

**上海世茂股份有限公司**

**600823**

**2009 年半年度报告**

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、董事会报告.....	6
六、重要事项.....	10
七、财务报告.....	18
八、备查文件目录.....	62

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 除周金伦独立董事因出差委托韩淑温独立董事出席并表决外，公司董事均出席董事会会议。

(三) 上海上会会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经常性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

(六) 公司负责人许荣茂、主管会计工作负责人许薇薇及会计机构负责人(会计主管人员)陈汝侠声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 二、公司基本情况

### (一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：上海世茂股份有限公司  
公司法定中文名称缩写：世茂股份  
公司英文名称：Shanghai Shimao Co., Ltd
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所  
公司 A 股简称：世茂股份  
公司 A 股代码：600823
- 3、 公司注册地址：上海市九江路 619 号 23F  
公司办公地址：上海市银城中路 68 号时代金融中心 36 楼  
邮政编码：200120  
公司国际互联网网址：www.shimao.com.cn  
公司电子信箱：600823@shimao.com.cn
- 4、 法定代表人：许荣茂
- 5、 公司董事会秘书：葛卫东  
电话：021-38968188  
传真：021-38968199  
E-mail：600823@shimao.com.cn  
联系地址：上海市银城中路 68 号时代金融中心 36 楼  
公司证券事务代表：俞峰  
电话：021-38968188  
传真：021-38968199  
E-mail：600823@shimao.com.cn  
联系地址：上海市银城中路 68 号时代金融中心 36 楼
- 6、 公司信息披露报纸名称：《上海证券报》  
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn  
公司半年度报告备置地点：上海市银城中路 68 号时代金融中心 36 楼

### (二) 主要财务数据和指标

#### 1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比 上年度期末增 减(%)
		调整后	调整前	
总资产	12,474,503,472.36	8,073,159,727.40	2,714,721,834.26	54.52
所有者权益(或股东 权益)	6,098,288,095.47	4,006,346,101.01	1,168,732,277.52	52.22

每股净资产(元)	5.21	8.38	2.44	-37.83
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
营业利润	65,080,018.67	95,822,582.77	97,668,420.95	-32.08
利润总额	64,673,343.95	95,304,141.27	98,727,087.77	-32.14
净利润	34,141,006.18	25,330,493.83	33,158,131.43	34.78
扣除非经常性损益后的净利润	23,418,808.00	32,445,611.93	32,138,164.97	-27.82
基本每股收益(元)	0.058	0.053	0.069	9.43
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.039	0.068	0.067	-42.65
稀释每股收益(元)	0.058	0.053	0.069	9.43
净资产收益率(%)	0.56	0.63	2.26	减少0.07个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-507,542,019.12	-387,022,636.90	-262,006,581.66	31.14
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.43	-0.81	-0.55	-46.91

## 2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-21,797.12	处置固定资产
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-9,803,904.65	新合并9家项目公司1-5月所产生的损益
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	27,573,661.82	公司对经营性物业采用公允价值模式进行后续计量的调整
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-384,877.60	其他营业外收支净额
少数股东权益影响额	150,862.50	
所得税影响额	-6,791,746.77	
合计	10,722,198.18	

## 三、股本变动及股东情况

## (一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	119,366,466	24.95	134,240,000				134,240,000	253,606,466	21.66
其中：境内非国有法人	119,366,466	24.95	134,240,000				134,240,000	253,606,466	21.66

持股									
境内自然人持股									
4、外资持股			558,000,000			558,000,000	558,000,000	47.67	
其中：境外法人持股			558,000,000			558,000,000	558,000,000	47.67	
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	119,366,466	24.95	692,240,000			692,240,000	811,606,466	69.33	
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	358,988,872	75.05					358,988,872	30.67	
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计	358,988,872	75.05					358,988,872	30.67	
三、股份总数	478,355,338	100					1,170,595,338	100	

1、股份变动的批准情况

2008年9月3日，公司收到中国证券监督管理委员会证监许可[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》，核准公司向Peak Gain International Limited（峰盈国际有限公司）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购买相关资产；向上海世茂企业发展有限公司发行6,224万股人民币普通股，上海世茂企业发展有限公司以现金认购。

2、股份变动的过户情况

2009年5月13日，公司办理完毕Peak Gain International Limited（峰盈国际有限公司）、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股权登记相关事宜，并于2009年5月18日在《上海证券报》刊登《上海世茂股份有限公司向特定对象发行股份购买资产实施情况报告暨股份变动公告》。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数							35838 户
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
峰盈国际有限公司	境外法人	47.67	558,000,000	558,000,000	558,000,000	0	
上海世茂企业发展有限公司	其他	20.44	239,249,474	62,240,000	180,904,466	质押 145,000,000	
北京世茂投资发展有限公司	其他	6.15	72,000,000	72,000,000	72,000,000	0	
国泰君安—建行—香港上海汇丰银行有限公司	其他	1.98	23,187,492	2,900,000	0	0	
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	国有法人	1.25	14,684,850		0	0	
DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT	其他	1.17	13,678,817	3,160,000	0	0	

海通证券股份有限公司	其他	1.13	13,244,174		0	0
上海凯石投资管理有限公司	其他	0.96	11,244,896	11,244,896	0	0
上海国际信托有限公司	其他	0.73	8,599,500		0	0
上海申能资产管理有限公司	其他	0.63	7,423,816	-1,471,572	0	0
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类		
上海世茂企业发展有限公司		58,345,008		人民币普通股		
国泰君安-建行-香港上海汇丰银行有限公司		23,187,492		人民币普通股		
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会		14,684,850		人民币普通股		
DEUTSCHE BANK AKTIENGE SELLS CHAFT		13,678,817		人民币普通股		
海通证券股份有限公司		13,244,174		人民币普通股		
上海凯石投资管理有限公司		11,244,896		人民币普通股		
上海国际信托有限公司		8,599,500		人民币普通股		
上海申能资产管理有限公司		7,423,816		人民币普通股		
上海浦东国有资产投资管理有限公司		7,371,000		人民币普通股		
加拿大丰业银行		7,138,386		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		<p>公司前 10 名股东中，除峰盈国际有限公司、上海世茂企业发展有限公司、北京世茂投资发展有限公司具有关联关系外，公司未知其余前 10 名股东之间及前 10 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。</p> <p>除同一单位外，公司未知前 10 名无限售条件流通股股东与前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况。</p>				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	峰盈国际有限公司	558,000,000	2012 年 5 月 13 日	558,000,000	详见备注 1
2.	上海世茂企业发展有限公司	118,664,466	2009 年 8 月 22 日	118,664,466	股改限售 详见备注 2
3.		62,240,000	2012 年 5 月 13 日	62,240,000	详见备注 1
4.	北京世茂投资发展有限公司	72,000,000	2012 年 5 月 13 日	72,000,000	详见备注 1
5.	上海国志房产开发公司	702,000	2009 年 8 月 22 日	702,000	股改限售

备注:

(1) 根据公司于本报告期实施完毕的“向特定对象发行股份购买资产”方案，公司股东峰盈国际有限公司、上海世茂企业发展有限公司及北京世茂投资发展有限公司相应认购股份自上市之日起限售期为三年，具体可上市交易时间见本表。

(2) 上海世茂企业发展有限公司所持有的有限售条件股份 118,664,466 股将在 2009 年 8 月 22 日股改解禁可上市交易后亦将履行前述承诺，即于 2012 年 5 月 13 日可上市交易。

2、控股股东及实际控制人变更情况

新控股股东名称	峰盈国际有限公司 (Peak Gain International Limited)
控股股东发生变更的日期	2009 年 5 月 13 日
披露控股股东发生变更相关信息的指定报纸	《上海证券报》
披露控股股东发生变更相关信息的日期	2009 年 5 月 18 日

控股股东及实际控制人变更情况的说明:

2009 年 5 月 13 日，公司完成向峰盈国际有限公司 (Peak Gain International Limited)、上海世茂企业发展有限公司和北京世茂投资发展有限公司发行股份购买资产的股权登记相关事宜。至此，峰盈国际有限公司持股比例为 47.67%，成为公司第一大股东；上海世茂企业发展有限公司持股比例为 20.44%，成为公司第二大股东；公司实际控制人依然为许荣茂先生。

#### 四、董事、监事和高级管理人员情况

##### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

##### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2009年2月26日,公司第四届董事会第四十五次会议选举许荣茂先生、许世坛先生、周黎明先生、管红艳女士、孙跃凯先生为第五届董事会董事候选人,选举周金伦先生、陈松先生、胡鸿高先生、韩淑温女士为第五届董事会独立董事候选人。公司第四届监事会第二十二次会议选举汤沸女士、马中先生、金秀芸女士为第五届监事会监事候选人。公司员工大会选举王蕤女士、王瑾女士为第五届监事会职工监事。

2009年3月20日,公司2008年度(第十六次)股东大会选举许荣茂先生、许世坛先生、周黎明先生、管红艳女士、孙跃凯先生为第五届董事会董事,选举周金伦先生、陈松先生、胡鸿高先生、韩淑温女士为第五届董事会独立董事,选举汤沸女士、马中先生、金秀芸女士为第五届监事会监事。

2009年3月20日,公司第五届董事会第一次会议选举许荣茂先生为第五届董事会董事长并聘任其为公司总裁(暂兼),选举许世坛先生为第五届董事会副董事长,聘任周黎明先生为公司副总裁,聘任管红艳女士为公司首席财务官,聘任王振国先生为公司助理总裁,聘任葛卫东先生为公司董事会秘书。

2009年6月12日,公司第五届董事会第四次会议经审议,同意许薇薇女士为公司第五届董事会董事候选人及聘任其为公司总裁,聘任邓炳辉先生为公司副总裁,聘任宋垚女士为公司副总裁,聘任叶子慧先生为公司助理总裁,聘任李俊杰先生为公司助理总裁。

2009年6月30日,公司2009年(第一次)临时股东大会选举许薇薇女士为公司第五届董事会董事。

2009年6月30日,公司第五届董事会第五次会议选举许薇薇女士为公司第五届董事会副董事长。

报告期内,上述新聘公司董事、监事、高级管理人员未持有本公司股份。

#### 五、董事会报告

##### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2009年上半年,国家陆续出台一系列应对国际金融危机、保持国内经济平稳较快发展的宏观经济政策及行业振兴计划。在政府实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策的的环境下,内地房地产行业总体呈现回暖趋势,居民及企业购房需求增长,房屋租赁市场渐趋活跃,房地产开发企业逐步加大土地储备及项目开发力度。

面对复杂的宏观经济环境以及不断变化的市场环境,公司努力把握主业转型机遇,提升商业地产核心竞争力,加强公司管控和流程管理,确保公司可持续经营和健康发展。

报告期内,公司积极推进“向特定对象发行股份购买资产”方案实施进度。5月8日,公司办理完毕该方案所涉及全部资产的交付及过户手续。5月13日,公司完成向Peak Gain International Limited(峰盈国际有限公司)、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股权登记相关事宜。6月19日,公司取得了上海市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。由此,公司成为内地规模最大的专业开发、经营商业及办公地产的龙头上市公司之一。

报告期内,公司积极把握行业发展机遇,适时增加合理的土地储备,为公司未来快速发展创造有利条件。5月,公司与合作方以9.11亿元的价格联合竞得青岛市东海西路45、47号地块土地使用权。该地块占地面积10,723.1平方米,规划建筑面积约为24万平方米。6月,公司开发的南京世茂滨江新城(二期)获得新增开发面积48.3万平方米。

为建设更为完善的商业地产开发及营运产业链,形成公司在商业地产开发及营运方面整合竞争优势,培育新的利润增长点,报告期内,公司出资设立了上海世茂百货、烟台世茂百货、绍兴世茂百货等百货经营公司。

报告期内，公司实现营业利润 6,508 万元，与上年同期相比减少 32.08%；实现净利润 3,414.1 万元，与上年同期相比增加 881.1 万元，增加的幅度为 34.78%。公司报告期前述经营指标与上年同期相比有较大幅度上升的原因为：报告期内，公司通过实施“向特定对象发行股份购买资产”方案，注入 9 家项目公司股权及北京世茂大厦，增加了公司相应收益。

单位：万平方米

序号	项目	公司权益	规划建筑面积	报告期内项目开发状况
1	南京世茂滨江新城	50%	158.2	该项目一期 3 号楼公寓楼已经结构封顶，计划于今年年底将竣工及下半年实现预售。项目二期目前处于筹备阶段。
2	昆山世茂华东商城	100%	9.6	该项目已完成消防验收，预计今年 10 月前毛坯竣工；相关的招商工作正在进行中。
3	福州世茂外滩花园	50%	28.8	该项目已完工。报告期内仅有南滨江商铺、排尾路商铺、地下连廊商业及部分车位等尾盘物业的推广及销售。
4	常熟世茂世纪中心	100%	98.2	该项目 4 号地块商场、部分商铺等已完工，1 号地块部分商铺预计年底竣工。报告期内，该项目实现营业收入 1.385 亿元。
5	苏州世茂运河城商业项目	100%	35.2	该项目商业一期已开工，预计 2009 年将有一部分面积竣工。报告期内，商业楼栋实现预售合计约为 3 亿元，预计下半年将实现预售约 1 亿元。
6	北京世茂国际中心	100%	21.2	该项目部分办公楼宇开始预售，实现预售合同金额约为 4 亿元。预计其他办公楼宇及车位将在下半年分批预售，公司持有物业将于下半年进入招商阶段。
7	青岛世奥大厦	75%	24.7	该项目开发所需各项手续正在积极办理中。
8	沈阳世茂商业项目	100%	96.7	该项目售楼处已完成主体验收，并投入使用；商业百货楼主体建筑及安装完成，进入装修阶段；招商及销售工作正在进行中。
9	上海世茂新体验（佘山）项目	100%	39.1	该项目整体处于前期规划设计阶段，开发所需各项手续正在积极办理中，力争于 2009 年底动工。
10	昆山世茂国际城项目	100%	19.1	该项目整体处于前期规划设计阶段。
11	芜湖世茂商业项目	100%	13.3	该项目特色商业街地块总体建设完成 80%，招商及销售工作进行中，预计 9 月底竣工备案。预计 2010 年元旦开街营业。
12	徐州世茂商业项目	100%	22	该项目整体处于前期规划设计阶段，预计大卖场 8 月底启动，明年年底前开业。预计商业步行街地块将于近期基础施工。近期将进行商业规划方案的公示及征询消防意见等相关工作。
13	嘉兴世茂商业项目	100%	26.7	该项目整体处于前期阶段。
14	常州世茂商业项目	100%	33.96	该项目整体处于前期阶段。
15	北京世茂大厦	100%	7.22	该项目在报告期内实现商铺出租率达到 97.3%，办公用房出租率达到 78%。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

## 1、主营业务分行业、分产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房产销售	378,299,998.00	212,770,070.63	43.76	-5.98	2.12	减少 4.46 个百分点
分产品						



南京世茂滨江新城	226,638,245.00	131,699,397.83	41.89	-40.4	-30.98	减少 7.93 个百分点
常熟世茂商业地产项目	138,508,570.00	61,418,307.03	55.66	不适用	不适用	不适用

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 23.63 万元。

主营业务分行业和分产品情况的说明：

2009年上半年，公司营业收入主要来自于“南京世茂滨江新城”项目及“常熟世茂商业地产”项目。

## 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
南京世茂滨江新城	226,638,245.00	-40.4
常熟世茂商业地产项目	138,508,570.00	不适用

说明：

### (1) 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

报告期内，公司完成“向特定对象发行股份购买资产方案”实施工作，主营业务已经转型为商业地产开发及运营，导致公司主营业务及其结构发生重大变化。

### (2) 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

报告期内，公司“向特定对象发行股份购买资产方案”新注入项目结转销售收入并结转利润较少，而公司原有开发项目于报告期内加大促销力度，导致成本上升，相应地毛利率有所下降。

### (3) 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

①报告期内，公司租金收入与上年同期相比增长 508%；

②报告期内，公司会计政策中有关投资性房产计量方法由成本法调整为公允价值计量，导致利润构成中投资性房产增值占利润比例较大。

## 3、参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10%以上的情况）

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重（%）
南京世茂房地产开发有限公司	房地产开发、建设、出售、出租；物业管理；房地产中介；	3,768.71	1,884.36	55.19
常熟世茂新发展置业有限公司	许可经营项目：从事商业用房及相关配套设施的建设（国家限制开发的除外）一般经营项目：本公司开发房产的销售、出租、物业管理；	3,462.36	3,462.36	101.41
北京世茂置业有限公司	房地产开发；物业管理；停车场服务（涉及许可经营的凭许可证经营）；	1,162.93	1,162.93	34.06

## 4、报告期内公司资产构成（财务状况）同比发生重大变动的说明

单位：元 币种：人民币

项目	报告期		上年末		期末比期初占总资产的比重的增减数	报告期比上年末增减幅度%
	金额	占总资产的比重（%）	金额	占总资产的比重（%）		
总资产	12,474,503,472.36	100.00	8,073,159,727.40	100.00	-	54.52
货币资金	1,971,646,469.90	15.81	440,205,419.48	5.45	10.36	347.89
预付款项	448,057,887.20	3.59	143,826,177.03	1.78	1.81	211.53

