



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2016)第 0985 号

上海世茂股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的上海世茂股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括 2015 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表,2015 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2015年12月31日的财务状况以及2015年度的经营成果和现金流量。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



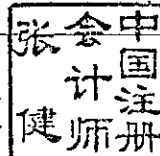
中国 上海

中国注册会计师

陈大恩

中国注册会计师

张健



二〇一六年三月二十一日

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 日召开的第六届第二十一一次董事会会议和修改后的章程规定, 公司申请增加注册资本人民币 1,820,000.00 元, 由 7 位自然人股权激励对象缴纳。

2014 年 12 月 26 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更后，公司的股本为人民币 1,172,415,338.00 元。

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

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

根据中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2481 号《关于核准上海世茂股份有限公司非公开发行股票的批复》批准以及 2015 年 2 月 16 日召开的第六届董事会第二十八次会议、2015 年 3 月 10 日召开的 2015 年第二次临时股东大会决议，公司非公开发行 A 股普通股股票 151,668,351 股，每股发行价格人民币 9.89 元，扣除发行费用后实际募集资金净额为人民币 1,483,119,991.39 元，其中新增股本人民币 151,668,351.00 元，资本公积股本溢价人民币 1,331,451,640.39 元。2015 年 12 月 24 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。变更后，公司的股本为人民币 1,913,861,358.00 元。截至本报告日，公司尚未完成注册资本的工商变更登记。

公司法定代表人：刘赛飞，公司所属行业：房地产行业，经营范围包括：实业投资，房地产综合开发经营，本公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，货物进出口及技术进出口，针纺织品，服装鞋帽，日用百货，皮革制品，玩具，钟表眼镜，照相器材，文化用品，五金交电，日用化学品，建筑装潢材料，家具，金属材料，电子产品，办公用品，机械设备，工艺美术品，计算机硬件、软件的批发、零售(拍卖除外)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

本财务报告由公司董事会于 2016 年 3 月 21 日批准同意报出。

二、本年度合并报表范围

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注八，

本年度新纳入合并范围的子公司详见附注七，

本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注七。

三、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2014 年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

人民币元。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

- ① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；
- ② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；
- ③ 为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；
- ④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

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

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

- ① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；
- ② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

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

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

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

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

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

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法：

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

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

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

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

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

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

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

10、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

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

2) 持有至到期投资；

3) 应收款项；

4) 可供出售金融资产。

5)

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

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

2) 其他金融负债。

③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

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

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

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

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

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

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

④ 持有至到期投资

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

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

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

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

⑤ 贷款和应收款项

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

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

⑥ 可供出售金融资产

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

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

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

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

⑦ 其他金融负债

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

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

(3) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(6) 金融资产(不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

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

② 通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

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

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

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

① 确定组合的依据

单项金额不重大且可以按账龄作为信用风险特征划分的应收款项组合。

② 按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法。

③ 账龄分析法

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

计提坏账准备的说明：

对于经单独测试后未减值的以及其他部分应收款项按账龄分析法计提坏账准备。

公司对关联方往来期末余额不计提坏账准备。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

① 单项金额不重大但无法按账龄作为信用风险划分特征的应收款项。

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

(4) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。

有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

12、存货

(1) 存货包括：库存商品、开发成本及开发产品等。

(2) 开发产品、开发成本按房地产开发业务会计处理规定核算：

① 开发用土地的核算方法：公司以支付土地出让金方式取得土地使用权，在公司取得土地使用权证后，将该使用权的账面价值全部转入开发成本。

② 公共配套设施费用的核算方法：按实际发生的公共配套设施建造支出计入开发成本。

③ 出租开发产品及周转房的摊销方法

按房屋建筑物的实际成本扣除预计残值以及估计经济使用年限，采用年限平均法计算月摊销额，计入相关经营成本费用。

对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

(3) 除开发产品、开发成本以外的存货按取得存货时按实际成本计价，低值易耗品领用时采用一次摊销法核算。

(4) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

存货跌价准备按单个存货项目计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

13、长期股权投资

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

(1) 投资成本确定

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

- ① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；
- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；
- ④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

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

② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资, 按照采用权益法核算。长期股权投资采用权益法核算时, 对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 不调整长期股权投资的投资成本; 对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 对长期股权投资的账面价值进行调整, 差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时, 当取得长期股权投资后, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资损益和其他综合收益, 并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的, 投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后, 恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

14、投资性房地产

(1) 是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。

(2) 公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

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

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

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

- ① 投资性房地产开始自用。
- ② 作为存货的房地产，改为出租。
- ③ 自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值。
- ④ 自用建筑物停止自用，改为出租。

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

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

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

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

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

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

(2) 固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年-40 年	0.00%-10.00%	2.50%-4.50%
运输设备	年限平均法	4 年-8 年	5.00%	11.88%-23.75%
电子设备	年限平均法	4 年-8 年	5.00%	11.88%-23.75%
家具用具	年限平均法	4 年-5 年	5.00%	19.00%-23.75%
儿童娱乐设备	年限平均法	3 年	0.00%-5.00%	31.67%-33.33%
其他设备	年限平均法	5 年-6 年	5.00%	15.83%-19.00%
固定资产装修	年限平均法	5 年	0.00%	20.00%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法。

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

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

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

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

16、在建工程

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

17、借款费用

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

(2) 借款费用同时满足下列条件的, 开始资本化:

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

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

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

- ① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的, 以专门借款当期实际发生的利息费用, 减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。
- ② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的, 根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

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

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

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

18、无形资产

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

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素。

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

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

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

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

类别	使用年限	预计净残值率
土地使用权	40 年	-
软件	2 年	-

(4) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

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

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

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

19、长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产如存在可收回金额低于其账面价值的情况，将按照其差额计提减值准备，可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定，资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、长期待摊费用

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

长期待摊费用按照年限平均法平均摊销，摊销年限如下：

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相关规定进行处理。

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，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- ③ 企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(2) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产和负债总额的，应说明原因

由于本公司收入逾 95%来自于中国境内的房地产业务，所以无须列报更详细的业务分部信息。

五、税项

流转税：增值税税率 17%、6%、3%。

营业税税率 5%。

企业所得税：公司及注册于中国大陆之控股子公司执行 25%的企业所得税税率。

本期企业所得税税率、税收优惠政策较上期无重大变化。

六、合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	1,007,152.73	1,579,421.90
银行存款	6,601,757,259.83	5,150,114,082.22
其他货币资金	31,017,980.39	37,891,838.94
合计	6,633,782,392.95	5,189,585,343.06
其中：存放在境外的款项总额	62,131,484.82	63,620,248.55

(1) 期末银行存款中包括已为银行借款质押担保的定期存单 5,670.50 万元；详见本附注“六/17 借款情况”的披露。

(2) 期末其他货币资金中主要包括在途资金 1,591.71 万元和保函保证金 1,350 万元。

2、应收票据

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

上海世茂股份有限公司
2015 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、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,725,309,428.94	99.94%	79,479,084.09	4.61%	1,645,830,344.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	<u>1,027,667.20</u>	<u>0.06%</u>	<u>1,027,667.20</u>	100.00%	-
合计	<u>1,726,337,096.14</u>	<u>100.00%</u>	<u>80,506,751.29</u>		<u>1,645,830,344.85</u>

(续上表)

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

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款：

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,051,810,232.63	5,259,051.17	0.50%
1 至 2 年	607,856,098.35	60,785,609.85	10.00%
2 至 3 年	62,585,063.46	12,517,012.70	20.00%
3 至 4 年	<u>3,058,034.50</u>	<u>917,410.37</u>	30.00%
合计	<u>1,725,309,428.94</u>	<u>79,479,084.09</u>	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 57,151,813.13 元；本期无收回坏账准备。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占总金额比例
第一名	非关联方	368,107,170.50	36,810,717.05	1-2 年	21.32%
第二名	非关联方	297,829,400.00	1,489,147.00	1 年以内	17.25%
第三名	非关联方	65,000,000.00	6,500,000.00	1-2 年	3.77%
第四名	非关联方	33,688,620.00	168,443.10	1 年以内	1.95%
第五名	非关联方	23,110,000.00	2,311,000.00	1-2 年	1.34%
合计		<u>787,735,190.50</u>	<u>47,279,307.15</u>		<u>45.63%</u>

(4) 本报告期末应收关联企业款项情况于本附注十一/6 披露。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,849,882,102.41	78.87%	-	-	1,849,882,102.41
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	495,740,140.41	21.13%	49,760,989.82	10.04%	445,979,150.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收账款	<u>12,500.00</u>	=	<u>12,500.00</u>	100.00%	=
合计	<u>2,345,634,742.82</u>	<u>100.00%</u>	<u>49,773,489.82</u>		<u>2,295,861,253.00</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,129,867,836.55	78.88%	-	-	1,129,867,836.55
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	302,537,617.32	21.12%	30,547,803.40	10.10%	271,989,813.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	=	=
合计	<u>1,432,405,453.87</u>	<u>100.00%</u>	<u>30,547,803.40</u>		<u>1,401,857,650.47</u>

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款(按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
关联方往来	1,592,139,809.43	-	-	关联方
济南市房地产业协会 ^注	178,532,565.00	-	-	预售保证金
济南市城乡建设委员会	58,209,727.98	-	-	保证金及押金
青岛黄岛发展(集团)有限公司	11,000,000.00	-	-	国资公司往来款
宁波市江北区国土资源局	10,000,000.00	-	-	土地合同履约保证金
宁波家甬房屋租赁有限公司	12,500.00	12,500.00	100.00%	预计无法收回
合计	1,849,894,602.41	12,500.00	-	

注: 截至报告日止, 该笔保证金已收回。

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	258,073,979.39	1,290,369.90	0.50%
1 至 2 年	86,283,368.53	8,628,336.85	10.00%
2 至 3 年	108,270,473.42	21,654,094.68	20.00%
3 至 4 年	23,695,527.14	7,108,658.14	30.00%
4 至 5 年	11,134,758.23	4,453,903.29	40.00%
5 年以上	8,282,033.70	6,625,626.96	80.00%
合计	495,740,140.41	49,760,989.82	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 17,975,809.98 元; 本期无收回或转回坏账准备。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例	坏账准备 期末余额
宁波鼎峰房地产开发有限公司	关联方往来款	760,440,868.00	1 年以内 及 1-2 年	32.42%	-
无锡世茂新发展置业有限公司	关联方往来款	519,820,438.69	1 年以内 及 1-2 年	22.16%	-
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	关联方往来款	311,878,502.75	1 年以内 及 1-2 年	13.30%	-
济南市房地产业协会	预售保证金	178,532,565.00	1 年以内 及 1-2 年	7.61%	-
济南市城乡建设委员会	保证金及押金	58,209,727.98	1 年以内 及 1-2 年	2.48%	=
合计		1,828,882,102.42		77.97%	=

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

(5) 本报告期末应收关联企业款项情况于本附注十一/6 披露。

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	168,975,528.97	27.38%	2,715,749,439.28	83.06%
1 至 2 年	<u>448,229,204.81</u>	<u>72.62%</u>	<u>553,932,810.87</u>	<u>16.94%</u>
合计	<u>617,204,733.78</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,269,682,250.15</u>	<u>100.00%</u>

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例	预付款时间	未结算原因
石狮市国土资源局	非关联方	418,000,000.00	67.72%	1-2 年	预付土地款
南京市下关区房屋拆迁安置办公室	非关联方	60,000,000.00	9.72%	1 年以内	预付拆迁款
新丽电视文化投资有限公司	非关联方	30,000,000.00	4.86%	1 年以内	影视投资款
福建恒业影业有限公司	非关联方	9,000,000.00	1.46%	1 年以内	影视投资款
北京鼎恒汇德投资管理有限公司	非关联方	<u>8,000,000.00</u>	<u>1.30%</u>	1 年以内	影视投资款
合计		<u>525,000,000.00</u>	<u>85.06%</u>		

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

(4) 本报告期末预付关联企业款项情况于本附注十一/6 披露。

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	5,928,759.79	-	5,928,759.79	8,409,811.76	-	8,409,811.76
周转材料	73,837.12	-	73,837.12	471,443.33	-	471,443.33
开发成本	16,509,488,970.20	-	16,509,488,970.20	17,732,600,246.57	-	17,732,600,246.57
开发产品	9,674,288,570.73	-	9,674,288,570.73	4,940,725,803.10	-	4,940,725,803.10
出租开发产品	<u>57,053,799.37</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>53,753,799.37</u>	<u>63,417,860.30</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>60,117,860.30</u>
合计	<u>26,246,833,937.21</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>26,243,533,937.21</u>	<u>22,745,625,165.06</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>22,742,325,165.06</u>

上海世茂股份有限公司
2015 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 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
南京世茂外滩新城二期项目	2010 年	2015-2018 年	100 亿元	2,125,743,162.97	1,813,583,061.79
常州世茂广场项目	2009 年	2016 年	12.3 亿元	84,922,864.20	387,965,645.75
常熟世茂世纪中心项目	2007 年	2016 年	49.25 亿元	154,046,190.63	210,695,397.45
上海天马山新体验商业项目	2009 年	2016 年	26 亿元	111,923,808.02	375,848,764.71
沈阳世茂五里河商业广场项目	2008 年	2016 年	60 亿元	880,141,634.28	848,045,298.89
青岛世奥大厦商业项目	2010 年	2018 年	39.88 亿元	512,072,900.90	457,698,558.31
济南世茂国际广场项目	2012 年	2016 年	40 亿元	783,255,951.18	743,551,016.71
武汉蔡甸项目	2010 年	2016 年	45 亿元	258,204,896.74	202,411,152.08
天津世茂茂悦府项目	2012 年	2014-2016 年	39 亿元	376,280,608.48	598,763,049.79
青岛胶南世茂国际中心项目	2012 年	2014-2018 年	40 亿元	277,061,051.49	268,696,008.84
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2012 年	2014-2016 年	40 亿元	576,637,721.38	797,339,384.05
北京同沐项目				2,680,094,497.20	2,561,670,780.09
苏州世茂广场项目	2008 年	2014 年-2016 年	22.29 亿元	-	294,891,354.16
宁波包家漕项目	2013 年	2016 年	10.48 亿元	-	489,641,064.09
徐州世茂广场项目	2009 年	2015 年	15 亿元	-	101,904,648.19
石狮世茂新城项目	2013 年	2014 年-2017 年	112.55 亿元	1,535,633,600.60	2,483,368,390.42
石狮世茂房地产项目	2013 年	2015 年-2018 年	69.79 亿元	2,158,211,820.42	2,180,226,565.89
石狮世茂新里程项目	2016 年	2019 年	18.03 亿元	537,246,635.40	
宁波孙家地块项目 ^{注1}	2014 年	2016 年	17 亿元		2,007,892,697.23
厦门世茂海峡大厦项目	2010 年	2016 年	50 亿元	616,047,294.01	881,706,465.70
昆山世茂新纪元房地产项目				26,708,942.42	26,700,942.43
济南世茂天城项目 ^{注2}	2014 年	2015 年-2017 年	38.39 亿元	2,210,292,204.01	-
宁波君御湾项目 ^{注2}	2013 年	2016 年	17.47 亿元	604,963,185.87	-
合计				<u>16,509,488,970.20</u>	<u>17,732,600,246.57</u>

