苏州园区	商业	4.24	2.31
7	山东	青岛诺沙湾	商业	12.19	9.20
8	山东	青岛国际中心	商业	0.98	0.02
9	山东	青岛拾贰府	商业	0.15	0.10
10	山东	济南	商业	7.59	3.18
11	山东	济南天城	商业及住宅	21.96	16.35
12	江苏	徐州	商业	5.92	1.61
13	江苏	常州	商业	7.21	1.87
14	江苏	无锡	商业及住宅	4.27	2.76
15	浙江	宁波滨江	商业	7.76	4.97
16	浙江	宁波包家漕	商业	7.38	2.06
17	浙江	宁波湾头	商业	4.29	4.29
18	天津	天津	商业	4.16	2.38
19	福建	厦门	商业	0.61	0.41
20	江苏	南京	商业及住宅	24.08	18.82
21	湖北	武汉	商业	1.94	1.27
22	上海	上海	商业	4.23	1.73
23	福建	石狮	商业及住宅	78.85	52.60

## 4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：亿元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	环渤海	北京	办公楼	70,175	1.41	是	5
2	环渤海、长三角	北京、上海、苏州、昆山、绍兴等	广场	1,039,426	3.29	是	3
3	长三角	芜湖、上海等	其他	45,811	0.08	是	2

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,444,494.74	6.10%	102,768.36

## 6. 其他说明

□适用√不适用



**(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 20.83 亿元。具体内容请详见财务报表附注七长期股权投资。

**(1) 重大的股权投资**

不适用。

**(2) 重大的非股权投资**

不适用。

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

截止 2015 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 15.82 元/股，期末公允价值为 134,470,000.00 元；

截止 2015 年 12 月 31 日，公司持有万达电影院线股份有限公司限售非流通股 13,506,212 股，期末公允价值为 1,000,000,000.00 元。

**(六) 重大资产和股权出售**

2015 年 6 月 25 日，公司与万达电影院线股份有限公司（以下简称“万达院线”）就战略合作暨出售资产认购股份事宜签署相关协议。公司下属世茂影院投资发展有限公司（以下简称“世茂影院”）将向万达院线转让其所持有的重庆世茂影院管理有限公司等 14 家公司 100% 股权，万达院线将以向世茂影院非公开发行股份的方式进行购买，交易对价总额为 100,000 万元。

10 月 8 日，万达院线经中国证监会上市公司并购重组委员会 2015 年第 85 次工作会议审核，万达院线发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事宜获得有条件通过。

11 月 4 日，万达院线收到中国证监会《关于核准万达电影院线股份有限公司向张龙等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》。

12 月 30 日，公司已完成上述中国证监会批复项下的相关资产交易过户给万达院线。公司全资子公司世茂影院投资发展有限公司所认购的 13,506,212 股万达院线股票，于上市日的前一交易日日终（2015 年 12 月 31 日）登记到账，并正式列入万达院线股东名册，上市日为 2016 年 1 月 4 日，该批股份将预计流通时间为 2017 年 1 月 4 日。

**(七) 主要控股参股公司分析**

单位：元币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	净利润
南京世茂房地产开发有限公司	4,391,753,972.34	1,383,956,873.71	256,027,754.75
福建世茂新里程投资发展有限公司	2,779,972,632.07	1,077,698,981.26	65,094,256.67
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	1,206,059,209.49	721,552,479.70	149,019,604.85
济南世茂置业有限公司	2,055,410,923.97	1,412,030,569.20	226,788,634.74
济南世茂天城置业有限公司	4,538,990,785.33	2,289,145,805.28	172,707,926.10
苏州世茂投资发展有限公司	6,969,087,963.33	3,448,723,129.99	1,037,115,339.69

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

无。

### 三、公司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

展望 2016 年，是国家全面建成小康社会决胜阶段的开局之年，也将是房地产市场平稳与健康发展之年。预计未来国家对于房地产行业的发展政策指向非常明确，一方面国家将大力促进合理商品房消费，不断完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，鼓励改善性需求释放，并进一步拓展商品房投资渠道，保障行业运行与发展更为平稳。另一方面，对于出现非理性上涨现象的城市，仍然会出手调控，以保证市场整体平稳有序发展。

#### (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、优秀人才的培育作为永恒追求的目标。

#### (三) 经营计划

根据公司目前开发项目，2016 年，公司计划实现合约销售 177 亿元，合约销售面积达到 140 万平方米。公司计划于 2016 年度资本性开支约需 189.3 亿元，三项费用预计 13.7 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。

#### (四) 可能面对的风险

预计 2016 年，世界经济复苏存在不稳定、不确定因素，各国宏观政策的调整将给企业的经营带来变数，新兴经济体面临新的困难和挑战。公司依旧将面临复杂的宏观经济和行业市场形势，国内经济形势依然错综复杂，有利条件和不利因素并存。国内房地产行业调控政策所产生的不确定性依然较多，导致经营环境的复杂多变，进而影响公司的经营发展。

### 四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股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

2015 年 5 月 25 日，公司 2014 年年度股东大会审议通过 2014 年度利润分配方案。以截至 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；同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股，共计 586,207,669 股。本次利润分配股权登记日为 2015 年 6 月 3 日，除息日为 2015 年 6 月 4 日，现金红利发放日为 2015 年 6 月 4 日。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股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 (%)
2015 年		1.1	4	210,524,749.38	2,045,633,988.21	10.29
2014 年		1.7	5	199,310,607.46	1,892,146,372.41	10.53

2013 年		2.4	0	280,942,881.12	1,643,190,122.43	17.10
--------	--	-----	---	----------------	------------------	-------

## 2015 年度利润分配方案:

2015 年度母公司净利润 779,617,395.77 元, 连同母公司上年度可供股东分配的利润 382,477,251.45 元, 扣除公允价值变动形成的收益 166,500,000.00 元和提取的法定盈余公积 77,961,739.58 元及已宣告分配的股利 199,310,607.46 元, 本年度末实际可供股东分配的利润为 718,322,300.18 元。

以截至 2015 年 12 月 31 日公司总股本 1,913,861,358 股为基数, 向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.1 元(含税), 合计派发 210,524,749.38 元; 同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股, 共计 765,544,543 股。

**(三) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正, 但未提出普通股现金利润分配预案的, 公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**

适用 不适用

**二、承诺事项履行情况**

适用 不适用

**(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方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。”	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	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。

与再融资相关的承诺	其他	公司董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人	自 2012 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日,世茂股份及子公司在房地产开发过程中不存在违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发[2013]17 号)、《闲置土地处置办法》(国土资源部令 53 号)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 72 号)、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房[2010]53 号)以及中国证券监督管理委员会颁布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等相关法律、法规、规章和规范性文件规定的情形,不存在土地闲置和炒地,捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为,不存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被(立案)调查的情况。世茂股份已经及时完整地披露了房地产业务用地情况,不存在因用地违法违规被查处的情形;如世茂股份因未披露的土地闲置等违法违规行为给上市公司和投资者造成损失的,本人/公司将依法承担赔偿责任。	报告期内,上述各方严格履行相关承诺。
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	许荣茂先生及世茂房地产	为了进一步强化避免同业竞争承诺的履行,公司实际控制人许荣茂先生承诺促成世茂房地产严格遵守避免同业竞争的安排并对该三个商业地产项目采取如下后续措施及安排:经世茂股份及世茂房地产双方董事会及股东大会表决通过(相关关联董事及关联股东回避表决),并经相关政府部门许可及核准的前提下,世茂股份有权通过包括使用自有资金、发行股份募集资金、发行股份购买资产等方式收购世茂房地产及其下属企业持有的该三个商业地产项目公司的股权,收购比例不低于世茂房地产及其下属企业所持深圳前海世茂金融中心项目、浙江之门项目、南昌世茂新城项目三个商业地产项目公司股权的 51%。如世茂股份未收购该三个商业地产项目公司不低于 51%股权的,待该三个商业地产项目建设完成后,如世茂房地产拟出售的,世茂股份享有同等条件下的优先购买权,如世茂股份不购买的,在同等条件下世茂房地产优先委托世茂股份代理销售并向世茂股份支付公允的代理费用;如世茂房地产拟出租该三个商业地产项目的,世茂股份享有同等条件下优先承租权,如世茂股份不承租的,在同等条件下世茂房地产优先委托世茂股份代理出租并向世茂股份支付公允的费用;如世茂房地产拟委托经营该三个商业地产项目的,在同等条件下世茂房地产优先委托世茂股份代理经营并向世茂股份支付公允的费用。	报告期内,上述各方严格履行相关承诺。

### 三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

### 四、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

**五、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元币种：人民币

	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	140
境内会计师事务所审计年限	21

	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
保荐人	海通证券股份有限公司	1,580

**六、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施**

不适用。

**七、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**八、重大诉讼、仲裁事项**

□适用 √不适用

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况  
适用 不适用

#### 十、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

报告期内，公司及控股股东不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

#### 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

适用 不适用

##### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
2015年3月24日公司第六届董事会第二十九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》。	2015年3月26日于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上发布。
2015年6月5日公司第七届董事会第二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》。	2015年6月6日于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上发布。
2015年6月18日公司发布《上海世茂股份有限公司股权激励计划第一期第二次行权结果暨股份上市公告》。	2015年6月18日于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上发布。
2015年6月26日公司第七届董事会第三次会议审议并通过了《关于股票期权激励计划第二期股票期权开始行权的议案》。	2015年6月27日于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上发布。
2015年8月19日公司第七届董事会第五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》。	2015年8月21日于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上发布。
2015年9月15日公司发布《上海世茂股份有限公司股权激励计划第二期第一次行权结果暨股份上市公告》。	2015年9月15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激励情况

股权激励情况

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

##### (三) 报告期公司激励事项相关情况说明

2015年3月24日公司六届二十九次董事会审议通过了“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”，因1名激励对象离职，1名退休等原因，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。

2015年6月5日公司七届二次董事会审议通过了“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”，因一名激励对象离职，公司股权激励计划第二期激励对象人数调整为12人，第二期股票期权数量由390万份调整为360万份。

鉴于公司于2015年6月5日进行了2014年度利润分配，向全体股东按每10股派发现金股利人民币1.7元(含税)，同时每10股转增5股，公司将股权激励行权价格由9.60元调整到6.29元；公司股权激励计划股票期权第一期尚未行权数量由208万份（第一期已行权182万份）调整为312万份；第二期数量由360万份调整为540万份。

2015年6月16日，4名激励对象进行了股权激励第一期第二次行权，行权数为132万份，该部分行权股数已于2015年6月25日流通上市。第一期剩余未行权数180万份股票期权因到期未行权，公司已将其收回并注销。

2015年8月19日公司七届五次董事会审议通过了“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”，因1名激励对象离职，公司股权激励计划第二期的激励对象人数由12人调整为11人，股票期权第二期数量由540万份调整为495万份。

2015年9月11日，6名激励对象进行了股权激励第二期第一次行权，行权数为225万份，该部分行权股数已于2015年9月21日流通上市。第二期剩余未行权数为270万份。

## 十二、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
公司向合营公司苏州工业园区世茂世纪置业有限公司提供金额为4亿元人民币的担保额度。	2015年6月27日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布。
公司全资子公司上海杏熙投资咨询有限公司受让上海乾懋投资管理有限公司100%股份。	2015年12月17日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布。
公司向参股公司济南世茂彩石置业有限公司提供金额为9.34亿元人民币的担保额度。	2015年12月17日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布。

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

不适用。

#### 3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

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(%)
绍兴世茂投资发展有限公司	合营公司	购买商品	采购商品	协议结合市场情况	5,503,410.00	5,503,410.00	100.00
世茂天成物业服务集团有限公司	同受一方控制	接受劳务	接受劳务	协议结合市场情况	12,167,586.13	12,167,586.13	96.45
绍兴世茂投资发	合营公司	接受劳务	接受劳务	协议结合	448,029.30	448,029.30	3.55

展有限公司				市场情况			
无锡世茂新发展置业有限公司	联营公司	接受劳务	提供劳务	协议结合市场情况	5,385,694.80	5,385,694.80	17.45
常熟世茂新纪元置业有限公司	联营公司	其它流入	提供劳务	协议结合市场情况	2,648,639.42	2,648,639.42	8.58
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	441,011.28	441,011.28	1.43
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	1,904,293.39	1,904,293.39	6.17
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	1,385,338.45	1,385,338.45	4.49
南昌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	4,891,880.51	4,891,880.51	15.85
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	6,044,718.57	6,044,718.57	19.59
长沙世茂投资有限公司	合营公司	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	394,169.58	394,169.58	1.28
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	212,045.19	212,045.19	0.69
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	619,430.00	619,430.00	2.01
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	联营公司	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	63,564.13	63,564.13	0.21
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	6,240,000.00	6,240,000.00	20.22
大连世茂嘉年华置业有限公司	同受一方控制	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	605,826.76	605,826.76	1.96
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	21,891.00	21,891.00	0.07
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	4,072,493.58	4,072,493.58	100.00
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	210,877.82	210,877.82	5.41
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	448,029.30	448,029.30	11.49
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	44.42
诺斯(上海)融资	同受一方	其它流出	物业租赁	协议结合	1,507,644.37	1,507,644.37	38.67



租赁有限公司	控制			市场情况			
合计				/	/	56,948,310.86	/
关联交易的说明	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

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
厦门信诚建筑装潢有限公司	同受一方控制	27.89	92.08	119.97			
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营公司	23,871.70	7,316.15	31,187.85			
无锡世茂新发展置业有限公司	联营公司	21,983.86	29,998.19	51,982.04			
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营公司	-	76,044.09	76,044.09			
南昌世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				77.79	-77.79	-
上海世茂南京物业服务服务有限公司	同受一方控制				67.01	-67.01	-
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制				122.31	12.69	135.00
上海逸景园林景观工程有限公司	同受一方控制				1,884.98	-	1,884.98
牡丹江世拓建材贸易有限公司	同受一方控制				-	12.70	12.70
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制				41.06	-41.06	-
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	控股股东之合营企业				400.00	-400.00	-
青岛城市建设投资（集团）有限责任公司	公司重要子公司股东之关联方				-	2,190.00	2,190.00
Peak Castle Assets Limited	同受一方控制				0.04	0.43	0.47
Peak Gain International Limited	控股股东				103.32	-	103.32
Perfect Zone 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				19,011.96	-0.16	19,011.80
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制				89.32	-55.96	33.36
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	-
大连世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制				203.00	-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有限公司	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	0.78	880.86
南昌世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				11.45	-0.12	11.33
南京硕天投资管理有限公司	同受一方控制				1,570.00	-1,409.20	160.80
宁波世茂新世纪房地产开发有限公司	控股股东之合营企业				1,248.08	-743.94	504.14
宁波世茂新腾飞置业有限公司	合营公司				24,080.43	-24,080.43	-
青岛世奥房地产开发公司					1,269.57	-1,269.57	-
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				7,627.37	-7,627.37	-
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制				11,612.17	-11,612.17	-
上海茂沁投资管理有限公司	合营公司				19,313.40	-19,313.40	-
上海世茂房地产有限公司	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				97,392.47	-97,392.47	-
上海世茂酒店管理有限公司	同受一方控制				376.59	-212.48	164.11
上海世茂南京物业服务有限公司	同受一方控制				48.35	-48.35	-
上海世茂庄园置业有限公司	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				-	1.36	1.36
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				1,264.94	-1,264.94	-
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制				138.70	-	138.70
绍兴浙通商务咨询服务服务有限公司	合营公司				1,428.05	-1,428.05	-
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				2,387.45	-105.07	2,282.38
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制				4,865.09	301.56	5,166.66
世茂香港房地产投资管理顾问有限公司	同受一方控制				17.59	1.09	18.68
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	合营公司				83,165.24	-41,478.99	41,686.25
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制				971.83	1,434.07	2,405.90
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				205.64	-	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				1,270.62	-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	2,926.39	3,696.31
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制				228.37	-37.47	190.90
长沙世茂投资有限公司	合营公司				33,050.57	104,205.58	137,256.15
珠海横琴瑞尚股权投资合伙企业(有限合伙)	同受一方控制				58,000.00	-58,000.00	-
济南世茂彩石置业有限公司	联营公司				-	38,964.36	38,964.36
尚隼商业保理(上海)有限公司	控股股东之合营企业				-	6,502.28	6,502.28
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制				-	2,897.56	2,897.56
宁波世茂新里程置业有限公司					-	2,250.00	2,250.00
武汉虹玉置业有限公司	同受一方控制				-	2,017.30	2,017.30

合肥世茂房地产开发有限公司	同受一方控制					-	1,113.49	1,113.49
天津生态城世茂新纪元投资开发有限公司	同受一方控制					-	599.70	599.70
上海艾菲迪建材贸易有限公司	同受一方控制					-	133.20	133.20
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制					-	119.27	119.27
南京明茂置业有限公司	同受一方控制					-	85.20	85.20
Fine Tune Investments Ltd	同受一方控制					-	30.00	30.00
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制					-	9.89	9.89
Prime Master Holdings Ltd	同受一方控制					-	8.16	8.16
珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	公司重要子公司之股东					-	79,885.62	79,885.62
诺斯(上海)融资租赁有限公司	同受一方控制					-	6,175.35	6,175.35
合计		45,883.45	113,450.50	159,333.95	536,365.18	-174,339.72	362,025.46	
关联债权债务形成原因	<p>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；宁波鼎峰、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饰有限公司预付 92.08 万元小额款项。</p> <p>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。</p>							
关联债权债务对公司的影响	<p>债权对公司的影响：公司向无锡世茂、宁波鼎峰、苏州世茂提供资金不会损害公司及股东的利益。</p> <p>债务对公司的影响：公司控股方及其下属公司、公司合营及联营企业向公司无偿提供资金，为公司日常经营提供支持。</p> <p>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。</p>							

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

#### a) 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
公司	公司本部	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	10	2014-7-11	2014-7-11	2019.7.28或主债权履行期届满之日起两年	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
公司	公司本部	长沙世茂投资有限公司	9.9	2015.01.16	2015.01.16	2018.1.16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

公司	公司本部	苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	3	2015.07.24	2015.07.24	2018.07.23 或主债权履行期届满之日起两年	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
公司	公司本部	济南世茂彩石置业有限公司	9.34	2015.12.29	2015.12.29	2018.12.29 或者借款人履行债务的期限届满之日起2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）							22.24						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							32.24						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							20.2						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							28.2						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							60.44						
担保总额占公司净资产的比例（%）							31.06						
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）							29.34						
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）							29.34						
担保情况说明													

1、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 110,000 万元，相关担保尚未结束。

2、公司全资子公司上海世茂新体验置业有限公司向中国进出口银行办理金额为人民币 70,000 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 20,000 万元，相关担保尚未结束。

3、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 160,000 万元，相关担保尚未结束。

4、公司全资子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 84,000 万元，相关担保尚未结束。

5、公司全资子公司上海世茂文化传媒有限公司向北京银行股份有限公司上海分行办理金额为人民币 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。

6、公司全资子公司济南世茂置业有限公司向华泰资产管理有限公司办理金额为人民币 150,000 万元，期限为 5 年的借款，公司为该借款提供人民币 150,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 150,000 万元，相关担保尚未结束。

7、公司合营公司长沙世茂投资有限公司向平安大华汇通财富管理有限公司办理金额为人民币 99,000 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供人民币 99,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 99,000 万元，相关担保尚未结束。

8、公司全资子公司上海世茂新体验置业有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司徐汇支行办理金额为人民币 57,000 万元，期限为 4 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 30,000 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招商银行股份有限公司上海分行办理金额为人民币 30,000 万元，期限为 1 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 11,400 万元，相关担保尚未结束。

10、公司联营公司济南世茂彩石置业有限公司向中国民生信托有限公司办理金额为人民币 93,400 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供人民币 93,400 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 45,200 万元，相关担保尚未结束。

## (二) 委托他人进行现金资产管理的情况

### 1、委托理财情况

适用 不适用

### 2、委托贷款情况

适用 不适用

### 3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

## (三) 其他重大事项的说明

适用 不适用

## 十四、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

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			151,668,351				151,668,351	151,668,351	7.92
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股			151,668,351				151,668,351	151,668,351	7.92
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,172,415,338	100	3,570,000		586,207,669		589,777,669	1,762,193,007	92.08
1、人民币普通股	1,172,415,338	100	3,570,000		586,207,669		589,777,669	1,762,193,007	92.08
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	1,172,415,338	100	155,238,351		586,207,669		741,446,020	1,913,861,358	100

##### 2、普通股股份变动情况说明

2015年6月5日，公司进行了2014年度利润分配，以截至2014年12月31日公司总股本1,172,415,338股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增5股，共计586,207,669股。

2015年6月，公司股票期权激励计划第一个行权期期间第二批激励对象进行了行权，本批行权人数为4名，行权股数132万股，行权价格为6.29元/股。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%。本股票期权行权日为 2015 年 6 月 16 日，上市流通日为 2015 年 6 月 25 日。

2015 年 6 月 29 日，公司股票期权激励计划进入第二个行权期，本期可行权的激励对象为 12 名，对应的可行权股票期权数量为 540 万份，行权价格为 6.29 元/股。2015 年 9 月，本期第一批行权人数为 6 名，行权股数 225 万股，行权价格为 6.29 元/股。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%。本股票期权行权日为 2015 年 9 月 11 日，上市流通日为 2015 年 9 月 21 日。

2015 年 12 月，公司 2015 年度非公开发行股票发行工作实施完毕，公司向 6 名认购对象发行 151,668,351 股股票，发行价格为 9.89 元/股。

### 3、普通股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）

本报告期，公司通过资本公积转增、股权激励、2015 年度非公开发行股票等新增 155,238,351 股，变动前，公司股本为 1,172,415,338 股，本次发行后，公司股本变更为 1,913,861,358 股。公司根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定计算每股收益和每股净资产，具体金额详见“会计数据和财务指标摘要”。

#### (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	0	0	50,556,117	50,556,117	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 24 日
天安财产保险股份有限公司—保赢 1 号	0	0	30,333,670	30,333,670	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 24 日
申万菱信基金—工商银行—申万菱信—创盈定增 58 号资产管理计划	0	0	20,222,447	20,222,447	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 24 日
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞惠利灵活配置混合型证券投资基金	0	0	19,211,324	19,211,324	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 24 日
北京隆达创展科贸有限公司	0	0	15,166,835	15,166,835	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 24 日
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	0	0	4,231,126	4,231,126	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 24 日
申万菱信基金—光大银	0	0	3,842,264	3,842,264	承诺发行上	2016 年 12