可供出售金融资产	593,536,496.70	4.76	292,618,905.06	3.62	1.14	102.84
预收款项	792,510,352.54	6.35	153,276,374.00	1.90	4.45	417.05
长期借款	2,415,157,150.00	19.36	385,000,000.00	4.77	14.59	527.31
实收资本(或股本)	1,170,595,338.00	9.38	478,355,338.00	5.93	3.45	144.71
资本公积	3,903,589,606.84	31.29	2,523,677,958.42	31.26	0.03	54.68

说明:

(1) 货币资金变化的原因: 报告期内, 公司的银行贷款增加, 以及向上海世茂企业发展有限公司“发行股份购买资产”所取得的现金及销售增长而导致资金加速回笼;

(2) 预付款项变化的原因: 报告期内, 预付“南京世茂滨江新城二期工程”土地款 2.96 亿元。

(3) 可供出售金融资产变化的原因: 报告期内, 公司持有的海通证券股票公允价值上升;

(4) 预收款项变化的原因: 报告期内, 公司所属商品房及商业地产预售房款收入大幅度增长;

(5) 长期借款变化的原因: 报告期内, 公司加大银行融资, 且新增合并子公司所致;

(6) 实收资本(或股本)变化的原因: 报告期内, 公司“发行股份购买资产”工作完成, 新增股本 69224 万股;

(7) 资本公积变化的原因: 报告期内, 公司“发行股份购买资产”工作完成, 有关资产及现金过户完成后增加的资本公积。

#### 5、报告期内公司经营成果同比发生重大变化的说明

单位:元 币种:人民币

项目	报告期	上年同期	变动幅度	变化原因
营业利润	65,080,018.67	95,822,582.77	-32.08%	鉴于2008年房地产行业的销售疲软, 为了打开销售局面, 降低售价, 让利促销。
销售费用	29,555,422.93	11,002,055.71	168.64%	加大促销力度, 增加营销费用的投入。
管理费用	31,899,670.41	23,232,570.45	37.31%	公司完成“发行股份购买资产”工作, 商业地产项目的投入加大。

#### 6、报告期内公司现金流量同比发生重大变动的情况说明

单位:元 币种:人民币

项目	报告期	上年同期	变动幅度	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	-507,542,019.12	-387,022,636.90	31.14%	报告期内, 公司商业地产项目投入增加。
投资活动产生的现金流量净额	-150,890,166.77	125,393,648.60	220%	报告期内, 公司增加了对对外投资。
筹资活动产生的现金流量净额	2,189,873,134.18	82,424,963.64	2556.81%	报告期内, 公司完成“发行股份购买资产”工作, 获得了募集资金, 并加大了长期借款融资力度以确保公司项目开发资金的需求。

#### 7、公司在经营中出现的困难与问题

报告期内, 公司完成了前次“向特定对象发行股份购买资产”方案的实施工作, 实现了主营业务的战略性转型, 并成为内地规模最大的专业开发、经营商业及办公地产的龙头上市公司之一。

由于商业地产项目开发及运营具有前期资金投入大、开发及投资回报期较长的特点, 因此, 公司在同时从事多个项目开发、运营时, 将面临较大的资金回笼压力。为此, 公司已经于7月初提出了“非公开发行股份”方案, 计划从资本市场上获得相应资金, 以提高公司资本实力, 加快现有项目的开发进度, 优化财务结构, 以进一步提升公司的盈利能力与发展潜力, 为公司持续做大、做强奠定坚实的基础。

(三) 公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009 年	发行股份购买资产	449,658.39	437,455.37	437,455.37	12,203.02	尚未使用募集资金为配套流动资金,并已专户存储。
合计	/	449,658.39	437,455.37	437,455.37	12,203.02	/

按照中国证券监督管理委员会证监许可[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》，公司于2009年5月13日向 Peak Gain International Limited（峰盈国际有限公司）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 万股人民币普通股购买相关资产；向上海世茂企业发展有限公司发行 6,224 万股人民币普通股，上海世茂企业发展有限公司以现金认购。

募集资金使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺投资项目	是否变更项目	募集资金承诺投资总额	已投入金额	投入金额与承诺投入金额的差额	投入进度 %	是否达到预计效益
9家商业地产公司股权	无	287,899.19	287,899.19	0	100	公司未对关于9家商业地产公司股权、世茂大厦资产及配套流动资金单独进行效益承诺。本次发行股份购买资产的股权登记相关事宜在2009年5月13日完成，关于本次交易完成后三年利润总额及此次购买资产利润总额的承诺，待2011年公司相应年报出具后履行盈利能力的承诺。
世茂大厦资产	无	86,760.00	86,760.00	0	100	
配套流动资金	无	74,999.20	62,796.18	12,203.02	83.73	
合计	/	449,658.39	437,455.37	12,203.02	97.29	

2、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
上海世茂百货有限公司	5,000	新设立	尚未盈利
烟台世茂百货有限公司	1,000	新设立	尚未盈利
绍兴世茂百货有限公司	1,000	新设立	尚未盈利
牡丹江智和营销企划有限公司	100	新设立	尚未盈利
北京世茂置业有限公司	5,000	新设立	盈利
合计	12,100	/	/

报告期内，公司出资 5000 万元设立上海世茂百货有限公司（上海世茂百货有限公司出资 1000 万元设立烟台世茂百货有限公司及出资 1000 万元设立绍兴世茂百货有限公司）、出资 100 万元设立牡丹江智和营销企划有限公司以及出资 5000 万元设立北京世茂置业有限公司（报告期内，该公司收益来自于其持有的北京世茂大厦租金收入），并持有上述五家公司 100% 股权。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司治理，规范公司运作。

1、公司独立董事恪尽职守，认真履行职责

报告期内，公司独立董事按照中国证监会公告【2008】48号文件及上海证券交易所有关上市公司独立董事审核年度报告的要求，认真履行其对上市公司年报审核的职责。在公司2008年年报审核过程中，公司独立董事认真听取管理层对公司年度经营以及“发行股份购买资产”方案实施等情况的汇报，充分调阅相关资料及与公司年报审计事务所充分交换意见，并深入公司项目现场核查相关经营情况。

报告期内，公司董事会各专业委员会按照《公司章程》及《公司董事会专门委员会工作细则》的要求，对公司2008年度经营目标完成情况、年度财务报告、审计事务所审计工作、高级管理人员履行职责、绩效考核及薪酬、董事会、监事会及高级管理人员聘任等事项进行了审查，并出具了相应的审核意见。

2、为加强公司“发行股份购买资产”方案完成后的公司治理工作

报告期内，公司完成了董事会结构调整工作。在公司第五届董事会组成人员中，独立董事人数由原第四届董事会的3人增加至4人。公司董事会组成人员中独立董事人数的增加将有利于更好地维护广大中、小股东的利益，也符合公司长远发展利益。

未来，公司将一如既往地按照中国证监会及上海证券交易所有关公司治理的规定，结合公司经营情况，不断完善公司内部制度，提高公司规范运作意识和治理水平，以促进公司的规范发展。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

2009年3月20日，公司召开的2008年度（第十六次）股东大会审议通过了《公司2008年度利润分配方案》，即以公司2008年12月31日总股本478,355,338股为基数，向公司全体股东每10股派发现金红利0.3元（含税），每股派发现金红利0.03元（含税，扣税后每股派发现金红利0.027元），合计派发红利14,350,660.14元，剩余未分配利润结转下一年度；本次公司不进行资本公积金转增股本。

2009年5月5日，公司发布了《2008年度利润分配方案实施公告》，并按照公告的实施方案完成了2008年度利润分配工作。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

公司现行现金利润分配政策为最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

报告期内，公司于2009年5月5日发布了《2008年度利润分配方案实施公告》，并按照公告的实施方案完成了2008年度利润分配工作。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面值 (元)	占期末 证券投资 比例 (%)	报告期损 益 (元)
1	沪市A股	600837	海通证券	49,358,984	36,081,246	593,536,496.70	100	3608124.6
合计				49,358,984	/	593,536,496.70	100	3608124.6

截至2009年6月30日，公司持有海通证券股份有限公司流通股36,081,246.00股，期末市价为16.45元。报告期内，公司证券投资收益为公司所持海通证券股份分红的投资收益。

(六) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(七) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式
沈阳世茂新纪元置业有限公司	其他关联人	提供劳务	租赁	市场价格	合同协议	177,851.52	75.3	应收账款
昆山世茂新发展置业有限公司	其他关联人	提供劳务	租赁	市场价格	合同协议	58,456.80	24.7	应收账款
合计				/	/	236,308.32	/	/

## 2、非经营性关联债权债务往来

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
徐州世茂新城房地产开发有限公司	其他关联人	95.96	95.96		
徐州世茂新纪元房地产开发有限公司	其他关联人	0.0135	0.0135		
沈阳世茂新纪元置业有限公司	其他关联人	216.71	216.71		
昆山世茂新发展置业有限公司	其他关联人	6.356	6.356		
Peak Gain International Limited	控股股东			141.28	141.28
北京世茂投资发展有限公司	其他关联人			32.09	32.09
牡丹江睿智营销企划有限公司	其他关联人			1028.39	1107.87
PerfectZone International Limited	其他关联人			0	186.06
辉保投资有限公司	其他关联人			0	60
上海世茂房地产有限公司	其他关联人			510	510
上海世茂建设有限公司	其他关联人			9129.75	9129.75
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	其他关联人			119.27	119.27
昆山世茂新发展置业有限公司	其他关联人			1187.7	1187.7
芜湖世茂房地产开发有限公司	其他关联人			10566.02	10566.02
上海世茂庄园置业有限公司	其他关联人			10.74	10.74
世茂房地产控股有限公司	其他关联人			761.6	761.6
Peak Castle Assets Limited	其他关联人			64.19	64.19
Shimao Property Holdings Limited	间接控股股东			82800	82800
沈阳世茂新发展置业有限公司	其他关联人			1729.13	1729.13
苏州世茂置业有限公司	其他关联人			1749.07	1749.07
常州世茂房地产有限公司	其他关联人			57.5	57.5
高堡资产有限公司	其他关联人			1.62	1.62
嘉兴世茂新城房地产开发有限公司	其他关联人			6315.06	6315.06
常熟世茂房地产开发有限公司	其他关联人			18075.32	18075.32
合计		319.04	319.04	134278.7	134604.3
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(万元)		319.04(注1)			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(万元)		319.04			
关联债权债务形成原因		公司于2009年5月完成“发行股份购买资产”实施方案,新注入的项目公司与公司关联方存在的债权债务关系。			
关联债权债务清偿情况及承诺		全部债权债务均为各项目公司开展正常经营活动所形成。公司将根据实际情况和资金需求状况,安排偿还事宜。			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述关联债权债务作为公司“发行股份购买资产”方案的一部分,其存在不至对公司实施方案产生较大影响。			

注1:截止本报告披露日,公司相关关联方已归还该笔款项。

### 3、其他重大关联交易

2007 年 11 月 30 日，本公司通过决议，同意公司向本公司实际控制人许荣茂先生控股的世茂房地产控股有限公司（0813HK）全资附属公司 Peak Gain International Limited 及间接全资附属公司北京世茂投资发展有限公司发行股份购买相应资产及股权，及公司第一大股东上海世茂企业发展有限公司以现金认购向其发行的股份。

2008 年 7 月 18 日，经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会审核，本公司向特定对象发行股份购买资产方案获有条件审核通过。

2008 年 9 月 3 日，公司收到中国证券监督管理委员会证监许可[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》。

2009 年 5 月 13 日，公司办理完毕向 Peak Gain International Limited（峰盈国际有限公司）、北京世茂投资发展有限公司及上海世茂企业发展有限公司发行股份购买资产的股权登记相关事宜并发布《上海世茂股份有限公司向特定对象发行股份购买资产实施情况报告暨股份变动公告》，上海上会会计师事务所有限公司已就上述事项进行验证，出具了上会师报字（2009）字第 1343 号《验资报告》，并以 2009 年 5 月 31 日为审计基准日就本次非公开发行股份购买资产所涉及的 9 家商业地产公司及世茂大厦股权进行专项审计，并出具上会师报字（2009）第 1554 号-第 1563 号专项审计报告。根据《关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》中对于交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属等事宜的安排以及上述专项审计报告，世茂房地产控股有限公司因本次发行股份所购买资产的期间损益需向公司支付 10,283,754.46 元。

2009 年 6 月 19 日，公司取得上海市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

有关本次重大关联交易的详细情况，请参见公司于 2007 年 6 月 7 日、2007 年 10 月 23 日、2007 年 11 月 15 日、2007 年 11 月 24 日、2007 年 12 月 4 日、2008 年 1 月 28 日、2008 年 3 月 13 日、2008 年 7 月 15 日、2008 年 7 月 21 日、2008 年 9 月 4 日、2008 年 9 月 5 日、2008 年 9 月 6 日、2008 年 11 月 3 日、2008 年 12 月 3 日、2009 年 1 月 5 日、2009 年 2 月 2 日、2009 年 3 月 4 日、2009 年 4 月 4 日、2009 年 5 月 4 日、2009 年 5 月 18 日和 2009 年 6 月 24 日在《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）刊登的相关公告。

#### （八）重大合同及其履行情况

##### 1、托管、承包、租赁事项

###### （1）托管情况

本报告期公司无托管事项。

###### （2）承包情况

本报告期公司无承包事项。

###### （3）租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

##### 2、担保情况

单位：亿元 币种：人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	8.28
报告期末对子公司担保余额合计（B）	10.28
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	10.28
担保总额占公司净资产的比例（%）	16.86
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	0

担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	0

#### 担保情况说明:

(1) 公司子公司昆山世茂华东商城开发有限公司以项目用地为抵押, 向中国农业银行昆山市支行申请金额为人民币 20,000 万元, 期限为 8.5 年的项目借款(公司为该借款提供连带责任保证担保, 期限同借款期限)。截止报告期末, 该借款余额为 19,000 万元, 相关抵押担保尚未结束。

(2) 公司全资子公司北京世茂置业有限公司以北京世茂大厦为抵押, 向中国银行股份有限公司北京丰台支行银行申请办理本金为 57,800 万元人民币、期限不超过 10 年的借款, 公司为该借款提供等额担保。截止报告期末, 该借款余额为 57,800 万元, 相关抵押担保尚未结束。

(3) 公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司以一期项目的土地使用权、在建工程为抵押的方式向中国民生银行股份有限公司南京分行申请本金金额为人民币 50,000 万元、期限为 3 年的项目借款, 公司提供金额为人民币 25,000 万元连带责任保证担保。截止报告期末, 该借款余额为 30,000 万元, 相关抵押担保尚未结束。

#### 3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

#### 4、其他重大合同

(1) 本公司以自有的“万象商都”物业抵押以及公司所持有的部分海通证券股份质押方式作为担保, 向中国民生银行股份有限公司上海分行办理金额为人民币 15,000 万元, 期限为 1 年的借款。截止报告期末, 该担保尚未结束。

(2) 公司子公司昆山世茂华东商城开发有限公司以项目用地为抵押, 向中国农业银行昆山市支行申请金额为人民币 20,000 万元, 期限为 8.5 年的项目借款(公司为该借款提供连带责任保证担保, 期限同借款期限)。截止报告期末, 该借款余额为 19,000 万元, 相关抵押担保尚未结束。

(3) 公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司以南京世茂滨江新城(一期)3号公寓楼所属地块及部分自有物业(商办综合楼)为抵押, 向中国工商银行南京钟山分行申请本金金额为 50,000 万元的项目借款。截止报告期末, 该借款余额为 50,000 万元, 相关抵押尚未结束。

(4) 公司全资子公司北京世茂置业有限公司以北京世茂大厦为抵押, 向中国银行股份有限公司北京丰台支行银行申请办理本金为 57,800 万元人民币、期限不超过 10 年的借款, 公司为该借款提供等额担保。截止报告期末, 该借款余额为 57,800 万元, 相关抵押担保尚未结束。

(5) 公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司以一期项目的土地使用权、在建工程为抵押的方式向中国民生银行股份有限公司南京分行申请本金金额为人民币 50,000 万元、期限为 3 年的项目借款, 公司提供金额为人民币 25,000 万元连带责任保证担保。截止报告期末, 该借款余额为 30,000 万元, 相关抵押担保尚未结束。

(6) 公司子公司苏州世茂投资发展有限公司以商业地产项目用地为抵押, 向中国银行股份有限公司苏州分行申请金额为人民币 18,000 万元、期限为 31 个月的项目借款。截止报告期末, 该借款余额为 16,000 万元, 相关抵押尚未结束。

(7) 公司子公司北京财富时代置业有限公司以北京世茂国际中心项目土地使用权为抵押, 向中国银行股份有限公司北京丰台支行申请金额为人民币 60,000 万元、期限为 3 年的项目借款。截止报告期末, 该借款余额为 60,000 万元, 相关抵押尚未结束。

(8) 公司子公司常熟世茂新发展置业有限公司以自有商业楼为抵押, 向常熟市农村商业银行开发区支行申请金额为人民币 10,000 万元、期限为 10 年的项目借款。截止报告期末, 该借款余额为 10,000 万元, 相关抵押尚未结束。

(9) 本公司以自有的贵州路商办楼为抵押, 向宁波银行股份有限公司上海分行办理金额为人民币 5,000 万元, 期限为 1 年的借款。截止本报告期末, 该借款余额为 5,000 万元, 抵押借款尚未结束。