注 1：宁波孙家地块项目本期不纳入合并报表范围。

注 2：济南世茂天城项目、宁波君御湾项目于本期纳入合并报表范围。

② 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期销售	期末余额
南京世茂外滩新城项目	2010 年-2015 年	456,423,566.57	1,486,464,137.16	1,389,221,997.96	553,665,705.77
常州世茂广场项目	2013 年-2015 年	20,979,065.36	530,613,260.41	182,745,657.75	368,846,668.02
昆山世茂广场 (国际城) 项目	2012 年-2015 年	5,088,753.97	6,650,124.03	1,539,671.45	10,199,206.55
常熟世茂世纪中心项目	2009 年-2015 年	50,933,958.02	6,139,034.05	365,833.71	56,707,158.36
上海天马山 新体验商业项目	2013 年-2015 年	22,541,680.86	394,180,755.06	98,152,663.46	318,569,772.46
武汉蔡甸项目	2012 年-2015 年	431,459,077.81	5,603,611.76	127,411,008.06	309,651,681.51
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2013 年-2015 年	358,732,606.07	546,304,827.21	452,899,327.30	452,138,105.98
徐州世茂广场项目	2012 年-2015 年	159,073,347.09	286,924,640.95	90,546,602.96	355,451,385.08

上海世茂股份有限公司
2015 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	竣工时间	期初余额	本期增加	本期销售	期末余额
苏州世茂广场项目	2010 年-2015 年	74,896,541.24	564,605,476.62	108,020,024.17	531,481,993.69
苏州新里程木渎项目	2014 年-2015 年	393,931,873.71	43,633,952.28	345,779,947.23	91,785,878.76
芜湖商铺项目	2013 年	74,645,488.86	-	-	74,645,488.86
青岛茂悦府项目	2013 年-2014 年	81,907,083.83	-	27,384,074.43	54,523,009.40
青岛胶南世茂	2013 年-2015 年	156,850,858.72	22,870,732.73	-	179,721,591.45
国际中心项目					
济南世茂国际广场项目	2013 年-2015 年	639,009,623.58	75,135,734.00	320,570,339.47	393,575,018.11
厦门世茂海峡大厦项目	2014 年-2015 年	38,891,368.21	675,986,046.19	423,081,498.73	291,795,915.67
石狮世茂房地产项目	2014 年-2015 年	475,765,161.08	2,579,302,013.01	1,818,321,300.84	1,236,745,873.25
石狮世茂新城项目	2014 年-2015 年	1,262,043,372.75	1,685,160,508.05	1,493,867,443.77	1,453,336,437.03
天津世茂茂悦府项目	2014 年-2015 年	202,130,404.07	330,264,525.99	322,350,737.87	210,044,192.19
济南天城项目注 1	2015 年	-	1,365,677,017.25	835,567,194.25	530,109,823.00
宁波包家漕项目	2015 年	-	738,495,395.93	183,677,749.43	554,817,646.50
宁波君御湾项目注 1	2015 年	-	1,244,406,177.99	503,598,831.58	740,807,346.41
常熟世茂玉珑花园项目注 1	2015 年	-	1,481,245,755.75	616,482,654.73	864,763,101.02
其他		35,421,971.30	5,945,319.10	461,718.74	40,905,571.66
合计		4,940,725,803.10	14,075,609,045.52	9,342,046,277.89	9,674,288,570.73

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

③ 出租开发产品

项目名称	原值	年初余额	本期增加	本期摊销
世茂湖滨花园地下车库	102,025,715.78	63,417,860.30	-	4,627,914.99

(续上表)

项目名称	本期减少	其它减少	期末余额
世茂湖滨花园地下车库	1,736,145.94	-	57,053,799.37

(2) 存货跌价准备

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

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据
世茂湖滨花园地下车库	按照可收回金额计提开发产品跌价准备
本期无存货跌价准备转回的情况。	

(4) 期末抵押、担保的存货情形详见本附注“六/17 借款情况”的披露。

(5) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

报告期末存货资本化余额为 1,585,604,747.50 元。

7、其他流动资产

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

注：截至报告日止，该结构性存款已到期收回。

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	-	-	-	-	-	-
按公允价值计量的	1,134,470,000.00	-	1,134,470,000.00	204,510,000.00	-	204,510,000.00
按成本计量的	155,436,706.21	420,000.00	155,016,706.21	85,436,706.21	420,000.00	85,016,706.21
合计	1,289,906,706.21	420,000.00	1,289,486,706.21	289,946,706.21	420,000.00	289,526,706.21

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
权益工具的成本	1,011,627,962.18
公允价值	1,134,470,000.00
其中：海通证券股份有限公司流通股 ^{注1}	134,470,000.00
万达电影院线股份有限公司限售非流通股 ^{注2}	1,000,000,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	122,842,037.82
已计提减值金额	-

注 1：截止 2015 年 12 月 31 日，公司持有海通证券股份有限公司流通股 8,500,000 股，期末市价为 15.82 元/股，期末公允价值为 134,470,000.00 元；

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

上述可供出售金融资产公允价值情况于本附注十披露。

上海世茂股份有限公司
2015 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) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
杭州世茂世纪置业有限公司	85,016,706.21	-	-	85,016,706.21
上海上美化妆品有限公司	-	70,000,000.00	-	70,000,000.00
上海虹口百达城商行	20,000.00	-	-	20,000.00
上海黄浦经济发展总公司	400,000.00	=	=	400,000.00
合计	<u>85,436,706.21</u>	<u>70,000,000.00</u>	<u>=</u>	<u>155,436,706.21</u>

(续上表 1)

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

(续上表 2)

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

(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

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

9、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动
(1) 合营企业						
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	795,482,880.79	-	-	-3,959,527.40	-	-
绍兴世茂投资发展有限公司注 1	1,092,978,179.90	33,150,000.00	-	31,135,661.41	-	-
上海茂沁投资管理有限公司注 2	668,689,685.51	771,950,299.99	-	-7,844,808.47	-	-
长沙世茂投资有限公司	487,755,039.25	-	-	-792,539.45	-	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	689,605,099.83	6,030,542.03	-	-87,321.47	-	-
上海世领投资管理有限公司	379,038.42	-	-	-207,660.46	-	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司注 3	-	-	-	-3,370,009.80	-	292,768.04
上海硕元健康管理有限公司	=	2,800,000.00	-	-688,728.78	-	-
小计	<u>3,734,889,923.70</u>	<u>813,930,842.02</u>	=	<u>14,185,065.58</u>	=	<u>292,768.04</u>
(2) 联营企业						
嘉兴世茂新世纪置业有限公司注 4	29,065,147.33	-	29,065,147.33	-1,453.21	-	-
无锡世茂新发展置业有限公司	41,285,826.57	-	-	-12,865,119.28	-	-
宁波世茂新腾飞置业有限公司注 5	591,436,238.20	706,186,666.67	-	-2,706,986.06	-	-
常熟世茂新纪元置业有限公司注 6	316,538,314.38	587,561,178.33	-	-5,738,574.76	-	-
济南世茂彩石置业有限公司注 7	=	33,000,000.00	-	-77.63	-	152.68
小计	<u>978,325,526.48</u>	<u>1,326,747,845.00</u>	<u>29,065,147.33</u>	<u>-21,312,210.94</u>	=	<u>152.68</u>
合计	<u>4,713,215,450.18</u>	<u>2,140,678,687.02</u>	<u>29,065,147.33</u>	<u>-7,127,145.36</u>	=	<u>292,920.72</u>

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备
	宣告发放现金股	计提减	其他		期末余额
	利或利润	值准备			
(1) 合营企业					
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司				791,523,353.39	
绍兴世茂投资发展有限公司		-1,157,263,841.31		-	
上海茂沁投资管理有限公司		-1,432,795,177.03		-	
长沙世茂投资有限公司				486,962,499.80	
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司				695,548,320.39	
上海世领投资管理有限公司				171,377.96	
宁波鼎峰房地产开发有限公司		48,733,991.35		45,656,749.59	
上海硕元健康管理有限公司				2,111,271.22	
小计		-2,541,325,026.99		2,021,973,572.35	
(2) 联营企业					
嘉兴世茂新世纪置业有限公司			1,453.21	-	
无锡世茂新发展置业有限公司				28,420,707.29	
宁波世茂新腾飞置业有限公司		-1,294,915,918.81		-	
常熟世茂新纪元置业有限公司		-898,360,917.95		-	
济南世茂彩石置业有限公司				33,000,075.05	
小计		-2,193,275,383.55		61,420,782.34	
合计		-4,734,600,410.54		2,083,394,354.69	

注 1：公司本期取得绍兴世茂投资发展有限公司控制权，纳入合并报表范围。

注 2：公司本期取得上海茂沁投资管理有限公司控制权，纳入合并报表范围。

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

注 4：公司本期处置嘉兴世茂新世纪置业有限公司股权，不再作为联营企业。

注 5：公司本期取得宁波世茂新腾飞置业有限公司控制权，纳入合并报表范围。

注 6：公司本期取得常熟世茂新纪元置业有限公司控制权，纳入合并报表范围。

注 7：公司本期丧失济南世茂彩石置业有限公司控制权，不再纳入合并报表范围，作为联营企业。

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

10、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

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

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
芜湖文化艺术中心	371,000,000.00	产证办理中
石狮世茂国际广场	1,420,000,000.00	在建工程
福建世茂海峡大厦商业	1,063,000,000.00	在建工程
福建世茂海峡大厦自持办公	1,006,000,000.00	在建工程
济南世茂商业	63,000,000.00	在建工程
武汉世茂嘉年华商业中心	1,719,000,000.00	在建工程
沈阳世茂商业 S3	532,000,000.00	在建工程
上海佘山纳米魔幻城	740,000,000.00	在建工程
合计	6,914,000,000.00	

(3) 期末投资性房地产公允价值如下：

投资性房地产项目	期末公允价值	期初公允价值
北京世茂大厦	2,624,000,000.00	2,613,000,000.00
绍兴世茂迪荡新城 A2A3 ^{注1}	1,796,000,000.00	-
上海南京西路 258 号世茂商都大厦	700,000,000.00	478,000,000.00
常熟珠江东路 98 号商业楼	203,000,000.00	200,000,000.00
上海贵州路 79-85 号上卧副楼	32,800,000.00	32,800,000.00
北京世茂国际中心	2,598,000,000.00	2,598,000,000.00
昆山世茂华东商城	745,000,000.00	742,000,000.00
苏州世茂运河城一期	293,000,000.00	293,000,000.00
芜湖世茂滨江花园 4-1 号地块特色商业街 A 区、C 区	302,000,000.00	302,000,000.00
常熟卢米埃影城	23,000,000.00	23,000,000.00
沈阳世茂商业 S2	445,000,000.00	445,000,000.00

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

投资性房地产项目	期末公允价值	期初公允价值
徐州世茂商业	602,000,000.00	602,000,000.00
苏州世茂运河城二期	1,122,000,000.00	993,000,000.00
昆山国际城	682,000,000.00	678,000,000.00
芜湖文化艺术中心	371,000,000.00	368,000,000.00
厦门世茂海峡大厦商业	1,063,000,000.00	1,037,000,000.00
厦门世茂海峡大厦办公	1,006,000,000.00	985,000,000.00
石狮世茂国际广场	1,420,000,000.00	436,000,000.00
济南世茂商业	2,319,000,000.00	2,210,000,000.00
武汉世茂嘉年华商业中心	1,719,000,000.00	1,313,000,000.00
沈阳世茂商业 S3	532,000,000.00	492,000,000.00
上海佘山纳米魔幻城	740,000,000.00	690,000,000.00
合计	21,337,800,000.00	17,530,800,000.00

注 1：绍兴世茂迪荡新城项目于本期纳入合并报表范围；

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

11、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及 建筑物	运输设备	电子设备	家具用品	儿童娱 乐设备	合计
① 账面原值						
期初余额	659,925,111.92	13,936,241.80	183,369,568.65	59,122,840.86	3,376,181.02	919,729,944.25
本期增加金额	2,795,470.92	1,833,614.07	32,304,142.34	5,689,768.96	12,350.43	42,635,346.72
其中：购置	2,795,470.92	1,430,779.07	30,822,644.53	1,472,982.78	12,350.43	36,534,227.73
企业合并增加		402,835.00	1,481,497.81	4,216,786.18		6,101,118.99
本期减少金额	2,779,220.92	2,251,782.21	132,230,239.76	31,682,215.59	2,039,014.36	170,982,472.84
其中：处置或报废	2,779,220.92	886,882.21	11,163,847.54	16,322,684.97	1,699,474.36	32,852,110.00
合并范围变更	-	1,364,900.00	121,066,392.22	15,359,530.62	339,540.00	138,130,362.84
期末余额	659,941,361.92	13,518,073.66	83,443,471.23	33,130,394.23	1,349,517.09	791,382,818.13
② 累计折旧						
期初余额	104,237,910.11	9,516,915.05	71,830,737.27	30,414,718.36	2,527,291.51	218,527,572.30
本期增加金额	36,520,006.47	1,997,858.60	27,694,031.62	9,386,597.74	216,062.81	75,814,557.24
其中：计提	36,520,006.47	1,773,626.72	26,880,567.60	8,522,874.51	216,062.81	73,913,138.11
企业合并增加	-	224,231.88	813,464.02	863,723.23	-	1,901,419.13
本期减少金额	-	1,163,028.86	48,299,546.47	17,498,196.04	1,590,344.40	68,551,115.77
其中：处置或报废	-	730,476.74	9,656,240.01	8,518,752.94	1,303,570.69	20,209,040.38
合并范围变更	-	432,552.12	38,643,306.46	8,979,443.10	286,773.71	48,342,075.39
期末余额	140,757,916.58	10,351,744.79	51,225,222.42	22,303,120.06	1,153,009.92	225,791,013.77

