

公司代码：600823
债券代码：136303
债券代码：136528

公司简称：世茂股份
债券简称：16 世茂 G1
债券简称：16 世茂 G2

上海世茂股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。

- 4 上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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

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

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	世茂股份	600823	万象集团

联系人和联系方式	董事会秘书
----------	-------

姓名	俞峰
办公地址	上海市银城中路68号时代金融中心43F
电话	021-20203388
电子信箱	600823@shimaoco.com

2 报告期公司主要业务简介

公司是世茂集团下属的集商业地产开发、销售、运营等多个业务板块于一体的商业地产上市公司，始终以“提升城市生活品质”为己任，致力于商业地产的专业化销售和经营，打造高标准商业综合体；业务领域主要涉及：房地产开发与销售、商业物业管理与经营、多元商业投资。

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

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

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年		本年比上年 增减(%)	2014年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	79,949,561,271.87	79,639,545,887.14	65,347,776,653.12	0.39	63,075,471,264.78	58,900,514,434.57
营业收入	13,708,025,120.81	15,616,434,622.89	15,032,804,825.89	-12.22	12,700,954,264.84	12,700,954,264.84
归属于上市公司股东的净利润	2,118,832,759.79	2,034,086,230.39	2,045,633,988.21	4.17	1,894,124,847.60	1,892,146,372.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,690,731,580.41	922,691,398.26	922,691,398.26	83.24	1,415,284,133.50	1,415,284,133.50
归属于上市公司股东的净资产	19,804,666,893.94	23,512,534,594.08	19,461,636,909.08	-15.77	18,677,816,611.26	16,077,935,247.56
经营活动产生的现金流量净额	1,135,004,610.27	-27,608,737.99	445,164,982.78	4,211.03	-1,571,151,567.44	76,162,301.77
基本每股收益（元/股）	0.79	0.76	0.83	3.95	0.71	1.07
稀释每股收益（元/股）	0.79	0.76	0.83	3.95	0.71	1.07
加权平均净	8.77	10.32	11.95	减少1.55	12.26	12.43

资产收益率 (%)				个百分点		
--------------	--	--	--	------	--	--

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,624,068,492.07	3,743,185,781.53	2,607,060,322.30	4,733,710,524.91
归属于上市公司股东的净利润	253,050,429.11	1,138,097,384.48	21,528,401.57	706,156,544.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	254,834,337.72	989,605,108.47	8,454,212.51	437,837,921.71
经营活动产生的现金流量净额	523,045,384.40	1,115,490,140.10	-720,511,022.76	216,980,108.53

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）						41, 066	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						45, 514	
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
峰盈国际有限 公司	334, 800, 000	1, 171, 800, 000	43. 73		质押	210, 000, 000	境外 法人
上海世茂企业 发展有限公司	143, 717, 684	503, 011, 895	18. 77		无		境内 非国 有法 人
上海世茂投资 管理有限公司	43, 200, 000	151, 200, 000	5. 64		无		境内 非国 有法 人
中国证券金融 股份有限公司	13, 670, 519	46, 167, 249	1. 72		无		未知

天安财产保险股份有限公司—保赢1号	12,133,468	42,467,138	1.58		无		未知
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	-12,268,016	38,288,101	1.43		无		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	10,094,600	35,331,100	1.32		无		未知
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	8,810,910	30,838,185	1.15		无		国有法人
申万菱信基金—工商银行—申万菱信—创盈定增58号资产管理计划	8,088,979	28,311,426	1.06		无		未知
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞惠利灵活配置混合型证券投资基金	6,848,876	26,060,200	0.97		无		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	峰盈国际、世茂企业、世茂投资为受同一控制下的企业，与上述其他7名无限售条件流通股股东之间不存在关联关系或一致行动人的情况。公司未知其他7名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

