



**上海世茂股份有限公司**

**600823**

**2010 年半年度报告**

# 目录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	4
三、股本变动及股东情况.....	6
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	8
五、董事会报告.....	9
六、重要事项.....	17
七、财务报告.....	25
八、备查文件目录.....	108

## 风险提示声明：

本报告除对事实陈述外，所有本公司对预计、预测、目标、估计、规划、计划及展望（包括但不限于）的前瞻性陈述都涉及各类已知或未知的风险与不确定因素，其大部分不受公司控制，且将影响着公司的经营运作及实际业绩，导致公司未来的实际结果可能会与这些陈述出现重大差异。敬请投资者审慎参考且不可完全依赖本报告的前瞻性陈述。

本公司声明，本公司没有义务对本报告中的任何前瞻性陈述公开地进行更新或修改（除法律规定外）。本公司及其任何员工或联系人，并未就公司未来表现作出任何保证声明，及不为任何该等声明负责。

## 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) 除许世坛董事因工作原因委托许薇薇副董事长出席并表决外，公司董事均出席本次董事会。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？ 否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？ 否

### (七) 释义

本报告中，除非另有说明，以下词语之含义如下：

- |          |  |
|----------|--|
| 1、中国证监会  | 指中国证券监督管理委员会                             |
| 2、本公司、公司 | 指上海世茂股份有限公司                              |
| 3、世茂房地产  | 指世茂房地产控股有限公司（0813.HK）                    |
| 4、峰盈国际   | 指 PeakGainInternationalLimited（峰盈国际有限公司） |
| 5、北京世茂   | 指北京世茂投资发展有限公司                            |
| 6、世茂企业   | 指绥芬河世茂企业发展有限公司（原上海世茂企业发展有限公司）            |

## 二、公司基本情况

### (一) 公司信息

公司的法定中文名称	上海世茂股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	世茂股份
公司的法定英文名称	ShanghaiShimaoCo.,Ltd
公司的法定英文名称缩写	SMC
公司法定代表人	许薇薇

### (二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈汝侠	俞峰
联系地址	上海市银城中路 68 号时代金融中心 43F	上海市银城中路 68 号时代金融中心 43F
电话	021-20203388	021-20203388
传真	021-20203399	021-20203399
电子信箱	600823@shimao.com.cn	600823@shimao.com.cn

### (三) 基本情况简介

注册地址	上海市黄浦区南京西路 268 号
注册地址的邮政编码	200003
办公地址	上海市银城中路 68 号时代金融中心 43F
办公地址的邮政编码	200120
公司国际互联网网址	www.shimaoco.com
电子信箱	600823@shimao.com.cn

### (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	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 43F

### (五) 公司股票简况

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

### (六) 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	20,378,784,873.19	15,979,418,087.75	15,979,418,087.75	27.53%
所有者权益(或股东权益)	6,845,028,627.49	6,209,665,882.02	6,209,665,882.02	10.23%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.8475	5.3047	5.3047	10.23%

	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	538,074,693.53	62,773,157.05	65,080,018.67	757.17
利润总额	550,441,066.11	62,650,458.67	64,673,343.95	778.59
归属于上市公司股东的净利润	275,354,021.48	32,620,262.81	34,141,006.18	744.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	159,216,213.93	23,418,808.00	23,418,808.00	579.86
基本每股收益(元)	0.235	0.028	0.058	739.29
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.136	0.039	0.039	248.72
稀释每股收益(元)	0.235	0.028	0.058	739.29
加权平均净资产收益率(%)	4.40%	0.74%	0.56	增加 3.66 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,663,999,519.60	-481,427,771.07	-507,542,019.12	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-1.421	-0.411	-0.43	不适用

## 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	-455.00	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	15,681,567.45	地方税收返还,楼宇补贴款
对外委托贷款取得的损益	3,567,287.50	
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	138,762,485.93	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,314,739.87	
所得税影响额	-38,674,036.50	
少数股东权益影响额(税后)	115,698.04	
合计	116,137,807.55	

注：各非经常性损益项目按税前金额列示。

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (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				46004 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	0	558,000,000	无
绥芬河世茂企业发展有限公司	境内非国有法人	20.44%	239,249,474	0	62,240,000	质押 167,240,000
北京世茂投资发展有限公司	境内非国有法人	6.15%	72,000,000	0	72,000,000	质押 72,000,000
上海凯石投资管理有限公司	其他	1.53%	17,900,000	-300,000	0	无
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	无
海通证券股份有限公司	其他	1.13%	13,244,174	0	0	无
国泰君安一建行一香港上海汇丰银行有限公司	其他	0.96%	11,187,492	-10,000,000	0	无
上海国际信托有限公司	其他	0.73%	8,599,500	0	0	无
上海浦东国有资产投资管理有限公司	国有法人	0.63%	7,371,000	0	0	无
李少福	境内自然人	0.45%	5,218,329	5,218,329	0	无
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		股份种类及数量			
绥芬河世茂企业发展有限公司	177,009,474		人民币普通股			
上海凯石投资管理有限公司	17,900,000		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			
海通证券股份有限公司	13,244,174		人民币普通股			
国泰君安一建行一香港上海汇丰银行有限公司	11,187,492		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			
上海浦东国有资产投资管理有限公司	7,371,000		人民币普通股			
李少福	5,218,329		人民币普通股			
DEUTSCHEBANKAKTIENGESELLSCHAFT	4,970,617		人民币普通股			
中国工商银行一景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	4,125,584		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	世茂企业与上述其他 9 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 9 名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

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	0	详见备注
2	绥芬河世茂企业发展	62,240,000	2012年5月13日	0	
3	有限公司	177,009,474	2012年5月13日	0	
4	北京世茂投资发展有 限公司	72,000,000	2012年5月13日	0	

备注：

(1) 根据公司于2009年度实施完毕的“向特定对象发行股份购买资产”方案，公司股东峰盈国际、世茂企业及北京世茂相应认购股份自2009年5月13日起限售期为三年，即于2012年5月13日可上市交易。

(2) 世茂企业履行上述方案承诺，其所持有的无限售条件股份177,009,474股自2009年5月13日起限售期为三年，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

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

#### 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

2010年1月4日，鉴于公司第五届监事会职工监事王瑾女士因工作原因不再担任职工监事职务，根据有关法规和《公司章程》的相关规定，公司通过民主选举，推选许广怡先生为公司第五届监事会继任职工监事，任期至公司第五届监事会任期届满。

2010年5月12日，公司第五届董事会秘书王东亮先生由于工作变动原因，向董事会申请辞去董事会秘书职务。在聘任新的董事会秘书之前，公司董事会指定首席财务官陈汝侠先生代行董事会秘书职责。



## 五、董事会报告

### (一)报告期内整体经营情况的讨论与分析

#### 管理层对市场环境分析——商业地产发展更具潜力

近一年来全国房价持续高涨、成交量不断攀升以及房地产投资加速增长导致 2010 年上半年政府对房地产行业实行了历史上最强调控，国务院及各部委在一个月时间里接连出台五次调控政策，此次政策出台时间之密集、涉及范围之广、调控手段之严厉是前所未有的。政策的出台，已在报告期内对房地产行业逐步显现调控作用，房地产投机得到抑制，房价得到平抑。管理层认为，随着对政策的逐步消化，房地产市场将逐步恢复至正常水平，中国房地产行业将重回健康发展的轨道中。

自 1998 年全面推行住房分配货币化的住房体制改革和 2000 年按揭政策实施以来，房地产行业进入了真正的市场化阶段并得到了迅猛发展，房地产行业也成为国家支柱产业之一。然而，在房地产行业细分领域中，商业地产的发展却远远落后于住宅地产，这样的趋势在 2009 年房地产市场高歌猛进的年份中依旧存在，国家统计局公布的 2009 年国民经济和社会发展统计公报中显示，商品住宅投资达到 25619 亿元，而办公楼及商业用房投资仅为 5550 亿元。

在国家对住宅地产调控的大背景下，更具发展潜力的商业地产行业将迎来大机遇，商业物业亦将成为市场的焦点。

首先，与住宅物业相比，我国商业物业价格上升稳定，且受到的宏观政策调控压力远远小于住宅物业。历史数据显示，我国商业物业长期以来保持升值态势，能够在 CPI 下降时稳中有升，在 CPI 上扬时加速提升，在目前市场资金富裕宽松的情况下，商业地产物业将成为非常好的保值、升值型的投资标的。与此同时，通胀和人民币升值、国家对住宅地产调控的大环境将显著拉动我国商业地产市场价格水平的提升，资产价格重估将成为市场主流，投资者对商业地产将更加青睐。

其次，中国在 2009 年人均 GDP 已经达到 3711 美元，跨入了 3000 美元的关口。世界发达经济体的轨迹表明，一旦一个经济体的人均 GDP 超越 3000 美元以上，商业将进入全面发展阶段。就城市层面而言，一线城市人均 GDP 普遍超过 8000 美元，商业地产市场发展的势头强劲，而二三线城市即将进入商业地产快速发展阶段，四线城市则蓄势待发。伴随城市化进程和商业地产的发展，二、三线城市经营性商业物业将得到进一步深化，三、四线城市的商业地产发展空白将不断得到填补，这些城市将成为引领未来新一轮行业上升的市场主力。

第三，在目前阶段，中国经济正处于“调结构、促转型、求发展”的关键时期，国家政策的着力点将转到把提高居民收入、富裕人民群众作为全新的思路 and 战略重点，我们可以预期国家“十二五”期间将有更多利好内需的政策得到落实，这些政策都将会对消费产生结构性的、实质性的影响，长期支持内需推动经济增长。内需经济的发展是商业地产极为重要的发展契机，经营性商业物业的需求将不断释放。

## 世茂股份进军商业地产的优势和模式

在住宅地产行业仍然存在一定政策隐忧的同时，商业地产行业却脱颖而出，作为商业地产龙头上市公司的世茂股份，正积极努力把握行业发展机遇，以明确的商业地产发展定位、独特的发展和盈利模式、优质的土地和项目储备，构成公司中长期快速发展和业绩增长的源动力。

### 明确的商业地产发展定位

自 2009 年 5 月完成重组以来，公司主营业务转型为商业地产的开发与经营。作为商业地产上市公司，公司高度依赖于商业地产的开发与经营，报告期内，公司在上海、北京、厦门、南京、武汉、无锡、杭州、芜湖、昆山、沈阳、青岛、苏州、常熟等 17 座城市参与 19 个项目的开发与经营。公司以创造性的“战略布局城市地标+高品质精致化标准+世茂资源平台”的商业地产发展模式，以开发及经营大型商场为发展的核心业务，综合百货、影院、主题乐园等丰富的业态优势，因地制宜地开发符合城市发展需求的地标性商业综合体。

公司发展定位和资源整合能力来源于公司拥有多年开发商业地产项目的经验和优秀的管理团队。世茂集团早于 2004 年开始运作商业地产项目，多年来，通过商业项目运营管理与实践，公司打造了一支符合未来商业地产快速发展需要的商业运营、招商和管理的团队，积累和整合了超过 400 家各种业态的战略合作伙伴。随着 2009 年 5 月公司完成重组后，主业专注于商业地产开发，世茂集团也将其多年来培育的商业团队注入公司，公司在此基础上，形成了更专业、更高效的多元化商业管理团队。多元化的管理团队秉承公司核心价值理念和专业管理的职业精神，积极向上，勤奋进取，以实现公司战略发展为目标，为公司快速发展、为股东和合作伙伴创造持续稳定的收益而努力。

### 优质的土地和项目储备

公司发展依托于突出的土地储备成本优势和项目地理优势。公司战略布局始终专注于经济发展蒸蒸日上、潜力巨大的长三角、环渤海和海西区域等地区的二、三线城市，公司现有项目大部分坐落于各二、三线城市的核心区或城市经济功能区，并将持续受益于中国城镇化发展进程。

公司严格控制获取土地的成本，为项目开发和后续经营预留空间。公司突出的土地成本优势，为公司有效抵御行业系统风险、度过经济发展不确定时期以及为拓展项目运营空间、确保项目利润收益提供了有效的保障。

### 独特的发展和盈利模式

公司结合自身优势，以满足公司业务发展和业绩增长需要为目标，采取租、售、自营相结合的经营模式和兼顾短期与中长期业绩体现的发展模式，即“7/3 模式”，具体来说，就是在商业项目中，70%用于销售，30%用于持有。

从公司短期发展来看，公司在根据每个项目的具体特点确定租售比例后，通过销售部分物业，将为公司提供稳定的资金回流，进而满足项目开发的资金需要及提升公司业绩水平，体现公司价值的同时，亦逐渐累积大量的可供出租的持有性商业物业。

从公司中长期发展来看，长期持有的经营性物业将对公司的业绩作出愈加明显的贡献。经营性物业的租金收益首先能够给予项目投资与开发提供稳定的资金来源；其次，经营性物业抵押贷款能够获得高额度低利息的融资贷款；第三，随着时间的推移，长期持有的经营性物业将提升增值空间。

公司结合商业地产项目的开发，融合项目辐射区域商业和娱乐的需求，积极拓展多元化商业业态，极大地丰富商业项目内涵与实质，并为公司未来创造多个利润增长点。与此同时，无论百货还是影院，多元化的业态既能依托于公司商业项目实现一体化经营，也能在公司项目以外的各类商业载体中独立经营与发展。这些未来即将缤纷呈现的利润增长点，将持续提升公司商业发展的核心竞争力，实现商业地产投资、开发与经营的协调统一。