上海世茂股份有限公司
2015 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	儿童娱 乐设备	合计
③ 减值准备						-
期初余额	416,924.34	-	-	-	-	416,924.34
本期增加金额	-	-	-	-	-	-
其中：计提	-	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-	-
其中：处置或报废	-	-	-	-	-	-
期末余额	416,924.34	-	-	-	-	416,924.34
④ 账面价值						-
期末账面价值	518,766,521.00	3,166,328.87	32,218,248.81	10,827,274.17	196,507.17	565,174,880.02
期初账面价值	555,270,277.47	4,419,326.75	111,538,831.38	28,708,122.50	848,889.51	700,785,447.61

(2) 期末抵押、担保的固定资产详见本附注“六/17 借款情况”的披露。

12、在建工程

(1) 在建工程情况

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

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

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	象牌商誉	电脑软件	南京世茂外滩 新城幼儿园土 地使用权	南京世茂外滩 新城酒店土地 使用权	合计
① 账面原值					
期初余额	1,453,549.25	7,657,716.64	28,019,517.22	177,027,643.27	214,158,426.38
本期增加金额	-	1,980,632.52	-	-	1,980,632.52
其中：购置	-	1,973,414.85	-	-	1,973,414.85
合并范围变更		7,217.67			7,217.67
本期减少金额	-	462,369.80	-	-	462,369.80

上海世茂股份有限公司
2015 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	象牌商誉	电脑软件	南京世茂外滩 新城幼儿园土 地使用权	南京世茂外滩 新城酒店土地使用权	合计
其中: 处置	-	24,250.32	-	-	24,250.32
合并范围变更		438,119.48			438,119.48
期末余额	1,453,549.25	9,175,979.36	28,019,517.22	177,027,643.27	215,676,689.10
② 累计摊销					
期初余额	-	6,050,445.45	3,606,472.52	24,060,481.45	33,717,399.42
本期增加金额	-	1,238,088.36	832,262.89	7,966,243.95	10,036,595.20
其中: 计提	-	1,236,253.41	832,262.89	7,966,243.95	10,034,760.25
合并范围变更	-	1,834.95	-	-	1,834.95
本期减少金额	-	411,298.73	-	-	411,298.73
其中: 处置	-	-	-	-	-
合并范围变更	-	411,298.73	-	-	411,298.73
期末余额	-	6,877,235.08	4,438,735.41	32,026,725.40	43,342,695.89
③ 减值准备					
期初余额	1,453,549.25	-	-	-	1,453,549.25
本期增加金额	-	-	-	-	-
其中: 计提	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
其中: 处置	-	-	-	-	-
期末余额	1,453,549.25	-	-	-	1,453,549.25
④ 账面价值					
期末账面价值	-	2,298,744.28	23,580,781.81	145,000,917.87	170,880,443.96
期初账面价值	-	1,607,271.19	24,413,044.70	152,967,161.82	178,987,477.71

(2) 期末抵押、担保的无形资产详见本附注“六/17 借款情况”的披露。

14、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
影院装修	76,109,769.77	16,227,672.81	33,108,798.20	57,378,224.24	1,850,420.14
百货商场装修	21,607,173.18	14,690,679.08	7,719,676.02	-	28,578,176.24
酒店 SOE 采购	1,104,678.73	-	1,104,678.73	-	-
儿童游乐场装修	2,087,419.84	2,420,468.39	1,120,983.66	384,076.68	3,002,827.89
办公场地装修	4,352,125.44	18,361,079.84	5,412,120.94	-	17,301,084.34
售楼处装修	47,552.66	-	47,552.66	-	-
其他	70,169.37	7,017,990.44	2,607,969.36	-	4,480,190.45
合计	105,378,888.99	58,717,890.56	51,121,779.57	57,762,300.92	55,212,699.06

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

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

(2) 未经抵销的递延所得税负债

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

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	7,677,378.83	1,971,793.28
可抵扣亏损	<u>225,416,700.57</u>	<u>76,876,202.09</u>
合计	<u>233,094,079.40</u>	<u>78,847,995.37</u>

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年	-	4,437,106.66	-
2016 年	16,431,772.36	16,431,772.36	-
2017 年	597,858.50	597,858.50	-
2018 年	30,257,986.26	31,014,103.36	-
2019 年	24,395,361.21	24,395,361.21	-
2020 年	<u>153,733,722.24</u>	=	-
合计	<u>225,416,700.57</u>	<u>76,876,202.09</u>	

16、其他非流动资产

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

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

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

17、借款情况

(1) 质押借款

项目	期末借款余额	被质押的项目	被质押资产期末账面价值
短期借款	162,000,000.00	Peak Gain International Limited 持有的本公司 2492 万股无限售流通股	304,771,600.00
短期借款	55,000,000.00	上海世茂股份投资管理顾问（香港）有限公司持有的 5,670.50 万存单	56,705,000.00
短期借款合计	217,000,000.00		
1 年内到期的非流动负债	35,000,000.00	上海世茂企业发展有限公司持有的本公司 1,950 万股无限售流通股	238,485,000.00
1 年内到期的非流动负债合计	35,000,000.00		

(2) 委托贷款

项目	期末借款余额	委托人	担保目的
短期借款	300,000,000.00	上海世茂企业发展有限公司	委托贷款 30,000 万
短期借款合计	300,000,000.00		
1 年内到期的非流动负债	160,000,000.00	工银瑞信投资管理 委托贷款 100,000 万。以绍兴世茂广场 A2、A3 地块对应物业提供抵押；上海世茂股份有限公司提供 3 亿元的连带责任保证担保；上海世茂股份有限公司实际控制人许荣茂提供个人连带责任保证担保	
1 年内到期的非流动负债合计	160,000,000.00		

上海世茂股份有限公司
2015 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	期末借款余额	委托人	担保目的
长期借款	680,000,000.00	工银瑞信投资管理 委托贷款 100,000 万。以绍兴世茂广场 A2、有限公司 A3 地块对应物业提供抵押；上海世茂股份有限公司提供 3 亿元的连带责任保证担保；上海世茂股份有限公司实际控制人许荣茂提供个人连带责任保证担保	
长期借款合计	680,000,000.00		

(3) 保证借款

项目	期末借款余额	保证人
短期借款	20,000,000.00	上海世茂股份有限公司
短期借款合计：	20,000,000.00	
长期借款	200,000,000.00	上海世茂股份有限公司
长期借款	300,000,000.00	上海世茂股份有限公司
长期借款合计	500,000,000.00	

(4) 信托借款

项目	期末借款余额	担保情况	担保物账面价值	其他保证情况
1 年内到期的非流动负债	200,000,000.00	本公司以持有的北京世茂大厦提供抵押	2,624,000,000.00	上海世茂股份有限公司提供 5 亿元信托本金的连带责任保证
1 年内到期的非流动负债合计	200,000,000.00			
长期借款	900,000,000.00	本公司以持有的北京世茂大厦提供抵押	2,624,000,000.00	上海世茂股份有限公司提供 5 亿元信托本金的连带责任保证
长期借款合计	900,000,000.00			

(5) 抵押借款

项目	期末借款余额	抵押物	抵押物性质
1 年内到期的非流动负债	3,600,000.00	本公司持有的坐落于上海市黄浦区贵州路 79-85 号上卧副楼	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	17,280,000.00	本公司持有的坐落于上海市南京西路 258-280 号房产	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	1,000,000.00	本公司持有的坐落于鼓楼区宝善小区的土地使用权（宁鼓国有（2015）第 17511 号	存货
1 年内到期的非流动负债	30,000,000.00	本公司持有的南京世茂外滩酒店及土地使用权	固定资产 无形资产
1 年内到期的非流动负债合计	51,880,000.00		

上海世茂股份有限公司
2015 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	期末借款余额	抵押物	抵押物性质
长期借款	61,600,000.00	本公司持有的坐落于上海市黄浦区贵州路 79-85 号上卧副楼	投资性房地产
长期借款	404,280,000.00	本公司持有的坐落于上海市南京西路 258-280 号房产	投资性房地产
长期借款	4,000,000.00	本公司持有的坐落于鼓楼区宝善小区的土地使用权（宁鼓国有（2015）第 17511 号	存货
长期借款	450,000,000.00	本公司持有的南京世茂滨江希尔顿酒店及土地使用权	固定资产 无形资产
长期借款	1,500,000,000.00	购物中心及影院、济南世茂国际广场百货	投资性房地产
长期借款合计：	2,419,880,000.00		

(续上表)

项目	期末借款余额	抵押物期末价值	其他保证情况
1 年内到期的非流动负债	3,600,000.00	32,800,000.00	
1 年内到期的非流动负债	17,280,000.00	700,000,000.00	
1 年内到期的非流动负债	1,000,000.00	325,595,786.08	
1 年内到期的非流动负债	30,000,000.00	487,224,802.15	常州世茂房地产有限公司为该借款提供连带责任保证；南京世茂新里程置业有限公司
		145,000,917.87	提供南京世茂滨江希尔顿酒店 2015 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 21 日的物业经营收益权
1 年内到期的非流动负债合计	51,880,000.00		
长期借款	61,600,000.00	32,800,000.00	
长期借款	404,280,000.00	700,000,000.00	
长期借款	4,000,000.00	325,595,786.08	
长期借款	450,000,000.00	487,224,802.15	常州世茂房地产有限公司为该借款提供连带责任保证；南京世茂新里程置业有限公司
		145,000,917.87	提供南京世茂滨江希尔顿酒店 2015 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 21 日的物业经营收益权
长期借款	1,500,000,000.00	2,256,000,000.00	-
长期借款合计	2,419,880,000.00		

18、短期借款

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

短期借款分类的说明详见本附注“六/17 借款情况”的披露。

19、应付票据

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

本报告期末不存在已到期未支付的应付票据。

20、应付账款

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

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

本报告期末应付关联企业款项情况于本附注十一/6 披露。

本报告期末账龄超过 1 年的应付账款主要为暂估应付工程款。

21、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	5,959,200,013.82	6,553,935,489.65
其他	<u>84,009,275.01</u>	<u>89,883,689.17</u>
合计	<u>6,043,209,288.83</u>	<u>6,643,819,178.82</u>
其中：账龄超过 1 年的余额	41,030,175.55	1,223,715,727.25

本报告期末账龄超过 1 年的余额主要为业主购房款。

上海世茂股份有限公司
2015 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) 预收售楼款说明

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

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

(4) 本报告期末预收关联企业款项情况于本附注十一/6 披露。

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

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

上海世茂股份有限公司
2015 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) 短期薪酬列示

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

(3) 设定提存计划列示

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

23、应交税费

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

24、应付利息

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

25、应付股利

(1) 应付股利类别

项目	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
普通股股利	481,681,800.18	347,811,789.60	暂未支付

(2) 应付普通股股利列示

单位名称	期末余额	期初余额
Peak Gain International Limited	304,110,000.00	223,200,000.00
上海世茂企业发展有限公司	136,531,800.18	95,811,789.60
上海世茂投资管理有限公司	41,040,000.00	28,800,000.00
合计	481,681,800.18	347,811,789.60

26、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

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

(2) 本报告期末其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

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

本报告期末其他应付关联企业款项情况于本附注十一/6 披露。

27、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债类别

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

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款的分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	35,000,000.00	60,000,000.00
委托借款	160,000,000.00	-
保证借款	-	20,000,000.00
信托借款	200,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款	51,880,000.00	2,508,600,000.00
合计	446,880,000.00	2,788,600,000.00

② 一年内到期的长期借款的分类说明详见本附注“六/17 借款情况”的披露。

28、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期融资券	3,997,381,361.52	-

短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
15 沪世茂 CP001 ^{注1}	100.00	2015-1-26	1 年	2,000,000,000.00	-
15 沪世茂 CP002 ^{注2}	100.00	2015-4-22	1 年	2,000,000,000.00	-
合计				4,000,000,000.00	-

(续上表)

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

注 1: 公司本期在全国银行间债券市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2015 年度第一期短期融资券”，短期融资券代码：“041562003”，短期融资券简称：“15 沪世茂 CP001”，发行面值 100 元，发行总额 200,000 万元，发行日期 2015 年 1 月 26 日，起息日 2015 年 1 月 27 日，流通开始日 2015 年 1 月 28 日，债券期限 1 年，票面利率 5.55%，到期一次还本付息。

注 2: 公司本期在全国银行间债券市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2015 年度第二期短期融资券”，短期融资券代码：“041562020”，短期融资券简称：“15 沪世茂 CP002”，发行面值 100 元，发行总额 200,000 万元，发行日期 2015 年 4 月 22 日，起息日 2015 年 4 月 23 日，流通开始日 2015 年 4 月 24 日，债券期限 1 年，票面利率 4.65%，到期一次还本付息。

29、长期借款

(1) 长期借款分类

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

(2) 长期借款分类的说明详见本附注“六/17 借款情况”的披露。

30、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券-面值	5,000,000,000.00	2,000,000,000.00
应付债券-利息调整	-36,193,914.82	-17,889,702.88
合计	<u>4,963,806,085.18</u>	<u>1,982,110,297.12</u>

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
14 沪世茂 MTN001	100	2014/4/11	3 年	1,000,000,000.00	991,680,297.01
14 沪世茂 MTN002	100	2014/8/20	3 年	1,000,000,000.00	990,430,000.11
15 沪世茂 MTN001 ^{#1}	100	2015/3/6	3 年	1,500,000,000.00	-
15 沪世茂 MTN002 ^{#2}	100	2015/7/8	3 年	<u>1,500,000,000.00</u>	-
合计				<u>5,000,000,000.00</u>	<u>1,982,110,297.12</u>

(续上表)

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

注 1: 公司本期在全国银行间债券市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2015 年度第一期中期票据”，中期融资券代码：“101574002”，中期融资券简称：“15 沪世茂 MTN001”，发行面值 100 元，发行总额 150,000 万元，发行日期 2015 年 3 月 6 日，起息日 2015 年 3 月 10 日，流通开始日 2015 年 3 月 11 日，债券期限 3 年，票面利率 6.08%，每年付息，到期一次还本付息。

注 2: 公司本期在全国银行间债券市场公开发行“上海世茂股份有限公司 2015 年度第二期中期票据”，中期融资券代码：“101574005”，中期融资券简称：“15 沪世茂 MTN002”，发行面值 100 元，发行总额 150,000 万元，发行日期 2015 年 7 月 8 日，起息日 2015 年 7 月 10 日，流通开始日 2015 年 7 月 13 日，债券期限 3 年，票面利率 5.35%，每年付息，到期一次还本付息。

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

31、长期应付款

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

32、股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,172,415,338.00	151,668,351.00	-	586,207,669.00	3,570,000.00	741,446,020.00	1,913,861,358.00