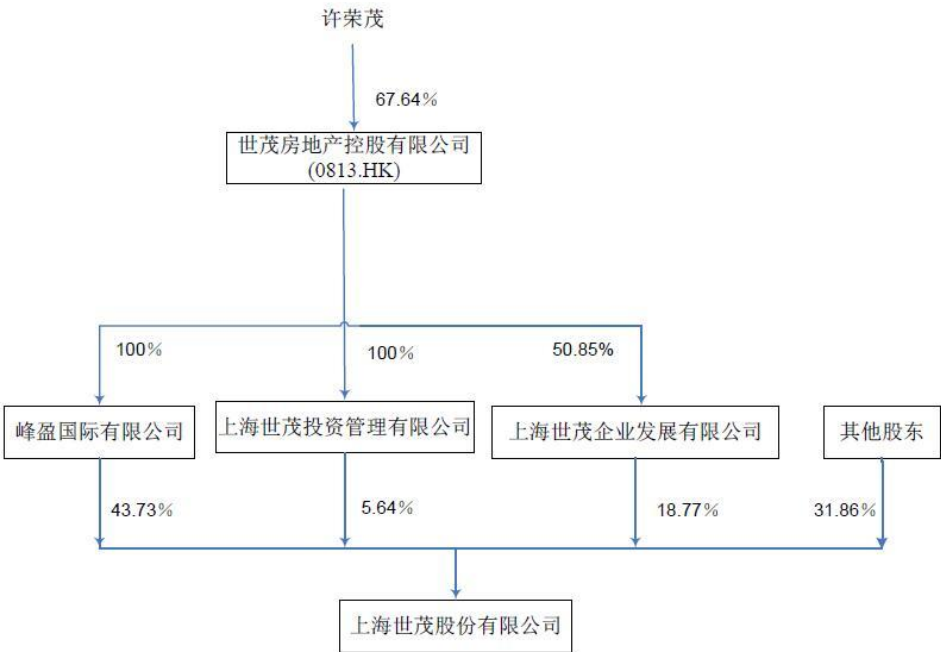
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☐适用 ☒不适用

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

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

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

16 世茂 G1 债券期限为 3 年期，16 世茂 G2 债券期限为 3 年期。

报告期内，上述公司债券均未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

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

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

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.6271	0.5868	6.87
EBITDA 全部债务比	0.25	0.28	-10.71
利息保障倍数	3.69	3.49	5.73

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

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

报告期内，公司实现合同签约额 149.3 亿元，较 2015 年同比减少 16%；合同签约面积 86.6 万平方米，同比减少 38%。2016 年，公司坚持市场需求为导向，结合产品供应与市场动态发展相结合，通过下属石狮、济南、南京、青岛、宁波、天津、武汉、苏州等项目的销售，持续加大物业销售力度，取得了一定的销售业绩和库存去化效果。报告期内，公司项目开发有序推进，年内新增开工面积 122 万平方米，当年施工面积达到 628 万平方米，竣工面积达到 105 万平方米，公司持有的经营性物业面积达到 116 万平方米。报告期内，公司完成了深圳前海世茂金融中心项目、

杭州世茂智慧之门项目、南昌世茂商业项目的收购工作，完成了厦门世茂集美项目的转让工作，并且获取了济南、泉州两处新项目，截止到12月末，公司持有的土地储备近1000万平方米，为公司后续发展提供有力支持和保障。

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

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

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

(一)主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	13,708,025,120.81	15,616,434,622.89	-12.22
营业成本	8,794,634,566.34	10,067,354,951.08	-12.64
销售费用	501,161,606.23	584,123,649.10	-14.20
管理费用	656,619,831.10	686,493,150.77	-4.35

财务费用	60,397,741.20	98,973,372.79	-38.98
经营活动产生的现金流量净额	1,135,004,610.27	-27,608,737.99	4,211.03
投资活动产生的现金流量净额	1,270,408,692.62	-4,542,413,675.48	127.97
筹资活动产生的现金流量净额	-1,118,528,079.74	5,209,890,543.08	-121.47

1. 收入和成本分析

√适用 □ 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

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

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

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

(2). 成本分析表

单位：元

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

(3). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □ 不适用

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

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

2. 费用

√适用 □ 不适用

单位:元币种:人民币

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

3. 现金流

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元币种:人民币

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

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 资产及负债状况

单位: 元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	8,451,568,474.05	10.57	7,171,141,538.27	9.00	17.86	本期变动主要系销售回款及发行融资融券

						所致。
预付款项	2,949,634,536.53	3.69	4,657,623,756.78	5.85	-36.67	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系预付土地款转为存货和投资性房地产所致。
其他应收款	3,653,128,878.43	4.57	4,983,912,904.42	6.26	-26.70	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系减少关联方应收款所致。
存货	30,306,281,188.35	37.91	29,873,167,236.74	37.51	1.45	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系新增开发项目所致。
投资性房地产	25,529,560,000.00	31.93	24,632,399,604.41	30.93	3.64	因同一控制下企业合并，年初数追溯调整，本期变动主要系出售北京世茂国际中心项目，新增自持物业，且公允价值增值。
固定资产	1,671,033,869.71	2.09	565,688,992.27	0.71	195.40	本期变动主要系增加福建康莱德酒店。
短期借款	-	-	537,000,000.00	0.67	-100.00	本期变动主要系发行公司债、短期融资券和中期票据替代传统银行贷款。
一年内到期的非流动负债	2,122,834,601.63	2.66	446,880,000.00	0.56	375.03	
其他流动负债	3,993,972,151.84	5.00	3,997,381,361.52	5.02	-0.09	
长期借款	2,874,297,500.00	3.60	4,789,880,000.00	6.01	-39.99	
应付债券	6,465,265,527.34	8.09	4,963,806,085.18	6.23	30.25	
应付账款	9,004,741,540.65	11.26	8,836,622,468.15	11.10	1.90	本期变动主要系预估工程款增加。
预收款项	6,226,600,116.08	7.79	6,131,047,756.83	7.70	1.56	本期变动主要系项目销售。

