

公司代码：600823

公司简称：世茂股份

上海世茂股份有限公司

2015 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 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。
- 1.5 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
电话	021-20203388
传真	021-20203399
电子信箱	600823@shimaoco.com

1.6 2015 年度母公司净利润 779,617,395.77 元，连同母公司上年度可供股东分配的利润 382,477,251.45 元，扣除公允价值变动形成的收益 166,500,000.00 元和提取的法定盈余公积 77,961,739.58 元及已宣告分配的股利 199,310,607.46 元，本年度末实际可供股东分配的利润为 718,322,300.18 元。以截至 2015 年 12 月 31 日公司总股本 1,913,861,358 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.1 元(含税)，合计派发 210,524,749.38 元；同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股，共计 765,544,543 股。

二 报告期主要业务或产品简介

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，打造高标准的商业综合体；业务领域主要涉及房地产开发与销售、商业物业管理与经营及多元商业投资。

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

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

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	65,347,776,653.12	58,900,514,434.57	10.95	50,382,781,896.28
营业收入	15,032,804,825.89	12,700,954,264.84	18.36	10,153,469,910.41
归属于上市公司股东的净利润	2,045,633,988.21	1,892,146,372.41	8.11	1,643,190,122.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	922,691,398.26	1,415,284,133.50	-34.81	1,360,845,830.37
归属于上市公司股东的净资产	19,461,636,909.08	16,077,935,247.56	21.05	14,202,296,758.97
经营活动产生的现金流量净额	445,164,982.78	76,162,301.77	484.50	2,498,187,346.94
期末总股本	1,913,861,358.00	1,172,415,338.00	63.24	1,170,595,338.00
基本每股收益	1.16	1.07	8.41	0.93

(元/股)				
稀释每股收益 (元/股)	1.16	1.07	8.41	0.93
加权平均净资产 收益率(%)	11.95	12.43	减少0.48个百 分点	12.15

四 2015年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

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

五 股本及股东情况

5.1 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

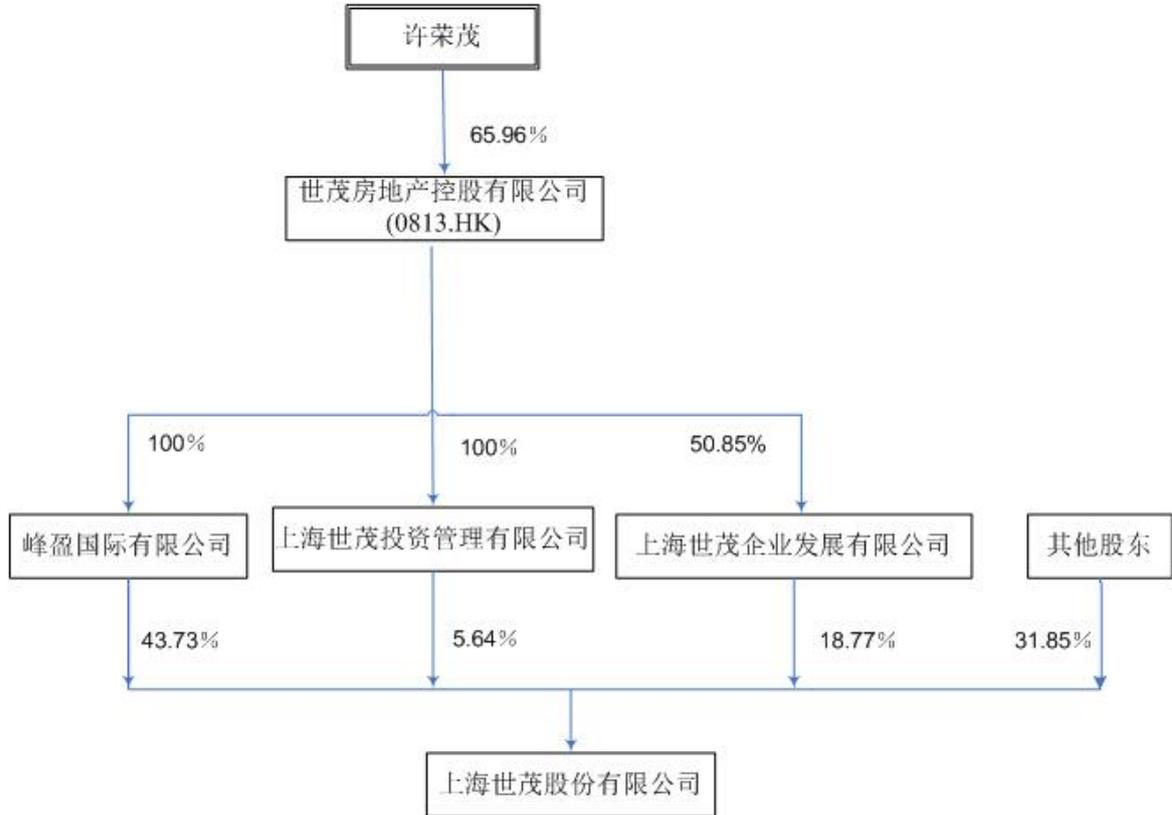
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)					35,656		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					36,083		
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	279,000,000	837,000,000	43.73		质押	324,920,000	境外 法人
上海世茂企 业发展有限 公司	119,764,737	359,294,211	18.77		质押	100,500,000	境内 非国 有法 人
上海世茂投 资管理有限	36,000,000	108,000,000	5.64		质押	108,000,000	境内 非国