行—陕西省国际信托— 陕国投·创增1号定向投 资集合资金信托					市后12个月 内不出售	月24日
泰康人寿保险股份有限 公司—传统—普通保险 产品—019L—CT001沪	0	0	1,746,570	1,746,570	承诺发行上 市后12个月 内不出售	2016年12 月24日
泰康人寿保险股份有限 公司—万能—一个险万能	0	0	1,672,062	1,672,062	承诺发行上 市后12个月 内不出售	2016年12 月24日
泰康人寿保险股份有限 公司—投连—平衡配置	0	0	1,360,791	1,360,791	承诺发行上 市后12个月 内不出售	2016年12 月24日
泰康资产优选成长股票 型养老金产品—中国建 设银行股份有限公司	0	0	899,683	899,683	承诺发行上 市后12个月 内不出售	2016年12 月24日
泰康资产管理有限责任 公司—开泰—稳健增值 投资产品	0	0	786,771	786,771	承诺发行上 市后12个月 内不出售	2016年12 月24日
泰康人寿保险股份有限 公司—分红—团体分红 —019L—FH001沪	0	0	773,695	773,695	承诺发行上 市后12个月 内不出售	2016年12 月24日
泰康人寿保险股份有限 公司—投连—进取— 019L—TL002沪	0	0	474,924	474,924	承诺发行上 市后12个月 内不出售	2016年12 月24日
泰康资产—建设银行— 泰康资产管理有限责任 公司主题精选资产管理 产品	0	0	197,865	197,865	承诺发行上 市后12个月 内不出售	2016年12 月24日
泰康资产丰益股票型养 老金产品—中国建设银 行股份有限公司	0	0	109,969	109,969	承诺发行上 市后12个月 内不出售	2016年12 月24日
泰康人寿保险股份有限 公司—投连—基金精选	0	0	82,238	82,238	承诺发行上 市后12个月 内不出售	2016年12 月24日
合计	0	0	151,668,351	151,668,351	/	/

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

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	2015年6月16日	6.29	1,320,000	2015年6	1,320,000	



				月 25 日		
A 股	2015 年 9 月 11 日	6.29	2,250,000	2015 年 9 月 21 日	2,250,000	
A 股	2015 年 12 月 24 日	9.89	151,668,351	2016 年 12 月 24 日	0	

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

2015 年 6 月，公司股票期权激励计划第一个行权期间第二批激励对象进行了行权，本批行权人数为 4 名，行权股数 132 万股，行权价格为 6.29 元/股。

2015 年 6 月 29 日，公司股票期权激励计划进入第二个行权期，本期可行权的激励对象为 12 名，对应的可行权股票期权数量为 540 万份，行权价格为 6.29 元/股。

2015 年 12 月，公司 2015 年度非公开发行股票发行工作实施完毕，公司向 6 名认购对象发行 151,668,351 股股票，发行价格为 9.89 元/股。

## (二) 公司普通股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

报告期内，2015 年非公开发行股票发行前后公司实际控制人未发生变化，股本结构的变化详见本节“一、普通股股本变动情况”之“普通股股本变动情况表”（送股情况不影响资产负债结构）。

本次发行前后公司股本总数、资产和负债结构变动情况如下：

	发行前	发行后	变动额	变动率
总股本（股）	1,762,193,007.00	1,913,861,358.00	151,668,351.00	8.61%
总资产（元）	63,863,576,661.73	65,347,776,653.12	1,484,199,991.39	2.32%
所有者权益（元）	23,172,061,567.33	24,655,181,558.72	1,483,119,991.39	6.40%
资产负债率	63.72%	62.27%	-1.45	-2.27%

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	35,656
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	36,083

### (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	279,000,000	837,000,000	43.73		质押	324,920,000	境外法人
上海世茂企业发展有限公司	119,764,737	359,294,211	18.77		质押	100,500,000	境内非国有法人
上海世茂投资管理有限公司	36,000,000	108,000,000	5.64		质押	108,000,000	境内非国有法人

华夏人寿保险股份有限公司 —万能保险产品	50,556,117	50,556,117	2.64	50,556,117	无	未知
中国证券金融股份有限公司	32,496,730	32,496,730	1.70		无	未知
天安财产保险股份有限公司 —保赢1号	30,333,670	30,333,670	1.58	30,333,670	无	未知
中央汇金资产管理有限责任 公司	25,236,500	25,236,500	1.32		无	未知
上海市黄浦区国有资产监督 管理委员会	7,342,425	22,027,275	1.15		无	国有法人
申万菱信基金—工商银行— 申万菱信—创盈定增58号 资产管理计划	20,222,447	20,222,447	1.06	20,222,447	无	未知
中国工商银行股份有限公司 —华泰柏瑞惠利灵活配置混 合型证券投资基金	19,211,324	19,211,324	1.00	19,211,324	无	未知

## 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	837,000,000	人民币普通股	837,000,000
上海世茂企业发展有限公司	359,294,211	人民币普通股	359,294,211
上海世茂投资管理有限公司	108,000,000	人民币普通股	108,000,000
中国证券金融股份有限公司	32,496,730	人民币普通股	32,496,730
中央汇金资产管理有限责任公司	25,236,500	人民币普通股	25,236,500
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	22,027,275	人民币普通股	22,027,275
上海浦东国有资产投资管理有限公司	11,056,500	人民币普通股	11,056,500
全国社保基金—零七组合	6,838,006	人民币普通股	6,838,006
大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	5,040,500	人民币普通股	5,040,500
工银瑞信基金—农业银行—工银瑞信中证金融资产管理计划	5,040,500	人民币普通股	5,040,500
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	5,040,500	人民币普通股	5,040,500
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	5,040,500	人民币普通股	5,040,500
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	5,040,500	人民币普通股	5,040,500
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	5,040,500	人民币普通股	5,040,500
博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	5,040,500	人民币普通股	5,040,500
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	5,040,500	人民币普通股	5,040,500
易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	5,040,500	人民币普通股	5,040,500
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	5,040,500	人民币普通股	5,040,500
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。		

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限	有限售条件股份可上市交易情况	限售条件
----	-----------	-------	----------------	------

		售条件股份 数量	可上市交易时间	新增可上市交 易股份数量	
1	华夏人寿保险股份有限公司— 万能保险产品	50,556,117	2016年12月24日	0	承诺发行上市后 12个月内不出售
2	天安财产保险股份有限公司— 保赢1号	30,333,670	2016年12月24日	0	承诺发行上市后 12个月内不出售
3	申万菱信基金—工商银行—申 万菱信—创盈定增58号资产 管理计划	20,222,447	2016年12月24日	0	承诺发行上市后 12个月内不出售
4	中国工商银行股份有限公司— 华泰柏瑞惠利灵活配置混合型 证券投资基金	19,211,324	2016年12月24日	0	承诺发行上市后 12个月内不出售
5	北京隆达创展科贸有限公司	15,166,835	2016年12月24日	0	承诺发行上市后 12个月内不出售
6	泰康人寿保险股份有限公司— 分红—个人分红—019L— FH002 沪	4,231,126	2016年12月24日	0	承诺发行上市后 12个月内不出售
7	申万菱信基金—光大银行—陕 西省国际信托—陕国投·创增 1号定向投资集合资金信托	3,842,264	2016年12月24日	0	承诺发行上市后 12个月内不出售
8	泰康人寿保险股份有限公司— 传统—普通保险产品—019L— CT001 沪	1,746,570	2016年12月24日	0	承诺发行上市后 12个月内不出售
9	泰康人寿保险股份有限公司— 万能—一个险万能	1,672,062	2016年12月24日	0	承诺发行上市后 12个月内不出售
10	泰康人寿保险股份有限公司— 投连—平衡配置	1,360,791	2016年12月24日	0	承诺发行上市后 12个月内不出售
上述股东关联关系或一 致行动的说明		公司未知上述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情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

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

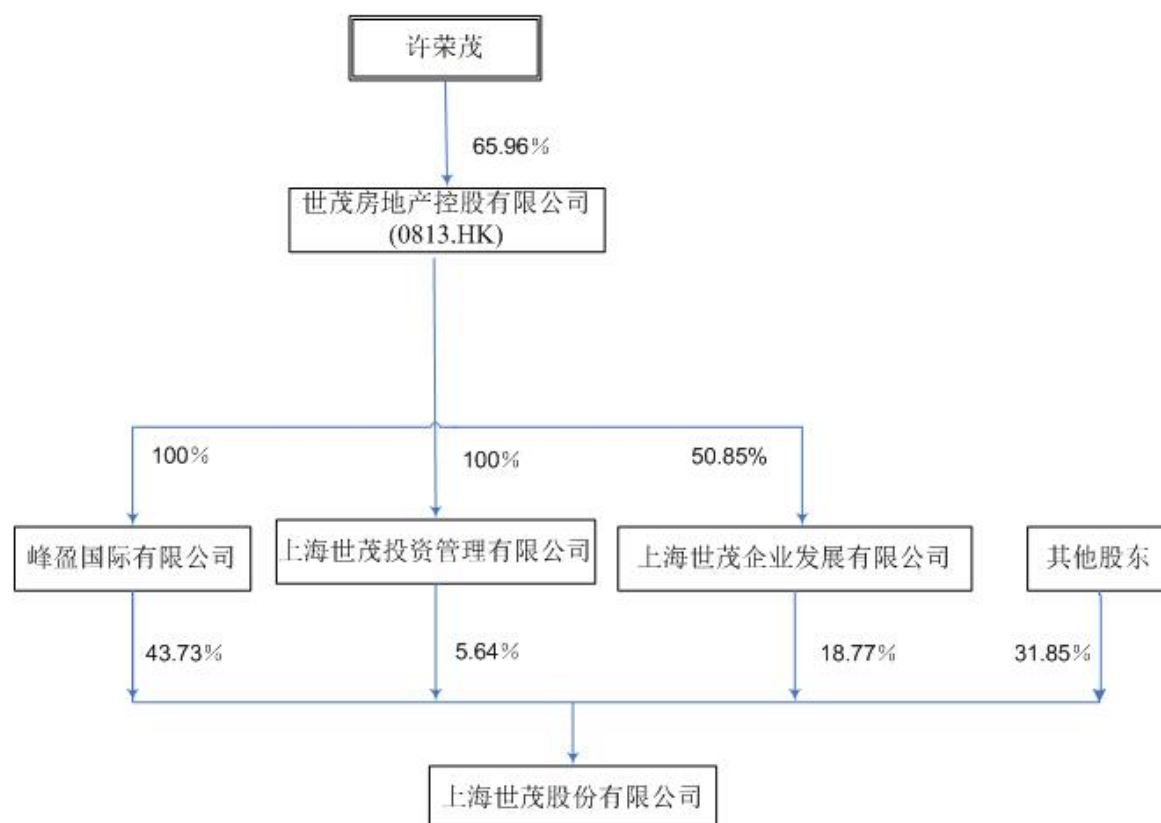
##### (二) 实际控制人情况

## 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
主要职业及职务	现任公司第七届董事会董事长、世茂房地产控股有限公司董事局主席。此外，许荣茂先生还担任全国政协经济委员会副主任、中国侨联副主席等职务。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	世茂股份、世茂房地产

## 2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

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 18.77% 的股份，为公司第二大股东。				

**六、股份限制减持情况说明**

适用 不适用

**第七节 优先股相关情况**

适用 不适用

## 第八节 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

√适用 □不适用

单位：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	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
许荣茂	董事长	男	65	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		0	是
许薇薇	副董事长	女	40	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		22.50	否
许世坛	董事	男	38	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		0	是
刘赛飞	董事、总裁	男	54	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		234.48	否
王蓓蓓	董事	女	51	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		0	否
张玉臣	独立董事	男	53	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		12.00	否
李大沛	独立董事	男	61	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		12.00	否
徐士英	独立董事	女	67	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		12.00	否
史慧珠	独立董事	女	63	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		12.00	否
汤沸	监事长	女	45	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		0	是
孙岩	监事	男	35	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		0	是

				月 25 日	月 24 日						
冯沛婕	监事	女	43	2015 年 5 月 25 日	2018 年 5 月 24 日	0	0	0		0	是
董静	职工监事	女	37	2015 年 5 月 25 日	2018 年 5 月 24 日	4,900	5,550	650	2015 年 5 月二级市场减持 1,200 股。2014 年度利润分配及资本公积金转增股本实施, 增加 1,850 股。	42.58	否
周一飞	职工监事	女	32	2015 年 5 月 25 日	2018 年 5 月 24 日	0	0	0		50.03	否
陈松	独立董事	男	51	2012 年 4 月 26 日	2015 年 5 月 25 日	0	0	0		5.00	否
胡鸿高	独立董事	男	61	2012 年 4 月 26 日	2015 年 5 月 25 日	0	0	0		5.00	否
韩淑温	独立董事	女	61	2012 年 4 月 26 日	2015 年 5 月 25 日	0	0	0		5.00	否
王蕤	监事	女	36	2012 年 4 月 26 日	2015 年 5 月 25 日	0	0	0		79.19	否
周黎明	副总裁	男	51	2015 年 5 月 25 日	2018 年 5 月 24 日	0	0	0		143.40	否
吴凌华	副总裁	男	42	2016 年 1 月 26 日	2018 年 5 月 24 日	0	0	0		/	否
张杰	副总裁兼首席财务官	男	38	2015 年 5 月 25 日	2018 年 5 月 24 日	300,000	450,000	150,000	公司 2014 年度利润分配及资本公积金转增股本实施。	100.75	否
宋垚	副总裁	女	46	2015 年 5 月 25 日	2016 年 2 月 29 日	0	0	0		143.40	否
孟洁	副总裁	女	47	2015 年 5 月 25 日	2016 年 3 月 8 日	0	340,000	340,000	2015 年 6 月公司股权激励行权股份上市, 持有 450,000	143.40	否

									股。 2015年6月29日， 二级市场减持 110,000股。		
李俊杰	副总裁	男	42	2012年4 月26日	2015年5 月25日	300,000	450,000	150,000	2014年度利润分配 及资本公积金转增 股本实施。	57.50	否
俞峰	董事会秘书	男	40	2015年5 月25日	2018年5 月24日	0	0	0		53.72	否
合计	/	/	/	/	/	604,900	1,245,550	640,650	/	1,133.95	/

姓名	主要工作经历
许荣茂	许荣茂先生，65岁，工商管理硕士，现任公司第七届董事会董事长、世茂房地产控股有限公司董事局主席。此外，许荣茂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、上海市福建商会会长等众多社会职务。
许薇薇	许薇薇女士，40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，现任公司第七届董事会副董事长、北京世茂房地产开发有限公司董事长，历任公司第五届、第六届董事会副董事长、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，38岁，工商管理硕士，现任公司第七届董事会董事、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，许世坛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。
刘赛飞	刘赛飞先生，54岁，毕业于澳洲西悉尼大学工程管理系，硕士学历。现任公司第七届董事会董事、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。
王蓓蓓	王蓓蓓女士，51岁，大专学历，会计师；现任公司第七届董事会董事，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。
张玉臣	张玉臣先生，53岁，清华大学工学学士、硕士，北京航空航天大学管理学博士；现任公司第七届董事会独立董事，同济大学经济与管理学院



	教授、博士研究生导师，苏州锦富新材股份公司独立董事，上海昌晟信息科技有限公司监事；历任公司第四届、第六届董事会独立董事、同济大学发展规划研究中心副主任等职务。
李大沛	李大沛先生，61岁，上海财经大学会计本科，厦门大学工商管理研究生，高级经济师；现任公司第七届董事会独立董事，上海锦江国际旅游股份有限公司第七届董事会独立董事，历任上海水泥集团公司财务部经理，上海证券交易所总监助理等职务。
徐士英	徐士英女士，67岁，上海财经大学经济学本科，澳门科技大学经济管理硕士，中南大学管理工程与科学博士；现任公司第七届董事会独立董事，浙江伟明环保股份有限公司独立董事、上海松芝加冷汽车空调股份有限公司独立董事、上海康耐特光学股份有限公司独立董事；历任上海市萃众毛巾厂计划科职员，华东政法大学经济法学教授等职务。
史慧珠	史慧珠女士，63岁，上海财经大学工业会计大专，注册会计师；现任公司第七届董事会独立董事，上海光华会计师事务所有限公司总师；历任交通银行上海分行督察等职务。
汤沸	汤沸女士，45岁，工商管理硕士；现任公司第七届监事会监事长、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。
孙岩	孙岩先生，35岁，大学本科学历，中国注册会计师，现任公司第七届监事会监事、世茂房地产控股有限公司助理总裁兼审计部负责人；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。
冯沛婕	冯沛婕女士，43岁，中南政法学院（现中南财经政法大学）经济法系本科，现任公司第七届监事会监事、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。
董静	董静女士，37岁，东华大学管理学院毕业，现任公司第七届监事会监事、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、公司行政采购部副经理、经理。
周一飞	周一飞女士，32岁，南京理工大学人力资源管理学士，国家二级心理咨询师、国家二级人力资源管理师、国家薪酬绩效管理师、高级企业EAP执行师，现任公司人力资源部高级经理；历任公司人力资源部副经理、经理。
周黎明	周黎明先生，51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。
张杰	张杰先生，38岁，复旦大学会计硕士，中国注册会计师，现任公司副总裁、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。
吴凌华	吴凌华先生，42岁，南京大学经济法硕士，现任公司副总裁；历任华润置地有限公司商业地产事业部常务副总经理，华润置地（南宁）有限公司副总经理，华润（深圳）有限公司华润中心总经理。
俞峰	俞峰先生，40岁，毕业于立信会计高等专科学校，现任公司第七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，第六届董事会秘书。

## 其它情况说明

2016年2月、3月，孟洁女士、宋焱女士分别辞去公司副总裁职务。

孟洁女士，47岁，本科学历，会计师职称，历任公司副总裁、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。

宋垚女士，46岁，毕业于中国政法大学，历任公司副总裁、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。

**(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

**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
刘赛飞	世茂房地产控股有限公司	非执行董事	2015-01	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	助理总裁兼审计总监	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
在股东单位任职情况的说明				

**(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
张玉臣	同济大学经济与管理学院	教授、博生研究生导师
张玉臣	苏州锦富新材股份公司	独立董事
史慧珠	上海光华会计师事务所有限公司	总师
徐士英	浙江伟明环保股份有限公司	独立董事
徐士英	上海松芝加冷汽车空调股份有限公司	独立董事
徐士英	上海康耐特光学股份有限公司	独立董事
李大沛	上海锦江国际旅游股份有限公司	独立董事
在其他单位任职情况的说明		

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

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实际支付情况	董事会根据公司统一的薪酬管理制度及董事会薪酬与考核委员会年度考核情况，确定本年度在公司受薪的董事、监事和高级管理人员报酬标准并逐月支付报酬。独立董事津贴按季支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1133.95 万元。

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
许荣茂	董事长	选举	董事会换届选举。
许薇薇	副董事长	选举	董事会换届选举。
许世坛	董事	选举	董事会换届选举。
刘赛飞	董事	选举	董事会换届选举。
王蓓蓓	董事	选举	董事会换届选举。
李大沛	独立董事	选举	董事会换届选举。

徐士英	独立董事	选举	董事会换届选举。
史慧珠	独立董事	选举	董事会换届选举。
张玉臣	独立董事	选举	董事会换届选举。
周黎明	董事	离任	董事会换届，任期届满，仅担任副总裁职务。
陈松	独立董事	离任	董事会换届，任期届满。
胡鸿高	独立董事	离任	董事会换届，任期届满。
韩淑温	独立董事	离任	董事会换届，任期届满。
汤沸	监事长	选举	监事会换届选举。
冯沛婕	监事	选举	监事会换届选举。
孙岩	监事	选举	监事会换届选举。
董静	监事	选举	监事会换届选举。
周一飞	监事	选举	监事会换届选举。
王蕤	监事	离任	监事会换届，任期届满。
刘赛飞	总裁	聘任	董事会聘任。
张杰	副总裁、首席财务官	聘任	董事会聘任。
俞峰	董事会秘书	聘任	董事会聘任。
吴凌华	副总裁	聘任	董事会聘任。
许薇薇	总裁	离任	辞职，仅担任副董事长职务。
李俊杰	副总裁	离任	辞职。
孟洁	副总裁	离任	辞职。
宋垚	副总裁	离任	辞职。

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、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	114
主要子公司在职员工的数量	2,208
在职员工的数量合计	2,322
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	170
技术人员	1,395
财务人员	379
行政人员	378
合计	2,322
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	83
本科	781
大专	749
大专以下	709
合计	2,322

### (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) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	6,264
劳务外包支付的报酬总额	287,673.65 元

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

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护银行及其他债权人、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	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2015 年第一次临时股东大会	2015 年 1 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2015 年 1 月 22 日
2015 年第二次临时股东大会	2015 年 3 月 10 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2015 年 3 月 11 日
2014 年年度股东大会	2015 年 5 月 25 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2015 年 5 月 27 日
2015 年第三次临时股东大会	2015 年 7 月 14 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2015 年 7 月 15 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 出席股东大会的次数
		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	13	13	12	0	0	否	1
许薇薇	否	13	13	12	0	0	否	0
许世坛	否	13	12	12	1	0	否	1
刘赛飞	否	13	13	12	0	0	否	1
王蓓蓓	否	13	13	12	0	0	否	3
张玉臣	是	13	12	12	1	0	否	4
李大沛	是	8	8	7	0	0	否	1
徐士英	是	8	8	7	0	0	否	0
史慧珠	是	8	8	7	0	0	否	1

陈松	是	5	5	5	0	0	否	2
胡鸿高	是	5	5	5	0	0	否	0
韩淑温	是	5	5	5	0	0	否	2
周黎明	否	5	5	5	0	0	否	3

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	12
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，存在异议事项的，应当披露具体情况

### (一) 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 2015 年度经营目标完成情况、年度财务报告、审计事务所从事审计工作的情况及关联交易等工作进行了检查，具体情况如下：

#### (1) 对公司提交的 2015 年第一季度财务报告的审阅意见

2015 年 4 月 24 日，公司董事会审计委员会召开了第六届审计委员 2015 年第一次会议。会议主要审议了公司编制的 2014 年第一季度财务报表。

与会委员认为：公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定，会计报表的数据基本反映了 2015 年第一季度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会审议。

#### (2) 对会计师事务所提交的 2015 年半年度财务报告的审阅意见

2015 年 8 月 14 日，公司董事会审计委员会召开了第七届审计委员 2015 年第一次会议。会议审议了公司编制的 2015 年半年度财务报表。

公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定，会计报表的数据基本反映了 2015 年半年度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会审议。

#### (3) 对审计事务所提交的公司 2015 年三季度财务报告的审阅意见

2015 年 10 月 22 日，公司董事会审计委员会召开了第七届审计委员 2015 年第二次会议。会议审议了公司编制的 2015 年三季度财务报表。

与会委员认为：公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定，会计报表的数据基本反映了 2015 年三季度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会审议。

#### (4) 对公司全资子公司受让上海乾懋投资管理有限公司股份关联交易的意见

与会委员认为：本次关联交易严格按照有关法律程序进行，符合相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司及中小股东利益的情形。本委员会同意本次关联交易事项，建议公司董事赞成本次关联交易。