其他应付款	12,036,131,741.48	15.05	10,483,558,516.37	13.16	14.81	本期变动主要系应付关联方款项增加。
-------	-------------------	-------	-------------------	-------	-------	-------------------

2. 截至报告期末主要资产受限情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元币种：人民币

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

(四) 行业经营性信息分析

☒ 适用 ☐ 不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

☒ 适用 ☐ 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	在建及拟建建筑面积(万平方米)	规划计容建筑面积(万平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	天津	/	/	24	18	否	-	/
2	济南	/	/	7	1	否	-	/
3	常熟	/	/	20	15	否	-	/
4	昆山	/	/	6	6	否	-	/
5	苏州工业园7#-湖滨	/	/	15	15	是	15	49%
6	苏州工业园6#-世纪	/	/	15	7	是	15	40%
7	青岛世奥大厦	/	/	14	11	是	14	75%
8	青岛国际中心	/	/	22	16	否	-	/
9	青岛诺沙湾	/	/	29	21	否	-	/
10	常州	/	/	9	7	否	-	/

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

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □ 不适用

单位：亿元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	天津	天津	住宅	在建	20	28	35	10	11	39	1
2	山东	济南	商业	在建	11	28	36	7	30	40	4
3	江苏	常熟	商业	在建	32	86	110	-	90	49	-
4	江苏	昆山	商业	拟建	2	6	6	-	-	6	0.005
5	江苏	常熟黄路	住宅	竣工	5	13	17	-	17	15	1
6	江苏	苏州	住宅	拟建	15	15	15	1	-	36	1

		工 业 园 7#- 湖滨									
7	江苏	苏 州 工 业 园 6#- 世纪	住宅	在建	15	10	22	15	7	47	2
8	山东	青 岛 世 奥 大厦	商业	拟建	1	11	14	-	-	27	0.41
9	山东	青 岛 国 际 中心	商业	在建	9	17	24	-	2	40	0.07
10	山东	青 岛 诺 沙 湾	住宅	在建	32	48	65	27	36	40	3
11	江苏	常州	商业	在建	6	19	22	1	14	12	1
12	江苏	无锡	商 业 及 住 宅	在建	7	47	65	-	17	60	1
13	浙江	宁 波 包 家 漕	商业	竣工	2	8	10	-	10	10	1
14	浙江	宁 波 滨 江	商 业 及 住 宅	在建	6	12	17	-	11	17	1
15	浙江	宁 波 孙家	住宅	在建	10	19	25	14	-	17	1
16	江苏	南京	商 业 及 住 宅	在建	48	144	172	34	90	125	21
17	上海	上海	商业	在建	43	20	39	6	34	28	3
18	湖北	武汉	商业	在建	149	86	98	54	23	45	2
19	辽宁	沈阳	商业	在建	6	75	88	21	6	60	1
20	湖南	长沙	商业	在建	1	18	23	23	-	27	2
21	福建	石 狮 新 城	商 业 及 住 宅	在建	58	127	159	105	15	200	17
22	福建	石 狮 房 地 产	商 业 及 住 宅	在建	35	99	118	68	39		
23	福建	石 狮 新 里 程	商 业 及 住 宅	拟建	12	19	19	-	-		
24	山东	济 南 天 城	商 业 及 住 宅	在建	12	62	91	47	20	38	5
25	福建	厦 门 集 美	商 业 及 住 宅	在建	11	38	52	52	-	70	2

26	江西	南昌水城	商业	在建	15	25	29	13	11	35	3
27	浙江	杭州智慧之门	商业	在建	3	27	39	4	3	21	1
28	广东	深圳前海	商业	在建	1	16	19	19	1	50	3
29	山东	济南小鸭	商业住宅	拟建	7	31	31	-	-	33	18
30	福建	泉州洛江	商业住宅	拟建	9	24	24	-	-	36	16
	合计				585	1,176	1,485	520	486	1,227	111