公司							有法人
华夏人寿保险股份有限公司一万能保险产品	50,556,117	50,556,117	2.64	50,556,117	无		未知
中国证券金融股份有限公司	32,496,730	32,496,730	1.70		无		未知
天安财产保险股份有限公司一保赢1号	30,333,670	30,333,670	1.58	30,333,670	无		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	25,236,500	25,236,500	1.32		无		未知
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	7,342,425	22,027,275	1.15		无		国有法人
申万菱信基金一工商银行一申万菱信一创盈定增58号资产管理计划	20,222,447	20,222,447	1.06	20,222,447	无		未知
中国工商银行股份有限公司一华泰柏瑞惠利灵活配置混合型证券投资基金	19,211,324	19,211,324	1.00	19,211,324	无		未知
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。						

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

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

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

2015年，公司在董事会的科学决策下，经营管理层认真贯彻董事会决议精神，通过全体员工的共同努力，为全体股东创造了丰厚的投资回报和长期的企业价值。

一、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入150.33亿元，同比增长18.36%；实现净利润29.19亿元，同比

增长 11.93%；归属于母公司的净利润 20.46 亿元，同比增长 8.11%。公司实现物业销售收入 137.84 亿元；实现非物业销售收入 12.49 亿元，非物业销售收入在公司整体营业收入的占比已达到 8.31%，并预计将在未来保持持续增长。报告期内，公司进一步增强经营管理能力，公司下属商业地产开发、商业投资运营、多元投资等业态经营业务继续保持良好的发展势头，经营水平得到不断提升。

房地产开发方面，报告期内，公司实现合同签约额 177.1 亿元，较 2014 年同比实现 10.4% 的增长；合同签约面积 140 万平方米，同比增长 13.4%，顺利完成年初制定的 176 亿元销售目标。2015 年，公司坚持产品定位与市场需求相结合，营销推盘节奏与市场动态发展相结合，通过下属石狮、济南、南京、青岛、宁波、苏州、常熟、上海、徐州、常州、武汉等项目的销售，持续加大物业销售力度，取得了良好的销售业绩和库存去化效果。报告期内，公司项目开发有序推进，年内新增开工面积 54 万平方米，当年施工面积达到 657 万平方米，竣工面积达到 106 万平方米，公司持有的经营性物业面积达到 100 万平方米。截止到 12 月末，公司持有的土地储备 956 万平方米，为公司后续发展提供有力支持和保障。报告期内，公司以市场、客户为导向，以年度经营目标为核心，稳步推进各项运营管控措施，优化组织架构及业务流程，努力提高各业务条线的专业能力和管理能力，最终实现企业运营效率和管理水平的显著持续提升。

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

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

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

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	15,032,804,825.89	12,700,954,264.84	18.36
营业成本	9,573,314,930.62	7,442,731,603.65	28.63
销售费用	549,698,690.00	571,947,756.67	-3.89
管理费用	651,711,721.93	619,795,993.30	5.15
财务费用	112,845,502.41	63,312,069.77	78.24
经营活动产生的现金流量净额	445,164,982.78	76,162,301.77	484.50
投资活动产生的现金流量净额	-1,342,443,009.86	-1,221,781,090.25	-9.88
筹资活动产生的现金流量净额	2,346,591,184.71	854,353,296.24	174.66