### 报告期内经营业绩及分析

报告期内，公司实现营业收入 18.37 亿元，同比增长 371%；实现净利润 4.02 亿元，同比增长 878%；归属于母公司的净利润 2.75 亿元，同比增长 744%。报告期内，公司实现物业销售收入 17.59 亿元，销售结算面积 13.05 万平方米；实现物业租赁收入 0.56 亿元；在公司可售库存有限的情况下，公司依然实现了合同签约额 23.4 亿元，合同签约 9.2 万平方米；除账面预收房款以外，公司尚有已签约未收款金额达到约为 12 亿元。为了有效增加可售库存，公司自去年重组完成后，迅速加快开发步伐和加大开发力度。报告期内，公司的新增开工面积 122 万平方米，致使在报告期内的在建面积达到 207 万平方米，分别达到年度计划的 57%和 69%。公司还将进一步推动工程开发进度，加大开发量，不断增加可销售产品，以确保公司未来可持续增长。与此同时，公司还将积极落实年度计划，稳步推进多元业态的经营与发展。

百货业务方面，报告期内，沈阳世茂百货和福州世茂百货已开业经营，营业面积分别达到 2.36 万平方米和 1.68 万平方米。按照计划，世茂百货将于本年度内进入芜湖及烟台，同时在福州扩大经营面积，门店数量及经营建筑面积将分别达到 4 家和 15 万平方米。

持有经营性物业方面，报告期内，位于上海市南京西路、总建筑面积约 1 万平方米的“世茂商都”以及位于浙江省绍兴市区、面积约 18.8 万平方米的“世茂广场”于今年 5 月正式开业营业；结合在北京及江苏省常熟市已开业的两座经营性物业，公司合计已开业 4 座经营性物业，建筑面积达到 31.3 万平方米。至今年年底前，位于苏州、昆山及芜湖三个城市的经营性物业将开业经营，届时，公司的经营性物业面积将达到 48.2 万平方米。报告期内，公司已 100%的完成了年度经营性物业须竣工 26 万平米的年度计划。

影院业务方面，报告期内，公司的首家世茂国际影城随同绍兴世茂广场于 5 月 1 日正式在绍兴亮相。绍兴世茂国际影城是公司全新打造的超五星级现代化影城，设有 10 块银幕及 1,800 余座位，影城规模和管理技术在当地首屈一指。年内，公司计划将再开出 3 家五星级影院。

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。3月，公司以1,380万元竞得武汉市蔡甸区2010-34号地块国有建设用地使用权，该地块位于武汉市蔡甸区大集街天星村，总占地面积为45,696平方米。

报告期内，公司在售的只有4个项目，但在建项目达到9个。同时，公司所有的项目基本都已全面启动，而且计划在年内的在建项目达到14个。除了商业开发项目以外，如上所述多元业态亦已全面启动，公司这一系列的战略部署及经营规模的大幅扩张，导致了公司在报告期内管理费用的大幅攀升，管理费用较去年同期大幅增长191%，但由于报告期内进行结算项目的利润率较为可观，因此公司的净利润率能维持在一个比较合理的水平。公司相信，一旦目前的在建项目逐步进入收获期后，公司的业绩将得到进一步的释放。

## (二)公司主营业务及其经营状况

### 1、主营业务分行业、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(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	1,815,132,419.99	1,045,259,642.69	42.41	373.35	385.83	-1.48
日用百货零售	15,428,551.60	13,311,762.26	13.72	-	-	13.72
院线业务	1,454,828.91	747,104.78	48.65	-	-	48.65
其他	544,760.09	618.78	99.89	-	-	99.89
分产品						
房地产销售	1,759,015,471.00	1,036,041,967.19	41.10	364.98	386.93	-2.66
房地产租赁	56,116,948.99	9,217,675.50	83.57	986.11	287.30	29.64
百货业务	15,428,551.60	13,311,762.26	13.72	-	-	13.72
院线业务	1,454,828.91	747,104.78	48.65	-	-	48.65
其他	544,760.09	618.78	99.89	-	-	99.89

### 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(%)
华东地区	1,795,000,484.34	373.92
华北地区	37,560,076.25	696.91

3、占主营业务收入或主营业务利润总额 10%以上的主要产品

单位:元币种:人民币

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
苏州世茂运河城商业	465,533,727	272,644,100.58	41.43
南京世茂滨江新城	1,194,109,746	697,267,991.78	41.61

4、主要供应商、客户情况

单位:元币种:人民币

前五名供应商采购金额合计	1,912,460,013.80	占采购总额比重	86.90%
前五名销售客户金额合计	135,128,296.00	占销售总额比重	7.40%

5、报告期内公司经营成果分析

单位:元币种:人民币

(1)报告期内公司经营成果分析

经营成果	2010年1-6月	2009年1-6月 调整后	增减额	增减幅度(%)	说明
营业收入	1,837,147,703.99	390,003,734.17	1,447,143,969.82	371.06	主要系本期南京项目、苏州项目、常熟项目收入增加。
营业利润	538,074,693.53	62,773,157.05	475,301,536.48	757.17	主要系本期南京项目、苏州项目及常熟项目的销售收入增加及投资性房地产公允价值变动。
利润总额	550,441,066.11	62,650,458.67	487,790,607.44	778.59	主要系收入及公允价值增加。
净利润	401,988,193.96	41,123,075.03	360,865,118.93	877.52	主要系收入及公允价值增加。
归属于母公司所有者的净利润	275,354,021.48	32,620,262.81	242,733,758.67	744.12	主要系收入及公允价值增加。

(2)报告期内公司财务指标与财务状况分析

其他指标	2010年6月30日	2009年12月31日	增减额	增减幅度(%)	说明
每股净资产	5.8475	5.3047	0.54	10.23	主要系本期利润结转及经营性物业从库存结转至投资性房地产有所升值所致。
资产负债率	59.3	56.22	3.08	5.48	主要系本期借款有所增加,同时总资产也增加,资产负债率略增。
流动比率	1.96	2.07	-0.11	-5.27	主要系竣工的经营性物业从库存结转至投资性房地产而导致流动比率下降。
速动比率	0.45	0.42	0.03	7.14	
每股资本公积	3.59	3.29	0.30	9.12	本期经营性物业增加。
每股盈余公积	0.16	0.16	0.00	0.00	本期未进行利润分配。
每股未分配利润	1.09	0.86	0.23	26.74	本期经营性收益及公允价值变动收益。

## (3) 报告期公司资产构成比上期发生重大变动的说明

项目	2010年6月30日		2009年12月31日		期末比期初占总资产的比重的增减额	变动金额	金额变动幅度
	金额	占总资产比重(%)	金额	占总资产比重(%)			
资产总计	20,378,784,873.19	100.00	15,979,418,087.75	100.00	-	4,399,366,785.44	27.53
货币资金	2,425,429,082.64	11.90	1,907,640,218.86	11.94	-0.04	517,788,863.78	27.14
应收账款	157,806,984.25	0.77	45,116,041.03	0.28	0.49	112,690,943.22	249.78
预付款项	2,199,928,513.05	10.80	350,525,512.94	2.19	8.61	1,849,403,000.11	527.61
应收股利	7,200,000.00	0.04	650,000.00	0	0.04	6,550,000.00	1007.69
其他应收款	663,633,477.13	3.26	545,550,887.57	3.41	-0.15	118,082,589.56	21.64
存货	8,820,773,118.36	43.28	9,432,037,317.81	59.03	-15.75	-611,264,199.45	-6.48
可供出售金融资产	326,896,088.76	1.60	692,399,110.74	4.33	-2.73	-365,503,021.98	-52.79
投资性房地产	5,051,700,000.00	24.79	2,354,600,000.00	14.74	10.05	2,697,100,000.00	114.55
递延所得税资产	184,876,598.42	0.91	133,473,052.55	0.84	0.07	51,403,545.87	38.51
短期借款	633,000,000.00	3.11	920,000,000.00	5.76	-2.65	-287,000,000.00	-31.2
长期借款	4,146,644,560.77	20.35	2,546,054,560.77	15.93	4.42	1,600,590,000.00	62.87
应付账款	1,256,370,267.36	6.17	938,964,884.15	5.88	0.29	317,405,383.21	33.8
其他应付款	2,920,343,641.45	14.33	2,270,876,148.03	14.21	0.12	649,467,493.42	28.6
递延所得税负债	666,629,937.42	3.27	511,921,638.76	3.2	0.07	154,708,298.66	30.22
资本公积	4,206,020,970.65	20.64	3,845,967,939.09	24.07	-3.43	360,053,031.56	9.36

- (1) 货币资金:主要系销售回款及借款增加。
- (2) 应收账款:主要系收入增加及银行按揭贷款到账时间性差异。
- (3) 预付款项:主要系本期预付工程款支付合作意向金。
- (4) 应收股利:主要系海通证券股票抵押部分股利。
- (5) 其他应收款:主要系武汉项目本期支付土地投保保证金。
- (6) 存货:主要系开发项目结转为投资性房地产。
- (7) 可供出售金融资产:主要系期末海通证券股票市价变动。
- (8) 投资性房地产:主要系本期新增昆山华东城、绍兴新世纪、芜湖世茂、苏州世茂作为投资性房地产。
- (9) 递延所得税资产:主要系可抵扣亏损和预提工程成本时间性差异增加。
- (10) 短期借款和长期借款:主要系项目配套资金需求增加。

- (11) 应付账款：主要系按照完工量计提的应付工程款增加。  
(12) 其他应付款：主要系对外往来款增加。  
(13) 递延所得税负债：主要系以公允价值计量的投资性物业资产期末价值增加导致时间性差异。  
(14) 资本公积：主要系本期投资性房地产公允价值增加。

### (三) 公司投资情况

#### 1、募集资金使用情况

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	446,260.37	446,260.37	3,398.02	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	445,980.37	446,260.37	3,398.02	/

说明：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PeakGainInternationalLimited、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日向峰盈国际发行55,800万股人民币普通股、向北京世茂发行7,200万股人民币普通股购买相关资产；向世茂企业发行6,224万股人民币普通股，世茂企业以现金认购。

#### 2、募集资金承诺项目使用情况

单位：万元币种：人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	是否符合预计收益
9家商业地产公司股权	否	287,899.19	287,899.19	是	100%	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，关于实际控制人许荣茂先生对本次交易完成后三年净利润总额及此次购买资产净利润总额的承诺，待2011年公司相应年报出具后进行验证。
世茂大厦资产	否	86,760.00	86,760.00	是	100%	
配套流动资金	否	74,999.20	71,601.18	是	95.47%	
合计	/	449,658.39	446,260.37	/	/	/

#### 3、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
绥芬河世茂物业管理有限公司	50	/	尚未盈利
上海世茂实业投资有限公司	200,000	/	245.68
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	50	/	尚未盈利
世茂影院投资发展有限公司	5,000	/	尚未盈利
绍兴世茂影院管理有限公司	600	/	尚未盈利
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	100	/	尚未盈利
牡丹江雅商建材贸易有限公司	5,000	/	265.93
北京世茂新世纪百货有限公司	3,000	/	尚未盈利

芜湖世茂百货有限公司	3,000	/	尚未盈利
北京同涞房地产开发有限公司	30,000	/	尚未盈利

(四) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

2009年5月公司“向特定对象发行股份购买资产暨重大资产重组”方案实施完毕之后，公司主营业务转变为专业从事商业地产的投资、开发和经营，主营业务规模迅猛增加，至下一报告期末，房地产项目结算收入同比可能导致业绩大幅增长。



## 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，提升公司治理水平。

报告期内，公司独立董事按照中国证监会公告[2009]34号《关于做好上市公司2009年年度报告及相关工作的公告》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2009年度报告审核过程中，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。

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2009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。

公司于2010年2月25日召开第五届董事会第十七次会议，先后审议通过了《董事、监事和高级管理人员持股变动管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》和《外部信息使用人管理制度》。以上议案的审议通过，对加强公司管理队伍建设，规范公司内幕信息管理，加强内幕信息保密工作具有重要的作用。使其信息披露更加真实、准确、完整和及时，进一步提高了年报信息披露的质量和透明度。

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

2010年6月30日经公司2009年度（第十七次）股东大会审议通过公司2009年度利润分配方案：

2009年度母公司实现净利润为-19,096,792.80元，不提取10%法定盈余公积金。母公司年初未分配利润303,817,895.06元，扣除2009年已分配现金股利14,350,660.14元，扣除公允价值变动形成的收益2,297,165.92元，本年度末实际可供股东分配的利润为268,073,276.20元。

鉴于公司于2009年完成重大资产重组后，开发项目有较大的资金需求。公司2009年不派发现金红利，剩余未分配利润结转下一年度；本次公司也不进行资本公积金转增股本。

### (三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

半年度无利润分配预案、公积金转增股本预案。

### (四) 报告期内现金分红政策的执行情况

根据中国证券监督管理委员会令第 57 号《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》的有关规定，公司已在《公司章程》中明确年度现金分红政策。

(五) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(六) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(七) 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	最初投资成本(元)	持有数量(股)	期末账面价值(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	326,896,088.76	100	7,216,249.20
合计				49,358,984	/	326,896,088.76	100	7,216,249.20

说明：截至 2010 年 6 月 30 日，公司持有海通证券股份有限公司 36,081,246 股，期末市价为每股 9.06 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。

(八) 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。

(九) 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(%)
上海世茂物业服务有限公司	同受一方控制	接受劳务	物业管理	协议价格结合市场情况	36,000	36,000	8.67
上海世茂第一太平物业服务有限公司昆山分公司	同受一方控制	接受劳务	物业管理	协议价格结合市场情况	379,341.40	379,341.40	91.33
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	建立合资子公司	共同对外投资	协议价格结合市场情况	245,000,000	245,000,000	98
上海世源建材采购有限公司	同受一方控制	建立合资子公司	共同对外投资	协议价格结合市场情况	5,000,000	5,000,000	2
绥芬河世茂企业发展有限公司/北京世茂投资发展有限公司	控股股东	其他流入	提供财务资助	协议价格结合市场情况	603,000,000	603,000,000	79.6
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	其他流入	提供财务资助	协议价格结合市场情况	153,801,600	153,801,600	20.3
上海碧橙房地产有限公司	同受一方控制	其他流出	提供财务资助	协议价格结合市场情况	235,000,000	235,000,000	100