#### (5) 对公司提交的 2015 年财务报告的审阅意见

2016 年 1 月 26 日，公司董事会审计委员会召开了第七届审计委员会 2016 年第一次会议。会议主要审议了公司编制的 2015 年度财务报表及《2015 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 2015 年财务报告；公司编制的财务会计报告基本反映了公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度的经营成果；同意将公司编制的 2015 年财务报告提交负责公司年报审计的会计师事务所审计。

#### (6) 对会计师事务所提交的 2015 年度审计工作计划的审阅意见



2016年1月26日，公司董事会审计委员会召开了第七届审计委员会2016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2015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2015年度审计工作计划，公司2015年度审计工作遵照上述工作计划执行。

(7) 对审计事务所提交的公司2015年财务报告审计意见的审阅意见

2016年3月11日，公司第七届董事会审计委员会2016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2015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2015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《2015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2015年财务报告》提交公司董事会会议审议。

(8) 对上会会计师事务所(特殊普通合伙)从事公司2015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2015年审计工作的检查，我们认为，该事务所在从事公司2015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2015年度审计事务所。

(9) 对公司提交的2015年内控评价报告的审阅意见

2016年3月11日，公司第七届董事会审计委员会2016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2015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2015年内控评价报告，该报告真实反映了公司2015年内部控制工作情况。

审计委员会同意将公司提交的2015年内控评价报告提交公司董事会会议审议。

(二) 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2015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、2015年3月23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2015年第一次会议。会议主要审议了公司提交的关于2014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2014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2014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、2015年6月1日，公司董事会薪酬与考核委员会召开了第七届董事会薪酬与考核委员会2015年第一次会议。会议主要审议了关于调整公司股票期权激励计划激励对象名单、股票期权数量及行权价格的议案。

与会委员认为：由于激励对象离职及公司实施利润分配方案等因素，公司调整股票期权激励计划激励对象名单、股票期权数量及行权价格符合相关规定，建议提交公司董事会会议审议。

3、2015年6月19日，公司董事会薪酬与考核委员会召开了第七届董事会薪酬与考核委员会2015年第二次会议。会议主要审议了关于股票期权激励计划第二期开始行权的议案。

与会委员认为：公司及激励对象都符合激励计划关于行权的条件，因此建议将关于股票期权激励计划第二期开始行权的事宜提交公司董事会会议审议。

4、2015年8月14日，公司董事会薪酬与考核委员会召开了第七届董事会薪酬与考核委员会2015年第三次会议。会议主要审议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。

与会委员认为：由于激励对象离职的原因，公司调整股票期权激励计划激励对象名单及股票期权数量符合相关规定，建议提交公司董事会会议审议。

5、2016年3月15日，公司董事会薪酬与考核委员会召开了第七届董事会薪酬与考核委员会2016年第一次会议。会议主要审议了公司提交的关于2015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2015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2015年度公司高管薪酬考核事宜提交公司董事会会议审议。

由于激励对象离职的原因，公司调整股票期权激励计划激励对象名单及股票期权数量符合相关规定，建议提交公司董事会会议审议。

### （三）提名委员会2015年履职情况

1、2015年1月9日，公司第六届董事会提名委员会召开2015年第一次会议。会议审议了《关于推荐公司总裁候选人的意见》。

与会委员认为：刘赛飞先生拥有多年的房地产上市公司总裁工作经验，具有优秀的管理、决策能力、人际沟通协调能力、计划与执行能力，熟悉行业及市场环境，熟悉有关法律、法规、政策及运作规则，是担任相应职务的合适人选。

上述公司总裁候选人符合相关法律法规和《公司章程》的规定以及本公司实际情况，同意将上述公司总裁候选人提交公司第六届董事会第二十七次会议审议。

2、2015年4月24日，公司第六届董事会提名委员会召开2015年第二次会议。会议审议了《关于公司第七届董事会董事及独立董事候选人的意见》。

与会委员认为：公司股东峰盈国际有限公司推荐的许荣茂先生、许薇薇女士、许世坛先生、刘赛飞先生，以及公司股东单位上海黄浦区国有资产监督管理委员会推荐的王蓓蓓，符合中国证监会以及上海交易所有关规定的要求，建议提名委员会推荐上述候选人担任公司第七届董事会董事候选人。

公司董事会推荐的张玉臣先生、李大沛先生、徐士英女士及史慧珠女士，符合中国证监会以及上海交易所有关规定的要求，建议提名委员会推荐上述候选人担任公司第七届董事会独立董事候选人。

上述公司第七届董事会董事及独立董事候选人符合相关法律法规和《公司章程》的规定以及本公司实际情况，同意将上述公司第七届董事会董事及独立董事候选人提交公司第六届董事会第三十次会议审议。

3、2016年1月26日，公司第七届董事会提名委员会召开2016年第一次会议。会议审议了《关于推荐公司副总裁候选人的意见》。

与会委员认为：吴凌华先生在商业领域拥有全面丰富的管理经验，尤其擅长定位招商和运营管理，具有优秀的管理、决策能力、人际沟通协调能力、计划与执行能力，熟悉行业及市场环境，熟悉有关法律、法规、政策及运作规则，是担任相应职务的合适人选。

上述提名公司副总裁候选人符合相关法律法规和《公司章程》的规定以及本公司实际情况，同意将上述公司副总裁候选人提交公司第七届董事会第九次会议审议。

**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。

**八、是否披露内部控制自我评价报告**

适用 不适用

公司第七届董事会第十一议审议通过了《公司 2015 年度内部控制评价报告》，全文刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

### 九、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](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

上会师报字(2016)第 0985 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 2015 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2015 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 2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 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 陈大愚

中国注册会计师 张 健

中国 上海

二〇一六年三月二十一日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2015 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	6,633,782,392.95	5,189,585,343.06
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	9,816,235.47	3,824,442.00
应收账款	六、3	1,645,830,344.85	1,082,705,970.70
预付款项	六、5	617,204,733.78	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		-	
其他应收款	六、4	2,295,861,253.00	1,401,857,650.47
买入返售金融资产		-	

存货	六、6	26,243,533,937.21	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	六、7	1,083,348,823.44	631,286,973.73
流动资产合计		38,529,377,720.70	34,321,267,795.17
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	六、8	1,289,486,706.21	289,526,706.21
持有至到期投资		-	
长期应收款		-	
长期股权投资	六、9	2,083,394,354.69	4,713,215,450.18
投资性房地产	六、10	21,337,800,000.00	17,530,800,000.00
固定资产	六、11	565,174,880.02	700,785,447.61
在建工程	六、12	56,109,343.00	
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、13	170,880,443.96	178,987,477.71
开发支出		-	
商誉		-	
长期待摊费用	六、14	55,212,699.06	105,378,888.99
递延所得税资产	六、15	1,258,987,172.15	1,059,712,668.70
其他非流动资产	六、16	1,353,333.33	840,000.00
非流动资产合计		26,818,398,932.42	24,579,246,639.40
资产总计		65,347,776,653.12	58,900,514,434.57
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、18	537,000,000.00	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	六、19	382,250,208.80	209,659,109.34
应付账款	六、20	8,203,152,572.49	5,983,722,701.23
预收款项	六、21	6,043,209,288.83	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	六、22	23,228,449.71	27,539,752.22
应交税费	六、23	1,476,044,996.49	1,433,284,031.75
应付利息	六、24	406,044,098.19	108,663,913.03
应付股利	六、25	481,681,800.18	347,811,789.60
其他应付款	六、26	5,883,423,798.01	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	六、27	446,880,000.00	2,788,600,000.00
其他流动负债	六、28	3,997,381,361.52	
流动负债合计		27,880,296,574.22	30,429,271,190.27
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、29	4,499,880,000.00	4,144,880,000.00
应付债券	六、30	4,963,806,085.18	1,982,110,297.12
其中：优先股		-	
永续债		-	
长期应付款	六、31	52,505,901.03	
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、15	3,296,106,533.97	2,309,231,728.36
其他非流动负债		-	
非流动负债合计		12,812,298,520.18	8,436,222,025.48
负债合计		40,692,595,094.40	38,865,493,215.75
<b>所有者权益</b>			
股本	六、32	1,913,861,358.00	1,172,415,338.00
其他权益工具		-	
其中：优先股		-	
永续债		-	
资本公积	六、33	3,761,060,134.80	2,992,302,763.41
减：库存股		-	
其他综合收益	六、34	4,256,248,901.26	4,229,074,011.88
专项储备		-	
盈余公积	六、35	375,731,058.36	297,769,318.78
一般风险准备		-	
未分配利润	六、36	9,154,735,456.66	7,386,373,815.49
归属于母公司所有者权益合计		19,461,636,909.08	16,077,935,247.56
少数股东权益		5,193,544,649.64	3,957,085,971.26
所有者权益合计		24,655,181,558.72	20,035,021,218.82
负债和所有者权益总计		65,347,776,653.12	58,900,514,434.57

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

2015 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		3,449,398,864.52	1,783,738,373.23
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	9,945,488.11	7,645,910.33
预付款项		7,013,938.08	1,288,112,074.57
应收利息		-	-
应收股利		1,006,800,000.00	6,800,000.00
其他应收款	十六、2	21,645,771,948.23	15,746,737,545.31
存货		22,863,854.06	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		1,635,351.77	
流动资产合计		26,143,429,444.77	18,857,633,903.44
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		218,470,000.00	288,510,000.00
持有至到期投资		-	
长期应收款		-	
长期股权投资	十六、3	17,527,558,567.17	15,119,158,198.90
投资性房地产		732,800,000.00	510,800,000.00
固定资产		5,936,777.50	1,984,038.09
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		1,713,116.05	889,991.21
开发支出		-	
商誉		-	
长期待摊费用		-	
递延所得税资产		268,917,572.37	141,431,951.95
其他非流动资产		-	
非流动资产合计		18,755,396,033.09	16,062,774,180.15
资产总计		44,898,825,477.86	34,920,408,083.59
<b>流动负债：</b>			
短期借款		300,000,000.00	2,441,900,000.00
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		23,207,000.00	
应付账款		259,255.38	2,685,262.38
预收款项		5,444,555.11	2,432,588.08
应付职工薪酬		489,880.60	377,642.47
应交税费		689,159.82	5,079,110.46
应付利息		376,457,745.38	94,616,042.78
应付股利		481,681,800.18	347,811,789.60
其他应付款		25,567,943,586.13	22,876,660,481.84
划分为持有待售的负债		-	
一年内到期的非流动负债		20,880,000.00	16,240,000.00
其他流动负债		3,997,381,361.52	
流动负债合计		30,774,434,344.12	25,787,802,917.61

<b>非流动负债：</b>			
长期借款		465,880,000.00	531,760,000.00
应付债券		4,963,806,085.18	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		187,510,639.84	149,520,639.84
其他非流动负债		-	
非流动负债合计		5,617,196,725.02	2,663,390,936.96
负债合计		36,391,631,069.14	28,451,193,854.57
<b>所有者权益：</b>			
股本		1,913,861,358.00	1,172,415,338.00
其他权益工具		-	
其中：优先股		-	
永续债		-	
资本公积		4,251,815,940.72	3,483,058,569.33
减：库存股		-	
其他综合收益		735,259,620.84	787,789,620.84
专项储备		-	
盈余公积		314,797,130.45	236,835,390.87
未分配利润		1,291,460,358.71	789,115,309.98
所有者权益合计		8,507,194,408.72	6,469,214,229.02
负债和所有者权益总计		44,898,825,477.86	34,920,408,083.59

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**  
2015 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		15,032,804,825.89	12,700,954,264.84
其中：营业收入	六、37	15,032,804,825.89	12,700,954,264.84
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		12,446,304,874.29	9,981,521,193.43
其中：营业成本	六、37	9,573,314,930.62	7,442,731,603.65
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、38	1,483,606,406.22	1,268,618,517.75
销售费用	六、39	549,698,690.00	571,947,756.67
管理费用	六、40	651,711,721.93	619,795,993.30
财务费用	六、41	112,845,502.41	63,312,069.77
资产减值损失	六、44	75,127,623.11	15,115,252.29
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、42	496,000,000.00	282,700,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	六、43	923,538,704.28	445,743,790.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,496,969.56	-8,358,761.13
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,006,038,655.88	3,447,876,862.37
加：营业外收入	六、45	27,054,321.77	48,656,305.50
其中：非流动资产处置利得		208,094.90	85,284.42
减：营业外支出	六、46	44,454,783.41	8,481,945.28
其中：非流动资产处置损失		1,454,211.30	516,256.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,988,638,194.24	3,488,051,222.59
减：所得税费用	六、47	1,069,536,709.24	880,195,179.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,919,101,485.00	2,607,856,043.09
归属于母公司所有者的净利润		2,045,633,988.21	1,892,146,372.41
少数股东损益		873,467,496.79	715,709,670.68
六、其他综合收益的税后净额	六、48	182,666,070.97	476,897,726.72
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		27,174,889.38	141,397,432.64
（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		27,174,889.38	141,397,432.64
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		-353,479,116.50	-138,831,173.15
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-52,530,000.00	-124,649,012.17
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		-2,855,713.88	4,503,281.22
6. 其他		436,039,719.76	400,374,336.74
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		155,491,181.59	335,500,294.08
七、综合收益总额		3,101,767,555.97	3,084,753,769.81
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,072,808,877.59	2,033,543,805.05

归属于少数股东的综合收益总额		1,028,958,678.38	1,051,209,964.76
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		1.16	1.07
（二）稀释每股收益(元/股)		1.16	1.07

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

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

**母公司利润表**  
2015 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	151,935,487.07	173,295,392.25
减：营业成本	十六、4	3,668,071.67	1,824,721.92
营业税金及附加		6,461,186.24	3,731,947.61
销售费用		-	1,553,195.97
管理费用		110,036,443.20	97,829,980.53
财务费用		582,361,164.90	172,594,840.66
资产减值损失		3,876,344.34	2,606,055.16
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		222,000,000.00	11,700,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	1,037,012,963.36	415,873,235.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		34,616,616.23	-50,537,575.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		704,545,240.08	320,727,886.01
加：营业外收入		3,593,700.00	3,166,325.00
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出		507,164.73	94,181.70
其中：非流动资产处置损失		7,164.73	4,945.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		707,631,775.35	323,800,029.31
减：所得税费用		-71,985,620.42	34,378,180.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		779,617,395.77	289,421,849.26
五、其他综合收益的税后净额		-52,530,000.00	-122,499,012.17
（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		-52,530,000.00	-122,499,012.17
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			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-52,530,000.00	-124,649,012.17
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
六、综合收益总额		727,087,395.77	166,922,837.09
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

2015 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,770,079,968.46	10,698,952,676.66
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、49	5,535,350,058.68	6,105,671,158.27
经营活动现金流入小计		15,305,430,027.14	16,804,623,834.93
购买商品、接受劳务支付的现金		4,937,976,142.75	11,682,008,084.98
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		423,261,256.64	374,598,169.17
支付的各项税费		1,637,978,014.42	1,691,710,033.29
支付其他与经营活动有关的现金	六、49	7,861,049,630.55	2,980,145,245.72
经营活动现金流出小计		14,860,265,044.36	16,728,461,533.16
经营活动产生的现金流量净额		445,164,982.78	76,162,301.77
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		811,519,619.38	743,659,548.27
取得投资收益收到的现金		42,286,297.83	4,329,749.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		220,519.89	150,366.87

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		660,880,914.55	1,777,805,041.81
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,514,907,351.65	2,525,944,706.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		760,985,142.09	1,699,488,075.10
投资支付的现金		572,800,000.00	1,811,668,070.06
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		1,523,565,219.42	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		2,857,350,361.51	3,747,725,796.72
投资活动产生的现金流量净额		-1,342,443,009.86	-1,221,781,090.25
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,790,874,291.39	17,472,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		207,500,000.00	
取得借款收到的现金		12,117,000,000.00	9,387,090,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、49	7,013,460,000.00	1,978,400,000.00
筹资活动现金流入小计		20,921,334,291.39	11,382,962,000.00
偿还债务支付的现金		17,706,190,000.00	9,487,060,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		763,500,361.22	954,390,275.20
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、49	105,052,745.46	87,158,428.56
筹资活动现金流出小计		18,574,743,106.68	10,528,608,703.76
筹资活动产生的现金流量净额		2,346,591,184.71	854,353,296.24
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		38,892.26	462,234.46
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,449,352,049.89	-290,803,257.78
加：期初现金及现金等价物余额		5,127,725,343.06	5,418,528,600.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		6,577,077,392.95	5,127,725,343.06

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

2015 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		111,330,350.63	43,800,252.33
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		18,556,915,670.19	22,930,050,323.62
经营活动现金流入小计		18,668,246,020.82	22,973,850,575.95
购买商品、接受劳务支付的现金		2,097,735.92	1,824,721.92

支付给职工以及为职工支付的现金		74,872,312.44	83,808,850.15
支付的各项税费		33,491,197.33	14,877,501.48
支付其他与经营活动有关的现金		21,718,619,277.36	23,914,918,961.75
经营活动现金流出小计		21,829,080,523.05	24,015,430,035.30
经营活动产生的现金流量净额		-3,160,834,502.23	-1,041,579,459.35
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,984,519,619.38	2,463,393,463.22
取得投资收益收到的现金		2,396,347.13	6,739,082.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		85,300.00	6,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,987,001,266.51	2,470,139,246.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,274,409.83	1,012,024.70
投资支付的现金		3,656,768,187.02	4,752,078,070.06
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
投资活动现金流出小计		3,668,042,596.85	4,753,162,913.26
投资活动产生的现金流量净额		-681,041,330.34	-2,283,023,667.20
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,505,575,291.39	17,472,000.00
取得借款收到的现金		3,500,000,000.00	4,059,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		6,951,600,000.00	1,978,400,000.00
筹资活动现金流入小计		11,957,175,291.39	6,055,772,000.00
偿还债务支付的现金		6,103,140,000.00	3,445,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		340,509,723.35	229,121,070.15
支付其他与筹资活动有关的现金		5,989,244.18	7,020,000.00
筹资活动现金流出小计		6,449,638,967.53	3,681,591,070.15
筹资活动产生的现金流量净额		5,507,536,323.86	2,374,180,929.85
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,665,660,491.29	-950,422,196.70
加：期初现金及现金等价物余额		1,783,738,373.23	2,734,160,569.93
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,449,398,864.52	1,783,738,373.23

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**  
2015 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	1,172,415,338.00	-	-	-	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
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	1,172,415,338.00	-	-	-	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	741,446,020.00	-	-	-	768,757,371.39	-	27,174,889.38	-	77,961,739.58	-	1,768,361,641.17	1,236,458,678.38	4,620,160,339.90
(一) 综合收益总额							27,174,889.38				2,045,633,988.21	1,028,958,678.38	3,101,767,555.97
(二)所有者投入和减少资本	155,238,351.00	-	-	-	1,354,965,040.39	-	-	-	-	-	-	207,500,000.00	1,717,703,391.39
1. 股东投入的普通股	155,238,351.00				1,356,084,040.39							207,500,000.00	1,718,822,391.39
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					-1,119,000.00								-1,119,000.00



2015 年年度报告

4. 其他													-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	77,961,739.58	-	-277,272,347.04	-	-199,310,607.46
1. 提取盈余公积									77,961,739.58		-77,961,739.58		-
2. 提取一般风险准备													-
3. 对所有者（或股东）的分配											-199,310,607.46		-199,310,607.46
4. 其他													-
(四) 所有者权益内部结转	586,207,669.00	-	-	-	-586,207,669.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	586,207,669.00				-586,207,669.00								-
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	1,913,861,358.00	-	-	-	3,761,060,134.80	-	4,256,248,901.26	-	375,731,058.36	-	9,154,735,456.66	5,193,544,649.64	24,655,181,558.72

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											

2015 年年度报告

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“-”号填列）	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
（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）所有者权益内部结	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2015 年年度报告

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	

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  
2015 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	1,172,415,338.00	-	-	-	3,483,058,569.33	-	787,789,620.84	-	236,835,390.87	791,500,918.63	6,471,599,837.67
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他										-2,385,608.65	-2,385,608.65
二、本年期初余额	1,172,415,338.00	-	-	-	3,483,058,569.33	-	787,789,620.84	-	236,835,390.87	789,115,309.98	6,469,214,229.02
三、本期增减变动金额（减	741,446,0	-	-	-	768,757,3	-	-52,530,	-	77,961,7	502,345,	2,037,980

2015 年年度报告

少以“-”号填列)	20.00				71.39		000.00		39.58	048.73	,179.70
(一) 综合收益总额							-52,530,000.00			779,617,395.77	727,087,395.77
(二) 所有者投入和减少资本	155,238,351.00	-	-	-	1,354,965,040.39	-	-	-	-	-	1,510,203,391.39
1. 股东投入的普通股	155,238,351.00				1,356,084,040.39						1,511,322,391.39
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					-1,119,000.00						-1,119,000.00
4. 其他					-						-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	77,961,739.58	-277,272,347.04	-199,310,607.46
1. 提取盈余公积									77,961,739.58	-77,961,739.58	-
2. 对所有者(或股东)的分配										-199,310,607.46	-199,310,607.46
3. 其他											-
(四) 所有者权益内部结转	586,207,669.00	-	-	-	-586,207,669.00	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	586,207,669.00				-586,207,669.00						-
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	1,913,861,358.00	-	-	-	4,251,815,940.72	-	735,259,620.84	-	314,797,130.45	1,291,460,358.71	8,507,194,408.72

2015 年年度报告

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	-	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										-3,180,887.41	-3,180,887.41
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	704,418,020.06	6,458,588,692.63
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	84,697,289.92	10,625,536.39
（一）综合收益总额							-122,499,012.17			289,421,849.26	166,922,837.09
（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											-

2015 年年度报告

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	789,115,309.98	6,469,214,229.02

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

## 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，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，公司的股本为人民币 1,172,415,338.00 元。

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

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

根据中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2481 号《关于核准上海世茂股份有限公司非公开发行股票的批复》批准以及 2015 年 2 月 16 日召开的第六届董事会第二十八次会议、2015 年 3 月 10 日召开的 2015 年第二次临时股东大会决议，公司非公开发行 A 股普通股股票 151,668,351 股，每股发行价格人民币 9.89 元，扣除发行费用后实际募集资金净额为人民币 1,483,119,991.39 元，其中新增股本人民币 151,668,351.00 元，资本公积股本溢价人民币 1,331,451,640.39 元。2015 年 12 月 24 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更后，公司的股本为人民币 1,913,861,358.00 元。截至本报告日，公司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，公司所属行业：房地产行业，经营范围包括：实业投资，房地产综合开发经营，本公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，货物进出口及技术进出口，针纺织品，服装鞋帽，日用百货，皮革制品，玩具，钟表眼镜，照相器材，文化用品，五金交电，日用化学品，建筑装潢材料，家具，金属材料，电子产品，办公用品，机械设备，工艺美术品，计算机硬件、软件的批发、零售(拍卖除外)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本财务报告由公司董事会于 2016 年 3 月 21 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