注：公司本报告期内股本变动情况详见本附注“一、公司基本情况”的披露。

33、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	2,987,876,263.41	1,354,964,440.39	586,207,669.00	3,756,633,034.80
资本公积-其他资本公积-股权激励	4,426,500.00	3,508,500.00	4,627,500.00	3,307,500.00
资本公积-其他资本公积-其他	=	<u>1,119,600.00</u>	=	<u>1,119,600.00</u>
合计	<u>2,992,302,763.41</u>	<u>1,359,592,540.39</u>	<u>590,835,169.00</u>	<u>3,761,060,134.80</u>

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

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

34、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额		
		本期所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得 税费用
(1) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动	-	-	-	-
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
(2) 以后将重分类进损益的其他综合收益	4,229,074,011.88	362,333,038.09	-	179,666,967.12
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	353,479,116.50	-353,479,116.50	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	144,661,528.36	-70,040,000.00	-	-17,510,000.00
外币财务报表折算差额	15,694,879.93	-2,855,713.88	-	-
投资性房地产转换公允价值变动差额	3,715,238,487.09	788,707,868.47	-	197,176,967.12
其他综合收益合计	4,229,074,011.88	362,333,038.09	-	179,666,967.12

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

项目	本期发生金额		期末余额
	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	
(1) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动	-	-	-
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
(2) 以后将重分类进损益的其他综合收益	27,174,889.38	155,491,181.59	4,256,248,901.26
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-353,479,116.50	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-52,530,000.00	-	92,131,528.36
外币财务报表折算差额	-2,855,713.88	-	12,839,166.05
投资性房地产转换公允价值变动差额	436,039,719.76	155,491,181.59	4,151,278,206.85
其他综合收益合计	27,174,889.38	155,491,181.59	4,256,248,901.26

35、盈余公积

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

36、未分配利润

项目	本期	上期	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	7,386,373,815.49	5,698,952,002.42	-
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-	-
调整后期初未分配利润	7,386,373,815.49	5,698,952,002.42	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,045,633,988.21	1,892,146,372.41	-
减：提取法定盈余公积	77,961,739.58	29,135,258.64	-
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	199,310,607.46	175,589,300.70	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润	9,154,735,456.66	7,386,373,815.49	-

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

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

根据公司经营及未来房地产项目发展情况，为回报公司股东，公司制定了《2015 年度利润分配预案》：以截止 2015 年 12 月 31 日公司总股本 1,913,861,358 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.1 元(含税)，合计派发 210,524,749.38 元，剩余未分配利润结转至下一年度；同时，以资本公积金每 10 股转增 4 股，合计转增 765,544,543 股。

上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

37、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	15,032,804,825.89	9,573,314,930.62	12,700,954,264.84	7,442,731,603.65

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	14,262,078,684.07	9,392,155,381.57	12,103,923,019.03	7,279,075,276.23
其他	<u>770,726,141.82</u>	<u>181,159,549.05</u>	<u>597,031,245.81</u>	<u>163,656,327.42</u>
合计	<u>15,032,804,825.89</u>	<u>9,573,314,930.62</u>	<u>12,700,954,264.84</u>	<u>7,442,731,603.65</u>

(3) 主营业务(分项目)

产品名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅销售	10,775,047,652.18	7,500,037,993.73	3,567,451,414.00	2,684,421,350.01
商业地产销售	3,008,712,643.14	1,842,008,284.16	8,110,336,928.46	4,541,841,335.99
房地产租赁	478,318,388.75	50,109,103.68	426,134,676.57	52,812,590.23
百货业务	5,820,683.19	5,627,126.17	18,661,842.75	16,995,530.22
电影院业务	325,093,485.93	138,988,200.96	233,462,494.54	101,162,399.88
酒店服务业务	81,764,520.66	34,512,351.62	110,822,252.75	39,309,030.60
物业管理	252,370,196.69	8,761.94	162,079,100.16	784,444.65
其他	<u>105,677,255.35</u>	<u>2,023,108.36</u>	<u>72,005,555.61</u>	<u>5,404,922.07</u>
合计	<u>15,032,804,825.89</u>	<u>9,573,314,930.62</u>	<u>12,700,954,264.84</u>	<u>7,442,731,603.65</u>

(4) 主营业务(分地区)

地区名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	14,213,955,563.93	8,999,593,258.15	10,256,689,568.71	5,778,776,790.88
华北地区	589,212,235.00	443,967,400.97	1,560,391,520.27	987,891,122.44
东北地区	29,065,452.36	806,750.78	78,529,462.62	12,056,469.12
华中地区	147,476,227.08	125,167,569.98	748,153,156.75	659,710,984.18
西南地区	<u>53,095,347.52</u>	<u>3,779,950.74</u>	<u>57,190,556.49</u>	<u>4,296,237.03</u>
合计	<u>15,032,804,825.89</u>	<u>9,573,314,930.62</u>	<u>12,700,954,264.84</u>	<u>7,442,731,603.65</u>

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
前五名营业收入合计	1,926,591,269.00	12.82%

38、营业税金及附加

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

39、销售费用

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

40、管理费用

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

41、财务费用

项目	本期发生数	上期发生数
银行存款利息收入	-52,430,911.94	-31,800,682.78
利息支出	152,556,342.45	86,990,277.24
融资咨询费用	6,431,554.00	229,468.10

上海世茂股份有限公司
2015 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	本期发生数	上期发生数
融资租赁费用	1,507,644.37	-
手续费	4,764,245.81	4,619,340.27
汇兑损益	16,627.72	3,273,666.94
合计	112,845,502.41	63,312,069.77

42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生数	上期发生数
按公允价值计量的投资性房地产	496,000,000.00	282,700,000.00

43、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生数	上期发生数
权益法核算的长期股权投资收益	-5,496,969.56	-8,358,761.13
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,125,000.00	4,329,749.52
处置长期股权投资产生的投资收益	890,031,923.18	123,620,046.12
处置可供出售金融资产取得的投资收益	36,878,750.66	326,152,756.45
合计	923,538,704.28	445,743,790.96

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生数	上期发生数
无锡世茂新发展置业有限公司	-11,234,943.49	2,268,156.74
绍兴世茂投资发展有限公司	31,135,661.41	12,589,101.01
福建世茂新里程投资发展有限公司	-	-1,743,749.60
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	-3,959,527.40	-4,466,177.90
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	-87,321.46	-
上海茂沁投资管理有限公司	-7,844,808.47	-3,480,004.81
苏州新里程置业有限公司	-	-5,876,142.18
上海世领投资管理有限公司	-207,660.46	-320,961.58
宁波世纪新腾飞置业有限公司	-2,706,986.06	-4,098,282.12
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-3,370,009.80	-
嘉兴世茂新世紀置业有限公司	-1,453.21	61,410.85
长沙世茂投资有限公司	-792,539.45	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	-5,738,574.76	-3,292,111.54
济南世茂彩石置业有限公司	-77.63	-
上海硕元健康管理有限公司	-688,728.78	-
合计	-5,496,969.56	-8,358,761.13

(3) 公司本报告期处置长期股权投资产生的投资收益

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

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

44、资产减值损失

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

45、营业外收入

(1) 营业外收入类别

项目	本期发生数	上期发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	208,094.90	85,284.42	208,094.90
其中：固定资产处置利得	208,094.90	85,284.42	208,094.90
违约金收入	4,862,920.75	9,823,917.45	4,862,920.75
政府补助	10,300,214.43	34,477,163.90	10,300,214.43
罚款收入	2,524,785.13	433,292.55	2,524,785.13
赔款收入	360,890.93	636,110.39	360,890.93
其他	8,797,415.63	3,200,536.79	8,797,415.63
合计	27,054,321.77	48,656,305.50	27,054,321.77

(2) 计入当期损益的政府补助

项目	本期发生数	上期发生数	说明
地方财政补助	10,300,214.43	34,477,163.90	政府扶持基金

46、营业外支出

项目	本期发生数	上期发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,454,211.30	516,256.50	1,454,211.30
其中：固定资产处置损失	1,454,211.30	516,256.50	1,454,211.30
滞纳金	599,964.20	1,016,281.82	599,964.20
赔偿款	19,974,222.68	6,171,876.25	19,974,222.68
捐赠支出	20,500,000.00	-	20,500,000.00
其他	1,926,385.23	777,530.71	1,926,385.23
合计	44,454,783.41	8,481,945.28	44,454,783.41

47、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	571,770,524.58	1,002,498,572.96
递延所得税费用	497,766,184.66	-122,303,393.46
合计	<u>1,069,536,709.24</u>	<u>880,195,179.50</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	3,988,638,194.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	997,159,548.56
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	7,663,393.03
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	26,152,246.64
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	38,561,521.01
所得税费用	1,069,536,709.24

48、其他综合收益

详见本附注“六/34 其他综合收益”的披露。

49、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
各项保证金及押金	93,201,822.44	253,860,865.22
往来款	5,294,119,856.77	5,744,496,807.40
政府奖励款及补贴收入	10,300,214.43	34,593,356.73
利息收入	52,430,911.94	31,800,682.78
其他	<u>85,297,253.10</u>	<u>40,919,446.14</u>
合计	<u>5,535,350,058.68</u>	<u>6,105,671,158.27</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
各项保证金及押金	163,637,562.14	138,730,012.58
销售费用及管理费用	719,230,508.91	702,233,336.28
往来款	6,904,994,625.36	2,107,040,166.26
其他	<u>73,186,934.14</u>	<u>32,141,730.60</u>
合计	<u>7,861,049,630.55</u>	<u>2,980,145,245.72</u>

上海世茂股份有限公司
2015 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) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
公司发行债券	6,951,600,000.00	1,978,400,000.00
借款质押定期存单	61,860,000.00	-
合计	7,013,460,000.00	1,978,400,000.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资咨询费等	48,347,745.46	25,298,428.56
借款质押定期存单	56,705,000.00	61,860,000.00
合计	105,052,745.46	87,158,428.56

50、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量信息

项目	本期发生数	上期发生数
① 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,919,101,485.00	2,607,856,043.09
加: 资产减值准备	75,127,623.11	15,115,252.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	67,868,710.41	73,541,213.80
无形资产摊销	10,036,595.20	10,171,738.22
长期待摊费用摊销	50,087,643.05	42,259,091.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	1,246,116.40	430,972.08
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-496,000,000.00	-282,700,000.00
财务费用(收益以“-”号填列)	160,495,540.82	87,219,745.34
投资损失(收益以“-”号填列)	-923,538,704.28	-445,743,790.96
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-164,785,882.40	-233,275,397.61
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	662,552,067.05	110,972,004.15
存货的减少(增加以“-”号填列)	-5,305,120,051.44	-7,248,282,859.10
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	2,999,072,782.74	2,944,917,050.21
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	389,021,057.12	2,393,681,238.35
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	445,164,982.78	76,162,301.77

② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

债务转为资本	-	-
1 年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-

上海世茂股份有限公司
2015 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	本期发生数	上期发生数
③ 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,999,077,392.95	4,027,725,343.06
减：现金的年初余额	4,027,725,343.06	5,418,528,600.84
加：现金等价物的期末余额	578,000,000.00	1,100,000,000.00
减：现金等价物的年初余额	1,100,000,000.00	-
现金及现金等价物净增加额	1,449,352,049.89	-290,803,257.78

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,889,437,644.99
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	365,872,425.57
取得子公司支付的现金净额	1,523,565,219.42

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	800,969,457.97
其中：	
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	608,769,457.97
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	125,200,000.00
济南世茂彩石置业有限公司	67,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	150,088,543.42
其中：	
宁波鼎峰房地产开发有限公司	89,377,363.94
济南世茂彩石置业有限公司	50,462.66
绍兴世茂影院管理有限公司	14,220,770.52
苏州世茂影院管理有限公司	4,368,159.56
昆山世茂影院管理有限公司	6,243,064.94
福州世茂影院管理有限公司	1,926,499.70
徐州世茂影院管理有限公司	910,452.74
上海世茂影院管理有限公司	2,153,459.93
重庆世茂影院管理有限公司	353,293.63
昆明世茂影院有限公司	3,772,017.59
贵阳世茂影院管理有限公司	906,390.71
洛阳世茂影院有限公司	3,112,602.59
南昌世茂影院管理有限公司	2,869,820.58
济南世茂影院管理有限公司	4,457,945.32

上海世茂股份有限公司
2015 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	金额
上海虹桥世茂影院管理有限公司	1,426,595.55
南通世茂影院管理有限公司	1,377,243.81
绍兴世茂新纪元置业有限公司世茂假日酒店	12,542,153.55
绍兴世茂儿童玩具有限公司富阳分公司	20,246.10
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	10,000,000.00
其中：	
长沙世茂投资有限公司	10,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	660,880,914.55

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	5,999,077,392.95	4,027,725,343.06
其中：库存现金	1,007,152.73	1,579,421.90
可随时用于支付的银行存款	5,967,052,259.83	3,988,254,082.22
可随时用于支付的其他货币资金	31,017,980.39	37,891,838.94
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
② 现金等价物	578,000,000.00	1,100,000,000.00
其中：3 个月内到期的定期存单	578,000,000.00	1,100,000,000.00
③ 期末现金及现金等价物余额	6,577,077,392.95	5,127,725,343.06
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	1,100,000,000.00
④ 原到期日超过 3 个月的定期存单	56,705,000.00	61,860,000.00
货币资金合计	6,633,782,392.95	5,189,585,343.06

51、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	56,705,000.00	借款质押
存货	325,595,786.08	借款抵押
固定资产	487,224,802.15	借款抵押
无形资产	145,000,917.87	借款抵押
投资性房地产	7,408,800,000.00	借款抵押
合计	8,423,326,506.10	

52、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			1,567,608.55
其中：美元	83,764.69	6.4936	543,934.39
欧元	6.72	7.0952	47.68
港币	1,221,792.85	0.8378	1,023,618.05
加拿大元	1.80	4.6814	8.43

(2) 境外经营实体说明

期末境外经营实体主要报表项目的折算汇率为 1 港元等于 0.8378 元人民币。

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

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

(续上表)

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

(2) 合并成本及商誉

合并成本	上海茂沁投资管理有 限公司	常熟世茂新纪元 置业有限公司	绍兴世茂投资发 展有限公司	宁波世茂新腾飞 置业有限公司
现金	771,950,299.99	587,561,178.33	33,150,000.00	706,186,666.67
非现金资产的公允价值	-	-	-	-
发行或承担的债务的公允价值	-	-	-	-
发行的权益性证券的公允价值	-	-	-	-
或有对价的公允价值	-	-	-	-