武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公	同受一方控制	其他流入	提供财务资助	协议价格结合市场情况	865,059.4	865,059.4	0.1
昆山世茂新发展职业有限公	同受一方控制	其他流入	物业租赁	协议价格结合市场情况	620,000	0	100
合计				/	/	1,243,082,000.8	0

## 2、关联债权债务往来

单位：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	
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	0	0	-16,659,752.37	126,907.00	
牡丹江世拓建材贸易有限公司	同受一方控制	0	0	-7,161,040.01	0	
北京慧谷臻和建材贸易有限公司	同受一方控制	0	0	-5,007,198.00	0	
厦门信诚建筑装潢有限公司	同受一方控制	0	0	-455,050.00	0	
ShimaoPropertyHoldingsLimited	间接控股股东	0	0	0	830,238,283.96	
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	0	0	53,801,600.00	393,144,507.62	
绍兴世茂新城房地产有限公司	同受一方控制	0	0	-13,624,174.24	268,453,684.00	
常熟世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	0	0	-44,249.00	178,581,682.13	
芜湖世茂房地产有限公司	同受一方控制	0	0	0	105,659,298.05	
嘉兴世茂新城房地产有限公司	同受一方控制	0	0	0	63,150,630.68	
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制	0	0	0	17,790,680.02	
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	0	0	0	15,701,685.25	
昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	0	0	0	11,497,128.29	
PeakGainInternationalLimited	控股股东	0	0	11,481.66	9,660,624.12	
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	0	0	0	11,078,672.87	
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制	0	0	0	5,100,000.00	
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制	0	0	0	1,192,689.95	
常州世茂房地产有限公司	同受一方控制	0	0	0	575,371.70	
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制	0	0	0	107,371.60	
世茂第一太平物业有限公司	同受一方控制	0	0	60,000.00	60,000.00	
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制	0	0	-8,911,562.23	35,044.70	
PeakCastleAssetsLimited	同受一方控制	0	0	0	20,932.18	
辉保投资有限公司	同受一方控制	0	0	0	600,000.00	
PerfectZoneInternationalLimited	同受一方控制	0	0	0	1,860,562.47	
合计		0	0	2,010,055.81	1,914,635,756.59	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)						0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)						0
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，新注入项目公司与公司关联方已存在的债权债务及相应还款支付；本期新增关联方提供给公司的财务资助。					
关联债权债务清偿情况	全部债权债务均为各项目公司开展正常经营活动所形成。					
与关联债权债务有关的承诺	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	上述关联债权债务的存在不会对公司产生较大影响。					

### (十) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额10%以上(含10%)的托管、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

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1
报告期末对子公司担保余额合计（B）	12.6
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	12.6
担保总额占公司净资产的比例（%）	18.41
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

说明：

（1）公司全资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，向中国农业银行股份有限公司昆山市支行办理金额为人民币20,000万元，期限为7.5年的项目借款，公司为该借款提供连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为17,500万元，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办理金额为57,800万元人民币、期限不超过10年的借款，公司为该借款提供全额担保。截至报告期末，该借款已全额还款，相关抵押担保已结束。

（3）公司以公司所持有的部分海通证券股份（800万股）为抵押，向深圳发展银行股份有限公司上海分行办理金额为人民币7,000万元、期限为1年的借款，公司全资子公司常熟世茂新发展置业有限公司为上述借款提供担保。截至报告期末，该借款余额为7,000万元，相关抵押担保尚未结束。

（4）青岛海尔零部件采购有限公司委托中国工商银行股份有限公司青岛市市南区第二支行向公司全资子公司北京时代财富有限公司提供金额为人民币50,000万元、期限为1年的项目借款，公司为上述借款提供担保。截至报告期末，该借款余额为50,000万元，相关担保尚未结束。

（5）公司全资子公司上海世茂百货有限公司向交通银行股份有限公司上海市南支行办理金额为人民币20,000万元，期限不超过2年的借款，公司为该借款提供全额担保。截至报告期末，该借款余额为19,300万元，相关担保尚未结束。

（6）公司全资子公司世茂影院投资发展有限公司向中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行办理金额为人民币10,000万元，期限为3年的借款，公司为该借款提供全额担保。截至报告期末，该借款余额为2,100万元，相关担保尚未结束。

(7)公司全资子公司常熟世茂新发展置业有限公司以项目物业为抵押向中国银行股份有限公司常熟支行办理金额为人民币 27,000 万元，期限为 10 年的借款，公司为该借款提供人民币 10,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 27,000 万元，相关担保尚未结束。

(8)公司全资子公司沈阳新世纪百货有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司沈阳分行办理金额为人民币 1,500 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供全额担保。截至报告期末，该借款余额为 1,500 万元，相关担保尚未结束。

(9)公司全资子公司常熟世茂新发展置业有限公司以项目土地使用权为抵押，向中国光大银行常熟支行办理金额为人民币 22,000 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 10,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 14,800 万元，相关担保尚未结束。

### 3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

### (十一)承诺事项履行情况

#### 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
向特定对象发行股份购买资产时所做承诺	为保证在世茂房地产（0813.HK）公开披露对公司有影响的信息时，公司的其他股东能够及时知悉，世茂房地产（0813.HK）及其实际控制人许荣茂先生承诺：“在世茂房地产（0813.HK）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（0813.HK）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（0813.HK）股东知晓该信息。”	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。
	世茂房地产（0813.HK）和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。	全部过户手续已于 2009 年 5 月 8 日完成。
	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（0813.HK）、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》。	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。
	世茂房地产（0813.HK）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（0813.HK）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。”	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。
	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、PeakGainInternationalLimited（以下简称：世茂 BVI（商业））、北京世茂、上海世茂	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。

	企业发展有限公司（以下简称：世茂企业）与世茂房地产（0813.HK）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。	
	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（0813.HK）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》。	报告期内，各方严格履行了相关承诺。
	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：保证常熟世茂新发展置业有限公司所属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。	报告期内，各方严格履行了相关承诺。
	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》。	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，关于实际控制人许荣茂先生对本次交易完成后三年净利润总额及此次购买资产净利润总额的承诺，待2011年公司相应年报出具后进行验证。
	世茂房地产（0813.HK）、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。	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。
	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（0813.HK）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（0813.HK）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。	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。

(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。

(十二)聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
	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

(十三)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。

#### (十四)其他重大事项的说明

2009年8月24日,公司2009年第二次临时股东大会审议通过了2009年《公司非公开发行股票方案》,同意公司向特定对象发行股票募集资金,发行价格不低于13.81元/股,发行股份数量不超过15,000万股,发行募集资金在扣除发行费用后将不超过17亿元,本次非公开发行募集资金将用于房地产开发。

鉴于2010年第二季度以来,国家有关房地产行业政策发生较大变化,公司第五届董事会第二十次会议及公司2009年度(第十七次)股东大会同意撤销2009年《公司非公开发行股票方案》。

#### (十五)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关于职工监事变更的公告	《上海证券报》B17	2010年1月5日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司公告	《上海证券报》B17	2010年1月5日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司2009年度业绩预增公告	《上海证券报》B15	2010年1月19日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司第五届董事会第十六次会议决议公告	《上海证券报》B82	2010年1月21日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司2009年度非公开发行A股股票预案(修订)	《上海证券报》B82	2010年1月21日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司为全资子公司提供担保的公告	《上海证券报》B82	2010年1月21日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司2009年年度报告摘要	《上海证券报》B41/43	2010年2月9日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司第五届董事会第十七次会议决议公告	《上海证券报》B41	2010年2月9日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司2010年度日常关联交易公告	《上海证券报》B41	2010年2月9日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司第五届监事会第六次会议决议公告	《上海证券报》B41	2010年2月9日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司关于公司办公地址变更的公告	《上海证券报》B68	2010年3月16日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司关于获取房地产项目的公告	《上海证券报》90	2010年3月20日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司第五届董事会第十八次会议决议公告	《上海证券报》90	2010年3月20日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司全资子公司提供担保的公告	《上海证券报》90	2010年3月20日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司控股子公司为关联方提供委托借款的关联交易公告	《上海证券报》90	2010年3月20日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司公告	《上海证券报》B16	2010年4月7日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司关于获取房地产项目的公告	《上海证券报》B71	2010年4月9日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司2010年第一季度业绩预增公告	《上海证券报》B23	2010年4月15日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

上海世茂股份有限公司 2010 年第一季度报告	《上海证券报》 B110	2010 年 4 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司第五届董事会第十九次会议决议公告	《上海证券报》 B110	2010 年 4 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司第五届监事会第七次会议决议公告	《上海证券报》 B110	2010 年 4 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司对外担保公告	《上海证券报》 B110	2010 年 4 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司关于董事会秘书辞职的公告	《上海证券报》B23	2010 年 5 月 13 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司公告	《上海证券报》B35	2010 年 5 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司第五届董事会第二十次会议决议公告	《上海证券报》B13	2010 年 6 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司 2009 年度（第十七次）股东大会通知	《上海证券报》B13	2010 年 6 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司 2009 年度（第十七次）股东大会决议公告	《上海证券报》B23	2010 年 7 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>



## 七、财务报告（未经审计）

（一）财务报表

**合并资产负债表**  
2010年6月30日

编制单位：上海世茂股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	2,425,429,082.64	1,907,640,218.86
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	157,806,984.25	45,116,041.03
预付款项	五、3	2,199,928,513.05	350,525,512.94
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	五、4	7,200,000.00	650,000.00
其他应收款	五、5	663,633,477.13	545,550,887.57
买入返售金融资产			
存货	五、6	8,820,773,118.36	9,432,037,317.81
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		14,274,771,175.43	12,281,519,978.21
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	五、7	326,896,088.76	692,399,110.74
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、9	2,478,663.37	2,499,372.30
投资性房地产	五、10	5,051,700,000.00	2,354,600,000.00
固定资产	五、11	45,763,675.64	41,171,708.85
在建工程	五、12	468,899,550.09	450,079,147.51
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、13	19,732,867.34	18,845,100.79

开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、14	3,666,254.14	4,830,616.80
递延所得税资产	五、15	184,876,598.42	133,473,052.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,104,013,697.76	3,697,898,109.54
资产总计		20,378,784,873.19	15,979,418,087.75
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、17	633,000,000.00	920,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、18	1,256,370,267.36	938,964,884.15
预收款项	五、19	1,926,804,360.46	1,854,471,792.40
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、20	3,821,160.19	2,472,561.45
应交税费	五、21	-108,921,362.62	-90,495,690.43
应付利息	五、22	281,250.00	4,738,052.41
应付股利			
其他应付款	五、23	2,920,343,641.45	2,270,876,148.03
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债	五、24	639,500,000.00	25,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,271,199,316.84	5,926,027,748.01
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、25	4,146,644,560.77	2,546,054,560.77
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、15	666,629,937.42	511,921,638.76
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,813,274,498.19	3,057,976,199.53
负债合计		12,084,473,815.03	8,984,003,947.54
<b>所有者权益（或股东权</b>			

益)：			
实收资本（或股本）	五、26	1,170,595,338.00	1,170,595,338.00
资本公积	五、27	4,206,020,970.65	3,845,967,939.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、28	189,658,448.24	189,658,448.24
一般风险准备			
未分配利润	五、29	1,278,751,392.72	1,003,397,371.24
外币报表折算差额		2,477.88	46,785.45
归属于母公司所有者 权益合计		6,845,028,627.49	6,209,665,882.02
少数股东权益		1,449,282,430.67	785,748,258.19
所有者权益合计		8,294,311,058.16	6,995,414,140.21
负债和所有者权益 总计		20,378,784,873.19	15,979,418,087.75

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：许薇薇 会计机构负责人：陈汝侠

**母公司资产负债表**  
2010年6月30日

编制单位:上海世茂股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		579,241,721.39	294,741,742.48
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		2,807,793.94	
预付款项		205,128.22	1,122,263.44
应收利息			
应收股利		14,000,000.00	65,850,000.00
其他应收款	十一、1	1,834,236,761.91	1,192,071,901.49
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,430,491,405.46	1,553,785,907.41
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		326,896,088.76	692,399,110.74
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、2	6,867,433,877.51	5,297,027,928.82
投资性房地产		457,200,000.00	316,100,000.00
固定资产		3,664,690.92	2,401,653.08
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,112,575.33	116,412.51
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		20,653,347.79	8,558,868.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,676,960,580.31	6,316,603,973.30
资产总计		10,107,451,985.77	7,870,389,880.71
<b>流动负债:</b>			
短期借款		70,000,000.00	270,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		90,453.09	9,061,921.79
预收款项			
应付职工薪酬		527,462.36	482,206.16
应交税费		-2,555,721.51	-2,746,210.23
应付利息			714,752.42
应付股利			
其他应付款		3,358,560,604.17	1,492,287,093.49
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		3,426,622,798.11	1,769,799,763.63
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,066,054,560.77	233,054,560.77
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		157,185,909.10	213,871,043.12
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,223,240,469.87	446,925,603.89
负债合计		4,649,863,267.98	2,216,725,367.52
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,170,595,338.00	1,170,595,338.00
资本公积		3,820,130,700.72	4,083,974,212.74
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		128,724,520.33	128,724,520.33
一般风险准备			
未分配利润		338,138,158.74	270,370,442.12
所有者权益（或股东权益） 合计		5,457,588,717.79	5,653,664,513.19
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		10,107,451,985.77	7,870,389,880.71

