

公司代码：600823

债券代码：136303

债券代码：136528

公司简称：世茂股份

债券简称：16 世茂 G1

债券简称：16 世茂 G2

# 上海世茂股份有限公司 2016 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

2016年度母公司净亏损264,438,798.58元，连同母公司上年度可供股东分配的利润718,322,300.18元，扣除已宣告分配的股利210,524,749.38元，本年度末实际可供股东分配的利润为243,358,752.22元。

以截至2016年12月31日公司总股本2,679,405,901股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利0.8元(含税)，合计派发214,352,472.08元；同时以资本公积金向全体股东每10股转增4股，共计1,071,762,360股。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其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

适用 不适用

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

### 十、其他

适用 不适用

## 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.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	26
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	43
第七节	优先股相关情况.....	50
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	51
第九节	公司治理.....	59
第十节	公司债券相关情况.....	66
第十一节	财务报告.....	69
第十二节	备查文件目录.....	186

## 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 Shimao 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	2016年	2015年		本期比上年同期增减 (%)	2014年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	13,708,025,120.81	15,616,434,622.89	15,032,804,825.89	-12.22	12,700,954,264.84	12,700,954,264.84
归属于上市公司股东的净利润	2,118,832,759.79	2,034,086,230.39	2,045,633,988.21	4.17	1,894,124,847.60	1,892,146,372.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,690,731,580.41	922,691,398.26	922,691,398.26	83.24	1,415,284,133.50	1,415,284,133.50
经营活动产生的现金流量净额	1,135,004,610.27	-27,608,737.99	445,164,982.78	4,211.03	-1,571,151,567.44	76,162,301.77
		2015年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2014年末	
	2016年末	调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的	19,804,666,893.94	23,512,534,594.08	19,461,636,909.08	-15.77	18,677,816,611.26	16,077,935,247.56

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

司股东的净资产						
总资产	79,949,561,271.87	79,639,545,887.14	65,347,776,653.12	0.39	63,075,471,264.78	58,900,514,434.57

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2016年	2015年		本期比上年同期增减 (%)	2014年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.79	0.76	0.83	3.95	0.71	1.07
稀释每股收益 (元 / 股)	0.79	0.76	0.83	3.95	0.71	1.07
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.63	0.34	0.37	85.29	0.53	0.81
加权平均净资产收益率 (%)	8.77	10.32	11.95	减少1.55个百分点	12.26	12.43
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	8.27	5.39	5.39	增加2.88个百分点	9.3	9.3

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

**八、境内外会计准则下会计数据差异**

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明:**

适用 不适用

**九、2016 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	2,624,068,492.07	3,743,185,781.53	2,607,060,322.30	4,733,710,524.91
归属于上市公司股东的净利润	253,050,429.11	1,138,097,384.48	21,528,401.57	706,156,544.63

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	254,834,337.72	989,605,108.47	8,454,212.51	437,837,921.71
经营活动产生的现金流量净额	523,045,384.40	1,115,490,140.10	-720,511,022.76	216,980,108.53

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	2016 年金额	附注 (如适用)	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	-3,311,027.98		-1,246,116.40	-430,972.08
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与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	19,273,369.55		10,300,214.43	34,477,163.90
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	8,963,572.52			
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	14,990,617.20		-15,397,010.43	2,637,966.92

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	52,553,153.74		36,878,750.66	326,152,756.45
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	576,520,000.00		496,000,000.00	282,700,000.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	- 175,918,525.74		-26,454,559.67	6,128,168.40
其他符合非经常性损益定义的损益项目	26,954,551.26		892,156,923.18	4,329,749.52
少数股东权益影响额	33,985,070.87		-155,823,050.00	-14,237,848.11
所得税影响额	- 125,909,602.04		-125,020,319.64	- 162,916,270.90
合计	428,101,179.38		1,111,394,832.13	478,840,714.10

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
海通证券股份有限公司流通股	134,470,000.00	133,875,000.00	-595,000.00	
万达电影院线股份有限公司限售非	1,000,000,000.00	730,280,882.84	-269,719,117.16	



上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

流通股				
财通基金-上海银行-富春定增 696 号资产管理计划	-	77,100,000.00	77,100,000.00	
投资性房地产	24,632,399,604.41	25,529,560,000.00	897,160,395.59	576,520,000.00
合计	25,766,869,604.41	26,470,815,882.84	703,946,278.43	576,520,000.00

十二、 其他

适用 不适用

### 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、多元商业投资。

公司聚焦长三角、环渤海及海西等地区的一、二线经济发达城市。目前，公司在包括上海、北京、深圳、杭州、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、优秀的商业地产运营管理团队，以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

适用 不适用

1、2016 年 5 月 12 日，公司及下属子公司，与乐视控股（北京）有限公司签订了《乐视控股（北京）有限公司与上海世茂新体验置业有限公司、世茂商业管理有限公司、上海世茂股份有限公司关于北京财富时代置业有限公司、北京百鼎新世纪商业管理有限公司的股权转让协议》。协议约定公司将向乐视控股（北京）有限公司转让下属北京财富时代置业有限公司及北京百鼎新世纪商业管理有限公司 100%控股股权，交易价格合计 29.72 亿元。

2、2016 年 12 月 31 日，公司完成向上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”）购买前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”）51%股权、向 Far Flourish Limited（以下简称“远骅公司”）购买杭州世茂瑞盈置业有限公司（以下简称“杭州瑞盈”）100%股权、向世茂建设及其全资子公司购买南昌水城投资股份有限公司（以下简称“南昌水城”）100%股权的股权交易；其中，前海世茂 51%股权价格为 245,205.85 万元，杭州瑞盈 100%股权价格为 154,776.36 万元，南昌水城 100%股权价格为 67,062.06 万元。其中：境外资产 522,738,516.08（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.65%。

#### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

##### 1、品牌优势显著

经过多年的发展与沉淀，“世茂”品牌在全国具有极高的知名度和影响力，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”、“《第一财经 2016 年度地产汇 A 股上市房企综合实力 TOP50 之第 9 名》”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商业地产发展需要的，集商业运营、招商和管理等能力于一体的商业管理团队。多元化的管理团队秉承公司核心价值理念和专业化的工匠精神，积极向上，勤奋进取，以公司战略发展为目标，为公司壮大发展、为股东创造持续稳定的高收益而努力。

## 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约 1,000 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 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2016 年，我国经济发展面对的是 2009 年以来世界贸易增速最低、国际金融市场波动加剧、地区和全球性挑战突发多发的外部环境，面对的是国内结构性问题突出、风险隐患显现、经济下行压力加大的多重困难。在这种情况下，国家不断推进改革开放深入，加快调整经济结构，使得最终实现经济运行缓中趋稳、稳中向好的良好局面。

2016 年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，比上年增长 6.9%，其中，住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。房地产开发企业房屋施工面积 758,975 万平方米，比上年增长 3.2%，商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%，其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117,627 亿元，增长 34.8%，其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。

2016 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 137.08 亿元，同比减少 12.22%；实现净利润 27.38 亿元，同比减少 5.67%；归属于上市公司股东的净利润 21.19 亿元，同比增长 4.17%。公司实现物业销售收入 126.76 亿元；实现非物业销售收入 10.32 亿元，非物业销售收入在公司整体营业收入的占比达到 7.53%。报告期内，公司努力夯实基础管理、控制经营风险、加强资金管理，积极推动下属商业地产开发、商业投资运营、多元投资等业态经营业务保持良好的发展状态。

报告期内，公司实现合同签约额 149.3 亿元，较 2015 年同比减少 16%；合同签约面积 86.6 万平方米，同比减少 38%。2016 年，公司坚持市场需求为导向，结合产品供应与市场动态发展相结合，通过下属石狮、济南、南京、青岛、宁波、天津、武汉、苏州等项目的销售，持续加大物业销售力度，取得了一定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 122 万平方米，当年施工面积达到 628 万平方米，竣工面积达到 105 万平方米，公司持有的经营性物业面积达到 116 万平方米。报告期内，公司完成了深圳前海世茂金融中心项目、杭州世茂智慧之门项目、南昌世茂商业项目的收购工作，完成了厦门世茂集美项目的转让工作，并且获取了济南、泉州两处新项目，截止到 12 月末，公司持有的土地储备近 1000 万平方米，为公司后续发展提供有力支持和保障。

报告期内，公司遵循年度运营计划，切实落实各项工作。5月12日，公司向乐视控股（北京）有限公司”转让下属北京财富时代置业有限公司、北京百鼎新世纪商业管理有限公司的100%股权，交易价格为29.72亿元；本次股权交易充分体现了世茂股份商业地产资产管理的战略思维，通过出售部分培育成熟的商业地产，进一步优化公司商业资产结构，实现商业地产的资本增值。7月16日，筹备多年的厦门世茂Emall购物中心盛大开业，该购物中心位于世茂海峡大厦双塔之间，打造了集购物、旅游、商务、文化、休闲等功能为一体的综合性多维体验空间。12月16日，石狮世茂摩天城盛大开业，项目商业规划总面积约100万平方米，首期开业的24万平方米商业综合体，由世茂国际广场、宽厚里、幸福坊、茂险王主题乐园四大部分组成，同时也开启了世茂摩天城作为世茂旗下独特的“大型文旅综合体”品牌之旅。此外，报告期内，公司有针对性地下属各商业广场开展品牌调改工作，以此提高商场整体品质水平，并结合商业广场内部物业管理服务的完善与丰富，推动消费者的购物体验得到持续提升。

报告期内，公司持续探索海内外商业机会，通过控股子公司 Shiamo Aoya Holding Pty Ltd 收购位于澳大利亚联邦西澳大利亚州的 Moola Bulla、Beefwood Park、Mt Amhurst、Shamrock 四间牧场相关牧场资源，包括购买牛群与牧场设备以及承租牧场所在土地，收购价格为1.026亿澳大利亚元，折合人民币约5.13亿元。

报告期内，公司于1月12日和10月20日发行了2016年度短期融资券第一期和第二期，发行规模各为人民币20亿元，最终票面利率为3%和2.98%；公司于3月21日和7月12日发行了2016年公司债券第一期和第二期，发行规模分别为人民币20亿元和15亿元，最终票面利率为3.29%和3.38%，期限均为三年期。

## (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	13,708,025,120.81	15,616,434,622.89	-12.22
营业成本	8,794,634,566.34	10,067,354,951.08	-12.64
销售费用	501,161,606.23	584,123,649.10	-14.20
管理费用	656,619,831.10	686,493,150.77	-4.35
财务费用	60,397,741.20	98,973,372.79	-38.98
经营活动产生的现金流量净额	1,135,004,610.27	-27,608,737.99	4,211.03
投资活动产生的现金流量净额	1,270,408,692.62	-4,542,413,675.48	127.97
筹资活动产生的现金流量净额	-1,118,528,079.74	5,209,890,543.08	-121.47

## 1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	13,229,293,776.95	8,676,822,359.65	34.41	-10.89	-12.23	1.00
其他	478,731,343.86	117,812,206.69	75.39	-37.89	-34.97	-1.10
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	8,118,898,533.09	5,521,407,992.21	31.99	-24.65	-26.38	1.60
商业地产销售	4,556,810,933.42	3,041,438,363.36	33.26	26.85	30.20	-1.71
房地产租赁	553,584,310.44	113,976,004.08	79.41	15.74	127.46	-10.11
电影院业务	26,245,637.82	13,510,144.03	48.52	-91.93	-90.28	-8.73
酒店服务业务	125,670,637.96	74,226,963.30	40.94	53.70	115.07	-16.85
物业管理	253,000,735.48	1,958,697.33	99.23	0.25	22,254.61	-0.77
其他	73,814,332.60	28,116,402.03	61.91	-33.80	267.52	-31.23
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	12,099,254,695.32	8,148,237,201.14	32.66	-18.23	-14.17	-3.18
华北地区	445,570,379.42	189,181,966.69	57.54	-24.38	-57.39	32.89
东北地区	44,236,238.47	16,251,973.03	63.26	52.20	1,914.50	-33.96
华中地区	305,665,820.12	225,445,599.07	26.24	107.26	80.12	11.11
西南地区	913,338.33	-	100.00	-98.28	-100.00	7.12
华南地区	803,178,632.40	215,517,826.41	73.17			73.17
境外	9,206,016.75	-	100.00			100.00

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

2016 年度公司的营业收入华东地区占比 88.3%，华南地区占比 5.9%，华北地区占比 3.3%。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位:元 币种:人民币

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产	房地产	8,676,822,359.65	98.66	9,886,195,402.03	98.20	0.46
其他	其他	117,812,206.69	1.34	181,159,549.05	1.80	-0.46
合计		8,794,634,566.34	100.00	10,067,354,951.08	100.00	-
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
住宅销售	住宅销售	5,521,407,992.21	62.78	7,500,037,993.73	74.50	-11.72
商业地产销售	商业地产销售	3,041,438,363.36	34.58	2,336,048,304.62	23.20	11.38
房地产租赁	房地产租赁	113,976,004.08	1.30	50,109,103.68	0.50	0.80
电影院业务	电影院业务	13,510,144.03	0.15	138,988,200.96	1.38	-1.23
酒店服务业务	酒店服务业务	74,226,963.30	0.84	34,512,351.62	0.34	0.50
物业管理	物业管理	1,958,697.33	0.02	8,761.94	0.00	0.02
其他	其他	28,116,402.03	0.32	7,650,234.53	0.08	0.24
合计	合计	8,794,634,566.34	100.00	10,067,354,951.08	100.00	-

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 80,317.86 万元，占年度销售总额 5.86%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 392,485.94 万元，占年度采购总额 42.71%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

## 2. 费用

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
销售费用	501,161,606.23	584,123,649.10	-14.20	本期销售费用变动主要系减少重庆世茂影院管理有限公司等14家影院公司的影响。
管理费用	656,619,831.10	686,493,150.77	-4.35	本期管理费用变动主要系减少重庆世茂影院管理有限公司等14家影院公司的影响。
财务费用	60,397,741.20	98,973,372.79	-38.98	同比下降主要系新增通过发行融资融券降低融资成本。

## 3. 研发投入

### 研发投入情况表

适用  不适用

### 情况说明

适用  不适用

## 4. 现金流

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

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	1,135,004,610.27	-27,608,737.99	4,211.03	因同一控制下企业合并,同期数追溯调整,同比增加主要系销售现金流增加以及本期无支付大额土地款。
投资活动产生的现金流量净额	1,270,408,692.62	-4,542,413,675.48	127.97	因同一控制下企业合并,同期数追溯调整,同比增加主要系处置工三项目收到现金流。
筹资活动产生的现金流量净额	-1,118,528,079.74	5,209,890,543.08	-121.47	因同一控制下企业合并,同期数追溯调整,同比下降主要系归还债务增加。

## (二)非主营业务导致利润重大变化的说明

适用  不适用



(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位:元 币种:人民币

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	8,451,568,474.05	10.57	7,171,141,538.27	9.00	17.86	本期变动主要系销售回款及发行融资融券所致。
预付款项	2,949,634,536.53	3.69	4,657,623,756.78	5.85	-36.67	因同一控制下企业合并,年初数追溯调整,本期变动主要系预付土地款转为存货和投资性房地产所致。
其他应收款	3,653,128,878.43	4.57	4,983,912,904.42	6.26	-26.70	因同一控制下企业合并,年初数追溯调整,本期变动主要系减少关联方应收款所致。
存货	30,306,281,188.35	37.91	29,873,167,236.74	37.51	1.45	因同一控制下企业合并,年初数追溯调整,本期变动主要系新增开发项目所致。
投资性房地产	25,529,560,000.00	31.93	24,632,399,604.41	30.93	3.64	因同一控制下企业合并,年初数追溯调整,本期变动主要系出售北京世茂国际中心项目,新增自持物业,且公允增值。
固定资产	1,671,033,869.71	2.09	565,688,992.27	0.71	195.40	本期变动主要系增加福建康莱德酒店。
短期借款	-	-	537,000,000.00	0.67	-100.00	本期变动主要系发行公司债、短期融资券和中期票据替代传统银行贷款。
一年内到期的非流动负债	2,122,834,601.63	2.66	446,880,000.00	0.56	375.03	
其他流动负债	3,993,972,151.84	5.00	3,997,381,361.52	5.02	-0.09	
长期借款	2,874,297,500.00	3.60	4,789,880,000.00	6.01	-39.99	
应付债券	6,465,265,527.34	8.09	4,963,806,085.18	6.23	30.25	
应付账款	9,004,741,540.65	11.26	8,836,622,468.15	11.10	1.90	本期变动主要系预估

						工程款增加。
预收款项	6,226,600,116.08	7.79	6,131,047,756.83	7.70	1.56	本期变动主要系项目销售。
其他应付款	12,036,131,741.48	15.05	10,483,558,516.37	13.16	14.81	本期变动主要系应付关联方款项增加。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	受限资产期末账面价值	受限原因
货币资金	14,893,077.29	资金冻结
存货	285,743,460.04	借款抵押
投资性房地产	5,283,800,000.00	借款抵押
固定资产	104,422,726.80	融资租赁租入
合计	5,688,859,264.13	

## 3. 其他说明

适用  不适用

## (四) 行业经营性信息分析

适用  不适用

### 房地产行业经营性信息分析

#### 1. 报告期内房地产储备情况

适用  不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(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(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	天津	/	/	24	18	否	-	/
2	济南	/	/	7	1	否	-	/
3	常熟	/	/	20	15	否	-	/
4	昆山	/	/	6	6	否	-	/
5	苏州工业园 7#-湖滨	/	/	15	15	是	15	49%
6	苏州工业园 6#-世纪	/	/	15	7	是	15	40%

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

7	青岛世奥大厦	/	/	14	11	是	14	75%
8	青岛国际中心	/	/	22	16	否	-	/
9	青岛诺沙湾	/	/	29	21	否	-	/
10	常州	/	/	9	7	否	-	/
11	无锡	/	/	48	34	是	48	31%
12	宁波滨江	/	/	6	5	否	-	/
13	宁波孙家	/	/	25	19	是	25	40%
14	南京	/	/	82	70	是	82	50%
15	上海	/	/	6	1	否	-	/
16	武汉	/	/	75	63	是	75	51%
17	沈阳	/	/	82	70	否	-	/
18	长沙	/	/	23	18	是	23	49%
19	石狮新城	/	/	144	113	是	144	30%
20	石狮房地产	/	/	79	65	是	79	30%
21	石狮新里程	/	/	19	19	是	19	30%
22	济南天城	/	/	71	46	否	-	/
23	厦门集美	/	/	52	38	是	52	51%
24	南昌水城	/	/	18	13	否	-	/
25	杭州智慧之门	/	/	36	27	是	-	/
26	深圳前海	/	/	19	16	是	19	51%
27	济南小鸭	/	/	31	31	是	31	51%
28	泉州洛江	/	/	24	24	是	24	51%
	合计			999	790		664	

## 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

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

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 (平方 米)	项目 规划 计容 建筑 面积 (平方 米)	总建 筑面 积(平 方米)	在建 建筑 面积 (平方 米)	已竣 工面 积(平 方米)	计划 总投 资额	报告 期实 际投 资额
1	天津	天津	住宅	在建	20	28	35	10	11	39	1
2	山东	济南	商业	在建	11	28	36	7	30	40	4
3	江苏	常熟	商业	在建	32	86	110	-	90	49	-
4	江苏	昆山	商业	拟建	2	6	6	-	-	6	0.005
5	江苏	常熟 黄河路	住宅	竣工	5	13	17	-	17	15	1
6	江苏	苏州 工业园 7#-湖 滨	住宅	拟建	15	15	15	1	-	36	1
7	江苏	苏州 工业园 6#-世 纪	住宅	在建	15	10	22	15	7	47	2
8	山东	青岛 世奥 大厦	商业	拟建	1	11	14	-	-	27	0.41
9	山东	青岛 国际 中心	商业	在建	9	17	24	-	2	40	0.07
10	山东	青岛 诺沙 湾	住宅	在建	32	48	65	27	36	40	3
11	江苏	常州	商业	在建	6	19	22	1	14	12	1
12	江苏	无锡	商业 及住 宅	在建	7	47	65	-	17	60	1
13	浙江	宁波 包家 漕	商业	竣工	2	8	10	-	10	10	1
14	浙江	宁波 滨江	商业 及住 宅	在建	6	12	17	-	11	17	1
15	浙江	宁波 孙家	住宅	在建	10	19	25	14	-	17	1
16	江苏	南京	商业 及住 宅	在建	48	144	172	34	90	125	21
17	上海	上海	商业	在建	43	20	39	6	34	28	3
18	湖北	武汉	商业	在建	149	86	98	54	23	45	2

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

19	辽宁	沈阳	商业	在建	6	75	88	21	6	60	1
20	湖南	长沙	商业	在建	1	18	23	23	-	27	2
21	福建	石狮新城	商业及住宅	在建	58	127	159	105	15	200	17
22	福建	石狮房地产	商业及住宅	在建	35	99	118	68	39		
23	福建	石狮新里程	商业及住宅	拟建	12	19	19	-	-		
24	山东	济南天城	商业及住宅	在建	12	62	91	47	20	38	5
25	福建	厦门集美	商业及住宅	在建	11	38	52	52	-	70	2
26	江西	南昌水城	商业	在建	15	25	29	13	11	35	3
27	浙江	杭州智慧之门	商业	在建	3	27	39	4	3	21	1
28	广东	深圳前海	商业	在建	1	16	19	19	1	50	3
29	山东	济南小鸭	商业及住宅	拟建	7	31	31	-	-	33	18
30	福建	泉州洛江	商业及住宅	拟建	9	24	24	-	-	36	16
	合计				585	1176	1485	520	486	1227	111

### 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	苏州	商业	3.35	1.15
2	江苏	苏州木渎	住宅	0.20	0.20
3	江苏	常熟黄河路	住宅	2.71	2.70
4	江苏	苏州园区	住宅	3.70	2.57
5	山东	青岛诺沙湾	住宅	12.89	12.08
6	山东	青岛国际中心	商业	0.98	-
7	山东	青岛拾贰府	住宅	0.06	0.06
8	山东	济南	商业	5.05	0.88
9	山东	济南天城	商业及住宅	10.24	7.48
10	江苏	徐州	商业	4.29	1.18
11	江苏	常州	商业	5.31	3.31

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

12	江苏	无锡	商业及住宅	0.51	0.51
13	浙江	宁波滨江	商业及住宅	2.79	1.65
14	浙江	宁波包家漕	商业	5.39	1.69
15	浙江	宁波湾头	商业	4.83	4.83
16	天津	天津	住宅	3.66	3.56
17	福建	厦门	商业	0.19	-0.03
18	北京	北京	商业	7.78	7.78
19	江苏	南京	商业及住宅	3.07	2.63
20	湖北	武汉	商业	1.78	1.38
21	上海	上海	商业	2.49	0.80
22	福建	石狮	商业及住宅	36.42	19.31
23	福建	厦门集美	商业及住宅	6.28	6.26
24	广东	深圳前海	商业	0.81	0.81
25	浙江	杭州智慧之门	商业	2.35	2.27
26	江西	南昌水城	商业	2.19	1.53
			合计	129.34	86.59

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币人民币

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	146,486,836	是	5
2	环渤海、长三角	济南、上海、苏州、昆山、绍兴等	广场	1,194,718	395,346,695	是	3
3	长三角	芜湖、上海等	其他	45,811	11,750,779	是	3
		合计		1,310,704	553,584,310		

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：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
15,456,369,780.81	5.83	949,164,980.89

#### 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

适用 不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 19.53 亿元。具体内容请详见财务报表附注六长期股权投资。

#### (1) 重大的股权投资

适用 不适用

#### (2) 重大的非股权投资

适用 不适用

#### (3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

截至 2016 年 12 月 31 日止，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 15.75 元/股，期末公允价值为 133,875,000.00 元；

截至 2016 年 12 月 31 日止，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，为具有锁定期限的股票，取得成本为 74.04 元/股，期末市价为 54.07 元/股。根据《非公开发行有明确锁定期股票的公允价值的确定方法》，确定的万达院线 13,506,212 股期末公允价值为 730,280,882.84 元。该部分万达院线股票已于 2017 年 1 月 4 日上市流通。

## (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

2016 年 5 月 12 日，上海世茂股份有限公司及下属全资子公司与乐视控股（北京）有限公司签订了《乐视控股（北京）有限公司与上海世茂新体验置业有限公司、世茂商业管理有限公司、上海世茂股份有限公司关于北京财富时代置业有限公司、北京百鼎新世纪商业管理有限公司的股权转让协议》。协议约定上海世茂股份有限公司将向乐视控股（北京）有限公司转让北京财富时代置业有限公司及北京百鼎新世纪商业管理有限公司 100%控股股权，交易价格分别为 29.20 亿元及 0.52 亿元，合计 29.72 亿元。

## (七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

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	7,835,486,780.22	2,314,256,299.95	609,495,167.96
上海世茂新体验置业有限公司	5,698,503,015.20	2,458,069,752.96	1,717,641,176.83

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

济南世茂置业有限公司	5,394,477,477.75	2,400,545,316.56	226,991,364.03
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	4,115,185,264.91	1,302,664,991.83	252,200,670.57
济南世茂天城置业有限公司	5,751,621,386.19	1,999,490,632.62	539,357,588.11
杭州世茂瑞盈置业有限公司	1,924,194,241.49	1,544,465,654.01	134,852,258.80
前海世茂发展（深圳）有限公司	6,432,920,527.95	4,458,404,798.54	256,273,663.45

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

展望 2017 年，政府将加强宏观调控，大力深化改革开放，确保经济运行保持在合理区间。在“财政政策要更加积极有效”和“货币政策要保持稳健中性”的背景下，政府将在区间调控基础上加强定向调控、相机调控，提高预见性、精准性和有效性，未来将更注重消费、投资、区域、产业、环保等政策的协调配合，为经济发展营造良好环境。预计 2017 年房地产政策仍保持延续性，坚持因城施策的基调，抑制一、二线城市投资投机需求，积极推进三、四线城市去库存，政府将坚持住房的居住属性，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，包括房地产相关财税改革、农村土地改革等在内的一系列制度建设将有新的进展。

#### (二) 公司发展战略

适用 不适用

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

适用 不适用

根据公司目前开发的项目，2017 年，公司计划实现合约销售 170 亿元，合约销售面积达到 90 万平方米。公司计划于 2017 年度资本性开支约需 190 亿元，三项费用预计 14 亿元，计划采用银行借款、债权融资、预售房款等融资手段满足资金需求。