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

#### 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。
- 5)

#### 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，通常应接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

<u>账龄</u>	<u>应收账款计提比例</u>	<u>其他应收款计提比例</u>
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。

对于改变房屋用途用作出售的，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%

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法。

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：

- ① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ② 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；
- ③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- ④ 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；
- ⑤ 租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值。

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

### 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：

类别	使用年限	预计净残值率
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、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。

## (3) 融资租赁的会计处理方法

按出租方租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低付款额现值之间的差额为未确认融资费用，最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

融资租入的固定资产按本公司固定资产的折旧政策计提折旧，未确认融资费用在融资租赁期限内按实际利率法摊销。

## 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

本报告期无重大会计政策变更事项。

### (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：公司及注册于中国大陆之控股子公司执行 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	1,007,152.73	1,579,421.90
银行存款	6,601,757,259.83	5,150,114,082.22
其他货币资金	<u>31,017,980.39</u>	<u>37,891,838.94</u>
合计	<u>6,633,782,392.95</u>	<u>5,189,585,343.06</u>
其中：存放在境外的款项总额	62,131,484.82	63,620,248.55

(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 5,670.50 万元；详见本附注“六/17 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 1,591.71 万元和保函保证金 1,350 万元。

## 2、应收票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	4,644,932.47	3,824,442.00
商业承兑汇票	<u>5,171,303.00</u>	=
合计	<u>9,816,235.47</u>	<u>3,824,442.00</u>

## 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	1,725,309,428.94	99.94%	79,479,084.09	4.61%	1,645,830,344.85
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>0.06%</u>	<u>1,027,667.20</u>	100.00%	=
合计	<u>1,726,337,096.14</u>	<u>100.00%</u>	<u>80,506,751.29</u>		<u>1,645,830,344.85</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>

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	1,051,810,232.63	5,259,051.17	0.50%
1 至 2 年	607,856,098.35	60,785,609.85	10.00%
2 至 3 年	62,585,063.46	12,517,012.70	20.00%
3 至 4 年	<u>3,058,034.50</u>	<u>917,410.37</u>	30.00%
合计	<u>1,725,309,428.94</u>	<u>79,479,084.09</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 57,151,813.13 元；本期无收回坏账准备。

(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	368,107,170.50	36,810,717.05	1-2 年	21.32%
第二名	非关联方	297,829,400.00	1,489,147.00	1 年以内	17.25%
第三名	非关联方	65,000,000.00	6,500,000.00	1-2 年	3.77%
第四名	非关联方	33,688,620.00	168,443.10	1 年以内	1.95%
第五名	非关联方	<u>23,110,000.00</u>	<u>2,311,000.00</u>	1-2 年	<u>1.34%</u>
合计		<u>787,735,190.50</u>	<u>47,279,307.15</u>		<u>45.63%</u>

(4) 本报告期末应收关联企业款项情况于本附注十一/6 披露。

#### 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	1,849,882,102.41	78.87%	-	-	1,849,882,102.41
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	495,740,140.41	21.13%	49,760,989.82	10.04%	445,979,150.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备其他应收账款	<u>12,500.00</u>	=	<u>12,500.00</u>	100.00%	=

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
合计	<u>2,345,634,742.82</u>	<u>100.00%</u>	<u>49,773,489.82</u>		<u>2,295,861,253.00</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	1,129,867,836.55	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的其他应收款	=	=	=	=	=
合计	<u>1,432,405,453.87</u>	<u>100.00%</u>	<u>30,547,803.40</u>		<u>1,401,857,650.47</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
关联方往来	1,592,139,809.43	-	-	关联方
济南市房地产业协会 <sup>注</sup>	178,532,565.00	-	-	预售保证金
济南市城乡建设委员会	58,209,727.98	-	-	保证金及押金
青岛黄岛发展(集团)有限公司	11,000,000.00	-	-	国资公司往来款
宁波市江北区国土资源局	10,000,000.00	-	-	土地合同履行保证金
宁波家甬房屋租赁有限公司	<u>12,500.00</u>	<u>12,500.00</u>	100.00%	预计无法收回
合计	<u>1,849,894,602.41</u>	<u>12,500.00</u>	-	

注:截至报告日止,该笔保证金已收回。

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	258,073,979.39	1,290,369.90	0.50%
1至2年	86,283,368.53	8,628,336.85	10.00%
2至3年	108,270,473.42	21,654,094.68	20.00%
3至4年	23,695,527.14	7,108,658.14	30.00%
4至5年	11,134,758.23	4,453,903.29	40.00%
5年以上	<u>8,282,033.70</u>	<u>6,625,626.96</u>	80.00%
合计	<u>495,740,140.41</u>	<u>49,760,989.82</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 17,975,809.98 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
宁波鼎峰房地产开发有限公司	关联方往来款	760,440,868.00	1 年以内 及 1-2 年	32.42%	-
无锡世茂新发展置业有限公司	关联方往来款	519,820,438.69	1 年以内 及 1-2 年	22.16%	-
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	关联方往来款	311,878,502.75	1 年以内 及 1-2 年	13.30%	-
济南市房地产业协会	预售保证金	178,532,565.00	1 年以内 及 1-2 年	7.61%	-
济南市城乡建设委员会	保证金及押金	<u>58,209,727.98</u>	1 年以内 及 1-2 年	<u>2.48%</u>	-
合计		<u>1,828,882,102.42</u>		<u>77.97%</u>	-

(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的款项。

(5) 本报告期末应收关联企业款项情况于本附注十一/6 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	168,975,528.97	27.38%	2,715,749,439.28	83.06%
1 至 2 年	<u>448,229,204.81</u>	<u>72.62%</u>	<u>553,932,810.87</u>	<u>16.94%</u>
合计	<u>617,204,733.78</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,269,682,250.15</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	418,000,000.00	67.72%	1-2 年	预付土地款
南京市下关区房屋拆迁安置办公室	非关联方	60,000,000.00	9.72%	1 年以内	预付拆迁款
新丽电视文化投资有限公司	非关联方	30,000,000.00	4.86%	1 年以内	影视投资款
福建恒业影业有限公司	非关联方	9,000,000.00	1.46%	1 年以内	影视投资款
北京鼎恒汇德投资管理有限公司	非关联方	<u>8,000,000.00</u>	<u>1.30%</u>	1 年以内	影视投资款
合计		<u>525,000,000.00</u>	<u>85.06%</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十一/6 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	5,928,759.79	-	5,928,759.79	8,409,811.76	-	8,409,811.76
周转材料	73,837.12	-	73,837.12	471,443.33	-	471,443.33
开发成本	16,509,488,970.20	-	16,509,488,970.20	17,732,600,246.57	-	17,732,600,246.57
开发产品	9,674,288,570.73	-	9,674,288,570.73	4,940,725,803.10	-	4,940,725,803.10
出租开发产品	<u>57,053,799.37</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>53,753,799.37</u>	<u>63,417,860.30</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>60,117,860.30</u>
合计	<u>26,246,833,937.21</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>26,243,533,937.21</u>	<u>22,745,625,165.06</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>22,742,325,165.06</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	2015-2018 年	100 亿元	2,125,743,162.97	1,813,583,061.79
常州世茂广场项目	2009 年	2016 年	12.3 亿元	84,922,864.20	387,965,645.75
常熟世茂世纪中心项目	2007 年	2016 年	49.25 亿元	154,046,190.63	210,695,397.45
上海天马山新体验商业项目	2009 年	2016 年	26 亿元	111,923,808.02	375,848,764.71
沈阳世茂五里河商业广场项目	2008 年	2016 年	60 亿元	880,141,634.28	848,045,298.89
青岛世奥大厦商业项目	2010 年	2018 年	39.88 亿元	512,072,900.90	457,698,558.31
济南世茂国际广场项目	2012 年	2016 年	40 亿元	783,255,951.18	743,551,016.71
武汉蔡甸项目	2010 年	2016 年	45 亿元	258,204,896.74	202,411,152.08
天津世茂悦府项目	2012 年	2014-2016 年	39 亿元	376,280,608.48	598,763,049.79
青岛胶南世茂国际中心项目	2012 年	2014-2018 年	40 亿元	277,061,051.49	268,696,008.84
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2012 年	2014-2016 年	40 亿元	576,637,721.38	797,339,384.05
北京同涞项目				2,680,094,497.20	2,561,670,780.09
苏州世茂广场项目	2008 年	2014 年-2016 年	22.29 亿元	-	294,891,354.16
宁波包家漕项目	2013 年	2016 年	10.48 亿元	-	489,641,064.09
徐州世茂广场项目	2009 年	2015 年	15 亿元	-	101,904,648.19
石狮世茂新城项目	2013 年	2014 年-2017 年	112.55 亿元	1,535,633,600.60	2,483,368,390.42
石狮世茂房地产项目	2013 年	2015 年-2018 年	69.79 亿元	2,158,211,820.42	2,180,226,565.89
石狮世茂新里程项目	2016 年	2019 年	18.03 亿元	537,246,635.40	
宁波孙家地块项目 <sup>注1</sup>	2014 年	2016 年	17 亿元		2,007,892,697.23
厦门世茂海峡大厦项目	2010 年	2016 年	50 亿元	616,047,294.01	881,706,465.70
昆山世茂新纪元房地产项目				26,708,942.42	26,700,942.43
济南世茂天城项目 <sup>注2</sup>	2014 年	2015 年-2017 年	38.39 亿元	2,210,292,204.01	-
宁波君御湾项目 <sup>注2</sup>	2013 年	2016 年	17.47 亿元	<u>604,963,185.87</u>	-
合计				<u>16,509,488,970.20</u>	<u>17,732,600,246.57</u>

注 1：宁波孙家地块项目本期不纳入合并报表范围。

注 2：济南世茂天城项目、宁波君御湾项目于本期纳入合并报表范围。

## 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-2015年	456,423,566.57	1,486,464,137.16	1,389,221,997.96	553,665,705.77
常州世茂广场项目	2013年-2015年	20,979,065.36	530,613,260.41	182,745,657.75	368,846,668.02
昆山世茂广场 (国际城)项目	2012年-2015年	5,088,753.97	6,650,124.03	1,539,671.45	10,199,206.55
常熟世茂世纪中心项目	2009年-2015年	50,933,958.02	6,139,034.05	365,833.71	56,707,158.36
上海天马山 新体验商业项目	2013年-2015年	22,541,680.86	394,180,755.06	98,152,663.46	318,569,772.46
武汉蔡甸项目	2012年-2015年	431,459,077.81	5,603,611.76	127,411,008.06	309,651,681.51
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2013年-2015年	358,732,606.07	546,304,827.21	452,899,327.30	452,138,105.98
徐州世茂广场项目	2012年-2015年	159,073,347.09	286,924,640.95	90,546,602.96	355,451,385.08
苏州世茂广场项目	2010年-2015年	74,896,541.24	564,605,476.62	108,020,024.17	531,481,993.69
苏州新里程木渎项目	2014年-2015年	393,931,873.71	43,633,952.28	345,779,947.23	91,785,878.76
芜湖商铺项目	2013年	74,645,488.86	-	-	74,645,488.86
青岛茂悦府项目	2013年-2014年	81,907,083.83	-	27,384,074.43	54,523,009.40
青岛胶南世茂 国际中心项目	2013年-2015年	156,850,858.72	22,870,732.73	-	179,721,591.45
济南世茂国际广场项目	2013年-2015年	639,009,623.58	75,135,734.00	320,570,339.47	393,575,018.11
厦门世茂海峡大厦项目	2014年-2015年	38,891,368.21	675,986,046.19	423,081,498.73	291,795,915.67
石狮世茂房地产项目	2014年-2015年	475,765,161.08	2,579,302,013.01	1,818,321,300.84	1,236,745,873.25
石狮世茂新城项目	2014年-2015年	1,262,043,372.75	1,685,160,508.05	1,493,867,443.77	1,453,336,437.03
天津世茂茂悦府项目	2014年-2015年	202,130,404.07	330,264,525.99	322,350,737.87	210,044,192.19
济南天城项目注1	2015年	-	1,365,677,017.25	835,567,194.25	530,109,823.00
宁波包家漕项目	2015年	-	738,495,395.93	183,677,749.43	554,817,646.50
宁波君御湾项目注1	2015年	-	1,244,406,177.99	503,598,831.58	740,807,346.41
常熟世茂玉珑花园项目注1	2015年	-	1,481,245,755.75	616,482,654.73	864,763,101.02
其他		35,421,971.30	5,945,319.10	461,718.74	40,905,571.66
合计		4,940,725,803.10	14,075,609,045.52	9,342,046,277.89	9,674,288,570.73

注1：济南世茂天城项目、宁波君御湾项目和常熟世茂玉珑花园项目于本期纳入合并报表范围。

## 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	63,417,860.30	-	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	1,736,145.94	-	57,053,799.37

## (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“六/17 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 1,585,604,747.50 元。

## 7、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
结构性存款注	500,000,000.00	-
预缴增值税	4,107,073.26	7,864,381.47
预缴营业税	234,373,962.57	356,299,032.44
预缴企业所得税	92,895,901.24	95,550,058.60
预缴土地增值税	221,093,929.39	127,763,149.90
预缴城建税	16,375,080.38	24,911,127.90
预缴教育费附加	11,655,863.52	17,825,794.30
其他	<u>2,847,013.08</u>	<u>1,073,429.12</u>
合计	<u>1,083,348,823.44</u>	<u>631,286,973.73</u>

注：截至报告日止，该结构性存款已到期收回。

## 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	1,134,470,000.00	-	1,134,470,000.00	204,510,000.00	-	204,510,000.00
按成本计量的	<u>155,436,706.21</u>	<u>420,000.00</u>	<u>155,016,706.21</u>	<u>85,436,706.21</u>	<u>420,000.00</u>	<u>85,016,706.21</u>
合计	<u>1,289,906,706.21</u>	<u>420,000.00</u>	<u>1,289,486,706.21</u>	<u>289,946,706.21</u>	<u>420,000.00</u>	<u>289,526,706.21</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	1,011,627,962.18
公允价值	1,134,470,000.00
其中：海通证券股份有限公司流通股 <sup>注1</sup>	134,470,000.00

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
万达电影院线股份有限公司限售非流通股 <sup>注2</sup>	1,000,000,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	122,842,037.82
已计提减值金额	-

注 1: 截止 2015 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 15.82 元/股, 期末公允价值为 134,470,000.00 元;

注 2: 截止 2015 年 12 月 31 日, 公司持有万达电影院线股份有限公司限售非流通股 13,506,212 股, 期末公允价值为 1,000,000,000.00 元。

上述可供出售金融资产公允价值情况于本附注十披露。

### (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	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
上海上美化妆品有限公司	-	70,000,000.00	-	70,000,000.00
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>70,000,000.00</u>	=	<u>155,436,706.21</u>

(续上表 1)

被投资单位	减值准备			
	期初	本期增加	本期减少	期末
杭州世茂世纪置业有限公司	-	-	-	-
上海上美化妆品有限公司	-	-	-	-
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)

被投资单位	在被投资单位持股比例	本期现金红利
杭州世茂世纪置业有限公司	10%	-
上海上美化妆品有限公司	小于 5%	-
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

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
期初已计提减值余额	420,000.00

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
本期计提	-
其中：从其他综合收益转入	-
本期减少	-
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						
苏州工业园区世茂世纪 置业有限公司	795,482,880.79	-	-	-3,959,527.40	-	-
绍兴世茂投资发展有限 公司注 1	1,092,978,179.90	33,150,000.00	-	31,135,661.41	-	-
上海茂沁投资管理有限 公司注 2	668,689,685.51	771,950,299.99	-	-7,844,808.47	-	-
长沙世茂投资有限公司	487,755,039.25	-	-	-792,539.45	-	-
苏州工业园区世茂湖滨 置业有限公司	689,605,099.83	6,030,542.03	-	-87,321.47	-	-
上海世领投资管理有限 公司	379,038.42	-	-	-207,660.46	-	-
宁波鼎峰房地产开发有 限公司注 3	-	-	-	-3,370,009.80	-	292,768.04
上海硕元健康管理有限 公司	-	2,800,000.00	-	-688,728.78	-	-
小计	<u>3,734,889,923.70</u>	<u>813,930,842.02</u>	-	<u>14,185,065.58</u>	-	<u>292,768.04</u>
(2) 联营企业						
嘉兴世茂新世纪置业有 限公司注 4	29,065,147.33	-	29,065,147.33	-1,453.21	-	-
无锡世茂新发展置业有 限公司	41,285,826.57	-	-	-12,865,119.28	-	-
宁波世茂新腾飞置业有 限公司注 5	591,436,238.20	706,186,666.67	-	-2,706,986.06	-	-
常熟世茂新纪元置业有 限公司	316,538,314.38	587,561,178.33	-	-5,738,574.76	-	-

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
限公司注 6						
济南世茂彩石置业有限 公司注 7	= 33,000,000.00	-	-77.63	-	152.68	
小计	<u>978,325,526.48</u>	<u>1,326,747,845.00</u>	<u>29,065,147.33</u>	<u>-21,312,210.94</u>	=	<u>152.68</u>
合计	<u>4,713,215,450.18</u>	<u>2,140,678,687.02</u>	<u>29,065,147.33</u>	<u>-7,127,145.36</u>	=	<u>292,920.72</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					
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司				791,523,353.39	
绍兴世茂投资发展有限公司			-1,157,263,841.31	-	
上海茂沁投资管理有限公司			-1,432,795,177.03	-	
长沙世茂投资有限公司				486,962,499.80	
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司				695,548,320.39	
上海世领投资管理有限公司				171,377.96	
宁波鼎峰房地产开发有限公司			48,733,991.35	45,656,749.59	
上海硕元健康管理有限公司				2,111,271.22	
小计			<u>-2,541,325,026.99</u>	<u>2,021,973,572.35</u>	
(2) 联营企业					
嘉兴世茂新世纪置业有限公司			1,453.21	-	
无锡世茂新发展置业有限公司				28,420,707.29	-
宁波世茂新腾飞置业有限公司			-1,294,915,918.81	-	-
常熟世茂新纪元置业有限公司			-898,360,917.95	-	-
济南世茂彩石置业有限公司				33,000,075.05	
小计			<u>-2,193,275,383.55</u>	<u>61,420,782.34</u>	-
合计			<u>-4,734,600,410.54</u>	<u>2,083,394,354.69</u>	-

注 1：公司本期取得绍兴世茂投资发展有限公司控制权，纳入合并报表范围。

注 2：公司本期取得上海茂沁投资管理有限公司控制权，纳入合并报表范围。

注 3: 公司本期丧失宁波鼎峰房地产开发有限公司控制权, 不再纳入合并报表范围, 作为合营企业核算。

注 4: 公司本期处置嘉兴世茂新世纪置业有限公司股权, 不再作为联营企业。

注 5: 公司本期取得宁波世茂新腾飞置业有限公司控制权, 纳入合并报表范围。

注 6: 公司本期取得常熟世茂新纪元置业有限公司控制权, 纳入合并报表范围。

注 7: 公司本期丧失济南世茂彩石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。

## 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	在建房屋、建筑物	合计
① 期初余额	9,006,800,000.00	8,524,000,000.00	17,530,800,000.00
② 本期变动	4,921,000,000.00	-2,026,248,228.67	2,894,751,771.33
加: 存货转入	-	1,124,751,771.33	1,124,751,771.33
企业合并增加	1,770,000,000.00	-	1,770,000,000.00
完工转入	3,151,000,000.00	-	3,151,000,000.00
减: 处置	-	-	-
完工转出	-	3,151,000,000.00	3,151,000,000.00
③ 公允价值变动	496,000,000.00	416,248,228.67	912,248,228.67
④ 期末余额	14,423,800,000.00	6,914,000,000.00	21,337,800,000.00

### (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	371,000,000.00	产证办理中
石狮世茂国际广场	1,420,000,000.00	在建工程
福建世茂海峡大厦商业	1,063,000,000.00	在建工程
福建世茂海峡大厦自持办公	1,006,000,000.00	在建工程
济南世茂商业	63,000,000.00	在建工程
武汉世茂嘉年华商业中心	1,719,000,000.00	在建工程
沈阳世茂商业 S3	532,000,000.00	在建工程
上海佘山纳米魔幻城	740,000,000.00	在建工程
合计	6,914,000,000.00	

### (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	2,624,000,000.00	2,613,000,000.00



投资性房地产项目	期末公允价值	期初公允价值
绍兴世茂迪荡新城 A2A3 <sup>注1</sup>	1,796,000,000.00	-
上海南京西路 258 号世茂商都大厦	700,000,000.00	478,000,000.00
常熟珠江东路 98 号商业楼	203,000,000.00	200,000,000.00
上海贵州路 79-85 号上卧副楼	32,800,000.00	32,800,000.00
北京世茂国际中心	2,598,000,000.00	2,598,000,000.00
昆山世茂华东商城	745,000,000.00	742,000,000.00
苏州世茂运河城一期	293,000,000.00	293,000,000.00
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	23,000,000.00
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	1,122,000,000.00	993,000,000.00
昆山国际城	682,000,000.00	678,000,000.00
芜湖文化艺术中心	371,000,000.00	368,000,000.00
厦门世茂海峡大厦商业	1,063,000,000.00	1,037,000,000.00
厦门世茂海峡大厦办公	1,006,000,000.00	985,000,000.00
石狮世茂国际广场	1,420,000,000.00	436,000,000.00
济南世茂商业	2,319,000,000.00	2,210,000,000.00
武汉世茂嘉年华商业中心	1,719,000,000.00	1,313,000,000.00
沈阳世茂商业 S3	532,000,000.00	492,000,000.00
上海佘山纳米魔幻城	<u>740,000,000.00</u>	<u>690,000,000.00</u>
合计	<u>21,337,800,000.00</u>	<u>17,530,800,000.00</u>

注 1：绍兴世茂迪荡新城项目于本期纳入合并报表范围；

(4) 期末抵押、担保的投资性房地产详见本附注“六/17 借款情况”的披露。

## 11、固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	房屋及 建筑物	运输设备	电子设备	家具用品	儿童娱 乐设备	合计
① 账面原值						
期初余额	659,925,111.92	13,936,241.80	183,369,568.65	59,122,840.86	3,376,181.02	919,729,944.25
本期增加金额	2,795,470.92	1,833,614.07	32,304,142.34	5,689,768.96	12,350.43	42,635,346.72
其中：购置	2,795,470.92	1,430,779.07	30,822,644.53	1,472,982.78	12,350.43	36,534,227.73
企业合并增加		402,835.00	1,481,497.81	4,216,786.18		6,101,118.99
本期减少金额	2,779,220.92	2,251,782.21	132,230,239.76	31,682,215.59	2,039,014.36	170,982,472.84
其中：处置或报废	2,779,220.92	886,882.21	11,163,847.54	16,322,684.97	1,699,474.36	32,852,110.00
合并范围变更	-	1,364,900.00	121,066,392.22	15,359,530.62	339,540.00	138,130,362.84
期末余额	659,941,361.92	13,518,073.66	83,443,471.23	33,130,394.23	1,349,517.09	791,382,818.13