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：许薇薇 会计机构负责人：陈汝侠

**合并利润表**  
2010年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,837,147,703.99	390,003,734.17
其中：营业收入	五、30	1,837,147,703.99	390,003,734.17
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,448,185,324.16	358,412,363.54
其中：营业成本	五、30	1,059,443,629.90	217,488,578.87
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		189,097,520.60	49,208,484.00
销售费用		46,765,715.10	30,005,846.93
管理费用		98,044,212.08	33,652,888.26
财务费用		54,586,498.79	17,249,025.29
资产减值损失	五、33	247,747.69	10,807,540.19
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	五、31	138,762,485.93	27,573,661.82
投资收益（损失以“－”号填列）	五、32	10,349,827.77	3,608,124.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		538,074,693.53	62,773,157.05
加：营业外收入	五、34	15,899,749.83	327,053.93
减：营业外支出	五、35	3,533,377.25	449,752.31
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		550,441,066.11	62,650,458.67
减：所得税费用	五、36	148,452,872.15	21,527,383.64
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		401,988,193.96	41,123,075.03
归属于母公司所有者的净利润		275,354,021.48	32,620,262.81
少数股东损益		126,634,172.48	8,502,812.22
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、37	0.235	0.028

(二) 稀释每股收益	五、37	0.235	0.028
七、其他综合收益	五、38	360,008,723.99	468,118,872.42
八、综合收益总额		761,996,917.95	509,241,947.45
归属于母公司所有者的综合收益总额		635,362,745.47	500,739,135.23
归属于少数股东的综合收益总额		126,634,172.48	8,502,812.22

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：许薇薇 会计机构负责人：陈汝侠

**母公司利润表**  
2010年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		5,939,061.46	16,930.50
减：营业成本		110,275.62	
营业税金及附加		329,665.52	395,575.45
销售费用		217,960.00	
管理费用		37,503,977.45	10,741,738.18
财务费用		22,949,445.57	3,769,743.55
资产减值损失		820,150.04	420,594.93
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		138,762,485.93	716,677.97
投资收益（损失以“－”号填列）	十一、4	7,608,540.27	10,744,049.60
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）		90,378,613.46	-3,849,994.04
加：营业外收入	十一、3	3,500.00	
减：营业外支出	十一、3	18,255.00	21,797.12
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		90,363,858.46	-3,871,791.16
减：所得税费用		22,596,141.85	-1,841,649.06
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		67,767,716.61	-2,030,142.10
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-274,127,266.48	225,688,193.73
七、综合收益总额		-206,359,549.87	223,658,051.63

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：许薇薇 会计机构负责人：陈汝侠

合并现金流量表  
2010年1—6月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		1,678,996,056.61	1,023,344,441.20
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		12,137,024.33	
收到其他与经营活动有关的现金	五、39	833,133,835.08	1,282,309,977.34
经营活动现金流入小计		2,524,266,916.02	2,305,654,418.54
购买商品、接受劳务支付的现金		3,248,678,386.62	1,136,626,708.09
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			



支付给职工以及为职工支付的现金		47,891,808.65	11,530,473.52
支付的各项税费		361,706,679.03	87,787,062.30
支付其他与经营活动有关的现金	五、39	529,989,561.32	1,551,137,945.70
经营活动现金流出小计		4,188,266,435.62	2,787,082,189.61
经营活动产生的现金流量净额		-1,663,999,519.60	-481,427,771.07
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		3,820,536.70	2,958,124.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			59,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		81,939,600.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		85,760,136.70	3,017,124.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		161,794,611.73	80,178,666.23
投资支付的现金		600,000.00	106,228,981.08
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		81,938,400.00	
投资活动现金流出小计		244,333,011.73	186,407,647.31
投资活动产生的现金流量净额		-158,572,875.03	-183,390,522.71
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		536,900,000.00	795,159,220.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		536,900,000.00	795,159,220.00
取得借款收到的现金		3,570,030,000.00	1,865,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,106,930,000.00	2,660,159,220.00
偿还债务支付的现金		1,641,910,000.00	210,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		118,511,499.43	59,777,230.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、39	6,487,575.00	1,400,000.00
筹资活动现金流出小计		1,766,909,074.43	271,177,230.83
筹资活动产生的现金流量净额		2,340,020,925.57	2,388,981,989.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		340,332.84	102.13
五、现金及现金等价物净增加额		517,788,863.78	1,724,163,797.52
加：期初现金及现金等价物余额		1,907,640,218.86	440,430,758.92
六、期末现金及现金等价物余额		2,425,429,082.64	2,164,594,556.44

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：许薇薇 会计机构负责人：陈汝侠

**母公司现金流量表**  
2010年1—6月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		3,127,717.00	16,930.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,605,578,378.96	494,604,338.65
经营活动现金流入小计		4,608,706,095.96	494,621,269.15
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		12,804,586.41	3,609,492.03
支付的各项税费		7,042,624.20	7,347,040.45
支付其他与经营活动有关的现金		3,392,613,908.41	901,228,416.29
经营活动现金流出小计		3,412,461,119.02	912,184,948.77
经营活动产生的现金流量净额		1,196,244,976.94	-417,563,679.62
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		70,000,000.00	9,739,224.60
取得投资收益收到的现金		59,479,249.20	59,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		129,479,249.20	9,798,224.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,525,068.04	534,445.00
投资支付的现金		1,640,426,657.62	207,228,981.08
取得子公司及其他营			

业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,649,951,725.66	207,763,426.08
投资活动产生的现金流量净额		-1,520,472,476.46	-197,965,201.48
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			749,992,000.00
取得借款收到的现金		833,000,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		833,000,000.00	949,992,000.00
偿还债务支付的现金		200,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		18,242,521.57	18,170,691.22
支付其他与筹资活动有关的现金		6,030,000.00	1,400,000.00
筹资活动现金流出小计		224,272,521.57	119,570,691.22
筹资活动产生的现金流量净额		608,727,478.43	830,421,308.78
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		284,499,978.91	214,892,427.68
加：期初现金及现金等价物余额		294,741,742.48	90,117,995.98
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		579,241,721.39	305,010,423.66

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：许薇薇 会计机构负责人：陈汝侠

合并所有者权益变动表

2010年1—6月

单位:元币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,170,595,338.00	3,845,967,939.09			189,658,448.24		1,003,397,371.24	46,785.45	785,748,258.19	6,995,414,140.21
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,170,595,338.00	3,845,967,939.09			189,658,448.24		1,003,397,371.24	46,785.45	785,748,258.19	6,995,414,140.21
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		360,053,031.56					275,354,021.48	-44,307.57	663,534,172.48	1,298,896,917.95
(一)净利润							275,354,021.48		126,634,172.48	401,988,193.96
(二)其他综合收益		360,053,031.56						-44,307.57		360,008,723.99
上述(一)和(二)小计		360,053,031.56					275,354,021.48	-44,307.57	126,634,172.48	761,996,917.95
(三)所有者投入和减少资本									536,900,000.00	536,900,000.00

1. 所有者投入资本									536,900,000.00	536,900,000.00
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. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 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										
(六)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期末余额	1,170,595,338.00	4,206,020,970.65			189,658,448.24		1,278,751,392.72	2,477.88	1,449,282,430.67	8,294,311,058.16



额									
3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 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									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期期末余额	1,170,595,338.00	3,903,589,606.84			189,658,448.24		844,356,410.31	356,865,584.84	6,465,065,388.23

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：许薇薇 会计机构负责人：陈汝侠







3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 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（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								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,170,595,338	4,157,894,183.38			128,724,520.33		287,437,092.82	5,744,651,134.53

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：许薇薇 会计机构负责人：陈汝侠

---

## (二) 财务报表附注

### 一、公司基本情况

上海世茂股份有限公司(前身为“上海万象(集团)股份有限公司”，以下简称“公司”或“本公司”)系于1993年9月29日经上海市财贸办公室沪府财贸(93)第315号文批准，采用社会募集方式设立的股份有限公司。公司股票于1994年2月4日在上海证券交易所挂牌上市。

2000年8月，上海世茂投资发展有限公司协议受让上海市黄浦区国有资产管理办公室持有的公司部分法人股6,250万股，成为公司第一大股东，同时经批准调整了资产结构和经营范围。

2001年4月16日经公司2000年度股东大会决议通过，公司名称变更为“上海世茂股份有限公司”。

2002年12月绥芬河世茂企业发展有限公司(原“上海世茂企业发展有限公司”，以下简称“世茂企业”)协议受让上海世茂投资发展有限公司持有的公司法人股6,250万股，成为公司第一大股东，并于2002年12月19日完成了有关股权交割手续。

2006年世茂企业协议受让第二大股东北京中兴瑞泰投资发展有限公司公司非流通股份4,500万股，通过上海证券交易所系统增持了公司流通股11,313,638股。

2007年世茂企业通过上海证券交易所系统出售流通股3,066,892.00股，本次股份减持以后世茂企业仍为公司的第一大股东。公司股本为478,355,338.00元。

2007年10月，公司与PeakGainInternationalLimited、北京世茂投资发展有限公司和世茂企业签订了《关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》，约定向上述3家公司定向增发股份合计692,240,000股。公司于2008年9月3日收到中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)证监许[2008]1083号《关于核准上海世茂股份有限公司向PeakGainInternationalLimited、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PeakGainInternationalLimited发行55,800万股人民币普通股、向北京世茂投资发展有限公司发行7,200万股人民币普通股；向世茂企业发行6,224万股人民币普通股。2009年5月13日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。本次增资后，公司的注册资本变更为1,170,595,338.00元，实收资本为1,170,595,338.00元。

公司法定代表人：许薇薇，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，房地产综合开发经营，本公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，货物进出口及技术进出口，针纺织品，服装鞋帽，日用百货，皮革制品，玩具，钟表眼镜，照相器材，文化用品，五金交电，日用化学品，建筑装潢材料，家具，金属材料，电子产品，办公用品，机械设备，工艺美术品，计算机硬件、软件的批发、零售(拍卖除外)。(涉及行政许可的凭许可证经营)

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

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

### 2、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》(于2006年2月15日颁布)、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定[2010年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本次报告涉及期间为 2010 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止。

### 4、记账本位币

人民币元。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照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) 公司对外合并如属并非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

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

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

## 6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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，有证据表明本公司不能控制被投资单位的除外。

本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。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

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

## 7、现金及现金等价物的确定标准

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

## 8、外币业务和外币报表折算

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

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

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

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的交易性金融资产，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，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法：

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

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

③ 按照上述①②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。

## 9、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

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

2) 持有至到期投资；

3) 应收款项；

4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

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

且其变动计入当期损益的金融负债；

2) 其他金融负债。

### ③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

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

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

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

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

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

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

### ④ 持有至到期投资

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

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

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

(实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。)

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

### ⑤ 贷款和应收款项

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

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



#### ⑥ 可供出售金融资产

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

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，应当计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

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

#### ⑦ 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下，公司发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，应当划分为其他金融负债。

其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

#### (2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

① 所转移金融资产的账面价值；

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

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

1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

#### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。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。

(4) 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。采用估值技术得出的结果，可以反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

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

(6) 金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

## 10、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

账龄分析法并结合个别认定。关联方往来不计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项(账龄 3 年以上)坏账准备的计提方法：

账龄分析法并结合个别认定。关联方往来不计提坏账准备。

(3) 账龄分析法

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

计提坏账准备的说明：

对于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。公司对关联方往来期末余额不计提坏账准备。

(4) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

## 11、存货

(1) 存货包括：库存商品、开发成本及开发产品等。

(2) 开发产品、开发成本按房地产开发业务会计处理规定核算：

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

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

③ 出租开发产品及周转房的摊销方法

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

对于改变房屋用途用作出售的,按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

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

(4) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

## 12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

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

- ① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；
- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
- ③ 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)；
- ④ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定。
- ⑤ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

## (2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

- 1) 公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。
- 2) 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。

② 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。

## (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照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。

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资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、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。投资性房地产应当按照成本进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。

(2) 公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

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

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

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

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

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

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

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

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

## 14、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

### (2) 固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	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%

### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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、在建工程

(1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出；

(2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产；

(3) 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。

## 16、借款费用

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

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

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

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

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

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

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

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

## 17、无形资产

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

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素。

① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；

② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；

③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；

④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；

⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；

⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；

⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产

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

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

<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) 无形资产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。

#### (5) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

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

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

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

#### 18、长期待摊费用

长期待摊费用按照(年限平均法)平均摊销。

#### 19、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。

#### 20、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。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 21、政府补助

政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 公司能够满足政府补助所附条件；
- (2) 公司能够收到政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补贴，应当分别下列情况处理：

- ① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；
- ② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 22、递延所得税资产/递延所得税负债

企业所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或

收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上,将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益),但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,应当减记递延所得税资产的账面价值。

### 23、经营租赁和融资租赁

#### (1) 本公司作为承租人对经营租赁的处理

##### ① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

##### ② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用,计入当期损益。

##### ③ 或有租金的处理

在经营租赁下,承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

##### ④ 出租人提供激励措施的处理

出租人提供免租期的,承租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法或其他合理的方法进行分摊,免租期内应当确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的,承租人将该费用从租金费用总额中扣除,按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

#### (2) 本公司作为出租人对经营租赁的处理

##### ① 租金的处理

出租人应采用年限平均法将收到的租金在租赁期内确认为收益

##### ② 初始直接费用的处理

经营租赁中出租人发生的初始直接费用,是指在租赁谈判和签订租赁合同的过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等,计入当期损益。金额较大的应当资本化,在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

##### ③ 租赁资产折旧的计提

对于经营租赁资产中的固定资产,采用出租人对类似应折旧资产通常所采用的折旧政策计提折旧。

##### ④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

##### ⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

出租人提供免租期的,出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法或其他合理的方法进行分配,免租期内出租人确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的,出租人将该费用自租金收入总额中扣除,按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

## ⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

在经营租赁下，与资产所有权有关的主要风险和报酬仍然留在出租人一方，因此出租人将出租资产作为自身拥有的资产在资产负债表中列示，如果出租资产属于固定资产，则列在资产负债表固定资产项下，如果出租资产属于流动资产，则列在资产负债表有关流动资产项下。

## 24、主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

## (1) 会计政策变更

本报告期无重大会计政策变更事项

## (2) 会计估计变更

本报告期无重大会计估计变更事项

## (3) 前期会计差错更正

本报告期无重大前期会计差错更正事项

## 三、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。

## 四、企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
福建世茂投资发展有限公司	有限责任公司 (中外合资)	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
南京世茂房地产开发有限公司	有限责任公司 (中外合资)	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)
上海世浦建材有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	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)
昆山世茂华东商城开发有限公司	有限责任公司	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
牡丹江茂源建材贸易有限公司	有限责任公司 (法人独资)	黑龙江省 绥芬河市	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)。
牡丹江世茂百货有限公司	有限责任公司 (法人独资)	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

上海世茂股份有限公司 2010 年半年度报告

牡丹江世茂商业运营有限责任公司	有限责任公司 (法人独资)	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
上海世茂百货有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	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、劳保用品、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)。
牡丹江智和营销策划有限公司	有限责任公司 (法人独资)	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)
北京世茂置业有限公司	有限责任公司 (法人独资)	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)
福州世茂天城百货有限公司	有限责任公司 (法人独资)	福建省 福州市	销售百货	3,000 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
芜湖世茂商业运营有限责任公司	一人有限责任公司	安徽省 芜湖市	项目投资	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
苏州世茂商业运营有限公司	有限公司 (法人独资)	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
沈阳世茂新世纪百货有限公司	有限公司 (法人独资)	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
烟台世茂百货有限公司	有限责任公司 (法人独资)	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)。
绍兴世茂百货有限公司	有限责任公司 (法人独资)	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(不含卫星接收系统)、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)。
大连铭鑫投资有限公司	有限责任公司 (外商投资企业投资)	辽宁省 大连市	项目投资	1,000 万元	市政工程、土石方工程、给排水管网工程施工(以上凭资质证书经营)
大连志翔投资有限公司	有限责任公司 (外商投资企业投资)	辽宁省 大连市	项目投资	1,000 万元	市政工程、土石方工程、给排水管网工程施工(以上凭资质证书经营)

上海世茂股份有限公司 2010 年半年度报告

大连旭辉投资有限公司	有限责任公司 (外商投资企业投资)	辽宁省 大连市	项目 投资	1,000 万元	市政工程、土石方工程、给排水管网工程施工 (以上凭资质证书经营)
大连盛欣投资有限公司	有限责任公司 (外商投资企业投资)	辽宁省 大连市	项目 投资	5,000 万元	市政工程、土石方工程、给排水管网工程施工 (以上凭资质证书经营)
大连伟创投资有限公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省 大连市	项目 投资	1,000 万元	市政工程、土石方工程、给排水管网工程施工 (以上凭资质证书经营)
大连嘉实投资有限公司	有限责任公司 (外商投资企业投资)	辽宁省 大连市	项目 投资	1,000 万元	市政工程、土石方工程、给排水管网工程施工 (以上凭资质证书经营)
杭州世茂世纪置业有限公司	有限责任公司 (外商投资企业法人投资)	浙江省 杭州市	房地产 开发	49,000 万元	房地产的开发建设, 出租, 出售, 物业管理 (凭资质证书经营)
济南世茂置业有限公司	有限责任公司 (法人独资)	山东省 济南市	房地产 开发	52,000 万元	房地产开发, 销售, 物业管理(不含土地成片开发及大型主题公园, 高档宾馆, 别墅, 高档写字楼和国际会展中心的建设, 经营及房地产二级市场交易, 房地产中介, 经纪业务)(未取得专项许可的项目除外)
福建世茂新里程房地产开发有限公司	有限责任公司 (台港澳与境内合资)	福建省 厦门市	房地产 开发	67,000 万元	在厦门市 2009G20 地块范围内进行房地产及其配套设施的开发, 建设, 出租, 出售, 物业服务, 停车场管理
青岛世奥投资发展有限公司	有限责任公司	山东省 青岛市	房地产 开发	100,000 万元	从事位于青岛市市南区东海西路 45, 47 号地块的房地产及配套设施的开发建设, 出租, 出售和物业管理, 青岛市辖区内其他房地产项目的开发经营
常熟世茂商业运营有限公司	有限责任公司 (法人独资)私营	江苏省 常熟市	项目 投资	50 万元	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、房屋租赁、销售, 物业管理、停车场管理服务、房屋中介服务、房地产投资咨询、实业投资, 针纺织品、服装鞋帽、珠宝首饰、日用百货、洗化用品、皮革制品、儿童玩具、钟表眼镜、照相器材、文化用品、体育用品、办公用品、工艺美术品、五金交电、电子产品、家具装饰、装潢材料、机械电气设备、金属材料销售, 从事货物及技术的进出口业务, 但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外, 婚纱摄影。
武汉世茂嘉年华置业有限公司	有限责任公司 (外商投资企业投资)	湖北省 武汉市	房地产 开发	20,000 万元	房地产开发、商品房销售及出租; 物业管理; 停车场管理服务。
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	有限公司	香港	投资管理 和咨询	1 万美元	房地产投资管理咨询
荣帆有限公司	有限公司	香港	投资管理 和咨询	1 港元	房地产投资管理咨询
绥芬河世茂物业管理有限公司	有限责任公司(法人独资)	黑龙江省 绥芬河市	物业公司	50 万元	物业管理及其业务咨询; 停车场(库)经营; 房屋租赁及租赁代理; 环境保洁服务; 园林绿化
上海世茂实业投资有限公司	有限责任公司(国内合资)	上海市	项目管理及 咨询	200,000 万元	项目管理及咨询, 建筑装潢材料、机电设备、家用电器的销售, 市场营销策划, 物业管理, 收费 停车场
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	有限责任公司(外商投资企业法人独资)	黑龙江省 绥芬河市	中介咨询	50 万元	房地产投资咨询、项目策划、营销代理、房地产中介、经纪服务, 国内广告设计, 室内外装潢

上海世茂股份有限公司 2010 年半年度报告

世茂影院投资发展 有限公司	一人有限责任公司(外商 投资企业法人独资)	上海市	影院投资管 理	5,000 万元	投资咨询、企业管理
绍兴世茂影院管理 有限公司	有限责任公司(法人独 资)	浙江省 绍兴市	影院管理	600 万元	影院管理
绍兴浙通商务咨询 服务有限公司	有限责任公司(法人独 资)	浙江省 绍兴市	企业管理咨 询	100 万元	企业管理咨询、企业营销策划、企业形象策划、 商务信息咨询、会展服务、婚庆礼仪服务、美术 设计、工艺礼品设计、摄影服务、彩扩；设计、 代理、制作、发布；国内各类广告(除网络广告)； 餐饮管理服务；货物及技术进出口；批发、零售； 鲜花、工艺礼品、办公用品、日用百货
牡丹江雅商建材贸 易有限公司	其他有限责任公司	黑龙江省牡 丹江市	建材销售	5000 万元	销售建筑材料、机电设备、家用电器、装饰装潢 材料；货物进出口、技术进出口
北京世茂新世纪百 货有限公司	有限责任公司(法人独资)	北京市	销售百货	3,000 万元	销售日用品、化妆品、五金交电、针纺织品、文具 用品、工艺美术品、汽车配件、通讯器材、珠宝首 饰、家用电器；货物进口、技术进出口、代理进出 口，设计、制作、代理、发布广告
芜湖世茂百货有限 公司	有限责任公司(法人独资)	安徽省 芜湖市	销售百货	3000 万元	日用品、五金交电、针纺织品、钟表眼镜、文化 用品、工艺美术品、家具、汽车配件、劳防用品、 通讯器材、搪瓷器皿、化妆品、黄金、珠宝、箱包、 家用电器的销售；自营和代理各类商品和技术的进 出口、承办设计、制作、代理、发布国内各类广告； 房屋租赁；物业管理
北京同沐房地产开 发有限公司	其他有限责任公司(合资)	北京市	房地产开发	30,000 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

(续上表 1)

子公司全称	期末实际出资额	持股比例	表决权比例
福建世茂投资发展有限公司	100,000,000.00	50%	50%
南京世茂房地产开发有限公司	157,950,000.00	50%	50%
上海世浦建材有限公司	100,000,000.00	100%	100%
昆山世茂华东商城开发有限公司	150,000,000.00	100%	100%
牡丹江茂源建材贸易有限公司	1,000,000.00	100%	100%
牡丹江世茂百货有限公司	50,000,000.00	100%	100%
牡丹江世茂商业运营有限责任公司	20,000,000.00	100%	100%
上海世茂百货有限公司	50,000,000.00	100%	100%
牡丹江智和营销企划有限公司	1,000,000.00	100%	100%
北京世茂置业有限公司	50,000,000.00	100%	100%
福州世茂天城百货有限公司	30,000,000.00	100%	100%
芜湖世茂商业运营有限责任公司	5,000,000.00	100%	100%
苏州世茂商业运营有限公司	10,000,000.00	100%	100%
沈阳世茂新世纪百货有限公司	20,000,000.00	100%	100%
烟台世茂百货有限公司	10,000,000.00	100%	100%

绍兴世茂百货有限公司	10,000,000.00	100%	100%
大连铭鑫投资有限公司	5,100,000.00	51%	51%
大连志翔投资有限公司	5,100,000.00	51%	51%
大连旭辉投资有限公司	5,100,000.00	51%	51%
大连盛欣投资有限公司	25,500,000.00	51%	51%
大连伟创投资有限公司	5,100,000.00	51%	51%
大连嘉实投资有限公司	5,100,000.00	51%	51%
杭州世茂世纪置业有限公司	490,000,000.00	100%	100%
济南世茂置业有限公司	520,000,000.00	100%	100%
福建世茂新里程房地产开发有限公司	341,700,000.00	51%	51%
青岛世奥投资发展有限公司	750,000,000.00	75%	75%
常熟世茂商业运营有限公司	500,000.00	100%	100%
武汉世茂嘉年华置业有限公司	102,000,000.00	51%	51%
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	6,833,600.00	100%	100%
荣帆有限公司	0.88	100%	100%
绥芬河世茂物业管理有限公司	500,000.00	100%	100%
上海世茂实业投资有限公司	255,000,000.00	51%	51%
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	500,000.00	100%	100%
世茂影院投资发展有限公司	50,000,000.00	100%	100%
绍兴世茂影院管理有限公司	6,000,000.00	100%	100%
绍兴浙通商务咨询服务服务有限公司	1,000,000.00	100%	100%
牡丹江雅商建材贸易有限公司	5,000,000.00	50%	50%
北京世茂新世纪百货有限公司	30,000,000.00	100%	100%
芜湖世茂百货有限公司	30,000,000.00	100%	100%
北京同涑房地产开发有限公司	292,500,000.00	97.5%	97.5%

(续上表 2)

<u>子公司全称</u>	<u>是否合</u>	<u>少数股东权益</u>	<u>少数股东权益中用于冲</u>	<u>从母公司所有者权益冲减子公司</u>
	<u>并报表</u>		<u>减少少数股东损益的金额</u>	<u>少数股东分担的本期亏损超过少</u>
				<u>数股东在该子公司期初所有者权</u>
				<u>益中所享有份额后的余额</u>
福建世茂投资发展有限公司	是	248,022,529.79	-	-
南京世茂房地产开发有限公司	是	178,826,114.55	-	-
上海世浦建材有限公司	是	-	-	-
昆山世茂华东商城开发有限公司	是	-	-	-
牡丹江茂源建材贸易有限公司	是	-	-	-
牡丹江世茂百货有限公司	是	-	-	-
牡丹江世茂商业运营有限责任公司	是	-	-	-
上海世茂百货有限公司	是	-	-	-
牡丹江智和营销企划有限公司	是	-	-	-
北京世茂置业有限公司	是	-	-	-
福州世茂天城百货有限公司	是	-	-	-
芜湖世茂商业运营有限责任公司	是	-	-	-

苏州世茂商业运营有限公司	是	-	-	-
沈阳世茂新世纪百货有限公司	是	-	-	-
烟台世茂百货有限公司	是	-	-	-
绍兴世茂百货有限公司	是	-	-	-
大连铭鑫投资有限公司	是	8,595.68	-	-
大连志翔投资有限公司	是	-3,640.14	-	-
大连旭辉投资有限公司	是	-4,176.81	-	-
大连盛欣投资有限公司	是	24,370,414.84	-	-
大连伟创投资有限公司	是	9,197.80	-	-
大连嘉实投资有限公司	是	-4,576.84	-	-
杭州世茂世纪置业有限公司	是	-	-	-
济南世茂置业有限公司	是	-	-	-
福建世茂新里程房地产开发有限公司	是	327,791,474.11	-	-
青岛世奥投资发展有限公司	是	249,341,176.95	-	-
常熟世茂商业运营有限公司	是	-	-	-
武汉世茂嘉年华置业有限公司	是	97,710,568.95	-	-
上海世茂股份投资管理 顾问(香港)有限公司	是	-	-	-
荣帆有限公司	是	-	-	-
绥芬河世茂物业管理有限公司	是	-	-	-
上海世茂实业投资有限公司	是	<u>246,203,827.64</u>	-	-
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	是	-	-	-
世茂影院投资发展有限公司	是	-	-	-
绍兴世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	是	-	-	-
牡丹江雅商建材贸易有限公司	是	<u>6,329,629.35</u>	-	-
北京世茂新世纪百货有限公司	是	-	-	-
芜湖世茂百货有限公司	是	-	-	-
北京同霖房地产开发有限公司	是	<u>7,495,336.72</u>	-	-
合计		<u>1,386,096,472.59</u>	-	-