#### (四) 可能面对的风险

适用 不适用



预计 2017 年，全球政治经济宏观环境依旧错综复杂，较多无法预测的政治经济事件将会影响到各国的政策制定和经济发展。国内经济形势方面，依旧需要政府不断推动货币政策和财政政策的调整，在平衡稳增长、调结构、抑泡沫和防风险之间的关系的同时，将会引起经济一定的波动。国内房地产行业调控政策所产生的不确定性依然较大，导致经营环境的复杂多变，进而影响公司的经营发展。

**(五) 其他**

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第五节 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

适用 不适用

公司 2015 年度利润分配方案已经 2016 年 5 月 23 日召开的公司 2015 年年度股东大会审议通过。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。股权登记日为 2016 年 6 月 15 日，现金红利发放日为 2016 年 6 月 16 日，新增无限售条件流通股份上市日为 2016 年 6 月 17 日。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2016 年		0.8	4	214,352,472.08	2,118,832,759.79	10.12
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

#### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

#### (四) 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方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

### 二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否及时严格履行
与重大资产重组相关的承诺	其他	世茂房地产及其实际控制人	为保证在世茂房地产（0813HK）公开披露对公司有影响的信息时，公司的其他股东能够及时知悉，世茂房地产（0813HK）及其实际控制人许荣茂先生承诺：“在世茂房地产（0813HK）公开披露对世茂股份有影响的信	是

		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。”	
解决同业竞争	世茂房地产及其实际控制人及世茂股份	为避免在发行股份购买资产完成后可能构成的同业竞争，世茂房地产（0813HK）、许荣茂先生和世茂股份承诺将严格遵守三方签署的《不竞争协议》。	是。鉴于 2016 年非公开发行股票未获发审委核准，按照本承诺：公司以现金收购非公开发行涉及的两个项目公司，公司于 2016 年 10 月 11 日召开第七届董事会第十四次会议，及于 10 月 27 日召开 2016 年第三次临时股东大会，分别审议通过了《关于公司购买前海世茂发展（深圳）有限公司 51% 股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司 100% 股权暨关联交易的议案》，于 12 月上述三家公司完成了股权转让的工商变更登记手续，公司现持有前海世茂发展（深圳）有限公司 51% 股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司 100% 股权，本次关联交易已完成。（相关内容详见 2016 年 10 月 12 日、10 月 28 日 12 月 31 日于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》发布的公告。）
其他	世茂房地产及辉保投资有限公司	世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司签署《关于调整商标使用费的承诺函》，承诺如下：“在本次向特定对象发行股份购买资产完成后，世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司同意将许可商标由有偿使用调整为无偿使用，即世茂股份及其控股子公司在许可商标的有效期限（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。”	是
其他	世茂房地产	在公司发行股份购买资产获得中国证监会的批准并实施完成后，世茂房地产（0813HK）承诺向世茂股份董事会推选的董事人数占董事会成员总数的比例不高于 50%，同时，世茂房地产（0813HK）将采取一切合理的措	是

			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。	
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	<p>各承诺方于 2016 年出具承诺：自 2013 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日 2016 年 3 月 11 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）以及中国证监会颁布的《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。</p> <p>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。</p> <p>同时，实际控制人于 2016 年承诺：世茂股份 2016 年度非公开发行股票涉及的资产认购及募集资金投向的房地产开发公司前海世茂发展（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（以下合称“标的公司”），自 2013 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日 2016 年 3 月 11 日，标的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）以及中国证监会颁布的《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。标的公司的持有主体上海世茂建设有限公司、上海世盈投资管理有限公司、FarFlourishlimited（以下合称“交易对方”）已经及时、准确、完整地披露了标的公司房地产业务</p>	是。报告期内，2016 年非公开发行股票未获发审委核准，承诺已终止。

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

		情况，如交易对方因未披露的土地闲置等违法违规行为给世茂股份和投资者造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。	
解决同业竞争	实际控制人及世茂房地产	<p>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%。</p> <p>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。</p>	<p>是。鉴于 2016 年非公开发行股票未获发审委核准，按照本承诺：公司以现金收购非公开发行涉及的三个项目公司，公司于 2016 年 10 月 11 日召开第七届董事会第十四次会议，及于 10 月 27 日召开 2016 年第三次临时股东大会，分别审议通过了《关于公司购买前海世茂发展（深圳）有限公司 51% 股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司 100% 股权暨关联交易的议案》，于 12 月上述三家公司完成了股权转让的工商变更登记手续，公司现持有前海世茂发展（深圳）有限公司 51% 股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司 100% 股权，本次关联交易已完成。（相关内容详见 2016 年 10 月 12 日、10 月 28 日 12 月 31 日于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》发布的公告。）</p>
其他	公司董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人	<p>关于 2016 年非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺</p> <p>（一）公司董事、高级管理人员承诺</p> <p>公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，针对世茂股份 2016 年非公开发行股份涉及的摊薄即期回报采取填补措施事项承诺如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；</li> <li>2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；</li> <li>3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；</li> <li>4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</li> </ol>	<p>是。报告期内，2016 年非公开发行股票未获发审委核准，承诺已终止。</p>

		<p>5、如公司未来实施新的股权激励计划，本人承诺未来股权激励计划的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>6、本承诺出具日后至公司 2016 年非公开发行股票并上市实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。</p> <p>作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。若本人违反上述承诺给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担补偿责任。</p> <p>（二）公司控股股东承诺</p> <p>峰盈国际作为公司控股股东，针对世茂股份 2016 年非公开发行股份涉及的摊薄即期回报采取填补措施事项承诺如下：本公司承诺不越权干预世茂股份经营管理活动，不侵占世茂股份利益。</p> <p>（三）公司实际控制人承诺</p> <p>许荣茂先生作为公司实际控制人，针对世茂股份 2016 年非公开发行股份涉及的摊薄即期回报采取填补措施事项承诺如下：本人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。</p>	
--	--	--	--

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

已达到  未达到  不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

适用 不适用

**(四) 其他说明**

适用 不适用

鉴于公司收购境外牧场资产，包括牛群、牧场设备以及土地使用权；公司控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司新增乐园业务并增加乐园设备，为使财务信息能更准确、真实地反映公司财务状况及经营成果，根据《企业会计准则第 1 号-存货》、《企业会计准则第 5 号-生物资产》以及《企业会计准则第 6 号-无形资产》相关要求，结合公司新增业务特点，新增关于生物资产的会计政策及完善无形资产会计政策；根据《企业会计准则第 4 号-固定资产》相关要求，结合公司新增业务特点，新增乐园设备折旧会计估计。

**六、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	150
境内会计师事务所审计年限	22

	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）	60

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

**七、面临暂停上市风险的情况**

**(一) 导致暂停上市的原因**

适用 不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

适用 不适用

**八、面临终止上市的情况和原因**

适用 不适用

### 九、破产重整相关事项

适用 不适用

### 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### 十一、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

### 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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。

### 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

#### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
2016年3月21日，公司第七届董事会第十一次会议审议通过了《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》。	2016年3月22日在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

其他说明

适用 不适用

截止2016年6月28日，公司股权激励计划已到期实施完毕。报告期内，没有激励对象行权，未行权期权由公司收回并注销。

员工持股计划情况

适用 不适用

2017年3月23日公司第七届董事会第十八次会议通过《关于上海世茂股份有限公司员工持股计划（草案）及其摘要的议案》、《关于制定〈员工持股计划管理规则〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司员工持股计划相关事宜的议案》。以上议案尚需提交公司股东大会审议。



其他激励措施

适用 不适用

#### 十四、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
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 2.2 亿元人民币的担保额度。该担保尚未执行。	2016 年 4 月 29 日于上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 上发布。
公司全资子公司受让上海乾懋投资管理有限公司 100% 股权，已完成股权转让手续。	2016 年 10 月 12 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

适用 不适用

1、公司向合营公司长沙世茂投资有限公司提供金额为 9.9 亿元人民币的担保额度，现担保余额 9.28 亿元人民币；

2、公司向苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司提供金额为 10.4 亿元人民币的担保额度，现担保余额 10 亿元人民币。

##### 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 (%)
上海硕元健康管理有限公司	合营公司	接受劳务	接受劳务	协议结合市场情况	231,270.00	231,270.00	100
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	604,173.24	604,173.24	26.04
大连世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	1,096,000.00	1,096,000.00	47.25
福建世茂置业有限公司	同受一方控制	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	388,349.53	388,349.53	16.74
合计				/	/	2,319,792.77	/
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。这些是公司与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) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司全资子公司上海杏熙投资咨询有限公司完成受让上海乾懋投资管理有限公司 100%股份。	2016 年 10 月 12 日于上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 上发布。
公司完成购买前海世茂发展 (深圳) 有限公司 51%股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司 100%股权。	2016 年 12 月 31 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**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

适用 不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(四) 关联债权债务往来**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

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
厦门信诚建筑装饰有限公司	同受一方控制	119.97	-92.08	27.89			
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营公司	31,187.85	-14,602.52	16,585.33			
无锡世茂新发展置业有限公司	联营公司	51,982.04	4,679.59	56,661.64			
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营公司	76,044.09	-18,000.00	58,044.09			
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	合营公司	-	28,092.17	28,092.17			
深圳市建滔投资有限公司	公司重要子公司之股东	-	95,047.40	95,047.40			
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制				135.00	-12.69	122.31
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	-
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				0.47	7.37	7.84
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				19,011.80	5,523.05	24,534.85
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制				33.36	-33.36	-
福建世茂置业有限公司	同受一方控制				-	6,920.91	6,920.91
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制				880.86	-	880.86
南昌世茂新发展置业有限公司	其他关联人				11.33	-11.33	-
南京硕天投资管理有限公司	同受一方控制				160.80	-160.80	-
宁波世茂新世纪房地产开发有限公司	同受一方控制				504.14	-329.95	174.19
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				-	2,913.09	2,913.09

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制				-	468.34	468.34
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				-	550,064.72	550,064.72
上海世茂酒店管理有限公司	同受一方控制				164.11	-	164.11
世茂天成物业服务集团有限公司	同受一方控制				-	14.92	14.92
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制				10.74	-	10.74
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
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制				138.70	-	138.70
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制				2,282.38	369.85	2,652.23
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制				5,166.66	19,368.20	24,534.85
世茂香港房地产投资管理顾问有限公司	同受一方控制				18.68	-18.68	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	合营公司				41,686.25	-41,686.25	-
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制				2,405.90	-72.88	2,333.02
文昌世茂置业有限公司	同受一方控制				2,385.16	-951.85	1,433.32
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制				205.64	-	205.64
武汉世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制				1,454.64	3,215.28	4,669.93
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制				190.90	127.50	318.40
长沙世茂投资有限公司	合营公司				137,256.15	-55,693.01	81,563.15
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
济南世茂彩石置业有限公司	联营公司				38,964.36	-38,964.36	-
尚隽商业保理(上海)有限公司	其他关联人				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	948.08	3,845.64
宁波世茂新里程置业有限公司	同受一方控制				4,491.67	-	4,491.67
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	-

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

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	41.54	51.43
Prime Master Holdings Ltd	同受一方控制				8.16	-8.16	-
上海世盈投资管理有限公司	同受一方控制				-	21,459.86	21,459.86
Huiying Finance Limited	同受一方控制				-	1,003.14	1,003.14
福州世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制				-	0.05	0.05
南通世茂新纪元房地产开发 有限公司	其他关联人				-	6.68	6.68
Shimao HK Property IM&C	同受一方控制				-	19.95	19.95
昆山世茂新发展置业有限公 司	同受一方控制				-	100.00	100.00
福州世茂新世纪房地产开发 有限公司	同受一方控制				-	95.52	95.52
青岛世奥房地产开发公司	公司重要子公 司之股东				-	467.00	467.00
厦门世茂新纪元置业有限公 司	同受一方控制				-	427.89	427.89
平潭海峡如意城开发建设有 限公司	同受一方控制				-	288.74	288.74
张家港世茂房地产开发有限 公司	同受一方控制				-	602.54	602.54
深圳市尚衡冠邦投资企业(有 限合伙)	公司重要子公 司之股东				-	83,212.20	83,212.20
诺斯(上海)融资租赁有限 公司	同受一方控制				6,175.35	2,498.37	8,673.72
合计		159,333.95	95,124.56	254,458.52	362,025.46	549,567.60	911,593.08
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。深圳建滔投资为公司控股子公司前海世茂发展的股东方之一，债权系在公司收购前所形成，截至本报告报出日，该笔款项已收回。</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>						

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	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. 31	2014. 7. 31	2019年7月28日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. 28	2016. 2. 28	2016. 2. 28	2019年2月28日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
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								9. 28					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								19. 28					
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								3. 84					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								25. 97					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

担保总额 (A+B)	45.25
担保总额占公司净资产的比例 (%)	22.85%
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)	23.12
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)	23.12
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 82,000 万元，相关担保尚未结束。

2、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 120,000 万元，相关担保尚未结束。

3、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。

4、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 92,774.09 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供人民币 92,774.09 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 92,774.09 万元，相关担保尚未结束。

5、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 3 年 2 个月的借款，公司为该借款提供人民币 57,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 21,292 万元，相关担保尚未结束。

6、公司全资子公司 ShimaoAoyaHoldingPtyLtd 向招商银行股份有限公司上海长阳支行办理金额为澳元 7,500 万元（折合人民币 38,419.50 万元），期限为 5 年的借款，公司控股子公司世茂环禹（上海）实业合伙企业（有限合伙）为该借款提供人民币澳元 7,500 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 38,419.50 万元，相关担保尚未结束。

### (三) 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

单位:万元币种:人民币

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

受托人	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉
平安银行	保本浮动收益性产品	15,000	2016/10/18	2016/11/3	浮动收益	15,000	15.45	是	/	否	否
平安银行	保本浮动收益性产品	8,000	2016/10/27	2016/11/3	浮动收益	8,000	3.61	是	/	否	否
平安银行	保本浮动收益性产品	32,000	2016/10/27	2016/11/4	浮动收益	32,000	16.48	是	/	否	否
平安银行	保本浮动收益性产品	15,000	2016/10/31	2016/11/4	浮动收益	15,000	3.86	是	/	否	否
平安银行	保本浮动收益性产品	20,000	2016/11/7	2016/12/27	浮动收益	20,000	64.88	是	/	否	否
平安银行	保本浮动收益性产品	5,000	2016/11/8	2016/12/27	浮动收益	5,000	15.90	是	/	否	否
平安银行	保本浮动收益性产品	16,500	2016/11/9	2016/12/27	浮动收益	16,500	51.40	是	/	否	否
平安银行	保本浮动收益性产品	5,000	2016/11/14	2016/12/27	浮动收益	5,000	13.97	是	/	否	否
平安银行	保本浮动收益性产品	30,000	2016/10/19	2016/12/27	浮动收益	30,000	134.14	是	/	否	否
平安银行	保本浮动收益性产品	23,000	2016/11/3	2016/12/27	浮动收益	23,000	80.63	是	/	否	否
财通基金管理有限公司	资产管理计划	10,000	2016/3/14	2016年3月14日起18个月	存续期结束后收益分配	/	/	是	/	否	否
合计	/	179,500	/	/	/	169,500	400.30	/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）						0					
委托理财的情况说明						/					



## 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

### (四) 其他重大合同

适用 不适用

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

2016年3月14日，公司召开第七届董事会第十次会议，审议通过了《关于公司2016年度非公开发行A股股票方案的议案》，该方案用于收购前海世茂发展（深圳）有限公司51%股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城股份有限公司100%股权，以及以上三个项目的后续开发资金。2016年3月30日，公司2016年第二次临时股东大会通过了相关议案。

2016年9月7日，中国证监会发行审核委员会对上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”）2016年度非公开发行股票的申请进行了审核。根据会议审核结果，公司2016年非公开发行股票的申请未获得通过。

公司于2016年10月11日召开第七届董事会第十四次会议审议通过《关于公司购买前海世茂发展（深圳）有限公司51%股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司100%股权暨关联交易的议案》。

公司于2016年10月27日召开2016年第三次临时股东大会，会议审议通过《关于公司购买前海世茂发展（深圳）有限公司51%股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司100%股权暨关联交易的议案》。

公司于2016年12月31日完成上述三家公司股权转让的工商变更登记手续，公司现持有前海世茂发展（深圳）有限公司51%股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司100%股权，本次交易已完成。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

**(二) 社会责任工作情况**

适用 不适用

**(三) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明**

适用 不适用

**(四) 其他说明**

适用 不适用

**十八、可转换公司债券情况**

**(一) 转债发行情况**

适用 不适用

**(二) 报告期转债持有人及担保人情况**

适用 不适用

**(三) 报告期转债变动情况**

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

**(四) 转股价格历次调整情况**

适用 不适用

**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**

适用 不适用

**(六) 转债其他情况说明**

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	7.92			60,667,340	-212,335,691	-151,668,351	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	151,668,351	7.92			60,667,340	-212,335,691	-151,668,351	0	0
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、无限售条件流通股份	1,762,193,007	92.08			704,877,203	212,335,691	917,212,894	2,679,405,901	100.00
1、人民币普通股	1,762,193,007	92.08			704,877,203	212,335,691	917,212,894	2,679,405,901	100.00
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	1,913,861,358	100.00			765,544,543	0	765,544,543	2,679,405,901	100.00

## 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

2016年6月16日，公司进行了2015年度利润分配，以截至2015年12月31日公司总股本1,913,861,358股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增4股，共计765,544,543股。

2016年12月，公司2015年度非公开发行股票限售股212,335,691股解禁，上市流通。

## 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）

适用 不适用

本报告期，公司通过资本公积转增新增765,544,543股，变动前，公司股本为1,913,861,358股，本次发行后，公司股本变更为2,679,405,901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”

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

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	50,556,117	70,778,564	20,222,447	0	承诺发行上市后12个月内不出售	2016年12月26日
天安财产保险股份有限公司—保赢1号	30,333,670	42,467,138	12,133,468	0	承诺发行上市后12个月内不出售	2016年12月26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	20,222,447	28,311,426	8,088,979	0	承诺发行上市后12个月内不出售	2016年12月26日
中国工商银行股份有限公司—华泰柏	19,211,324	26,895,854	7,684,530	0	承诺发行上市后12个月内不	2016年12月26日

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

瑞惠利灵活配置混合型证券投资基金					出售	
北京隆达创展科贸有限公司	15,166,835	21,233,569	6,066,734	0	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 26 日
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	4,231,126	5,923,576	1,692,450	0	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 26 日
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	5,379,170	1,536,906	0	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 26 日
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	2,445,198	698,628	0	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 26 日
泰康人寿保险股份有限公司—万能—个险万能	1,672,062	2,340,887	668,825	0	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 26 日
泰康人寿保险股份有限公司—投连—平衡配置	1,360,791	1,905,107	544,316	0	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 26 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	899,683	1,259,556	359,873	0	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 26 日
泰康资产管理有限责任公司—开泰—稳健增值投资产品	786,771	1,101,479	314,708	0	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 26 日
泰康人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	773,695	1,083,173	309,478	0	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 26 日
泰康人寿保险股份有限公司—投连—进取—019L—TL002 沪	474,924	664,894	189,970	0	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 26 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	197,865	277,011	79,146	0	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 26 日
泰康资产丰益股票	109,969	153,956	43,987	0	承诺发行上市	2016 年 12 月 26 日

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

型养老金产品－中 国建设银行股份有 限公司					后 12 个月内不 出售	日
泰康人寿保险股份 有限公司－投连－ 基金精选	82,238	115,133	32,895	0	承诺发行上市 后 12 个月内不 出售	2016 年 12 月 26 日
合计	151,668,351	212,335,691	60,667,340	0	/	/

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：亿股币种：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
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债	2016/3/21	3.29%	20	2016/4/15	20	2019/3/21
公司债	2016/7/12	3.38%	15	2016/8/8	15	2019/7/12

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

2016 年 3 月 21 日，公司发行 2016 年第一期公司债券，实际发行规模人民币 20 亿元，最终票面利率为 3.29%。

2016 年 7 月 12 日，公司发行 2016 年第二期公司债券，实际发行规模人民币 15 亿元，最终票面利率为 3.38%。

### (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

□适用 √不适用

### (三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	41,066
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	45,514

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

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

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	334,800,000	1,171,800,000	43.73		质押	210,000,000	境外法人
上海世茂企业发展有 限公司	143,717,684	503,011,895	18.77		无		境内非国 有法人
上海世茂投资管理有 限公司	43,200,000	151,200,000	5.64		无		境内非国 有法人
中国证券金融股份有 限公司	13,670,519	46,167,249	1.72		无		未知
天安财产保险股份有 限公司—保赢 1 号	12,133,468	42,467,138	1.58		无		未知
华夏人寿保险股份有 限公司—万能保险产 品	-12,268,016	38,288,101	1.43		无		未知
中央汇金资产管理有 限责任公司	10,094,600	35,331,100	1.32		无		未知
上海市黄浦区国有资 产监督管理委员会	8,810,910	30,838,185	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	8,088,979	28,311,426	1.06		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	6,848,876	26,060,200	0.97		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	1,171,800,000	人民币普通股	1,171,800,000
上海世茂企业发展有限公司	503,011,895	人民币普通股	503,011,895
上海世茂投资管理有限公司	151,200,000	人民币普通股	151,200,000
中国证券金融股份有限公司	46,167,249	人民币普通股	46,167,249
天安财产保险股份有限公司—保赢 1 号	42,467,138	人民币普通股	42,467,138
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	38,288,101	人民币普通股	38,288,101
中央汇金资产管理有限责任公司	35,331,100	人民币普通股	35,331,100
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	30,838,185	人民币普通股	30,838,185
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	28,311,426	人民币普通股	28,311,426
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	26,060,200	人民币普通股	26,060,200

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

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

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

#### 2 自然人

适用 不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

### (二) 实际控制人情况

#### 1 法人

适用 不适用

#### 2 自然人

适用 不适用

姓名	许荣茂
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	现任公司第七届董事会董事长、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
----------------------	------------

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用 不适用

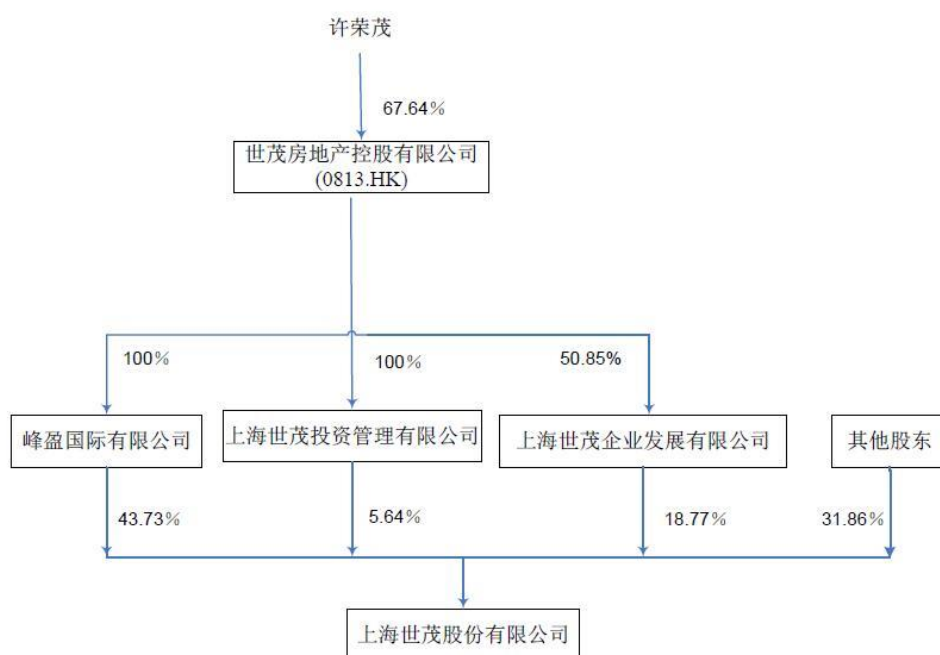
4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
上海世茂企业发	许世坛	2000 年 6 月	63176856-9	10,172.36	房地产开发、经

展有限公司		22 日			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	66	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0			是
许薇薇	副董事长	女	41	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0			否
许世坛	董事	男	39	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0			是是
刘赛飞	董事、总裁	男	55	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		275.5	否
王蓓蓓	董事	女	52	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0			否
张玉臣	独立董事	男	54	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		12	否
李大沛	独立董事	男	62	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		12	否
徐士英	独立董事	女	68	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		12	否
史慧珠	独立董事	女	64	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		12	否
汤沸	监事长	女	46	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0			是
孙岩	监事	男	36	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0			是

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

冯沛婕	监事	女	44	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0			是
董静	职工监事	女	38	2015年5月25日	2018年5月24日	5,550	7,770	2,220	2015年度利润分配及资本公积金转增股本实施,增加2,220股。	42.94	否
周一飞	职工监事	女	33	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		46.68	否
张杰	副总裁兼首席财务官	男	39	2015年5月25日	2018年5月24日	450,000	630,000	180,000	2015年度利润分配及资本公积金转增股本实施,增加180,000股。	119.5	否
吴凌华	副总裁	男	43	2016年1月26日	2018年5月24日	0	0	0		150.6	否
俞峰	董事会秘书	男	41	2015年5月25日	2018年5月24日	0	0	0		53.93	否
宋垚	副总裁	女	47	2015年5月25日	2016年2月29日	0	/	/		34.5	否
孟洁	副总裁	女	48	2015年5月25日	2016年3月8日	0	/	/		23	否
周黎明	副总裁	男	52	2015年5月25日	2016年11月30日	0	/	/		122.3	否
合计	/	/	/	/	/				/	916.95	/

姓名	主要工作经历
许荣茂	许荣茂先生, 66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

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

	誉主席等众多社会职务。
许薇薇	许薇薇女士，41 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，39 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，55 岁，毕业于澳洲西悉尼大学工程管理学系，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，52 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，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、九届董事会董事等职务。
张玉臣	张玉臣先生，54 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，62 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，68 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，64 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，46 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。
冯沛婕	冯沛婕女士，44 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。
孙岩	孙岩先生，36 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。
董静	董静女士，38 岁，东华大学管理学院毕业，现任公司第七届监事会监事、行政管理部助理总监，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，33 岁，南京理工大学人力资源管理学士，香港大学 MBA 研究生（在读）。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。
张杰	张杰先生，39 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