1. 收入和成本分析

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	14,262,078,684.07	9,392,155,381.57	34.15	17.83	29.03	-14.33
其他	770,726,141.82	181,159,549.05	76.49	29.09	10.70	5.37
合计	15,032,804,825.89	9,573,314,930.62	36.32	18.36	28.63	-12.27
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅销售	10,775,047,652.18	7,500,037,993.73	30.39	202.04	179.39	22.79
商业地产销售	3,008,712,643.14	1,842,008,284.16	38.78	-62.90	-59.44	-11.86
房地产租赁	478,318,388.75	50,109,103.68	89.52	12.25	-5.12	2.18
百货业务	5,820,683.19	5,627,126.17	3.33	-68.81	-66.89	-62.71
电影院业务	325,093,485.93	138,988,200.96	57.25	39.25	37.39	1.02
酒店服务业务	81,764,520.66	34,512,351.62	57.79	-26.22	-12.20	-10.44
物业管理	252,370,196.69	8,761.94	100.00	55.71	-98.88	0.48
其他	105,677,255.35	2,023,108.36	98.09	46.76	-62.57	6.05
合计	15,032,804,825.89	9,573,314,930.62	36.32	18.36	28.63	-12.27
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增	营业成本比上年增	毛利率比上年增减

				减 (%)	减 (%)	(%)
华东地区	14,213,955,563.93	8,999,593,258.15	36.68	38.58	55.74	-15.99
华北地区	589,212,235.00	443,967,400.97	24.65	-62.24	-55.06	-32.82
东北地区	29,065,452.36	806,750.78	97.22	-62.99	-93.31	14.85
华中地区	147,476,227.08	125,167,569.98	15.13	-80.29	-81.03	28.00
西南地区	53,095,347.52	3,779,950.74	92.88	-7.16	-12.02	0.42
合计	15,032,804,825.89	9,573,314,930.62	36.32	18.36	28.63	-12.27

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

住宅销售和商业地产销售变化：主要系公司本年产品结构的变动所致。

(2). 成本分析表

单位：元

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

2. 费用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
销售费用	549,698,690.00	571,947,756.67	-3.89	主要系报告期加强费效管理，控制开支。
管理费用	651,711,721.93	619,795,993.30	5.15	增加主要系报告期内地产业务收入增加，商铺租赁业务及电影院业务等商业业态规模扩大所致。
财务费用	112,845,502.41	63,312,069.77	78.24	主要系报告期发行短期融资券、中期票据及借款增加所致。

3. 现金流

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

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	6,633,782,392.95	10.15	5,189,585,343.06	8.81	27.83	增加主要系销售回款及发行

						融资券所致。
应收票据	9,816,235.47	0.02	3,824,442.00	0.01	156.67	增加主要系报告期收取业主商业承兑汇票所致。
应收账款	1,645,830,344.85	2.52	1,082,705,970.70	1.84	52.01	增加主要系报告期房地产销售增加。
预付款项	617,204,733.78	0.94	3,269,682,250.15	5.55	-81.12	减少主要系报告期预付土地款转为存货以及收回宁波湾头项目营运资金。
其他应收款	2,295,861,253.00	3.51	1,401,857,650.47	2.38	63.77	增加主要系报告期增加关联方往来款及应收保证金。
存货	26,243,533,937.21	40.16	22,742,325,165.06	38.61	15.40	增加主要系报告期项目开发增加所致。
其他流动资产	1,083,348,823.44	1.66	631,286,973.73	1.07	71.61	增加主要系报告期预缴土增税及增加结构性存款所致。
可供出售金融资产	1,289,486,706.21	1.97	289,526,706.21	0.49	345.38	增加主要系报告期新增持有万达电影院线流通股所致。
长期股权投资	2,083,394,354.69	3.19	4,713,215,450.18	8.00	-55.80	减少主要系报告期变更合并范围所致。
投资性房地产	21,337,800,000.00	32.65	17,530,800,000.00	29.76	21.72	增加主要系报告期内新增投资性房地产及公允价值增值所致。
短期借款	537,000,000.00	0.82	2,985,900,000.00	5.07	-82.02	减少主要系报告期发行短期融资券及中期票据，替换传统银行贷款所致。
一年内到期的非流动负债	446,880,000.00	0.68	2,788,600,000.00	4.73	-83.97	
长期借款	4,499,880,000.00	6.89	4,144,880,000.00	7.04	8.56	
应付票据	382,250,208.80	0.58	209,659,109.34	0.36	82.32	增加主要系报