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
上海世茂湖滨 房地产有限公司	有限责任公司 (中外合资)	上海市	房地产 开发	1,800 万美元	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的建设和物业管理等。
常州世茂新城房地产 开发有限公司	有限公司 (法人独资)	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。
芜湖世茂新发展 置业有限公司	有限责任公司 (法人独资)	安徽省 芜湖市	房地产 开发	11,000 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)
嘉兴世茂新世纪 置业有限公司	有限责任公司	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)
徐州世茂置业 有限公司	有限公司 (法人独资)	江苏省 徐州市	房地产 开发	20,141.264 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)。



上海世茂股份有限公司 2010 年半年度报告

昆山世茂房地产开发有限公司	有限责任公司 (外国法人独资)	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)。
常熟世茂新发展置业有限公司	有限责任公司 (法人独资)	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。
上海世茂新体验置业有限公司	有限责任公司 (法人独资)	上海市	房地产 开发	39,109.283446 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(涉及行政许可证的、凭许可证经营)
苏州世茂投资发展有限公司	有限公司 (法人独资)	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。
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	有限责任公司 (法人独资)	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。(持资质证经营)
北京财富时代置业有限公司	有限责任公司 (法人独资)	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
绍兴世茂新世纪置业有限公司	有限责任公司 (法人独资)	浙江省 绍兴市	房地产 开发	42,345.774 万元	房地产开发、经营; 出租、出售及配套服务设施的建设和物业管理, 设计、制作、发布、代理国内各类广告; 企业管理咨询; 批发、零售: 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、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、电话机、陶瓷产品; 货物进出口; 婚纱摄影。
绍兴世茂新纪元置业有限公司	有限责任公司(外商 投资企业法人独资)	浙江省 绍兴市	房地产 开发	24,552.012704 万元	房地产开发建设、出租、出售及配套服务设施的建设和物业管理。

(续上表 1)

子公司全称	期末实际出资额	持股比例	表决权比例
上海世茂湖滨房地产有限公司	74,497,500.00	50%	50%
常州世茂新城房地产开发有限公司	221,688,239.40	100%	100%
芜湖世茂新发展置业有限公司	106,045,960.89	100%	100%
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	4,240,170.46	100%	100%
徐州世茂置业有限公司	200,065,219.71	100%	100%
昆山世茂房地产开发有限公司	<b>544,050,544.66</b>	100%	100%
常熟世茂新发展置业有限公司	264,772,287.26	100%	100%
上海世茂新体验置业有限公司	909,119,555.41	100%	100%
苏州世茂投资发展有限公司	225,210,061.77	100%	100%
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	567,293,755.98	100%	100%
北京财富时代置业有限公司	1,377,980,430.78	100%	100%
绍兴世茂新世纪置业有限公司	420,566,480.13	100%	100%
绍兴世茂新纪元置业有限公司	242,396,838.47	100%	100%

(续上表 2)

子公司全称	是否合 并报表	少数股东权益	少数股东权益中 用于冲减少数 股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过少数股东在该子公司 期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海世茂湖滨房地产有限公司	是	63,185,958.08	-	
常州世茂新城房地产开发有限公司	是	-	-	
芜湖世茂新发展置业有限公司	是	-	-	
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	是	-	-	
徐州世茂置业有限公司	是	-	-	
昆山世茂房地产开发有限公司	是	-	-	
常熟世茂新发展置业有限公司	是	-	-	
上海世茂新体验置业有限公司	是	-	-	
苏州世茂投资发展有限公司	是	-	-	
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	是	-	-	
北京财富时代置业有限公司	是	-	-	
绍兴世茂新世纪置业有限公司	是	-	-	
绍兴世茂新纪元置业有限公司	是	-	-	
合计		<u>63,185,958.08</u>	-	

2、本期无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

3、合并范围发生变更的说明

公司本期增加合并报表范围子公司情况

(1) 公司于本期新设子公司情况如下：

绥芬河世茂物业管理有限公司

上海世茂实业投资有限公司

黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司

世茂影院投资发展有限公司

绍兴世茂影院管理有限公司

绍兴浙通商务咨询服务有限公司

牡丹江雅商建材贸易有限公司

北京世茂新世纪百货有限公司

芜湖世茂百货有限公司

北京同涞房地产开发有限公司

## 4、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

## (1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
绥芬河世茂物业管理有限公司	498,904.86	-1,095.14
上海世茂实业投资有限公司	502,456,791.10	2,456,791.10
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	439,571.63	-60,428.37
世茂影院投资发展有限公司	49,969,584.52	-30,415.48
绍兴世茂影院管理有限公司	4,892,925.65	-1,107,074.35
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	985,636.67	-14,363.33
牡丹江雅商建材贸易有限公司	12,659,258.71	2,659,258.71
北京世茂新世纪百货有限公司	29,270,270.15	-729,729.85
芜湖世茂百货有限公司	29,852,656.05	-147,343.95
北京同涑房地产开发有限公司	299,813,468.80	-186,531.20

## (2) 本期不再纳入合并范围的主体

青岛世茂置业有限公司

## 5、本期无新增的同一控制下企业合并

## 五、合并财务报表主要项目注释

## 1、货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			657,591.44			291,346.40
小计			<u>657,591.44</u>			<u>291,346.40</u>
银行存款						
人民币			2,251,376,008.17			1,824,941,540.77
美元	12,484,262.98	6.7909	84,779,381.47	12,054,054.72	6.8282	82,307,496.44
港币	36,519,322.48	0.8724	31,859,456.93	113,384.73	0.8805	99,835.25
欧元	500,011.00	8.2710	4,135,590.99			-
加拿大元	299,980.14	6.4307	1,929,082.31			-
小计			<u>2,374,079,519.87</u>			<u>1,907,348,872.46</u>
其他货币资金						
人民币			50,691,971.33			-
小计			<u>50,691,971.33</u>			-
合计			<u>2,425,429,082.64</u>			<u>1,907,640,218.86</u>

期末无因抵押、质押等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

期末冻结的银行存款 17,280,000 元。

## 2、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的应收账款	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-
其他不重大应收账款	<u>158,602,129.95</u>	<u>100.00%</u>	<u>795,145.70</u>	<u>100.00%</u>
合计	<u>158,602,129.95</u>	<u>100.00%</u>	<u>795,145.70</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	期初余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的应收账款	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	100,000.00	0.22%	100,000.00	22.03%
其他不重大应收账款	<u>45,470,033.99</u>	<u>99.78%</u>	<u>353,992.96</u>	<u>77.97%</u>
合计	<u>45,570,033.99</u>	<u>100.00%</u>	<u>453,992.96</u>	<u>100.00%</u>

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

## (2) 期末无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

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

## (4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款 总额的比例
前五名业主	客户	8,943,288.02	1 年以内	5.64%

## 3、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,860,463,998.00	84.57%	301,189,995.18	85.93%
1 年以上	<u>339,464,515.05</u>	15.43%	<u>49,335,517.76</u>	<u>14.07%</u>
合计	<u>2,199,928,513.05</u>	<u>100.00%</u>	<u>350,525,512.94</u>	<u>100.00%</u>

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
北京市东城区房屋土地经营管理中心	非关联方	1,500,000,000.00	2010 年	合作意向金
南京市国土资源局	非关联方	396,000,000.00	2009 年	南京世茂滨江新城二期项目预付土地款
常州市国土资源局	非关联方	7,713,005.28	2007 年	常州太湖东路商业项目预付土地款
沈阳远大铝业工程有限公司	非关联方	4,447,008.52	2010 年	预付工程款
中国建筑第八工程局有限公司	非关联方	<u>4,300,000.00</u>	2010 年	预付工程款
合计		<u>1,912,460,013.80</u>		

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

## 4、应收股利

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄 1 年以内的应收股利						
其中：海通证券 650 万股股票分红	650,000.00	7,200,000.00	650,000.00	7,200,000.00	质押用于短期借款	否

应收股利的说明：

期末余额为公司应收的海通证券股票分红。公司本期将 3,600 万股海通证券股票用于深圳发展银行及交通银行质押借款，尚未取得相关分红 720 万元。

## 5、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的其他应收款	620,000,000.00	93.14%	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	1,376,005.38	0.20%	786,528.30	38.15%
其他不重大其他应收款	<u>44,319,268.49</u>	<u>6.66%</u>	<u>1,275,268.44</u>	<u>61.85%</u>
合计	<u>665,695,273.87</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,061,796.74</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	期初余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的其他应收款	500,000,000.00	91.30%	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	2,093,983.19	0.38%	1,142,728.28	54.53%
其他不重大其他应收款	<u>45,552,432.48</u>	<u>8.32%</u>	<u>952,799.82</u>	<u>45.47%</u>
合计	<u>547,646,415.67</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,095,528.10</u>	<u>100.00%</u>

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
济南世茂解放阁舜井街片区地块土地投标保证金	500,000,000.00	-	-	土地投标保证金，不计提坏账准备

(3) 期末单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面金额	比例	坏账准备	账面金额	比例	坏账准备
3至4年	262,952.00	0.04%	78,885.60	567,091.40	0.11%	170,127.42
4至5年	457,000.00	0.07%	182,800.00	622,281.41	0.11%	248,912.56
5年以上	<u>656,053.38</u>	<u>0.10%</u>	<u>524,842.70</u>	<u>1,106,610.38</u>	<u>0.20%</u>	<u>885,288.30</u>
合计	<u>1,376,005.38</u>	<u>0.21%</u>	<u>786,528.30</u>	<u>2,295,983.19</u>	<u>0.42%</u>	<u>1,304,328.28</u>

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

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

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位	期末金额	账龄	性质
济南市国土资源局	500,000,000.00	1年以内	土地投标保证金
武汉市蔡甸区财政局	110,000,000.00	1年以内	土地投标保证金
北京军绅物业管理有限责任公司	10,000,000.00	1年以内	合作保证金

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
济南市国土资源局	非关联方	500,000,000.00	1年以内	75.11%
武汉市蔡甸区财政局	非关联方	110,000,000.00	1年以内	16.52%
北京军绅物业管理有限责任公司	非关联方	10,000,000.00	1年以内	1.50%
北京宝清投资有限公司	非关联方	7,500,000.00	1年以内	1.13%

上海迪威行置业发展有限公司	非关联方	<u>2,758,125.66</u>	1 年以内	<u>0.41%</u>
合计		<u>630,258,125.66</u>		<u>94.67%</u>

## 6、存货

## (1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	3,037,693.84	-	3,037,693.84	-	-	-
开发成本	8,005,876,261.49	-	8,005,876,261.49	8,510,351,264.25	-	8,510,351,264.25
开发产品	729,054,004.71	490,077.88	728,563,926.83	837,476,774.51	661,035.00	836,815,739.51
出租开发产品	<u>86,845,236.20</u>	<u>3,550,000.00</u>	<u>83,295,236.20</u>	<u>88,420,314.05</u>	<u>3,550,000.00</u>	<u>84,870,314.05</u>
合计	<u>8,824,813,196.24</u>	<u>4,040,077.88</u>	<u>8,820,773,118.36</u>	<u>9,436,248,352.81</u>	<u>4,211,035.00</u>	<u>9,432,037,317.81</u>

## 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
北京世茂国际中心项目	2008 年	2011 年	33.00 亿元	2,658,054,644.64	2,523,152,093.81
常熟世茂商铺项目	2007 年	2014 年	44.94 亿元	541,626,602.22	425,634,024.12
常州太湖东路商业项目	2009 年	2014 年	12.30 亿元	167,476,188.71	169,231,188.71
杭州世茂商业项目	2010 年	2012 年	24.30 亿元	304,929,921.60	120,250,000.00
嘉兴世茂新世纪项目	2009 年	2012 年	21.1 亿元	127,632,880.20	127,103,176.20
昆山世茂商业地产项目	2009 年	2012 年	12.80 亿元	160,427,668.84	160,011,661.17
昆山世茂华东商城项目	2006 年	2010 年	4.60 亿元	14,817,662.49	393,434,797.46
南京世茂滨江新城一期项目 3 号楼	2004 年	2010 年	9.00 亿元	564,624,821.00	872,449,914.40
上海天马山新体验中心商业项目	2009 年	2014 年	26.00 亿元	375,629,988.39	365,081,035.54
绍兴世茂迪荡新城 A1 商业项目	2008 年	2010 年	5.00 亿元	316,841,032.62	304,697,973.86
绍兴世茂迪荡新城 A2、A3 商业项目	2008 年	2010 年	9.00 亿元	-	748,696,515.03
青岛世奥大厦商业项目	2010 年	2014 年	39.88 亿元	978,001,246.11	304,219,490.49
芜湖世茂滨江花园玫瑰坊商业街	2008 年	2011 年	7.00 亿元	159,785,566.59	104,517,922.77
济南世茂商业项目	2010 年	2014 年	41.60 亿元	2,120,452.25	219,000.00
福建世茂新里程商业项目	2010 年	2014 年	32.00 亿元	732,146,371.92	709,100,000.00
徐州世茂汉之源商业项目	2009 年	2011 年	10.00 亿元	231,314,286.43	166,585,792.14
苏州世茂运河城商业地产项目	2008 年	2012 年	22.29 亿元	216,926,018.06	559,522,692.21
沈阳世茂五里河商业项目	2007 年	2010 年	60 亿元	453,520,909.42	456,443,986.34
合计				<u>8,005,876,261.49</u>	<u>8,510,351,264.25</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	其他减少	期末余额
常熟世茂 1 号地块搜秀活力城项目	2009 年	368,640,625.19	-61,183,915.62	24,756,340.48	-	282,700,369.09
福州世茂外滩花园	2005-2006 年	18,061,034.60	-	4,670,957.12	-	13,390,077.48
南京世茂滨江新城一期项目	2005-2010 年	8,563,047.56	887,852,048.18	697,267,991.78	-	199,147,103.96
沈阳世茂五里河商业项目	2009-2010 年	215,908,524.04	-	194,231.56	-	215,714,292.48
芜湖世茂玫瑰坊商业街	2009 年	226,303,543.12	-26,741,960.04	16,435,267.31	183,126,315.77	-
苏州世茂运河城商业地产项目	2010 年	=	<u>290,746,262.28</u>	<u>272,644,100.58</u>	=	<u>18,102,161.70</u>
合计		<u>837,476,774.51</u>	<u>1,090,672,434.80</u>	<u>1,015,968,888.83</u>	<u>183,126,315.77</u>	<u>729,054,004.71</u>