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

	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，43 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，41 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

√适用 □不适用

2016 年 2 月、3 月、11 月，孟洁女士、宋垚女士、周黎明先生分别辞去公司副总裁职务。

孟洁女士，48 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，47 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。

周黎明先生，52 岁，研究生学历，具有美国国际商业房地产投资分析师资格；历任公司副总裁，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。

**(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

**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

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

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
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
孙岩	世茂房地产控股有限公司	助理总裁兼审计部负责人	2011-01	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、博士生导师
张玉臣	苏州锦富新材股份公司	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
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
在其他单位任职情况的说明		

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由公司薪酬与考核委员会考核，董事会决定。独立董事的津贴标准由股东大会审议通过。
董事、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。

上海世茂股份有限公司  
2016 年年度报告

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	916.95 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
孟洁	副总裁	离任	辞职。
宋垚	副总裁	离任	辞职。
周黎明	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	58
主要子公司在职员工的数量	1,600
在职员工的数量合计	1,658
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	216
技术人员	1,204
财务人员	206
行政人员	32
合计	1,658
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	135
本科	661
大专	476
大专以下	386
合计	1,658

### (二) 薪酬政策

适用  不适用

公司所倡导的薪酬政策为确保员工在公平的绩效考核基础上，同时充分考虑市场因素，激励广大员工努力工作，并使每一位为公司发展积极努力、有效工作的员工都能得到一份与其相适应的劳动报酬。我公司每年定期参加行业薪酬调研，适时调整薪酬架构，确保我司薪资水平的合理性、公平性和竞争性。

### (三) 培训计划

适用  不适用

针对高管，引入知名咨询公司开展高层管理人员领导力开发课程，积极参与高端行业论坛与交流，组织各类商务考察活动，进一步提升公司核心人才的管理能力；

针对中层管理人员，开展中层领导力开发及培训课程，打造关键人才继任计划，培养公司的中坚力量；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**

适用 不适用

劳务外包的工时总数	7,427
劳务外包支付的报酬总额	298,888.52 元

**七、其他**

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因  
适用 不适用

## 二、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
2016年第一次临时股东大会	2016年1月5日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2016年1月6日
2016年第二次临时股东大会	2016年3月30日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2016年3月31日
2015年年度股东大会	2016年5月23日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2016年5月24日
2016年第三次临时股东大会	2016年10月27日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2016年10月28日

股东大会情况说明

适用 不适用

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
许荣茂	否	8	8	7	0	0	否	0
许薇薇	否	8	8	7	0	0	否	0
许世坛	否	8	8	7	0	0	否	0
刘赛飞	否	8	8	7	0	0	否	4
王蓓蓓	否	8	8	7	0	0	否	2
张玉臣	是	8	8	7	0	0	否	1
李大沛	是	8	8	7	0	0	否	4
徐士英	是	8	8	7	0	0	否	0
史慧珠	是	8	8	7	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	7
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

适用 不适用

## (三) 其他

适用 不适用

## 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

适用 不适用

(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。

### (2) 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。

### (3) 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。

(4) 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。

(5) 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公司 2015 年内控评价报告提交公司董事会会议审议。

(6) 对公司提交的 2016 年第一季度财务报表的审阅意见

2016 年 4 月 25 日，公司董事会审计委员会召开了第七届审计委员 2016 年第三次会议。会议主要审议了公司编制的 2016 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 2016 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。

(7) 对会计师事务所提交的 2016 年半年度财务报表的审阅意见

2016 年 8 月 17 日，公司董事会审计委员会召开了第七届审计委员 2016 年第四次会议。会议审议了公司编制的 2016 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 2016 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。

(8) 对审计事务所提交的公司 2016 年三季度财务报表的审阅意见

2016 年 10 月 21 日，公司董事会审计委员会召开了第七届审计委员 2016 年第五次会议。会议审议了公司编制的 2016 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 2016 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。

(9) 2016 年 3 月 14 日，对公司与上海世茂建设有限公司签署附条件生效的《非公开发行股份认购协议》、公司与上海世茂建设有限公司签署附条件生效的《股权收购协议》、公司与上海世茂建设有限公司、上海世盈投资管理有限公司签署附条件生效的《股权收购协议》及公司与 FarFlourishlimited 签署附条件生效的《股权收购协议》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，有利于公司的长远发展，不存在损害公司及中小股东利益的情形。公司与上海世茂建设有限公司、上海世盈投资管理有限公司、FarFlourishlimited 签署的协议的内容和签订的程序均符合国家法律、法规和其他规范性文件的规定，协议所约定的认购价格公允，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。因此，本委员会同意本次关联交易事项，建议公司董事会赞成本次关联交易。

(10) 2016 年 8 月 22 日，对公司控股子公司与诺斯（上海）融资租赁有限公司签订融资租赁合同暨关联交易的意见

公司控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂”）拟与诺斯（上海）融资租赁有限公司（以下简称“诺斯融资”）签订融资租赁合同，有助于优化石狮世茂债务结构，有利于推动主题乐园前期筹备和设备采购工作的有效开展。

我们认为：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，建议公司董事会赞成本次关联交易。

## （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 2016 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、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，薪酬与考核委员会建议各高管的年度考核全部通过，其年度薪酬水平由公司根据经营业绩完成情况、个人工作表现及贡献以及行业薪酬水平综合评定。建议公司关于 2015 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激励对象离职情况，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。

### （三）董事会下设的提名委员会的履职情况汇总报告

根据公司《董事会提名委员会工作细则》的规定，提名委员会就公司董事、独立董事、高级管理人员的选聘进行了讨论和审议，并向公司推荐了相关人员，具体情况如下：

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

适用 不适用

## 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

适用 不适用

	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。
------------	---	---

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划  
适用 不适用

#### 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

适用 不适用

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

#### 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十八议审议通过了《公司 2016 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

适用 不适用

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：<http://www.sse.com.cn>。

是否披露内部控制审计报告：是是

#### 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）	16 世茂 G1	136303	2016 年 3 月 21 日	2019 年 3 月 21 日	20	3.29%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）	16 世茂 G2	136528	2016 年 7 月 12 日	2019 年 7 月 12 日	15	3.38%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

#### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

16 世茂 G1 债券期限为 3 年期，16 世茂 G2 债券期限为 3 年期。  
报告期内，上述公司债券均未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。

#### 公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中国国际金融股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层
	联系人	徐晔
	联系电话	010-65051166
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

其他说明：

□适用 √不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

公司 2016 年公司债券（第一期），募集资金总额人民币 200,000 万元，扣除发行费用后，按照募集说明书的约定用于补充公司流动资金；截至报告期末，募集资金已全部使用。

公司 2016 年公司债券（第二期），募集资金总额人民币 150,000 万元，扣除发行费用后，按照募集说明书的约定用于补充公司流动资金；截至报告期末，募集资金已全部使用。

### 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

联合信用评级有限公司于 2016 年 5 月 20 日对本公司 2016 年公司债券（第一期）进行跟踪评级，维持本公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望稳定，维持本公司发行的“16 世茂 G1”的债券信用等级为 AA+。

联合信用评级有限公司于 2016 年 6 月 30 日对本公司 2016 年公司债券（第二期）进行综合评级，确定本公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望稳定，本公司发行的“16 世茂 G2”的债券信用等级为 AA+。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

公司发行的公司债券均为无担保债券。报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

## 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

本报告期内，公司债券受托管理人根据相关法规及约定履行受托管理职责，对本期债券专项账户募集资金的存储与划转情况进行了监督，并持续督导公司履行信息披露义务。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:亿元币种:人民币

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	40.39	42.56	-5.10	
流动比率	1.29	1.49	-13.42	
速动比率	0.47	0.59	-20.34	
资产负债率	62.71%	58.68%	6.87	
EBITDA 全部债务比	0.25	0.28	-10.71	
利息保障倍数	3.69	3.49	5.73	
现金利息保障倍数	2.30	1.60	43.75	公司本期经营活动现金净流入大幅增加所致。
EBITDA 利息保障倍数	3.77	3.61	4.43	
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	100%	100%	-	

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

2016 年 1 月 12 日，公司完成 2016 年度第一期短期融资券（债券简称：16 沪世茂 CP001，债券代码：041662002）发行工作，实际发行总额人民币 20 亿元，发行利率 3%。

2016 年 1 月 27 日，公司完成 2015 年度第一期短期融资券（债券简称：15 沪世茂 CP001，债券代码：041562003）兑付工作。

2016 年 3 月 10 日，公司完成 2015 年度第一期中期票据（债券简称：15 沪世茂 MTN001，债券代码：101574002）付息工作。

2016 年 4 月 15 日，公司完成 2014 年度第一期中期票据（债券简称：14 沪世茂 MTN001，债券代码：101474002）付息工作。

2016 年 4 月 23 日，公司完成 2015 年度第二期短期融资券（债券简称：15 沪世茂 CP002，债券代码：041562020）兑付工作。

2016 年 7 月 11 日，公司完成 2015 年度第二期中期票据（债券简称：15 沪世茂 MTN002，债券代码：101574005）付息工作。

2016 年 8 月 22 日，公司完成 2014 年度第二期中期票据（债券简称：14 沪世茂 MTN002，债券代码：101474009）付息工作。

2016 年 10 月 20 日，公司完成 2016 年度第二期短期融资券（债券简称：16 沪世茂 CP002，债券代码：041662053）发行工作，实际发行总额人民币 20 亿元，发行利率 2.98%。

2017 年 1 月 6 日，公司完成 2017 年度第一期中期票据（债券简称：17 沪世茂 MTN001，债券代码：101758001）发行工作，实际发行总额人民币 13 亿元，发行利率 4.5%。

2017 年 1 月 12 日，公司完成 2016 年度第一期短期融资券（债券简称：16 沪世茂 CP001，债券代码：041662002）兑付工作。

2017 年 3 月 10 日，公司完成 2015 年度第一期中期票据（债券简称：“15 沪世茂 MTN001”，债券代码：101574002）付息工作。

#### 十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截止 2016 年 12 月 31 日，公司总部及子公司可使用授信额度总计 203.3 亿元，已使用额度 52.4 亿元，尚可使用额度 150.9 亿元。

#### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关内容，未有损害债券投资者利益的情况发生。

#### 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关内容，未有损害债券投资者利益的情况发生。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审计报告

上会师报字(2017)第 1239 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 2016 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2016 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 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 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

二〇一七年三月二十三日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	六、1	8,451,568,474.05	7,171,141,538.27	短期借款	六、18	-	537,000,000.00
结算备付金		-	-	向中央银行借款		-	-
拆出资金		-	-	吸收存款及同业存放		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	拆入资金		-	-
衍生金融资产		-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应收票据	六、2	7,578,926.34	9,816,235.47	衍生金融负债		-	-
应收账款	六、3	1,428,999,435.04	1,723,924,677.02	应付票据	六、19	486,449,085.83	423,200,601.30
预付款项	六、5	2,949,634,536.53	4,657,623,756.78	应付账款	六、20	9,004,741,540.65	8,836,622,468.15
应收保费		-	-	预收款项	六、21	6,226,600,116.08	6,131,047,756.83
应收分保账款		-	-	卖出回购金融资产款		-	-
应收分保合同准备金		-	-	应付手续费及佣金		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬	六、22	34,280,276.76	23,255,823.46
应收股利		-	-	应交税费	六、23	2,396,879,493.79	1,490,856,301.81
其他应收款	六、4	3,653,128,878.43	4,983,912,904.42	应付利息	六、24	386,371,385.72	406,652,344.72
买入返售金融资产		-	-	应付股利	六、25	269,886,363.21	481,681,800.18
存货	六、6	30,306,281,188.35	29,873,167,236.74	其他应付款	六、26	12,036,131,741.48	10,483,558,516.37
划分为持有待售的资产		-	-	应付分保账款		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	保险合同准备金		-	-
其他流动资产	六、7	732,634,674.03	1,083,846,189.30	代理买卖证券款		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>47,529,826,112.77</b>	<b>49,503,432,538.00</b>	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	2,122,834,601.63	446,880,000.00
				其他流动负债	六、28	3,993,972,151.84	3,997,381,361.52
				<b>流动负债合计</b>		<b>36,958,146,756.99</b>	<b>33,258,136,974.34</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
发放贷款及垫款		-	-	长期借款	六、29	2,874,297,500.00	4,789,880,000.00
可供出售金融资产	六、8	1,026,272,589.05	1,289,486,706.21	应付债券	六、30	6,465,265,527.34	4,963,806,085.18
持有至到期投资		-	-	其中：优先股		-	-
长期应收款		-	-	永续债		-	-
长期股权投资	六、9	1,952,545,714.21	2,083,394,354.69	长期应付款	六、31	86,737,209.73	52,505,901.03
投资性房地产	六、10	25,529,560,000.00	24,632,399,604.41	专项应付款		-	-
固定资产	六、11	1,671,033,869.71	565,688,992.27	预计负债	六、32	53,210,000.00	-
在建工程	六、12	-	56,109,343.00	递延收益		-	-
工程物资		-	-	递延所得税负债（贷方）	六、15	3,696,667,146.31	3,669,889,461.22
固定资产清理		-	-	其他非流动负债		-	-
生产性生物资产		-	-	<b>非流动负债合计</b>		<b>13,176,177,383.38</b>	<b>13,476,081,447.43</b>
油气资产		-	-	<b>负债合计</b>		<b>50,134,324,140.37</b>	<b>46,734,218,421.77</b>
无形资产	六、13	502,721,961.82	170,880,443.96	<b>所有者权益：</b>			
开发支出		-	-	实收资本（或股本）	六、33	2,679,405,901.00	1,913,861,358.00
商誉		-	-	其他权益工具		-	-
长期待摊费用	六、14	45,045,673.85	55,212,699.06	其中：优先股		-	-
递延所得税资产（借项）	六、15	1,620,556,600.54	1,281,587,872.21	永续债		-	-
其他非流动资产	六、16	71,998,749.92	1,353,333.33	资本公积	六、34	1,805,744,919.44	7,254,809,337.16
<b>非流动资产合计</b>		<b>32,419,735,159.10</b>	<b>30,136,113,349.14</b>	减：库存股		-	-
				其他综合收益	六、35	3,895,480,944.13	4,828,136,779.96
				专项储备		-	-
				盈余公积	六、36	375,731,058.36	375,731,058.36
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	六、37	11,048,304,071.01	9,139,996,060.60
				<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>19,804,666,893.94</b>	<b>23,512,534,594.08</b>
				少数股东权益合计		10,010,570,237.56	9,392,792,871.29
				<b>所有者权益合计</b>		<b>29,815,237,131.50</b>	<b>32,905,327,465.37</b>
<b>资产总计</b>		<b>79,949,561,271.87</b>	<b>79,639,545,887.14</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>79,949,561,271.87</b>	<b>79,639,545,887.14</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并利润表

2016年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		13,708,025,120.81	15,616,434,622.89	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,828,799,745.96	3,968,578,545.51
其中：营业收入	六、38	13,708,025,120.81	15,616,434,622.89	减：所得税费用	六、48	1,090,438,740.36	1,065,731,727.42
利息收入				五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,738,361,005.60	2,902,846,818.09
已赚保费				归属于母公司所有者的净利润		2,118,832,759.79	2,034,086,230.39
手续费及佣金收入				少数股东损益		619,528,245.81	868,760,587.70
二、营业总成本		11,388,688,896.95	13,050,882,013.31				
其中：营业成本	六、38	8,794,634,566.34	10,067,354,951.08				
利息支出				六、其他综合收益的税后净额	六、49	-691,414,026.24	1,304,014,852.73
手续费及佣金支出				归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-932,655,835.83	599,062,768.08
退保金				（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
赔付支出净额				1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
提取保险合同准备金净额				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			
保单红利支出				（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-932,655,835.83	599,062,768.08
分保费用				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
税金及附加	六、39	1,318,513,152.34	1,538,283,391.33	2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-219,910,587.87	-52,530,000.00
销售费用	六、40	501,161,606.23	584,123,649.10	3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
管理费用	六、41	656,619,831.10	686,493,150.77	4、现金流量套期损益的有效部分			
财务费用	六、42	60,397,741.20	98,973,372.79	5、外币财务报表折算差额		-1,449,275.29	-2,855,713.88
资产减值损失	六、45	57,361,999.74	75,653,498.24	6、其他		-711,295,972.67	1,007,927,598.46
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、43	576,520,000.00	496,000,000.00	归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		241,241,809.59	704,952,084.65
投资收益（损失以“-”号填列）	六、44	1,083,936,133.75	924,420,949.89	七、综合收益总额		2,046,946,979.36	4,206,861,670.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-97,925,469.86	-5,496,969.56	归属于母公司所有者的综合收益总额		1,186,176,923.96	2,633,148,998.47
汇兑收益（损失以“-”号填列）				归属于少数股东的综合收益总额		860,770,055.40	1,573,712,672.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,979,792,357.61	3,985,973,559.47				
加：营业外收入	六、46	42,015,921.64	27,059,769.45	八、每股收益：			
其中：非流动资产处置利得		395,949.24	208,094.90	（一）基本每股收益		0.79	0.76
减：营业外支出	六、47	193,008,533.29	44,454,783.41	（二）稀释每股收益		0.79	0.76
其中：非流动资产处置损失		3,706,977.22	1,454,211.30				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并现金流量表

2016年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		630,852,197.67	3,961,838,053.32
销售商品、提供劳务收到的现金		13,654,068,065.28	10,427,520,746.06	投资支付的现金		700,967,964.21	770,800,000.00
客户存款和同业存放款项净增加额				质押贷款净增加额			
向中央银行借款净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		992,467,940.00	1,523,565,219.42
向其他金融机构拆入资金净增加额				支付其他与投资活动有关的现金			
收到原保险合同保费取得的现金				投资活动现金流出小计		2,324,288,101.88	6,256,203,272.74
收到再保险业务现金净额				投资活动产生的现金流量净额		1,270,408,692.62	-4,542,413,675.48
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				三、筹资活动产生的现金流量：			
收取利息、手续费及佣金的现金				吸收投资收到的现金		4,000,000.00	5,737,494,292.22
拆入资金净增加额				其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,000,000.00	2,412,500,000.00
回购业务资金净增加额				取得借款收到的现金		14,390,364,998.72	13,407,000,000.00
收到的税费返还		19,848,518.98		发行债券收到的现金		7,500,000,000.00	6,951,600,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	六、50	5,146,917,131.94	10,865,403,535.07	收到其他与筹资活动有关的现金	六、50	56,705,000.00	61,860,000.00
经营活动现金流入小计		18,820,833,716.20	21,292,924,281.13	筹资活动现金流入小计		21,951,069,998.72	26,157,954,292.22
购买商品、接受劳务支付的现金		8,447,568,550.29	10,217,453,012.84	偿还债务支付的现金		21,158,840,000.00	19,966,190,000.00
客户贷款及垫款净增加额				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,800,994,521.88	876,453,869.99
存放中央银行和同业款项净增加额				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		223,000,000.00	
支付原保险合同赔付款项的现金				支付其他与筹资活动有关的现金	六、50	109,763,556.58	105,419,879.15
支付利息、手续费及佣金的现金				筹资活动现金流出小计		23,069,598,078.46	20,948,063,749.14
支付保单红利的现金				筹资活动产生的现金流量净额		-1,118,528,079.74	5,209,890,543.08
支付给职工以及为职工支付的现金		425,112,410.22	447,289,757.11				
支付的各项税费		2,100,038,636.67	1,707,068,094.45	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-5,146,364.66	12,354,801.10
支付其他与经营活动有关的现金	六、50	6,713,109,508.75	8,948,722,154.72				
经营活动现金流出小计		17,685,829,105.93	21,320,533,019.12	五、现金及现金等价物净增加额		1,281,738,858.49	652,222,930.71
经营活动产生的现金流量净额		1,135,004,610.27	-27,608,737.99	加：期初现金及现金等价物余额		7,114,436,538.27	6,462,213,607.56
二、投资活动产生的现金流量：				六、期末现金及现金等价物余额		8,396,175,396.76	7,114,436,538.27
收回投资收到的现金		550,514,534.98	1,009,519,619.38				
取得投资收益收到的现金		46,345,915.52	43,168,543.44				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,378,543.98	220,519.89				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,996,457,800.02	660,880,914.55				
收到其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流入小计		3,594,696,794.50	1,713,789,597.26				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2016年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	本期金额													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更														-
前期差错更正														-
同一控制下企业合并					3,493,749,202.36		571,887,878.70				-14,739,396.06		4,199,248,221.65	8,250,145,906.65
其他											-			-
二、本年期初余额	1,913,861,358.00	-	-	-	7,254,809,337.16	-	4,828,136,779.96	-	375,731,058.36	-	9,139,996,060.60	-	9,392,792,871.29	32,905,327,465.37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	765,544,543.00	-	-	-	-5,449,064,417.72	-	-932,655,835.83	-	-	-	1,908,308,010.41	-	617,777,366.27	-3,090,090,333.87
（一）综合收益总额							-932,655,835.83				2,118,832,759.79		860,770,055.40	2,046,946,979.36
（二）所有者投入和减少资本					-4,674,781,200.01								-25,992,689.13	-4,700,773,889.14
1、股东投入的普通股													4,000,000.00	4,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本														-
3、股份支付计入所有者权益的金额					661,500.00									661,500.00
4、其他					-4,675,442,700.01								-29,992,689.13	-4,705,435,389.14
（三）利润分配											-210,524,749.38		-217,000,000.00	-427,524,749.38
1、提取盈余公积														-
2、提取一般风险准备														-
3、对所有者（或股东）的分配											-210,524,749.38		-217,000,000.00	-427,524,749.38
4、其他														-
（四）所有者权益内部结转	765,544,543.00	-	-	-	-765,544,543.00									-
1、资本公积转增资本（或股本）	765,544,543.00				-765,544,543.00									-
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					-8,738,674.71									-8,738,674.71
四、本期期末余额	2,679,405,901.00	-	-	-	1,805,744,919.44	-	3,895,480,944.13	-	375,731,058.36	-	11,048,304,071.01	-	10,010,570,237.56	29,815,237,131.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并所有者权益变动表（续）

2016年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	上期金额													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	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					2,603,073,001.94						-3,191,638.24		598,550,427.27	3,198,431,790.97
其他														-
二、本年期初余额	1,172,415,338.00	-	-	-	5,595,375,765.35	-	4,229,074,011.88	-	297,769,318.78	-	7,383,182,177.25	-	4,555,636,398.53	23,233,453,009.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	741,446,020.00	-	-	-	1,659,433,571.81	-	599,062,768.08	-	77,961,739.58	-	1,756,813,883.35	-	4,837,156,472.76	9,671,874,455.58
（一）综合收益总额							599,062,768.08				2,034,086,230.39		1,573,712,672.35	4,206,861,670.82
（二）所有者投入和减少资本	155,238,351.00	-	-	-	2,245,641,240.81	-	-	-	-	-	-	-	3,263,443,800.41	5,664,323,392.22
1、股东投入的普通股	155,238,351.00				2,246,760,240.81								3,263,443,800.41	5,665,442,392.22
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、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	-	-	-	7,254,809,337.16	-	4,828,136,779.96	-	375,731,058.36	-	9,139,996,060.60	-	9,392,792,871.29	32,905,327,465.37

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司资产负债表

2016年12月31日

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金		2,194,986,707.69	3,449,398,864.52	短期借款		-	300,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	23,207,000.00
应收账款	十六、1	10,957,302.12	9,945,488.11	应付账款		24,732.27	259,255.38
预付款项		4,222,839.33	7,013,938.08	预收款项		1,754,832.46	5,444,555.11
应收利息		-	-	应付职工薪酬		65,030.35	489,880.60
应收股利		6,800,000.00	1,006,800,000.00	应交税费		1,516,340.44	689,159.82
其他应收款	十六、2	25,461,667,410.18	21,645,771,948.23	应付利息		358,330,202.77	376,457,745.38
存货		22,863,854.06	22,863,854.06	应付股利		269,886,363.21	481,681,800.18
划分为持有待售的资产		-	-	其他应付款		29,840,408,261.32	25,567,943,586.13
一年内到期的非流动资产		-	-	划分为持有待售的负债		-	-
其他流动资产		4,252,265.20	1,635,351.77	一年内到期的非流动负债		2,001,834,601.63	20,880,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>27,705,750,378.58</b>	<b>26,143,429,444.77</b>	其他流动负债		3,993,972,151.84	3,997,381,361.52
				<b>流动负债合计</b>		<b>36,467,792,516.29</b>	<b>30,774,434,344.12</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
可供出售金融资产		217,875,000.00	218,470,000.00	长期借款		57,200,000.00	465,880,000.00
持有至到期投资		-	-	应付债券		6,465,265,527.34	4,963,806,085.18
长期应收款		-	-	长期应付款		-	-
长期股权投资	十六、3	21,678,612,072.33	17,527,558,567.17	长期应付职工薪酬		-	-
投资性房地产		732,800,000.00	732,800,000.00	专项应付款		-	-
固定资产		4,411,233.53	5,936,777.50	预计负债		53,210,000.00	-
在建工程		-	-	递延收益		-	-
工程物资		-	-	递延所得税负债（贷方）		187,361,889.84	187,510,639.84
固定资产清理		-	-	其他非流动负债		-	-
生产性生物资产		-	-	<b>非流动负债合计</b>		<b>6,763,037,417.18</b>	<b>5,617,196,725.02</b>
油气资产		-	-	<b>负债合计</b>		<b>43,230,829,933.47</b>	<b>36,391,631,069.14</b>
无形资产		647,362.37	1,713,116.05	<b>所有者权益：</b>			
开发支出		-	-	实收资本（或股本）		2,679,405,901.00	1,913,861,358.00
商誉		-	-	其他权益工具		-	-
长期待摊费用		-	-	其中：优先股		-	-
递延所得税资产（借项）		445,479,289.74	268,917,572.37	永续债		-	-
其他非流动资产		-	-	资本公积		3,009,232,190.04	4,251,815,940.72
<b>非流动资产合计</b>		<b>23,079,824,957.97</b>	<b>18,755,396,033.09</b>	减：库存股		-	-
				其他综合收益		734,813,370.84	735,259,620.84
				专项储备		-	-
				盈余公积		314,797,130.45	314,797,130.45
				未分配利润		816,496,810.75	1,291,460,358.71
				<b>所有者权益合计</b>		<b>7,554,745,403.08</b>	<b>8,507,194,408.72</b>
<b>资产总计</b>		<b>50,785,575,336.55</b>	<b>44,898,825,477.86</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>50,785,575,336.55</b>	<b>44,898,825,477.86</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司利润表