#### (九) 承诺事项履行情况

##### 1、公司、持股 5%以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

根据《上海世茂股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》所做承诺事项的履行情况如下:

①为保证在世茂房地产控股有限公司（以下简称：世茂房地产（0813HK））公开披露对上海世茂股份有限公司有影响的信息时，世茂股份的其他股东能够及时知悉，世茂房地产（0813HK）及其实际控制人许荣茂先生承诺：“在世茂房地产（0813HK）公开披露对世茂股份有影响的信息前，在符合香港联合交易所有限公司证券上市规则的情况下，世茂房地产（0813HK）应及时将该信息告知世茂股份，以使世茂股份能依据其适用之法律、规则尽快披露该信息，及世茂股份股东不晚于世茂房地产（0813HK）股东知晓该信息。”

履行情况说明：报告期内，上述各方严格履行相关承诺。

②世茂房地产（0813HK）和北京世茂投资发展有限公司（以下简称：北京世茂）承诺协助世茂股份办理“世茂大厦”交付、过户相关手续及相关贷款更名手续，并确保“世茂大厦”所有权人更名事项的合法完成。

履行情况：全部过户手续已于 2009 年 5 月 8 日完成。

③为避免在发行股份购买资产完成后可能构成的同业竞争，世茂房地产（0813HK）、许荣茂先生和世茂股份承诺将严格遵守三方签署的《不竞争协议》。

履行情况：报告期内，上述各方严格履行相关承诺。

④世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司签署《关于调整商标使用费的承诺函》，承诺如下：“在本次向特定对象发行股份购买资产完成后，世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司同意将许可商标由有偿使用调整为无偿使用，即世茂股份及其控股子公司在许可商标的有效期限（包括续展期限）内使用许可商标无须向世茂房地产及辉保投资有限公司支付任何费用。”

履行情况：报告期内，上述各方严格履行相关承诺。

⑤为防止建设规划发生变化对本次交易的作价资产价值造成影响，进而维护上市公司及中小股东的合法权益，世茂股份、Peak International Limited（以下简称：世茂 BVI（商业））、北京世茂、上海世茂企业发展有限公司（以下简称：世茂企业）与世茂房地产（0813HK）五方签订《关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》并对交易目标公司及其子公司的资产完整性、合法性以及完全的所有权或使用权等事宜作出承诺。

履行情况：由于部分目标公司规划设计方案尚未取得全部有效的规划许可文件，待上述全部文件取得后，上述各方将履行相关承诺。

⑥为消除办理土地使用权证的不确定性风险，确保进入上市公司资产的完整性，世茂房地产（0813HK）及世茂 BVI（商业）于 2008 年 5 月 23 日出具《关于办理土地使用权证的承诺函》。

履行情况：截至目前，相关项目土地使用权证仍在办理过程中，未出现“未能获得全部或部分土地的国有土地使用权证，且也未能相应收回预付的土地出让金”的情形。本公司将监督上述各方严格履行相关承诺。

⑦为了确保世茂股份及其公众股东的利益，世茂房地产（0813HK）于 2008 年 4 月 30 日具函承诺：常熟世茂新发展置业有限公司（以下简称：常熟世茂）将按照既定规划用途对上述地块进行商业化开发，并将采取一切必要的措施和努力来消除对此可能存在的影 响、障碍和限制。与此同时，具函人愿意对上述地块土地总面积和规划建筑总面积不少于评估说明时的披露数据给予进一步的承诺和保证，并愿意承担因差额（若有）所造成的所有责任和损失赔偿。

履行情况：常熟世茂项目中地块已动工，并获发《建筑工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，经批准的建设工程性质为“商业”，不存在与建设规划说明不同的情形。

⑧为确保向特定对象发行股份购买资产交易完成后世茂股份的业绩水平，进而维护中小股东的合法权益，世茂股份实际控制人许荣茂先生于 2008 年 5 月 23 日签订《关于盈利能力的承诺函》。

履行情况：鉴于本次发行股份购买资产的股权登记相关事宜在 2009 年 5 月 13 日完成，因此，关于本次交易完成后三年，即 2009 年、2010 年、2011 年三年利润总额及此次购买资产利润总额的承诺，许荣茂先生将待 2011 年公司相应年报出具后履行盈利能力的承诺。

⑨世茂房地产（0813HK）、世茂 BVI（商业）、北京世茂及世茂企业承诺在中国证监会核准公司发行股份购买资产所涉及要约收购豁免申请前无其他相关持股规定颁布的前提下，将在世茂股份此次向特定对象发行股份结束之日 36 个月内，不会向第三方转让其所拥有的世茂股份的股票。

履行情况：报告期内，上述各方严格履行相关承诺。

⑩在公司发行股份购买资产获得中国证监会的批准并实施完成后，世茂房地产（0813HK）承诺向世茂股份董事会推选的董事人数占董事会成员总数的比例不高于 50%，同时，世茂房地产（0813HK）将采取一切合理的措施，促使世茂股份在独立董事占董事会成员人数 1/3 的基础上，再增设独立董事。

履行情况：报告期内，世茂房地产（0813HK）严格履行相关承诺。



(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：是

鉴于公司发行股份购买资产的股权登记相关事宜在 2009 年 5 月 13 日完成，因此，关于本次交易完成后三年，即 2009 年、2010 年、2011 年三年利润总额及此次购买资产利润总额的承诺，许荣茂先生将待 2011 年公司相应年报出具后履行盈利能力的承诺。

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	上海上会会计师事务所有限公司	上海上会会计师事务所有限公司

(十一) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十二) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十三) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
上海世茂股份有限公司公告	《上海证券报》C8 版	2009 年 1 月 5 日	www. sse. com. cn
上海世茂股份有限公司出售持有海通证券股份有限公司股票的公告	《上海证券报》C9 版	2009 年 1 月 8 日	www. sse. com. cn
上海世茂股份有限公司公告	《上海证券报》A23 版	2009 年 2 月 2 日	www. sse. com. cn
公司第四届董事会第四十四次会议决议公告	《上海证券报》C14 版	2009 年 2 月 17 日	www. sse. com. cn
公司 2008 年度报告摘要	《上海证券报》49 版	2009 年 2 月 28 日	www. sse. com. cn
公司第四届董事会第四十五次会议决议公告	《上海证券报》49、50 版	2009 年 2 月 28 日	www. sse. com. cn
2008 年度（第十六次）股东大会通知	《上海证券报》49 版	2009 年 2 月 28 日	www. sse. com. cn
公司第四届监事会第二十二次会议决议公告	《上海证券报》49 版	2009 年 2 月 28 日	www. sse. com. cn
上海世茂股份有限公司公告	《上海证券报》C16 版	2009 年 3 月 4 日	www. sse. com. cn
公司关于 2008 年度（第十六次）股东大会相关事宜的通知	《上海证券报》C40 版	2009 年 3 月 10 日	www. sse. com. cn
公司第四届董事会第四十六次会议决议公告	《上海证券报》C31 版	2009 年 3 月 12 日	www. sse. com. cn
上海世茂股份有限公司担保公告	《上海证券报》C31 版	2009 年 3 月 12 日	www. sse. com. cn
公司 2008 年度（第十六次）股东大会决议公告	《上海证券报》13 版	2009 年 3 月 21 日	www. sse. com. cn
公司第五届董事会第一次会议决议公告	《上海证券报》13 版	2009 年 3 月 21 日	www. sse. com. cn
公司第五届监事会第一次会议决议公告	《上海证券报》13 版	2009 年 3 月 21 日	www. sse. com. cn
公司第一大股东部分股份质押的公告	《上海证券报》C10 版	2009 年 4 月 1 日	www. sse. com. cn
上海世茂股份有限公司借款及担保	《上海证券报》C21 版	2009 年 4 月 2 日	www. sse. com. cn

公告			
公司第五届董事会第二次会议决议公告	《上海证券报》C21 版	2009 年 4 月 2 日	www.sse.com.cn
上海世茂股份有限公司公告	《上海证券报》10 版	2009 年 4 月 4 日	www.sse.com.cn
2009 年第一季度报告	《上海证券报》C6 版	2009 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
上海世茂股份有限公司公告	《上海证券报》A7 版	2009 年 5 月 4 日	www.sse.com.cn
上海世茂股份有限公司公告	《上海证券报》A7 版	2009 年 5 月 4 日	www.sse.com.cn
2008 年度利润分配方案实施公告	《上海证券报》C19 版	2009 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
公司向特定对象发行股份购买资产实施情况报告暨股份变动公告	《上海证券报》A15 版	2009 年 5 月 18 日	www.sse.com.cn
公司关于南京世茂滨江新城(二期)项目新增开发面积的公告	《上海证券报》C15 版	2009 年 6 月 4 日	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第四次会议决议公告	《上海证券报》12 版	2009 年 6 月 13 日	www.sse.com.cn
公司 2009 年度(第一次)临时股东大会通知	《上海证券报》12 版	2009 年 6 月 13 日	www.sse.com.cn
公司第五届监事会第三次会议决议公告	《上海证券报》12 版	2009 年 6 月 13 日	www.sse.com.cn
公司关于 2009 年(第一次)临时股东大会召开时间的公告	《上海证券报》C19 版	2009 年 6 月 23 日	www.sse.com.cn
公司关于完成工商登记变更的公告	《上海证券报》C16 版	2009 年 6 月 24 日	www.sse.com.cn

## 七、财务报告

公司半年度财务报告已经上海上会会计师事务所有限公司注册会计师陈大愚、张文枝审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

## 审计报告

上会师报字(2009)第 1653 号

上海世茂股份有限公司全体股东：

我们审计了上海世茂股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2009 年 6 月 30 日的资产负债表、合并资产负债表，2009 年 1-6 月的利润表、合并利润表，股东权益变动表、合并股东权益变动表和现金流量表、合并现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则和的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 6 月 30 日的财务状况以及 2009 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师：陈大愚、张文枝

中国 上海

2009 年 8 月 6 日

### (二) 财务报表（附后）

### (三) 财务报表附注

## 一、公司的基本情况

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”)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 年上海世茂企业发展有限公司协议受让第二大股东北京中兴瑞泰投资发展有限公司公司非流通股 4500 万股，通过上海证券交易所系统增持了公司流通股 11,313,638 股。

2007 年上海世茂企业发展有限公司通过上海证券交易所系统出售流通股 3,066,892 股，本次股份减持以后上海世茂企业发展有限公司仍为公司的第一大股东。

2007 年 10 月，公司与 Peak Gain International Limited、北京世茂投资发展有限公司和上海世茂企业发展有限公司签订了《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、向上海世茂企业发展有限公司发行 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，公司的注册资本变更为 1,170,595,338.00 元，股本为 1,170,595,338.00 元。

公司法定代表人：许荣茂，注册资本 1,170,595,338.00 元，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，公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，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，饮料，食品，计算机硬件、软件和网络系统开发集成以及其他高新技术产业、货物进出口及技术进出口。

## 二、公司遵循企业会计准则的声明

公司财务报表系按中华人民共和国财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南以及其他补充规定等的要求编制，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 三、重要会计政策和会计估计

### 1、财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## 2、会计年度

会计期间分为年度和中期。中期是指短于一个完整的会计年度的报告期间。公司会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。本次报告涉及期间为 2009 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止。

## 3、记账本位币

人民币元。

## 4、记账基础及计量属性

以权责发生制为记账基础。

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。

## 5、现金等价物

是指持有的期限短、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。

## 6、外币交易折算

(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；以公允价值计量的交易性金融资产，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，计入当期损益。

货币性项目，是指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。

## 7、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。

## 8、金融工具

(1) 金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

#### (5) 持有至到期投资

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，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，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，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。

#### (6) 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，根据实际利率计算。实际利率在取得贷款时确定，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，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，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，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。

#### (7) 可供出售金融资产

可供出售金融资产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，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，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，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，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。

#### (8) 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。

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。

#### (9) 金融资产减值损失的计量

##### ① 应收款项的坏账准备计提方法：

##### 1) 应收账款及其他应收款坏账准备

对于应收账款及其他应收款，在资产负债表日对其中单项金额重大的应收款项进行减值损失的测试，对

于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,计提减值准备。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,计提比例如下:

账龄	计提比例(估计坏账率)
1年以内(含1年)	0.50%
1-2年(含2年)	10.00%
2-3年(含3年)	20.00%
3-4年(含4年)	30.00%
4-5年(含5年)	40.00%
5年以上	80.00%

2) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法:

① 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。

② 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。

③ 如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,认定该可供出售金融资产已发生减值,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。

#### (10) 金融工具公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债,以活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

金融工具不存在活跃市场的,采用估值技术确定其公允价值。

#### 9、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) 存货减值准备确认标准：期末由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，应提取存货减值准备。

存货减值准备计提方法：期末采用单项比较法按成本高于可变现净值差额计提存货减值准备。

## 10、长期股权投资

(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，在合并日按照取得被合并方所有者权益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，在合并日按照取得被合并方所有者权益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各项直接相关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各项直接相关费用计入长期股权投资的初始投资成本；

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) 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，其差额计入当期损益。

(4) 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，按照下列方法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 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，合同或协议约定价值不公允的以公允价值作为初始投资成本；

(5) 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 公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

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。投资企业确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(6) 对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。

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的份额，确认投资损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。

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，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后加以确定。

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

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。

(7) 如存在可收回金额低于其账面价值，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。

#### 11、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。投资性房地产按照成本进行初始计量。

投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

与投资性房地产有关的后续支出，满足上述确认条件的，应当计入投资性房地产成本；不满足上述确认条件的，应当在发生时计入当期损益。

(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，应当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，应当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，应当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，应当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。

## 12、固定资产及折旧

(1) 固定资产，是指同时具有下列特征的有形资产：

- ① 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- ② 使用寿命超过一个会计年度。

(2) 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。

(3) 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	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20 年-40 年	0%-10%	2.50%-4.50%
家具用具	4-5 年	5%	19.00-23.75%
运输设备及电子设备	4-8 年	5%	11.88-23.75%
其他设备	5-6 年	5%	15.83-19.00%
固定资产装修	5 年	0%	20.00%

(4) 如存在可收回金额低于其账面价值，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。

## 13、在建工程

(1) 核算工程在建造中实际发生的全部支出包括公司自行建造固定资产发生的支出，由在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出，并于达到预定可使用状态时转入固定资产。

(2) 如存在可收回金额低于其账面价值，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。

## 14、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，在使用寿命内采用年限平均法摊销。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。

(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) 采用年限平均法在计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

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

(4) 如存在可收回金额低于其账面价值，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。

## 15、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。

## 16、收入

(1) 营业收入包括销售商品收入、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) 提供劳务收入的确认:

在同一会计年度内开始并完成的劳务, 在劳务完成时确认营业收入的实现; 在不同的会计年度开始和完成的劳务, 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。

(4) 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。

## 17、企业所得税

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。

递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。适用税率是指按照税法规定, 在暂时性差异预计转回期间执行的税率。

## 18、合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权, 将该被投资单位认定为子公司, 纳入合并财务报表的合并范围。但是, 有证据表明公司不能控制被投资单位的除外。

公司拥有被投资单位半数或以下的表决权, 满足下列条件之一的, 视为母公司能够控制被投资单位, 将该被投资单位认定为子公司, 纳入合并财务报表的合并范围。但是, 有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外:

- (1) 通过与被投资单位其他投资者之间的协议, 拥有被投资单位半数以上的表决权。
- (2) 根据公司章程或协议, 有权决定被投资单位的财务和经营政策。
- (3) 有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员。
- (4) 在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

## 四、重大会计政策和重大会计估计变更以及重大前期差错更正的说明

### 1、重大会计政策变更

2009 年 6 月 30 日, 公司 2009 年(第一次)临时股东大会表决, 同意公司对会计政策中有关投资性房地产相关条款进行修订。公司从 2009 年起, 对投资性房地产后续计量由成本法模式变更为公允价值计

量。上述会计政策变更增加公司 2009 年 1-6 月利润总额 1,226,546.93 元，其中因投资性房地产采用公允价值计量不计提折旧增加 2009 年 1-6 月利润总额 509,868.96 元，因投资性房地产公允价值变动增加 2009 年 1-6 月利润总额 716,677.97 元。公司对 2009 年 1 月 1 日财务报表进行追溯调整，公司投资性房地产公允价值高于账面价值 13,173,016.02 元，增加投资性房地产 13,173,016.02 元，增加递延所得税负债 3,293,254.01 元，增加留存收益 9,879,762.01 元，其中增加盈余公积 987,976.20 元，增加未分配利润 8,891,785.81 元。