						告期开具商业承兑汇票给供应商所致。
应付账款	8,203,152,572.49	12.55	5,983,722,701.23	10.16	37.09	增加主要系报告期预提工程款增加。
应付利息	406,044,098.19	0.62	108,663,913.03	0.18	273.67	增加主要系预提短期融资券以及中期票据利息所致。
其他应付款	5,883,423,798.01	9.00	9,900,270,714.28	16.81	-40.57	减少主要系报告期减少关联方往来所致。
其他流动负债	3,997,381,361.52	6.12	-	-	-	增加主要系报告期发行短期融资券 40 亿，中期票据 30 亿所致。
应付债券	4,963,806,085.18	7.60	1,982,110,297.12	3.37	150.43	
实收资本（或股本）	1,913,861,358.00	2.93	1,172,415,338.00	1.99	63.24	增加主要系报告期实施利润分配所致。
资本公积	3,761,060,134.80	5.76	2,992,302,763.41	5.08	25.69	增加主要系报告期实施利润分配所致。

(四) 行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	在建及拟建建筑面积(万平方米)	规划计容建筑面积(万平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(万平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	天津	/	/	23	18	否	-	/
2	济南	/	/	12	5	否	-	/
3	常熟	/	/	20	15	否	-	/
4	昆山	/	/	6	6	否	-	/
5	常熟黄河路	/	/	6	6	否	-	/
6	苏州工业园	/	/	15	15	是	15	49%

	7#-湖滨								
7	苏州工业园 6#-世纪	/	/	22	10	是	22	40%	
8	青岛世奥大厦	/	/	14	11	是	14	75%	
9	青岛国际中心	/	/	22	16	否	-	/	
10	青岛诺沙湾	/	/	39	29	否	-	/	
11	常州	/	/	8	7	否	-	/	
12	无锡	/	/	48	34	是	48	48%	
13	宁波包家漕	/	/	10	8	否	-	/	
14	宁波滨江	/	/	17	12	否	-	/	
15	宁波孙家	/	/	25	19	是	25	40%	
16	厦门	/	/	17	9	是	17	51%	
17	南京	/	/	96	83	是	96	50%	
18	上海	/	/	8	4	否	-	/	
19	武汉	/	/	65	53	是	65	51%	
20	沈阳	/	/	82	70	否	-	/	
21	长沙	/	/	23	18	是	23	49%	
22	石狮新城	/	/	150	119	是	150	36%	
23	石狮房地产	/	/	118	99	是	118	36%	
24	石狮新里程	/	/	19	19	是	19	36%	
25	济南天城	/	/	91	62	否	-	/	

2. 报告期内房地产开发投资情况

单位：亿元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(万平方米)	项目规划计容建筑面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	在建建筑面积(万平方米)	已竣工面积(万平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	天津	天津	住宅	在建	20	28	34	5	11	39	1
2	山东	济南	商业	在建	11	28	36	12	24	40	6
3	江苏	常熟	商业	在建	32	86	110	15	90	49	0.13
4	江苏	昆山	商业	拟建	2	6	6	-	-	6	0.01
5	江苏	常熟黄河路	住宅	在建	5	13	17	6	11	15	4
6	江苏	苏州工业园7#-湖滨	住宅	拟建	15	15	15	1	-0	36	2
7	江苏	苏州工	住宅	在建	15	10	22	22	-	47	2

		业园 6#-世纪										
8	山东	青岛世奥商业	商业	拟建	1	11	14	-	-	27	0.06	
9	山东	青岛国际中心	商业	在建	9	17	24	-	2	40	0.26	
10	山东	青岛诺沙湾	住宅	在建	32	48	65	36	26	40	7	
11	江苏	常州	商业	在建	6	19	22	1	14	12	2	
12	江苏	无锡	商业及住宅	在建	7	47	65	-	17	13	1	
13	浙江	宁波包家漕	住宅	在建	2	8	10	10	-	10	1	
14	浙江	宁波滨江	商业	在建	6	12	17	11	-	17	2	
15	浙江	宁波孙家	住宅	在建	10	19	25	14	-	17	0.53	
16	福建	厦门	商业	在建	3	27	35	17	18	50	8	
17	江苏	南京	商业及住宅	在建	48	148	176	47	80	125	26	
18	上海	上海	商业	在建	43	20	39	6	31	28	3	
19	湖北	武汉	商业	在建	149	76	89	54	23	45	6	
20	辽宁	沈阳	商业	在建	6	75	88	21	6	60	0.47	
21	湖南	长沙	商业	在建	1	18	23	23	-	27	3	
22	福建	石狮新城	商业及住宅	在建	58	127	159	97	9			
23	福建	石狮房地产	商业及住宅	在建	35	99	118	107	-	200	20	
24	福建	石狮新里程	商业及住宅	拟建	12	19	19	-	-			
25	山东	济南天城	商业及住宅	在建	12	62	91	45	-	38	5	