2016年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十六、4	31,128,161.86	151,935,487.07	五、其他综合收益的税后净额		-446,250.00	-52,530,000.00
减：营业成本	十六、4	4,119,909.79	3,668,071.67	（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
税金及附加		6,933,983.65	6,461,186.24	1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
销售费用				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			
管理费用		106,960,574.97	110,036,443.20				
财务费用		569,172,659.08	582,361,164.90	（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-446,250.00	-52,530,000.00
资产减值损失		3,676,094.59	3,876,344.34	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			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			222,000,000.00	2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-446,250.00	-52,530,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	十六、5	266,405,115.70	1,037,012,963.36	3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-100,281,270.98	-6,834,224.63	4、现金流量套期损益的有效部分			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-393,329,944.52	704,545,240.08	5、外币财务报表折算差额			
加：营业外收入		5,688,940.78	3,593,700.00	6、其他			
其中：非流动资产处置利得		288,940.78					
减：营业外支出		53,359,512.21	507,164.73	六、综合收益总额		-264,885,048.58	727,087,395.77
其中：非流动资产处置损失		13,850.43	7,164.73				
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-441,000,515.95	707,631,775.35	七、每股收益：			
减：所得税费用		-176,561,717.37	-71,985,620.42	（一）基本每股收益			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-264,438,798.58	779,617,395.77	（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司现金流量表

2016年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	本期金额	上期金额	项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			三、筹资活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	26,863,772.10	111,330,350.63	吸收投资收到的现金		1,505,575,291.39
收到的税费返还			取得借款收到的现金	1,600,000,000.00	3,500,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	19,891,584,879.74	18,556,915,670.19	发行债券收到的现金	7,500,000,000.00	6,951,600,000.00
经营活动现金流入小计	19,918,448,651.84	18,668,246,020.82	收到其他与筹资活动有关的现金		
购买商品、接受劳务支付的现金	19,529,083.64	2,097,735.92	筹资活动现金流入小计	9,100,000,000.00	11,957,175,291.39
支付给职工以及为职工支付的现金	40,920,420.88	74,872,312.44	偿还债务支付的现金	6,325,160,000.00	6,103,140,000.00
支付的各项税费	24,417,593.53	33,491,197.33	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	985,256,183.50	340,509,723.35
支付其他与经营活动有关的现金	23,021,832,595.26	21,718,619,277.36	支付其他与筹资活动有关的现金	49,125,512.57	5,989,244.18
经营活动现金流出小计	23,106,699,693.31	21,829,080,523.05	筹资活动现金流出小计	7,359,541,696.07	6,449,638,967.53
经营活动产生的现金流量净额	-3,188,251,041.47	-3,160,834,502.23	筹资活动产生的现金流量净额	1,740,458,303.93	5,507,536,323.86
二、投资活动产生的现金流量：			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
收回投资收到的现金	50,514,534.98	2,984,519,619.38			
取得投资收益收到的现金	1,366,845,362.86	2,396,347.13	五、现金及现金等价物净增加额	-1,254,412,156.83	1,665,660,491.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	334,712.99	85,300.00	加：期初现金及现金等价物余额	3,449,398,864.52	1,783,738,373.23
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			六、期末现金及现金等价物余额	2,194,986,707.69	3,449,398,864.52
投资活动现金流入小计	1,417,694,610.83	2,987,001,266.51			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	495,738.12	11,274,409.83			
投资支付的现金	1,223,818,292.00	3,656,768,187.02			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计	1,224,314,030.12	3,668,042,596.85			
投资活动产生的现金流量净额	193,380,580.71	-681,041,330.34			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司所有者权益变动表

2016年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	765,544,543.00	-	-	-	-1,242,583,750.68	-	-446,250.00	-	-	-474,963,547.96	-952,449,005.64
（一）综合收益总额							-446,250.00			-264,438,798.58	-264,885,048.58
（二）所有者投入和减少资本					-468,300,532.97						-468,300,532.97
1、股东投入的普通股											-
2、其他权益工具持有者投入资本											-
3、股份支付计入所有者权益的金额					661,500.00						661,500.00
4、其他					-468,962,032.97						-468,962,032.97
（三）利润分配										-210,524,749.38	-210,524,749.38
1、提取盈余公积											-
2、对所有者（或股东）的分配										-210,524,749.38	-210,524,749.38
3、其他											-
（四）所有者权益内部结转	765,544,543.00	-	-	-	-765,544,543.00						-
1、资本公积转增资本（或股本）	765,544,543.00				-765,544,543.00						-
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					-8,738,674.71						-8,738,674.71
四、本期期末余额	2,679,405,901.00	-	-	-	3,009,232,190.04	-	734,813,370.84	-	314,797,130.45	816,496,810.75	7,554,745,403.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司所有者权益变动表（续）

2016年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	上期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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（减少以“-”号填列）	741,446,020.00	-	-	-	768,757,371.39	-	-52,530,000.00	-	77,961,739.58	502,345,048.73	2,037,980,179.70
（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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 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份 4,500 万股，另通过上海证券交易所系统增持了公司流通股 11,313,638 股。

2007 年世茂企业通过上海证券交易所系统出售流通股 3,066,892.00 股，本次股份减持以后世茂企业仍为公司的第一大股东。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。

根据中国证监会证监许可[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。

根据 2016 年 5 月 23 日上海世茂股份有限公司 2015 年度股东会决议审议通过了 2015 年度利润分配方案，以资本公积向全体股东每 10 股转增 4 股，共计 765,544,543 股。2016 年 6 月 15 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更后，公司的股本为人民币 2,679,405,901.00 元。

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 2017 年 3 月 23 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、中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2014 年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

## 3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期通常以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至确认销售收入，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4、记账本位币

人民币元。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

- ① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；
- ② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；
- ③ 为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

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

对长期股权投资的初始投资成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列方法处理：

① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

## 6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

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

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

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

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

#### 8、现金及现金等价物的确定标准

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

#### 9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时，采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

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

① 外币货币性项目,采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额;以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

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

非货币性项目,是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法:

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

② 利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算(或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算);

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

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

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

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

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

## 10、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类:

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产;

- 2) 持有至到期投资；
- 3) 应收款项；
- 4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- 2) 其他金融负债。

③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

此类金融资产或金融负债进一步分为交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

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

直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

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

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

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

④ 持有至到期投资

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

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

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

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



⑤ 贷款和应收款项

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

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

⑥ 可供出售金融资产

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

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

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

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

⑦ 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下，公司发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，应当划分为其他金融负债。其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。终止确认，是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

① 所转移金融资产的账面价值；

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

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

1) 终止确认部分的账面价值;

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

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

### (3) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则应终止确认该金融负债或其一部分。

### (4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次,并首先使用第一层次输入值,其次使用第二层次输入值,最后使用第三层次输入值。

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

### (6) 金融资产(不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

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

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

## 11、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

① 确定组合的依据

单项金额不重大且可以按账龄作为信用风险特征划分的应收款项组合。

② 按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法。

③ 账龄分析法

<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、开发产品以及消耗性生物资产等等。

(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) 消耗性生物资产，是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产。消耗性生物资产按成本进行初始计量。自行养殖或繁殖的消耗性生物资产的成本为该资产在收获或出售前发生的可直接归属于该资产的必要支出。消耗性生物资产在出售时采用加权平均法按账面价值结转成本。

(4) 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。

(5) 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%
乐园设备	年限平均法	5 年-10 年	10.00%	9.00%-18.00%
牧场设备	年限平均法	8 年-12 年	0.00%	8.33%-12.5%

### (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。使用寿命不确定的无形资产在持有期间不摊销,如果报告期末重新复核后使用寿命仍为不确定的,则在每个会计期间进行减值测试。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内系统合理(或者年限平均法)摊销。公司于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的,将改变摊销期限和摊销方法。

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

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

(4) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出,包括研究阶段支出与开发阶段支出,其中:

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

② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益;开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- 3) 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,应当证明其有用性;

4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持, 以完成该无形资产的开发, 并有能力使用或出售该无形资产;

5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### 19、长期资产减值

长期股权投资、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:

类别	摊销年限
装修费	(注) 3-5年

注: 售楼处装修费按照实际租赁期限摊销。

#### 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%、5%、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	888,880.67	1,007,152.73
银行存款	8,402,669,678.83	7,135,010,145.15
其他货币资金	<u>48,009,914.55</u>	<u>35,124,240.39</u>
合计	<u>8,451,568,474.05</u>	<u>7,171,141,538.27</u>
其中: 存放在境外的款项总额	129,179,038.14	133,853,505.50

(1) 本报告期末其他货币资金中主要包括在途资金 644.40 万元和保函保证金 3,250 万元。

(2) 期末货币资金受限情况参见本附注六/52 披露。

### 2、应收票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,415,000.00	4,644,932.47
商业承兑汇票	<u>6,163,926.34</u>	<u>5,171,303.00</u>
合计	<u>7,578,926.34</u>	<u>9,816,235.47</u>

### 3、应收账款

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(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	1,553,032,326.63	99.99%	124,032,891.59	7.99%	1,428,999,435.04
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	<u>100,000.00</u>	<u>0.01%</u>	<u>100,000.00</u>	100.00%	-
合计	<u>1,553,132,326.63</u>	<u>100.00%</u>	<u>124,132,891.59</u>		<u>1,428,999,435.04</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	1,803,796,194.94	99.94%	79,871,517.92	4.43%	1,723,924,677.02
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>1,804,823,862.14</u>	<u>100.00%</u>	<u>80,899,185.12</u>		<u>1,723,924,677.02</u>

本报告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

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	943,658,814.94	4,718,294.07	0.50%
1 至 2 年	76,789,868.42	7,678,986.84	10.00%
2 至 3 年	482,316,743.94	96,463,348.79	20.00%
3 至 4 年	49,344,978.43	14,803,493.53	30.00%
4 至 5 年	<u>921,920.90</u>	<u>368,768.36</u>	40.00%
合计	<u>1,553,032,326.63</u>	<u>124,032,891.59</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 43,233,706.47 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	346,636,552.50	69,327,310.50	2-3年	22.32%
第二名	非关联方	130,231,000.00	651,155.00	1年以内	8.39%
第三名	非关联方	100,950,000.00	504,750.00	1年以内	6.50%
第四名	非关联方	93,280,000.00	466,400.00	1年以内	6.01%
第五名	非关联方	<u>88,890,000.00</u>	<u>444,450.00</u>	1年以内	<u>5.72%</u>
合计		<u>759,987,552.50</u>	<u>71,394,065.50</u>		<u>48.94%</u>

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
广东邦家租赁服务有限公司	927,667.20

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

(6) 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	3,261,796,436.10	87.78%	-	-	3,261,796,436.10
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	454,266,425.63	12.22%	62,933,983.30	13.85%	391,332,442.33
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%	=
合计	<u>3,716,075,361.73</u>	<u>100.00%</u>	<u>62,946,483.30</u>		<u>3,653,128,878.43</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	4,525,186,059.22	89.90%	-	-	4,525,186,059.22
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	508,644,591.68	10.10%	49,917,746.48	9.81%	458,726,845.20

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	<u>12,500.00</u>	=	<u>12,500.00</u>	100.00%	=
合计	<u>5,033,843,150.90</u>		<u>49,930,246.48</u>		<u>4,983,912,904.42</u>

本报告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			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
关联方往来	2,544,306,162.72	-	-	关联方
上海市规划和国土资源管理局(注)	435,200,000.00	-	-	土地保证金
厦门市国土资源与房产管理局	195,888,000.00	-	-	履约保证金
济南市城乡建设委员会	48,367,909.62	-	-	保证金及押金
济南市住房维修基金管理中心	17,034,363.76	-	-	物业质量保证金
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>3,261,808,936.10</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	189,373,937.13	946,869.68	0.50%
1至2年	110,289,326.85	11,028,932.69	10.00%
2至3年	60,436,588.75	12,087,317.75	20.00%
3至4年	55,148,862.00	16,544,658.60	30.00%
4至5年	22,219,910.35	8,887,964.14	40.00%
5年以上	<u>16,797,800.55</u>	<u>13,438,240.44</u>	80.00%
合计	<u>454,266,425.63</u>	<u>62,933,983.30</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 13,016,236.82 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	占总金额比例	坏账准备 期末余额
深圳市建滔投资有限公司(注)	关联方往来款	950,473,993.96	1年以内	25.58%	-

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

宁波鼎峰房地产开发有限公司	关联方往来款	580,440,868.00	1年以内及1-2年	15.62%	-
无锡世茂新发展置业有限公司	关联方往来款	566,616,374.82	1年以内及1-2年	15.25%	-
上海市规划和国土资源管理局	土地保证金	435,200,000.00	1年以内	11.71%	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	关联方往来款	<u>280,921,652.67</u>	1年以内及1-2年	<u>7.56%</u>	=
合计		<u>2,813,652,889.45</u>		<u>75.72%</u>	=

注:该笔关联方往来款已于2017年3月21日全额收回。

(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	2,429,166,509.67	82.35%	4,209,394,551.97	90.38%
1至2年	<u>520,468,026.86</u>	<u>17.65%</u>	<u>448,229,204.81</u>	<u>9.62%</u>
合计	<u>2,949,634,536.53</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,657,623,756.78</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	占总金额比例	预付款时间	未结算原因
济南市国土资源局(注)	非关联方	1,820,570,000.00	61.72%	1年以内	预付土地款
石狮市国土资源局	非关联方	418,000,000.00	14.17%	2-3年	预付土地款
济南旧城开发投资集团有限公司	非关联方	200,000,000.00	6.78%	1年以内	预付土地款
济南市历城区国有资产运营有限公司	非关联方	160,000,000.00	5.42%	2-3年及3-4年	预付土地熟化资金
南京市下关区房屋拆迁安置办公室	非关联方	<u>110,000,000.00</u>	<u>3.73%</u>	1年以内及1-2年	预付拆迁款
合计		<u>2,708,570,000.00</u>	<u>91.82%</u>		

注:截至报告日止,已取得该土地款所对应之国有土地使用权证,该项预付账款亦已全部转入存货。

(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

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(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	21,709,314.43	-	21,709,314.43	5,928,759.79	-	5,928,759.79
周转材料	51,540.90	-	51,540.90	73,837.12	-	73,837.12
开发成本	21,678,572,719.30	-	21,678,572,719.30	19,849,430,639.62	-	19,849,430,639.62
开发产品	8,258,688,521.34	-	8,258,688,521.34	9,963,980,200.84	-	9,963,980,200.84
出租开发产品	52,425,884.38	3,300,000.00	49,125,884.38	57,053,799.37	3,300,000.00	53,753,799.37
消耗性生物资产	<u>298,133,208.00</u>	-	<u>298,133,208.00</u>	-	-	-
合计	<u>30,309,581,188.3</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>30,306,281,188.35</u>	<u>29,876,467,236.74</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>29,873,167,236.74</u>

5

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	1,836,376,878.32	2,125,743,162.97
常州世茂广场项目	2009年	2017年	12.3亿元	79,482,147.28	84,922,864.20
常熟世茂世纪中心项目	2007年	2017年	49.25亿元	170,020,987.49	154,046,190.63
上海天马山新体验商业项目	2009年	2017年	26亿元	426,334,251.37	111,923,808.02
沈阳世茂五里河商业广场项目	2008年	2017年	60亿元	911,107,921.34	880,141,634.28
青岛世奥大厦商业项目	2010年	2018年	39.88亿元	462,583,654.04	512,072,900.90
济南世茂国际广场项目	2012年	2017年	40亿元	175,431,189.37	783,255,951.18
武汉蔡甸项目	2010年	2017年	45亿元	589,682,194.86	258,204,896.74
天津世茂悦府项目	2012年	2014-2017年	39亿元	381,480,656.49	376,280,608.48
青岛胶南世茂国际中心项目	2012年	2014-2018年	40亿元	283,411,943.40	277,061,051.49
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2012年	2014-2017年	40亿元	477,449,760.87	576,637,721.38
北京同涿项目				2,681,340,380.73	2,680,094,497.20
石狮世茂新城项目	2013年	2014年-2017年	112.55亿元	2,616,571,599.92	1,535,633,600.60
石狮世茂房地产项目	2013年	2015年-2018年	69.79亿元	941,053,416.09	2,158,211,820.42
石狮世茂新里程项目	2016年	2019年	18.03亿元	585,701,531.86	537,246,635.40
厦门世茂海峡大厦项目	2010年	2016年	50亿元	-	616,047,294.01
昆山世茂新纪元房地产项目				26,708,942.42	26,708,942.42
济南世茂天城项目	2014年	2015年-2017年	38.39亿元	1,266,754,141.01	2,210,292,204.01
宁波君御湾项目	2013年	2016年	17.47亿元	536,728,979.18	604,963,185.87
厦门集美项目	2016年	2018年	65亿元	2,609,682,694.16	-
南昌水城项目	2014年	2019年	40亿元	213,067,101.54	342,968,765.50
杭州浙江之门项目	2014年	2020年	42.46亿元	1,557,331,425.42	1,707,379,841.89
深圳前海项目	2014年	2019年	58.42亿元	1,203,041,259.97	1,289,593,062.03
泉州新世纪项目				604,840,413.24	-
泉州新领航项目	2016年	2018年		<u>1,042,389,248.93</u>	-

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
合计				<u>21,678,572,719.30</u>	<u>19,849,430,639.62</u>

② 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京世茂外滩新城项目	2010年-2016年	553,665,705.77	1,464,356,262.78	1,556,965,788.18	461,056,180.37
常州世茂广场项目	2013年-2016年	368,846,668.02	20,760,613.68	129,393,569.97	260,213,711.73
昆山世茂广场（国际城）项目	2012年-2015年	10,199,206.55	85,997.00	-	10,285,203.55
常熟世茂世纪中心项目	2009年-2015年	56,707,158.36	-	29,772,556.69	26,934,601.67
上海天马山新体验商业项目	2013年-2016年	318,569,772.46	16,023,620.95	171,071,297.43	163,522,095.98
武汉蔡甸项目	2012年-2015年	309,651,681.51	-	252,869,694.48	56,781,987.03
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2013年-2016年	452,138,105.98	470,289,347.21	812,680,970.86	109,746,482.33
徐州世茂广场项目	2012年-2016年	355,451,385.08	8,061,559.05	71,734,224.18	291,778,719.95
苏州世茂广场项目	2010年-2015年	531,481,993.69	-	346,005,346.40	185,476,647.29
苏州新里程木渎项目	2014年-2015年	91,785,878.76	-	88,895,248.47	2,890,630.29
芜湖商铺项目	2013年	74,645,488.86	-	17,614,137.65	57,031,351.21
青岛茂悦府项目	2013年-2016年	54,523,009.40	74,953,248.08	12,109,079.61	117,367,177.87
青岛胶南世茂国际中心项目	2013年-2016年	179,721,591.45	14,160,818.48	30,777,928.58	163,104,481.35
济南世茂国际广场项目	2013年-2016年	393,575,018.11	856,535,136.80	318,721,982.50	931,388,172.41
厦门世茂海峡大厦项目	2014年-2016年	291,795,915.67	37,441,060.73	104,593,031.48	224,643,944.92
石狮世茂房地产项目	2014年-2016年	1,236,745,873.25	1,010,563,164.53	765,092,316.72	1,482,216,721.06
石狮世茂新城项目	2014年-2016年	1,453,336,437.03	545,849,681.49	522,741,441.62	1,476,444,676.90
天津世茂茂悦府项目	2014年-2016年	210,044,192.19	44,688,893.56	178,207,017.47	76,526,068.28
济南天城项目	2015年-2016年	530,109,823.00	1,526,089,233.14	1,839,927,459.58	216,271,596.56
宁波包家漕项目	2015年-2016年	554,817,646.50	1,442,158.33	112,516,588.59	443,743,216.24
宁波君御湾项目	2015年-2016年	740,807,346.41	79,347,785.26	398,992,301.27	421,162,830.40
常熟世茂玉珑花园项目	2015年-2016年	864,763,101.02	2,763,112.45	123,174,702.64	744,351,510.83
南昌水城项目	2015年-2016年	289,691,630.11	182,877,817.15	312,820,441.10	159,749,006.16
杭州浙江之门项目	2016年	-	598,338,062.94	480,847,768.60	117,490,294.34
深圳前海项目	2016年	-	215,517,826.41	215,517,826.41	-
其他		<u>40,905,571.66</u>	<u>30,458,030.44</u>	<u>12,852,389.48</u>	<u>58,511,212.62</u>
合计		<u>9,963,980,200.84</u>	<u>7,200,603,430.46</u>	<u>8,905,895,109.96</u>	<u>8,258,688,521.34</u>

③ 出租开发产品

项目名称	原值	年初余额	本期增加	本期摊销
世茂湖滨花园地下车库	102,025,715.78	57,053,799.37	-	4,627,914.99

(续上表)

项目名称	本期减少	其它减少	期末余额
------	------	------	------

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

世茂湖滨花园地下车库 - - 52,425,884.38

④ 消耗性生物资产

项目名称	期末余额	期初余额
消耗性生物资产(注)	298,133,208.00	-

注：本报告期末消耗性生物资产系新增非同一控制下企业合并的澳大利亚 Moola Bulla, Beefwood Park, Mt Amhurst、Shamrock 四间牧场之资产肉牛。

(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

本报告期末存货资本化余额为 1,708,007,287.95 元。

7、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
结构性存款	-	500,000,000.00
预缴增值税	65,071,206.88	4,107,073.26
预缴营业税	131,434,517.30	234,663,128.77
预缴企业所得税	149,546,223.52	92,895,901.24
预缴土地增值税	366,965,194.82	221,267,429.11
预缴城建税	9,795,113.24	16,395,322.01
预缴教育费附加	7,113,751.51	11,670,321.83
其他	2,708,666.76	2,847,013.08
合计	732,634,674.03	1,083,846,189.30

8、可供出售金融资产



上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(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	941,255,882.84	-	941,255,882.84	1,134,470,000.00	-	1,134,470,000.00
按成本计量	<u>85,436,706.21</u>	<u>420,000.00</u>	<u>85,016,706.21</u>	<u>155,436,706.21</u>	<u>420,000.00</u>	<u>155,016,706.21</u>
合计	<u>1,026,692,589.05</u>	<u>420,000.00</u>	<u>1,026,272,589.05</u>	<u>1,289,906,706.21</u>	<u>420,000.00</u>	<u>1,289,486,706.21</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	1,111,627,962.18
公允价值	941,255,882.84
其中：海通证券股份有限公司流通股(注 1)	133,875,000.00
万达电影院线股份有限公司限售非流通股(注 2)	730,280,882.84
财通基金-上海银行-富春定增 696 号资产管理计划	77,100,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-170,372,079.34
已计提减值金额	-

注 1：截至 2016 年 12 月 31 日止，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 15.75 元/股，期末公允价值为 133,875,000.00 元；

注 2：截至 2016 年 12 月 31 日止，公司持有万达院线人民币普通股（002739.SZ）13,506,212 股，期末市价为 54.07 元/股，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。

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			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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>155,436,706.21</u>	=	<u>70,000,000.00</u>	<u>85,436,706.21</u>

(续上表 1)

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	减值准备			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	400,000.00	=	=	400,000.00
合计	420,000.00	=	=	420,000.00

(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	-	-
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
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	791,523,353.39	-	-	-80,389,809.40	-	-
长沙世茂投资有限公司	486,962,499.80	-	-	-970,286.46	-	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	695,548,320.39	-	-	-295,450.46	-	-
上海世领投资管理有限公司	171,377.96	-	-	-2,271.29	-	-

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

宁波鼎峰房地产 开发有限公司	45,656,749.59	-	-	-5,790,415.88	-	-
上海硕元健康管 理有限公司	2,111,271.22	5,000,000.00	-	-1,812,987.84	-	-
小计	<u>2,021,973,572.35</u>	<u>5,000,000.00</u>	=	<u>-89,261,221.33</u>	=	=
(2) 联营企业						
无锡世茂新发展 置业有限公司	28,420,707.29	-	-	-4,848,669.39	-	-8,738,674.71
济南世茂彩石置 业有限公司(注)	33,000,075.05	67,000,000.00	-	-6,330,356.44	-	-
小计	<u>61,420,782.34</u>	<u>67,000,000.00</u>	=	<u>-11,179,025.83</u>	=	<u>-8,738,674.71</u>
合计	<u>2,083,394,354.69</u>	<u>72,000,000.00</u>	=	<u>-100,440,247.16</u>	=	<u>-8,738,674.71</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	-	-	-	711,133,543.99	-
长沙世茂投资有限公司	-	-	-	485,992,213.34	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	-	-	-	695,252,869.93	-
上海世领投资管理有限公司	-	-	-	169,106.67	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-	-	-	39,866,333.71	-
上海硕元健康管理有限公司	-	-	-	5,298,283.38	-
小计	=	=	=	<u>1,937,712,351.02</u>	=
(2) 联营企业					
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-	-	14,833,363.19	-
济南世茂彩石置业有限公司	-	-	-93,669,718.61	-	-
小计	=	=	<u>-93,669,718.61</u>	<u>14,833,363.19</u>	=
合计	=	=	<u>-93,669,718.61</u>	<u>1,952,545,714.21</u>	=

注：公司本期取得济南世茂彩石置业有限公司控制权，纳入合并报表范围。

## 10、投资性房地产

### (1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物及土地使用权	在建工程	合计
① 期初余额	14,423,800,000.00	10,208,599,604.41	24,632,399,604.41
② 本期变动	-522,000,000.00	281,572,321.04	-240,427,678.96
加：存货转入	-	2,357,572,321.04	2,357,572,321.04

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

企业合并增加	-	-	-
完工转入	2,076,000,000.00	-	2,076,000,000.00
减：处置	2,598,000,000.00	-	2,598,000,000.00
完工转出	-	2,076,000,000.00	2,076,000,000.00
③ 公允价值变动	<u>576,520,000.00</u>	<u>561,068,074.55</u>	<u>1,137,588,074.55</u>
④ 期末余额	<u>14,478,320,000.00</u>	<u>11,051,240,000.00</u>	<u>25,529,560,000.00</u>