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □ 不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(万平方米)	已预售面积(万平方米)
1	江苏	苏州	商业	3.35	1.15
2	江苏	苏州木渎	住宅	0.20	0.20
3	江苏	常熟黄河路	住宅	2.71	2.70
4	江苏	苏州园区	住宅	3.70	2.57
5	山东	青岛诺沙湾	住宅	12.89	12.08
6	山东	青岛国际中心	商业	0.98	-
7	山东	青岛拾贰府	住宅	0.06	0.06
8	山东	济南	商业	5.05	0.88
9	山东	济南天城	商业及住宅	10.24	7.48
10	江苏	徐州	商业	4.29	1.18
11	江苏	常州	商业	5.31	3.31
12	江苏	无锡	商业及住宅	0.51	0.51
13	浙江	宁波滨江	商业及住宅	2.79	1.65
14	浙江	宁波包家漕	商业	5.39	1.69
15	浙江	宁波湾头	商业	4.83	4.83
16	天津	天津	住宅	3.66	3.56
17	福建	厦门	商业	0.19	-0.03
18	北京	北京	商业	7.78	7.78
19	江苏	南京	商业及住宅	3.07	2.63
20	湖北	武汉	商业	1.78	1.38
21	上海	上海	商业	2.49	0.80
22	福建	石狮	商业及住宅	36.42	19.31
23	福建	厦门集美	商业及住宅	6.28	6.26
24	广东	深圳前海	商业	0.81	0.81
25	浙江	杭州智慧之门	商业	2.35	2.27
26	江西	南昌水城	商业	2.19	1.53
			合计	129.34	86.59

4. 报告期内房地产出租情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	环渤海	北京	办公楼	70,175	146,486,836	是	5
2	环渤海、长三角	济南、上海、苏州、昆山、绍兴等	广场	1,194,718	395,346,695	是	3
3	长三角	芜湖、上海等	其他	45,811	11,750,779	是	3
		合计		1,310,704	553,584,310		

5. 报告期内公司财务融资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
15,456,369,780.81	5.83	949,164,980.89

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

☒ 适用 ☐ 不适用

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

(1) 重大的股权投资

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 重大的非股权投资

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

☒ 适用 ☐ 不适用

截至 2016 年 12 月 31 日止，公司持有海通证券股份有限公司流通股 8,500,000 股，期末市价为 15.75 元/股，期末公允价值为 133,875,000.00 元；

截至 2016 年 12 月 31 日止，公司持有万达电影院线股份有限公司限售非流通股 13,506,212 股，为具有锁定期限的股票，取得成本为 74.04 元/股，期末市价为 54.07 元/股。根据《非公开发

行有明确锁定期股票的公允价值的确定方法》，确定的万达院线 13,506,212 股期末公允价值为 730,280,882.84 元。该部分万达院线股票已于 2017 年 1 月 4 日上市流通。

(六) 重大资产和股权出售

☒ 适用 ☐ 不适用

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

(七) 主要控股参股公司分析

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	净利润
南京世茂房地产开发有限公司	7,835,486,780.22	2,314,256,299.95	609,495,167.96
上海世茂新体验置业有限公司	5,698,503,015.20	2,458,069,752.96	1,717,641,176.83
济南世茂置业有限公司	5,394,477,477.75	2,400,545,316.56	226,991,364.03
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	4,115,185,264.91	1,302,664,991.83	252,200,670.57
济南世茂天城置业有限公司	5,751,621,386.19	1,999,490,632.62	539,357,588.11
杭州世茂瑞盈置业有限公司	1,924,194,241.49	1,544,465,654.01	134,852,258.80
前海世茂发展（深圳）有限公司	6,432,920,527.95	4,458,404,798.54	256,273,663.45

(八) 公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

一、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

☒ 适用 ☐ 不适用

展望 2017 年，政府将加强宏观调控，大力深化改革开放，确保经济运行保持在合理区间。在“财政政策要更加积极有效”和“货币政策要保持稳健中性”的背景下，政府将在区间调控基础上加强定向调控、相机调控，提高预见性、精准性和有效性，未来将更注重消费、投资、区域、产业、环保等政策的协调配合，为经济发展营造良好环境。预计 2017 年房地产政策仍保持延续性，坚持因城施策的基调，抑制一、二线城市投资投机需求，积极推进三、四线城市去库存，政府将坚持

住房的居住属性，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，包括房地产相关财税改革、农村土地改革等在内的一系列制度建设将有新的进展。

（二） 公司发展战略

☒ 适用 ☐ 不适用

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

（三） 经营计划

☒ 适用 ☐ 不适用

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

（四） 可能面对的风险

☒ 适用 ☐ 不适用

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

2 导致暂停上市的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

☐ 适用 ☒ 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

☒适用 ☐不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见公司年报全文财务报表附注八；

本年度新纳入合并范围的子公司详见公司年报全文财务报表附注七；

本年度不再纳入合并范围的子公司详见公司年报全文财务报表附注七。