## (2) 存货跌价准备

存货种类	期初账	本期计提额	本期减少		期末账
	面余额		转回	转销	面余额
开发成本	-	-	-	-	-
开发产品	661,035.00	-	-	170,957.12	490,077.88
出租开发产品	<u>3,550,000.00</u>	=	=	=	<u>3,550,000.00</u>
合计	<u>4,211,035.00</u>	=	=	<u>170,957.12</u>	<u>4,040,077.88</u>

本期转销为以前年度计提存货跌价准备的物业本期实现销售。

## (3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据
----	-------------

世茂湖滨花园地下车库

按照可收回金额计提开发产品跌价准备

福州世茂外滩花园

本期无存货跌价准备转回的情况。

## (4) 期末抵押、担保的存货情形如下：

被抵押的存货项目	被抵押存货 期末账面价值	抵押目的
上海天马山新体验中心商业项目二号地块	329,600,000.00	长期借款 21,000 万元
沈阳世茂五里河 S2 土地使用权及商铺	215,714,292.48	长期借款 10,000 万元
常熟世茂 1 号地块尚未开发土地	90,092,658.65	长期借款 26,909 万元
常熟世茂 3 号地块土地	110,170,620.95	
北京世茂国际中心项目土地使用权	875,913,716.38	长期借款 24,000 万元及 1 年内到期的非流动 负债 28,000 万元
南京世茂滨江新城一期 3 号楼	203,653,486.12	长期借款 20,000 万元及 1 年内到期的非流动 负债 20,000 万元
苏州世茂运河城商业项目宝带西路南 10 宗土地 使用权	209,095,536.00	长期借款 4,000 万元及 1 年内到期的非流动 负债 9,000 万元



7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	326,896,088.76	692,399,110.74

截至 2010 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 股，期末市价为 9.06 元/股。

被质押的可供出售金融资产项目	被质押的可供出售	被质押的可供出售	质押目的
	金融资产数量	金融资产期末账面价值	
海通证券股份有限公司流通股	3,600 万股	326,160,000.00	短期借款 11,800 万元、长期借款 14,500 万元

8、对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例
联营企业							
无锡世茂新发展置业有限公司	有限责任公司	无锡	夏斌	房地产业	1,000 万	25%	25%

(续上表)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业					
无锡世茂新发展置业有限公司	10,004,138.82	89,485.35	9,914,653.47	-	-82,835.73

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资类别

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例
无锡世茂新发展置业有限公司	权益法	2,500,000.00	2,499,372.30	-20,708.93	2,478,663.37	25%	25%
上海黄浦经济发展总公司	成本法	400,000.00	400,000.00	-	400,000.00	小于 5%	小于 5%
上海虹口百达城商行	成本法	20,000.00	20,000.00	=	20,000.00	小于 5%	小于 5%
合计		2,920,000.00	2,919,372.30	-20,708.93	2,898,663.37		

(续上表)

<u>被投资单位</u>	<u>在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提减值准备</u>	<u>本期现金红利</u>
无锡世茂新发展置业有限公司		-	-	-
上海黄浦经济发展总公司		400,000.00	-	-
上海虹口百达城商行		<u>20,000.00</u>	=	=
合计		<u>420,000.00</u>	=	=

## 10、投资性房地产

按公允价值计量的投资性房地产

<u>项目</u>	<u>期初公允价值</u>	<u>本期增加</u>		<u>公允价值变动损益</u>
		<u>购置</u>	<u>自用房地产或存货转入</u>	
①成本合计	1,673,616,633.65	1,712,763,783.35		
房屋、建筑物	1,673,616,633.65	1,712,763,783.35		
②公允价值变动合计	680,983,366.35	845,573,730.72		138,762,485.93
房屋、建筑物	680,983,366.35	845,573,730.72		138,762,485.93
③投资性房地产账面价值合计	2,354,600,000.00	2,558,337,514.07		138,762,485.93
房屋、建筑物	2,354,600,000.00	2,558,337,514.07		138,762,485.93

(续上表)

<u>项目</u>	<u>本期减少</u>		<u>期末公允价值</u>
	<u>处置</u>	<u>转为自用房地产</u>	
①成本合计	-	-	3,386,380,417.00
房屋、建筑物	-	-	3,386,380,417.00
②公允价值变动合计	-	-	1,665,319,583.00
房屋、建筑物	-	-	1,665,319,583.00
③投资性房地产账面价值合计	-	-	5,051,700,000.00
房屋、建筑物	-	-	5,051,700,000.00

期末抵押、担保的投资性房地产情形如下：

<u>被抵押/担保的投资性房地产项目</u>	<u>被抵押投资性房地产期末余额</u>	<u>抵押/担保目的</u>
上海市南京西路 258 号世茂商都大厦	425,900,000.00	长期借款 23,000 万元
北京世茂大厦	1,867,600,000.00	长期借款 78,750 万元及 1 年内到期的非流动负债 1,250 万元
芜湖世茂 4-1 地块 A、C 两区	264,000,000.00	长期借款 8,000 万元
绍兴世茂迪荡新城 A2、A3 地块商业项目土地使用权	1,368,000,000.00	长期借款 20,000 万元

昆山世茂华东商城土地使用权	664,000,000.00	长期借款 15,000 万元及 1 年内到期的非 流动负债 2,500 万元
常熟市珠江东路 98 号商业楼	170,900,000.00	长期借款 25,800 万元及 1 年内到期的非 流动负债 1,200 万元

## 11、固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
①账面原值合计:	63,698,794.28	9,106,260.31	2,117,392.70	70,687,661.89
其中: 房屋及建筑物	44,971,113.84	350,000.00	-	45,321,113.84
运输设备	4,281,002.30	4,557,063.70	-	8,838,066.00
电子设备	10,954,370.60	3,624,198.61	2,114,892.70	12,463,676.51
家具用品	3,492,307.54	574,998.00	2,500.00	4,064,805.54
②累计折旧合计:	22,110,161.09	2,502,980.18	106,079.36	24,507,061.91
其中: 房屋及建筑物	13,163,897.71	841,619.07	-	14,005,516.78
运输设备	1,563,384.38	640,854.31	-	2,204,238.69
电子设备	5,684,848.82	750,831.98	106,079.36	6,329,601.44
家具用品	1,698,030.18	269,674.82	-	1,967,705.00
③固定资产账面净值合计	41,588,633.19	-	-	46,180,599.98
其中: 房屋及建筑物	31,807,216.13	-	-	31,315,597.06
运输设备	2,717,617.92	-	-	6,633,827.31
电子设备	5,269,521.78	-	-	6,134,075.07
家具用品	1,794,277.36	-	-	2,097,100.54
④减值准备合计	416,924.34	-	-	416,924.34
其中: 房屋及建筑物	416,924.34	-	-	416,924.34
运输设备	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
家具用品	-	-	-	-
⑤固定资产账面价值合计	41,171,708.85	-	-	45,763,675.64
其中: 房屋及建筑物	31,390,291.79	-	-	30,898,672.72
运输设备	2,717,617.92	-	-	6,633,827.31
电子设备	5,269,521.78	-	-	6,134,075.07
家具用品	1,794,277.36	-	-	2,097,100.54

期末抵押、担保的固定资产产情形如下

被抵押/担保的固定资产项目	被抵押固定	被抵押固定	抵押/担保目的
	资产期末价值	资产期初价值	
南京市下关区宝善小区南通路 99 号综合商办楼	25,772,216.34	26,531,645.34	长期借款 20,000 万元及一年 内到期流动负债 20,000 万元

## 12、在建工程

### (1) 工程项目类别

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	468,899,550.09		468,899,550.09	450,079,147.51	-	450,079,147.51

## (2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
南京世茂外滩酒店	450,079,147.51	18,820,402.58			468,899,550.09

(续上表)

项目名称	工程进度	利息资本化	其中：本期利	本期利息	资金来源	期末数
		累计金额	息资本化金额	资本化率		
南京世茂外滩酒店	未竣工	27,498,841.74	-	-	-	27,498,841.74

## (3) 期末抵押、担保的在建工程情形如下

被抵押/担保的在建工程项目	被抵押在建工程期末价值	抵押/担保目的
南京世茂外滩酒店	468,899,550.09	长期借款 40,000 万元

## 13、无形资产

## (1) 无形资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
①账面原值合计	24,463,559.10	1,267,950.00		25,731,509.10
②累计摊销合计	4,164,909.06	380,183.45		4,545,092.51
③无形资产账面净值合计	20,298,650.04	-	-	21,186,416.59
④减值准备合计	1,453,549.25	-	-	1,453,549.25
无形资产账面价值合计	18,845,100.79	-	-	19,732,867.34

## (2) 增减变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少	本期摊销	期末余额
南京世茂滨江新城 商办楼土地使用权	18,727,496.51			269,460.38	18,458,036.13
象牌商誉	1,453,549.25				1,453,549.25
电脑软件	117,604.28	1,267,950.00	=	110,723.07	1,274,831.21
合计	20,298,650.04	1,267,950.00	=	380,183.45	21,186,416.59

## (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	21,556,830.51	3,098,794.38	18,458,036.13	34.25 年
象牌商誉	购买	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	1,449,273.59	174,442.38	1,274,831.21	0-3.33 年
合计		25,731,509.10	4,545,092.51	21,186,416.59	

## (4)无形资产减值准备

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

## 14、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
长期待摊费用	4,830,616.80	542,284.22	1,706,646.88		3,666,254.14	

## (1)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	4,830,616.80	-	-	1,690,715.88	3,139,900.92
绍兴世茂广场办公室装修费用		360,000.00			360,000.00
世茂百货商铺装修费		182,284.22		15,931.00	166,353.22

## (2)其他资料

项目	取得方式	原始金额	累计摊销数	期末余额	摊销期间
北京财富时代售楼处装修费	自建	7,085,716.00	3,945,815.08	3,139,900.92	2年
绍兴世茂广场办公室装修费用	自建	360,000.00		360,000.00	2年
世茂百货商铺装修费	自建	182,284.22	15,931.00	166,353.22	3年

## 15、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1)递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

## ① 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	149,463.51	546,333.87
可抵扣亏损	92,779,976.91	44,537,795.63
预提成本费用	<u>91,947,158.00</u>	<u>88,388,923.05</u>
合计	<u>184,876,598.42</u>	<u>133,473,052.55</u>
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	69,384,276.20	160,760,031.70
投资性房地产公允价值变动	420,307,184.92	174,223,130.76
其他(注)	<u>176,938,476.30</u>	<u>176,938,476.30</u>
合计	<u>666,629,937.42</u>	<u>511,921,638.76</u>

注：非同一控制下合并，合并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而形成的差额所形成的递延所得税负债。

## ② 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	8,589,639.87	6,865,694.28
可抵扣亏损	<u>152,025,589.24</u>	<u>151,704,028.43</u>
合计	<u>160,615,229.11</u>	<u>158,569,722.71</u>

## ③ 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2011 年	131,249,258.44	131,249,258.44	
2012 年	17,582,862.70	17,582,862.70	
2013 年	-	-	
2014 年	<u>2,871,907.29</u>	<u>2,871,907.29</u>	
2015 年	<u>321,560.81</u>		
合计	<u>152,025,589.24</u>	<u>151,704,028.43</u>	

## ④ 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
资产减值准备	597,854.04
可抵扣亏损	371,119,907.64
预提成本	367,788,632.00
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	-277,537,104.80
投资性房地产公允价值变动	-1,681,228,739.68
其他	-707,753,905.20
合计	<u>-1,927,013,356.00</u>

## 16、资产减值准备明细

项目	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
(1)坏账准备	2,549,521.06	307,421.38	-	-	2,856,942.44
(2)存货跌价准备	4,211,035.00	-	170,957.12	-	4,040,077.88
(3)可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
(4)持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
(5)长期股权投资减值准备	420,000.00	-	-	-	420,000.00
(6)投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
(7)固定资产减值准备	416,924.34	-	-	-	416,924.34
(8)工程物资减值准备	-	-	-	-	-
(9)在建工程减值准备	-	-	-	-	-
(10)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	-	-	-	-	-
(11)油气资产减值准备	-	-	-	-	-
(12)无形资产减值准备	1,453,549.25	-	-	-	1,453,549.25
(13)商誉减值准备	-	-	-	-	-
(14)其他	-	-	-	-	-
合计	<u>9,051,029.65</u>	<u>307,421.38</u>	<u>170,957.12</u>	<u>≡</u>	<u>9,187,493.91</u>

## 17、短期借款

## (1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	118,000,000.00	70,000,000.00
抵押借款		200,000,000.00
保证借款	15,000,000.00	
委托借款	<u>500,000,000.00</u>	<u>650,000,000.00</u>
合计	<u>633,000,000.00</u>	<u>920,000,000.00</u>