## 2、重大会计估计变更

本期无重大会计估计变更

## 3、重大前期差错更正

本期无重大会计差错更正

## 五、主要税项

流转税：增值税税率 17%。

营业税税率 5%。

企业所得税：公司及其他下属子公司执行 25%的企业所得税税率。

本期企业所得税税率、税率优惠政策较上期无重大变化。

## 六、合并报表子公司

### 1、纳入本期合并范围子公司的基本情况

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	母公司期末投资额	合并所占权益比例	同一控制的实际控制人
(1) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司：							
上海世茂湖滨房地产有限公司	上海市	房地产开发	14,899.5 万元	在受让地块内从事房地产开发、建设、出租、出售及配套服务设施建设和物业管理等。	74,497,500.00	50%	许荣茂
常州世茂新城房地产开发有限公司*4	江苏省常州市	房地产开发	22,226.40045 万元	许可经营项目：从事房地产的开发； 一般经营项目：从事房地产的出租、出售，物业管理及相关配套服务。	221,688,239.40	100%	许荣茂
芜湖世茂新发展置业有限公司*4	安徽省芜湖市	房地产开发	5,000 万元	对摘得的地块进行开发、建设与经营（国家限制、禁止类除外，以上项目属筹建）	47,186,915.89	100%	许荣茂
嘉兴世茂新世纪置业有限公司*4	浙江省嘉兴市	房地产开发	500 万元	普通商住房的开发经营（凭有效资质证书经营）。	4,240,170.46	100%	许荣茂
徐州世茂置业有限公司*4	江苏省徐州市	房地产开发	20,141.26 万元	许可经营项目：房地产开发、建设、出租、出售，一般经营项目：物业管理、停车场管理（涉及其他行政许可的，办理许可后经营）。	200,065,219.71	100%	许荣茂
昆山世茂房地产开发有限公司*4	江苏省昆山市	房地产开发	54,766.81467 万元	商业房产、住宅房产开发经营（国家限制和禁止项目除外），商业、住宅招商服务、管理、商务信息咨询（涉及许可证的凭许可证生产经营）。	485,736,053.36	100%	许荣茂

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	母公司期末投资额	合并所占权益比例	同一控制的实际控制人
常熟世茂新发展置业有限公司*4	江苏省常熟市	房地产开发	25,217.40 万元	许可经营项目：从事商业用房及相关配套设施的建设(国家限制开发的除外)一般经营项目：本公司开发房产的销售、出租、物业管理。	264,536,772.78	100%	许荣茂
上海世茂新体验置业有限公司*4	上海市	房地产开发	39,109.2834 万元	批租地块内的房地产及相关配套设施的开发、建设、销售、出租、停车场管理及提供物业管理服务和会务服务（涉及行政许可的、凭许可证经营）。	909,119,555.41	100%	许荣茂
苏州世茂投资发展有限公司*4	江苏省苏州市	房地产开发	22,679.563 万元	许可经营项目：房地产开发建设。一般经营项目：房地产及其相关配套设施的出租、出售、物业管理。	225,210,061.77	100%	许荣茂
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司*4	辽宁省沈阳市	房地产开发	58,005.85 万元	房地产开发经营；自有场地的出租、出售；物业管理；停车场管理。(持资质证书经营)	567,928,260.54	100%	许荣茂
北京财富时代置业有限公司*4	北京市	房地产开发	101,000 万元	房地产开发；销售自行开发的商品房；酒店管理；物业管理；机动车公共停车场服务。	*3	100%	许荣茂

(2) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司：  
无

(3) 通过其他方法（设立）取得的子公司：

福建世茂投资发展有限公司	福建省厦门市	房地产开发	20,000 万元	房产开发与经营、管理、租赁；室内装饰	100,000,000.00	50%	
南京世茂房地产开发有限公司	江苏省南京市	房地产开发	32,800 万元	房地产开发、建设、出售、出租；物业管理；房地产中介。(以上经营范围凡涉及行政许可的，经批准后方可经营)	78,975,000.00	50%	
上海世浦建材有限公司	上海市	建材销售	10,000 万元	建筑材料、装饰、装潢材料的销售(涉及许可经营的凭许可证经营)。	100,000,000.00	100%	
昆山世茂华东商城开发有限公司	江苏省昆山市	房地产开发	15,000 万元	商业房地产开发建设、销售。	76,500,000.00	100%	
牡丹江茂源建材贸易有限公司	黑龙江省牡丹江市	建材销售	100 万元	建筑材料(不含木材)、机电设备、机电材料、家用电器、装饰装潢材料及其配件的批发、销售代理(拍卖除外)等(法律、行政法规禁止的项目除外、限制的项目取得许可证后方可经营)。	1,000,000.00	100%	
牡丹江世茂百货有限公司	黑龙江省牡丹江市	销售百货	5,000 万元	销售百货、五金交电、针纺织品、钟表眼镜、文化用品、工艺美术品、装潢材料等。	50,000,000.00	100%	
牡丹江世茂商业运营有限责任公司	黑龙江省牡丹江市	项目投资管理	2,000 万元	商业项目策划、推广、招商、管理，项目投资及管理咨询；经销针织纺织品、服装鞋帽、珠宝首饰、日用百货等。	20,000,000.00	100%	



子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	母公司期末投资额	合并所占权益比例	同一控制的实际控制人
上海世茂百货有限公司*4	上海市	销售百货	5,000 万元	日用百货、五金交电、针纺织品、钟表眼镜、文化用品、工艺美术品、装潢材料、仪器仪表、计量衡器、服装鞋帽、办公用品、家具、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、汽车配件、劳防用品、通信设备及器材、搪瓷器皿的销售, 从事货物与技术的进出口业务, 收费停车场服务, 设计、制作、并利用自有媒体发布各类广告, 物业管理, 商务咨询(除经纪)。	50,000,000.00	100%	
牡丹江智和营销策划有限公司*4	黑龙江省牡丹江市	中介咨询	100 万元	房地产中介经纪服务, 房地产投资咨询、项目策划推广、营销代理, 国内广告设计, 室内外装潢、物业管理(在资质证书核定的范围内从事经营)。	1,000,000.00	100%	
北京世茂置业有限公司*4	北京市	房地产开发	5,000 万元	房地产开发; 物业管理; 停车场服务(涉及许可经营的凭许可证经营)。	50,000,000.00	100%	
福州世茂天城百货有限公司	福建省福州市	销售百货	1,000 万元	日用百货、五金交电(不含电动自行车)、针纺织品、钟表眼镜等的批发、代购代销; 自营和代理各类商品和技术的进出口等。	*1	100%	
芜湖世茂商业运营有限责任公司	安徽省芜湖市	项目投资管理咨询	500 万元	房屋出租、销售、停车场管理; 房地产投资咨询; 商业项目策划、推广、招商、经营、管理, 室内外装潢, 项目投资及管理咨询等。	*1	100%	
苏州世茂百货有限公司	江苏省苏州市	销售百货	1,000 万元	销售; 日用百货、五金交电、针纺织品、钟表眼镜、文化用品、工艺美术品等。	*1	100%	
沈阳世茂新世纪百货有限公司	辽宁省沈阳市	销售百货	2,000 万元	日用百货、五金交电、针纺织品、钟表眼镜等销售; 自营和代理各类商品和技术的进出口等。	*1	100%	
烟台世茂百货有限公司*4	山东省烟台市	销售百货	1,000 万元	日用百货、五金交电、针纺织品、钟表眼镜、文化用品、工艺美术品、装潢材料、仪表仪器、计量衡器、服装鞋帽、办公用品、家具、化工原料(不含易燃易爆化学危险品)、汽车配件、一般劳保用品、通信设备(不含卫星接收系统)及器材、搪瓷器皿销售; 停车场的管理, 代理设计, 制作、发布各类广告, 房屋、场地出租, 物业管理, 房屋中介, 货物及技术进出口业务。(以上范围法律法规禁止的除外, 需许可或审批经营的, 须凭许可证或审批的文件经营)。	*2	100%	

<u>子公司全称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>经营范围</u>	<u>母公司期 末投资额</u>	<u>合并所占 权益比例</u>	<u>同一控制的 实际控制人</u>
绍兴世茂百货有限公司*4	浙江省绍兴市	销售百货	1,000 万元	批发、零售；百货、五金交电、针纺织品、钟表、眼镜、文化用品(除书报刊)、工艺美术品(除文物)、装潢材料(除危险化学品)、仪器仪表、计量器具、服装、鞋帽、办公用品、家俱、汽车配件、劳保用品、通信设备(不含卫星接受系统)、电话机、陶瓷产品、货物进出口；设计、制作广告(网络广告除外)；物业管理(凭有效资质证书经营)；经济信息咨询。(上述经营范围国家法律、行政法规规定禁止的或须经审批的项目除外)。	*2	100%	

\*1 为牡丹江世茂百货有限公司投资之子公司

\*2 为上海世茂百货有限公司投资之子公司

\*3 为上海世茂新体验置业有限公司投资之子公司

\*4 为本期新增纳入合并范围的子公司

## 2、合并范围变更情况

公司本期增加合并报表范围子公司情况

(1) 根据公司与 Peak Gain International Limited、北京世茂投资发展有限公司和上海世茂企业发展有限公司签订的《关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》，公司向 Peak Gain International Limited 发行 55,800 万股普通股，用于向其购买以下 9 家商业地产公司：

常熟世茂新发展置业有限公司

苏州世茂投资发展有限公司

徐州世茂置业有限公司

嘉兴世茂新世纪置业有限公司

沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司

芜湖世茂新发展置业有限公司

昆山世茂房地产开发有限公司

上海世茂新体验置业有限公司

常州世茂新城房地产开发有限公司

截至 2009 年 5 月 31 日，上述 9 家商业地产公司已经完成股东变更为上海世茂股份有限公司的工商变更登记，且公司已经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。上述 9 家商业地产公司于 2009 年 6 月 1 日起纳入公司合并报表范围。

(2) 公司于本期新设子公司情况如下：

上海世茂百货有限公司

牡丹江智和营销企划有限公司

北京世茂置业有限公司

(3) 公司之全资子公司上海世茂百货有限公司于本期新设子公司情况如下:

烟台世茂百货有限公司

绍兴世茂百货有限公司

## 七、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		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
现金			-			-
人民币			442,445.22			188,793.61
小计			<u>442,445.22</u>			<u>188,793.61</u>
银行存款						
人民币			1,938,179,459.28			427,652,098.49
美元	6,999.54	6.8319	47,820.16	6,906.48	6.8346	47,203.03
港币	113,340.60	0.8815	99,909.74	111,984.00	0.8819	98,758.69
小计			<u>1,938,327,189.18</u>			<u>427,798,060.21</u>
其他货币资金						
人民币			32,876,835.50			12,218,565.66
小计			<u>32,876,835.50</u>			<u>12,218,565.66</u>
合计			<u>1,971,646,469.90</u>			<u>440,205,419.48</u>

期末其他货币资金余额中，票据保证金 25,900,000.00 元，项目资本保证金 4,009,156.95 元，存出投资款 2,967,678.55 元。

### 2、应收账款

#### (1) 账面金额

账龄	期末余额		期初余额		
	金额(原发生数)	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1 年以内	40,231,770.17	99.75%	201,158.85	40,030,611.32	0.50%
3-4 年	<u>100,000.00</u>	<u>0.25%</u>	<u>100,000.00</u>	=	100.00%
合计	<u>40,331,770.17</u>	<u>100.00%</u>	<u>301,158.85</u>	<u>40,030,611.32</u>	

账龄	期初余额		期末余额		
	金额(原发生数)	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1 年以内	7,071,069.00	98.61%	35,355.35	7,035,713.65	0.50%
2-3 年	<u>100,000.00</u>	<u>1.39%</u>	<u>100,000.00</u>	=	100.00%

合计	<u>7,171,069.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>135,355.35</u>	<u>7,035,713.65</u>
----	---------------------	----------------	-------------------	---------------------

(2) 应收账款中无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 应收账款项目前五名欠款户的金额合计及占应收账款总额比例如下:

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内(含 1 年)	12,100,000.00	30.00%	5,730,100.00	79.91%

(4) 将应收账款按重要性分类

类别	期末余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项	100,000.00	0.25%	100,000.00	-
其他不重大款项	<u>40,231,770.17</u>	<u>99.75%</u>	<u>201,158.85</u>	<u>40,030,611.32</u>
合计	<u>40,331,770.17</u>	<u>100.00%</u>	<u>301,158.85</u>	<u>40,030,611.32</u>

类别	期初余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项	-	-	-	-
其他不重大款项	<u>7,171,069.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>135,355.35</u>	<u>7,035,713.65</u>
合计	<u>7,171,069.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>135,355.35</u>	<u>7,035,713.65</u>

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项组合的依据为账龄超过 3 年。

### 3、预付款项

(1) 账面价值

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	比例	余额	比例
1 年以内	362,447,304.13	80.89%	58,366,795.70	40.58%
1 年以上	<u>85,610,583.07</u>	<u>19.11%</u>	<u>85,459,381.33</u>	<u>59.42%</u>
合计	<u>448,057,887.20</u>	<u>100.00%</u>	<u>143,826,177.03</u>	<u>100.00%</u>

(2) 金额较大的预付账款

项目	期末余额	期初余额
南京世茂滨江新城二期工程土地款	331,701,509.77	35,701,509.77
中国建筑第八工程局	37,622,900.00	32,622,900.00
中建三局建设工程股份有限公司	-	12,289,000.00

昆山顺达电力建设公司	15,820,395.00	11,074,276.50
常州太湖东路商业项目预付土地款	7,713,005.28	7,713,005.28
徐州新都会商业广场项目预付土地款	<u>41,559,266.28</u>	<u>41,559,266.28</u>
合计	<u>434,417,076.33</u>	<u>140,959,957.83</u>

(3) 期末无预付持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

#### 4、其他应收款

##### (1) 账面价值

账龄	期末余额				
	金额	比例	坏账准备	净值	坏账准备计提比例
1 年以内(含 1 年)	103,724,497.94	93.76%	508,011.31	103,216,486.63	0.50%
1-2 年(含 2 年)	3,436,377.07	3.11%	236,824.26	3,199,552.81	10.00%
2-3 年(含 3 年)	1,728,149.39	1.56%	345,629.88	1,382,519.51	20.00%
3-4 年(含 4 年)	459,511.41	0.42%	137,853.42	321,657.99	30.00%
4-5 年(含 5 年)	607,460.00	0.55%	242,984.00	364,476.00	40.00%
5 年以上	<u>662,150.38</u>	<u>0.60%</u>	<u>529,720.30</u>	<u>132,430.08</u>	80.00%
合计	<u>110,618,146.19</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,001,023.17</u>	<u>108,617,123.02</u>	

其中：账龄为 1 年以内的关联方往来 2,122,238.27 元和账龄为 1-2 年的关联方往来 1,068,134.55 元不计提坏账。截至 2009 年 7 月 16 日，公司已经收到上述关联方往来款项。

账龄	期初余额				
	金额	比例	坏账准备	净值	坏账准备计提比例
1 年以内(含 1 年)	129,864,379.70	96.13%	611,500.54	129,252,879.16	0.50%
1-2 年(含 2 年)	2,330,070.12	1.72%	195,052.35	2,135,017.77	10.00%
2-3 年(含 3 年)	1,008,700.07	0.75%	201,740.01	806,960.06	20.00%
3-4 年(含 4 年)	981,381.41	0.73%	294,414.42	686,966.99	30.00%
4-5 年(含 5 年)	239,860.00	0.18%	95,944.00	143,916.00	40.00%
5 年以上	<u>664,750.38</u>	<u>0.49%</u>	<u>531,800.30</u>	<u>132,950.08</u>	80.00%
合计	<u>135,089,141.68</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,230,451.62</u>	<u>133,158,690.06</u>	

其中：账龄为 1 年以内的关联方往来 7,564,271.43 元和账龄为 1-2 年的关联方往来 379,546.60 元不计提坏账准备。

(2) 本年度无全额计提坏账准备或计提坏账准备比例较大的其他应收款。

(3) 其他应收款中无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 其他应收款前五名欠款户的金额合计及占其他应收款总额比例如下：

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

	金额	比例	金额	比例
1 年以内(含 1 年)	94,756,509.91	85.66%	103,804,339.70	76.84%
2-3 年	<u>154,593.12</u>	<u>0.14%</u>	=	=
合计	<u>94,911,103.03</u>	<u>85.80%</u>	<u>103,804,339.70</u>	<u>76.84%</u>

## (5) 金额较大的其他应收款

单位	期末金额	账龄	性质
青岛世奥大厦项目保证金	88,007,928.75	1 年以内	保证金

## (6) 将其他应收款按重要性分类

类别	期末余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项	88,007,928.75	79.56%	440,039.64	87,567,889.11
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项	1,729,121.79	1.56%	910,557.72	818,564.07
其他不重大款项	<u>20,881,095.65</u>	<u>18.88%</u>	<u>650,425.81</u>	<u>20,230,669.84</u>
合计	<u>110,618,146.19</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,001,023.17</u>	<u>108,617,123.02</u>

类别	期初余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项	95,000,000.00	70.32%	475,000.00	94,525,000.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项	1,885,991.79	1.40%	922,158.72	963,833.07
其他不重大款项	<u>38,203,149.89</u>	<u>28.28%</u>	<u>533,292.90</u>	<u>37,669,856.99</u>
合计	<u>135,089,141.68</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,930,451.62</u>	<u>133,158,690.06</u>

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项组合的依据为账龄超过 3 年。

## (7) 期末应收关联企业款项情况参阅本报告附注“九、关联方关系及其交易”。

## 5、存货

## (1) 账面价值

项目	期末余额		
	金额	减值准备	净值
开发成本	6,441,912,356.21	-	6,441,912,356.21
开发产品	227,681,503.32	14,666,718.27	213,014,785.05
出租开发产品	<u>91,691,882.21</u>	<u>3,700,000.00</u>	<u>87,991,882.21</u>
合计	<u>6,761,285,741.74</u>	<u>18,366,718.27</u>	<u>6,742,919,023.47</u>