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
芜湖文化艺术中心	371,000,000.00	产证办理中
石狮世茂国际广场	1,706,000,000.00	产证办理中
深圳商业中心	3,720,600,000.00	在建工程
厦门集美项目	2,004,000,000.00	在建工程
济南世茂商业	158,000,000.00	在建工程
武汉世茂嘉年华商业中心	1,762,000,000.00	在建工程
沈阳世茂商业 S3	542,640,000.00	在建工程
上海佘山纳米魔幻城	<u>787,000,000.00</u>	在建工程
合计	<u>11,051,240,000.00</u>	

(3) 期末投资性房地产公允价值如下：

投资性房地产项目	期末公允价值	期初公允价值
北京世茂大厦	2,891,000,000.00	2,624,000,000.00
绍兴世茂迪荡新城 A2A3	1,796,000,000.00	1,796,000,000.00
上海南京西路 258 号世茂商都大厦	700,000,000.00	700,000,000.00
常熟珠江东路 98 号商业楼	203,000,000.00	203,000,000.00
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(注)	-	2,598,000,000.00
昆山世茂华东商城	745,000,000.00	745,000,000.00
苏州世茂运河城一期	307,000,000.00	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	1,227,000,000.00	1,122,000,000.00
昆山国际城	682,000,000.00	682,000,000.00
芜湖文化艺术中心	371,000,000.00	371,000,000.00
福建世茂海峡大厦商业	1,098,960,000.00	1,063,000,000.00
福建世茂海峡大厦自持办公	1,063,560,000.00	1,006,000,000.00
石狮世茂国际广场	1,706,000,000.00	1,420,000,000.00
济南世茂商业	2,518,000,000.00	2,319,000,000.00

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

武汉世茂嘉年华商业中心	1,762,000,000.00	1,719,000,000.00
沈阳世茂商业 S3	542,640,000.00	532,000,000.00
上海佘山纳米魔幻城	787,000,000.00	740,000,000.00
厦门集美项目	2,004,000,000.00	-
深圳商业中心	<u>3,720,600,000.00</u>	<u>3,294,599,604.41</u>
合计	<u>25,529,560,000.00</u>	<u>24,632,399,604.41</u>

注：北京世茂国际中心项目于本期处置，不再纳入合并报表范围。

(4) 本报告期末抵押、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
① 账面原值				
期初余额	659,941,361.92	13,518,073.66	84,031,351.23	33,310,394.23
本期增加	1,017,010,277.31	3,377,967.34	7,833,442.19	847,573.69
其中：购置	-	3,377,967.34	7,833,442.19	847,573.69
在建工程转入	-	-	-	-
存货转入	1,017,010,277.31	-	-	-
本期减少	3,765,012.00	3,664,323.90	12,839,842.23	2,598,328.51
其中：处置或报废	-	1,466,397.55	12,169,941.13	2,248,247.70
合并范围变更	3,765,012.00	2,197,926.35	669,901.10	350,080.81
期末余额	1,673,186,627.23	13,231,717.10	79,024,951.19	31,559,639.41
② 累计折旧				
期初余额	140,757,916.58	10,351,744.79	51,408,790.17	22,373,320.06
本期增加	31,042,396.57	1,046,351.19	7,900,380.61	5,256,020.58
其中：计提	31,042,396.57	1,046,351.19	7,900,380.61	5,256,020.58
本期减少	647,278.96	3,088,668.37	8,524,529.58	2,319,244.18
其中：处置或报废	-	1,243,162.39	7,908,508.26	2,064,973.79
合并范围变更	647,278.96	1,845,505.98	616,021.32	254,270.39
期末余额	171,153,034.19	8,309,427.61	50,784,641.20	25,310,096.46
③ 减值准备				
期初余额	416,924.34	-	-	-
本期增加	-	-	-	-
其中：计提	-	-	-	-
本期减少	-	-	-	-
其中：处置或报废	-	-	-	-
期末余额	416,924.34	-	-	-
④ 账面价值				
期末账面价值	1,501,616,668.70	4,922,289.49	28,240,309.99	6,249,542.95

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	家具用品
期初账面价值	518,766,521.00	3,166,328.87	32,622,561.06	10,937,074.17

(续上表)

项目	儿童娱乐设备	乐园设备	牧场设备	合计
① 账面原值				
期初余额	1,349,517.09	-	-	792,150,698.13
本期增加金额	43,500.00	104,422,726.80	25,991,357.40	1,159,526,844.73
其中：购置	43,500.00	-	25,991,357.40	38,093,840.62
在建工程转入	-	104,422,726.80	-	104,422,726.80
存货转入	-	-	-	1,017,010,277.31
本期减少金额	1,327,828.09	-	-	24,195,334.73
其中：处置或报废	1,327,828.09	-	-	17,212,414.47
合并范围变更	-	-	-	6,982,920.26
期末余额	65,189.00	104,422,726.80	25,991,357.40	1,927,482,208.13
② 累计折旧				
期初余额	1,153,009.92	-	-	226,044,781.52
本期增加金额	55,746.57	-	409,025.62	45,709,921.14
其中：计提	55,746.57	-	409,025.62	45,709,921.14
本期减少金额	1,143,567.49	-	-	15,723,288.58
其中：处置或报废	1,143,567.49	-	-	12,360,211.93
合并范围变更	-	-	-	3,363,076.65
期末余额	65,189.00	-	409,025.62	256,031,414.08
③ 减值准备				
期初余额	-	-	-	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
④ 账面价值				
期末账面价值	-	104,422,726.80	25,582,331.78	1,671,033,869.71
期初账面价值	196,507.17	-	-	565,688,992.27

(2) 通过融资租赁租入的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
乐园设备	104,422,726.80	-	-	104,422,726.80

(3) 本报告期末抵押、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

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(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
石狮世茂主题乐园融资租赁设备	-	-	-	56,109,343.00	-	56,109,343.00

(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	本期转入 固定资产	本期其他减少	期末余额
石狮世茂主题乐园融资租赁设备	56,109,343.00	48,313,383.80	104,422,726.80	-	-

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期末余额	期初余额
使用寿命确定的无形资产	303,698,985.52	170,880,443.96
使用寿命不确定的无形资产	<u>199,022,976.30</u>	-
合计	<u>502,721,961.82</u>	<u>170,880,443.96</u>

(2) 使用寿命确定的无形资产

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	福建世茂新里 程康莱德酒店 土地使用权	合计
① 账面原值						
期初余额	1,453,549.25	9,175,979.36	28,019,517.22	177,027,643.27	-	215,676,689.10
本期增加	-	5,221,126.49	16,365,099.96	-	119,899,625.87	141,485,852.32
其中: 购置	-	5,221,126.49	16,365,099.96	-	119,899,625.87	141,485,852.32
合并范围变更	-	-	-	-	-	-
本期减少	-	140,140.00	-	-	-	140,140.00
其中: 处置	-	-	-	-	-	-
合并范围变更	-	140,140.00	-	-	-	140,140.00
期末余额	1,453,549.25	14,256,965.85	44,384,617.18	177,027,643.27	119,899,625.87	357,022,401.42
② 累计摊销						
期初余额	-	6,877,235.08	4,438,735.41	32,026,725.40	-	43,342,695.89
本期增加	-	1,657,827.58	934,544.76	4,927,573.58	1,147,364.84	8,667,310.76
其中: 计提	-	1,657,827.58	934,544.76	4,927,573.58	1,147,364.84	8,667,310.76
合并范围变更	-	-	-	-	-	-
本期减少	-	140,140.00	-	-	-	140,140.00
其中: 处置	-	-	-	-	-	-

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

合并范围变	-	140,140.00	-	-	-	140,140.00
更						
期末余额	-	8,394,922.66	5,373,280.17	36,954,298.98	1,147,364.84	51,869,866.65
③ 减值准备						
期初余额	1,453,549.25	-	-	-	-	1,453,549.25
本期增加	-	-	-	-	-	-
其中：计提	-	-	-	-	-	-
本期减少	-	-	-	-	-	-
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	-	5,862,043.19	39,011,337.01	140,073,344.29	118,752,261.03	303,698,985.52
期初账面价值	-	2,298,744.28	23,580,781.81	145,000,917.87	-	170,880,443.96

(3) 使用寿命不确定的无形资产

项目	期末余额	期初余额
澳大利亚牧场土地使用权	199,022,976.30	-

(4) 本报告期末抵押、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	本期摊销	其他减少	期末余额
影院装修	1,850,420.14	-	1,396,382.93	-	454,037.21
商场装修	28,578,176.24	12,016,670.88	8,849,149.80	7,552,112.21	24,193,585.11
儿童游乐场装修	3,002,827.89	-	1,331,726.97	-	1,671,100.92
办公场地装修	17,301,084.34	5,002,307.33	3,629,651.43	-	18,673,740.24
其他	4,480,190.45	13,342,476.05	17,769,456.13	=	53,210.37
合计	55,212,699.06	30,361,454.26	32,976,367.26	7,552,112.21	45,045,673.85

注：本期长期待摊费用其他减少主要系公司本期处置北京百鼎新世纪商业管理有限公司，不再纳入合并报表范围。

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



上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

资产减值准备	180,340,868.44	45,085,217.11	126,452,052.80	31,613,013.20
可抵扣亏损	3,691,813,937.56	922,953,484.39	3,205,008,286.69	801,252,071.67
房产预售及预提成本	1,790,983,589.44	447,745,897.36	1,435,935,688.88	358,983,922.22
商管预提成本	94,625,043.32	23,656,260.83	65,376,884.48	16,344,221.12
合并抵消内部销售	339,509,312.92	84,877,328.23	227,125,701.72	56,781,425.43
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	292,619,117.16	73,154,779.29	-	-
其他	<u>92,334,533.32</u>	<u>23,083,633.33</u>	<u>66,452,874.27</u>	<u>16,613,218.57</u>
合计	<u>6,482,226,402.16</u>	<u>1,620,556,600.54</u>	<u>5,126,351,488.84</u>	<u>1,281,587,872.21</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	122,247,037.80	30,561,759.45	122,842,037.80	30,710,509.45
投资性房地产公允价值变动	10,759,002,897.60	2,689,750,724.40	10,635,282,660.24	2,658,820,665.06
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	1,357,157,146.44	339,289,286.61	1,194,585,002.16	298,646,250.54
其他	<u>2,548,261,503.40</u>	<u>637,065,375.85</u>	<u>2,726,848,144.68</u>	<u>681,712,036.17</u>
合计	<u>14,786,668,585.24</u>	<u>3,696,667,146.31</u>	<u>14,679,557,844.88</u>	<u>3,669,889,461.22</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	6,738,506.67	7,677,378.83
可抵扣亏损	<u>381,891,094.44</u>	<u>229,472,507.26</u>
合计	<u>388,629,601.11</u>	<u>237,149,886.09</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	-	-	-
2016年	-	16,431,772.36	-
2017年	597,858.50	597,858.50	-
2018年	30,242,188.32	30,257,986.26	-
2019年	24,395,361.21	24,395,361.21	-
2020年	151,742,370.36	157,789,528.93	-
2021年	<u>174,913,316.05</u>	-	-
合计	<u>381,891,094.44</u>	<u>229,472,507.26</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
上海铭耀资产管理合伙企业(有限合伙)(注 3)	70,832,083.26	-
未实现售后租回损益	<u>326,666.66</u>	<u>513,333.33</u>
合计	<u>71,998,749.92</u>	<u>1,353,333.33</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咨询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。

注 3：公司之控股子公司上海铂信企业管理有限公司认缴出资 18,000 万元作为上海铭耀资产管理合伙企业(有限合伙)的有限合伙人，认缴出资比例占该合伙企业出资总额的 30%。截至 2016 年 12 月 31 日，上海铂信企业管理有限公司已实际出资 7,200 万元，本报告期根据合伙协议约定按认缴出资额比例确认投资损失 1,167,916.74 元。

17、借款情况

(1) 保证借款

项目	期末余额	保证人
长期借款	212,920,000.00	上海世茂股份有限公司
长期借款	<u>376,177,500.00</u>	世茂房地产控股有限公司
长期借款合计	<u>589,097,500.00</u>	

(2) 信托借款

项目	期末余额	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>120,000,000.00</u>	本公司以持有的北京世茂大厦提供抵押	2,891,000,000.00	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>120,000,000.00</u>			

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

长期借款	<u>700,000,000.00</u>	本公司以持有的北京世茂大厦提供抵押	2,891,000,000.00	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>700,000,000.00</u>			

(3) 抵押借款

项目	期末余额	抵押物	抵押物性质
1年内到期的非流动负债	4,400,000.00	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	<u>1,000,000.00</u>	本公司持有的坐落于青岛市文瑞路827号房产	存货
1年内到期的非流动负债合计	<u>5,400,000.00</u>		
长期借款	57,200,000.00	本公司持有的坐落于上海市黄浦区贵州路79-85号上卧副楼	投资性房地产
长期借款	1,500,000,000.00	本公司持有的济南世茂商业广场	投资性房地产
长期借款	18,000,000.00	本公司持有的坐落于青岛市文瑞路827号房产	存货
长期借款	<u>10,000,000.00</u>	本公司持有的世茂智慧之门中心D幢房产	存货
长期借款合计	<u>1,585,200,000.00</u>		

(续上表)

项目	期末余额	抵押物期末价值	其他保证情况
1年内到期的非流动负债	4,400,000.00	32,800,000.00	-
1年内到期的非流动负债	<u>1,000,000.00</u>	277,826,751.79	-
1年内到期的非流动负债合计	<u>5,400,000.00</u>		-
长期借款	57,200,000.00	32,800,000.00	-
长期借款	1,500,000,000.00	2,360,000,000.00	上海世茂股份有限公司提供15亿元连带责任保证
长期借款	18,000,000.00	277,826,751.79	-
长期借款	<u>10,000,000.00</u>	7,916,708.25	-
长期借款合计	<u>1,585,200,000.00</u>		

18、短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	217,000,000.00
委托借款	-	300,000,000.00
保证借款	=	<u>20,000,000.00</u>
合计	=	<u>537,000,000.00</u>

19、应付票据

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	486,449,085.83	423,200,601.30

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	9,004,741,540.65	8,836,622,468.15
其中：账龄超过 1 年的余额	1,853,947,357.41	1,802,473,554.09

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。

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。

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	6,149,096,773.87	6,047,038,481.82
其他	<u>77,503,342.21</u>	<u>84,009,275.01</u>
合计	<u>6,226,600,116.08</u>	<u>6,131,047,756.83</u>
其中：账龄超过 1 年的余额	135,848,660.60	41,030,175.55

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
------	------	------	------	------

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

南京世茂外滩新城项目	1,508,474,784.11	2,761,760,053.95	2010 年-2016 年	95.55%
常州世茂广场项目	65,276,001.33	18,408,669.50	2013 年-2015 年	75.87%
徐州世茂广场项目	9,148,120.57	8,853,946.00	2015 年	71.87%
常熟世茂世纪中心项目	14,273,046.30	7,896,437.35	2014 年	99.50%
上海天马山新体验商业项目	27,568,014.00	105,171,734.00	2013 年-2015 年	92.34%
苏州世茂广场项目	36,236,407.90	2,305,492.00	2014 年-2015 年	90.04%
苏州新里程木渎项目	2,755,788.57	17,247,451.47	2014 年-2015 年	99.78%
济南世茂国际广场项目	16,217,682.48	179,348,942.00	2013 年-2016 年	71.31%
济南世茂天城项目	6,947,245.72	1,423,344,046.00	2015 年	93.81%
厦门世茂海峡大厦项目	15,981,682.58	9,314,269.00	2014 年-2015 年	96.18%
武汉蔡甸项目	6,191,822.00	67,055,853.00	2012 年-2015 年	97.94%
天津世茂悦府项目	151,857,490.05	18,745,555.00	2014 年-2016 年	96.79%
青岛世奥项目	23,211,675.00	28,622,579.00	2013 年-2014 年	96.11%
青岛胶南世茂国际中心项目	7,367,145.00	10,587,886.00	2013 年	39.40%
青岛胶南世茂诺沙湾项目	881,415,774.00	548,741,673.45	2014 年-2015 年	97.10%
石狮世茂房地产项目	113,124,967.96	180,580,362.00	2014 年-2016 年	72.23%
石狮世茂新城项目	580,331,615.28	110,743,583.00	2014 年-2016 年	67.89%
常熟世茂玉珑花园项目	741,288,103.02	416,223,359.10	2015 年-2016 年	100.00%
宁波君御湾项目	15,511,445.00	44,248,122.00	2015 年	80.40%
宁波包家漕项目	15,402,653.00	-	2015 年	50.34%
杭州浙江之门项目	5,405,000.00	85,490,108.00	2016 年	76.82%
南昌水城项目	11,266,852.00	2,348,360.00	2015 年-2016 年	88.74%
厦门集美项目	<u>1,893,843,458.00</u>	-		26.61%
合计	<u>6,149,096,773.87</u>	<u>6,047,038,481.82</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	22,652,939.92	380,545,100.60	369,566,316.06	33,631,724.46
离职后福利-设定提存计划	<u>602,883.54</u>	<u>32,177,904.62</u>	<u>32,132,235.86</u>	<u>648,552.30</u>
合计	<u>23,255,823.46</u>	<u>412,723,005.22</u>	<u>401,698,551.92</u>	<u>34,280,276.76</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	21,580,461.87	339,141,940.27	328,112,977.18	32,609,424.96
职工福利费	-	4,186,114.54	4,186,114.54	-

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

社会保险费	291,644.37	16,501,447.68	16,398,582.35	394,509.70
其中：医疗保险费	252,771.70	14,374,783.23	14,268,984.90	358,570.03
工伤保险费	13,679.85	1,234,141.17	1,229,101.05	18,719.97
生育保险费	25,192.82	892,523.28	900,496.40	17,219.70
住房公积金	258,362.02	19,020,807.08	18,953,610.13	325,558.97
工会经费和职工教育经费	<u>522,471.66</u>	<u>1,694,791.03</u>	<u>1,915,031.86</u>	<u>302,230.83</u>
合计	<u>22,652,939.92</u>	<u>380,545,100.60</u>	<u>369,566,316.06</u>	<u>33,631,724.46</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	523,157.26	30,500,216.61	30,420,274.77	603,099.10
失业保险费	<u>79,726.28</u>	<u>1,677,688.01</u>	<u>1,711,961.09</u>	<u>45,453.20</u>
合计	<u>602,883.54</u>	<u>32,177,904.62</u>	<u>32,132,235.86</u>	<u>648,552.30</u>

23、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	1,541,264,533.68	1,120,392,386.89
增值税	147,266,963.72	11,960,044.45
营业税	50,799,384.41	57,247,888.93
城市建设维护税	12,685,344.09	7,807,937.57
教育费附加	10,117,242.77	6,083,511.52
个人所得税	1,287,995.04	1,386,075.15
土地增值税	610,923,821.56	266,940,095.41
土地使用税	5,668,599.03	6,309,507.40
房产税	12,425,889.65	7,266,523.28
其他	<u>4,439,719.84</u>	<u>5,462,331.21</u>
合计	<u>2,396,879,493.79</u>	<u>1,490,856,301.81</u>

24、应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	358,244,861.10	374,900,972.21
分期付息到期还本的长期借款利息	28,126,524.62	30,817,936.87
短期借款应付利息	=	<u>933,435.64</u>
合计	<u>386,371,385.72</u>	<u>406,652,344.72</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	269,886,363.21	481,681,800.18	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	177,444,000.00	304,110,000.00
上海世茂企业发展有限公司	39,522,363.21	136,531,800.18
上海世茂投资管理有限公司	<u>52,920,000.00</u>	<u>41,040,000.00</u>
合计	<u>269,886,363.21</u>	<u>481,681,800.18</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	12,036,131,741.48	10,483,558,516.37
其中：账龄超过 1 年以上的余额	1,147,147,534.23	631,469,683.67

(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>245,348,546.23</u>	<u>190,118,000.00</u>
合计	<u>246,381,731.29</u>	<u>191,151,185.06</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	125,400,000.00	446,880,000.00
1 年内到期的应付债券	<u>1,997,434,601.63</u>	=
合计	<u>2,122,834,601.63</u>	<u>446,880,000.00</u>

(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
委托借款	-	160,000,000.00
信托借款	120,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款	<u>5,400,000.00</u>	<u>51,880,000.00</u>
合计	<u>125,400,000.00</u>	<u>446,880,000.00</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。

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	应付债券转入
14 沪世茂 MTN001 (注 1)	100	2014/4/11	3 年	1,000,000,000.00	-	995,420,556.04
14 沪世茂 MTN002 (注 2)	100	2014/8/20	3 年	<u>1,000,000,000.00</u>	=	<u>994,017,721.45</u>
合计				<u>2,000,000,000.00</u>	=	<u>1,989,438,277.49</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	-	-	85,095,000.00	89,191,874.55	-	999,517,430.59
14 沪世茂 MTN002	=	=	<u>77,266,666.66</u>	<u>81,166,116.25</u>	=	<u>997,917,171.04</u>
合计	=	=	<u>162,361,666.66</u>	<u>170,357,990.80</u>	=	<u>1,997,434,601.63</u>

注 1：公司 2014 年 4 月 11 日在全国银行间债券市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2014 年度第一期中期票据”，债券简称：“14 沪世茂 MTN001”。该债券将于 2017 年 4 月 15 日到期，本期将其由应付债券转入其他流动负债。

注 2：公司 2014 年 8 月 20 日在全国银行间债券市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2014 年度第二期中期票据”，债券简称：“14 沪世茂 MTN002”。该债券将于 2017 年 8 月 22 日到期，本期将其由应付债券转入其他流动负债。

28、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	3,993,972,151.84	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	100	2015/1/26	1 年	2,000,000,000.00	1,999,692,655.24
15 沪世茂 CP002	100	2015/4/22	1 年	2,000,000,000.00	1,997,688,706.28
16 沪世茂 CP001 (注 1)	100	2016/1/11	1 年	2,000,000,000.00	-
16 沪世茂 CP002 (注 2)	100	2016/10/19	1 年	<u>2,000,000,000.00</u>	=
合计				<u>8,000,000,000.00</u>	<u>3,997,381,361.52</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



上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

15 沪世茂 CP001	-	-	6,475,000.00	6,782,344.76	2,000,000,000.00	-
15 沪世茂 CP002	-	-	27,641,666.66	29,952,960.38	2,000,000,000.00	-
16 沪世茂 CP001	2,000,000,000.00	8,000,000.00	59,166,666.66	67,155,589.99	-	1,999,988,923.33
16 沪世茂 CP002	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>7,547,169.81</u>	<u>12,085,555.56</u>	<u>13,615,953.88</u>	-	<u>1,993,983,228.51</u>
合计	<u>4,000,000,000.00</u>	<u>15,547,169.81</u>	<u>105,368,888.88</u>	<u>117,506,849.01</u>	<u>4,000,000,000.00</u>	<u>3,993,972,151.84</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 2016 年度第一期短期融资券”，短期融资券代码：“041662002”，短期融资券简称：“16 沪世茂 CP001”，发行面值 100 元，发行总额 200,000 万元，发行日期 2016 年 1 月 11 日，起息日 2016 年 1 月 12 日，到期日 2017 年 1 月 12 日，债券期限 1 年，票面利率 3.00%，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 2016 年度第二期短期融资券”，短期融资券代码：“041662053”，短期融资券简称：“16 沪世茂 CP002”，发行面值 100 元，发行总额 200,000 万元，发行日期 2016 年 10 月 19 日，起息日 2016 年 10 月 20 日，到期日 2017 年 10 月 20 日，债券期限 1 年，票面利率 2.98%，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
委托借款	-	680,000,000.00
保证借款	589,097,500.00	500,000,000.00
信托借款	700,000,000.00	900,000,000.00
抵押借款	<u>1,585,200,000.00</u>	<u>2,709,880,000.00</u>
合计	<u>2,874,297,500.00</u>	<u>4,789,880,000.00</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	6,500,000,000.00	5,000,000,000.00
应付债券-利息调整	<u>-34,734,472.66</u>	<u>-36,193,914.82</u>
合计	<u>6,465,265,527.34</u>	<u>4,963,806,085.18</u>

### (2) 应付债券的增减变动

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	转出至 一年内到期的 非流动负债
14 沪世茂 MTN001 (注 1)	100	2014/4/11	3 年	1,000,000,000.00	995,420,556.04	995,420,556.04
14 沪世茂 MTN002 (注 1)	100	2014/8/20	3 年	1,000,000,000.00	994,017,721.45	994,017,721.45
15 沪世茂 MTN001	100	2015/3/6	3 年	1,500,000,000.00	1,488,086,782.01	-
15 沪世茂 MTN002	100	2015/7/8	3 年	1,500,000,000.00	1,486,281,025.68	-
16 世茂 G1 (注 2)	100	2016/3/21	3 年	2,000,000,000.00	-	-
16 世茂 G2 (注 3)	100	2016/7/11	3 年	<u>1,500,000,000.00</u>	-	-
合计				<u>8,500,000,000.00</u>	<u>4,963,806,085.18</u>	<u>1,989,438,277.49</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	-	-	-	-	-	-
14 沪世茂 MTN002	-	-	-	-	-	-
15 沪世茂 MTN001	-	-	92,720,000.00	98,323,195.14	-	1,493,689,977.15
15 沪世茂 MTN002	-	-	81,587,500.00	87,002,788.50	-	1,491,696,314.18
16 世茂 G1	2,000,000,000.00	15,000,000.00	52,091,666.68	55,937,200.99	-	1,988,845,534.31
16 世茂 G2	<u>1,500,000,000.00</u>	<u>10,613,207.55</u>	<u>24,364,166.67</u>	<u>26,011,075.92</u>	-	<u>1,491,033,701.70</u>
合计	<u>3,500,000,000.00</u>	<u>25,613,207.55</u>	<u>250,763,333.35</u>	<u>267,274,260.55</u>	-	<u>6,465,265,527.34</u>

注 1：本期变动情况详见本附注“六、27 一年内到期的非流动负债注释 1、注释 2”说明。

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 2016 年度公司债券（第一期）”，债券代码：“136303”，债券中文简称：“16 世茂 G1”。发行面值 100 元，发行总额 200,000 万元，发行日期 2016 年 4 月 15 日，起息日 2016 年 3 月 21 日，到期日 2019 年 3 月 21 日，债券期限 3 年，票面利率 3.29%，每年付息，到期一次还本付息。