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

合并成本	上海茂沁投资管理有 限公司	常熟世茂新纪元 置业有限公司	绍兴世茂投资发 展有限公司	宁波世茂新腾飞 置业有限公司
购买日之前持有的股权于购买日的公允 价值	-	-	-	-
合并成本合计	771,950,299.99	587,561,178.33	33,150,000.00	706,186,666.67
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	687,872,924.44	520,698,697.71	26,194,383.01	629,549,829.27
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资 产公允价值份额的金额	84,077,375.55	66,862,480.62	6,955,616.99	76,636,837.40

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	上海茂沁投资管 理有限公司	常熟世茂新纪元 置业有限公司	绍兴世茂投资发 展有限公司	宁波世茂新腾飞 置业有限公司
	购买日账面价值	购买日账面价值	购买日账面价值	购买日账面价值
资产：	5,624,486,391.47	1,866,485,257.57	2,499,253,299.48	3,158,327,434.85
货币资金	97,733,127.50	94,136,002.71	12,340,818.16	161,662,477.20
应收账款	-	-	12,565,237.00	-
应收票据	-	217,524.80	-	-
预付款项	-	200,000,000.00	109,234.19	2,895,423.98
其他应收款	2,551,797,201.22	458,545,662.99	659,709,231.83	1,428,345,785.37
存货	2,963,285,549.75	1,110,523,883.04	3,153,476.94	1,558,804,611.83
投资性房地产	-	-	1,770,000,000.00	-
固定资产	3,986,657.49	-	176,828.85	114,075.06
无形资产	-	-	-	4,526.41
长期待摊费用	-	-	1,499,907.76	-
递延所得税资产	7,683,855.51	3,062,184.03	39,698,564.75	6,500,535.00
负债：	4,275,768,589.99	1,040,921,540.11	1,348,639,582.19	1,940,048,353.45
借款	73,570,000.00	200,000,000.00	880,000,000.00	-
应付款项	8,136,163.50	5,117,640.12	18,748,708.05	-
应付票据	11,200,780.37	12,171,200.00	-	3,500,000.00
预收款项	1,554,412,671.00	775,228,405.70	-	469,607,844.00
应交税费	-124,004,029.01	-51,678,053.82	-641,592.43	-26,117,835.51
应付职工薪酬	-112,459.59	-	376,226.47	-21,882.40
应付利息	6,139,825.25	336,111.11	6,165,958.31	-
其他应付款	2,746,425,638.47	99,746,237.00	181,508,138.18	1,493,080,227.36
递延所得税负债	-	-	262,482,143.61	-
净资产	1,348,717,801.48	825,563,717.46	1,150,613,717.29	1,218,279,081.40
减：少数股东权益	-	-	-	-
取得的净资产	1,348,717,801.48	825,563,717.46	1,150,613,717.29	1,218,279,081.40

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权 在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权 在购买日的公允价值
上海茂沁投资管理有限公司	660,844,877.04	660,844,877.04
常熟世茂新纪元置业有限公司	304,865,019.75	304,865,019.75
绍兴世茂投资发展有限公司	1,124,419,334.28	1,124,419,334.28
宁波世茂新腾飞置业有限公司	588,729,252.13	588,729,252.13

(续上表)

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

2、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置 比例	股权处置 方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时 点的确定依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额
宁波鼎峰房地产开发有 限公司	-注1	60.00%	股权转让	2015年2月	协议约定	2,385,608.65
重庆世茂影院管理有限 公司等14家影院注2	1,000,000,000.00	100.00%	股权转让	2015年12月	协议约定	845,442,131.38
济南世茂彩石置业有限 公司注3	67,000,000.00	67.00%	股权转让	2015年11月	协议约定	-309.98

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日 剩余股权的比例	丧失控制权 之日剩余股 权的账面价 值	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权之 日剩余股权公 允价值的确定 方法及主要假 设	与原子公司股 权投资相关的 其他综合收益 转入投资损益 的金额
宁波鼎峰房地产开发 有限公司	40.00%	17,614,391.35	17,614,391.35	-	-	-

上海世茂股份有限公司
2015 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
-------	--------------------	------------------------------	------------------------------	--	---	---

重庆世茂影院管理有
限公司等14家影院

济南世茂彩石置业有 33.00% 33,000,152.68 33,000,152.68

限公司

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

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

注 3: 公司本期丧失济南世茂彩石置业有限公司控制权, 不再纳入合并报表范围。

3、其他原因的合并范围变动

本期新设子公司

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

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海世堃贸易有限公司	上海市	上海市	建材销售	100.00%	-	设立
昆山世茂华东商城开发有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	51.00%	49.00%	设立
牡丹江茂源贸易有限公司	黑龙江省绥芬河市	黑龙江省绥芬河市	建材销售	100.00%	-	设立

上海世茂股份有限公司
2015 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	
世茂物业管理有限公司	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	物业管理	100.00%	-	设立
世茂商业管理有限公司	上海市	上海市	商业运营	100.00%	-	设立
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00%	-	设立
福州世茂天城商业管理有限公司	福建省福州市	福建省福州市	销售百货	-	100.00%	设立
芜湖世茂商业运营有限责任公司	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	商业运营	100.00%	-	设立
苏州世茂商业物业管理有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	商业运营	100.00%	-	设立
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	商业运营	-	100.00%	设立
烟台世茂商业管理有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	商业运营	-	100.00%	设立
济南世茂置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	100.00%	-	设立
常熟世茂商业经营有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	商业运营	100.00%	-	设立
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	香港	香港	投资管理和咨询	100.00%	-	设立
荣帆有限公司	香港	香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
北京百鼎新世纪商业管理有限公司 ^注	北京市	北京市	商业运营	-	100.00%	设立
芜湖世茂新世纪商业管理有限公司	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	商业运营	-	100.00%	设立
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	上海市	上海市	商务信息咨询	-	100.00%	设立
世茂影院投资发展有限公司	上海市	上海市	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
烟台世茂影院管理有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
上海世茂世天投资有限公司	上海市	上海市	经营儿童娱乐	100.00%	-	设立
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	经营儿童娱乐	-	100.00%	设立
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	黑龙江省绥芬河市	黑龙江省绥芬河市	投资管理和咨询	100.00%	-	设立
北京同沐房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100.00%	设立
上海世茂玺美企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
上海世曜投资咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
天津茂悦投资有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00%	-	设立
青岛世茂投资发展有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	100.00%	-	设立
青岛世茂滨海置业有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	房地产开发	100.00%	-	设立
上海世茂投资咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
上海铂信汇天股权投资管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100.00%	设立
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
上海懿修贸易有限公司	上海市	上海市	销售百货	-	100.00%	设立
北京铂信天汇贸易有限公司	北京市	北京市	销售百货	-	100.00%	设立
上海世茂儿童玩具有限公司	上海市	上海市	经营儿童娱乐	-	100.00%	设立
绍兴世茂儿童玩具有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	经营儿童娱乐	-	100.00%	设立
上海世茂商业投资管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00%	-	设立
沈阳世茂影院管理有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	电影放映及影院管理	-	100.00%	设立
意新有限公司	香港	香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
欣择有限公司	香港	香港	投资管理和咨询	-	100.00%	设立
欣元有限公司	香港	香港	投资管理和咨询	100.00%	-	设立
上海沁珏投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00%	设立

上海世茂股份有限公司
2015 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	
绍兴世茂世天科技信息咨询有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	信息咨询	-	100.00%	设立
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	黑龙江省牡丹江市	黑龙江省牡丹江市	房地产投资咨询	100.00%	-	设立
南昌世茂商业管理有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	商业运营	-	100.00%	设立
苏州世茂新里程置业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	-	100.00%	设立
上海世茂文化传媒有限公司	上海市	上海市	广播电视节目制作发行以及信息咨询	-	100.00%	设立
宁波世茂理想置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	100.00%	-	设立
济南世茂商业管理有限公司	山东省济南市	山东省济南市	商业运营	-	100.00%	设立
北京世茂星辰企业管理有限公司	北京市	北京市	投资管理	-	100.00%	设立
山西铂信天汇贸易有限公司	山西省太原市	山西省太原市	销售百货	-	100.00%	设立
南昌世天教育咨询有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	信息咨询	-	100.00%	设立
徐州世茂商业管理有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	商业运营	-	100.00%	设立
南通世茂商业管理有限公司	江苏省南通市	江苏省南通市	商业运营	-	100.00%	设立
昆山世茂新纪元房地产有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	100.00%	-	设立
上海惠沁投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	设立
石狮世恒商务咨询有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	商务信息咨询	-	100.00%	设立
绍兴世茂新纪元置业有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	房地产开发	100.00%	-	购入
常州世茂新城房地产开发有限公司	江苏省常州市	江苏省常州市	房地产开发	100.00%	-	购入
芜湖世茂新发展置业有限公司	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	房地产开发	100.00%	-	购入
徐州世茂置业有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	房地产开发	100.00%	-	购入
昆山世茂房地产开发有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	房地产开发	100.00%	-	购入
常熟世茂新发展置业有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	100.00%	-	购入
上海世茂新体验置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%	-	购入
苏州世茂投资发展有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	100.00%	-	购入
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发	100.00%	-	购入
北京财富时代置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100.00%	购入
北京世茂电影院线有限公司	北京市	北京市	电影发行	-	100.00%	购入
上海世茂御餐饮管理有限公司	上海市	上海市	商业运营	-	100.00%	设立
上海博希商务咨询有限公司	上海市	上海市	商务信息咨询	100.00%	-	设立
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有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	商务信息咨询	-	100.00%	购入
常熟世茂新纪元置业有限公司	江苏省常熟市	江苏省常熟市	房地产开发	100.00%	-	购入
上海杏熙投资咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00%	-	设立

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

上海世茂股份有限公司
2015 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) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的	本期归属于少	本期向少数股东	期末少数股东
	持股比例	数股东的损益	宣告分派的股利	权益余额
青岛海茂基础工程有限公司	10.00%	3,873.50	-	12,555,796.61
南京世茂房地产开发有限公司	50.00%	167,222,559.77	-	426,190,282.98
福建世茂投资发展有限公司	50.00%	151,975,280.27	-	424,372,859.60
南京世茂新里程置业有限公司	25.00%	-14,145,230.14	-	-41,920,159.56
福建世茂新里程投资发展有限公司	49.00%	102,232,334.68	-	1,796,246,170.42
上海世茂信择实业有限公司	49.00%	23,816.54	-	316,479,123.89
黑龙江通海建材贸易有限公司	49.00%	75,656,619.45	-	192,754,679.14
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	49.00%	1,034,328.29	-	111,315,229.75
武汉世茂嘉年华置业有限公司	49.00%	-12,660,485.87	-	315,846,003.67
青岛世奥投资发展有限公司	25.00%	-18,848,151.24	-	334,159,491.06
牡丹江雅商建材贸易有限公司	50.00%	240,015,683.48	-	433,744,356.43
石狮世茂房地产开发有限公司	64.09%	124,984,777.79	-	379,329,276.63
石狮世茂新城房地产开发有限公司	64.09%	56,916,921.61	-	286,022,016.40
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	64.09%	-598,728.69	-	176,800,815.47
石狮世茂商业管理有限公司	49.00%	-125,761.36	-	-130,951.56
厦门世茂商业管理有限公司	49.00%	-217,348.05	-	-217,348.05
上海希美投资中心(有限合伙)	42.86%	-2,993.24	=	29,997,006.76
合计		873,467,496.79	=	5,193,544,649.64

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福建世茂投资发展有限公司	108,296,800.88	768,559,200.50	876,856,001.38	28,110,282.16	-	28,110,282.16
南京世茂房地产开发有限公司	8,127,269,064.07	187,977,121.43	8,315,246,185.50	6,606,485,053.51	4,000,000.00	6,610,485,053.51
青岛世奥投资发展有限公司	1,695,145,925.18	1,310,578.99	1,696,456,504.17	359,818,539.94	-	359,818,539.94
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

上海世茂股份有限公司
2015 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
福建世茂新里程投资发展有限 公司	3,535,017,590.55	2,097,896,466.06	5,632,914,056.61	1,729,156,962.65	248,609,227.50	1,977,766,190.15
石狮世茂商业管理有限公司	4,561,006.93	377,635.49	4,938,642.42	5,205,890.50	-	5,205,890.50
厦门世茂商业管理有限公司	3,327,356.78	296,421.36	3,623,778.14	3,567,345.58	-	3,567,345.58
上海希美投资中心(有限合伙)	890.31	70,002,327.92	70,003,218.23	10,202.00	-	10,202.00

(续上表 1)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福建世茂投资发展有限公司	101,702,899.59	462,404,541.25	564,107,440.84	19,312,282.16	-	19,312,282.16
南京世茂房地产开发有限公司	6,389,823,495.63	139,662,157.11	6,529,485,652.74	5,101,614,759.84	392,000,000.00	5,493,614,759.84
青岛世奥投资发展有限公司	2,054,606,322.18	804,601.79	2,055,410,923.97	643,380,354.77	-	643,380,354.77
武汉世茂嘉年华置业有限公司	1,086,177,088.62	1,341,627,321.68	2,427,804,410.30	1,595,921,090.15	322,830,246.70	1,918,751,336.85
上海世茂信择实业有限公司	2,313,452,758.73	1,026,153,440.80	3,339,606,199.53	2,839,993,054.00	-	2,839,993,054.00
黑龙江通海建材贸易有限公司	700,538,456.71	1,112.68	700,539,569.39	673,809,070.56	-	673,809,070.56
牡丹江雅商建材贸易有限公司	556,273,689.31	830.27	556,274,519.58	213,920,275.47	-	213,920,275.47
青岛海茂基础工程有限公司	149,411,673.63	24,106.45	149,435,780.08	23,919,294.00	-	23,919,294.00
南京世茂新里程置业有限公司	35,215,765.41	772,441,207.42	807,656,972.83	918,756,690.54	-	918,756,690.54
牡丹江智和房地产投资咨询有 限公司	278,794,998.40	-	278,794,998.40	52,731,934.19	-	52,731,934.19
石狮世茂房地产开发有限公司	3,140,580,754.37	491,258,494.46	3,631,839,248.83	2,866,251,745.05	26,666,659.48	2,892,918,404.53
石狮世茂新城房地产开发有限 公司	5,933,997,019.62	74,746,442.91	6,008,743,462.53	5,088,939,991.40	150,000,000.00	5,238,939,991.40
石狮世茂新里程房地产开发有 限公司	1,711,763,528.39	69,113.69	1,711,832,642.08	1,692,037,654.00	-	1,692,037,654.00
福建世茂新里程投资发展有限 公司	4,912,919,178.41	2,056,168,784.92	6,969,087,963.33	3,061,661,998.93	458,702,834.41	3,520,364,833.34
石狮世茂商业管理有限公司	-	3,530.75	3,530.75	14,123.00	-	14,123.00