  

项目	期初余额		
	金额	减值准备	净值
开发成本	5,885,401,945.18	-	5,885,401,945.18
开发产品	272,945,854.43	4,110,000.00	268,835,854.43
出租开发产品	<u>94,071,870.60</u>	<u>3,700,000.00</u>	<u>90,371,870.60</u>

合计	<u>6,252,419,670.21</u>	<u>7,810,000.00</u>	<u>6,244,609,670.21</u>
----	-------------------------	---------------------	-------------------------

本期按照可收回金额计提开发产品跌价准备

#### 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
南京世茂滨江新城一期住宅 3 号楼	2004 年	2009 年	20 亿元	717,587,688.64	572,831,331.91
昆山世茂华东商城	2006 年	2009 年	4.58 亿元	315,234,096.39	272,177,103.43
常熟世茂世纪中心	2007 年	2014 年	45 亿元	558,971,189.02	665,881,174.03
常州太湖东路商业项目	2009 年	2012 年	19 亿元	169,231,188.71	169,231,188.71
嘉兴世茂新世纪项目	2009 年	2012 年	11 亿元	127,103,176.20	127,103,176.20
昆山世茂国际城	2009 年	2010 年	10.2 亿元	157,261,564.06	143,108,881.61
沈阳世茂五里河商业项目	2007 年	2012 年	70 亿元	741,739,754.07	692,647,850.81
苏州世茂运河城商业项目	2008 年	2012 年	22 亿元	345,955,166.86	305,519,138.59
芜湖世茂滨江花园商业街	2008 年	2011 年	7 亿元	425,777,125.00	330,976,856.00
徐州新都会商业广场	2009 年	2012 年	8 亿元	165,774,079.14	165,573,238.38
上海世茂新体验商业项目	2008 年	2011 年	30 亿元	360,599,181.58	348,482,303.35
北京世茂国际中心项目	2008 年	2011 年	26 亿元	<u>2,356,678,146.54</u>	<u>2,091,869,702.16</u>
合计				<u>6,441,912,356.21</u>	<u>5,885,401,945.18</u>

#### 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
南京世茂滨江新城一期住宅 1、2、4、5 号楼	2005-2007 年	164,776,926.03	6,813,028.06	131,699,397.83	39,890,556.26
福州世茂外滩花园项目	2005-2006 年	83,137,306.99	-	27,376,221.60	55,761,085.39
常熟世茂世纪中心 4 号地块	2008 年	25,031,621.41	-	18,371,168.96	6,660,452.45
常熟世茂世纪中心 1 号地块	2008 年	-	<u>167,332,702.18</u>	<u>41,963,292.96</u>	<u>125,369,409.22</u>
合计		<u>272,945,854.43</u>	<u>174,145,730.24</u>	<u>219,410,081.35</u>	<u>227,681,503.32</u>

#### ③ 出租开发产品

项目名称	原值	期初余额	本期增加	本期摊销	本期减少	期末余额
世茂湖滨花园地下车库	102,025,715.78	94,071,870.60	-	2,379,988.39	-	91,691,882.21

#### ④ 存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提	本期转回	期末余额
开发成本跌价准备	-	-	-	-
开发产品跌价准备	4,110,000.00	10,676,718.27	120,000.00	14,666,718.27
出租开发产品跌价准备	<u>3,700,000.00</u>	-	-	<u>3,700,000.00</u>
合计	<u>7,810,000.00</u>	<u>10,676,718.27</u>	<u>120,000.00</u>	<u>18,366,718.27</u>

(2) 期末抵押、担保的存货情形如下:

<u>被抵押的存货项目</u>	<u>被抵押存货期末账面价值</u>	<u>抵押目的</u>
南京世茂滨江新城一期住宅 3 号楼	363,693,878.18	连同南京世茂滨江新城商办楼一起为长期借款 5 亿元作抵押
昆山世茂华东商城地号为 1080239001 的土地使用权	65,800,000.00	长期借款 1.75 亿元及一年内到期的非流动负债 1,500 万元
北京世茂国际中心项目	2,356,678,146.54	长期借款 6 亿元
苏州世茂运河城商业项目宝带西路南 10 宗商业用地	345,955,166.86	长期借款 1.6 亿

## 6、可供出售金融资产

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>			<u>期初余额</u>		
	<u>成本</u>	<u>公允价值变动</u>	<u>公允价值</u>	<u>成本</u>	<u>公允价值变动</u>	<u>公允价值</u>
上市公司股票(海通证券股份有限公司)	49,358,984.00	544,177,512.70	593,536,496.70	49,358,984.00	243,259,921.06	292,618,905.06

截至 2009 年 6 月 30 日, 公司持有海通证券股份有限公司流通股 36,081,246.00 股, 期末市价为 16.45 元。

<u>被质押的可供出售金融资产项目</u>	<u>被质押的可供出售金融资产数量</u>	<u>被质押的可供出售金融资产期末账面价值</u>	<u>质押目的</u>
海通证券股份有限公司流通股	650 万股	106,925,000.00	短期借款 1.5 亿元

## 7、长期股权投资

(1) 账面价值

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>			<u>期初余额</u>		
	<u>期末余额</u>	<u>减值准备</u>	<u>账面价值</u>	<u>期初余额</u>	<u>减值准备</u>	<u>账面价值</u>
合营企业	-	-	-	-	-	-
联营企业	150,952.27	-	150,952.27	150,952.27	-	150,952.27
其他股权投资	<u>420,000.00</u>	<u>420,000.00</u>	-	<u>420,000.00</u>	<u>420,000.00</u>	-
合计	<u>570,952.27</u>	<u>420,000.00</u>	<u>150,952.27</u>	<u>570,952.27</u>	<u>420,000.00</u>	<u>150,952.27</u>

(2) 合营企业、联营企业及其他股权投资

① 基本情况

<u>被投资单位名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>本企业持股比例</u>	<u>本企业在被投资单位表决权比例</u>
<b>联营企业</b>				
上海意达电子商务有限公司	上海	IT 业	30%	30%
<b>其他股权投资</b>				
上海黄浦经济发展总公司	上海	(歇业清理)	-	-
上海虹口百达城商行	上海	(歇业清理)	-	-



## ② 主要财务信息

<u>被投资单位名称</u>	<u>期末净资产总额</u>	<u>本期营业收入总额</u>	<u>本期净利润</u>
联营企业			
上海意达电子商务有限公司	656,434.77	-	-
其他股权投资			
上海黄浦经济发展总公司	(歇业清理)	-	-
上海虹口百达城商行	(歇业清理)	-	-

## (3) 长期股权投资权益法

## ① 本期变动

<u>被投资单位名称</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加投资</u>	<u>本期减少投资</u>	<u>本期被投资单位权益增减额</u>	<u>本期分得现金红利</u>	<u>期末余额</u>	<u>当期未确认的投资损失金额</u>
联营企业—上海意达电子商务有限公司	150,952.27	-	-	-	-	150,952.27	-

## ② 累计变动

<u>被投资单位名称</u>	<u>初始投资成本</u>	<u>累计追加投资额</u>	<u>累计减少投资额</u>	<u>被投资单位权益累计增减额</u>	<u>期末余额</u>	<u>累积未确认的投资损失金额</u>
联营企业—上海意达电子商务有限公司	1,200,000.00	-	-	-1,049,047.73	150,952.27	-

## (4) 长期股权投资减值准备

<u>被投资单位</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期计提</u>	<u>本期转回</u>	<u>期末余额</u>	<u>计提原因</u>
上海黄浦经济发展总公司	400,000.00	-	-	400,000.00	歇业清理
上海虹口百达城商行	<u>20,000.00</u>	=	=	<u>20,000.00</u>	歇业清理
合计	<u>420,000.00</u>	=	=	<u>420,000.00</u>	

## 8、投资性房地产

## (1) 投资性房地产明细情况

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加额</u>	<u>本期减少额</u>	<u>期末余额</u>
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	28,237,112.10	1,917,025,438.68	-	1,945,262,550.78
减:投资性房地产减值准备	=	=	=	=
合计	<u>28,237,112.10</u>	<u>1,917,025,438.68</u>	=	<u>1,945,262,550.78</u>

## (2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加额</u>	<u>本期减少额</u>	<u>期末余额</u>
-----------	-------------	--------------	--------------	-------------

上海市贵州路 79-85 号商办楼	28,237,112.10	716,677.97	-	28,953,790.07
北京世茂大厦	-	1,757,366,728.22	-	1,757,366,728.22
常熟市珠江东路 98 号商业楼	-	158,942,032.49	-	158,942,032.49
合计	28,237,112.10	1,917,025,438.68	-	1,945,262,550.78

(3) 被抵押/担保的投资性房地产项目

项目	被抵押投资性房地产		抵押/担保目的
	期末余额	期初余额	
上海市贵州路 79-85 号商办楼	28,953,790.07	28,237,112.10	短期借款 5,000 万元
北京世茂大厦	1,757,366,728.22	-	长期借款 5.78 亿元
常熟市珠江东路 98 号商业楼	158,942,032.49	-	长期借款 1 亿元

9、固定资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	327,438,088.31	574,270.29	154,439,297.83	173,573,060.77
房屋、建筑物	314,795,550.46	-	153,904,117.41	160,891,433.05
运输设备	2,576,690.80	-	311,633.00	2,265,057.80
电子设备	6,777,820.41	570,870.29	223,547.42	7,125,143.28
家具用品	3,288,026.64	3,400.00	-	3,291,426.64
二、累计折旧合计	76,980,303.49	6,321,939.43	2,786,494.15	80,515,748.77
房屋、建筑物	69,474,694.78	5,421,464.96	2,338,519.85	72,557,639.89
运输设备	1,559,147.23	131,052.82	240,643.26	1,449,556.79
电子设备	4,732,659.87	526,126.67	207,331.04	5,051,455.50
家具用品	1,213,801.61	243,294.98	-	1,457,096.59
三、固定资产减值准备累计金额合计	416,924.34	-	-	416,924.34
房屋、建筑物	416,924.34	-	-	416,924.34
运输设备	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
家具用品	-	-	-	-
四、固定资产账面价值合计	250,040,860.48			92,640,387.66
房屋、建筑物	244,903,931.34			87,916,868.82
运输设备	1,017,543.57			815,501.01
电子设备	2,045,160.54			2,073,687.78
家具用品	2,074,225.03			1,834,330.05

被抵押/担保的固定资产项目	被抵押固定资产		抵押/担保目的
	期末余额	期初余额	
上海市南京西路 258 号万象商都大厦	60,625,794.45	62,949,310.53	短期借款 1.5 亿元
南京世茂滨江新城商办楼	27,291,074.37	28,050,503.40	连同南京世茂滨江新城住宅 3 号楼一起为长期借款 5 亿元作抵押

10、在建工程

(1) 账面价值

类别	期末余额	期初余额
原值	445,049,692.74	465,052,474.81
减值准备	-	-
账面价值	445,049,692.74	465,052,474.81

(2) 增减变动

工程名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京世茂外滩酒店	465,052,474.81	-	20,002,782.07	445,049,692.74

(3) 抵押情况

被抵押的在建工程项目	被抵押在建工程期末余额	被抵押在建工程期初余额	抵押目的
南京世茂外滩酒店	445,049,692.74	465,052,474.81	长期借款 3 亿元

11、无形资产

(1) 账面价值

项目	期末余额	期初余额
账面余额	24,306,022.72	24,632,913.38
减值准备	1,453,549.25	1,453,549.25
账面净值	22,852,473.47	23,179,364.13

(2) 增减变动

项目	期初余额	本期增加	本期转出	本期摊销	期末余额
南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	18,347,827.30	-	-	256,612.98	18,091,214.32
上海市南京西路 258 号	4,798,203.50	-	-	70,735.18	4,727,468.32
万象商都大厦土地使用权					
象牌商誉	1,453,549.25	-	-	-	1,453,549.25
电脑软件	<u>33,333.33</u>	<u>23,380.00</u>	=	<u>22,922.50</u>	<u>33,790.83</u>
合计	<u>24,632,913.38</u>	<u>23,380.00</u>	=	<u>350,270.66</u>	<u>24,306,022.72</u>

(3) 其他资料

项目	取得方式	原始金额	累计摊销数	期末余额	剩余摊销年限
南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	购买	20,529,037.52	2,437,823.20	18,091,214.32	35 年
上海市南京西路 258 号	购买	5,658,814.80	931,346.48	4,727,468.32	33 年
万象商都大厦土地使用权					
象牌商誉		2,725,405.00	1,271,855.75	1,453,549.25	已全额计提减值准备
电脑软件	购买	<u>99,380.00</u>	<u>65,589.17</u>	<u>33,790.83</u>	1 年

合计	<u>29,012,637.32</u>	<u>4,706,614.60</u>	<u>24,306,022.72</u>
----	----------------------	---------------------	----------------------

## (4) 无形资产减值准备

项目	期初数	本期计提数	本期减少数	期末数	计提原因
象牌商誉	1,453,549.25	-	-	1,453,549.25	减值

## 12、长期待摊费用

## (1) 账面价值

项目	期末余额	期初余额
账面余额	5,554,886.06	-

## (2) 增减变动

项目	期初余额	本期增加	本期转出	本期摊销	期末余额
北京财富时代售楼处装修费	-	6,059,875.70	-	504,989.64	5,554,886.06

## (3) 其他资料

项目	取得方式	原始金额	累计摊销数	期末数	摊销期间
北京财富时代售楼处装修费	-	6,059,875.70	504,989.64	5,554,886.06	2009.5.1-2011.4.30

## 13、递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产	57,534,917.77	44,650,138.12

## 14、短期借款

借款条件	期末余额			期初余额		
	币种	汇率	人民币金额	币种	汇率	人民币金额
抵押借款*1	人民币		50,000,000.00	人民币		-
抵押保证借款*2	人民币		<u>150,000,000.00</u>	人民币		<u>100,000,000.00</u>
合计			<u>200,000,000.00</u>			<u>100,000,000.00</u>

## (1) 抵押借款

被抵押的项目	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
上海市贵州路 79-85 号商办楼	28,953,790.07	短期借款 5,000.00 万元

## (2) 抵押保证借款

被抵押/质押的项目	被抵押资产期末账面价值	抵押/质押/担保目的
上海市南京西路 258 号万象商都大厦	60,625,794.45	短期借款 1.5 亿元，同时上海世茂企业发展有限公司为该笔借款担保。
海通证券 650 万股股票	106,925,000.00	

## 15、应付账款

项目	期末余额	期初余额
余额	533,012,901.67	682,777,810.20
其中：账龄超过 1 年的余额	123,798,159.37	215,264,132.43

期末无欠持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

账龄超过 1 年的应付款主要系工程质保金。

期末应付关联企业款项情况参阅本报告附注“九、关联方关系及关联交易”。

## 16、预收款项

项目	期末余额	期初余额
余额	792,510,352.54	153,276,374.00
其中：账龄超过 1 年的余额	-	-

期末无预收持 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## 17、应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	886,856.23	8,879,411.83	8,860,340.95	905,927.11
二、职工福利费	-	166,442.62	166,442.62	-
三、社会保险费	133,443.24	2,198,652.67	1,989,644.95	342,450.96
其中：1. 医疗保险费	49,799.54	554,357.10	488,666.49	115,490.15
2. 基本养老保险费	70,234.51	1,355,537.30	1,220,728.26	205,043.55
3. 年金缴费	-	-	-	-
4. 失业保险费	9,380.24	105,320.54	100,951.90	13,748.88
5. 工伤保险费	1,613.22	152,086.14	151,255.90	2,443.46
6. 生育保险费	1,902.52	31,247.69	27,529.19	5,621.02
7. 综合保险费	-	-	-	-
8. 残疾人基金	513.21	103.90	513.21	103.90
四、住房公积金	43,705.66	736,925.46	766,740.00	13,891.12
五、工会经费和职工教育经费	32,500.44	60,263.17	16,269.85	76,493.76
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
八、其他	191,079.88	23,202.60	53,447.10	160,835.38
其中：以现金结算的股份支付	=	=	=	=
合计	<u>1,287,585.45</u>	<u>12,064,898.35</u>	<u>11,852,885.47</u>	<u>1,499,598.33</u>

## 18、应交税费

税种	期末余额	期初余额	期末超过法定交款期限未支付数
企业所得税	-58,753,989.40	-52,639,864.51	-

增值税	-1,804,722.10	-1,918,977.05	-
营业税	-14,428,468.04	-4,124,870.16	-
城市维护建设税	-764,761.72	416,755.76	-
教育费附加	-393,285.72	155,978.32	-
地方教育费附加	-36,282.12	-10,772.50	-
个人所得税	104,757.28	78,113.12	-
土地使用税	2,031,748.09	1,699,627.04	-
土地增值税	-6,434,704.06	-1,408,136.48	-
印花税	20,362.84	77,666.08	-
其他	<u>-254,740.47</u>	<u>455,579.98</u>	=
合计	<u>-80,714,085.42</u>	<u>-57,218,900.40</u>	=