注 3：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 2016 年度公司债券（第二期）”，债券代码：“136528”，债券中文简称：“16 世茂 G2”。发行面值 100 元，发行总额 150,000 万元，发行日期 2016 年 8 月 8 日，起息日 2016 年 7 月 12 日，到期日 2019 年 7 月 12 日，债券期限 3 年，票面利率 3.38%，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
融资租赁固定资产应付款	98,280,143.91	61,753,521.40
未确认融资费用	<u>-11,542,934.18</u>	<u>-9,247,620.37</u>
合计	<u>86,737,209.73</u>	<u>52,505,901.03</u>

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

32、预计负债

项目	期末余额	期初余额
预计负债	53,210,000.00	-

注：本报告期末预计负债情况详见本附注“十三、承诺及或有事项”说明。

33、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	1,913,861,358.00	-	-	765,544,543.00	-	765,544,543.00	2,679,405,901.00

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。

34、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)(注 1)	7,250,382,237.16	3,969,000.00	5,440,987,243.01	1,813,363,994.15
资本公积-其他资本公积-股权激励(注 2)	3,307,500.00	661,500.00	3,969,000.00	-
资本公积-其他资本公积-其他(注 3)	<u>1,119,600.00</u>	=	<u>8,738,674.71</u>	<u>-7,619,074.71</u>
合计	<u>7,254,809,337.16</u>	<u>4,630,500.00</u>	<u>5,453,694,917.72</u>	<u>1,805,744,919.44</u>

注 1：本期资本溢价减少主要系资本公积转增股本以及同一控制下合并调整。其中，以资本公积向全体股东每 10 股转增 4 股，金额共计 765,544,543.00 元。同一控制下合并调整金额为 4,675,442,700.01。

注 2：本期股权激励减少系在行权有效期截止日后将其从资本公积-其他资本公积-股权激励转入资本公积（股本溢价）。

注 3：本期其他资本公积-其他减少系公司所持联营企业无锡世茂新发展置业有限公司之持股比例下降形成。

35、其他综合收益

项目	期初余额	本期金额		
		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	=	=	=	=

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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	4,828,136,779.96	-100,907,797.41	820,494,479.15	-229,988,250.32
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				
可供出售金融资产公允价值变动损益	92,131,528.36	-293,214,117.16	-	-73,303,529.29
外币财务报表折算差额	12,839,166.05	-1,449,275.29	-	-
投资性房地产转换公允价值变动差额	4,723,166,085.55	193,755,595.04	820,494,479.15	-156,684,721.03
其他综合收益合计	4,828,136,779.96	-100,907,797.41	820,494,479.15	-229,988,250.32

(续上表)

项目	本期金额		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	-932,655,835.83	241,241,809.59	3,895,480,944.13
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			
可供出售金融资产公允价值变动损益	-219,910,587.87	-	-127,779,059.51
外币财务报表折算差额	-1,449,275.29	-	11,389,890.76
投资性房地产转换公允价值变动差额	-711,295,972.67	241,241,809.59	4,011,870,112.88
其他综合收益合计	-932,655,835.83	241,241,809.59	3,895,480,944.13

### 36、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	375,731,058.36	-	-	375,731,058.36

### 37、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	9,154,735,456.66	7,386,373,815.49	-
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-) (注1)	-14,739,396.06	-3,191,638.24	-
调整后期初未分配利润	9,139,996,060.60	7,383,182,177.25	-

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,118,832,759.79	2,034,086,230.39	-
减：提取法定盈余公积	-	77,961,739.58	-
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	210,524,749.38	199,310,607.46	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
其他转入	-	-	-
期末未分配利润	11,048,304,071.01	9,139,996,060.60	

注 1：期初未分配利润调整系由于本期同一控制下企业合并。

注 2：2017 年 3 月 23 日经公司第七届董事会第十八会议通过了 2016 年度利润分配预案：

2016 年度母公司净亏损 264,438,798.58 元，连同母公司上年度可供股东分配的利润 718,322,300.18 元，扣除已宣告分配的股利 210,524,749.38 元，本年度末实际可供股东分配的利润为 243,358,752.22 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《2016 年度利润分配预案》：以截止 2016 年 12 月 31 日公司总股本 2,679,405,901 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.8 元(含税)，合计派发 214,352,472.08 元，同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股，共计 1,071,762,360 股。

上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

### 38、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,708,025,120.81	8,794,634,566.34	15,616,434,622.89	10,067,354,951.0

8

#### (2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	13,229,293,776.95	8,676,822,359.65	14,845,708,481.07	9,886,195,402.03
其他	478,731,343.86	117,812,206.69	770,726,141.82	181,159,549.05
合计	13,708,025,120.81	8,794,634,566.34	15,616,434,622.89	10,067,354,951.08

#### (3) 主营业务(分项目)

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅销售	8,118,898,533.09	5,521,407,992.21	10,775,047,652.18	7,500,037,993.73

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

商业地产销售	4,556,810,933.42	3,041,438,363.36	3,592,342,440.14	2,336,048,304.62
房地产租赁	553,584,310.44	113,976,004.08	478,318,388.75	50,109,103.68
电影院业务	26,245,637.82	13,510,144.03	325,093,485.93	138,988,200.96
酒店服务业务	125,670,637.96	74,226,963.30	81,764,520.66	34,512,351.62
物业管理	253,000,735.48	1,958,697.33	252,370,196.69	8,761.94
其他	<u>73,814,332.60</u>	<u>28,116,402.03</u>	<u>111,497,938.54</u>	<u>7,650,234.53</u>
合计	<u>13,708,025,120.81</u>	<u>8,794,634,566.34</u>	<u>15,616,434,622.89</u>	<u>10,067,354,951.08</u>

(4) 主营业务(分地区)

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	12,099,254,695.32	8,148,237,201.14	14,797,585,360.93	9,493,633,278.61
华北地区	445,570,379.42	189,181,966.69	589,212,235.00	443,967,400.97
东北地区	44,236,238.47	16,251,973.03	29,065,452.36	806,750.78
华中地区	305,665,820.12	225,445,599.07	147,476,227.08	125,167,569.98
西南地区	913,338.33	-	53,095,347.52	3,779,950.74
华南地区	803,178,632.40	215,517,826.41	-	-
境外	<u>9,206,016.75</u>	=	=	=
合计	<u>13,708,025,120.81</u>	<u>8,794,634,566.34</u>	<u>15,616,434,622.89</u>	<u>10,067,354,951.08</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	803,178,632.40	5.86%

39、税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	381,948,078.64	786,747,746.33	应税收入的 5%
土地增值税	771,140,433.52	650,194,599.69	按土地增值率超率累进
城市建设税	48,834,246.72	56,917,417.02	流转税额的 7%
教育费附加	34,411,408.32	37,066,442.11	流转税额的 3%
房产税(注)	51,607,160.13	-	-
土地使用税(注)	11,302,471.75	-	-
印花税(注)	10,164,510.94	-	-
其他	<u>9,104,842.32</u>	<u>7,357,186.18</u>	-
合计	<u>1,318,513,152.34</u>	<u>1,538,283,391.33</u>	

注：根据财会[2016] 22 号《关于印发<增值税会计处理规定>的通知》，自 2016 年 5 月 1 日起全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。

40、销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	30,140,292.74	69,026,328.95
行政	89,637,515.86	127,202,319.56
折旧与摊销	3,823,244.73	6,483,520.80
营销及企划费	193,539,711.80	202,876,321.83
物业管理费	173,503,046.86	167,079,794.56
其他	<u>10,517,794.24</u>	<u>11,455,363.40</u>
合计	<u>501,161,606.23</u>	<u>584,123,649.10</u>

注：本期销售费用变动主要系减少重庆世茂影院管理有限公司等 14 家影院公司的影响。

41、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	337,805,184.11	305,093,278.06
行政	194,971,885.63	164,811,807.27
税费	30,246,333.78	91,891,473.63
折旧与摊销（注）	76,755,302.61	121,629,356.61
其他	<u>16,841,124.97</u>	<u>3,067,235.20</u>
合计	<u>656,619,831.10</u>	<u>686,493,150.77</u>

注：本期管理费用-折旧与摊销变动主要系减少重庆世茂影院管理有限公司等 14 家影院公司的影响。

42、财务费用

项目	本期金额	上期金额
银行存款利息收入	-87,722,721.74	-54,408,474.43
金融机构贷款利息支出	123,202,578.82	152,556,342.45
融资咨询费用	7,583,460.38	6,804,308.57
融资租赁费用	4,098,264.08	1,507,644.37
手续费	6,255,574.69	4,943,622.54
汇兑损益	<u>6,980,584.97</u>	<u>-12,430,070.71</u>
合计	<u>60,397,741.20</u>	<u>98,973,372.79</u>

43、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	576,520,000.00	496,000,000.00

#### 44、投资收益

##### (1) 投资收益明细情况

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
权益法核算的长期股权投资收益	-97,925,469.86	-5,496,969.56
权益法核算的其他非流动资产投资收益	-1,167,916.74	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,526,242.40	2,125,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	1,123,950,124.21	890,031,923.18
处置可供出售金融资产取得的投资收益	<u>52,553,153.74</u>	<u>37,760,996.27</u>
合计	<u>1,083,936,133.75</u>	<u>924,420,949.89</u>

##### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	-79,049,171.85	-3,959,527.40
济南世茂彩石置业有限公司	-6,330,356.44	-77.63
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-5,790,415.88	-3,370,009.80
无锡世茂新发展置业有限公司	-3,674,529.64	-11,234,943.49
上海硕元健康管理有限公司	-1,812,987.84	-688,728.78
长沙世茂投资有限公司	-970,286.46	-792,539.45
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	-295,450.46	-87,321.46
上海世领投资管理有限公司	-2,271.29	-207,660.46
绍兴世茂投资发展有限公司	-	31,135,661.41
上海茂沁投资管理有限公司	-	-7,844,808.47
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	-	-1,453.21
宁波世茂新腾飞置业有限公司	-	-2,706,986.06
常熟世茂新纪元置业有限公司	-	<u>-5,738,574.76</u>
合计	<u>-97,925,469.86</u>	<u>-5,496,969.56</u>

##### (3) 按权益法核算的其他非流动资产投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
上海铭耀资产管理合伙企业（有限合伙）	-1,167,916.74	-

##### (4) 公司本报告期处置长期股权投资产生的投资收益

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>
北京财富时代置业有限公司	1,110,962,343.37
北京百鼎新世纪商业管理有限公司	-7,440,528.02



上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

北京世茂电影院线有限公司	14,792,189.40
上海希美投资中心(有限合伙)	5,465,249.12
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	3,252.87
上海世茂投资咨询有限公司	<u>167,617.47</u>
合计	<u>1,123,950,124.21</u>

45、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账准备	57,361,999.74	75,653,498.24

46、营业外收入

(1) 营业外收入类别

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	395,949.24	208,094.90	395,949.24
其中：固定资产处置利得	395,949.24	208,094.90	395,949.24
违约金收入	7,309,099.59	4,862,920.75	7,309,099.59
政府补助	19,273,369.55	10,300,214.43	19,273,369.55
罚款收入	1,113,836.06	2,529,285.13	1,113,836.06
赔款收入	152,043.24	360,890.93	152,043.24
非同一控制下合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额	8,963,572.52	-	8,963,572.52
其他	<u>4,808,051.44</u>	<u>8,798,363.31</u>	<u>4,808,051.44</u>
合计	<u>42,015,921.64</u>	<u>27,059,769.45</u>	<u>42,015,921.64</u>

(2) 计入当期损益的政府补助

项目	本期金额	上期金额	说明
地方财政补助	19,273,369.55	10,300,214.43	政府扶持基金

47、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	3,706,977.22	1,454,211.30	3,706,977.22
其中：固定资产处置损失	3,706,977.22	1,454,211.30	3,706,977.22
滞纳金	4,975,229.10	599,964.20	4,975,229.10
赔偿款	44,489,939.66	19,974,222.68	44,489,939.66
捐赠支出	85,101,571.89	20,500,000.00	85,101,571.89
预计诉讼支出（注）	53,210,000.00	-	53,210,000.00
其他	<u>1,524,815.42</u>	<u>1,926,385.23</u>	<u>1,524,815.42</u>
合计	<u>193,008,533.29</u>	<u>44,454,783.41</u>	<u>193,008,533.29</u>

注：本报告预计诉讼支出情况详见本附注“十三、承诺及或有事项”说明。

#### 48、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	1,294,186,948.61	587,155,990.80
递延所得税费用	-203,748,208.25	478,575,736.62
合计	<u>1,090,438,740.36</u>	<u>1,065,731,727.42</u>

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	3,828,799,745.96
按法定/适用税率计算的所得税费用	957,199,936.49
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	23,102,042.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	66,306,848.65
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	101,584.20
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	<u>43,728,329.01</u>
所得税费用	<u>1,090,438,740.36</u>

#### 49、其他综合收益

详见本附注“六/35、其他综合收益”的披露。

#### 50、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	本期金额	上期金额
各项保证金及押金	605,545,487.59	593,508,073.08
往来款	4,303,642,152.29	10,121,006,282.77
政府奖励款及补贴收入	19,273,369.55	10,300,214.43
利息收入	87,722,721.74	54,408,474.43
其他	<u>130,733,400.77</u>	<u>86,180,490.36</u>
合计	<u>5,146,917,131.94</u>	<u>10,865,403,535.07</u>

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
各项保证金及押金	1,109,584,716.46	2,347,597,006.14
销售费用及管理费用	891,150,292.96	698,614,770.68
往来款	4,553,854,643.07	5,714,212,647.95

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

其他	<u>158,519,856.26</u>	<u>188,297,729.95</u>
合计	<u>6,713,109,508.75</u>	<u>8,948,722,154.72</u>

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
借款质押定期存单	56,705,000.00	61,860,000.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
融资咨询费等	59,697,568.12	48,714,879.15
融资租赁费	17,565,988.46	-
保函保证金	32,500,000.00	-
借款质押定期存单	=	<u>56,705,000.00</u>
合计	<u>109,763,556.58</u>	<u>105,419,879.15</u>

51、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	本期金额	上期金额
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,738,361,005.60	2,902,846,818.09
加：资产减值准备	57,361,999.74	75,653,498.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,332,610.33	67,988,639.16
无形资产摊销	9,269,569.75	10,036,595.20
长期待摊费用摊销	32,976,367.26	50,087,643.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	3,311,027.98	1,246,116.40
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-576,520,000.00	-496,000,000.00
财务费用(收益以“—”号填列)	134,884,303.28	160,868,295.39
投资损失(收益以“—”号填列)	-1,083,936,133.75	-924,420,949.89
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-338,968,728.33	-221,875,203.51
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	542,716,936.58	715,585,581.48
存货的减少(增加以“—”号填列)	-5,487,710,808.35	-7,505,260,570.65
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-5,128,688,217.25	-6,176,706,499.57
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	10,193,614,677.43	11,312,341,298.62
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,135,004,610.27	-27,608,737.99
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：		

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
现金的期末余额	8,339,109,575.86	6,536,436,538.27
减：现金的年初余额	6,536,436,538.27	5,362,213,607.56
加：现金等价物的期末余额	57,065,820.90	578,000,000.00
减：现金等价物的年初余额	578,000,000.00	1,100,000,000.00
现金及现金等价物净增加额	1,281,738,858.49	652,222,930.71

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	本期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	992,467,940.00
其中：	
杭州世茂瑞盈置业有限公司	295,932,120.00
南昌水城投资股份有限公司	134,124,120.00
前海世茂发展（深圳）有限公司	490,411,700.00
济南世茂彩石置业有限公司	67,000,000.00
上海乾懋企业管理有限公司	5,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	992,467,940.00

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	3,025,402,159.54
其中：	
北京财富时代置业有限公司	2,920,512,294.03
北京百鼎新世纪商业管理有限公司	41,935,341.29
北京世茂电影院线有限公司	17,190,140.22
上海希美投资中心(有限合伙)	45,764,384.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	28,944,359.52
其中：	
北京财富时代置业有限公司	2,656,571.60
北京百鼎新世纪商业管理有限公司	20,281,990.63
北京世茂电影院线有限公司	6,004,101.79
上海世茂投资咨询有限公司	0.02
上海希美投资中心(有限合伙)	1,695.48
处置子公司收到的现金净额	2,996,457,800.02

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	8,339,109,575.86	6,536,436,538.27
其中：库存现金	888,880.67	1,007,152.73

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

可随时用于支付的银行存款	8,322,710,780.64	6,500,305,145.15
可随时用于支付的其他货币资金	15,509,914.55	35,124,240.39
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
② 现金等价物	57,065,820.90	578,000,000.00
其中：3 个月内到期的定期存单	57,065,820.90	578,000,000.00
③ 期末现金及现金等价物余额	8,396,175,396.76	7,114,436,538.27
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	-	-
④ 到期日超过 3 个月的定期存单	8,000,000.00	56,705,000.00
⑤ 到期日超过 3 个月的保函保证金	32,500,000.00	-
⑥ 冻结资金(注)	<u>14,893,077.29</u>	-
货币资金合计	<u>8,451,568,474.05</u>	<u>7,171,141,538.27</u>

注：本报告期末冻结资金系子公司上海世茂新体验置业有限公司涉及诉讼被冻结银行账户。上海世茂新体验涉及诉讼情况详见本报告附注十三/2。

#### 52、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	14,893,077.29	资金冻结(注)
存货	285,743,460.04	借款抵押
投资性房地产	5,283,800,000.00	借款抵押
固定资产	<u>104,422,726.80</u>	融资租赁租入
合计	<u>5,688,859,264.13</u>	

注：本报告期末冻结资金系子公司上海世茂新体验置业有限公司涉及诉讼被冻结银行账户。上海世茂新体验涉及诉讼情况详见本报告附注十三/2。

#### 53、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			129,179,038.14
其中：美元	8,311,736.18	6.9370	57,658,513.88
欧元	6.72	7.3068	49.10
港元	1,204,336.11	0.8945	1,077,278.64
澳元	14,044,539.45	5.0157	70,443,196.52

##### (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 0.8945 元人民币，1 澳元等于 5.0157 元人民币。

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>期末境外经营实体</u>	<u>报表核算币种</u>
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	港元
荣帆有限公司	港元
意新有限公司	港元
欣择有限公司	港元
欣元有限公司	港元
Shimao Aoya Holding Pty Ltd	澳元

## 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股权合并

##### ① 非同一控制下股权合并

<u>被购买方名称</u>	<u>股权取得时点</u>	<u>股权取得成本</u>	<u>股权取得比例</u>	<u>股权取得方式</u>
济南世茂彩石置业有限公司	2016年7月8日	67,000,000.00	67.00%	购买

(续上表)

<u>被购买方名称</u>	<u>购买日</u>	<u>购买日的 确定依据</u>	<u>购买日至期末 被购买方的 收入</u>	<u>购买日至期末 被购买方的 净利润</u>
济南世茂彩石置业有限公司	2016年7月8日	工商核准	-	-588.75

##### ② 合并成本及商誉

<u>合并成本</u>	<u>济南世茂彩石置业有限公司</u>
现金	67,000,000.00
非现金资产的公允价值	-
发行或承担的债务的公允价值	-
发行的权益性证券的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-
合并成本合计	67,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	54,147,610.51
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	12,852,389.49

##### ③ 被购买方于购买日可辨认资产、负债

<u>项目</u>	<u>济南世茂彩石置业有限公司</u>
	购买日账面价值
资产：	454,459,772.08

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	济南世茂彩石置业有限公司	
	购买日账面价值	
货币资金		3,572.08
应收款项		-
其他应收款		452,000,000.00
存货		2,456,200.00
固定资产		-
负债：		373,642,442.96
借款		-
应付款项		150,000.00
其他应付款		373,492,442.96
净资产		80,817,329.12
减：少数股东权益		-
取得的净资产		80,817,329.12

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	购买日之前原	购买日之前原	购买日之前原	购买日之前与
	持有股权在购	持有股权在购	持有股权按照	持有股权在购	原持有股权相
	买日的账面价	买日的公允价	公允价值重新	买日的公允价	关的其他综合
	值	值	计量产生的利	值的确定方法	收益转入投资
			得或损失	及主要假设	收益的金额
济南世茂彩石置业有限公司	26,669,718.61	26,669,718.61	-	-	-

(2) 本期发生的非同一控制下业务合并

① 非同一控制下业务合并

公司于本报告期通过控股子公司 Shiamo Aoya Holding Pty Ltd 收购位于澳大利亚联邦西澳大利亚州的 Moola Bulla, Beefwood Park, Mt Amhurst、Shamrock 四间牧场相关牧场资源，包括购买牛群与牧场设备以及承租牧场所在土地。公司认为上述牧场资源资产包具有投入和产出能力，能够独立计算其成本费用以及所产生的收入，因此将本次收购认定为非同一控制下合并业务。

② 合并成本及商誉

公司本报告期收购牧场相关牧场资源的合并成本为公司于本报告期购买牧场资源包所支付的现金。

③ 被购买方于购买日可辨认主要资产、负债

项目	牧场资源包主要资产
----	-----------

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

	购买日公允价值
主要资产：	523,147,541.70
存货-消耗性生物资产	298,133,208.00
固定资产-牧场设备	25,991,357.40
无形资产	199,022,976.30

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

确定可辨认资产、负债公允价值的方法于本报告附注十/3披露。

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

<u>被合并方名称</u>	<u>企业合并中取得的权益比例</u>	<u>交易构成同一控制下企业合并的依据</u>	<u>合并日</u>	<u>合并日的确定依据</u>
上海乾偃企业管理有限公司	100.00%	注	2016年8月30日	股权变更完成
杭州世茂瑞盈置业有限公司	100.00%	注	2016年11月30日	股权变更完成
南昌水城投资股份有限公司	100.00%	注	2016年11月30日	股权变更完成
前海世茂发展（深圳）有限公司	51.00%	注	2016年11月30日	股权变更完成

(续上表)

<u>被合并方名称</u>	<u>合并当期期初至合并日被合并方的收入</u>	<u>合并当期期初至合并日被合并方的净利润</u>	<u>比较期间被合并方的收入</u>	<u>比较期间被合并方的净利润</u>
上海乾偃企业管理有限公司	-	-2,257,646.86	-	-4,055,806.69
杭州世茂瑞盈置业有限公司	-	-20,578,352.06	-	-8,289,643.61
南昌水城投资股份有限公司	310,371,951.11	40,857,665.40	583,629,797.00	1,645,862.37
前海世茂发展（深圳）有限公司	-	-6,778,703.58	-	-5,555,078.98

注：参与合并的企业在合并前后均受世茂房地产控股有限公司控制且该控制并非暂时性的。

### (2) 合并成本

<u>合并成本</u>	<u>上海乾偃企业管理有限公司</u>	<u>杭州世茂瑞盈置业有限公司</u>	<u>南昌水城投资股份有限公司</u>	<u>前海世茂发展(深圳)有限公司</u>
现金	5,000,000.00	295,932,120.00	134,124,120.00	490,411,700.00
非现金资产的账面价值	-	-	-	-
发行或承担的债务的账面价值	-	1,251,831,480.00	536,496,480.00	1,961,646,800.00
发行的权益性证券的面值	-	-	-	-
或有对价	-	-	-	-

### (3) 被合并方的资产、负债



上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	上海乾憬企业管理有限公司		杭州世茂瑞盈置业有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：	5,408,766,440.37	5,496,962,404.29	3,253,606,974.12	2,691,917,022.24
货币资金	63,487,481.68	267,446,147.29	237,695,810.50	72,213,148.42
应收款项	-	-	-	-
预付款项	6,920,469.55	4,040,396,257.00	-	22,716.00
其他应收款	1,214,561,213.83	1,189,120,000.00	1,112,537,732.47	908,891,680.93
存货	4,122,641,661.14	-	1,835,486,328.88	1,707,379,841.89
其他流动资产	153,234.51	-	46,996,044.72	497,365.86
固定资产	249,830.71	-	292,994.19	214,621.25
长期待摊费用	-	-	7,654,751.76	-
投资性房地产	-	-	-	-
递延所得税资产	752,548.95	-	12,943,311.60	2,697,647.89
负债：	3,205,079,893.92	3,291,018,210.98	1,864,571,930.97	1,282,303,627.03
借款	-	-	10,000,000.00	-
应付款项	8,311,159.00	-	3,193,058.35	20,537,580.10
应付票据	6,096,163.00	-	34,681,588.35	24,840,392.50
预收款项	-	-	680,908,740.00	85,490,108.00
应付职工薪酬	37,139.41	-	86,647.53	17,548.74
应交税费	26,894.42	-	3,764,234.27	80,721.92
应付利息	-	-	96,580.63	-
其他应付款	3,190,608,538.09	3,291,018,210.98	1,131,841,081.84	1,151,337,275.77
递延所得税负债	-	-	-	-
净资产	2,203,686,546.45	2,205,944,193.31	1,389,035,043.15	1,409,613,395.21
减：少数股东权益	2,201,910,144.88	2,203,015,079.61	-	-
取得的净资产	1,776,401.57	2,929,113.70	1,389,035,043.15	1,409,613,395.21

(续上表)

项目	南昌水城投资股份有限公司		前海世茂发展（深圳）有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：	1,776,907,712.00	1,556,173,865.35	7,231,981,082.04	5,585,733,553.14
货币资金	44,464,704.01	184,229,060.96	161,163,230.96	13,470,788.65
应收款项	24,012,946.33	78,094,332.17	-	-
预付款项	952,775.00	50.00	2,929,882.08	-
其他应收款	1,202,785,914.92	643,396,614.49	1,994,290,009.18	985,660,967.00
存货	476,049,032.60	632,660,395.61	1,335,799,157.01	1,289,593,062.03
其他流动资产	7,977,159.14	-	11,764,466.33	-
固定资产	111,489.50	196,972.50	113,019.50	102,518.50
长期待摊费用	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	3,720,600,000.00	3,294,599,604.41
递延所得税资产	20,553,690.50	17,596,439.62	5,321,316.98	2,306,612.55

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	南昌水城投资股份有限公司		前海世茂发展（深圳）有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
负债：	1,175,406,916.31	995,530,735.06	2,951,006,755.62	1,511,788,365.30
借款	-	290,000,000.00	1,850,000,000.00	-
应付款项	152,727,332.92	277,923,287.80	336,318,719.80	335,009,027.76
应付票据	15,829,410.10	16,110,000.00	11,748,743.06	-
预收款项	50,479,090.00	2,348,360.00	64,635,601.00	-
应付职工薪酬	-	-	33,220.30	9,825.01
应交税费	24,114,870.33	14,627,659.85	848,444.81	102,923.55
应付利息	-	608,246.53	21,941,361.11	-
其他应付款	932,256,212.96	393,913,180.88	220,428,457.57	802,883,661.73
递延所得税负债	-	-	445,052,207.97	373,782,927.25
净资产	601,500,795.69	560,643,130.29	4,280,974,326.42	4,073,945,187.84
减：少数股东权益	-	-	2,097,677,419.95	1,996,233,142.04
取得的净资产	601,500,795.69	560,643,130.29	2,183,296,906.47	2,077,712,045.80