(续上表 2)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动 现金流量
福建世茂投资发展有限公司	170,000.00	303,950,560.54	303,950,560.54	6,590,799.58
南京世茂房地产开发有限公司	3,400,944,464.00	668,890,239.09	668,890,239.09	1,013,770,437.14
青岛世奥投资发展有限公司	14,369,876.00	-75,392,604.97	-75,392,604.97	230,542,527.03
武汉世茂嘉年华置业有限公司	123,221,128.00	-25,837,726.26	135,530,607.51	159,199,738.08
上海世茂信择实业有限公司	-	48,605.19	48,605.19	403,050,105.19

上海世茂股份有限公司
2015 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	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动 现金流量
黑龙江通海建材贸易有限公司	170,562,674.81	38,579,675.96	38,579,675.96	158,786,096.98
牡丹江雅商建材贸易有限公司	321,139,203.21	193,441,806.72	193,441,806.72	-11,038,204.44
青岛海茂基础工程有限公司	-	38,734.85	38,734.85	-6,953,315.79
南京世茂新里程置业有限公司	81,764,520.66	-56,580,920.59	-56,580,920.59	-418,772,097.38
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	17,745,161.25	2,110,874.05	2,110,874.05	-1,754,265.31
石狮世茂房地产开发有限公司	1,781,590,684.00	195,025,562.57	315,964,853.10	-118,309,570.02
石狮世茂新城房地产开发有限公司	2,522,445,241.00	89,925,549.66	89,925,549.66	-224,961,618.61
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	-	-870,085.11	-870,085.11	-530,094,701.98
福建世茂新里程投资发展有限公司	862,937,473.54	208,637,417.72	206,424,736.47	622,093,516.01
石狮世茂商业管理有限公司	3,100,000.00	-256,655.83	-256,655.83	3,903,863.22
厦门世茂商业管理有限公司	6,036,056.72	-443,567.44	-443,567.44	330,140.78
上海希美投资中心(有限合伙)	-	-6,983.77	-6,983.77	890.31

(续上表 3)

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

上海世茂股份有限公司
2015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、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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权	对合营企业
联营企业名称				直接	间接	比例	或联营企业
							投资的会计
							处理方法
合营企业							
苏州工业园区世茂	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	40.00%	-	40.00%	权益法
世纪置业有限公司							
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	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	49.29%	-	49.29%	权益法
湖滨置业有限公司							
上海世领投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	35.00%	-	35.00%	权益法
宁波鼎峰房地产开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发	40.00%	-	40.00%	权益法
上海硕元健康管理有限公司	上海市	上海市	健康管理咨询	50.00%	-	50.00%	权益法
联营企业							
无锡世茂新发展置业有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发	48.00%	-	48.00%	权益法
济南世茂彩石置业有限公司	山东省济南市	山东省济南市	房地产开发	33.00%	-	33.00%	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		
	苏州工业园区世茂世 纪置业有限公司	长沙世茂投资 有限公司	宁波鼎峰房地产开 发有限公司
流动资产	5,072,949,124.32	2,393,411,437.57	2,112,170,782.93
其中：现金和现金等价物	21,957,447.27	2,488,246.42	12,126,598.88
非流动资产	<u>7,579,138.99</u>	<u>2,130,224.98</u>	<u>5,572,509.89</u>
资产合计	<u>5,080,528,263.31</u>	<u>2,395,541,662.55</u>	<u>2,117,743,292.82</u>
流动负债	2,987,719,879.83	1,401,740,642.54	1,903,601,418.84
非流动负债	<u>114,000,000.00</u>	=	<u>100,000,000.00</u>
负债合计	<u>3,101,719,879.83</u>	<u>1,401,740,642.54</u>	<u>2,003,601,418.84</u>
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,978,808,383.48	993,801,020.01	114,141,873.98
按持股比例计算的净资产份额	791,523,353.39	486,962,499.80	45,656,749.59
调整事项	-	-	-
其中：商誉	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-
其他	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	791,523,353.39	486,962,499.80	45,656,749.59
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-

上海世茂股份有限公司
2015 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	-	-	-

项目	期末余额/本期发生额		
	苏州工业园区世茂湖 滨置业有限公司	上海世领投资管 理有限公司	上海硕元健康管理有 限公司
流动资产	5,234,589,196.26	372,721.94	2,500,900.03
其中: 现金和现金等价物	2,015,943.58	177,429.38	1,680,852.89
非流动资产	<u>326,111.89</u>	<u>93,088.29</u>	<u>2,915,674.92</u>
资产合计	<u>5,234,915,308.15</u>	<u>465,810.23</u>	<u>5,416,574.95</u>
流动负债	2,235,893,643.81	-23,841.10	547,178.73
非流动负债	<u>1,600,000,000.00</u>	=	=
负债合计	<u>3,835,893,643.81</u>	<u>-23,841.10</u>	<u>547,178.73</u>
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,399,021,664.34	489,651.33	4,869,396.22
按持股比例计算的净资产份额	695,548,320.39	171,377.96	2,111,271.22
调整事项	-	-	-
其中: 商誉	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-
其他	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	695,548,320.39	171,377.96	2,111,271.22
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-
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
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

项目	期初余额/上期发生额		
	苏州工业园区世茂 世纪置业有限公司	绍兴世茂投资发展 有限公司	上海茂沁投资管 理有限公司
流动资产	3,959,922,930.59	658,076,844.16	1,453,233,940.42
其中：现金和现金等价物	13,967,984.30	3,051,743.54	491,690.42
非流动资产	<u>4,811,187.91</u>	<u>1,755,686,680.38</u>	<u>1,337,253,782.82</u>
资产合计	<u>3,964,734,118.50</u>	<u>2,413,763,524.54</u>	<u>2,790,487,723.24</u>
流动负债	1,576,026,916.53	71,703,260.12	1,500,479,703.71
非流动负债	<u>400,000,000.00</u>	<u>1,224,362,318.16</u>	-
负债合计	<u>1,976,026,916.53</u>	<u>1,296,065,578.28</u>	<u>1,500,479,703.71</u>
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,988,707,201.97	1,117,697,946.26	1,290,008,019.53
按持股比例计算的净资产份额	795,482,880.79	1,092,978,179.90	668,689,685.51
调整事项	-	-	-
其中：商誉	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-
其他	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	795,482,880.79	1,092,978,179.90	668,689,685.51
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-
营业收入	170,000.00	99,200,970.57	430,000.00
财务费用	-63,944.56	58,323,410.06	29,347.91
所得税费用	-3,548,404.96	4,492,483.78	-2,367,350.21
净利润	-11,165,444.75	13,422,647.41	-7,102,050.63
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	-11,165,444.75	13,422,647.41	-7,102,050.63
本年度收到的来自合营企业的股利			

项目	期初余额/上期发生额		
	长沙世茂投资 有限公司	苏州工业园区世茂 湖滨置业有限公司	上海世领投资管 理有限公司
流动资产	1,039,493,568.00	4,162,584,093.51	986,329.81
其中：现金和现金等价物	1,115,932.31	27,106,668.94	677,311.00
非流动资产	<u>1,632,204.85</u>	<u>267,059.03</u>	<u>96,241.61</u>
资产合计	<u>1,041,125,772.85</u>	<u>4,162,851,152.54</u>	<u>1,082,571.42</u>
流动负债	45,707,325.40	763,652,329.62	-395.50
非流动负债	-	<u>2,000,000,000.00</u>	-
负债合计	<u>45,707,325.40</u>	<u>2,763,652,329.62</u>	<u>-395.50</u>

上海世茂股份有限公司
2015 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		
	长沙世茂投资 有限公司	苏州工业园区世茂 湖滨置业有限公司	上海世领投资管 理有限公司
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	995,418,447.45	1,399,198,822.92	1,082,966.92
按持股比例计算的净资产份额	487,755,039.25	689,605,099.83	379,038.42
调整事项	-	-	-
其中：商誉	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-
其他	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	487,755,039.25	689,605,099.83	379,038.42
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值			
营业收入	-	-	-
财务费用	-78,235.65	-190,802.71	-289.78
所得税费用	-637,394.34	-240,647.31	-
净利润	-1,850,705.76	-721,941.92	-917,033.08
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	-1,850,705.76	-721,941.92	-917,033.08
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	
	无锡世茂新发展置业有限公司	济南世茂彩石置业有限公司
流动资产	1,117,467,265.30	612,050,303.24
非流动资产	<u>13,051,537.59</u>	=
资产合计	<u>1,130,518,802.89</u>	<u>612,050,303.24</u>
流动负债	1,067,541,201.59	512,050,075.81
非流动负债	=	=
负债合计	<u>1,067,541,201.59</u>	<u>512,050,075.81</u>
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	62,977,601.30	100,000,227.43
按持股比例计算的净资产份额	28,420,707.29	33,000,075.05
调整事项	-	-
其中：商誉	-	-
内部交易未实现利润	-	-
其他	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	28,420,707.29	33,000,075.05
存在公开报价的联营企业权益投资的 公允价值	-	-

上海世茂股份有限公司
2015 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
营业收入	211,723,438.74	-
净利润	-26,802,331.83	227.43
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-26,802,331.83	227.43
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

(续上表)

项目	期初余额/上期发生额			
	嘉兴世茂新世纪置业有限公司	无锡世茂新发展置业有限公司	宁波世茂新腾飞置业有限公司	常熟世茂新纪元置业有限公司
流动资产	213,880,094.28	1,308,939,268.80	2,602,768,353.04	1,606,951,517.30
非流动资产	<u>166,664.78</u>	<u>375,149.98</u>	<u>4,770,367.62</u>	<u>3,062,184.03</u>
资产合计	<u>214,046,759.06</u>	<u>1,309,314,418.78</u>	<u>2,607,538,720.66</u>	<u>1,610,013,701.33</u>
流动负债	117,162,934.65	857,419,387.10	1,383,657,433.01	469,208,085.44
非流动负债	=	<u>366,000,000.00</u>	=	<u>300,000,000.00</u>
负债合计	<u>117,162,934.65</u>	<u>1,223,419,387.10</u>	<u>1,383,657,433.01</u>	<u>769,208,085.44</u>
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	96,883,824.41	85,895,031.68	1,223,881,287.65	840,805,615.89
按持股比例计算的净资产份额	29,065,147.33	41,285,826.57	591,436,238.20	316,538,314.38
调整事项	-	-	-	-
其中: 商誉	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	29,065,147.33	41,285,826.57	591,436,238.20	316,538,314.38
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	-	500,382,092.26	-	-
净利润	-17,448.27	199,814.24	-13,579,585.94	-8,801,664.13
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-17,448.27	199,814.24	-13,579,585.94	-8,801,664.13
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

九、与金融工具相关的风险

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

1、各类风险管理目标和政策

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

(1) 市场风险

① 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险产生于银行借款及中期票据等带息债务。2015年12月31日，本公司的带息债务主要为人民币借款，金额合计为548,376万元、短期融资票据余额399,738.14万元以及中期票据余额347,107.27万元。利率上升将引起本公司债务成本上升及现金流出增加。

② 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低外汇风险。本公司面临的外汇风险主要来源于以欧元、港币和美元计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：（金额单位：元）

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	1,567,608.55
其中：美元	83,764.69	6.4936	543,934.39
欧元	6.72	7.0952	47.68
港币	1,221,792.85	0.8378	1,023,618.05
加拿大元	1.8	4.6814	8.43

本公司认为持有的外币金融资产金额较小，汇率波动对公司的影响较小。

③ 其它价格风险

本公司持有其他公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。本公司期末持有的权益投资列示如下：

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

上述金融资产受市场价格波动影响。

(2) 信用风险

为降低信用风险，本公司确定了较为严格的销售政策，在确定客户有能力且有意愿支付物业销售合同涉及所有对价时交付房屋，以确保应收房款的收回。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

(3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	
持续的公允价值计量	134,470,000.00	22,337,800,000.00	-	22,472,270,000.00
可供出售金融资产	134,470,000.00	1,000,000,000.00	-	1,134,470,000.00
债务工具投资	-	-	-	-
权益工具投资	134,470,000.00	1,000,000,000.00	-	1,134,470,000.00
其他	-	-	-	-
投资性房地产	-	21,337,800,000.00	-	21,337,800,000.00
出租用的土地使用权	-	-	-	-
出租的建筑物	-	14,423,800,000.00	-	14,423,800,000.00
持有并准备出租的未完工房屋建筑物	-	6,914,000,000.00	-	6,914,000,000.00

2、持续的第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

3、持续的第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
可供出售金融资产			
万达院线限售非流通股	1,000,000,000.00		注 1
投资性房地产			
出租的建筑物	14,423,800,000.00	收益法、市场比较法	注 2
持有并准备出租的未完工房屋建筑物	6,914,000,000.00	假设开发法、成本法	注 3
投资性房地产合计	21,337,800,000.00		
合计	22,337,800,000.00		

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

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

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

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明:

注 1: Peak Gain International Limited 持有公司 43.73%股份, 是公司的控股股东。

注 2: 世茂房地产控股有限公司通过其全资子公司 Peak Gain International Limited、间接全资子公司上海世茂投资管理有限公司以及控股子公司上海世茂企业发展有限公司合计控制公司 58.92%的股份。

注 3: 许荣茂先生持有世茂房地产控股有限公司 65.96%股份, 是公司的实际控制人。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八。

3、本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八。

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	70325417-0
上海世茂企业发展有限公司	同受一方控制	63176856-9
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制	70300702-2
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制	73976466-6
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	66901326-8
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制	75509493-0
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制	79830251-7
常州世茂房地产有限公司	同受一方控制	79458276-9
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	79701307-8
厦门信诚建筑装潢有限公司	同受一方控制	79805706-4
Peak Castle Assets Limited	同受一方控制	不适用
Perfect Zone International Limited	同受一方控制	不适用
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	同受一方控制	58778618-7
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制	60004755-8
绍兴世茂新置业发展有限公司	同受一方控制	66392798-2
大连世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	55497944-1
青岛世奥房地产开发公司	公司重要子公司之股东	73352021-4
上海世茂酒店管理有限公司	同受一方控制	68554443-X
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	79317822-X
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	同受一方控制	77456091-7
武汉世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	55196591-7
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制	79246733-7