### 19、其他应付款

#### (1) 账面价值

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
余额	1,706,587,455.06	2,098,441,983.94
其中：账龄超过 1 年的余额	478,718,654.08	389,789,970.07

(2) 期末无欠持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

#### (3) 金额较大的其他应付款

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
预提土地增值税	279,355,016.16	266,076,098.56

(4) 期末应付关联企业款项情况参阅本报告附注“九、关联方关系及关联交易”。

### 20、一年内到期的非流动负债

#### (1) 账面价值

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
一年内到期的长期借款-抵押贷款	15,000,000.00	110,000,000.00

#### (2) 抵押项目

<u>被抵押的项目</u>	<u>被抵押资产期末账面价值</u>	<u>抵押目的</u>
昆山世茂华东商城地号为 1080239001 的土地使用权	65,800,000.00	为长期借款 1.75 亿元及 1 年内到期的非流动负债 1,500 万元提供抵押,同时公司为该借款担保

### 21、长期借款

<u>类别</u>	<u>期末余额</u>			<u>期初余额</u>		
	<u>币种</u>	<u>汇率</u>	<u>人民币金额</u>	<u>币种</u>	<u>汇率</u>	<u>人民币金额</u>
抵押借款*1	人民币		1,360,900,000.00	人民币		-

抵押保证借款*2	人民币	1,054,257,150.00	人民币	385,000,000.00
合计		<u>2,415,157,150.00</u>		<u>385,000,000.00</u>

(1) 抵押借款

<u>被抵押的项目</u>	<u>被抵押资产期末账面价值</u>	<u>抵押/担保目的</u>
常熟市珠江东路 98 号商业楼	158,942,032.49	长期借款 1 亿元
苏州世茂运河城商业项目宝带西南 10 宗商业用地	345,955,166.86	长期借款 1.6 亿元
北京世茂国际中心项目	2,356,678,146.54	长期借款 6 亿
南京世茂滨江新城一期住宅 3 号楼	363,693,878.18	长期借款 5 亿
南京世茂滨江新城商办楼	27,291,074.37	

(2) 抵押保证借款

<u>被抵押的项目</u>	<u>被抵押资产期末账面价值</u>	<u>抵押/担保目的</u>
昆山世茂华东商城地号为 1080239001 的土地使用权	65,800,000.00	为长期借款 1.75 亿元及 1 年内到期的非流动负债 1,500 万元提供抵押,同时公司为该借款担保
南京世茂外滩酒店	445,049,692.74	长期借款 3 亿元, 同时公司为该长期借款担保
北京世茂大厦	1,757,366,728.22	长期借款 5.78 亿元, 同时公司为该长期借款担保

22、预计负债

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
预提的工程诉讼支出	-	3,518,750.00

23、递延所得税负债

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
资产账面价值大于其计税基础产生的递延所得税负债	404,107,217.42	241,046,710.58

24、股本

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本次变动增减(+、-)</u>					<u>期末余额</u>
		<u>配股</u>	<u>送股</u>	<u>公积金转股</u>	<u>其他</u>	<u>小计</u>	
一、尚未流通股份							
1、发起人股份	-	-	-	-	-	-	-
其中：国家拥有股份	-	-	-	-	-	-	-
境内法人持有股份	-	-	-	-	-	-	-
外资法人持有股份	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
2、募集法人股	-	-	-	-	-	-	-
3、内部职工股	-	-	-	-	-	-	-
尚未流通股份合计	-	-	-	-	-	-	-
二、已流通股份							

1、境内上市的人民币普通股	358,988,872.00					358,988,872.00
2、境内上市外资股	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
已流通股份合计	358,988,872.00	-	-	-	-	358,988,872.00
三、限售流通股	<u>119,366,466.00</u>	=	=	=	<u>692,240,000.00</u> <u>692,240,000.00</u>	<u>811,606,466.00</u>
四、股份总数	<u>478,355,338.00</u>	=	=	=	<u>692,240,000.00</u> <u>692,240,000.00</u>	<u>1,170,595,338.00</u>

2007年10月公司与 Peak Gain International Limited、北京世茂投资发展有限公司和上海世茂企业发展有限公司签订了《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、向上海世茂企业发展有限公司发行 6,224 万股人民币普通股。本次增资后，公司的注册资本变更为 1,170,595,338.00 元，股本为 1,170,595,338.00 元。

上述股本变更情况，经上海上会会计师事务所有限公司于 2009 年 5 月 8 日出具上会师报字（2009）第 1343 号验资报告验证在案。

## 25、资本公积

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
股票溢价*1	2,333,790,713.85	911,792,776.00	-	3,245,583,489.85
资产评估增值*2	7,442,303.78	242,430,678.69	-	249,872,982.47
其他资本公积—可供出售金融资产公允价值变动*3	<u>182,444,940.79</u>	<u>225,688,193.73</u>	=	<u>408,133,134.52</u>
合计	<u>2,523,677,958.42</u>	<u>1,379,911,648.42</u>	=	<u>3,903,589,606.84</u>

\*1 股票溢价本期增加系公司向 Peak Gain International Limited、北京世茂投资发展有限公司和上海世茂企业发展有限公司定向增发股票形成。

\*2 2009年6月30日，公司2009年（第一次）临时股东大会表决，同意公司对会计政策中有关投资性房地产相关条款进行修订。公司从2009年起，对投资性房地产后续计量由成本法模式变更为公允价值计量。常熟市珠江东路98号商业楼自2009年6月1日转入投资性房地产核算，按评估价值调整投资性房地产账面价值，增加资本公积9,008,157.80元。北京世茂大厦自2009年6月1日转入投资性房地产核算，按评估价值调整投资性房地产账面价值，增加资本公积233,422,520.89元。

\*3 可供出售金融资产按期末市值调整账面价值，增加资本公积225,688,193.73元。

## 26、盈余公积

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
法定盈余公积	189,658,448.24	-	-	189,658,448.24

## 27、未分配利润



项目	金额
上年期末未分配利润	299,223,410.66
加：会计政策变更影响数*1	8,891,785.81
合并范围变更影响数*2	506,539,159.88
调整后期初未分配利润	814,654,356.35
加：本期净利润(归属于母公司所有者的净利润)	34,141,006.18
可供分配的利润	848,795,362.53
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	-
提取职工奖励及福利基金	-
提取储备基金	-
提取企业发展基金	-
可供投资者分配的利润	848,795,362.53
减：应付优先股股利	-
提取任意盈余公积	-
应付普通股股利	14,350,660.14
转作股本的普通股股利	-
期末未分配利润	834,444,702.39

\*1 2009 年 6 月 30 日，公司 2009 年（第一次）临时股东大会表决，同意公司对会计政策中有关投资性房地产相关条款进行修订。公司从 2009 年起，对投资性房地产后续计量由成本法模式变更为公允价值计量。由此调增期初未分配利润 8,891,785.81 元；

\*2 公司本期新增合并范围子公司，对合并日前子公司产生的留存收益进行追溯调整，调整期初未分配利润 506,539,159.88 元。

## 28、少数股东权益

子公司名称	期末余额	期初余额
Prime Master Holdings Limited	292,038,720.22	283,580,080.50
VAST UNION INVESTMENTS LTD	<u>64,826,864.62</u>	<u>64,782,692.12</u>
合计	<u>356,865,584.84</u>	<u>348,362,772.62</u>

## 29、营业收入及营业成本

### (1) 营业收入

项目	本期数	上期数
主营业务收入	383,466,803.67	402,750,120.00
其他业务收入	<u>6,536,930.50</u>	<u>1,537,283.81</u>
合计	<u>390,003,734.17</u>	<u>404,287,403.81</u>

### (2) 营业成本

项目	本期数	上期数
主营业务成本	215,150,059.02	210,742,595.73
其他业务成本	<u>2,338,519.85</u>	<u>220,551.24</u>

合计	<u>217,488,578.87</u>	<u>210,963,146.97</u>
----	-----------------------	-----------------------

(3) 按业务种类列示

类别	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	378,299,998.00	212,770,070.63	402,362,520.00	208,350,103.51
房地产租赁	<u>11,703,736.17</u>	<u>4,718,508.24</u>	<u>1,924,883.81</u>	<u>2,613,043.46</u>
合计	<u>390,003,734.17</u>	<u>217,488,578.87</u>	<u>404,287,403.81</u>	<u>210,963,146.97</u>

(4) 向前五名客户销售总额及占公司全部销售收入的比例

项目	本期数		上期数	
	销售总额	比例	销售总额	比例
公司向前五名客户销售总额及比例	46,903,059.00	12.03%	25,591,856.00	6.33%

30、资产减值损失

项目	本期数	上期数
坏账损失	236,375.05	-355,220.00
存货减值损失	<u>10,556,718.27</u>	<u>-1,030,000.00</u>
合计	<u>10,793,093.32</u>	<u>-1,385,220.00</u>

31、公允价值变动收益

类别	本期数	上期数
投资性房地产	27,573,661.82	432,854.54

32、投资收益

类别	本期数	上期数
股票投资收益	3,608,124.60	2,029,062.30
理财产品收益	=	<u>986,302.50</u>
合计	<u>3,608,124.60</u>	<u>3,015,364.80</u>

33、营业外收入

项目	本期数	上期数
违约金收入	10,000.00	-
固定资产处置收益	-	51,558.20
其他	<u>15,734.00</u>	<u>41,952.30</u>
合计	<u>25,734.00</u>	<u>93,510.50</u>

34、营业外支出

项目	本期数	上期数
固定资产处置损失	21,797.12	-
罚款支出	4,611.60	205,000.00

违约金	6,000.00	6,000.00
捐赠支出	400,000.00	400,000.00
其他支出	=	<u>952.00</u>
合计	<u>432,408.72</u>	<u>611,952.00</u>

### 35、所得税费用

<u>项目</u>	<u>本期数</u>	<u>上期数</u>
当期所得税费用	28,256,459.93	29,342,973.73
递延所得税费用	<u>-6,226,934.38</u>	<u>10,500,486.42</u>
合计	<u>22,029,525.55</u>	<u>39,843,460.15</u>

36、支付的其他与经营活动有关的现金，对其中价值较大的分项列示如下：

<u>项目</u>	<u>本期数</u>	<u>上期数</u>
支付的往来款	1,488,695,139.04	227,251,123.74
支付的经营及管理费用	<u>29,736,654.39</u>	<u>33,588,122.64</u>
合计	<u>1,518,431,793.43</u>	<u>260,839,246.38</u>

### 37、资产减值准备（合并资产减值准备表）

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期计提</u>	<u>本期减少</u>		<u>期末余额</u>
			<u>转回</u>	<u>转销</u>	
一、坏账准备	2,065,806.97	236,375.05	-	-	2,302,182.02
二、存货跌价准备	7,810,000.00	10,676,718.27	120,000.00	-	18,366,718.27
三、可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
四、持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
五、长期股权投资减值准备	420,000.00	-	-	-	420,000.00
六、投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
七、固定资产减值准备	416,924.34	-	-	-	416,924.34
八、工程物资减值准备	-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	-	-	-	-	-
十、生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-	-	-	-
十二、无形资产减值准备	1,453,549.25	-	-	-	1,453,549.25
十三、商誉减值准备	-	-	-	-	-
十四、其他	=	=	=	=	=
合计	<u>12,166,280.56</u>	<u>10,913,093.32</u>	<u>120,000.00</u>	=	<u>22,959,373.88</u>

## 八、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

#### (1) 账面价值

<u>账龄</u>	<u>期末余额</u>				
	<u>金额</u>	<u>比例</u>	<u>坏账准备</u>	<u>净值</u>	<u>坏账准备计提比例</u>

1 年以内(含 1 年)	1,532,152,529.64	99.24%	449,579.97	1,531,702,949.67	0.50%
1-2 年(含 2 年)	10,682,645.56	0.69%	130.00	10,682,515.56	10%
2-3 年(含 3 年)	471,293.55	0.03%	94,258.71	377,034.84	20%
3-4 年(含 4 年)	-	0.00%	-	-	30%
5 年以上	<u>656,053.38</u>	<u>0.04%</u>	<u>524,842.70</u>	<u>131,210.68</u>	80%
合计	<u>1,543,962,522.13</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,068,811.38</u>	<u>1,542,893,710.75</u>	

其中：账龄为 1 年以内的内部往来和关联方往来 1,442,236,536.00 元和账龄为 1-2 年的内部往来和关联方往来 10,681,346.06 元不计提坏账。

**账龄**

	期初余额				
	金额	比例	坏账准备	净值	坏账准备计提比例
1 年以内(含 1 年)	79,032,215.52	93.00%	31,699.13	79,000,516.39	0.50%
1-2 年(含 2 年)	4,876,440.90	5.74%	5,644.09	4,870,796.81	10.00%
2-3 年(含 3 年)	416,152.65	0.48%	83,230.53	332,922.12	20.00%
3-4 年(含 4 年)	-	-	-	-	30.00%
5 年以上	<u>659,553.38</u>	<u>0.78%</u>	<u>527,642.70</u>	<u>131,910.68</u>	80.00%
合计	<u>84,984,362.45</u>	<u>100.00%</u>	<u>648,216.45</u>	<u>84,336,146.00</u>	

其中：账龄为 1 年以内的内部往来 72,692,390.00 元和账龄为 1-2 年的内部往来 4,820,000.00 元不计提坏账。

(2) 本年度无全额计提坏账准备或计提坏账准备比例较大的其他应收款。

(3) 其他应收款中无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 其他应收款前五名欠款户的金额合计及占其他应收款总额比例

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内(含 1 年)	1,254,270,000.00	81.24%	78,282,547.39	92.11%
1-2 年(含 2 年)	<u>4,820,000.00</u>	<u>0.31%</u>	<u>4,820,000.00</u>	<u>5.67%</u>
合计	<u>1,259,090,000.00</u>	<u>81.55%</u>	<u>83,102,547.39</u>	<u>97.78%</u>

(5) 将其他应收款按重要性分类

类别	期末余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项	656,053.38	0.04%	524,842.70	131,210.68
其他不重大款项	<u>1,543,306,468.75</u>	<u>99.96%</u>	<u>543,968.68</u>	<u>1,542,762,500.07</u>
合计	<u>1,543,962,522.13</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,068,811.38</u>	<u>1,542,893,710.75</u>

类别	期初余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项	-	-	-	-

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项	659,553.38	0.78%	527,642.70	131,910.68
其他不重大款项	<u>84,324,809.07</u>	<u>99.22%</u>	<u>120,573.75</u>	<u>84,204,235.32</u>
合计	<u>84,984,362.45</u>	<u>100.00%</u>	<u>648,216.45</u>	<u>84,336,146.00</u>

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项组合的依据为账龄超过 3 年。

## 2、长期投资

### (1) 账面价值

项目	期末余额		
	账面金额	减值准备	账面价值
其他股权投资	3,526,702,590.18	420,000.00	3,526,282,590.18

项目	期初余额		
	账面金额	减值准备	账面价值
其他股权投资	3,409,618,513.25	420,000.00	3,409,198,513.25

### (2) 其他股权投资

#### ① 成本法核算的联营企业

被投资单位名称	投资时间	期末投资金额	期初投资金额	占被投资单位 注册资本的比例	减值准备 期末余额
上海黄浦经济发展总公司	-	400,000.00	400,000.00	-	400,000.00
上海虹口百达城商行	-	<u>20,000.00</u>	<u>20,000.00</u>	-	<u>20,000.00</u>
合计		<u>420,000.00</u>	<u>420,000.00</u>		<u>420,000.00</u>

#### ② 成本法核算的子公司

被投资单位名称	投资起止期	占被投资单位注册资本的比例	投资成本期末数
福建世茂投资发展有限公司	2003.5-2053.5	50%	100,000,000.00
上海世茂湖滨房地产有限公司	2003.11-2022.4	50%	74,497,500.00
昆山世茂华东商城开发有限公司	2005.8-2045.8	51%	76,500,000.00
上海世浦建材有限公司	2005.8-2045.8	100%	100,000,000.00
南京世茂房地产开发有限公司	2004.7-2054.7	25%	78,975,000.00
牡丹江茂源建材贸易有限公司	2008.4-2048.4	100%	1,000,000.00
牡丹江世茂百货有限公司	2008.10-2048.10	100%	50,000,000.00
牡丹江世茂商业运营有限责任公司	2008.11-2048.11	100%	20,000,000.00
上海世茂百货有限公司	2009.1-2029.1	100%	50,000,000.00
牡丹江智和营销企划有限公司	2009.4-2029.3	100%	1,000,000.00
常州世茂新城房地产开发有限公司	2009.5- 不约定期限	100%	221,688,239.40
芜湖世茂新发展置业有限公司	2009.5- 不约定期限	100%	46,045,960.89
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	2009.5- 不约定期限	100%	4,240,170.46
徐州世茂置业有限公司	2009.5- 不约定期限	100%	200,065,219.70
昆山世茂房地产开发有限公司	2009.5- 不约定期限	100%	485,723,887.04
常熟世茂新发展置业有限公司	2009.5- 不约定期限	100%	264,772,287.26
上海世茂新体验置业有限公司	2009.5- 不约定期限	100%	909,119,555.41
苏州世茂投资发展有限公司	2009.5- 不约定期限	100%	225,210,061.77

沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	2009.5- 不约定期限	100%	567,293,755.98
北京世茂置业有限公司	2009.5- 不约定期限	100%	<u>50,000,000.00</u>
合计			<u>3,526,131,637.91</u>

(3) 权益法核算的联营企业

被投资单位名称	投资起止期	占被投资单位 注册资本的比例	投资成本	累计权益	期末数
			期末数	调整期末数	
上海意达电子商务有限公司	1996.05-2009.05	30%	1,200,000.00	-1,049,047.73	150,952.27

① 投资成本

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海意达电子商务有限公司	1,200,000.00	-	-	1,200,000.00

② 累计权益调整

被投资单位名称	期初数	本期被投资单 位权益增减额	本期被投资单位宣告 分得的现金红利额	期末数
上海意达电子商务有限公司	-1,049,047.73	-	-	-1,049,047.73

(4) 长期投资减值准备

被投资单位名称	期末余额	期初余额	提取原因
上海黄浦经济发展总公司	400,000.00	400,000.00	歇业清理
上海虹口百达城商行	20,000.00	20,000.00	歇业清理
合计	<u>420,000.00</u>	<u>420,000.00</u>	

3、 营业收入及营业成本

(1) 营业收入

项目	本期数	上期数
其他业务收入	16,930.50	1,382,544.81

(2) 营业成本

项目	本期数	上期数
其他业务成本	-	220,551.24

(3) 按业务种类列示

类别	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产租赁	16,930.50	-	1,382,544.81	220,551.24

4、 公允价值变动收益

类别	本期数	上期数
----	-----	-----

投资性房地产	716,677.97	432,854.54
5、投资收益		
<u>被投资单位</u>	<u>本期数</u>	<u>上期数</u>
委托贷款收益	7,135,925.00	5,213,300.00
股票投资收益	<u>3,608,124.60</u>	<u>2,029,062.30</u>
合计	<u>10,744,049.60</u>	<u>7,242,362.30</u>

## 6、资产减值准备表（母公司）

项目	年初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	648,216.45	420,594.93			1,068,811.38
二、存货跌价准备	-	-	-	-	-
三、可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
四、持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
五、长期股权投资减值准备	420,000.00	-	-	-	420,000.00
六、投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
七、固定资产减值准备	416,924.34	-	-	-	416,924.34
八、工程物资减值准备	-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	-	-	-	-	-
十、生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-	-	-	-
十二、无形资产减值准备	1,453,549.25	-	-	-	1,453,549.25
十三、商誉减值准备	-	-	-	-	-
十四、其他	=	=	=	=	=
合计	<u>2,938,690.04</u>	<u>420,594.93</u>			<u>3,359,284.97</u>

## 九、关联方关系及其交易

## 1、关联方关系

## (1) 存在控制关系的关联方

<u>公司名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>对公司的</u> <u>持股比例</u>	<u>对公司的</u> <u>表决权比例</u>
世茂房地产控股有限公司*2	开曼群岛	房地产开 发及投资	3,537,808,364 股， 每股面值 0.10 元港币	74.26 %	74.26 %
Peak Gain International Limited*1	英属维京群岛	投资	1 股 1 美元普通股	47.67 %	47.67 %

\*1 Peak Gain International Limited（峰盈国际有限公司）持有公司 47.67%股份，是公司的控股股东。

\*2 世茂房地产控股有限公司通过其全资子公司峰盈国际有限公司、间接全资子公司北京世茂投资发展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 74.26%的股份，是公司的法人实

际控制人。

\*3 许荣茂先生持有世茂房地产控股有限公司 57.90%股份，是公司的实际控制人。

## (2) 公司控制的子公司

<u>子公司名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>合并所占权益比例</u>
上海世茂湖滨房地产有限公司	上海市	房地产开发	14,899.5 万元	50%
常州世茂新城房地产开发有限公司	江苏省常州市	房地产开发	22,226.40045 万元	100%
芜湖世茂新发展置业有限公司	安徽省芜湖市	房地产开发	5,000 万元	100%
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	浙江省嘉兴市	房地产开发	500 万元	100%
徐州世茂置业有限公司	江苏省徐州市	房地产开发	20,141.26 万元	100%
昆山世茂房地产开发有限公司	江苏省昆山市	房地产开发	54,766.81467 万元	100%
常熟世茂新发展置业有限公司	江苏省常熟市	房地产开发	25,217.40 万元	100%
上海世茂新体验置业有限公司	上海市	房地产开发	39,109.2834 万元	100%
苏州世茂投资发展有限公司	江苏省苏州市	房地产开发	22,679.563 万元	100%
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	房地产开发	58,005.85 万元	100%
福建世茂投资发展有限公司	福建省厦门市	房地产开发	20,000 万元	50%
南京世茂房地产开发有限公司	江苏省南京市	房地产开发	32,800 万元	50%
上海世浦建材有限公司	上海市	建材销售	10,000 万元	100%
昆山世茂华东商城开发有限公司	江苏省昆山市	房地产开发	15,000 万元	100%
牡丹江茂源建材贸易有限公司	黑龙江省牡丹江市	建材销售	100 万元	100%
牡丹江世茂百货有限公司	黑龙江省牡丹江市	销售百货	5,000 万元	100%
牡丹江世茂商业运营有限责任公司	黑龙江省牡丹江市	项目投资管理	2,000 万元	100%
上海世茂百货有限公司	上海市	销售百货	5,000 万元	100%
牡丹江智和营销企划有限公司	黑龙江省牡丹江市	中介咨询	100 万元	100%
北京世茂置业有限公司	北京市	房地产开发	5,000 万元	100%
福州世茂天城百货有限公司	福建省福州市	销售百货	1,000 万元	100%
芜湖世茂商业运营有限责任公司	安徽省芜湖市	项目投资管理咨询	500 万元	100%
苏州世茂百货有限公司	江苏省苏州市	销售百货	1,000 万元	100%
沈阳世茂新世纪百货有限公司	辽宁省沈阳市	销售百货	2,000 万元	100%
烟台世茂百货有限公司	山东省烟台市	销售百货	1,000 万元	100%
绍兴世茂百货有限公司	浙江省绍兴市	销售百货	1,000 万元	100%
北京财富时代置业有限公司	北京市	房地产开发	101,000 万元*1	100%

\*1北京财富时代置业有限公司注册资本为人民币101,000万元，截至本期末实收资本为人民币85,000万元。

## (4) 其他关联企业

<u>关联企业名称</u>	<u>与公司的关系</u>
● 上海世茂建设有限公司	● 同受一方控制
● 上海世茂企业发展有限公司	● 同受一方控制
● 上海世茂房地产有限公司	● 同受一方控制



● 上海世茂庄园置业有限公司	● 同受一方控制
● 北京世茂投资发展有限公司	● 同受一方控制
● 芜湖世茂新发展置业有限公司	● 同受一方控制
● 牡丹江睿智营销企划有限公司	● 同受一方控制
● 牡丹江世拓建材贸易有限公司	● 同受一方控制
● 徐州世茂新城房地产开发有限公司	● 同受一方控制
● 徐州世茂新纪元房地产开发有限公司	● 同受一方控制
● 沈阳世茂新纪元置业有限公司	● 同受一方控制
● 北京世茂投资发展有限公司	● 同受一方控制
● 昆山世茂新发展置业有限公司	● 同受一方控制
● 昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	● 同受一方控制
● 昆山世茂新发展置业有限公司	● 同受一方控制
● 芜湖世茂房地产开发有限公司	● 同受一方控制
● 苏州世茂置业有限公司	● 同受一方控制
● 常州世茂房地产有限公司	● 同受一方控制
● 辉保投资有限公司	● 同受一方控制
● 高堡资产有限公司	● 同受一方控制
● 嘉兴世茂新城房地产开发有限公司	● 同受一方控制
● 常熟世茂房地产开发有限公司	● 同受一方控制
● 海世源建材贸易有限公司	● 同受一方控制
● 北京慧谷臻和建材贸易有限公司	● 同受一方控制
● 厦门信诚建筑装潢有限公司	● 同受一方控制
● Peak Castle Assets Limited	● 同受一方控制
● Shimao Property Holdings Limited	● 同受一方控制
● Perfect Zone International Limited	● 同受一方控制

## 2、关联方交易

### (1) 存在控制关系的关联方交易

#### ① 关联方应收、应付款项余额

<u>其他应付款</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
Peak Gain International Limited	1,412,836.92	-

### (2) 不存在控制关系的关联方交易

#### ① 收取租金

	<u>本期数</u>	<u>上期数</u>
沈阳世茂新纪元置业有限公司	177,851.52	-
昆山世茂新发展置业有限公司	58,456.80	-

#### ② 上海世茂企业发展有限公司为公司短期借款1.5亿元提供担保。

③ 关联方应收、应付款项余额

<u>其他应收款</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
徐州世茂新城房地产开发有限公司	959,572.48	-
徐州世茂新纪元房地产开发有限公司	135.00	-
沈阳世茂新纪元置业有限公司	2,167,109.12	-
昆山世茂新发展置业有限公司	63,556.22	-

应付账款

上海世源建材贸易有限公司	18,898,980.96	-
牡丹江世拓建材贸易有限公司	5,261,545.60	-
北京慧谷臻和建材贸易有限公司	5,718,800.00	-
厦门信诚建筑装潢有限公司	475,992.00	-

其他应付款

北京世茂投资发展有限公司	320,890.14	-
牡丹江睿智营销企划有限公司	11,078,672.87	794,776.96
Perfect Zone International Limited	1,860,562.47	1,860,562.47
辉保投资有限公司	600,000.00	600,000.00
上海世茂房地产有限公司	5,100,000.00	-
上海世茂建设有限公司	91,297,503.27	-
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	1,192,689.95	-
昆山世茂新发展置业有限公司	11,877,028.09	-
芜湖世茂房地产开发有限公司	105,660,154.05	-
上海世茂庄园置业有限公司	107,371.60	-
世茂房地产控股有限公司	7,615,904.44	-
Peak Castle Assets Limited	641,857.69	-
Shimao Property Holdings Limited	828,000,000.00	-
沈阳世茂新发展置业有限公司	17,291,336.25	-
苏州世茂置业有限公司	17,490,680.02	-
常州世茂房地产有限公司	575,011.70	-
高堡资产有限公司	16,228.00	-
嘉兴世茂新城房地产开发有限公司	63,150,630.68	-
常熟世茂房地产开发有限公司	180,753,158.94	-

十、或有事项

<u>项目</u>	<u>形成原因</u>	<u>相关金额</u>	<u>预计对财务状况的影响</u>	<u>获得补偿可能性</u>
南京世茂房地产有限公司银行借款担保*1	银行借款	*1	无	无
昆山世茂华东商城开发有限公司银行借款担保*2	银行借款	19,000.00 万元	无	无
北京世茂置业有限公司银行借款担保*3	银行借款	57,800.00 万元	无	无
常熟世茂新发展置业有限公司按揭担保*4	购房者	2,639.93.00 万元	尚无法估计	无
福建世茂投资发展有限公司按揭担保*5	购房者	181.00 万元	尚无法估计	无
南京世茂房地产开发有限公司按揭担保*6	购房者	42,704.99 万元	尚无法估计	无

\*1、公司下属子公司南京世茂房地产开发有限公司以一期项目的土地使用权、在建工程为抵押以及公司提供金额为人民币 25,000 万元连带责任保证担保的方式，向中国民生银行股份有限公司南京分行申请本金金额为人民币 50,000 万元、期限为 3 年的项目借款，贷款利率为基准利率上浮 10%。其中，公司为该借款提供担保的期限：自南京世茂房地产开发有限公司与中国民生银行股份有限公司南京分行签署的《借款合同》项下的正常还款日或提前还款日之次日起 2 年。

截止 2009 年 6 月 30 日，上述《借款合同》项下实际借款余额为 30,000.00 万元。

\*2、公司为下属子公司昆山世茂华东商城开发有限公司向中国农业银行昆山支行申请的金额为人民币 20,000.00 万元，期限为 8.5 年的项目借款提供连带责任保证担保，期限同借款期限。截止 2009 年 6 月 30 日，上述《借款合同》项下实际借款余额为 19,000.00 万元。

\*3、公司为下属子公司北京世茂置业有限公司向中国银行股份有限公司北京丰台支行申请本金为人民币 57,800.00 万元的银行借款提供连带责任担保，担保期限为自北京世茂置业有限公司与中国银行股份有限公司北京丰台支行签署的《借款合同》项下的正常还款日或提前还款日之次日起两年。截止 2009 年 6 月 30 日，上述《借款合同》项下实际借款余额为 57,800.00 万元。

\*4、公司下属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 2009 年 6 月 30 日，常熟世茂新发展置业开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 2,639.93 万元。

\*5、公司下属子公司福建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 2009 年 6 月 30 日，福建世茂投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 181.00 万元。

\*6、公司下属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 2009 年 6 月 30 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 42,704.99 万元。

## 十一、承诺事项

事项	金额
资本承诺*1	312,009.76 万元
租赁承诺*2	4,092.62 万元

\*1、截至 2009 年 6 月 30 日，公司及下属子公司已签订未支付之土地款项约为 312,009.76 万元。

\*2、截至 2009 年 6 月 30 日，公司及下属子公司已签订未支付之租赁合同总金额约为 4,092.62 万元。

## 十二、资产负债表日后重大事项

本期无需披露的重大资产负债表日后调整事项

## 十三、其他重要事项

### 1、非公开发行股票及重大关联交易

经中国证券监督管理委员会《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》（证监许可[2008]1083号）的批准，公司于2009年5月13日在上海证券交易所公开发行69,224万股人民币普通股股票，发行价格为12.05元/股。其中：向世茂房地产控股有限公司（以下简称“世茂房地产（0813HK）”）下属全资子公司峰盈国际有限公司（以下简称“世茂BVI（商业）”）发行55,800万股，购买世茂BVI（商业）持有的9家商业地产公司各100%股权；向世茂房地产（0813HK）间接全资子公司北京世茂投资发展有限公司（以下简称“北京世茂”）发行7,200万股，购买北京世茂拥有的世茂大厦（原名“华平大厦”）资产；向上海世茂企业发展有限公司（以下简称“世茂企业”）发行6,224万股，世茂企业以74,999.2万元现金认购。

截至2009年5月8日，上述股权、资产及现金已全部到位。上海上会会计师事务所有限公司已就上述发行股份购买资产事项进行了验证，并出具了上会师报字（2009）字第1343号验资报告。

2、2009年4月29日，公司与合作方青岛城投集团全资子公司青岛世奥房地产开发公司（以下简称“青岛世奥”）以911,463,500元的价格联合竞得青岛市市南区东海西路45、47号地块土地使用权。根据公司与青岛世奥《联合竞买协议》的约定，公司及青岛世奥分别拥有上述地块的75%及25%权益。

本次公司及青岛世奥所取得使用权的地块位于青岛市市南区东海西路，东至福州路，南至东海路，西至云霄路，北至规划路；占地面积10,723.1平方米，规划建筑面积约为24万平方米；规划用地拟建商业、SOHO等项目；商业用地使用年限为40年，SOHO用地年限为70年。

3、公司之控股子公司南京世茂房地产开发有限公司于2009年5月26日就南京世茂滨江新城(二期)项目新增开发面积事宜与南京市国土资源局签订了《土地出让合同补充协议》（宁国土资让合[2009]补7号）。根据该协议，南京世茂房地产开发有限公司开发的南京世茂滨江新城项目（二期）将新增开发面积48.3万平方米，相应需缴纳土地出让金17.2亿元。

### 4、关于公司拟收购的绍兴世茂新纪元置业有限公司与绍兴世茂新世纪置业有限公司

依据公司与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、Shimao Property Holdings Limited签订之《关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》，公司将以现金向Shimao Property Holdings Limited之全资附属公司世茂房地产控股（BVI）有限公司和Peak Castle Assets Limited收购绍兴世茂新纪元置业有限公司与绍兴世茂新世纪置业有限公司股权。

截至2009年6月30日，收购事宜尚在进行中，公司尚未支付股权转让款。

#### 十四、补充资料

##### 1、非经常性损益

项目	本期数
归属于母公司所有者的净利润	34,141,006.18
非流动资产处置损益	21,797.12
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	9,803,904.65
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	-27,573,661.82
除上述各项之外的其他营业外收支净额	384,877.60
非经常性损益的纳税影响数	6,791,746.77
少数股东损益影响数	-150,862.50
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	23,418,808.00

##### 2、净资产收益率

项目	净利润	扣除非经常性损益后的净利润
全面摊薄净资产收益率	0.56%	0.38%
加权平均净资产收益率	2.00%	1.37%

\*1、全面摊薄净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。

\*2、加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

##### 3、每股收益

项目	净利润	扣除非经常性损益后的净利润
基本每股收益	0.06	0.04
稀释每股收益	0.06	0.04

\*1、基本每股收益可参照如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

\*2、稀释每股收益 = [P + (已确认为费用的稀释性潜在普通股利息 - 转换费用) × (1 - 所得税率)] / (S<sub>0</sub> + S<sub>1</sub> + S<sub>i</sub> × M<sub>i</sub> ÷ M<sub>0</sub> - S<sub>j</sub> × M<sub>j</sub> ÷ M<sub>0</sub> - S<sub>k</sub> + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。