### 3、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
北京财富时代置业有限公司	2,920,512,294.03	100.00%	股权转让	2016年6月	交易完成	1,110,962,343.37
北京百鼎新世纪商业管理有限公司	51,935,341.29	100.00%	股权转让	2016年6月	交易完成	-7,440,528.02
北京世茂电影院线有限公司	17,190,140.22	100.00%	股权转让	2016年1月	交易完成	14,792,189.40
上海世茂投资咨询有限公司	30,000,000.00	100.00%	股权转让	2016年1月	交易完成	167,617.47
上海希美投资中心（有限合伙）	40,400,000.00	100.00%	股权转让	2016年9月	交易完成	5,465,249.12

(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
北京财富时代置业有限公司	-	-	-	-	-	-

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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
北京百鼎新世纪商 业管理有限公司	-	-	-	-	-	-
北京世茂电影院 线有限公司	-	-	-	-	-	-
上海世茂投资咨 询有限公司	-	-	-	-	-	-
上海希美投资中 心（有限合伙）	-	-	-	-	-	-

#### 4、其他原因的合并范围变动

##### 本期清算注销子公司

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	1,227,937.08	-129,740.83
山西铂信天汇贸易有限公司	-	291,425.80
上海世茂御餐饮管理有限公司	-	840.00

## 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	中国香港	中国香港	投资管理和咨询	100.00%	-	设立

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
荣帆有限公司	中国香港	中国香港	投资管理和咨询	-	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
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
北京同涞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
上海懿侈贸易有限公司	上海市	上海市	销售百货	-	100.00%	设立
北京铂信天汇贸易有限公司	北京市	北京市	销售百货	-	100.00%	设立
上海世茂儿童玩具有限公司	上海市	上海市	经营儿童娱乐	-	100.00%	设立
绍兴世茂儿童玩具有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	经营儿童娱乐	-	100.00%	设立
上海世茂商业投资管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
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	中国香港	中国香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
欣择有限公司	中国香港	中国香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
欣元有限公司	中国香港	中国香港	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
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
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

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
常州世茂新城房地产开发有限公司	江苏省常州市	江苏省常州市	房地产开发	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
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
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	99.00%	1.00%	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
上海乾懾企业管理有限公司(注1)	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	购入
济南世茂彩石置业有限公司(注2)	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	100.00%	-	购入
杭州世茂瑞盈置业有限公司(注1)	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	100.00%	-	购入
南昌水城投资股份有限公司(注1)	江西省南昌市	江西省南昌市	房地产开发	60.00%	40.00%	购入
上海世茂世慷养老服务有限公司	上海市	上海市	养老服务	100.00%	-	设立
西藏世亚创业投资合伙企业(有限合伙)	西藏自治区拉萨市	西藏自治区拉萨市	投资管理	-	100.00%	设立
世茂环禹(上海)实业合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	投资管理	-	100.00%	设立
Shimao Aoya Holding Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	投资管理	-	100.00%	设立

注 1：公司本期取得上海乾懾企业管理有限公司、杭州世茂瑞盈置业有限公司以及南昌水城投资股份有限公司控制权，系同一控制下企业合并，纳入合并报表范围。

注 2：公司本期取得济南世茂彩石置业有限公司控制权，系非同一控制下企业合并，纳入合并报表范围。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
青岛海茂基础工程有限公司	10.00%	-723.87	-	12,555,072.74

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	少数股东的 持股比例	本期归属于少 数股东的损益	本期向少数股东 宣告分派的股利	期末少数股东 权益余额
南京世茂房地产开发有限公司	25.00%	152,373,791.99	-	578,564,074.97
福建世茂投资发展有限公司	50.00%	139,048,401.57	-	563,421,261.17
南京世茂新里程置业有限公司	25.00%	-13,352,013.94	-	-55,272,173.50
福建世茂新里程投资发展有限公司	49.00%	-2,521,421.00	147,000,000.00	1,599,336,390.30
上海世茂信择实业有限公司	49.00%	130,272.05	-	316,609,395.94
黑龙江通海建材贸易有限公司	49.00%	1,286,548.87	-	194,041,228.01
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	49.00%	247,916.35	-	111,563,146.10
武汉世茂嘉年华置业有限公司	49.00%	19,506,313.23	-	349,340,926.46
青岛世奥投资发展有限公司	25.00%	873,145.76	70,000,000.00	265,032,636.82
牡丹江雅商建材贸易有限公司	50.00%	253,242,330.87	-	686,986,687.30
石狮世茂房地产开发有限公司	64.09%	-47,831,629.95	-	421,568,951.56
石狮世茂新城房地产开发有限公司	64.09%	-31,661.34	-	285,990,355.06
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	64.09%	-71,061.96	-	176,729,753.51
石狮世茂商业管理有限公司	49.00%	-825,979.22	-	-956,930.78
厦门世茂商业管理有限公司	49.00%	421,237.09	-	203,889.04
济南世茂新纪元置业有限公司	49.00%	-34.30	-	-34.30
厦门世茂新领航置业有限公司	49.00%	-4,829,088.62	-	2,319,945,131.11
泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司	49.00%	-11,761.54	-	-11,761.54
泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司	49.00%	-5,347.91	-	-5,347.91
石狮世恒商务咨询有限公司	49.00%	-2,886,155.51	-	-2,886,155.51
上海希美投资中心（有限合伙）(注)	42.86%	-4,317.63	-	-
前海世茂发展（深圳）有限公司	49.00%	125,574,095.09	-	2,184,618,351.28
世茂澳亚基金管理有限公司	50.00%	<u>-804,610.27</u>	=	<u>3,195,389.73</u>
合计		<u>619,528,245.81</u>	<u>217,000,000.00</u>	<u>10,010,570,237.56</u>

注：公司本期处置上海希美投资中心（有限合伙）控制权，不再纳入合并报表范围。

(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	116,534,625.94	1,046,602,756.59	1,163,137,382.53	36,294,860.16	-	36,294,860.16
南京世茂房地产开发有限公司	7,566,704,388.18	268,782,392.04	7,835,486,780.22	5,521,230,480.27	-	5,521,230,480.27
青岛世奥投资发展有限公司	1,500,793,353.33	1,302,749.51	1,502,096,102.84	441,965,555.56	-	441,965,555.56
武汉世茂嘉年华置业有限公司	1,068,760,098.76	1,788,825,293.22	2,857,585,391.98	1,953,296,734.56	191,347,991.18	2,144,644,725.74
上海世茂信择实业有限公司	5,387,490,703.40	1,429,022,962.65	6,816,513,666.05	6,316,586,054.00	-	6,316,586,054.00
黑龙江通海建材贸易有限公司	6,394,426,790.92	267.09	6,394,427,058.01	6,239,351,526.21	-	6,239,351,526.21

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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
牡丹江智和房地产 投资咨询有限公司	247,903,795.85	131.15	247,903,927.00	19,224,037.01	-	19,224,037.01
石狮世茂房地产 开发有限公司	3,185,109,567.09	1,847,583,590.73	5,032,693,157.82	3,707,949,882.15	203,946,448.30	3,911,896,330.45
石狮世茂新城房地 产开发有限公司	4,596,269,387.30	33,099,338.69	4,629,368,725.99	3,768,980,392.43	708,717.38	3,769,689,109.81
石狮世茂新里程房 地产开发有限公司	1,660,958,049.91	396,103.95	1,661,354,153.86	1,062,540,136.54	-	1,062,540,136.54
石狮世茂商业管 理有限公司	9,688,245.72	1,503,758.59	11,192,004.31	13,144,924.27	-	13,144,924.27
厦门世茂商业管 理有限公司	13,943,120.12	598,886.06	14,542,006.18	13,625,906.08	-	13,625,906.08
牡丹江雅商建材 贸易有限公司	781,397,216.69	518.89	781,397,735.58	197,494,304.76	-	197,494,304.76
青岛海茂基础工 程有限公司	125,565,901.39	-	125,565,901.39	17,919.16	-	17,919.16
南京世茂新里程 置业有限公司	81,254,785.57	711,147,365.42	792,402,150.99	1,013,490,845.06	-	1,013,490,845.06
福建世茂新里程投 资发展有限公司	2,740,098,257.60	3,304,428,585.49	6,044,526,843.09	2,558,777,375.75	232,458,295.00	2,791,235,670.75
厦门世茂新领航置 业有限公司(注 1)	5,564,258,765.07	2,007,495,108.43	7,571,753,873.50	2,754,342,626.25	82,829,347.02	2,837,171,973.27
前海世茂发展(深 圳)有限公司(注 2)	2,711,608,111.43	3,721,312,416.52	6,432,920,527.95	1,558,004,153.07	416,511,576.34	1,974,515,729.41
世茂澳亚基金管 理有限公司	5,150,866.10	4,608,030.65	9,758,896.75	3,368,117.29	-	3,368,117.29
济南世茂新纪元 置业有限公司	1,893,392,830.00	-	1,893,392,830.00	1,893,392,900.00	-	1,893,392,900.00
泉州世茂融信新 世纪房地产有限 责任公司	600,906,416.09	3,638.04	600,910,054.13	600,920,968.23	-	600,920,968.23
泉州世茂融信新 领航房地产有限 责任公司	1,036,040,244.24	8,001.05	1,036,048,245.29	1,036,072,248.44	-	1,036,072,248.44
石狮世恒商务咨 询有限公司	9,327,033.97	1,985,343.91	11,312,377.88	17,202,491.16	-	17,202,491.16

(续上表 1)

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
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
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
前海世茂发展(深圳)有限公司	2,288,724,817.68	3,297,008,735.46	5,585,733,553.14	1,138,005,438.05	373,782,927.25	1,511,788,365.30
厦门世茂新领航置业有限公司	5,496,949,142.07	-	5,496,949,142.07	1,001,000,000.00	-	1,001,000,000.00

(续上表 2)



上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	本期金额			
	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	519,081.00	278,096,803.15	278,096,803.15	8,249,885.33
南京世茂房地产开发有限公司	3,407,795,928.90	609,495,167.96	609,495,167.96	-4,273,299.09
青岛世奥投资发展有限公司	23,156,455.00	3,492,583.05	3,492,583.05	255,103,316.40
武汉世茂嘉年华置业有限公司	305,665,820.12	39,808,802.51	68,356,985.28	6,078,820.61
上海世茂信择实业有限公司	-	265,861.33	265,861.33	403,322.81
黑龙江通海建材贸易有限公司	211,943,201.24	89,765,357.01	89,765,357.01	-146,911,389.61
牡丹江雅商建材贸易有限公司	134,992,749.01	48,107,379.99	48,107,379.99	-19,178,370.34
青岛海茂基础工程有限公司	-	-7,238.70	-7,238.70	-2,238.70
南京世茂新里程置业有限公司	92,088,396.50	-53,408,055.77	-53,408,055.77	491,526,567.53
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	5,494,321.17	505,951.73	505,951.73	8,656,862.68
石狮世茂房地产开发有限公司	866,492,922.10	-74,636,861.75	65,911,129.97	118,326,345.33
石狮世茂新城房地产开发有限公司	578,204,316.16	-49,404.61	-49,404.61	129,787,903.78
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	-	-110,885.65	-110,885.65	-99,361.14
福建世茂新里程投资发展有限公司	132,441,898.87	-5,145,757.14	-101,856,694.12	379,848,245.70
石狮世茂商业管理有限公司	16,892,760.09	-1,685,671.88	-1,685,671.88	2,671,403.60
厦门世茂商业管理有限公司	16,814,821.53	859,667.54	859,667.54	3,111,715.22
厦门世茂新领航置业有限公司	-	-9,855,282.91	238,632,758.16	1,093,730,329.25
前海世茂发展(深圳)有限公司	803,178,632.40	256,273,663.45	256,273,663.45	255,731,861.42
世茂澳亚基金管理有限公司	913,338.33	-1,609,220.54	-1,609,220.54	1,181,858.95
济南世茂新纪元置业有限公司	-	-70.00	-70.00	72,822,830.00
泉州世茂融信新世纪房地产有限责任公司	-	-10,914.10	-10,914.10	127,691.74
泉州世茂融信新领航房地产有限责任公司	-	-24,003.15	-24,003.15	142,466.74
石狮世恒商务咨询有限公司	8,713,154.34	-5,285,517.44	-5,285,517.44	7,092,027.83

(续上表 3)

子公司名称	上期金额			
	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

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	上期金额			
	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
厦门世茂新领航置业有限公司	-	-4,050,857.93	-4,050,857.93	-4,232,567,114.93
前海世茂发展（深圳）有限公司	-	-5,555,078.98	-5,555,078.98	-1,614,514,710.24

注 1：公司本期取得上海乾懋企业管理有限公司控制权，系同一控制下企业合并，纳入合并报表范围。厦门世茂新领航置业有限公司系上海乾懋企业管理有限公司之控股子公司。

注 2：公司本期取得前海世茂发展（深圳）有限公司控制权，系同一控制下企业合并，纳入合并报表范围。

## 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	31.00%	-	31.00%	权益法

### (2) 重要合营企业的主要财务信息

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额/本期金额		
	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	4,255,165,050.21	3,561,607,650.33	2,464,624,049.28
其中：现金和现金等价物	99,601,934.35	4,288,053.85	239,311,884.00
非流动资产	74,604,111.93	2,756,793.44	28,224,813.39
资产合计	4,329,769,162.14	3,564,364,443.77	2,492,848,862.67
流动负债	2,551,935,302.15	2,572,543,600.20	2,282,933,028.40
非流动负债	-	-	110,250,000.00
负债合计	2,551,935,302.15	2,572,543,600.20	2,393,183,028.40
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,777,833,859.99	991,820,843.57	99,665,834.27
按持股比例计算的净资产份额	711,133,543.99	485,992,213.34	39,866,333.71
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	711,133,543.99	485,992,213.34	39,866,333.71
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-
营业收入	925,654,901.81	-	-
财务费用	-578,400.53	-76,378.78	-418,057.98
所得税费用	-66,991,507.83	-660,058.81	-8,859,956.97
净利润	-200,974,523.49	-1,980,176.44	-14,476,039.71
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	-200,974,523.49	-1,980,176.44	-14,476,039.71
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-

(续上表)

项目	期末余额/本期金额		
	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	5,374,634,260.39	372,721.94	9,948,586.59
其中：现金和现金等价物	6,905,308.55	177,429.38	8,695,246.20
非流动资产	525,916.09	86,598.88	2,388,053.00
资产合计	5,375,160,176.48	459,320.82	12,336,639.59
流动负债	2,776,737,924.72	-23,841.10	1,093,219.04
非流动负债	1,200,000,000.00	-	-
负债合计	3,976,737,924.72	-23,841.10	1,093,219.04
少数股东权益	-	-	-

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额/本期金额		
	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
归属于母公司股东权益	1,398,422,251.76	483,161.92	11,243,420.55
按持股比例计算的净资产份额	695,252,869.93	169,106.67	5,298,283.38
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	695,252,869.93	169,106.67	5,298,283.38
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-
营业收入	-	-	2,055,734.67
财务费用	-26,224.01	-	-12,565.87
所得税费用	-199,804.20	-	-632.03
净利润	-599,412.58	-6,489.41	-3,625,975.67
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	-599,412.58	-6,489.41	-3,625,975.67
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		
	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
流动负债	2,987,719,879.83	1,401,740,642.54	1,903,601,418.84
非流动负债	114,000,000.00	-	100,000,000.00
负债合计	3,101,719,879.83	1,401,740,642.54	2,003,601,418.84
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	-	-	-

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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	长沙世茂投资有限公司	宁波鼎峰房地产开发有限公司
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	-	-	-

(续上表)

项目	期初余额/上期发生额		
	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	326,111.89	93,088.29	2,915,674.92
资产合计	5,234,915,308.15	465,810.23	5,416,574.95
流动负债	2,235,893,643.81	-23,841.10	547,178.73
非流动负债	1,600,000,000.00	-	-
负债合计	3,835,893,643.81	-23,841.10	547,178.73
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	-	-	-
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	-	-	-

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期金额	
	无锡世茂新发展置业有限公司	
流动资产		1,432,212,850.81
其中：现金和现金等价物		49,512,600.07
非流动资产		17,959,226.32
资产合计		1,450,172,077.13
流动负债		1,402,322,518.45
非流动负债		-
负债合计		1,402,322,518.45
少数股东权益		-
归属于母公司股东权益		47,849,558.68
按持股比例计算的净资产份额		14,833,363.19
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		14,833,363.19
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		-
营业收入		43,770,832.52
净利润		-15,128,042.62
终止经营的净利润		-
其他综合收益		-
综合收益总额		-15,128,042.62
本年度收到的来自联营企业的股利		-

(续上表)

项目	期初余额/上期发生额	
	无锡世茂新发展置业有限公司	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
其中：现金和现金等价物	12,798,595.58	50,303.24
非流动资产	13,051,537.59	-
资产合计	1,130,518,802.89	612,050,303.24
流动负债	1,067,541,201.59	512,050,075.81
非流动负债	-	-
负债合计	1,067,541,201.59	512,050,075.81
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	-	-

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期初余额/上期发生额	
	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
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	-	-

## 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。

### 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。2016 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要为借款，金额合计为 299,969.75 万元、短期融资票据余额 399,397.22 万元、中期票据余额 498,282.09 万元以及公司债券 347,987.92 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、美元和澳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：

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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			129,179,038.14
其中：美元	8,311,736.18	6.9370	57,658,513.88
欧元	6.72	7.3068	49.10
港币	1,204,336.10	0.8945	1,077,278.64
澳元	14,044,539.45	5.0157	70,443,196.52
长期借款			
澳元	75,000,000.00	5.0157	376,177,500.00

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	
其中：海通证券股份有限公司	133,875,000.00
万达电影院线股份有限公司	730,280,882.84
富春定增 696 号资产管理计划	77,100,000.00

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	210,975,000.00	26,259,840,882.84	-	26,470,815,882.84
(1) 可供出售金融资产	210,975,000.00	730,280,882.84	-	941,255,882.84
① 债务工具投资	-	-	-	-
② 权益工具投资	210,975,000.00	730,280,882.84	-	941,255,882.84
③ 其他	-	-	-	-
(2) 投资性房地产	-	25,529,560,000.00	-	25,529,560,000.00
① 出租用的土地使用权	-	-	-	-
② 出租的建筑物	-	14,478,320,000.00	-	14,478,320,000.00
③ 持有并准备出租的未完工房屋建筑物	-	11,051,240,000.00	-	11,051,240,000.00

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(600837.SH)和富春定增 696 号资产管理计划，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	<u>730,280,882.84</u>		注 1
可供出售金融资产合计	<u>730,280,882.84</u>		
投资性房地产：			
出租的建筑物	14,478,320,000.00	收益法、市场比较法	注 2
	0		
持有并准备出租的未完工房屋建筑物	<u>11,051,240,000.00</u>	假设开发法、成本法	注 3
	0		
投资性房地产合计	<u>25,529,560,000.00</u>		
	0		

注 1：公司本期持有万达院线人民币普通股（002739.SZ）13,506,212 股，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(注 2)	母公司	外国企业	开曼群岛	投资控股
PeakGainInternationalLimited(注 1)	母公司	外国企业	英属维京群岛	投资控股

(续上表)

母公司名称	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	注册资本
世茂房地产控股有限公司	58.92%	68.14%	是	3,399,381,464.00 股， 每股面值 0.10 港币
PeakGainInternationalLimited	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：PeakGainInternationalLimited 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 PeakGainInternationalLimited、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 67.637% 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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	91310115703254170G
上海世茂企业发展有限公司	同受一方控制	913101156317685692
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制	91310115703007022M
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制	91310000739764666H
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	91231000669013268R
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制	91320583755094930J

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>	<u>统一社会信用代码</u>
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制	91320000798302517W
上海世茂投资管理有限公司	同受一方控制	913101156887831298
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	91310115797013078K
厦门信诚建筑装饰有限公司	同受一方控制	913502007980570646
PeakCastleAssetsLimited	同受一方控制	不适用
PerfectZoneInternationalLimited	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	91330600587786187N
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制	91110000600047558E
大连世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	9121021355497944J
青岛世奥房地产开发公司	公司重要子公司之股东	91370200733520214C
上海世茂酒店管理有限公司	同受一方控制	9131011568554443XQ
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	9121010079317822XQ
武汉世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	914201145519659172
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制	913706007924673377
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	913202006978536277
南昌世茂新发展置业有限公司	控股股东之合营企业	91360125563800001C
上海逸景园林景观工程有限公司	同受一方控制	91310115694191189H
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制	913306007909622621
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营企业	9132059407991105XA
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	91340200791895911G
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	91210200691431415C
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制	913505825709551402
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	913505825709551327
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	913502006852904413
南京硕天投资管理有限公司	同受一方控制	913201040579708176
上海轩帝投资管理有限公司	同受一方控制	310115001836914
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	合营企业	9132059408153381XP
文昌世茂置业有限公司	同受一方控制	91469005567999847L
长沙世茂投资有限公司	合营企业	91430100570255267E
世茂天成物业服务集团有限公司	同受一方控制	913201067805714790
PrimeMasterHoldingsLtd	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	已注销
南京明茂置业有限公司	同受一方控制	913201113027346248
上海艾菲迪建材贸易有限公司	同受一方控制	91310000588727242G
天津生态城世茂新纪元投资开发有限公司	同受一方控制	91120116697402025A
合肥世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	91340100395000573X

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>	<u>统一社会信用代码</u>
武汉虹玉置业有限公司	同受一方控制	91420111594531406J
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	91370200675264354K
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	91320300798333698U
FineTuneInvestmentsLtd	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	91310000320516268C
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制	91310000091812011K
宁波世茂新里程置业有限公司	同受一方控制	913302255805052071
张家港世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	913205820727609229
深圳市建滔投资有限公司	公司重要子公司之股东	914403006626665491
上海世盈投资管理有限公司	同受一方控制	913101156660334318
深圳市尚衡冠邦投资企业(有限合伙)	公司重要子公司之股东	9144030035824435XD
厦门世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	913502133029780989
昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	91320583666372871T
平潭海峡如意城开发建设有限公司	同受一方控制	913501285747220292
福州世茂新世纪房地产开发有限公司	同受一方控制	91350121567312996C
福州世茂汇盈置业有限公司	同受一方控制	91350100MA345GYE8D
Shimao HK Property IM & C	同受一方控制	不适用
Huiying Finace Ltd	同受一方控制	不适用
尚隽商业保理(上海)有限公司	控股股东之合营企业	9131000032169877X0
珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	公司重要子公司之股东	440003000060570
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	913206910710501600
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	91330200062907804T
上海硕元健康管理有限公司	合营企业	91310000062577331H
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业	913302000749474671
济南世茂彩石置业有限公司	注 1	91370100084048334C

注 1: 公司本期取得济南世茂彩石置业有限公司控制权, 纳入合并报表范围。

## 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:

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
世茂天成物业服务集团有限公司	接受劳务	9,408,451.10	12,167,586.13
上海世茂企业发展有限公司	委托贷款利息	4,140,000.00	17,640,000.00
上海硕元健康管理有限公司	接受劳务	231,270.00	-
南昌世茂新发展置业有限公司	接受劳务	227,990.43	-
上海容承企业管理有限公司	接受劳务	890.00	-

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

② 出售商品/提供劳务情况表：

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
无锡世茂新发展置业有限公司	提供劳务	4,280,383.53	5,971,616.19
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	提供劳务	514,291.12	441,011.28
沈阳世茂新发展置业有限公司	提供劳务	952,245.86	1,904,293.39
南昌世茂新发展置业有限公司	提供劳务	4,864,483.13	4,891,880.51
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	提供劳务	4,662,748.48	6,044,718.57
长沙世茂投资有限公司	提供劳务	-	394,169.58
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	提供劳务	-	212,045.19
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	2,055,605.24	6,240,000.00
大连世茂嘉年华置业有限公司	提供劳务	604,173.24	605,826.76
牡丹江睿智营销企划有限公司	提供劳务	-	21,891.00
大连世茂新纪元置业有限公司	提供劳务	1,096,000.00	-
福建世茂置业有限公司	提供劳务	388,349.53	-

(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	4,147,634.77	4,072,493.58

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	114,669.52	210,877.82
世茂天成物业服务集团有限公司烟台分公司	世茂广场	171,756.68	-
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（注）	主题乐园设备	4,098,264.08	1,507,644.37

注：本公司与诺斯（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，构成关联交易，确认当年度融资租赁费用共计 4,098,264.08 元。

(3) 收购关联企业股权

公司于本报告期收购关联企业股权情况于本报告附注十五/2 披露。

(4) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<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>
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
长沙世茂投资有限公司	927,740,899.06	2016/2/29	2019年2月28日或主债权履行期届满之日起两年	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。

(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	8,689,500.00	10,709,500.00

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	278,942.00	1,199,729.00
其他应收款	苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	165,853,273.27	311,878,502.75
其他应收款	无锡世茂新发展置业有限公司	566,616,374.82	519,820,438.69
其他应收款	宁波鼎峰房地产开发有限公司	580,440,868.00	760,440,868.00
其他应收款	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	280,921,652.67	-
其他应收款	深圳市建滔投资有限公司	950,473,993.96(注)	-

注：该笔关联方往来款已于2017年3月21日全额收回。

(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	上海世源建材贸易有限公司	1,223,102.00	1,350,009.00
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	青岛城市建设投资(集团)有限责任公司	-	21,900,000.00
应付股利	Peak Gain International Limited	177,444,000.00	304,110,000.00
应付股利	上海世茂企业发展有限公司	39,522,363.21	136,531,800.18
应付股利	上海世茂投资管理有限公司	52,920,000.00	41,040,000.00
其他应付款	Peak Castle Assets Limited	78,402.66	4,704.18
其他应付款	Peak Gain International Limited	1,033,185.06	1,033,185.06