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
② 累计折旧						-
期初余额	104,237,910.11	9,516,915.05	71,830,737.27	30,414,718.36	2,527,291.51	218,527,572.30
本期增加金额	36,520,006.47	1,997,858.60	27,694,031.62	9,386,597.74	216,062.81	75,814,557.24
其中：计提	36,520,006.47	1,773,626.72	26,880,567.60	8,522,874.51	216,062.81	73,913,138.11
企业合并增加	-	224,231.88	813,464.02	863,723.23	-	1,901,419.13
本期减少金额	-	1,163,028.86	48,299,546.47	17,498,196.04	1,590,344.40	68,551,115.77
其中：处置或报废	-	730,476.74	9,656,240.01	8,518,752.94	1,303,570.69	20,209,040.38
合并范围变更	-	432,552.12	38,643,306.46	8,979,443.10	286,773.71	48,342,075.39
期末余额	140,757,916.58	10,351,744.79	51,225,222.42	22,303,120.06	1,153,009.92	225,791,013.77
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	518,766,521.00	3,166,328.87	32,218,248.81	10,827,274.17	196,507.17	565,174,880.02
期初账面价值	555,270,277.47	4,419,326.75	111,538,831.38	28,708,122.50	848,889.51	700,785,447.61

(2) 期末抵押、担保的固定资产详见本附注“六/17 借款情况”的披露。

## 12、在建工程

### (1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
石狮世茂主题乐园	56,109,343.00	-	56,109,343.00	-	-	-
融资租赁设备						

### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加 金额	本期转入固 定资产金额	本期其他 减少金额	期末余额
石狮世茂主题乐园融资租赁设备	-	56,109,343.00	-	-	56,109,343.00

## 13、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	7,657,716.64	28,019,517.22	177,027,643.27	214,158,426.38
本期增加金额	-	1,980,632.52	-	-	1,980,632.52
其中：购置	-	1,973,414.85	-	-	1,973,414.85
合并范围变更		7,217.67			7,217.67
本期减少金额	-	462,369.80	-	-	462,369.80
其中：处置	-	24,250.32	-	-	24,250.32
合并范围变更		438,119.48			438,119.48
期末余额	1,453,549.25	9,175,979.36	28,019,517.22	177,027,643.27	215,676,689.10
② 累计摊销					
期初余额	-	6,050,445.45	3,606,472.52	24,060,481.45	33,717,399.42
本期增加金额	-	1,238,088.36	832,262.89	7,966,243.95	10,036,595.20
其中：计提	-	1,236,253.41	832,262.89	7,966,243.95	10,034,760.25
合并范围变更	-	1,834.95	-	-	1,834.95
本期减少金额	-	411,298.73	-	-	411,298.73
其中：处置	-	-	-	-	-
合并范围变更	-	411,298.73	-	-	411,298.73
期末余额	-	6,877,235.08	4,438,735.41	32,026,725.40	43,342,695.89
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
④ 账面价值					
期末账面价值	-	2,298,744.28	23,580,781.81	145,000,917.87	170,880,443.96
期初账面价值	-	1,607,271.19	24,413,044.70	152,967,161.82	178,987,477.71

(2) 期末抵押、担保的无形资产详见本附注“六/17 借款情况”的披露。

#### 14、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	76,109,769.77	16,227,672.81	33,108,798.20	57,378,224.24	1,850,420.14
百货商场装修	21,607,173.18	14,690,679.08	7,719,676.02	-	28,578,176.24
酒店 SOE 采购	1,104,678.73	-	1,104,678.73	-	-
儿童游乐场装修	2,087,419.84	2,420,468.39	1,120,983.66	384,076.68	3,002,827.89

办公场地装修	4,352,125.44	18,361,079.84	5,412,120.94	-	17,301,084.34
售楼处装修	47,552.66	-	47,552.66	-	-
其他	<u>70,169.37</u>	<u>7,017,990.44</u>	<u>2,607,969.36</u>	=	<u>4,480,190.45</u>
合计	<u>105,378,888.99</u>	<u>58,717,890.56</u>	<u>51,121,779.57</u>		<u>57,762,300.92</u>

## 15、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	125,902,862.28	31,475,715.57	51,890,207.36	12,972,551.84
可抵扣亏损	3,177,903,014.36	794,475,753.59	2,269,773,854.76	567,443,463.69
房产预售及预提成本	1,427,953,229.08	356,988,307.27	1,774,002,758.76	443,500,689.69
百货预提成本	65,376,884.48	16,344,221.12	78,043,382.28	19,510,845.57
合并抵消内部销售	227,125,701.72	56,781,425.43	9,580,232.84	2,395,058.21
其他	<u>11,686,996.68</u>	<u>2,921,749.17</u>	<u>55,560,238.80</u>	<u>13,890,059.70</u>
合计	<u>5,035,948,688.60</u>	<u>1,258,987,172.15</u>	<u>4,238,850,674.80</u>	<u>1,059,712,668.70</u>

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	122,842,037.80	30,710,509.45	192,882,037.80	48,220,509.45
投资性房地产公允价值变动	9,140,150,951.24	2,285,037,737.81	7,354,597,233.88	1,838,649,308.47
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	1,194,585,002.16	298,646,250.54	692,172,049.80	173,043,012.45
其他	<u>2,726,848,144.68</u>	<u>681,712,036.17</u>	<u>997,275,591.96</u>	<u>249,318,897.99</u>
合计	<u>13,184,426,135.88</u>	<u>3,296,106,533.97</u>	<u>9,236,926,913.44</u>	<u>2,309,231,728.36</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	7,677,378.83	1,971,793.28
可抵扣亏损	<u>225,416,700.57</u>	<u>76,876,202.09</u>
合计	<u>233,094,079.40</u>	<u>78,847,995.37</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	-
2016 年	16,431,772.36	16,431,772.36	-
2017 年	597,858.50	597,858.50	-

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年	30,257,986.26	31,014,103.36	-
2019 年	24,395,361.21	24,395,361.21	-
2020 年	<u>153,733,722.24</u>	=	-
合计	<u>225,416,700.57</u>	<u>76,876,202.09</u>	

## 16、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
南京世茂外滩阳光幼儿园注 1	600,000.00	600,000.00
南京市圣玛丽世茂幼儿园注 2	240,000.00	240,000.00
未实现售后租回损益	<u>513,333.33</u>	=
合计	<u>1,353,333.33</u>	<u>840,000.00</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。

## 17、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	162,000,000.00	Peak Gain International Limited 持有的本公司 2492 万股无限售流通股	304,771,600.00
短期借款	<u>55,000,000.00</u>	上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司 持有的 5,670.50 万存单	56,705,000.00
短期借款合计	<u>217,000,000.00</u>		
1 年内到期的非流动负债	<u>35,000,000.00</u>	上海世茂企业发展有限公司持有的本公司 1,950 万股无限售流通股	238,485,000.00
1 年内到期的非流动负债合计	<u>35,000,000.00</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>300,000,000.00</u>	上海世茂企业发展 有限公司	委托贷款 30,000 万
短期借款合计	<u>300,000,000.00</u>		
1 年内到期的非流动负债	<u>160,000,000.00</u>	工银瑞信投资管理 有限公司	委托贷款 100,000 万。以绍兴世茂广场 A2、 A3 地块对应物业提供抵押; 上海世茂股份有

项目	期末借款余额	委托人	担保目的
			限公司提供 3 亿元的连带责任保证担保；上海世茂股份有限公司实际控制人许荣茂提供个人连带责任保证担保
1 年内到期的非流动负债合计	<u>160,000,000.00</u>		
长期借款	<u>680,000,000.00</u>	工银瑞信投资管理 委托贷款 100,000 万。以绍兴世茂广场 A2、有限公司 A3 地块对应物业提供抵押；上海世茂股份有限公司提供 3 亿元的连带责任保证担保；上海世茂股份有限公司实际控制人许荣茂提供个人连带责任保证担保	
长期借款合计	<u>680,000,000.00</u>		

## (3) 保证借款

项目	期末借款余额	保证人
短期借款	<u>20,000,000.00</u>	上海世茂股份有限公司
短期借款合计：	<u>20,000,000.00</u>	
长期借款	200,000,000.00	上海世茂股份有限公司
长期借款	<u>300,000,000.00</u>	上海世茂股份有限公司
长期借款合计	<u>500,000,000.00</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
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	2,624,000,000.00	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>900,000,000.00</u>	本公司以持有的北京世茂大厦提供抵押	2,624,000,000.00	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>900,000,000.00</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	3,600,000.00	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	17,280,000.00	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	1,000,000.00	本公司持有的坐落于鼓楼区宝善小区的土地使用权（宁鼓国有（2015）第 17511 号	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	<u>30,000,000.00</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>51,880,000.00</u>		
长期借款	61,600,000.00	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	404,280,000.00	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	4,000,000.00	本公司持有的坐落于鼓楼区宝善小区的土地使用权（宁鼓国有（2015）第 17511 号	存货
长期借款	450,000,000.00	本公司持有的南京世茂滨江希尔顿酒店及土地使用权	固定资产 无形资产
长期借款	<u>1,500,000,000.00</u>	购物中心及影院、济南世茂国际广场百货	投资性房地产
长期借款合计：	<u>2,419,880,000.00</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	3,600,000.00	32,800,000.00	
1 年内到期的非流动负债	17,280,000.00	700,000,000.00	
1 年内到期的非流动负债	1,000,000.00	325,595,786.08	
1 年内到期的非流动负债	<u>30,000,000.00</u>	487,224,802.15	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
		145,000,917.87	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>51,880,000.00</u>		
长期借款	61,600,000.00	32,800,000.00	
长期借款	404,280,000.00	700,000,000.00	
长期借款	4,000,000.00	325,595,786.08	
长期借款	450,000,000.00	487,224,802.15	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
		145,000,917.87	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
长期借款	<u>1,500,000,000.00</u>	2,256,000,000.00	-
长期借款合计	<u>2,419,880,000.00</u>		

## 18、短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	217,000,000.00	1,801,900,000.00
委托借款	300,000,000.00	200,000,000.00
保证借款	20,000,000.00	84,000,000.00
信托借款	=	<u>200,000,000.00</u>
合计	<u>537,000,000.00</u>	<u>2,985,900,000.00</u>

短期借款分类的说明详见本附注“六/17 借款情况”的披露。

## 19、应付票据

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	382,250,208.80	106,404,682.34
银行承兑汇票	=	<u>103,254,427.00</u>
合计	<u>382,250,208.80</u>	<u>209,659,109.34</u>

本报告期末不存在已到期未支付的应付票据。

## 20、应付账款

项目	期末余额	期初余额
余额	8,203,152,572.49	5,983,722,701.23
其中：账龄超过 1 年的余额	1,802,473,554.09	1,479,245,162.70

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的款项。

本报告期末应付关联企业款项情况于本附注十一/6 披露。

本报告期末账龄超过 1 年的应付账款主要为暂估应付工程款。

## 21、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	5,959,200,013.82	6,553,935,489.65
其他	<u>84,009,275.01</u>	<u>89,883,689.17</u>
合计	<u>6,043,209,288.83</u>	<u>6,643,819,178.82</u>
其中：账龄超过 1 年的余额	41,030,175.55	1,223,715,727.25

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	2,761,760,053.95	3,216,154,681.00	2010年—2016年	92.91%
常州世茂广场项目	18,408,669.50	123,411,199.49	2013年—2015年	50.46%
徐州世茂广场项目	8,853,946.00	25,207,595.24	2015年	64.13%
常熟世茂世纪中心项目	7,896,437.35	147,956,642.34	2014年	91.02%
上海天马山新体验商业项目	105,171,734.00	1,875,151.00	2013年-2015年	84.04%
苏州世茂广场项目	2,305,492.00	56,354,929.17	2014年—2015年	82.00%
苏州新里程木渚项目	17,247,451.47	47,184,286.28	2014年-2015年	97.74%
济南世茂国际广场项目	179,348,942.00	135,881,170.26	2013年—2016年	67.41%
济南世茂天城项目	1,423,344,046.00	-	2015年	77.61%
厦门世茂海峡大厦项目	9,314,269.00	711,774,391.37	2014年-2015年	97.66%
武汉蔡甸项目	67,055,853.00	33,376,571.00	2012年—2015年	91.95%
天津世茂茂悦府项目	18,745,555.00	142,206,961.00	2014年-2016年	79.86%
青岛世奥项目	28,622,579.00	-	2013年—2014年	99.24%
青岛胶南世茂国际中心项目	10,587,886.00	9,987,886.00	2013年	29.47%
青岛胶南世茂诺沙湾项目	548,741,673.45	281,708,906.50	2014年-2015年	92.06%
石狮世茂房地产项目	180,580,362.00	1,057,986,228.00	2014年-2016年	54.52%
石狮世茂新城项目	110,743,583.00	464,832,119.00	2014年-2016年	44.29%
常熟世茂玉珑花园项目	416,223,359.10	-	2015年-2016年	79.46%
宁波君御湾项目	44,248,122.00	-	2015年	58.86%
芜湖商铺项目	-	1,974,162.00	2013年	100.00%
宁波包家漕项目	-	<u>96,062,610.00</u>	2015年	27.82%
合计	<u>5,959,200,013.82</u>	<u>6,553,935,489.65</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十一/6 披露。

## 22、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	26,821,655.51	352,057,763.51	356,242,847.90	22,636,571.12
离职后福利-设定提存计划	<u>718,096.71</u>	<u>30,027,153.01</u>	<u>30,153,371.13</u>	<u>591,878.59</u>
合计	<u>27,539,752.22</u>	<u>382,084,916.52</u>	<u>386,396,219.03</u>	<u>23,228,449.71</u>

## (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	25,733,802.39	311,484,690.36	315,638,030.88	21,580,461.87
职工福利费	-	5,838,867.83	5,838,867.83	-
社会保险费	355,422.10	15,174,699.72	15,254,846.25	275,275.57
其中：医疗保险费	307,254.29	13,081,018.76	13,141,550.92	246,722.13
工伤保险费	22,796.18	967,514.68	974,708.24	15,602.62
生育保险费	25,371.63	1,126,166.28	1,138,587.09	12,950.82
住房公积金	339,036.04	17,472,391.80	17,553,065.82	258,362.02
工会经费和职工教育经费	<u>393,394.98</u>	<u>2,087,113.80</u>	<u>1,958,037.12</u>	<u>522,471.66</u>
合计	<u>26,821,655.51</u>	<u>352,057,763.51</u>	<u>356,242,847.90</u>	<u>22,636,571.12</u>

## (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	659,268.30	27,819,787.80	27,964,982.97	514,073.13
失业保险费	<u>58,828.41</u>	<u>2,207,365.21</u>	<u>2,188,388.16</u>	<u>77,805.46</u>
合计	<u>718,096.71</u>	<u>30,027,153.01</u>	<u>30,153,371.13</u>	<u>591,878.59</u>

## 23、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	1,120,392,386.89	1,105,562,139.26
增值税	11,960,044.45	48,214,022.83
营业税	52,967,267.07	45,431,209.46
城市建设维护税	7,469,772.06	7,454,332.73
教育费附加	5,869,480.41	6,540,919.98
个人所得税	1,329,644.43	1,621,110.37
土地增值税	259,277,756.84	206,021,283.06
土地使用税	6,121,128.48	4,734,046.83
房产税	7,064,362.14	5,119,232.11
其他	<u>3,593,153.72</u>	<u>2,585,735.12</u>
合计	<u>1,476,044,996.49</u>	<u>1,433,284,031.75</u>

## 24、应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	374,900,972.21	88,549,166.66
分期付息到期还本的长期借款利息	30,209,690.34	14,895,540.36
短期借款应付利息	<u>933,435.64</u>	<u>5,219,206.01</u>
合计	<u>406,044,098.19</u>	<u>108,663,913.03</u>

## 25、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	481,681,800.18	347,811,789.60	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	304,110,000.00	223,200,000.00
上海世茂企业发展有限公司	136,531,800.18	95,811,789.60
上海世茂投资管理有限公司	<u>41,040,000.00</u>	<u>28,800,000.00</u>
合计	<u>481,681,800.18</u>	<u>347,811,789.60</u>

## 26、其他应付款

## (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
余额	5,883,423,798.01	9,900,270,714.28
其中：账龄超过 1 年以上的余额	527,847,496.67	994,332,422.32

## (2) 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

单位名称	期末金额	期初金额
Peak Gain International Limited	1,033,185.06	1,033,185.06
世茂房地产控股有限公司	<u>190,118,000.00</u>	<u>190,119,606.30</u>
合计	<u>191,151,185.06</u>	<u>191,152,791.36</u>

本报告期末其他应付关联企业款项情况于本附注十一/6 披露。

## 27、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

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	446,880,000.00	2,788,600,000.00

## (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	35,000,000.00	60,000,000.00
委托借款	160,000,000.00	-
保证借款	-	20,000,000.00
信托借款	200,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款	<u>51,880,000.00</u>	<u>2,508,600,000.00</u>
合计	<u>446,880,000.00</u>	<u>2,788,600,000.00</u>

② 一年内到期的长期借款的分类说明详见本附注“六/17 借款情况”的披露。

## 28、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期融资券	3,997,381,361.52	-

## 短期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
15 沪世茂 CP001 <sup>注1</sup>	100.00	2015-1-26	1 年	2,000,000,000.00	-
15 沪世茂 CP002 <sup>注2</sup>	100.00	2015-4-22	1 年	<u>2,000,000,000.00</u>	-
合计				<u>4,000,000,000.00</u>	=

(续上表)

债券名称	本期发行	发行费用	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15沪世茂CP001	2,000,000,000.00	8,000,000.00	104,525,000.00	112,217,655.24	-	1,999,692,655.24
15沪世茂CP002	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>8,000,000.00</u>	<u>65,358,333.34</u>	<u>71,047,039.62</u>	-	<u>1,997,688,706.28</u>
合计	<u>4,000,000,000.00</u>	<u>16,000,000.00</u>	<u>169,883,333.34</u>	<u>183,264,694.86</u>	=	<u>3,997,381,361.52</u>

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 2015 年度第一期短期融资券”，短期融资券代码：“041562003”，短期融资券简称：“15 沪世茂 CP001”，发行面值 100 元，发行总额 200,000 万元，发行日期 2015 年 1 月 26 日，起息日 2015 年 1 月 27 日，流通开始日 2015 年 1 月 28 日，债券期限 1 年，票面利率 5.55%，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 2015 年度第二期短期融资券”，短期融资券代码：“041562020”，短期融资券简称：“15 沪世茂 CP002”，发行面值 100 元，发行总额 200,000 万元，发行日期 2015 年 4 月 22 日，起息日 2015 年 4 月 23 日，流通开始日 2015 年 4 月 24 日，债券期限 1 年，票面利率 4.65%，到期一次还本付息。

## 29、长期借款

## (1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	155,000,000.00
委托借款	680,000,000.00	275,000,000.00
保证借款	500,000,000.00	50,000,000.00
信托借款	900,000,000.00	1,100,000,000.00
抵押借款	<u>2,419,880,000.00</u>	<u>2,564,880,000.00</u>
合计	<u>4,499,880,000.00</u>	<u>4,144,880,000.00</u>

(2) 长期借款分类的说明详见本附注“六/17 借款情况”的披露。

## 30、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	5,000,000,000.00	2,000,000,000.00
应付债券-利息调整	<u>-36,193,914.82</u>	<u>-17,889,702.88</u>
合计	<u>4,963,806,085.18</u>	<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	100	2014/4/11	3 年	1,000,000,000.00	991,680,297.01
14 沪世茂 MTN002	100	2014/8/20	3 年	1,000,000,000.00	990,430,000.11
15 沪世茂 MTN001 <sup>注1</sup>	100	2015/3/6	3 年	1,500,000,000.00	-
15 沪世茂 MTN002 <sup>注2</sup>	100	2015/7/8	3 年	<u>1,500,000,000.00</u>	-
合计				<u>5,000,000,000.00</u>	<u>1,982,110,297.12</u>

(续上表)

债券名称	本期发行	发行费用	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 沪世茂 MTN001			84,862,500.00	88,602,759.03	-	995,420,556.04
14 沪世茂 MTN002			77,055,555.55	80,643,276.89	-	994,017,721.45
15 沪世茂 MTN001	1,500,000,000.00	16,200,000.00	75,240,000.00	79,526,782.01	-	1,488,086,782.01
15 沪世茂 MTN002	<u>1,500,000,000.00</u>	<u>16,200,000.00</u>	<u>39,010,416.66</u>	<u>41,491,442.34</u>	-	<u>1,486,281,025.68</u>
合计	<u>3,000,000,000.00</u>	<u>32,400,000.00</u>	<u>276,168,472.21</u>	<u>290,264,260.27</u>	-	<u>4,963,806,085.18</u>

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 2015 年度第一期中期票据”，中期融资券代码：“101574002”，中期融资券简称：“15 沪世茂 MTN001”，发行面值 100 元，发行总额 150,000 万元，发行日期 2015 年 3 月 6 日，起息日 2015 年 3 月 10 日，流通开始日 2015 年 3 月 11 日，债券期限 3 年，票面利率 6.08%，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 2015 年度第二期中期票据”，中期融资券代码：“101574005”，中期融资券简称：“15 沪世茂 MTN002”，发行面值 100 元，发行总额 150,000 万元，发行日期 2015 年 7 月 8 日，起息日 2015 年 7 月 10 日，流通开始日 2015 年 7 月 13 日，债券期限 3 年，票面利率 5.35%，每年付息，到期一次还本付息。

## 31、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	61,753,521.40	-
未确认融资费用	<u>-9,247,620.37</u>	-
合计	<u>52,505,901.03</u>	-

## 32、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	1,172,415,338.00	151,668,351.00	-	586,207,669.00	3,570,000.00	741,446,020.00	1,913,861,358.00

注：公司本报告期内股本变动情况详见本附注“一、公司基本情况”的披露。

## 33、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)	2,987,876,263.41	1,354,964,440.39	586,207,669.00	3,756,633,034.80
资本公积-其他资本公积-股权激励	4,426,500.00	3,508,500.00	4,627,500.00	3,307,500.00
资本公积-其他资本公积-其他	=	1,119,600.00	=	1,119,600.00
合计	2,992,302,763.41	1,359,592,540.39	590,835,169.00	3,761,060,134.80