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	69785362-7
南昌世茂新发展置业有限公司	控股股东之合营企业	56380000-1
上海逸景园林景观工程有限公司	同受一方控制	69419118-9
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制	79096226-2
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营企业	07991105-x
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	79189591-1
世茂香港房地产投资管理顾问有限公司	同受一方控制	不适用
大连世茂嘉年华置业有限公司	同受一方控制	69143141-5
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制	57095514-0
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	57095513-2
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制	不适用
福建世茂置业有限公司	同受一方控制	68529044-1
南京硕天投资管理有限公司	同受一方控制	05797081-7
上海轩帝投资管理有限公司	同受一方控制	57749934-4
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	合营企业	08153381-x
文昌世茂置业有限公司	同受一方控制	56799984-7
长沙世茂投资有限公司	合营企业	57025526-7
世茂天成物业服务集团有限公司	同受一方控制	78057147-9
Prime Master Holdings Ltd	同受一方控制	不适用
牡丹江世拓建材贸易有限公司	同受一方控制	67290848-4
南京明茂置业有限公司	同受一方控制	30273462-4
上海艾菲迪建材贸易有限公司	同受一方控制	58872724-2
天津生态城世茂新纪元投资开发有限公司	同受一方控制	69740202-5
合肥世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	39500057-3
武汉虹玉置业有限公司	同受一方控制	59453140-6
青岛城市建设投资(集团)有限责任公司	公司重要子公司股东之关联方	67526435-4
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	79833369-8
济南世茂彩石置业有限公司	联营企业	08404833-4
Fine Tune Investments Ltd	同受一方控制	不适用
诺斯(上海)融资租赁有限公司	同受一方控制	32051626-8
上海容承企业管理有限公司	同受一方控制	09181201-1
宁波世茂新里程置业有限公司	同受一方控制	58050520-7
尚隽商业保理(上海)有限公司	控股股东之合营企业	32169877-X
珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	公司重要子公司之股东	33472985-4
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	控股股东之合营企业	07105016-0
宁波世茂新世纪房地产开发有限公司	控股股东之合营企业	06290780-4
宁波鼎峰房地产开发有限公司	注 1	07494746-7
宁波世茂新腾飞置业有限公司	注 2	06664952-3
绍兴世茂投资发展有限公司	注 2	66392795-8

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	注 2	55403777-x
常熟世茂新纪元置业有限公司	注 2	07822529-3
济南世茂天城置业有限公司	注 2	08402406-8
上海茂沁投资管理有限公司	注 2	08413019-4
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	注 3	66392685-9

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

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

注 3: 公司本期处置嘉兴世茂新世纪置业有限公司股权, 不再作为联营企业。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况表:

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

② 出售商品/提供劳务情况表:

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无锡世茂新发展置业有限公司	提供劳务	5,385,694.80	12,681,937.51
常熟世茂新纪元置业有限公司	提供劳务	2,648,639.42	4,851,821.28
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	提供劳务	441,011.28	432,120.72
沈阳世茂新发展置业有限公司	提供劳务	1,904,293.39	2,252,870.80
宁波世茂新腾飞置业有限公司	提供劳务	1,385,338.45	2,699,840.28
南昌世茂新发展置业有限公司	提供劳务	4,891,880.51	2,629,489.90
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	提供劳务	6,044,718.57	3,603,006.64
长沙世茂投资有限公司	提供劳务	394,169.58	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	提供劳务	212,045.19	898,241.70
上海容承企业管理有限公司	提供劳务	619,430.00	-
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	提供劳务	63,564.13	-
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	提供劳务	6,240,000.00	8,000,000.00

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
大连世茂嘉年华置业有限公司	提供劳务	605,826.76	-
泉州世茂新领域置业有限公司	提供劳务	-	1,999,900.00
牡丹江睿智营销企划有限公司	提供劳务	21,891.00	1,599,181.00
牡丹江睿智营销企划有限公司	销售商品	-	466,140.94
济南世茂天城置业有限公司	提供劳务	-	7,183,459.35
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	销售商品	-	43,050.61
绍兴世茂投资发展有限公司	销售商品	-	12,500.00
烟台世茂置业有限公司	销售商品	-	11,220.00
世茂天成物业服务集团有限公司	销售商品	-	1,245.28

(2) 关联租赁情况

① 本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上期确认的 租赁收入
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	世茂大厦	4,072,493.58	4,221,457.44

② 本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁费	上期确认的 租赁费
南昌世茂新发展置业有限公司	世茂广场	210,877.82	828,990.50
绍兴世茂投资发展有限公司	世茂广场	448,029.30	2,560,530.24
烟台世茂置业有限公司	世茂广场	1,731,737.28	1,731,737.28
诺斯（上海）融资租赁有限公司 ^注	主题乐园设备	1,507,644.37	-

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

(3) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
济南世茂彩石置业有限公司	934,000,000.00	2015/12/29	2018年12月29日或借款人履行 债务的期限届满之日起两年	否
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	1,000,000,000.00	2014/7/11	2019年7月28日或主债权履行 期届满之日起两年	否
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	300,000,000.00	2015/7/24	2018年7月23日或主债权履行 期届满之日起两年	否
长沙世茂投资有限公司	990,000,000.00	2015/1/16	2018年1月15日或借款人履行 债务的期限届满之日起两年	否

② 本公司作为被担保方

本公司做为被担保方的事项请见借款附注六\17 借款情况。

(4) 委托贷款情况

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

(5) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	10,709,500.00	11,576,770.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
预付款项	厦门信诚建筑装潢有限公司	1,199,729.00	278,942.00
其他应收款	苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	311,878,502.75	238,717,027.59
其他应收款	无锡世茂新发展置业有限公司	519,820,438.69	219,838,564.89
其他应收款	宁波鼎峰房地产开发有限公司	760,440,868.00	-
其他应收款	嘉兴世茂新世纪置业有限公司	-	26,919,444.07

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	南昌世茂新发展置业有限公司	-	777,910.11
应付账款	世茂天成物业服务集团有限公司	-	670,128.55
应付账款	上海世源建材贸易有限公司	1,350,009.00	1,223,102.00
应付账款	上海逸景园林景观工程有限公司	18,849,791.00	18,849,791.00
应付账款	牡丹江世拓建材贸易有限公司	126,975.90	-
预收帐款	北京鹏丽花园房地产发展有限公司	-	410,649.30
预收帐款	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	-	4,000,000.00
预收帐款	青岛城市建设投资(集团)有限责任公司	21,900,000.00	-
其他应付款	Peak Castle Assets Limited	4,704.18	401.58
其他应付款	Peak Gain International Limited	1,033,185.06	1,033,185.06
其他应付款	Perfect Zone International Limited	1,860,562.47	1,860,562.47
其他应付款	世茂房地产控股有限公司	190,118,000.00	190,119,606.30
其他应付款	北京鹏丽花园房地产发展有限公司	333,570.84	893,184.00
其他应付款	常熟世茂新纪元置业有限公司	-	402,051,112.74
其他应付款	常州世茂房地产有限公司	-	575,371.70
其他应付款	大连世茂新纪元置业有限公司	-	2,030,000.00
其他应付款	福建世茂置业有限公司	-	24,000,000.00

上海世茂股份有限公司
2015 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	济南世茂天城置业有限公司	-	542,110,394.36
其他应付款	昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	-	1,192,689.95
其他应付款	牡丹江睿智营销企划有限公司	8,808,572.00	8,800,772.00
其他应付款	南昌世茂新发展置业有限公司	113,320.91	114,495.89
其他应付款	南京硕天投资管理有限公司	1,608,019.00	15,700,000.00
其他应付款	宁波世茂新世纪房地产开发有限公司	5,041,358.00	12,480,805.00
其他应付款	宁波世茂新腾飞置业有限公司	-	240,804,331.57
其他应付款	青岛世奥房地产开发公司	-	12,695,738.75
其他应付款	泉州世茂新发展置业有限公司	-	76,273,680.00
其他应付款	泉州世茂新领域置业有限公司	-	116,121,670.00
其他应付款	上海茂沁投资管理有限公司	-	193,134,000.00
其他应付款	上海世茂房地产有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
其他应付款	上海世茂建设有限公司	-	973,924,710.62
其他应付款	上海世茂酒店管理有限公司	1,641,112.63	3,765,917.13
其他应付款	世茂天成物业服务集团有限公司	-	483,493.09
其他应付款	上海世茂庄园置业有限公司	107,371.60	107,371.60
其他应付款	上海世源建材贸易有限公司	-	126,907.00
其他应付款	上海轩帝投资管理有限公司	3,185.00	3,185.00
其他应付款	绍兴世茂酒店投资管理有限公司	13,550.00	-
其他应付款	绍兴世茂投资发展有限公司	-	610,724,784.08
其他应付款	绍兴世茂新置业发展有限公司	-	12,649,368.79
其他应付款	绍兴世茂置业有限公司	1,387,018.51	1,387,018.51
其他应付款	绍兴浙通商务咨询服务有限公司	-	14,280,487.89
其他应付款	沈阳世茂新发展置业有限公司	22,823,764.74	23,874,454.25
其他应付款	世茂房地产控股(BVI)有限公司	51,666,550.45	48,650,921.04
其他应付款	世茂香港房地产投资管理顾问有限公司	186,836.63	175,931.51
其他应付款	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	416,862,465.74	831,652,392.52
其他应付款	苏州世茂置业有限公司	24,058,990.00	9,718,298.00
其他应付款	文昌世茂置业有限公司	23,851,622.00	23,851,622.00
其他应付款	芜湖世茂房地产开发有限公司	2,056,380.98	2,056,380.98
其他应付款	武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	-	12,706,162.00
其他应付款	武汉世茂新城房地产开发有限公司	14,546,438.74	7,699,252.00
其他应付款	烟台世茂置业有限公司	1,909,012.02	2,283,692.82
其他应付款	长沙世茂投资有限公司	1,372,561,528.60	330,505,698.18
其他应付款	珠海横琴瑞尚股权投资合伙企业(有限合伙)	-	580,000,000.00
其他应付款	济南世茂彩石置业有限公司	389,643,568.00	-
其他应付款	尚隼商业保理(上海)有限公司	65,022,821.01	-
其他应付款	徐州世茂新城房地产开发有限公司	28,975,610.00	-
其他应付款	宁波世茂新里程置业有限公司	44,916,666.67	-

上海世茂股份有限公司
2015 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	武汉虹玉置业有限公司	20,172,961.00	-
其他应付款	合肥世茂房地产开发有限公司	11,134,892.00	-
其他应付款	天津生态城世茂新纪元投资开发有限公司	5,997,000.00	-
其他应付款	上海艾菲迪建材贸易有限公司	1,332,000.00	-
其他应付款	昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	1,192,689.95	-
其他应付款	南京明茂置业有限公司	852,000.00	-
其他应付款	Fine Tune Investments Ltd	300,000.00	-
其他应付款	上海容承企业管理有限公司	98,852.66	-
其他应付款	Prime Master Holdings Ltd	81,601.50	-
其他应付款	珠海横琴瑞尚股权投资有限公司	798,856,164.38	-
长期应付款	诺斯（上海）融资租赁有限公司	61,753,521.40	-

十二、股份支付

1、股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	-
公司本期行权的各项权益工具总额	4,627,500.00
公司本期失效的各项权益工具总额	1,800,000.00
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

2、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	注 1
可行权权益工具数量的确定依据	2012 年度（第二十次）股东会决议
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	9,755,000.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	3,508,500.00

注 1：股票期权理论价值的测算

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

事项	金额
资本承诺 ^{注1}	70,400.00 万元
租赁承诺 ^{注2}	89,019.34 万元

注 1：截至 2015 年 12 月 31 日，公司及控股子公司已签订未支付之土地款项约为 70,400.00 万元。

注 2：截至 2015 年 12 月 31 日，公司及控股子公司已签订未支付之租赁合同总金额约为 89,019.34 万元。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

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

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

项目	形成原因	相关金额	预计对财务状况的影响	获得补偿可能性
济南世茂彩石置业有限公司	企业借款	93,400.00 万元	无	无
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	银行借款	100,000.00 万元	无	无
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	银行借款	30,000.00 万元	无	无
长沙世茂投资有限公司	企业借款	99,000.00 万元	无	无
常州世茂新城房地产开发有限公司	购房者	4,245.95 万元	尚无法估计	可能性
南京世茂房地产开发有限公司	购房者	177,173.76 万元	尚无法估计	可能性
苏州世茂投资发展有限公司	购房者	2,390.07 万元	尚无法估计	可能性
苏州世茂新里程置业有限公司	购房者	23,978.67 万元	尚无法估计	可能性
上海世茂新体验置业有限公司	购房者	2,238.00 万元	尚无法估计	可能性
常熟世茂新发展置业有限公司	购房者	26,132.26 万元	尚无法估计	可能性
常熟世茂新纪元置业有限公司	购房者	23,649.66 万元	尚无法估计	可能性
济南世茂置业有限公司	购房者	40,672.28 万元	尚无法估计	可能性
济南世茂天城置业有限公司	购房者	83,100.74 万元	尚无法估计	可能性
福建世茂新里程投资发展有限公司	购房者	107,514.93 万元	尚无法估计	可能性
宁波世茂理想置业有限公司	购房者	899.18 万元	尚无法估计	可能性
宁波世茂新腾飞置业有限公司	购房者	15,916.01 万元	尚无法估计	可能性
石狮世茂房地产开发有限公司	购房者	90,693.37 万元	尚无法估计	可能性
石狮世茂新城房地产开发有限公司	购房者	49,207.24 万元	尚无法估计	可能性
青岛世茂滨海置业有限公司	购房者	48,525.16 万元	尚无法估计	可能性
青岛世奥投资发展有限公司	购房者	11,799.54 万元	尚无法估计	可能性

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

② 2015 年度为其他单位的购房者提供担保的情况说明:

公司控股子公司常州世茂新城房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保, 该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日, 常州世茂新城房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 4,245.95 万元。

公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日，南京世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 177,173.76 万元。

公司控股子公司苏州世茂投资发展有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日，苏州世茂投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 2,390.07 万元。

公司控股子公司苏州世茂新里程置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日，苏州世茂新里程置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 23,978.67 万元。

公司控股子公司上海世茂新体验置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日，上海世茂新体验置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 2,238.00 万元。

公司控股子公司常熟世茂新发展置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日，常熟世茂新发展置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 26,132.26 万元。

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

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

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

公司控股子公司福建世茂新里程投资发展有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日，福建世茂新里程投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 107,514.93 万元。

公司控股子公司宁波世茂理想置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日，宁波世茂理想置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 899.18 万元。

公司控股子公司宁波世茂新腾飞置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日，宁波世茂新腾飞置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 15,916.01 万元。

公司控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日，石狮世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 90,693.37 万元。

公司控股子公司石狮世茂新城房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日，石狮世茂新城房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 49,207.24 万元。

公司控股子公司青岛世茂滨海置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日，青岛世茂滨海置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 48,525.16 万元。

公司控股子公司青岛世奥投资发展有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2015 年 12 月 31 日，青岛世奥投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 11,799.54 万元。