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
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	245,348,546.23	190,118,000.00
其他应付款	北京鹏丽花园房地产发展有限公司	-	333,570.84
其他应付款	福建世茂置业有限公司	69,209,116.00	-
其他应付款	牡丹江睿智营销企划有限公司	8,808,572.00	8,808,572.00
其他应付款	南昌世茂新发展置业有限公司	-	113,320.91
其他应付款	南京硕天投资管理有限公司	-	1,608,019.00
其他应付款	宁波世茂新世纪房地产开发有限公司	1,741,866.00	5,041,358.00
其他应付款	泉州世茂新发展置业有限公司	29,130,941.00	-
其他应付款	泉州世茂新领域置业有限公司	4,683,376.68	-
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	5,500,647,175.50	-
其他应付款	上海世茂酒店管理有限公司	1,641,112.63	1,641,112.63
其他应付款	世茂天成物业服务集团有限公司	149,202.04	-
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	13,550.00
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	沈阳世茂新发展置业有限公司	26,522,260.45	22,823,764.74
其他应付款	世茂房地产控股(BVI)有限公司	245,348,546.23	51,666,550.45
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
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
其他应付款	苏州世茂置业有限公司	23,330,223.00	24,058,990.00
其他应付款	文昌世茂置业有限公司	14,333,169.00	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	武汉世茂新城房地产开发有限公司	46,699,252.00	14,546,438.74
其他应付款	烟台世茂置业有限公司	3,183,995.90	1,909,012.02
其他应付款	长沙世茂投资有限公司	815,631,454.44	1,372,561,528.60
其他应付款	珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	798,856,164.38	798,856,164.38
其他应付款	济南世茂彩石置业有限公司	-	389,643,568.00
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	38,456,375.88	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	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	1,192,689.95
其他应付款	南京明茂置业有限公司	-	852,000.00

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	Fine Tune Investments Ltd	300,000.00	300,000.00
其他应付款	上海容承企业管理有限公司	514,340.17	98,852.66
其他应付款	Prime Master Holdings Ltd	-	81,601.50
其他应付款	上海世盈投资管理有限公司	214,598,592.00	-
其他应付款	Huiying Finance Limited	10,031,400.00	-
其他应付款	福州世茂汇盈置业有限公司	478.28	-
其他应付款	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	66,819.00	-
其他应付款	Shimao HK Property IM&C	199,481.22	-
其他应付款	昆山世茂新发展置业有限公司	1,000,000.00	-
其他应付款	福州世茂新世纪房地产开发有限公司	955,178.00	-
其他应付款	青岛世奥房地产开发公司	4,670,000.00	-
其他应付款	厦门世茂新纪元置业有限公司	4,278,875.00	-
其他应付款	平潭海峡如意城开发建设有限公司	2,887,427.00	-
其他应付款	张家港世茂房地产开发有限公司	6,025,422.00	-
其他应付款	深圳市尚衡冠邦投资企业(有限合伙)	832,122,000.00	-
长期应付款	诺斯(上海)融资租赁有限公司	86,737,209.73	61,753,521.40

## 十二、股份支付

### 1、股份支付总体情况

项目	金额
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	-
公司本期失效的各项权益工具总额	-
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

项目	金额
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	10,416,500.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	661,500.00

#### 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，Rf 为无风险收益率的连续复利率，T 为期权的剩余存续期限，δ 为期权标的股票价格的波动率，N(...)是累计正态分布函数，ln(...)是自然对数函数。相关参数取值如下：

(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

<u>事项</u>	<u>金额</u>
资本承诺(注 1)	70,440 万元
租赁承诺(注 2)	81,107.11 万元

注 1：截至 2016 年 12 月 31 日止，公司及控股子公司已签订未支付之土地款项约为 70,440 万元。

注 2：截至 2016 年 12 月 31 日止，公司及控股子公司已签订未支付之租赁合同总金额约为 81,107.11 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

① 关于对杭州世茂世纪置业有限公司连带保证责任的诉讼事项

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。2016 年 5 月 19 日，浙江省高级人民法院作出判决，杭州世茂世纪置业有限公司归还中国银行股份有限公司杭州经济技术开发区支行贷款本金 3.8 亿元及相应的利息和罚息、实现债权费用、案件受理费以及财产保全费。上海世茂股份有限公司承担连带保证责任。上海世茂股份有限公司不服该判决，已申请上诉。截至报告日，此案件尚在二审审理阶段。本报告期内，上海世茂股份有限公司已计提 5,321.00 万元预计诉讼支出。

② 上海世茂新体验置业有限公司与琨丽（上海）投资发展有限公司、上海协昌资产管理有限公司的诉讼与反诉事项

2016 年 9 月 5 日，琨丽（上海）投资发展有限公司与上海协昌资产管理有限公司分别向上海市松江区人民法院提出民事诉状，要求判令确认其与上海世茂新体验置业有限公司于 2014 年签订的《世茂纳米魔幻城商铺购买和运营管理协议》解除，其中，琨丽（上海）投资发展有限公司要求上海世茂新体验置业有限公司返还房款 50,194,875 元，支付房款差价 22,835,186.90 元，支付违约金 2,600 万元；上海协昌资产管理有限公司要求返还房款 35,465,972.10 元，支付房款差价 28,642,249.35 元，支付违约金 3,090 万元。

对于琨丽（上海）投资发展有限公司提出的民事诉讼，上海世茂新体验置业有限公司于 2016 年 10 月 16 日向上海市松江区人民法院提出民事反诉，要求被反诉人支付违约金 3,090 万元。

对于上海协昌资产管理有限公司提出的民事诉讼，上海世茂新体验置业有限公司于 2016 年 11 月向上海市第一中级人民法院提交民事起诉状，请求判令上海协昌资产管理有限公司继续履行《世茂纳米魔幻城商铺购买和运营管理协议》，并要求判令支付购房价款 398,339,642.50 元和逾期付款违约金 13,346,689.44 元。

截至报告日，上述案件均尚在一审审理阶段。

(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
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
长沙世茂投资有限公司	企业借款	92,774.09 万元	无	无
常州世茂新城房地产开发有限公司	购房者	4,306.04 万元	尚无法估计	可能
南京世茂房地产开发有限公司	购房者	260,845.41 万元	尚无法估计	可能
苏州世茂投资发展有限公司	购房者	2,446.25 万元	尚无法估计	可能
苏州世茂新里程置业有限公司	购房者	6,664.17 万元	尚无法估计	可能
上海世茂新体验置业有限公司	购房者	1,981.00 万元	尚无法估计	可能
常熟世茂新发展置业有限公司	购房者	10,247.50 万元	尚无法估计	可能

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

常熟世茂新纪元置业有限公司	购房者	25,061.07 万元	尚无法估计	可能
济南世茂置业有限公司	购房者	43,593.18 万元	尚无法估计	可能
济南世茂天城置业有限公司	购房者	135,135.67 万元	尚无法估计	可能
福建世茂新里程投资发展有限公司	购房者	98,133.49 万元	尚无法估计	可能
宁波世茂理想置业有限公司	购房者	3,639.77 万元	尚无法估计	可能
宁波世茂新腾飞置业有限公司	购房者	31,998.26 万元	尚无法估计	可能
石狮世茂房地产开发有限公司	购房者	111,385.78 万元	尚无法估计	可能
石狮世茂新城房地产开发有限公司	购房者	92,634.78 万元	尚无法估计	可能
青岛世茂滨海置业有限公司	购房者	119,334.99 万元	尚无法估计	可能
武汉世茂嘉年华置业有限公司	购房者	955.60 万元	尚无法估计	可能
厦门世茂新领航置业有限公司	购房者	99,938.93 万元	尚无法估计	可能
杭州世茂瑞盈置业有限公司	购房者	18,796.42 万元	尚无法估计	可能
南昌水城投资股份有限公司	购房者	25,770.01 万元	尚无法估计	可能

① 为其他单位的银行借款提供担保的情况说明详见本附注十一/5/(3)关联担保情况的披露。

② 2016 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 2016 年 12 月 31 日止,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 4,306.04 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 2016 年 12 月 31 日止,南京世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 260,845.41 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 2016 年 12 月 31 日止,苏州世茂投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 2,446.25 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 2016 年 12 月 31 日止,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 6,664.17 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 2016 年 12 月 31 日止,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 1,981.00 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 2016 年 12 月 31 日止, 常熟世茂新发展置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 10,247.50 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 2016 年 12 月 31 日止, 常熟世茂新纪元置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 25,061.07 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 2016 年 12 月 31 日止, 济南世茂置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 43,593.18 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 2016 年 12 月 31 日止, 济南世茂天城置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 135,135.67 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 2016 年 12 月 31 日止, 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 98,133.49 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 2016 年 12 月 31 日止, 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 3,639.77 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 2016 年 12 月 31 日止, 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 31,998.26 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 2016 年 12 月 31 日止, 石狮世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 111,385.78 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 2016 年 12 月 31 日止, 石狮世茂新城房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 92,634.78 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2016年12月31日止,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119,334.99万元。

公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至2016年12月31日止,武汉世茂嘉年华置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为955.60万元。

公司控股子公司厦门世茂新领航置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至2016年12月31日止,厦门世茂新领航置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为99,938.93万元。

公司控股子公司杭州世茂瑞盈置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至2016年12月31日止,杭州世茂瑞盈置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为18,796.42万元。

公司控股子公司南昌水城投资股份有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至2016年12月31日止,南昌水城投资股份有限公司提供担保的按揭贷款总额约为25,770.01万元。

#### 十四、资产负债表日后事项

##### 1、重要的非调整事项

<u>项目</u>	<u>内容</u>	<u>对财务状况和经营成果的影响数</u>
发行债券	发行中期票据“17沪世茂MTN001”总额13亿元,票面利率4.50%,到期兑付日为2020年1月6日。募集资金已于2017年1月6日到账。	增加非流动负债13亿元。

##### 2、利润分配情况

<u>项目</u>	<u>金额</u>
拟分配的利润或股利	214,352,472.08
经审议批准宣告发放的利润或股利	214,352,472.08

#### 十五、其他重要事项

##### 1、与乐视控股(北京)有限公司签订股权转让协议

2016年5月12日,上海世茂股份有限公司及下属全资子公司上海世茂新体验置业有限公司、世茂商业管理有限公司,与乐视控股(北京)有限公司签订了《乐视控股(北京)有限公司与上

海世茂新体验置业有限公司、世茂商业管理有限公司、上海世茂股份有限公司关于北京财富时代置业有限公司、北京百鼎新世纪商业管理有限公司的股权转让协议》及补充协议。协议约定上海世茂股份有限公司将向乐视控股(北京)有限公司转让下属上海世茂新体验置业有限公司持有的北京财富时代置业有限公司及世茂商业管理有限公司持有的北京百鼎新世纪商业管理有限公司100%控股股权,交易价格分别为29.20亿元及0.52亿元,合计29.72亿元,实现投资收益1,103,521,815.35元。

## 2、收购关联企业股权。

公司于本报告期分别向上海世茂建设有限公司(以下简称“世茂建设”)购买前海世茂发展(深圳)有限公司(以下简称“前海世茂”)51%股权、向Far Flourish Limited(以下简称“远骅公司”)购买杭州世茂瑞盈置业有限公司(以下简称“杭州瑞盈”)100%股权、向世茂建设及其全资子公司上海世盈投资管理有限公司(以下简称“世盈投资”)购买南昌水城投资股份有限公司(以下简称“南昌水城”)100%股权、向上海泓晟投资管理有限公司(以下简称“泓晟投资”)购买上海乾懋企业管理有限公司(以下简称“上海乾懋”)100%股权。

其中,前海世茂51%股权价格为245,205.85万元,杭州瑞盈100%股权价格为154,776.36万元,南昌水城100%股权价格为67,062.06万元,上海乾懋100%股权价格为500万元。

公司与前海世茂、杭州瑞盈、南昌水城以及上海乾懋在合并前后均受世茂房地产控股有限公司控制且该控制并非暂时性的,因此本次企业合并为同一控制下合并。且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。

截至2016年12月31日止,上述股权变更已经完成。由此公司本期通过同一控制下合并取得杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司、前海世茂发展(深圳)有限公司以及上海乾懋企业管理有限公司控制权并已将其纳入当期合并报表范围。

## 3、收购澳大利亚牧场资源

公司于本报告期通过控股子公司Shiamo Aoya Holding Pty Ltd收购位于澳大利亚联邦西澳大利亚州的Moola Bulla, Beefwood Park, Mt Amhurst、Shamrock四间牧场相关牧场资源,包括购买牛群与牧场设备以及承租牧场所在土地。收购价格为1.026亿澳大利亚元,折合人民币约5.13亿元。相关牧场资源资产组已经纳入公司本期合并报表范围,其中牛群作为存货项下消耗性生物资产核算。

上述澳大利亚牧场资源资产组已经构成业务,因此本次收购应作为非同一控制下企业合并,合并中取得的澳大利亚牧场资源组各项可辨认资产、负债应以其在购买日的公允价值计量。

## 十六、母公司财务报表主要项目附注

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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	11,369,676.33	100.00%	412,374.21	3.63%	10,957,302.12
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	-	=
合计	<u>11,369,676.33</u>	<u>100.00%</u>	<u>412,374.21</u>		<u>10,957,302.12</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	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>9,945,488.11</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	8,653,827.87	43,269.14	0.50%
1至2年	1,751,672.34	175,167.23	10.00%
2至3年	953,150.00	190,630.00	20.00%
3至4年	<u>11,026.12</u>	<u>3,307.84</u>	30.00%
合计	<u>11,369,676.33</u>	<u>412,374.21</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 269,231.72 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	4,030,759.58	20,153.80	1年以内	35.45%

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

第二名	非关联方	2,076,479.26	10,382.40	1年以内	18.26%
第三名	非关联方	1,557,921.74	155,792.17	1-2年	13.70%
第四名	非关联方	1,289,400.00	210,717.50	1年以内及 1-2年	11.34%
第五名	非关联方	<u>886,522.40</u>	<u>4,432.61</u>	1年以内	<u>7.80%</u>
合计		<u>9,841,082.98</u>	<u>401,478.48</u>		<u>86.55%</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	25,431,306,519.43	99.84%	-	-	25,431,306,519.43
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	42,006,737.00	0.16%	11,645,846.25	27.72%	30,360,890.75
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>25,473,313,256.43</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,645,846.25</u>		<u>25,461,667,410.18</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	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>

本报告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			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
合并范围内关联方	18,076,210,080.41	-	-	关联方不计提坏账



上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

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
无锡世茂新发展置业有限公司	350,088,656.98	-	-	关联方不计提坏账
长沙世茂投资有限公司	1,572,109,444.62	-	-	关联方不计提坏账
宁波鼎峰房地产开发有限公司	580,440,868.00	-	-	关联方不计提坏账
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	2,318,840,801.75	-	-	关联方不计提坏账
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	2,533,608,064.67	-	-	关联方不计提坏账
上海世茂企业发展有限公司	8,603.00	=	-	关联方不计提坏账
合计	<u>25,431,306,519.43</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	232,229.86	1,161.15	0.50%
1至2年	8,896,014.02	889,601.40	10.00%
2至3年	8,233,860.17	1,646,772.03	20.00%
3至4年	21,129,776.14	6,338,932.85	30.00%
4至5年	106,266.57	42,506.63	40.00%
5年以上	<u>3,408,590.24</u>	<u>2,726,872.19</u>	80.00%
合计	<u>42,006,737.00</u>	<u>11,645,846.25</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 3,406,862.87 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	占总金额比例	坏账准备 期末余额
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	资金划拨	2,533,608,064.67	1年以内及1-2年	9.95%	-
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	资金划拨	2,318,840,801.75	1年以内及1-2年	9.10%	-
长沙世茂投资有限公司	资金划拨	1,572,109,444.62	1年以内	6.17%	-
上海世茂信择实业有限公司	资金划拨	1,542,495,364.00	1年以内	6.06%	-
世茂商业管理有限公司	资金划拨	<u>1,505,150,055.33</u>	1年以内	<u>5.91%</u>	=
合计		<u>9,472,203,730.37</u>		<u>37.19%</u>	=

(4) 其他应收关联方款项情况

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

单位名称	与本公司关系	金额	占总金额比例
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	合营企业	2,533,608,064.67	9.95%
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营企业	2,318,840,801.75	9.10%
长沙世茂投资有限公司	合营企业	1,572,109,444.62	6.17%
上海世茂信择实业有限公司	子公司	1,542,495,364.00	6.06%
世茂商业管理有限公司	子公司	1,505,150,055.33	5.91%
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	子公司	1,464,276,500.00	5.75%
上海乾馥企业管理有限公司	子公司	1,298,706,620.60	5.10%
世茂影院投资发展有限公司	子公司	1,266,032,890.62	4.97%
宁波世茂新腾飞置业有限公司	子公司	1,248,224,399.40	4.90%
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	1,236,928,400.00	4.86%
绍兴世茂投资发展有限公司	子公司	989,365,209.00	3.88%
苏州世茂投资发展有限公司	子公司	863,560,314.02	3.39%
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业	580,440,868.00	2.28%
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	子公司	538,712,439.74	2.12%
上海世茂新体验置业有限公司	子公司	507,599,035.29	1.99%
青岛世茂滨海置业有限公司	子公司	492,363,838.20	1.93%
上海茂沁投资管理有限公司	子公司	448,584,653.39	1.76%
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	1.73%
芜湖世茂新发展置业有限公司	子公司	429,627,220.00	1.69%
昆山世茂华东商城开发有限公司	子公司	401,032,071.16	1.57%
天津茂悦投资有限公司	子公司	400,265,236.11	1.57%
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	350,088,656.98	1.37%
徐州世茂置业有限公司	子公司	345,968,543.09	1.36%
世茂物业管理有限公司昆山分公司	子公司	296,400,000.00	1.16%
济南世茂置业有限公司	子公司	294,450,053.29	1.16%
上海惠沁投资管理有限公司	子公司	214,640,000.00	0.84%
青岛世奥投资发展有限公司	子公司	201,775,829.34	0.79%
石狮世茂新城房地产开发有限公司	子公司	178,485,981.88	0.70%
宁波世茂理想置业有限公司	子公司	157,518,559.88	0.62%
昆山世茂房地产开发有限公司	子公司	125,221,970.34	0.49%
青岛世茂投资发展有限公司	子公司	125,042,561.20	0.49%
苏州世茂商业物业管理有限公司	子公司	110,328,485.46	0.43%
上海世茂玺美企业管理有限公司	子公司	105,946,337.37	0.42%
福建世茂新里程投资发展有限公司	子公司	79,475,992.66	0.31%
济南世茂彩石置业有限公司	子公司	79,336,010.96	0.31%
福州世茂天城商业管理有限公司	子公司	78,430,000.00	0.31%
常州世茂新城房地产开发有限公司	子公司	76,391,982.99	0.30%
南京世茂房地产开发有限公司	子公司	70,345,021.57	0.28%
上海铂信企业管理有限公司	子公司	65,401,000.00	0.26%

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

单位名称	与本公司关系	金额	占总金额比例
常熟世茂新纪元置业有限公司	子公司	50,974,518.87	0.20%
石狮世茂房地产开发有限公司	子公司	42,316,431.05	0.17%
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	子公司	39,120,000.00	0.15%
绍兴世茂新纪元置业有限公司	子公司	33,687,916.92	0.13%
昆山世茂新纪元房地产有限公司	子公司	32,647,500.00	0.13%
芜湖世茂商业运营有限责任公司	子公司	27,823,000.00	0.11%
世茂物业管理有限公司	子公司	24,713,066.17	0.10%
世茂物业管理有限公司上海分公司	子公司	20,837,378.20	0.08%
常熟世茂商业经营有限公司	子公司	20,100,000.00	0.08%
烟台世茂商业管理有限公司	子公司	19,291,800.00	0.08%
上海世茂文化传媒有限公司	子公司	18,481,727.99	0.07%
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	子公司	16,799,145.00	0.07%
武汉世茂嘉年华置业有限公司	子公司	12,900,441.24	0.05%
上海世茂世天投资有限公司	子公司	12,682,630.56	0.05%
上海世茂商业投资管理有限公司	子公司	9,628,588.00	0.04%
世茂物业管理有限公司厦门分公司	子公司	3,640,000.00	0.01%
济南世茂商业管理有限公司	子公司	2,912,413.60	0.01%
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	2,390,000.00	0.01%
上海欣易投资咨询有限公司	子公司	1,400,000.00	0.01%
上海世茂儿童玩具有限公司	子公司	1,100,000.00	-
徐州世茂商业管理有限公司	子公司	754,120.06	-
上海沁珏投资管理有限公司	子公司	538,000.00	-
上海世茂企业发展有限公司	外部关联方	8,603.00	-
上海博希商务咨询有限公司	子公司	<u>1,001.60</u>	=
合计		<u>25,431,306,519.4</u>	<u>99.84%</u>

3

### 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	19,726,066,358.1	-	19,726,066,358.12
	2		
对联营、合营企业投资	<u>1,952,545,714.21</u>	=	<u>1,952,545,714.21</u>
合计	<u>21,678,612,072.3</u>	=	<u>21,678,612,072.33</u>

3

(续上表)

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期初余额		
	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	2,083,394,354.69	-	2,083,394,354.69
合计	<u>17,527,558,567.17</u>	-	<u>17,527,558,567.17</u>

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
上海世堃贸易有限公司	200,000,000.00	-	-	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	-	-

上海世茂股份有限公司  
2016 年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>被投资单位</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>	<u>本期计提 减值准备</u>	<u>减值准备 期末余额</u>
绍兴世茂新纪元 置业有限公司	242,396,838.47	-	-	242,396,838.47	-	-
北京茂悦盛欣企 业管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
世茂商业管理有 限公司	250,000,000.00	-	-	250,000,000.00	-	-
常熟世茂商业经 营有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
武汉世茂嘉年华 置业有限公司	102,000,000.00	-	-	102,000,000.00	-	-
青岛世奥投资发 展有限公司	750,000,000.00	-	-	750,000,000.00	-	-
济南世茂置业有 限公司	1,460,520,800.00	-	-	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	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
上海世茂世天投 资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海世茂信择实 业有限公司	255,000,000.00	-	-	255,000,000.00	-	-
南京世茂新里程 置业有限公司	22,500,000.00	-	-	22,500,000.00	-	-
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	-	-	-

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>被投资单位</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>	<u>本期计提 减值准备</u>	<u>减值准备 期末余额</u>
上海世曜投资咨 询有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海铂信企业管 理有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
上海世茂商业投 资管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海世茂玺美企 业管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
牡丹江瑞盈商业地 产投资咨询有限公 司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
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	-	-
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	-	-
上海杏熙投资咨 询有限公司	-	280,000,000.00	-	280,000,000.00	-	-
南昌水城投资股 份有限公司	-	360,900,477.41	-	360,900,477.41	-	-
上海世茂世慷养 老服务有限公司	-	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
杭州世茂瑞盈置业有限公司	-	1,389,035,043.15	-	1,389,035,043.15	-	-
济南世茂彩石置业有限公司	-	93,669,718.61	-	93,669,718.61	-	-
前海世茂发展(深圳)有限公司	=	<u>2,183,296,906.47</u>	=	<u>2,183,296,906.47</u>	=	=
合计	<u>15,444,164,212.48</u>	<u>4,311,902,145.64</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>19,726,066,358.12</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	791,523,353.39	-	-	-80,389,809.40	-	-
长沙世茂投资有限公司	486,962,499.80	-	-	-970,286.46	-	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	695,548,320.39	-	-	-295,450.46	-	-
上海世领投资管理有限公司	171,377.96	-	-	-2,271.29	-	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	45,656,749.59	-	-	-5,790,415.88	-	-
上海硕元健康管理有限公司	2,111,271.22	5,000,000.00	-	-1,812,987.84	-	-
小计	<u>2,021,973,572.35</u>	<u>5,000,000.00</u>	=	<u>-89,261,221.33</u>	=	=
② 联营企业						
无锡世茂新发展置业有限公司	28,420,707.29	-	-	-4,848,669.39	-	-8,738,674.71
济南世茂彩石置业有限公司	33,000,075.05	67,000,000.00	-	-6,330,356.44	-	-
小计	<u>61,420,782.34</u>	<u>67,000,000.00</u>	=	<u>-11,179,025.83</u>	=	<u>-8,738,674.71</u>
合计	<u>2,083,394,354.69</u>	<u>72,000,000.00</u>	=	<u>-100,440,247.16</u>	=	<u>-8,738,674.71</u>

(续上表)

上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
① 合营企业					
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	-	-	-	711,133,543.99	-
长沙世茂投资有限公司	-	-	-	485,992,213.34	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	-	-	-	695,252,869.93	-
上海世领投资管理有限公司	-	-	-	169,106.67	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-	-	-	39,866,333.71	-
上海硕元健康管理咨询有限公司	-	-	-	5,298,283.38	-
小计	=	=	=	<u>1,937,712,351.02</u>	=
② 联营企业					
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-	-	14,833,363.19	-
济南世茂彩石置业有限公司	-	-	-93,669,718.61	-	-
小计	=	=	<u>-93,669,718.61</u>	<u>14,833,363.19</u>	=
合计	=	=	<u>-93,669,718.61</u>	<u>1,952,545,714.21</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	27,858,194.40	889,040.17	20,927,600.36	1,419,881.49
其他业务	<u>3,269,967.46</u>	<u>3,230,869.62</u>	<u>131,007,886.71</u>	<u>2,248,190.18</u>
合计	<u>31,128,161.86</u>	<u>4,119,909.79</u>	<u>151,935,487.07</u>	<u>3,668,071.67</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	363,000,000.00	1,000,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-100,440,247.16	-6,834,224.63
处置长期股权投资产生的投资收益	-	41,450,840.86
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	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,825,000.00	2,125,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	20,362.86	271,347.13
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>266,405,115.70</u>	<u>1,037,012,963.36</u>

#### 十七、补充资料



上海世茂股份有限公司  
2016年度财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

1、当期非经常性损益明细表

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>说明</u>
非流动资产处置损益	-3,311,027.98	-
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)	19,273,369.55	-
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	8,963,572.52	-
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	14,990,617.20	-
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	52,553,153.74	-
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	576,520,000.00	-
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	-175,918,525.74	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	26,954,551.26	-
少数股东权益影响额	33,985,070.87	-
所得税影响额	<u>-125,909,602.04</u>	-
合计	<u>428,101,179.38</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>每股收益</u>	
	<u>净资产收益率</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	8.77%	0.79	0.79
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.27%	0.63	0.63

---

## 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	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事长：许荣茂

董事会批准报送日期：2017年3月23日