注 1：本期资本公积增加主要系公司非公开发行 A 股普通股股票 151,668,351 股形成的股本溢价 1,331,451,640.39 元和股权激励对象行权形成的股本溢价 23,512,800.00 元。

注 2：本期资本公积减少主要系以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，共计 586,207,669 股。

## 34、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	4,229,074,011.88	362,333,038.09	-	179,666,967.12
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	353,479,116.50	-353,479,116.50	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	144,661,528.36	-70,040,000.00	-	-17,510,000.00
外币财务报表折算差额	15,694,879.93	-2,855,713.88	-	-
投资性房地产转换公允价值变动差额	3,715,238,487.09	788,707,868.47	-	197,176,967.12
其他综合收益合计	4,229,074,011.88	362,333,038.09	-	179,666,967.12

(续上表)

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

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	
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	27,174,889.38	155,491,181.59	4,256,248,901.26
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	-353,479,116.50	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-52,530,000.00	-	92,131,528.36
外币财务报表折算差额	-2,855,713.88	-	12,839,166.05
投资性房地产转换公允价值变动差额	436,039,719.76	155,491,181.59	4,151,278,206.85
其他综合收益合计	27,174,889.38	155,491,181.59	4,256,248,901.26

## 35、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	297,769,318.78	77,961,739.58	-	375,731,058.36

## 36、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	7,386,373,815.49	5,698,952,002.42	-
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	7,386,373,815.49	5,698,952,002.42	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,045,633,988.21	1,892,146,372.41	-
减：提取法定盈余公积	77,961,739.58	29,135,258.64	-
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	199,310,607.46	175,589,300.70	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润	9,154,735,456.66	7,386,373,815.49	-

2016年3月21日经公司第七届董事会第十一次会议通过了2015年度利润分配预案：

2015年度母公司净利润779,617,395.77元，连同母公司上年度可供股东分配的利润382,477,251.45元，扣除公允价值变动形成的收益166,500,000.00元和提取的法定盈余公积77,961,739.58元及已宣告分配的股利199,310,607.46元，本年度末实际可供股东分配的利润为718,322,300.18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《2015年度利润分配预案》：以截止2015年12月31日公司总股本1,913,861,358股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利1.1元(含税)，合计派发210,524,749.38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4股，合计转增765,544,543股。

上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

## 37、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	15,032,804,825.89	9,573,314,930.62	12,700,954,264.84	7,442,731,603.65

## (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	14,262,078,684.07	9,392,155,381.57	12,103,923,019.03	7,279,075,276.23
其他	<u>770,726,141.82</u>	<u>181,159,549.05</u>	<u>597,031,245.81</u>	<u>163,656,327.42</u>
合计	<u>15,032,804,825.89</u>	<u>9,573,314,930.62</u>	<u>12,700,954,264.84</u>	<u>7,442,731,603.65</u>

## (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	10,775,047,652.18	7,500,037,993.73	3,567,451,414.00	2,684,421,350.01
商业地产销售	3,008,712,643.14	1,842,008,284.16	8,110,336,928.46	4,541,841,335.99
房地产租赁	478,318,388.75	50,109,103.68	426,134,676.57	52,812,590.23
百货业务	5,820,683.19	5,627,126.17	18,661,842.75	16,995,530.22
电影院业务	325,093,485.93	138,988,200.96	233,462,494.54	101,162,399.88
酒店服务业务	81,764,520.66	34,512,351.62	110,822,252.75	39,309,030.60
物业管理	252,370,196.69	8,761.94	162,079,100.16	784,444.65
其他	<u>105,677,255.35</u>	<u>2,023,108.36</u>	<u>72,005,555.61</u>	<u>5,404,922.07</u>
合计	<u>15,032,804,825.89</u>	<u>9,573,314,930.62</u>	<u>12,700,954,264.84</u>	<u>7,442,731,603.65</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	14,213,955,563.93	8,999,593,258.15	10,256,689,568.71	5,778,776,790.88
华北地区	589,212,235.00	443,967,400.97	1,560,391,520.27	987,891,122.44
东北地区	29,065,452.36	806,750.78	78,529,462.62	12,056,469.12
华中地区	147,476,227.08	125,167,569.98	748,153,156.75	659,710,984.18
西南地区	<u>53,095,347.52</u>	<u>3,779,950.74</u>	<u>57,190,556.49</u>	<u>4,296,237.03</u>
合计	<u>15,032,804,825.89</u>	<u>9,573,314,930.62</u>	<u>12,700,954,264.84</u>	<u>7,442,731,603.65</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	1,926,591,269.00	12.82%

## 38、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	757,566,256.48	634,990,085.36	应税收入的 5%
土地增值税	628,200,883.22	536,723,389.74	按土地增值率超率累进
城市维护建设税	54,874,712.73	45,924,503.80	流转税额的 7%
教育费附加	36,190,997.41	34,952,200.93	流转税额的 3%
其他	<u>6,773,556.38</u>	<u>16,028,337.92</u>	-
合计	<u>1,483,606,406.22</u>	<u>1,268,618,517.75</u>	

## 39、销售费用

项目	本期发生数	上期发生数
职工薪酬	68,888,769.75	58,901,316.68
行政	127,202,319.56	141,917,512.99
折旧与摊销	6,483,520.80	6,756,856.66
营销及企划费	172,569,621.16	218,326,615.80
物业管理费	163,099,095.33	139,790,718.43
其他	<u>11,455,363.40</u>	<u>6,254,736.11</u>
合计	<u>549,698,690.00</u>	<u>571,947,756.67</u>

## 40、管理费用

项目	本期发生数	上期发生数
职工薪酬	293,203,531.93	240,968,934.02
行政	152,580,591.28	193,501,327.48
税费	81,553,810.66	57,663,999.88
折旧与摊销	121,509,427.86	119,215,187.27
其他	<u>2,864,360.20</u>	<u>8,446,544.65</u>
合计	<u>651,711,721.93</u>	<u>619,795,993.30</u>

## 41、财务费用

项目	本期发生数	上期发生数
银行存款利息收入	-52,430,911.94	-31,800,682.78
利息支出	152,556,342.45	86,990,277.24
融资咨询费用	6,431,554.00	229,468.10
融资租赁费用	1,507,644.37	-
手续费	4,764,245.81	4,619,340.27
汇兑损益	<u>16,627.72</u>	<u>3,273,666.94</u>
合计	<u>112,845,502.41</u>	<u>63,312,069.77</u>

## 42、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	496,000,000.00	282,700,000.00

## 43、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	-5,496,969.56	-8,358,761.13
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,125,000.00	4,329,749.52
处置长期股权投资产生的投资收益	890,031,923.18	123,620,046.12
处置可供出售金融资产取得的投资收益	<u>36,878,750.66</u>	<u>326,152,756.45</u>
合计	<u>923,538,704.28</u>	<u>445,743,790.96</u>

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生数	上期发生数
无锡世茂新发展置业有限公司	-11,234,943.49	2,268,156.74
绍兴世茂投资发展有限公司	31,135,661.41	12,589,101.01
福建世茂新里程投资发展有限公司	-	-1,743,749.60
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	-3,959,527.40	-4,466,177.90
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	-87,321.46	-
上海茂沁投资管理有限公司	-7,844,808.47	-3,480,004.81
苏州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	-207,660.46	-320,961.58
宁波世纪新腾飞置业有限公司	-2,706,986.06	-4,098,282.12
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-3,370,009.80	-
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	-1,453.21	61,410.85
长沙世茂投资有限公司	-792,539.45	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	-5,738,574.76	-3,292,111.54
济南世茂彩石置业有限公司	-77.63	-
上海硕元健康管理有限公司	<u>-688,728.78</u>	-
合计	<u>-5,496,969.56</u>	<u>-8,358,761.13</u>

## (3) 公司本报告期处置长期股权投资产生的投资收益

项目	本期发生额
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	41,450,840.86
宁波鼎峰房地产开发有限公司	3,139,260.92
济南世茂彩石置业有限公司	-309.98
影院股权处置 <sup>注</sup>	<u>845,442,131.38</u>
合计	<u>890,031,923.18</u>

注：影院股权处置情况详见本附注“十五/3 向万达院线出售资产认购股份的事项”的披露。

## 44、资产减值损失

项目	本期发生数	上期发生数
坏账准备	75,127,623.11	15,115,252.29

## 45、营业外收入

## (1) 营业外收入类别

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
非流动资产处置利得合计	208,094.90	85,284.42	208,094.90
其中：固定资产处置利得	208,094.90	85,284.42	208,094.90
违约金收入	4,862,920.75	9,823,917.45	4,862,920.75
政府补助	10,300,214.43	34,477,163.90	10,300,214.43
罚款收入	2,524,785.13	433,292.55	2,524,785.13
赔款收入	360,890.93	636,110.39	360,890.93
其他	<u>8,797,415.63</u>	<u>3,200,536.79</u>	<u>8,797,415.63</u>
合计	<u>27,054,321.77</u>	<u>48,656,305.50</u>	<u>27,054,321.77</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	10,300,214.43	34,477,163.90	政府扶持基金

## 46、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	1,454,211.30	516,256.50	1,454,211.30
其中：固定资产处置损失	1,454,211.30	516,256.50	1,454,211.30
滞纳金	599,964.20	1,016,281.82	599,964.20
赔偿款	19,974,222.68	6,171,876.25	19,974,222.68
捐赠支出	20,500,000.00	-	20,500,000.00
其他	<u>1,926,385.23</u>	<u>777,530.71</u>	<u>1,926,385.23</u>
合计	<u>44,454,783.41</u>	<u>8,481,945.28</u>	<u>44,454,783.41</u>

## 47、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	571,770,524.58	1,002,498,572.96
递延所得税费用	<u>497,766,184.66</u>	<u>-122,303,393.46</u>
合计	<u>1,069,536,709.24</u>	<u>880,195,179.50</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	3,988,638,194.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	997,159,548.56
子公司适用不同税率的影响	

项目	本期发生额
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	7,663,393.03
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	26,152,246.64
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	38,561,521.01
所得税费用	1,069,536,709.24

#### 48、其他综合收益

详见本附注“六/34 其他综合收益”的披露。

#### 49、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	93,201,822.44	253,860,865.22
往来款	5,294,119,856.77	5,744,496,807.40
政府奖励款及补贴收入	10,300,214.43	34,593,356.73
利息收入	52,430,911.94	31,800,682.78
其他	85,297,253.10	40,919,446.14
合计	<u>5,535,350,058.68</u>	<u>6,105,671,158.27</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	163,637,562.14	138,730,012.58
销售费用及管理费用	719,230,508.91	702,233,336.28
往来款	6,904,994,625.36	2,107,040,166.26
其他	73,186,934.14	32,141,730.60
合计	<u>7,861,049,630.55</u>	<u>2,980,145,245.72</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	6,951,600,000.00	1,978,400,000.00
借款质押定期存单	61,860,000.00	-
合计	<u>7,013,460,000.00</u>	<u>1,978,400,000.00</u>

##### (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	48,347,745.46	25,298,428.56
借款质押定期存单	56,705,000.00	61,860,000.00
合计	<u>105,052,745.46</u>	<u>87,158,428.56</u>

## 50、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	2,919,101,485.00	2,607,856,043.09
加: 资产减值准备	75,127,623.11	15,115,252.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	67,868,710.41	73,541,213.80
无形资产摊销	10,036,595.20	10,171,738.22
长期待摊费用摊销	50,087,643.05	42,259,091.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	1,246,116.40	430,972.08
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-496,000,000.00	-282,700,000.00
财务费用(收益以“一”号填列)	160,495,540.82	87,219,745.34
投资损失(收益以“一”号填列)	-923,538,704.28	-445,743,790.96
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-164,785,882.40	-233,275,397.61
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	662,552,067.05	110,972,004.15
存货的减少(增加以“一”号填列)	-5,305,120,051.44	-7,248,282,859.10
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	2,999,072,782.74	2,944,917,050.21
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	389,021,057.12	2,393,681,238.35
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	445,164,982.78	76,162,301.77
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	5,999,077,392.95	4,027,725,343.06
减: 现金的年初余额	4,027,725,343.06	5,418,528,600.84
加: 现金等价物的期末余额	578,000,000.00	1,100,000,000.00
减: 现金等价物的年初余额	1,100,000,000.00	-
现金及现金等价物净增加额	1,449,352,049.89	-290,803,257.78

## (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	1,889,437,644.99
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	365,872,425.57
取得子公司支付的现金净额	1,523,565,219.42

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

<u>项目</u>	<u>金额</u>
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	800,969,457.97
其中：	
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	608,769,457.97
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	125,200,000.00
济南世茂彩石置业有限公司	67,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	150,088,543.42
其中：	
宁波鼎峰房地产开发有限公司	89,377,363.94
济南世茂彩石置业有限公司	50,462.66
绍兴世茂影院管理有限公司	14,220,770.52
苏州世茂影院管理有限公司	4,368,159.56
昆山世茂影院管理有限公司	6,243,064.94
福州世茂影院管理有限公司	1,926,499.70
徐州世茂影院管理有限公司	910,452.74
上海世茂影院管理有限公司	2,153,459.93
重庆世茂影院管理有限公司	353,293.63
昆明世茂影院有限公司	3,772,017.59
贵阳世茂影院管理有限公司	906,390.71
洛阳世茂影院有限公司	3,112,602.59
南昌世茂影院管理有限公司	2,869,820.58
济南世茂影院管理有限公司	4,457,945.32
上海虹桥世茂影院管理有限公司	1,426,595.55
南通世茂影院管理有限公司	1,377,243.81
绍兴世茂新纪元置业有限公司世茂假日酒店	12,542,153.55
绍兴世茂儿童玩具有限公司富阳分公司	20,246.10
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	10,000,000.00
其中：	
长沙世茂投资有限公司	10,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	660,880,914.55

## (4) 现金和现金等价物的构成

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
① 现金	5,999,077,392.95	4,027,725,343.06
其中：库存现金	1,007,152.73	1,579,421.90
可随时用于支付的银行存款	5,967,052,259.83	3,988,254,082.22
可随时用于支付的其他货币资金	31,017,980.39	37,891,838.94
可用于支付的存放中央银行款项	-	-

项目	期末余额	期初余额
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
② 现金等价物	578,000,000.00	1,100,000,000.00
其中：3 个月内到期的定期存单	578,000,000.00	1,100,000,000.00
③ 期末现金及现金等价物余额	6,577,077,392.95	5,127,725,343.06
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	56,705,000.00	61,860,000.00
货币资金合计	6,633,782,392.95	5,189,585,343.06

## 51、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	56,705,000.00	借款质押
存货	325,595,786.08	借款抵押
固定资产	487,224,802.15	借款抵押
无形资产	145,000,917.87	借款抵押
投资性房地产	7,408,800,000.00	借款抵押
合计	8,423,326,506.10	

## 52、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			1,567,608.55
其中：美元	83,764.69	6.4936	543,934.39
欧元	6.72	7.0952	47.68
港币	1,221,792.85	0.8378	1,023,618.05
加拿大元	1.80	4.6814	8.43

## (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 0.8378 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
--------	--------	--------	--------	--------

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
上海茂沁投资管理有限公司	2015年6月29日	771,950,299.99	51.00%	购买
常熟世茂新纪元置业有限公司	2015年9月15日	587,561,178.33	62.35%	购买
绍兴世茂投资发展有限公司	2015年8月12日	33,150,000.00	6.21%	购买
宁波世茂新腾飞置业有限公司	2015年7月22日	706,186,666.67	51.68%	购买

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海茂沁投资管理有限公司	2015年6月29日	工商核准	1,123,361,063.00	161,939,528.47
常熟世茂新纪元置业有限公司	2015年9月15日	工商核准	575,217,264.00	-31,226,436.53
绍兴世茂投资发展有限公司	2015年8月12日	工商核准	43,655,182.35	20,228,370.40
宁波世茂新腾飞置业有限公司	2015年7月22日	工商核准	595,129,148.00	80,460,991.29

## (2) 合并成本及商誉

合并成本	上海茂沁投资管理有 限公司	常熟世茂新纪元 置业有限公司	绍兴世茂投资发 展有限公司	宁波世茂新腾 飞置业有限公司
现金	771,950,299.99	587,561,178.33	33,150,000.00	706,186,666.67
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	771,950,299.99	587,561,178.33	33,150,000.00	706,186,666.67
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	687,872,924.44	520,698,697.71	26,194,383.01	629,549,829.27
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	84,077,375.55	66,862,480.62	6,955,616.99	76,636,837.40

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	上海茂沁投资管理 有限公司	常熟世茂新纪 元置业有限公司	绍兴世茂投资 发展有限公司	宁波世茂新腾 飞置业有限公司
	购买日账面价值	购买日账面价值	购买日账面价值	购买日账面价值
资产：	5,624,486,391.47	1,866,485,257.57	2,499,253,299.48	3,158,327,434.85
货币资金	97,733,127.50	94,136,002.71	12,340,818.16	161,662,477.20
应收账款	-	-	12,565,237.00	-
应收票据	-	217,524.80	-	-
预付款项	-	200,000,000.00	109,234.19	2,895,423.98
其他应收款	2,551,797,201.22	458,545,662.99	659,709,231.83	1,428,345,785.37



项目	上海茂沁投资管理	常熟世茂新纪元	绍兴世茂投资发	宁波世茂新腾飞
	有限公司	置业有限公司	展有限公司	置业有限公司
	购买日账面价值	购买日账面价值	购买日账面价值	购买日账面价值
存货	2,963,285,549.75	1,110,523,883.04	3,153,476.94	1,558,804,611.83
投资性房地产	-	-	1,770,000,000.00	-
固定资产	3,986,657.49	-	176,828.85	114,075.06
无形资产	-	-	-	4,526.41
长期待摊费用	-	-	1,499,907.76	-
递延所得税资产	7,683,855.51	3,062,184.03	39,698,564.75	6,500,535.00
负债：	4,275,768,589.99	1,040,921,540.11	1,348,639,582.19	1,940,048,353.45
借款	73,570,000.00	200,000,000.00	880,000,000.00	-
应付款项	8,136,163.50	5,117,640.12	18,748,708.05	-
应付票据	11,200,780.37	12,171,200.00	-	3,500,000.00
预收款项	1,554,412,671.00	775,228,405.70	-	469,607,844.00
应交税费	-124,004,029.01	-51,678,053.82	-641,592.43	-26,117,835.51
应付职工薪酬	-112,459.59	-	376,226.47	-21,882.40
应付利息	6,139,825.25	336,111.11	6,165,958.31	-
其他应付款	2,746,425,638.47	99,746,237.00	181,508,138.18	1,493,080,227.36
递延所得税负债	-	-	262,482,143.61	-
净资产	1,348,717,801.48	825,563,717.46	1,150,613,717.29	1,218,279,081.40
减：少数股东权益	-	-	-	-
取得的净资产	1,348,717,801.48	825,563,717.46	1,150,613,717.29	1,218,279,081.40

## (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
上海茂沁投资管理有限公司	660,844,877.04	660,844,877.04
常熟世茂新纪元置业有限公司	304,865,019.75	304,865,019.75
绍兴世茂投资发展有限公司	1,124,419,334.28	1,124,419,334.28
宁波世茂新腾飞置业有限公司	588,729,252.13	588,729,252.13

(续上表)

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	购买日之前与原持有股权相关
	按照公允价值重新计量	购买日的公允价值的确定	的其他综合收益转入投资收益
	产生的利得或损失	方法及主要假设	的金额
上海茂沁投资管理有限公司	-	-	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	-	-	-
绍兴世茂投资发展有限公司	-	-	-
宁波世茂新腾飞置业有限公司	-	-	-

## 2、处置子公司

## (1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	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
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-注1	60.00%	股权转让	2015年2月	协议约定	2,385,608.65
重庆世茂影院管理有限公司等14家影院注2	1,000,000,000.00	100.00%	股权转让	2015年12月	协议约定	845,442,131.38
济南世茂彩石置业有限公司注3	67,000,000.00	67.00%	股权转让	2015年11月	协议约定	-309.98

(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
宁波鼎峰房地产开发有限公司	40.00%	17,614,391.35	17,614,391.35	-	-	-
重庆世茂影院管理有限公司等14家影院	-	-	-	-	-	-
济南世茂彩石置业有限公司	33.00%	33,000,152.68	33,000,152.68	-	-	-

注 1：2015 年 2 月 4 日，宁波鼎峰房地产开发有限公司注册资本由 5,000 万元变更为 12,500 万元，新增注册资本分别由宁波环球置业有限公司和招商局地产控股股份有限公司出资缴纳。本次增资后，上海世茂股份有限公司持有的宁波鼎峰房地产开发有限公司股权变更为 40%，丧失控制权。

注 2：14 家影院分别为重庆世茂影院管理有限公司、绍兴世茂影院管理有限公司、苏州世茂影院管理有限公司、昆山世茂影院管理有限公司、福州世茂影院管理有限公司、徐州世茂影院管理有限公司、上海世茂影院管理有限公司、济南世茂影院管理有限公司、南昌世茂影院管理有限公司、昆明世茂影院有限公司、洛阳世茂影院有限公司、贵阳世茂影院管理有限公司、南通世茂影院管理有限公司、上海虹桥世茂影院管理有限公司。影院股权处置情况详见本附注“十五/3 向万达院线出售资产认购股份的事项”的披露。

注 3：公司本期丧失济南世茂彩石置业有限公司控制权，不再纳入合并报表范围。

## 3、其他原因的合并范围变动

## 本期新设子公司

名称	期末净资产	本期净利润
上海世茂御餐饮管理有限公司	-840.00	-840.00
上海博希商务咨询有限公司	1,999,256.11	-743.89
上海希美投资中心（有限合伙）	69,993,016.23	-6,983.77
闽侯世茂商业管理有限公司	1,395,424.53	1,395,424.53
上海硅浩信息科技有限公司	1,615,466.88	-384,533.12
上海欣易投资咨询有限公司	664,699.03	-335,300.97
上海杏熙投资咨询有限公司	-	-

## 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	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	福建省福州市	福建省福州市	销售百货	-	100.00%	设立
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	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
北京百鼎新世纪商业管理有限公司 <sup>注</sup>	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
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
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
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

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
上海韶修贸易有限公司	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
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
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
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
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
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
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
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
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	北京市	北京市	电影发行	-	100.00%	购入
上海世茂御餐饮管理有限公司	上海市	上海市	商业运营	-	100.00%	设立
上海博希商务咨询有限公司	上海市	上海市	商务信息咨询	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	
上海茂沁投资管理有限公司	上海市	上海市	商业运营	100.00%	-	购入
济南世茂天城置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	-	100.00%	购入
闽侯世茂商业管理有限公司	福建省福州市	福建省福州市	商业运营	-	100.00%	设立
上海硅浩信息科技有限公司	上海市	上海市	商务信息咨询	-	100.00%	设立
上海欣易投资咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	设立
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	100.00%	-	购入
绍兴世茂投资发展有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	商业运营	100.00%	-	购入
绍兴浙通商务咨询服务服务有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	商务信息咨询	-	100.00%	购入
常熟世茂新纪元置业有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	100.00%	-	购入
上海杏熙投资咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	设立