3. 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (万平方米)	已预售面积 (万平方米)
1	江苏	常熟	商业	0.39	0.39
2	江苏	苏州	商业	6.61	3.40
3	浙江	杭州	商业	0.01	0.01
4	江苏	苏州木渎	商业	2.38	2.18
5	江苏	常熟黄河路	商业	10.79	8.12
6	江苏	苏州园区	商业	4.24	2.31
7	山东	青岛诺沙湾	商业	12.19	9.20
8	山东	青岛国际中心	商业	0.98	0.02
9	山东	青岛拾贰府	商业	0.15	0.10
10	山东	济南	商业	7.59	3.18
11	山东	济南天城	商业及住宅	21.96	16.35

12	江苏	徐州	商业	5.92	1.61
13	江苏	常州	商业	7.21	1.87
14	江苏	无锡	商业及住宅	4.27	2.76
15	浙江	宁波滨江	商业	7.76	4.97
16	浙江	宁波包家漕	商业	7.38	2.06
17	浙江	宁波湾头	商业	4.29	4.29
18	天津	天津	商业	4.16	2.38
19	福建	厦门	商业	0.61	0.41
20	江苏	南京	商业及住宅	24.08	18.82
21	湖北	武汉	商业	1.94	1.27
22	上海	上海	商业	4.23	1.73
23	福建	石狮	商业及住宅	78.85	52.60

4. 报告期内房地产出租情况

单位：亿元币种：人民币

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

5. 报告期内公司财务融资情况

单位：万元币种：人民币

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

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司长期股权投资余额为 20.83 亿元。具体内容请详见财务报表附注七长期股权投资。

(1) 重大的股权投资

不适用。

(2) 重大的非股权投资

不适用。

(3) 以公允价值计量的金融资产

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

截止 2015 年 12 月 31 日，公司持有万达电影院线股份有限公司限售非流通股 13,506,212 股，期

末公允价值为 1,000,000,000.00 元。

(六) 重大资产和股权出售

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

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

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

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

(七) 主要控股参股公司分析

单位：元币种：人民币

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

(八) 公司控制的结构化主体情况

无。

二、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

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

(二) 公司发展战略

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

(三) 经营计划

根据公司目前开发项目，2016年，公司计划实现合约销售177亿元，合约销售面积达到140万平方米。公司计划于2016年度资本性开支约需189.3亿元，三项费用预计13.7亿元，计划采用银行借款、债权融资、预售房款、委托贷款等融资手段满足资金需求。

(四) 可能面对的风险

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

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

无。

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

无。

7.3 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。

公司名称	合并范围变化原因
上海茂沁投资管理有限公司	非同一控制下企业合并
常熟世茂新纪元置业有限公司	非同一控制下企业合并
绍兴世茂投资发展有限公司	非同一控制下企业合并
宁波世茂新腾飞置业有限公司	非同一控制下企业合并
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	本期处置
宁波鼎峰房地产开发有限公司	本期处置
济南世茂彩石置业有限公司	本期处置
重庆世茂影院管理有限公司	本期处置
绍兴世茂影院管理有限公司	本期处置
苏州世茂影院管理有限公司	本期处置
昆山世茂影院管理有限公司	本期处置
福州世茂影院管理有限公司	本期处置
徐州世茂影院管理有限公司	本期处置

上海世茂影院管理有限公司	本期处置
济南世茂影院管理有限公司	本期处置
南昌世茂影院管理有限公司	本期处置
昆明世茂影院有限公司	本期处置
洛阳世茂影院有限公司	本期处置
贵阳世茂影院管理有限公司	本期处置
南通世茂影院管理有限公司	本期处置
上海虹桥世茂影院管理有限公司	本期处置
上海世茂御餐饮管理有限公司	新设子公司
上海博希商务咨询有限公司	新设子公司
上海希美投资中心（有限合伙）	新设子公司
闽侯世茂商业管理有限公司	新设子公司
上海硅浩信息科技有限公司	新设子公司
上海欣易投资咨询有限公司	新设子公司
上海杏熙投资咨询有限公司	新设子公司

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。