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数
股票和债券的发行	发行短期融资券“16 沪世茂 CP001” 200,000 万元，票面年利率 3.00%，到期日 2017 年 1 月 12 日，募集资金已于 2016 年 1 月 12 日到账	增加流动负债 200,000 万元
股票和债券的发行	第七届董事会第十次会议审议通过关于非公开发行不超过 750,000,000 股股票的预案，用于收购前海世茂发展（深圳）有限公司、南昌水城投资股份有限公司及杭州世茂瑞盈置业有限公司股权及项目开发建设	增加股本不超过 75,000 万元

2、利润分配情况

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

十五、其他重要事项

1、认购重庆银行股份有限公司（01963，H 股）股份的事项

2015 年 6 月 24 日，公司与重庆银行股份有限公司（以下简称“重庆银行”）签订《特定授权发行 H 股认购协议》，公司及子公司上海世茂股份投资管理顾问（香港）有限公司以每股新 H 股 7.65 港元认购重庆银行 210,913,650 股，合计 1,613,489,422.50 港元，占已发行 H 股总数约 18.23%。
2015 年 11 月 5 日，上述各方签署《股份认购协议之终止协议》。

2、向万达院线出售资产认购股份的事项

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

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

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

十六、母公司财务报表主要项目附注

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,088,630.60	100.00%	143,142.49	1.42%	9,945,488.11
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	=	=
合计	<u>10,088,630.60</u>	<u>100.00%</u>	<u>143,142.49</u>	<u>1.42%</u>	<u>9,945,488.11</u>

(续上表)

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	9,124,454.48	45,622.27	0.50%
1 至 2 年	953,150.00	95,315.00	10.00%
2 至 3 年	<u>11,026.12</u>	<u>2,205.22</u>	20.00%
合计	<u>10,088,630.60</u>	<u>143,142.49</u>	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 47,050.00 元；本期无收回坏账准备。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占总金额比例
第一名	非关联方	3,676,533.57	18,382.67	1 年以内	36.44%
第二名	非关联方	1,704,895.13	8,524.48	1 年以内	16.90%
第三名	非关联方	1,557,921.74	7,789.61	1 年以内	15.44%
第四名	非关联方	933,985.76	4,669.93	1 年以内	9.26%
第五名	非关联方	<u>820,371.04</u>	<u>4,101.86</u>	1 年以内	<u>8.13%</u>
合计		<u>8,693,707.24</u>	<u>43,468.55</u>		<u>86.17%</u>

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	21,534,802,445.42	99.45%	-	-	21,534,802,445.42
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	119,208,486.19	0.55%	8,238,983.38	6.91%	110,969,502.81
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-	=
合计	<u>21,654,010,931.61</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,238,983.38</u>	-	<u>21,645,771,948.23</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	15,718,169,291.59	99.79%	-	-	15,718,169,291.59
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	32,977,942.76	0.21%	4,409,689.04	13.37%	28,568,253.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	=	=
合计	<u>15,751,147,234.35</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,409,689.04</u>		<u>15,746,737,545.31</u>

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款(按单位)	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合并范围内关联方	16,099,620,359.02	-	- 关联方不计提坏账
上海世茂企业发展公司	8,603.00	-	- 关联方不计提坏账
宁波鼎峰房地产开发有限公司	760,440,868.00	-	- 关联方不计提坏账
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	1,835,808,064.67	-	- 关联方不计提坏账
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	2,473,790,801.75	-	- 关联方不计提坏账
济南世茂彩石置业有限公司	60,050,000.00	-	- 关联方不计提坏账
无锡世茂新发展置业有限公司	305,083,748.98	=	= 关联方不计提坏账
合计	21,534,802,445.42	=	=

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	86,329,993.07	431,649.97	0.50%
1 至 2 年	8,233,860.17	823,386.02	10.00%
2 至 3 年	21,129,776.14	4,225,955.23	20.00%
3 至 4 年	106,266.57	31,879.97	30.00%
4 至 5 年	1,900.00	760.00	40.00%
5 年以上	3,406,690.24	2,725,352.19	80.00%
合计	119,208,486.19	8,238,983.38	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,829,294.34 元；本期无收回或转回坏账准备。

(3) 其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备 期末余额
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	往来款	2,473,790,801.75	1 年以内	11.46%	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	往来款	1,835,808,064.67	1 年以内	8.50%	-
上海茂沁投资管理有限公司	往来款	1,545,403,653.39	1 年以内	7.16%	-
宁波世茂新腾飞置业有限公司	往来款	1,384,756,199.58	1 年以内	6.41%	-
北京同沐房地产开发有限公司	往来款	1,234,228,400.00	1 年以内	5.72%	=
合计		8,473,987,119.39		39.25%	=

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(4) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占总金额比例
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营企业	2,473,790,801.75	11.42%
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	合营企业	1,835,808,064.67	8.48%
上海茂沁投资管理有限公司	子公司	1,545,403,653.39	7.14%
宁波世茂新腾飞置业有限公司	子公司	1,384,756,199.58	6.39%
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	1,234,228,400.00	5.70%
世茂影院投资发展有限公司	子公司	1,231,382,890.62	5.69%
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	子公司	1,192,276,500.00	5.51%
上海世茂新体验置业有限公司	子公司	1,117,941,981.05	5.16%
世茂商业管理有限公司	子公司	1,041,777,755.33	4.81%
苏州世茂投资发展有限公司	子公司	820,560,314.02	3.79%
宁波鼎峰房地产开发有限公司	合营企业	760,440,868.00	3.51%
济南世茂置业有限公司	子公司	739,410,803.42	3.41%
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	子公司	538,712,439.74	2.49%
青岛世茂滨海置业有限公司	子公司	492,363,838.20	2.27%
北京财富时代置业有限公司	子公司	483,367,915.92	2.23%
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	子公司	440,987,824.26	2.04%
昆山世茂华东商城开发有限公司	子公司	432,532,071.16	2.00%
芜湖世茂新发展置业有限公司	子公司	426,627,220.00	1.97%
天津茂悦投资有限公司	子公司	400,265,236.11	1.85%
徐州世茂置业有限公司	子公司	355,968,543.09	1.64%
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	305,083,748.98	1.41%
世茂物业管理有限公司昆山分公司	子公司	297,900,000.00	1.38%
上海世茂信择实业有限公司	子公司	224,870,000.00	1.04%
石狮世茂新城房地产开发有限公司	子公司	178,485,981.88	0.82%
绍兴世茂投资发展有限公司	子公司	167,345,209.00	0.77%
北京百鼎新世纪商业管理有限公司	子公司	162,908,207.90	0.75%
宁波世茂理想置业有限公司	子公司	146,518,559.88	0.68%
昆山世茂房地产开发有限公司	子公司	145,221,970.34	0.67%
青岛世奥投资发展有限公司	子公司	131,775,829.34	0.61%
青岛世茂投资发展有限公司	子公司	110,370,461.20	0.51%
上海世茂玺美企业管理有限公司	子公司	105,946,337.37	0.49%
苏州世茂商业物业管理有限公司	子公司	79,741,600.00	0.37%
南京世茂房地产开发有限公司	子公司	70,345,021.57	0.32%
常州世茂新城房地产开发有限公司	子公司	69,391,982.99	0.32%
济南世茂彩石置业有限公司	联营企业	60,500,000.00	0.28%
常熟世茂新纪元置业有限公司	子公司	47,974,518.87	0.22%

上海世茂股份有限公司
2015 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
石狮世茂房地产开发有限公司	子公司	42,316,431.05	0.20%
福州世茂天城商业管理有限公司	子公司	37,230,000.00	0.17%
昆山世茂新纪元房地产有限公司	子公司	32,647,500.00	0.15%
芜湖世茂商业运营有限责任公司	子公司	27,660,000.00	0.13%
世茂物业管理有限公司	子公司	23,665,966.17	0.11%
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	子公司	22,270,000.00	0.10%
绍兴世茂新纪元置业有限公司	子公司	22,197,916.92	0.10%
上海世茂文化传媒有限公司	子公司	17,791,727.99	0.08%
常熟世茂商业经营有限公司	子公司	15,160,000.00	0.07%
武汉世茂嘉年华置业有限公司	子公司	12,900,441.24	0.06%
上海世茂世天投资有限公司	子公司	12,182,630.56	0.06%
世茂物业管理有限公司上海分公司	子公司	6,400,000.00	0.03%
济南世茂商业管理有限公司	子公司	4,912,413.60	0.02%
世茂物业管理有限公司常熟分公司	子公司	2,400,000.00	0.01%
世茂物业管理有限公司芜湖分公司	子公司	800,000.00	-
徐州世茂商业管理有限公司	子公司	754,120.06	-
上海沁珏投资管理有限公司	子公司	538,000.00	-
世茂物业管理有限公司上海分公司	子公司	432,943.60	-
上海世茂企业发展公司	外部关联方	8,603.00	-
上海博希商务咨询有限公司	子公司	<u>1,001.60</u>	=
合计		<u>21,535,252,445.42</u>	<u>99.45%</u>

3、长期股权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	15,444,164,212.48	-	15,444,164,212.48
对联营、合营企业投资	<u>2,083,394,354.69</u>	=	<u>2,083,394,354.69</u>
合计	<u>17,527,558,567.17</u>	=	<u>17,527,558,567.17</u>

(续上表)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,364,263,077.26	-	10,364,263,077.26
对联营、合营企业投资	<u>4,754,895,121.64</u>	=	<u>4,754,895,121.64</u>
合计	<u>15,119,158,198.90</u>	=	<u>15,119,158,198.90</u>

上海世茂股份有限公司
2015 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) 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
上海世盛贸易有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	-	200,000,000.00	-	-
福建世茂投资发展有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
南京世茂房地产开发有限公司	78,975,000.00	-	-	78,975,000.00	-	-
昆山世茂华东商城开发有限公司	76,500,000.00	-	-	76,500,000.00	-	-
牡丹江茂源贸易有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
世茂物业管理有限公司	80,000,000.00	-	-	80,000,000.00	-	-
徐州世茂置业有限公司	490,065,219.71	-	-	490,065,219.71	-	-
苏州世茂投资发展有限公司	525,210,061.77	-	-	525,210,061.77	-	-
常州世茂新城房地产开发有限公司	268,724,234.90	-	-	268,724,234.90	-	-
常熟世茂新发展置业有限公司	704,772,287.26	-	-	704,772,287.26	-	-
芜湖世茂新发展置业有限公司	106,045,960.89	-	-	106,045,960.89	-	-
昆山世茂房地产开发有限公司	544,050,544.66	-	-	544,050,544.66	-	-
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	567,293,755.98	-	-	567,293,755.98	-	-
上海世茂新体验置业有限公司	909,119,555.41	-	-	909,119,555.41	-	-
绍兴世茂新纪元置业有限公司	242,396,838.47	-	-	242,396,838.47	-	-
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
上海世茂百货有限公司	250,000,000.00	-	-	250,000,000.00	-	-
常熟世茂商业经营有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
武汉世茂嘉年华置业有限公司	102,000,000.00	-	-	102,000,000.00	-	-
青岛世奥投资发展有限公司	750,000,000.00	-	-	750,000,000.00	-	-
济南世茂置业有限公司	1,460,520,800.00	-	-	1,460,520,800.00	-	-
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	63,444,060.00	-	-	63,444,060.00	-	-
苏州世茂商业物业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	500,000.00	199,500,000.00	-	200,000,000.00	-	-
上海世茂世天投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海世茂信择实业有限公司	255,000,000.00	-	-	255,000,000.00	-	-
南京世茂新里程置业有限公司	22,500,000.00	-	-	22,500,000.00	-	-
天津茂悦投资有限公司	380,000,000.00	-	-	380,000,000.00	-	-
青岛世茂投资发展有限公司	450,000,000.00	-	-	450,000,000.00	-	-
青岛世茂滨海置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
芜湖世茂商业运营有限责任公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
上海世茂投资咨询有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
上海世曜投资咨询有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海世茂铂信企业管理有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
上海世茂商业投资管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海世茂玺美企业管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
欣元有限公司	6.28	-	-	6.28	-	-

上海世茂股份有限公司
2015 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
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	-	-
合计	10,364,263,077.26	5,079,901,135.22	-	15,444,164,212.48	-	-

(2) 对联营、合营企业投资

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

上海世茂股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
① 合营企业					
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	-	-	-	791,523,353.39	-
绍兴世茂投资发展有限公司	-	-	-1,157,263,841.31	-	-
上海茂沁投资管理有限公司	-	-	-1,432,795,177.03	-	-
长沙世茂投资有限公司	-	-	-	486,962,499.80	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	-	-	-	695,548,320.39	-
上海世领投资管理有限公司	-	-	-	171,377.96	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-	-	-	45,656,749.59	-
上海硕元健康管理有限公司	-	-	-	2,111,271.22	-
小计	=	=	<u>-2,590,059,018.34</u>	<u>2,021,973,572.35</u>	-
② 联营企业					
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	-	-	1,453.21	-	-
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-	-	28,420,707.29	-
宁波世茂新腾飞置业有限公司	-	-	-1,294,915,918.80	-	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	-	-	-893,860,841.77	-	-
济南世茂彩石置业有限公司	-	-	-	33,000,075.05	-
小计	=	=	<u>-2,188,775,307.36</u>	<u>61,420,782.34</u>	-
合计	=	=	<u>-4,778,834,325.70</u>	<u>2,083,394,354.69</u>	-

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,927,600.36	1,419,881.49	20,649,181.87	690,241.92
其他业务	<u>131,007,886.71</u>	<u>2,248,190.18</u>	<u>152,646,210.38</u>	<u>1,134,480.00</u>
合计	<u>151,935,487.07</u>	<u>3,668,071.67</u>	<u>173,295,392.25</u>	<u>1,824,721.92</u>

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,000,000,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	-6,834,224.63	-52,468,312.64
处置长期股权投资产生的投资收益	41,450,840.86	135,640,375.63

上海世茂股份有限公司
2015 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	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	2,218,666.65
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,125,000.00	4,329,749.52
处置可供出售金融资产取得的投资收益	271,347.13	326,152,756.45
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	=	=
合计	<u>1,037,012,963.36</u>	<u>415,873,235.61</u>

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,246,116.40	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	10,300,214.43	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	36,878,750.66	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	496,000,000.00	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-26,454,559.67	-

上海世茂股份有限公司
2015 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	金额	说明
其他符合非经常性损益定义的损益项目	892,156,923.18	公司所持有海通证券股份有限公司本期分红及影院股权转让收益
少数股东权益影响额	-155,823,050.00	-
所得税影响额	-128,869,572.25	-
合计	<u>1,122,942,589.95</u>	

2、净资产收益率及每股收益

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