#### 4、现金流量补充资料

项目	本期数		上期数	
	母公司	合并	母公司	合并
将净利润调节为经营活动的现金流量：				
净利润	-2,030,142.10	42,643,818.40	270,420.06	55,460,681.12
加：资产减值准备	420,594.93	10,793,093.32	25,967.73	-1,385,220.00
固定资产折旧、油气资产折耗	2,408,054.11	6,321,939.43	2,386,516.97	4,124,908.65
无形资产摊销	93,657.68	350,270.66	88,735.18	362,085.64
长期待摊费用摊销	-	504,989.64	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	-	-51,558.20	-51,558.20
固定资产报废损失	21,797.12	21,797.12	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-716,677.97	-27,573,661.82	-432,854.54	-432,854.54
财务费用	3,845,462.50	17,698,124.19	2,860,550.00	5,109,428.08
投资损失（减：收益）	-10,744,049.60	-3,608,124.60	-7,242,362.30	-3,015,364.80
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,148,285.80	-12,884,779.65	-700,722.15	10,264,805.55
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	306,636.73	7,020,882.69	235,680.87	235,680.87
存货的减少（减：增加）	-	-489,533,508.18	-	-3,885,502.60
经营性应收项目的减少（减：增加）	-591,549,008.81	554,678,584.15	-156,242,291.12	-492,544,213.92
经营性应付项目的增加（减：减少）	182,528,281.59	-613,975,444.47	-5,439,656.88	38,734,487.25
其他	-	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-417,563,679.62	-507,542,019.12	-164,241,574.38	-387,022,636.90

#### 八、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：许荣茂  
上海世茂股份有限公司  
2009 年 8 月 6 日

## 资产负债表

2009年6月30日

会企01表

金额单位:元

编制单位:上海世茂股份有限公司

资产	附注号		期末余额		期初余额		负债和所有者权益	附注号		期末余额		期初余额	
	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并		母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并
流动资产:							流动负债:						
货币资金		七、1	305,010,423.66	1,971,646,469.90	90,117,995.98	440,205,419.48	短期借款		七、14	200,000,000.00	200,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融资产							交易性金融负债						
应收票据							应付票据				31,400,000.00		
应收账款		七、2		40,030,611.32		7,035,713.65	应付账款		七、15	118,853.09	533,012,901.67	118,853.09	682,777,810.20
预付款项		七、3	170,849.13	448,057,887.20		143,826,177.03	预收款项		七、16		792,510,352.54		153,276,374.00
应收利息			354,825.00		394,250.00	394,250.00	应付职工薪酬		七、17	258,323.70	1,499,598.33	101,010.65	1,287,585.45
应收股利			65,850,000.00	650,000.00	65,200,000.00		应交税费		七、18	-2,483,986.40	-80,714,085.42	3,434,593.26	-57,218,900.40
其他应收款	八、1	七、4	1,542,893,710.75	108,617,123.02	84,336,146.00	133,158,690.06	应付利息			323,388.70	789,202.45		320,540.00
存货		七、5		6,742,919,023.47		6,244,609,670.21	应付股利						
一年内到期的非流动资产							其他应付款		七、19	239,134,964.83	1,706,587,455.06	100,440,160.99	2,098,441,983.94
其他流动资产							一年内到期的非流动负债		七、20		15,000,000.00		110,000,000.00
流动资产合计			1,914,279,808.54	9,311,921,114.91	240,048,391.98	6,969,229,920.43	其他流动负债						
非流动资产:							流动负债合计			437,351,543.92	3,200,085,424.63	204,094,617.99	3,088,885,393.19
可供出售金融资产		七、6	593,536,496.70	593,536,496.70	292,618,905.06	292,618,905.06	非流动负债:						
持有至到期投资			190,000,000.00		190,000,000.00		长期借款		七、21		2,415,157,150.00		385,000,000.00
长期应收款							应付债券						
长期股权投资	八、2	七、7	3,526,282,590.18	150,952.27	3,409,198,513.25	150,952.27	长期应付款						
投资性房地产		七、8	28,953,790.07	1,945,262,550.78	28,237,112.10	28,237,112.10	专项应付款						
固定资产		七、9	61,522,662.82	92,640,387.66	63,500,449.05	250,040,860.48	预计负债		七、22				3,518,750.00
在建工程		七、10		445,049,692.74		465,052,474.81	递延所得税负债		七、23	139,644,268.92	404,107,217.42	64,108,234.28	241,046,710.58
工程物资							其他非流动负债						
固定资产清理							非流动负债合计			139,644,268.92	2,819,264,367.42	64,108,234.28	629,565,460.58
生产性生物资产							负债合计			576,995,812.84	6,019,349,792.05	268,202,852.27	3,718,450,853.77
油气资产							所有者权益:						
无形资产		七、11	4,761,259.15	22,852,473.47	4,831,536.83	23,179,364.13	实收资本		七、24	1,170,595,338.00	1,170,595,338.00	478,355,338.00	478,355,338.00
开发支出							资本公积		七、25	4,157,894,183.38	3,903,589,606.84	3,049,496,356.72	2,523,677,958.42
商誉							减: 库存股						
长期待摊费用		七、12		5,554,886.06			盈余公积		七、26	128,724,520.33	189,658,448.24	128,724,520.33	189,658,448.24
递延所得税资产		七、13	2,310,339.91	57,534,917.77	162,054.11	44,650,138.12	未分配利润		七、27	287,437,092.82	834,444,702.39	303,817,895.06	814,654,356.35
其他非流动资产							外币报表折算差额						
非流动资产合计			4,407,367,138.83	3,162,582,357.45	3,988,548,570.40	1,103,929,806.97	归属于母公司所有者权益合计			5,744,651,134.53	6,098,288,095.47	3,960,394,110.11	4,006,346,101.01
							少数股东权益合计		七、28		356,865,584.84		348,362,772.62
							所有者权益合计			5,744,651,134.53	6,455,153,680.31	3,960,394,110.11	4,354,708,873.63
资产总计			6,321,646,947.37	12,474,503,472.36	4,228,596,962.38	8,073,159,727.40	负债和所有者权益总计			6,321,646,947.37	12,474,503,472.36	4,228,596,962.38	8,073,159,727.40

法定代表人:

许荣茂

主管会计工作负责人:

许薇薇

会计机构负责人: 陈汝侠



# 利润表

2009年1月至6月

会企02表

金额单位：元

编制单位：上海世茂股份有限公司

项目	附注号		2009年1月至6月		2008年1月至6月	
	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并
一、营业收入	八、3	七、29	16,930.50	390,003,734.17	1,382,544.81	404,287,403.81
减：营业成本	八、3	七、29		217,488,578.87	220,551.24	210,963,146.97
营业税金及附加			395,575.45	49,171,341.16	345,650.00	48,517,135.73
销售费用				29,555,422.93		11,002,055.71
管理费用			10,741,738.18	31,899,670.41	6,090,623.11	23,232,570.45
财务费用			3,769,743.55	17,197,395.23	1,866,967.53	19,583,351.52
资产减值损失		七、30	420,594.93	10,793,093.32	25,967.73	-1,385,220.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、4	七、31	716,677.97	27,573,661.82	432,854.54	432,854.54
投资收益（损失以“-”号填列）	八、5	七、32	10,744,049.60	3,608,124.60	7,242,362.30	3,015,364.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益						
二、营业利润（亏损以“-”号填列）			-3,849,994.04	65,080,018.67	508,002.04	95,822,582.77
加：营业外收入		七、33		25,734.00	52,608.20	93,510.50
减：营业外支出		七、34	21,797.12	432,408.72		611,952.00
其中：非流动资产处置损失		七、34				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			-3,871,791.16	64,673,343.95	560,610.24	95,304,141.27
减：所得税费用		七、35	-1,841,649.06	22,029,525.55	290,190.18	39,843,460.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）			-2,030,142.10	42,643,818.40	270,420.06	55,460,681.12
其中：被合并方在合并前实现的净利润				-9,803,904.65		-7,775,316.54
归属于母公司所有者的净利润			-2,030,142.10	34,141,006.18	270,420.06	25,330,493.83
少数股东损益				8,502,812.22		30,130,187.29
被合并方在合并前实现的净利润						
五、每股收益：				0.06		0.05
（一）基本每股收益				0.06		0.05
（二）稀释每股收益						

法定代表人：许荣茂

主管会计工作负责人：

许薇薇

会计机构负责人：

陈汝侠

## 现金流量表

2009年1月至6月

会企03表

金额单位：元

编制单位：上海世茂股份有限公司

项目	附注号	2009年1月至6月		2008年1月至6月	
	合并	母公司	合并	母公司	合并
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		16,930.50	990,898,521.20	1,382,544.81	213,216,464.67
收到的税费返还					
收到的其他与经营活动有关的现金		494,604,338.65	1,242,882,446.53	45,350,809.58	176,057,362.47
现金流入小计		494,621,269.15	2,233,780,967.73	46,733,354.39	389,273,827.14
购买商品、接收劳务支付的现金			1,125,956,547.06	220,551.24	394,956,993.62
支付给职工以及为职工支付的现金		3,609,492.03	11,474,005.28	1,903,417.52	9,936,595.16
支付的各项税费		7,347,040.45	85,460,641.08	4,795,651.10	110,563,628.88
支付的其他与经营活动有关的现金	七、36	901,228,416.29	1,518,431,793.43	204,055,308.91	260,839,246.38
现金流出小计		912,184,948.77	2,741,322,986.85	210,974,928.77	776,296,464.04
经营活动产生的现金流量净额		-417,563,679.62	-507,542,019.12	-164,241,574.38	-387,022,636.90
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资所收到的现金					125,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		9,739,224.60	2,958,124.60	145,215,500.00	975,298.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		59,000.00	59,000.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到的其他与投资活动有关的现金					
现金流入小计		9,798,224.60	3,017,124.60	145,215,500.00	125,975,298.61
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		534,445.00	47,678,310.29	331,050.01	581,650.01
投资所支付的现金		207,228,981.08	106,228,981.08	1,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付的其他与投资活动有关的现金					
现金流出小计		207,763,426.08	153,907,291.37	1,331,050.01	581,650.01
投资活动产生的现金流量净额		-197,965,201.48	-150,890,166.77	143,884,449.99	125,393,648.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资所收到的现金		749,992,000.00	795,159,220.00		56,062,400.00
借款所收到的现金		200,000,000.00	1,665,000,000.00	100,000,000.00	250,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金					
现金流入小计		949,992,000.00	2,460,159,220.00	100,000,000.00	306,062,400.00
偿还债务所支付的现金		100,000,000.00	210,000,000.00	100,000,000.00	210,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		18,170,691.22	58,886,085.82	2,860,550.00	13,637,436.36
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,400,000.00	1,400,000.00		
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金					
现金流出小计		119,570,691.22	270,286,085.82	102,860,550.00	223,637,436.36
筹资活动产生的现金流量净额		830,421,308.78	2,189,873,134.18	-2,860,550.00	82,424,963.64
四、汇率变动对现金产生的影响			102.13		-92,397.91
五、现金及现金等价物净增加额		214,892,427.68	1,531,441,050.42	-23,217,674.39	-179,296,422.57
加：期初现金及现金等价物余额		90,117,995.98	440,205,419.48	139,070,339.23	819,254,968.26
六、期末现金及现金等价物余额		305,010,423.66	1,971,646,469.90	115,852,664.84	639,958,545.69

法定代表人：许荣茂

主管会计工作负责人：

许薇薇

会计机构负责人：陈汝侠

# 所有者权益变动表

2009年1月至6月

会企04表

编制单位:上海世茂股份有限公司(合并)

金额单位: 元

项目	本期金额							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	478,355,338.00	202,483,056.82		188,670,472.04	299,223,410.66		348,362,772.62	1,517,095,050.14	
加: 会计政策变更				987,976.20	8,891,785.81			9,879,762.01	
前期差错更正									
同一控制下合并调整期初数		2,321,194,901.60			506,539,159.88			2,827,734,061.48	
二、本年初余额	478,355,338.00	2,523,677,958.42		189,658,448.24	814,654,356.35		348,362,772.62	4,354,708,873.63	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	692,240,000.00	1,379,911,648.42			19,790,346.04		8,502,812.22	2,100,444,806.68	
(一) 净利润					34,141,006.18		8,502,812.22	42,643,818.40	
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		468,118,872.42						468,118,872.42	
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		300,917,591.64						300,917,591.64	
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-156,039,624.15						-156,039,624.15	
4. 其他		323,240,904.93						323,240,904.93	
上述(一)和(二)小计		468,118,872.42			34,141,006.18		8,502,812.22	510,762,690.82	
(三) 所有者投入和减少资本	692,240,000.00	911,792,776.00						1,604,032,776.00	
1. 所有者投入资本	692,240,000.00	911,792,776.00						1,604,032,776.00	
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配					-14,350,660.14			-14,350,660.14	
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者的分配					-14,350,660.14			-14,350,660.14	
3. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本年年末余额	1,170,595,338.00	3,903,589,606.84		189,658,448.24	834,444,702.39		356,865,584.84	6,455,153,680.31	

法定代表人: 许荣茂

主管会计工作负责人许薇薇

会计机构负责人: 陈汝侠

# 所有者权益变动表

2009年1月至6月

会企04表

编制单位：上海世茂股份有限公司(母公司)

金额单位：元

项目	本期金额					
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	478,355,338.00	202,483,056.82		127,736,544.13	294,926,109.25	1,103,501,048.20
加：会计政策变更				987,976.20	8,891,785.81	9,879,762.01
前期差错更正						
同一控制下合并调整期初数		2,847,013,299.90				2,847,013,299.90
二、本年年初余额	478,355,338.00	3,049,496,356.72		128,724,520.33	303,817,895.06	3,960,394,110.11
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	692,240,000.00	1,108,397,826.66			-16,380,802.24	1,784,257,024.42
（一）净利润					-2,030,142.10	-2,030,142.10
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		225,688,193.73				225,688,193.73
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		300,917,591.64				300,917,591.64
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-75,229,397.91				-75,229,397.91
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		225,688,193.73			-2,030,142.10	223,658,051.63
（三）所有者投入和减少资本	692,240,000.00	882,709,632.93				1,574,949,632.93
1.所有者投入资本	692,240,000.00	911,792,776.00				1,604,032,776.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他		-29,083,143.07				-29,083,143.07
（四）利润分配					-14,350,660.14	-14,350,660.14
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者的分配						
3. 其他					-14,350,660.14	-14,350,660.14
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本						
2. 盈余公积转增资本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本年年末余额	1,170,595,338.00	4,157,894,183.38		128,724,520.33	287,437,092.82	5,744,651,134.53

法定代表人：许荣茂

主管会计工作负责人：许薇薇

会计机构负责人：陈汝侠

## 所有者权益变动表

2008年1月至6月

会企04表

编制单位：上海世茂股份有限公司(合并)

金额单位：元

项目	本期金额							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	478,355,338.00	289,051,589.39		180,346,575.68	270,417,377.84		344,119,758.61	1,562,290,639.52	
加：会计政策变更				847,962.36	7,631,661.19			8,479,623.55	
前期差错更正									
同一控制下合并调整期初数		2,321,194,901.76			525,818,398.30			2,847,013,300.06	
二、本年年初余额	478,355,338.00	2,610,246,491.15		181,194,538.04	803,867,437.33		344,119,758.61	4,417,783,563.13	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		222,915,841.84			25,330,493.83		59,105,187.29	307,351,522.96	
（一）净利润					25,330,493.83		30,130,187.29	55,460,681.12	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		222,915,841.84						222,915,841.84	
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		297,221,122.45						297,221,122.45	
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-74,305,280.61						-74,305,280.61	
4. 其他									
上述（一）和（二）小计		222,915,841.84			25,330,493.83		30,130,187.29	278,376,522.96	
（三）所有者投入和减少资本							28,975,000.00	28,975,000.00	
1.所有者投入资本							28,975,000.00	28,975,000.00	
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者（或股东）的分配									
3. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本年年末余额	478,355,338.00	2,833,162,332.99		181,194,538.04	829,197,931.16		403,224,945.90	4,725,135,086.09	

法定代表人：许荣茂

主管会计工作负责人 许薇薇

会计机构负责人：陈汝侠

# 所有者权益变动表

2008年1月至6月

会企04表

编制单位：上海世茂股份有限公司(母公司)

金额单位：元

项目	本期金额					
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	478,355,338.00	289,051,589.39		119,412,647.77	243,928,808.94	1,130,748,384.10
加：会计政策变更				847,962.36	7,631,661.19	8,479,623.55
前期差错更正						
同一控制下合并调整期初数		2,847,013,300.06				2,847,013,300.06
二、本年年初余额	478,355,338.00	3,136,064,889.45		120,260,610.13	251,560,470.13	3,986,241,307.71
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		222,915,841.84			270,420.06	223,186,261.90
（一）净利润					270,420.06	270,420.06
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		222,915,841.84				222,915,841.84
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		297,221,122.45				297,221,122.45
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-74,305,280.61				-74,305,280.61
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		222,915,841.84			270,420.06	223,186,261.90
（三）所有者投入和减少资本						
1.所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本年年末余额	478,355,338.00	3,358,980,731.29		120,260,610.13	251,830,890.19	4,209,427,569.61

法定代表人：许荣茂

主管会计工作负责人 许薇薇

会计机构负责人： 陈汝侠