注：原“北京世茂新世纪商业管理有限公司”更名为“北京百鼎新世纪商业管理有限公司”。

## (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
	持股比例	数股东的损益	宣告分派的股利	权益余额
青岛海茂基础工程有限公司	10.00%	3,873.50	-	12,555,796.61
南京世茂房地产开发有限公司	50.00%	167,222,559.77	-	426,190,282.98
福建世茂投资发展有限公司	50.00%	151,975,280.27	-	424,372,859.60
南京世茂新里程置业有限公司	25.00%	-14,145,230.14	-	-41,920,159.56
福建世茂新里程投资发展有限公司	49.00%	102,232,334.68	-	1,796,246,170.42
上海世茂信择实业有限公司	49.00%	23,816.54	-	316,479,123.89
黑龙江通海建材贸易有限公司	49.00%	75,656,619.45	-	192,754,679.14
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	49.00%	1,034,328.29	-	111,315,229.75
武汉世茂嘉年华置业有限公司	49.00%	-12,660,485.87	-	315,846,003.67
青岛世奥投资发展有限公司	25.00%	-18,848,151.24	-	334,159,491.06
牡丹江雅商建材贸易有限公司	50.00%	240,015,683.48	-	433,744,356.43
石狮世茂房地产开发有限公司	64.09%	124,984,777.79	-	379,329,276.63
石狮世茂新城房地产开发有限公司	64.09%	56,916,921.61	-	286,022,016.40
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	64.09%	-598,728.69	-	176,800,815.47
石狮世茂商业管理有限公司	49.00%	-125,761.36	-	-130,951.56
厦门世茂商业管理有限公司	49.00%	-217,348.05	-	-217,348.05
上海希美投资中心（有限合伙）	42.86%	-2,993.24	=	29,997,006.76
合计		<u>873,467,496.79</u>	=	<u>5,193,544,649.64</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	108,296,800.88	768,559,200.50	876,856,001.38	28,110,282.16	-	28,110,282.16
南京世茂房地产开发有限公司	8,127,269,064.07	187,977,121.43	8,315,246,185.50	6,606,485,053.51	4,000,000.00	6,610,485,053.51
青岛世奥投资发展有限公司	1,695,145,925.18	1,310,578.99	1,696,456,504.17	359,818,539.94	-	359,818,539.94

## 2015 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
武汉世茂嘉年华置业有限公司	908,335,039.60	1,756,150,208.43	2,664,485,248.03	1,841,001,875.78	178,899,691.29	2,019,901,567.07
上海世茂信择实业有限公司	2,059,444,258.92	1,429,153,440.80	3,488,597,699.72	2,988,935,949.00	-	2,988,935,949.00
黑龙江通海建材贸易有限公司	4,826,946,322.04	267.09	4,826,946,589.13	4,761,636,414.34	-	4,761,636,414.34
牡丹江雅商建材贸易有限公司	748,303,121.07	518.89	748,303,639.96	212,507,589.13	-	212,507,589.13
青岛海茂基础工程有限公司	125,568,140.09	-	125,568,140.09	12,919.16	-	12,919.16
南京世茂新里程置业有限公司	58,190,787.44	746,124,583.41	804,315,370.85	521,996,009.15	450,000,000.00	971,996,009.15
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	257,135,894.34	-	257,135,894.34	28,961,956.08	-	28,961,956.08
石狮世茂房地产开发有限公司	3,424,758,281.98	1,484,032,734.41	4,908,791,016.39	3,734,351,786.64	119,553,532.35	3,853,905,318.99
石狮世茂新城房地产开发有限公司	5,240,417,760.35	9,751,949.41	5,250,169,709.76	4,389,731,971.59	708,717.38	4,390,440,688.97
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	1,708,628,085.41	359,142.06	1,708,987,227.47	1,110,062,324.50	-	1,110,062,324.50
福建世茂新里程投资发展有限公司	3,535,017,590.55	2,097,896,466.06	5,632,914,056.61	1,729,156,962.65	248,609,227.50	1,977,766,190.15
石狮世茂商业管理有限公司	4,561,006.93	377,635.49	4,938,642.42	5,205,890.50	-	5,205,890.50
厦门世茂商业管理有限公司	3,327,356.78	296,421.36	3,623,778.14	3,567,345.58	-	3,567,345.58
上海希美投资中心(有限合伙)	890.31	70,002,327.92	70,003,218.23	10,202.00	-	10,202.00

(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	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
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

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
公司						
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 2)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
福建世茂投资发展有限公司	170,000.00	303,950,560.54	303,950,560.54	6,590,799.58
南京世茂房地产开发有限公司	3,400,944,464.00	668,890,239.09	668,890,239.09	1,013,770,437.14
青岛世奥投资发展有限公司	14,369,876.00	-75,392,604.97	-75,392,604.97	230,542,527.03
武汉世茂嘉年华置业有限公司	123,221,128.00	-25,837,726.26	135,530,607.51	159,199,738.08
上海世茂信择实业有限公司	-	48,605.19	48,605.19	403,050,105.19
黑龙江通海建材贸易有限公司	170,562,674.81	38,579,675.96	38,579,675.96	158,786,096.98
牡丹江雅商建材贸易有限公司	321,139,203.21	193,441,806.72	193,441,806.72	-11,038,204.44
青岛海茂基础工程有限公司	-	38,734.85	38,734.85	-6,953,315.79
南京世茂新里程置业有限公司	81,764,520.66	-56,580,920.59	-56,580,920.59	-418,772,097.38
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	17,745,161.25	2,110,874.05	2,110,874.05	-1,754,265.31
石狮世茂房地产开发有限公司	1,781,590,684.00	195,025,562.57	315,964,853.10	-118,309,570.02
石狮世茂新城房地产开发有限公司	2,522,445,241.00	89,925,549.66	89,925,549.66	-224,961,618.61
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	-	-870,085.11	-870,085.11	-530,094,701.98
福建世茂新里程投资发展有限公司	862,937,473.54	208,637,417.72	206,424,736.47	622,093,516.01
石狮世茂商业管理有限公司	3,100,000.00	-256,655.83	-256,655.83	3,903,863.22
厦门世茂商业管理有限公司	6,036,056.72	-443,567.44	-443,567.44	330,140.78
上海希美投资中心（有限合伙）	-	-6,983.77	-6,983.77	890.31

(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	-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

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
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	-

## 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
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
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	40.00%	-	40.00%	权益法
上海硕元健康管理有限公司	上海市	上海市	健康管理咨询	50.00%	-	50.00%	权益法
联营企业							
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
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	33.00%	-	33.00%	权益法

### (2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		
	苏州工业园区世茂世 纪置业有限公司	长沙世茂投资 有限公司	宁波鼎峰房地产开 发有限公司
流动资产	5,072,949,124.32	2,393,411,437.57	2,112,170,782.93
其中：现金和现金等价物	21,957,447.27	2,488,246.42	12,126,598.88
非流动资产	7,579,138.99	2,130,224.98	5,572,509.89
资产合计	5,080,528,263.31	2,395,541,662.55	2,117,743,292.82



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	长沙世茂投资 有限公司	宁波鼎峰房地产开 发有限公司
流动负债	2,987,719,879.83	1,401,740,642.54	1,903,601,418.84
非流动负债	<u>114,000,000.00</u>	=	<u>100,000,000.00</u>
负债合计	<u>3,101,719,879.83</u>	<u>1,401,740,642.54</u>	<u>2,003,601,418.84</u>
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,978,808,383.48	993,801,020.01	114,141,873.98
按持股比例计算的净资产份额	791,523,353.39	486,962,499.80	45,656,749.59
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	791,523,353.39	486,962,499.80	45,656,749.59
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-
营业收入	230,000.00	-	-
财务费用	-232,873.52	-42,033.45	-21,096.40
所得税费用	-3,299,606.16	-539,142.48	-2,564,368.13
净利润	-9,898,818.49	-1,617,427.44	-7,693,104.40
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	-9,898,818.49	-1,617,427.44	-7,693,104.40
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		
	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	上海硕元健康管理有 限公司
流动资产	5,234,589,196.26	372,721.94	2,500,900.03
其中：现金和现金等价物	2,015,943.58	177,429.38	1,680,852.89
非流动资产	<u>326,111.89</u>	<u>93,088.29</u>	<u>2,915,674.92</u>
资产合计	<u>5,234,915,308.15</u>	<u>465,810.23</u>	<u>5,416,574.95</u>
流动负债	2,235,893,643.81	-23,841.10	547,178.73
非流动负债	<u>1,600,000,000.00</u>	=	=
负债合计	<u>3,835,893,643.81</u>	<u>-23,841.10</u>	<u>547,178.73</u>
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,399,021,664.34	489,651.33	4,869,396.22
按持股比例计算的净资产份额	695,548,320.39	171,377.96	2,111,271.22
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	695,548,320.39	171,377.96	2,111,271.22
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-

项目	期末余额/本期发生额		
	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	上海硕元健康管理有限公司
营业收入	-	-	-
财务费用	-67,938.76	144.30	-6,071.19
所得税费用	-59,052.86	-	57,924.14
净利润	-177,158.58	-593,315.59	-3,078,303.27
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	-177,158.58	-593,315.59	-3,078,303.27
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		
	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
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

项目	期初余额/上期发生额		
	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

本年度收到的来自合营企业的股利

项目	期初余额/上期发生额		
	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
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	-	-	-

### (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	
	无锡世茂新发展置业有限公司	济南世茂彩石置业有限公司
流动资产	1,117,467,265.30	612,050,303.24
非流动资产	<u>13,051,537.59</u>	-
资产合计	<u>1,130,518,802.89</u>	<u>612,050,303.24</u>
流动负债	1,067,541,201.59	512,050,075.81
非流动负债	-	-

项目	期末余额/本期发生额	
	无锡世茂新发展置业有限公司	济南世茂彩石置业有限公司
负债合计	<u>1,067,541,201.59</u>	<u>512,050,075.81</u>
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	62,977,601.30	100,000,227.43
按持股比例计算的净资产份额	28,420,707.29	33,000,075.05
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	28,420,707.29	33,000,075.05
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	211,723,438.74	-
净利润	-26,802,331.83	227.43
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-26,802,331.83	227.43
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			
	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	-	-	-	-
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

项目	期初余额/上期发生额			
	嘉兴世茂新世紀置业有限公司	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
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				

## 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。2015年12月31日，本公司的带息债务主要为人民币借款，金额合计为548,376万元、短期融资票据余额399,738.14万元以及中期票据余额347,107.27万元。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	-	-	1,567,608.55
其中：美元	83,764.69	6.4936	543,934.39
欧元	6.72	7.0952	47.68
港币	1,221,792.85	0.8378	1,023,618.05
加拿大元	1.8	4.6814	8.43

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	1,289,486,706.21
其中：海通证券股份有限公司	134,470,000.00
万达电影院线股份有限公司	1,000,000,000.00
杭州世茂世纪置业有限公司	85,016,706.21
上海上美化妆品有限公司	70,000,000.00

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，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

### (3) 流动风险

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 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	
持续的公允价值计量	134,470,000.00	22,337,800,000.00	-	22,472,270,000.00
可供出售金融资产	134,470,000.00	1,000,000,000.00	-	1,134,470,000.00
债务工具投资	-	-	-	-
权益工具投资	134,470,000.00	1,000,000,000.00	-	1,134,470,000.00
其他	-	-	-	-
投资性房地产	-	21,337,800,000.00	-	21,337,800,000.00
出租用的土地使用权	-	-	-	-
出租的建筑物	-	14,423,800,000.00	-	14,423,800,000.00
持有并准备出租的未完工房屋建筑物	-	6,914,000,000.00	-	6,914,000,000.00

## 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
可供出售金融资产			
万达院线限售非流通股	1,000,000,000.00		注 1
投资性房地产			
出租的建筑物	14,423,800,000.00	收益法、市场比较法	注 2
持有并准备出租的未完工房屋建筑物	<u>6,914,000,000.00</u>	假设开发法、成本法	注 3
投资性房地产合计	<u>21,337,800,000.00</u>		
合计	<u>22,337,800,000.00</u>		

注 1：公司本期向万达电影院线股份有限公司转让所持重庆世茂影院管理有限公司等 14 家公司 100% 股权，所获取对价为万达院线人民币普通股 13,506,212 股（详情于本报告附注十五、3 列示），由于该股票为限售非流通股，期末公允价值参照非公开发行有明确锁定期股票的公允价值的确定方法计算。

注 2：对于已完工并且用于出租的建筑物，能够测算其未来收益，且相关房产可以从房地产交易市场获得与估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用收益法与市场比较法进行估值，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

注 3：对于持有并准备出租的未完工房屋建筑物，由于可以获取其已经完工部分与预计达到可使用状态的未完工部分成本，且可以从房地产交易市场获得与完工后估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用假设开发法与成本法进行估值，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

## 十一、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	业务性质
世茂房地产控股有限公司 <sup>注 2</sup>	母公司	外国企业	开曼群岛	投资控股
Peak Gain International Limited <sup>注 1</sup>	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	58.92%	68.14%	是	3,472,571,464.00 股， 每股面值 0.10 港币
Peak Gain International Limited	43.73%	43.73%	否	1 股 1 美元普通股

本企业的母公司情况的说明：

注 1：Peak Gain International Limited 持有公司 43.73% 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 58.92% 的股份。

注 3：许荣茂先生持有世茂房地产控股有限公司 65.96% 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
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
Peak Castle Assets Limited	同受一方控制	不适用
Perfect Zone International Limited	同受一方控制	不适用
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



<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>
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
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	控股股东之合营企业	56380000-1
上海逸景园林景观工程有限公司	同受一方控制	69419118-9
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制	79096226-2
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
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
福建世茂置业有限公司	同受一方控制	68529044-1
南京硕天投资管理有限公司	同受一方控制	05797081-7
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
世茂天成物业服务集团有限公司	同受一方控制	78057147-9
Prime Master Holdings Ltd	同受一方控制	不适用
牡丹江世拓建材贸易有限公司	同受一方控制	67290848-4
南京明茂置业有限公司	同受一方控制	30273462-4
上海艾菲迪建材贸易有限公司	同受一方控制	58872724-2
天津生态城世茂新纪元投资开发有限公司	同受一方控制	69740202-5
合肥世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	39500057-3
武汉虹玉置业有限公司	同受一方控制	59453140-6
青岛城市建设投资(集团)有限责任公司	公司重要子公司股东之关联方	67526435-4
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	79833369-8
济南世茂彩石置业有限公司	联营企业	08404833-4
Fine Tune Investments Ltd	同受一方控制	不适用
诺斯(上海)融资租赁有限公司	同受一方控制	32051626-8
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制	09181201-1
宁波世茂新里程置业有限公司	同受一方控制	58050520-7
尚隽商业保理(上海)有限公司	控股股东之合营企业	32169877-X
珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	公司重要子公司之股东	33472985-4

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	控股股东之合营企业	07105016-0
宁波世茂新世纪房地产开发有限公司	控股股东之合营企业	06290780-4
宁波鼎峰房地产开发有限公司	注 1	07494746-7
宁波世茂新腾飞置业有限公司	注 2	06664952-3
绍兴世茂投资发展有限公司	注 2	66392795-8
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	注 2	55403777-x
常熟世茂新纪元置业有限公司	注 2	07822529-3
济南世茂天城置业有限公司	注 2	08402406-8
上海茂沁投资管理有限公司	注 2	08413019-4
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	注 3	66392685-9

注 1：公司本期丧失宁波鼎峰房地产开发有限公司控制权，不再纳入合并报表范围，作为合营企业核算。

注 2：公司本期取得绍兴世茂投资发展有限公司、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、绍兴浙通商务咨询服务有限公司、济南世茂天城置业有限公司和上海茂沁投资管理有限公司控制权，纳入合并报表范围。

注 3：公司本期处置嘉兴世茂新世纪置业有限公司股权，不再作为联营企业。

## 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
绍兴世茂投资发展有限公司	采购商品	5,503,410.00	-
世茂天成物业服务集团有限公司	接受劳务	12,167,586.13	2,759,322.29
绍兴世茂投资发展有限公司	接受劳务	448,029.30	-
上海逸景园林景观工程有限公司	采购商品	-	89,832.00
上海世源建材贸易有限公司	采购商品	-	637,044.00
上海世茂企业发展有限公司	委托贷款利息	17,640,000.00	-

#### 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
无锡世茂新发展置业有限公司	提供劳务	5,385,694.80	12,681,937.51
常熟世茂新纪元置业有限公司	提供劳务	2,648,639.42	4,851,821.28
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	提供劳务	441,011.28	432,120.72
沈阳世茂新发展置业有限公司	提供劳务	1,904,293.39	2,252,870.80
宁波世茂新腾飞置业有限公司	提供劳务	1,385,338.45	2,699,840.28
南昌世茂新发展置业有限公司	提供劳务	4,891,880.51	2,629,489.90
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	提供劳务	6,044,718.57	3,603,006.64
长沙世茂投资有限公司	提供劳务	394,169.58	-

<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>
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	提供劳务	212,045.19	898,241.70
上海容承企业管理有限公司	提供劳务	619,430.00	-
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	提供劳务	63,564.13	-
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	提供劳务	6,240,000.00	8,000,000.00
大连世茂嘉年华置业有限公司	提供劳务	605,826.76	-
泉州世茂新领域置业有限公司	提供劳务	-	1,999,900.00
牡丹江睿智营销企划有限公司	提供劳务	21,891.00	1,599,181.00
牡丹江睿智营销企划有限公司	销售商品	-	466,140.94
济南世茂天城置业有限公司	提供劳务	-	7,183,459.35
绍兴浙通商务咨询服务服务有限公司	销售商品	-	43,050.61
绍兴世茂投资发展有限公司	销售商品	-	12,500.00
烟台世茂置业有限公司	销售商品	-	11,220.00
世茂天成物业服务集团有限公司	销售商品	-	1,245.28

## (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 租赁收入</u>	<u>上期确认的 租赁收入</u>
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	世茂大厦	4,072,493.58	4,221,457.44

## 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 租赁费</u>	<u>上期确认的 租赁费</u>
南昌世茂新发展置业有限公司	世茂广场	210,877.82	828,990.50
绍兴世茂投资发展有限公司	世茂广场	448,029.30	2,560,530.24
烟台世茂置业有限公司	世茂广场	1,731,737.28	1,731,737.28
诺斯(上海)融资租赁有限公司 <sup>注</sup>	主题乐园设备	1,507,644.37	-

注: 本公司 2015 年度与诺斯(上海)融资租赁有限公司就石狮世茂主题乐园相关设备开展融资租赁业务, 合同总额 6,686.46 万元, 本报告期内确认融资租赁费用共计 1,507,644.37 元。

## (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 经履行完毕</u>
济南世茂彩石置业有限公司	934,000,000.00	2015/12/29	2018年12月29日或借款人履行 债务的期限届满之日起两年	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
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	300,000,000.00	2015/7/24	2018年7月23日或主债权履行	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>
			期届满之日起两年	
长沙世茂投资有限公司	990,000,000.00	2015/1/16	2018年1月15日或借款人履行 债务的期限届满之日起两年	否

## 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\17 借款情况。

## (4) 委托贷款情况

<u>项目</u>	<u>期末借款余额</u>	<u>委托人</u>	<u>担保目的</u>
短期借款	300,000,000.00	上海世茂企业发展有限公司	短期借款 30,000 万元

## (5) 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	10,709,500.00	11,576,770.00

## 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	厦门信诚建筑装饰有限公司	1,199,729.00	278,942.00
其他应收款	苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	311,878,502.75	238,717,027.59
其他应收款	无锡世茂新发展置业有限公司	519,820,438.69	219,838,564.89
其他应收款	宁波鼎峰房地产开发有限公司	760,440,868.00	-
其他应收款	嘉兴世茂新世纪置业有限公司	-	26,919,444.07

## (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
应付账款	世茂天成物业服务集团有限公司	-	670,128.55
应付账款	上海世源建材贸易有限公司	1,350,009.00	1,223,102.00
应付账款	上海逸景园林景观工程有限公司	18,849,791.00	18,849,791.00
应付账款	牡丹江世拓建材贸易有限公司	126,975.90	-
预收帐款	北京鹏丽花园房地产发展有限公司	-	410,649.30
预收帐款	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	-	4,000,000.00
预收帐款	青岛城市建设投资（集团）有限责任公司	21,900,000.00	-
其他应付款	Peak Castle Assets Limited	4,704.18	401.58
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
其他应付款	世茂房地产控股有限公司	190,118,000.00	190,119,606.30
其他应付款	北京鹏丽花园房地产发展有限公司	333,570.84	893,184.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
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
其他应付款	大连世茂新纪元置业有限公司	-	2,030,000.00
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
其他应付款	牡丹江睿智营销企划有限公司	8,808,572.00	8,800,772.00
其他应付款	南昌世茂新发展置业有限公司	113,320.91	114,495.89
其他应付款	南京硕天投资管理有限公司	1,608,019.00	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	5,041,358.00	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
其他应付款	泉州世茂新发展置业有限公司	-	76,273,680.00
其他应付款	泉州世茂新领域置业有限公司	-	116,121,670.00
其他应付款	上海茂沁投资管理有限公司	-	193,134,000.00
其他应付款	上海世茂房地产有限公司	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
其他应付款	上海世茂酒店管理有限公司	1,641,112.63	3,765,917.13
其他应付款	世茂天成物业服务集团有限公司	-	483,493.09
其他应付款	上海世茂庄园置业有限公司	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	3,185.00
其他应付款	绍兴世茂酒店投资管理有限公司	13,550.00	-
其他应付款	绍兴世茂投资发展有限公司	-	610,724,784.08
其他应付款	绍兴世茂新置业发展有限公司	-	12,649,368.79
其他应付款	绍兴世茂置业有限公司	1,387,018.51	1,387,018.51
其他应付款	绍兴浙通商务咨询服务有限公司	-	14,280,487.89
其他应付款	沈阳世茂新发展置业有限公司	22,823,764.74	23,874,454.25
其他应付款	世茂房地产控股(BVI)有限公司	51,666,550.45	48,650,921.04
其他应付款	世茂香港房地产投资管理顾问有限公司	186,836.63	175,931.51
其他应付款	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	416,862,465.74	831,652,392.52
其他应付款	苏州世茂置业有限公司	24,058,990.00	9,718,298.00
其他应付款	文昌世茂置业有限公司	23,851,622.00	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	2,056,380.98
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
其他应付款	武汉世茂新城房地产开发有限公司	14,546,438.74	7,699,252.00
其他应付款	烟台世茂置业有限公司	1,909,012.02	2,283,692.82
其他应付款	长沙世茂投资有限公司	1,372,561,528.60	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
其他应付款	济南世茂彩石置业有限公司	389,643,568.00	-

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	尚隽商业保理（上海）有限公司	65,022,821.01	-
其他应付款	徐州世茂新城房地产开发有限公司	28,975,610.00	-
其他应付款	宁波世茂新里程置业有限公司	44,916,666.67	-
其他应付款	武汉虹玉置业有限公司	20,172,961.00	-
其他应付款	合肥世茂房地产开发有限公司	11,134,892.00	-
其他应付款	天津生态城世茂新纪元投资开发有限公司	5,997,000.00	-
其他应付款	上海艾菲迪建材贸易有限公司	1,332,000.00	-
其他应付款	昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	1,192,689.95	-
其他应付款	南京明茂置业有限公司	852,000.00	-
其他应付款	Fine Tune Investments Ltd	300,000.00	-
其他应付款	上海容承企业管理有限公司	98,852.66	-
其他应付款	Prime Master Holdings Ltd	81,601.50	-
其他应付款	珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	798,856,164.38	-
长期应付款	诺斯（上海）融资租赁有限公司	61,753,521.40	-

## 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	-
公司本期行权的各项权益工具总额	4,627,500.00
公司本期失效的各项权益工具总额	1,800,000.00
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	9,755,000.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	3,508,500.00

#### 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<sub>f</sub> 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 <sup>注1</sup>	70,400.00 万元
租赁承诺 <sup>注2</sup>	89,019.34 万元

注 1: 截至 2015 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 70,400.00 万元。

注 2: 截至 2015 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 89,019.34 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

2015 年 6 月 12 日, 中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行向浙江省高级人民法院提出民事诉状, 要求上海世茂股份有限公司就杭州世茂世纪置业有限公司所欠贷款及利息共计 390,126,821.30 元承担连带保证责任。截至报告日, 此案件尚在一审审判阶段。

### (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
济南世茂彩石置业有限公司	企业借款	93,400.00 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
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	银行借款	30,000.00 万元	无	无
长沙世茂投资有限公司	企业借款	99,000.00 万元	无	无
常州世茂新城房地产开发有限公司	购房者	4,245.95 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	177,173.76 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	2,390.07 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	23,978.67 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	2,238.00 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	26,132.26 万元	尚无法估计	可能性
常熟世茂新纪元置业有限公司	购房者	23,649.66 万元	尚无法估计	可能性
济南世茂置业有限公司	购房者	40,672.28 万元	尚无法估计	可能性
济南世茂天城置业有限公司	购房者	83,100.74 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	107,514.93 万元	尚无法估计	可能性
宁波世茂理想置业有限公司	购房者	899.18 万元	尚无法估计	可能性
宁波世茂新腾飞置业有限公司	购房者	15,916.01 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	90,693.37 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	49,207.24 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	48,525.16 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	11,799.54 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 2015 年度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 2015 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 4,245.95 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 2015 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 177,173.76 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 2015 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 2,390.07 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 2015 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 23,978.67 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 2015 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 2,238.00 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 2015 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 26,132.26 万元。

公司控股子公司常熟世茂新纪元置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日,常熟世茂新纪元置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 23,649.66 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 2015 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 40,672.28 万元。

公司控股子公司济南世茂天城置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日,济南世茂天城置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 83,100.74 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 2015 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 107,514.93 万元。

公司控股子公司宁波世茂理想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 2015 年 12 月 31 日,宁波世茂理想置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 899.18 万元。

公司控股子公司宁波世茂新腾飞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 2015 年 12 月 31 日,宁波世茂新腾飞置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 15,916.01 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 2015 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 90,693.37 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 2015 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 49,207.24 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 2015 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 48,525.16 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 2015 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 11,799.54 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“16 沪世茂 CP001” 200,000 万元,票面年利率 3.00%,到期日 2017 年 1 月 12 日,募集资金已于 2016 年 1 月 12 日到账	增加流动负债 200,000 万元
股票和债券的发行	第七届董事会第十次会议审议通过关于非公开发行不	增加股本不超过 75,000 万元

项目	内容 对财务状况和经营成果的影响数
	超过 750,000,000 股股票的预案，用于收购前海世茂发展（深圳）有限公司、南昌水城投资股份有限公司及杭州世茂瑞盈置业有限公司股权及项目开发建设

## 2、利润分配情况

项目	金额
拟分配的利润或股利	210,524,749.38
经审议批准宣告发放的利润或股利	210,524,749.38

## 十五、其他重要事项

### 1、认购重庆银行股份有限公司（01963，H 股）股份的事项

2015 年 6 月 24 日，公司与重庆银行股份有限公司（以下简称“重庆银行”）签订《特定授权发行 H 股认购协议》，公司及子公司上海世茂股份投资管理顾问（香港）有限公司以每股新 H 股 7.65 港元认购重庆银行 210,913,650 股，合计 1,613,489,422.50 港元，占已发行 H 股总数约 18.23%。

2015 年 11 月 5 日，上述各方签署《股份认购协议之终止协议》。

### 2、向万达院线出售资产认购股份的事项

2015 年 6 月 25 日，公司与万达电影院线股份有限公司（以下简称“万达院线”）达成战略合作，并签订《万达电影院线股份有限公司与上海世茂股份有限公司、世茂影院投资发展有限公司之发行股份购买资产协议》。公司向万达院线转让公司下属世茂影院投资发展有限公司（以下简称“世茂影院”）所持有的重庆世茂影院管理有限公司、福州世茂影院管理有限公司、贵阳世茂影院管理有限公司、济南世茂影院管理有限公司、昆明世茂影院有限公司、昆山世茂影院管理有限公司、洛阳世茂影院有限公司、南昌世茂影院管理有限公司、南通世茂影院管理有限公司、上海虹桥世茂影院管理有限公司、上海世茂影院管理有限公司、绍兴世茂影院管理有限公司、苏州世茂影院管理有限公司和徐州世茂影院管理有限公司共 14 家公司（以下简称“重庆世茂影院管理有限公司等 14 家公司”）100%股权，交易对价总额为 100,000 万元。万达院线将以向世茂影院非公开发行股份方式购买重庆世茂影院管理有限公司等 14 家公司的 100%股权。发行股票的种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为 1 元；发行价格为万达院线第三届董事会第 21 次会议决议公告日前 20 个交易日万达院线股票交易均价的 90%，即为 148.08 元/股，预计本次发行股份数为不高于 6,753,106 股；世茂影院通过本次交易取得的股份，自本次股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。

2015 年 11 月 4 日，万达院线收到中国证监会《关于核准万达电影院线股份有限公司向张龙等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可【2015】2438 号），核准万达院线向世茂影院投资发展有限公司发行 6,753,106 股股份购买相关资产。2015 年 9 月 25 日，万达院线以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，万达院线向世茂影院非公开发行股份的发行价格调整至 74.04 元/股，发行股份数为 13,506,212 股。

公司全资子公司世茂影院投资发展有限公司所认购的 13,506,212 股万达院线股票上市日为 2016 年 1 月 4 日，该批股份已于 2015 年 12 月 31 日登记完成，并正式列入万达院线股东名册，预计流通时间为 2017 年 1 月 4 日。

## 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	10,088,630.60	100.00%	143,142.49	1.42%	9,945,488.11
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	=	=
合计	<u>10,088,630.60</u>	<u>100.00%</u>	<u>143,142.49</u>	<u>1.42%</u>	<u>9,945,488.11</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>

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	9,124,454.48	45,622.27	0.50%
1 至 2 年	953,150.00	95,315.00	10.00%
2 至 3 年	<u>11,026.12</u>	<u>2,205.22</u>	20.00%
合计	<u>10,088,630.60</u>	<u>143,142.49</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 47,050.00 元；本期无收回坏账准备。

## (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	3,676,533.57	18,382.67	1 年以内	36.44%
第二名	非关联方	1,704,895.13	8,524.48	1 年以内	16.90%
第三名	非关联方	1,557,921.74	7,789.61	1 年以内	15.44%
第四名	非关联方	933,985.76	4,669.93	1 年以内	9.26%
第五名	非关联方	820,371.04	4,101.86	1 年以内	8.13%
合计		<u>8,693,707.24</u>	<u>43,468.55</u>		<u>86.17%</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	21,534,802,445.42	99.45%	-	-	21,534,802,445.42
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	119,208,486.19	0.55%	8,238,983.38	6.91%	110,969,502.81
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>21,654,010,931.61</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,238,983.38</u>	-	<u>21,645,771,948.23</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	15,718,169,291.59	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>15,751,147,234.35</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,409,689.04</u>		<u>15,746,737,545.31</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
合并范围内关联方	16,099,620,359.02	-	- 关联方不计提坏账
上海世茂企业发展公司	8,603.00	-	- 关联方不计提坏账
宁波鼎峰房地产开发有限公司	760,440,868.00	-	- 关联方不计提坏账
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	1,835,808,064.67	-	- 关联方不计提坏账
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	2,473,790,801.75	-	- 关联方不计提坏账
济南世茂彩石置业有限公司	60,050,000.00	-	- 关联方不计提坏账
无锡世茂新发展置业有限公司	<u>305,083,748.98</u>	-	- 关联方不计提坏账
合计	<u>21,534,802,445.42</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	86,329,993.07	431,649.97	0.50%
1 至 2 年	8,233,860.17	823,386.02	10.00%
2 至 3 年	21,129,776.14	4,225,955.23	20.00%
3 至 4 年	106,266.57	31,879.97	30.00%
4 至 5 年	1,900.00	760.00	40.00%
5 年以上	<u>3,406,690.24</u>	<u>2,725,352.19</u>	80.00%
合计	<u>119,208,486.19</u>	<u>8,238,983.38</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 3,829,294.34 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	
				期末余额合计	坏账准备
				数的比例	期末余额
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	往来款	2,473,790,801.75	1 年以内	11.46%	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	往来款	1,835,808,064.67	1 年以内	8.50%	-
上海茂沁投资管理有限公司	往来款	1,545,403,653.39	1 年以内	7.16%	-
宁波世茂新腾飞置业有限公司	往来款	1,384,756,199.58	1 年以内	6.41%	-
北京同涞房地产开发有限公司	往来款	<u>1,234,228,400.00</u>	1 年以内	<u>5.72%</u>	-
合计		<u>8,473,987,119.39</u>		<u>39.25%</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
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营企业	2,473,790,801.75	11.42%
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	合营企业	1,835,808,064.67	8.48%
上海茂沁投资管理有限公司	子公司	1,545,403,653.39	7.14%
宁波世茂新腾飞置业有限公司	子公司	1,384,756,199.58	6.39%
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	1,234,228,400.00	5.70%
世茂影院投资发展有限公司	子公司	1,231,382,890.62	5.69%
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	子公司	1,192,276,500.00	5.51%
上海世茂新体验置业有限公司	子公司	1,117,941,981.05	5.16%
世茂商业管理有限公司	子公司	1,041,777,755.33	4.81%
苏州世茂投资发展有限公司	子公司	820,560,314.02	3.79%
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业	760,440,868.00	3.51%
济南世茂置业有限公司	子公司	739,410,803.42	3.41%
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	子公司	538,712,439.74	2.49%
青岛世茂滨海置业有限公司	子公司	492,363,838.20	2.27%
北京财富时代置业有限公司	子公司	483,367,915.92	2.23%
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	子公司	440,987,824.26	2.04%
昆山世茂华东商城开发有限公司	子公司	432,532,071.16	2.00%
芜湖世茂新发展置业有限公司	子公司	426,627,220.00	1.97%
天津茂悦投资有限公司	子公司	400,265,236.11	1.85%
徐州世茂置业有限公司	子公司	355,968,543.09	1.64%
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	305,083,748.98	1.41%
世茂物业管理有限公司昆山分公司	子公司	297,900,000.00	1.38%
上海世茂信择实业有限公司	子公司	224,870,000.00	1.04%
石狮世茂新城房地产开发有限公司	子公司	178,485,981.88	0.82%
绍兴世茂投资发展有限公司	子公司	167,345,209.00	0.77%
北京百鼎新世纪商业管理有限公司	子公司	162,908,207.90	0.75%
宁波世茂理想置业有限公司	子公司	146,518,559.88	0.68%
昆山世茂房地产开发有限公司	子公司	145,221,970.34	0.67%
青岛世奥投资发展有限公司	子公司	131,775,829.34	0.61%
青岛世茂投资发展有限公司	子公司	110,370,461.20	0.51%
上海世茂玺美企业管理有限公司	子公司	105,946,337.37	0.49%
苏州世茂商业物业管理有限公司	子公司	79,741,600.00	0.37%
南京世茂房地产开发有限公司	子公司	70,345,021.57	0.32%
常州世茂新城房地产开发有限公司	子公司	69,391,982.99	0.32%
济南世茂彩石置业有限公司	联营企业	60,500,000.00	0.28%
常熟世茂新纪元置业有限公司	子公司	47,974,518.87	0.22%

单位名称	与本公司关系	金额	占总金额比例
石狮世茂房地产开发有限公司	子公司	42,316,431.05	0.20%
福州世茂天城商业管理有限公司	子公司	37,230,000.00	0.17%
昆山世茂新纪元房地产有限公司	子公司	32,647,500.00	0.15%
芜湖世茂商业运营有限责任公司	子公司	27,660,000.00	0.13%
世茂物业管理有限公司	子公司	23,665,966.17	0.11%
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	子公司	22,270,000.00	0.10%
绍兴世茂新纪元置业有限公司	子公司	22,197,916.92	0.10%
上海世茂文化传媒有限公司	子公司	17,791,727.99	0.08%
常熟世茂商业经营有限公司	子公司	15,160,000.00	0.07%
武汉世茂嘉年华置业有限公司	子公司	12,900,441.24	0.06%
上海世茂世天投资有限公司	子公司	12,182,630.56	0.06%
世茂物业管理有限公司上海分公司	子公司	6,400,000.00	0.03%
济南世茂商业管理有限公司	子公司	4,912,413.60	0.02%
世茂物业管理有限公司常熟分公司	子公司	2,400,000.00	0.01%
世茂物业管理有限公司芜湖分公司	子公司	800,000.00	-
徐州世茂商业管理有限公司	子公司	754,120.06	-
上海沁珺投资管理有限公司	子公司	538,000.00	-
世茂物业管理有限公司上海分公司	子公司	432,943.60	-
上海世茂企业发展公司	外部关联方	8,603.00	-
上海博希商务咨询有限公司	子公司	1,001.60	-
合计		<u>21,535,252,445.42</u>	<u>99.45%</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	15,444,164,212.48	-	15,444,164,212.48
对联营、合营企业投资	<u>2,083,394,354.69</u>	=	<u>2,083,394,354.69</u>
合计	<u>17,527,558,567.17</u>	=	<u>17,527,558,567.17</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	10,364,263,077.26	-	10,364,263,077.26
对联营、合营企业投资	<u>4,754,895,121.64</u>	=	<u>4,754,895,121.64</u>
合计	<u>15,119,158,198.90</u>	=	<u>15,119,158,198.90</u>

#### (1) 对子公司投资



## 2015 年年度报告

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	-	200,000,000.00	-	-
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	-	-
苏州世茂投资发展有限公司	525,210,061.77	-	-	525,210,061.77	-	-
常州世茂新城房地产开发有限公司	268,724,234.90	-	-	268,724,234.90	-	-
常熟世茂新发展置业有限公司	704,772,287.26	-	-	704,772,287.26	-	-
芜湖世茂新发展置业有限公司	106,045,960.89	-	-	106,045,960.89	-	-
昆山世茂房地产开发有限公司	544,050,544.66	-	-	544,050,544.66	-	-
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	567,293,755.98	-	-	567,293,755.98	-	-
上海世茂新体验置业有限公司	909,119,555.41	-	-	909,119,555.41	-	-
绍兴世茂新纪元置业有限公司	242,396,838.47	-	-	242,396,838.47	-	-
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
上海世茂百货有限公司	250,000,000.00	-	-	250,000,000.00	-	-
常熟世茂商业经营有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
武汉世茂嘉年华置业有限公司	102,000,000.00	-	-	102,000,000.00	-	-
青岛世奥投资发展有限公司	750,000,000.00	-	-	750,000,000.00	-	-
济南世茂置业有限公司	1,460,520,800.00	-	-	1,460,520,800.00	-	-
上海世茂股份投资管理顾问 (香港)有限公司	63,444,060.00	-	-	63,444,060.00	-	-
苏州世茂商业物业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	500,000.00	199,500,000.00	-	200,000,000.00	-	-
上海世茂世天投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海世茂信择实业有限公司	255,000,000.00	-	-	255,000,000.00	-	-
南京世茂新里程置业有限公司	22,500,000.00	-	-	22,500,000.00	-	-
天津茂悦投资有限公司	380,000,000.00	-	-	380,000,000.00	-	-
青岛世茂投资发展有限公司	450,000,000.00	-	-	450,000,000.00	-	-
青岛世茂滨海置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
芜湖世茂商业运营有限责任公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
上海世茂投资咨询有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
上海世曜投资咨询有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海世茂铂信企业管理有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
上海世茂商业投资管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海世茂玺美企业管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
欣元有限公司	6.28	-	-	6.28	-	-
宁波世茂理想置业有限公司	350,000,000.00	-	-	350,000,000.00	-	-
福建世茂新里程投资发展 有限公司	999,144,751.93	-	-	999,144,751.93	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期		期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
				减少			
昆山世茂新纪元房地产有限公司	20,000,000.00	-	-	-	20,000,000.00	-	-
上海惠沁投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-	-
绍兴世茂投资发展有限公司	-	1,157,263,841.31	-	-	1,157,263,841.31	-	-
宁波世茂新腾飞置业有限公司	-	1,294,915,918.80	-	-	1,294,915,918.80	-	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	-	892,426,198.08	-	-	892,426,198.08	-	-
上海茂沁投资管理有限公司	-	1,432,795,177.03	-	-	1,432,795,177.03	-	-
上海博希商务咨询有限公司	-	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
上海欣易投资咨询有限公司	-	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
合计	<u>10,364,263,077.26</u>	<u>5,079,901,135.22</u>	=	=	<u>15,444,164,212.48</u>	=	=

## (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						
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	795,482,880.79	-	-	-3,959,527.40		
绍兴世茂投资发展有限公司	1,092,978,179.90	33,150,000.00	-	31,135,661.41		
上海茂沁投资管理有限公司	668,689,685.51	771,950,299.99	-	-7,844,808.47		
长沙世茂投资有限公司	487,755,039.25	-	-	-792,539.45		
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	689,605,099.82	6,030,542.03	-	-87,321.46		
上海世领投资管理有限公司	379,038.42	-	-	-207,660.46		
宁波鼎峰房地产开发有限公司	47,614,391.35	-	-	-3,370,009.80	1,119,600.00	292,768.04
上海硕元健康管理咨询有限公司		2,800,000.00	-	-688,728.78		
小计	<u>3,782,504,315.04</u>	<u>813,930,842.02</u>	=	<u>14,185,065.59</u>	<u>1,119,600.00</u>	<u>292,768.04</u>
② 联营企业						
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	29,065,147.33	-	29,065,147.33	-1,453.21		
无锡世茂新发展置业有限公司	41,285,826.57	-	-	-12,865,119.28		
宁波世茂新腾飞置业有限公司	591,436,238.19	706,186,666.67	-	-2,706,986.06		
常熟世茂新纪元置业有限公司	310,603,594.51	587,561,178.33	-	-4,303,931.07		
济南世茂彩石置业有限公司		33,000,000.00	-	75.05		
小计	<u>972,390,806.60</u>	<u>1,326,747,845.00</u>	<u>29,065,147.33</u>	<u>-19,877,414.57</u>	=	=
合计	<u>4,754,895,121.64</u>	<u>2,140,678,687.02</u>	<u>29,065,147.33</u>	<u>-5,692,348.98</u>	<u>1,119,600.00</u>	<u>292,768.04</u>

(续上表)

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 股利或利润	计提减 值准备	其他		期末余额
① 合营企业					
苏州工业园区世茂世纪置业有限 公司	-	-	-	791,523,353.39	-
绍兴世茂投资发展有限公司	-	-	-1,157,263,841.31	-	-
上海茂沁投资管理有限公司	-	-	-1,432,795,177.03	-	-
长沙世茂投资有限公司	-	-	-	486,962,499.80	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限 公司	-	-	-	695,548,320.39	-
上海世领投资管理有限公司	-	-	-	171,377.96	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-	-	-	45,656,749.59	-
上海硕元健康管理有限公司	-	-	-	2,111,271.22	-
小计	=	=	<u>-2,590,059,018.34</u>	<u>2,021,973,572.35</u>	-
② 联营企业					
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	-	-	1,453.21	-	-
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-	-	28,420,707.29	-
宁波世茂新腾飞置业有限公司	-	-	-1,294,915,918.80	-	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	-	-	-893,860,841.77	-	-
济南世茂彩石置业有限公司	-	-	-	33,000,075.05	-
小计	=	=	<u>-2,188,775,307.36</u>	<u>61,420,782.34</u>	-
合计	=	=	<u>-4,778,834,325.70</u>	<u>2,083,394,354.69</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	20,927,600.36	1,419,881.49	20,649,181.87	690,241.92
其他业务	<u>131,007,886.71</u>	<u>2,248,190.18</u>	<u>152,646,210.38</u>	<u>1,134,480.00</u>
合计	<u>151,935,487.07</u>	<u>3,668,071.67</u>	<u>173,295,392.25</u>	<u>1,824,721.92</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	1,000,000,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	-6,834,224.63	-52,468,312.64
处置长期股权投资产生的投资收益	41,450,840.86	135,640,375.63
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
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,125,000.00	4,329,749.52

项目	本期发生额	上期发生额
处置可供出售金融资产取得的投资收益	271,347.13	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>1,037,012,963.36</u>	<u>415,873,235.61</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	-1,246,116.40	-
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)	10,300,214.43	-
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	-	-
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	36,878,750.66	-
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	496,000,000.00	-
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	-26,454,559.67	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	892,156,923.18	公司所持有海通证券股份有限公司本期分红及影院股权转让收益
少数股东权益影响额	-155,823,050.00	-
所得税影响额	<u>-128,869,572.25</u>	-

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>说明</u>
合计	<u>1,122,942,589.95</u>	

## 2、净资产收益率及每股收益

<u>报告期利润</u>	<u>加权平均</u> <u>净资产收益率</u>	<u>每股收益</u>	
		<u>基本每股收益</u>	<u>稀释每股收益</u>
归属于公司普通股股东的净利润	11.95%	1.16	1.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.39%	0.52	0.52

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	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。
备查文件目录	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：2016 年 3 月 21 日

## 修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容