## (2) 短期借款分类的说明

## ① 质押借款

被质押的项目	被质押资产期末账面价值	质押目的
海通证券 800 万股	72,480,000.00	短期借款 7,000.00 万元
海通证券 2800 万股	253,680,000.00	短期借款 4,800.00 万元、长期借款 14,500 万元

## ② 保证借款

保证人	保证目的
上海世茂股份有限公司	短期借款 1,500 万元

## ③ 委托借款

委托人	受托银行	担保目的
青岛海尔零部件采购有限公司	中国工商银行股份有限公司 青岛市南区第二支行	短期借款 50,000.00 万元， 同时公司为该借款提供担保

## 18、应付账款

项目	期末余额	期初余额
余额	1,256,370,267.36	938,964,884.15
其中：账龄超过 1 年的余额	22,749,363.12	58,818,930.65

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

(2) 本报告期末应付关联企业款项情况参阅本报告附注“六/6、关联方应收应付款项”披露。

(3) 本报告期末账龄超过 1 年的余额主要为预提工程款。

## 19、预收款项

## (1) 预收款项类别

项目	期末余额	期初余额
余额	1,926,804,360.46	1,854,471,792.40
其中：账龄超过 1 年的余额	205,624,879.00	-

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

(3) 本报告期末账龄超过 1 年的余额主要为预收房款。

## 20、应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1)工资、奖金、津贴和补贴	1,709,721.13	32,515,181.92	31,106,490.20	3,118,412.85
(2)职工福利费				
(3)社会保险费	648,629.53	3,971,623.84	4,029,277.52	590,975.85
其中：①医疗保险费	197,477.43	1,132,863.60	1,143,233.54	187,107.49
②基本养老保险费	389,648.94	2,489,041.84	2,531,539.77	347,151.01
③年金缴费				
④失业保险费	30,655.46	210,087.41	203,565.77	37,177.10
⑤工伤保险费	16,603.73	76,075.41	83,167.15	9,511.99
⑥生育保险费	14,243.97	63,555.58	67,771.29	10,028.26
(4)住房公积金	5,410.40	1,130,599.19	1,125,427.43	10,582.16
(5)工会经费和职工教育经费	102,474.35	206,877.51	214,488.57	94,863.29
(6)非货币性福利	-	-	-	-
(7)因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
(8)其他	6,326.04			6326.04
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合计	2,472,561.45	37,824,282.46	36,475,683.72	3,821,160.19

## 21、应交税费

税种	期末余额	期初余额
企业所得税	19,077,880.98	16,472,836.28
增值税	-30,172,520.18	-30,352,761.02
营业税	-70,881,558.84	-60,784,492.79
城建税	-7,137,256.21	-2,700,702.72
教育费附加	-3,033,185.01	-1,434,415.28
个人所得税	-489,880.19	114,201.20
土地增值税	-16,687,389.91	-15,833,232.49
土地使用税	1,000,851.26	3,567,295.39
印花税	-	-
房产税	10,023.12	105,775.21
其他	-608,327.64	349,805.79
合计	<u>-108,921,362.62</u>	<u>-90,495,690.43</u>

## 22、应付利息

项目	期末数	期初数
应付银行借款利息	281,250.00	4,738,052.41

## 23、其他应付款

## (1) 其他应付款类别

项目	期末余额	期初余额
余额	2,920,343,641.45	2,270,876,148.03
其中：账龄超过 1 年的余额	1,819,825,660.69	782,684,568.87



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

单位名称	期末数	期初数
PeakGainInternationalLimited	11,887,426.42	9,649,142.46

本报告期末其他应付关联企业款项情况参阅本报告附注“六/6、关联方应收应付款项”披露。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款主要为预提土地增值税及往来款。

(4) 金额较大的其他应付款

项目	金额	性质
ShimaopropertyholdingLTD	828,000,000.00	往来款
青岛海尔零部件采购有限公司	500,000,000.00	往来款
预提土地增值税	363,600,805.39	预提土地增值税
绍兴世茂新城房地产开发有限公司	268,453,684.00	往来款
常熟世茂房地产开发有限公司	178,581,682.13	往来款

## 24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债类别

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	639,500,000.00	25,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	20,000,000.00	-
抵押借款	619,500,000.00	25,000,000.00
合计	639,500,000.00	25,000,000.00

### ① 质押借款

被质押的项目	被质押资产期末账面价值	质押目的
绍兴世茂新世纪置业有限公司 100%股权	420,566,480.13	长期借款 21,305.456077 万元及 1 年内到
绍兴世茂新纪元置业有限公司 100%股权	242,396,838.47	期的非流动负债 2,000 万元

### ② 抵押借款

被抵押的项目	被抵押资产期末账面价值	抵押/担保目的
昆山世茂华东商城土地使用权	664,000,000.00	为长期借款 15,000 万元及 1 年内到期的非流动负债 2,500 万元提供押，同时公司为该借款担保
南京世茂滨江新城一期 3 号楼	203,653,486.12	长期借款 20,000 万元及 1 年内到期的非流动负债 20,000 万元
南京下关区宝善小区南通路 99 号综合商办楼	25,772,216.34	
北京世茂国际中心项目土地使用权	875,913,716.38	长期借款 24,000 万元及 1 年内到期的非流动负债 28,000 万元
苏州世茂运河城商业地产项目宝带西路南 10 宗商业用地	209,095,536.00	长期借款 4,000 万元及 1 年内到期

的非流动负债 9,000 万元

常熟珠江东路 98 号商业楼	170,900,000.00	长期借款 25,800 万元及 1 年内到期的非流动负债 1,200 万元
北京世茂大厦	1,867,600,000.00	长期借款 78,750 万元及 1 年内到期的非流动负债 1,250 万元

## 25、长期借款

## (1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	358,054,560.77	233,054,560.77
抵押借款	3,164,590,000.00	2,313,000,000.00
保证借款	624,000,000.00	
合计	4,146,644,560.77	2,546,054,560.77

## (2) 长期借款分类的说明

## ① 质押借款

被质押的项目	被质押资产期末账面价值	质押目的
海通证券股票 2800 万股	253,680,000.00	短期借款 4,800.00 万元、长期借款 14,500 万元
绍兴世茂新世纪置业有限公司 100%股权	420,566,480.13	长期借款 21,305.456077 万元及 1 年内到期的非流动负债 2,000 万元
绍兴世茂新纪元置业有限公司 100%股权	242,396,838.47	

## ② 抵押借款

被抵押的资产	被抵押资产 期末账面价值	抵押/担保目的
上海南京西路 258 号世茂商都	425,900,000.00	长期借款 23,000 万元
上海天马山新体验中心商业项目二号地块	329,600,000.00	长期借款 21,000 万元
沈阳世茂五里河 S2 土地使用权及商铺	215,714,292.48	长期借款 10,000 万元
芜湖世茂 4-1 地块 A、C 两区	264,000,000.00	长期借款 8,000 万元
常熟珠江东路 98 号商业楼	170,900,000.00	长期借款 25,800 万元及 1 年内到期的非流动负债 1,200 万元
常熟世茂 1 号地块尚未开发土地	90,092,658.65	长期借款 26,909 万元
常熟世茂 3 号地块土地	110,170,620.95	
苏州世茂运河城商业地产项目宝带西路南 10 宗商业用地	209,095,536.00	长期借款 4,000 万元及 1 年内到期的非流动负债 9,000 万元
南京世茂外滩酒店在建工程	468,899,550.09	长期借款 40,000 万元
南京世茂滨江新城一期 3 号楼	203,653,486.12	长期借款 20,000 万元及 1 年内到期的非流动负债 20,000 万元
南京下关区宝善小区南通路 99 号综合商办楼	25,772,216.34	
绍兴世茂迪荡新城 A2、A3 地块商业项目土地使用权	1,368,000,000.00	长期借款 20,000 万元
北京世茂国际中心项目土地使用权	875,913,716.38	长期借款 24,000 万元及 1 年内到期的非流动负债 28,000 万元

昆山世茂华东商城土地使用权	699,000,000.00	长期借款 15,000 万元及 1 年内到期的非流动负债 2,500 万元提供抵押, 同时公司为该借款担保
北京世茂大厦	1,867,600,000.00	长期借款 78,750 万元及 1 年内到期的非流动负债 1,250 万元

## ③保证借款

<u>保证人</u>	<u>保证目的</u>
绥芬河世茂企业发展有限公司、北京世茂投资发展有限公司	长期借款 60,300 万元
上海世茂股份有限公司	长期借款 2,100 万元

## 26、股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,170,595,338.00						1,170,595,338.00

## 27、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	2,974,865,862.53			2,974,865,862.53
其他资本公积—可供出售	482,280,095.04	-274,127,266.48	-	208,152,828.56
金融资产公允价值变动(注 1)				
其他资本公积—投资性房地产	<u>388,821,981.52</u>	<u>634,180,298.04</u>	=	<u>1,023,002,279.56</u>
转换公允价值变动差额(注 2)				
合计	<u>3,845,967,939.09</u>	<u>360,053,031.56</u>	=	<u>4,206,020,970.65</u>

注 1: 可供出售金融资产按期末市值调整账面价值, 减少资本公积 274,127,266.48 元。

注 2: 芜湖世茂 4-1 地块 A、C 两区自 2010 年 6 月 30 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 60,655,263.17 元。昆山世茂华东商城自 2010 年 6 月 30 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 139,566,883.91 元。绍兴世茂迪荡新城 A2、A3 地块商业项目自 2010 年 6 月 30 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 362,493,858.75 元。苏州世茂运河城 16、17 地块商业项目自 2010 年 6 月 30 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 71,464,292.21 元。

## 28、盈余公积

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

## 29、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,003,397,371.24	--

调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)

调整后年初未分配利润	1,003,397,371.24	--
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	275,354,021.48	--
减: 提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	1,278,751,392.72	-

### 30、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入

项目	本期数	上期数
主营业务收入	1,832,560,560.59	383,466,803.67
其他业务收入	4,587,143.40	6,536,930.50
营业成本	1,059,443,629.90	217,488,578.87

#### (2) 主营业务(分行业)

行业名称	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	1,815,132,419.99	1,045,259,642.69	383,466,803.67	15,150,059.02
日用百货零售	15,428,551.60	13,311,762.26		
院线业务	1,454,828.91	747,104.78		
其他	<u>544,760.09</u>	<u>618.78</u>		
合计	<u>1,832,560,560.59</u>	<u>1,059,319,128.51</u>	383,466,803.67	215,150,059.02

#### (3) 主营业务(分产品)

产品名称	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	1,759,015,471.00	1,036,041,967.19	378,299,998.00	212,770,070.63
房地产租赁	56,116,948.99	9,217,675.50	5,166,805.67	2,379.988.39
百货业务	15,428,551.60	13,311,762.26		
院线业务	1,454,828.91	747,104.78		
其他	<u>544,760.09</u>	<u>618.78</u>		
合计	<u>1,832,560,560.59</u>	<u>1,059,319,128.51</u>	<u>383,466,803.67</u>	<u>215,150,059.02</u>

## (4) 主营业务(分地区)

地区名称	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	1,795,000,484.34	1,059,319,128.51.12	378,753,598.00	215,150,059.02
华北地区	37,560,076.25	-	4,713,205.67	-
合计	<u>1,832,560,560.59</u>	1,059,319,128.51.12	<u>383,466,803.67</u>	<u>215,150,059.02</u>

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
前五名营业收入合计	135,128,296.00	7.36%

## 31、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期数	上期数
按公允价值计量的投资性房地产	138,762,485.93	27,573,661.82

## 32、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

项目	本期数	上期数
权益法核算的长期股权投资收益	-20,708.93	
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	7,216,249.20	3,608,124.60
持有至到期投资取得的投资收益	3,154,287.50	
合计	<u>10,349,827.77</u>	<u>3,608,124.60</u>

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上期数	本期比上期增减变动的原因
无锡世茂新发展置业有限公司	<u>-20,708.93</u>		-
合计	<u>-20,708.93</u>		

## 33、资产减值损失

项目	本期数	上期数
坏账损失	418,704.81	250,821.92
存货跌价损失	-170,957.12	10,556,718.27
其他		
合计	<u>247,747.69</u>	<u>10,807,540.19</u>

## 34、营业外收入

## (1) 营业外收入类别

项目	本期数	上期数
政府补助	15,681,567.45	
违约金收入	60,840.00	310,000.00

其他	<u>157,342.38</u>	<u>17,053.93</u>
合计	<u>15,899,749.83</u>	<u>327,053.93</u>

## (2) 政府补助明细

项目	本期数	上期数	说明
地方税收返还	15,664,876.56	-	
其他	<u>16,690.89</u>	=	
合计	<u>15,681,567.45</u>	=	

## 35、营业外支出

项目	本期数	上期数
非流动资产处置损失合计	455.00	21,797.12
其中：固定资产处置损失	455.00	21,797.12
捐赠支出	50,000.00	400,000.00
罚款支出	3,396,364.80	4,710.02
违约金支出	55,589.18	6,000.00
其他	<u>30,968.27</u>	<u>17,245.17</u>
合计	<u>3,533,377.25</u>	<u>449,752.31</u>

## 36、所得税费用

项目	本期数	上期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	154,668,264.01	28,256,459.93
递延所得税调整	<u>-6,215,391.86</u>	<u>-6,729,076.29</u>
合计	<u>148,452,872.15</u>	<u>21,527,383.64</u>

## 37、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益可参照如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

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

其中：P<sub>0</sub> 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> 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

报告期内发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期末的基本每股收益时，应把该股份视同在合并期初即已发行在外的普通股处理(按权重为 1 进行加权平均)。计算比较期间的基本每股收益时，应把该股份视同在比较期间期初即已发行在外的普通股处理。计算报告期末扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份从合并日起次月进行加权。计

算比较期间扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份不予加权计算(权重为零)。

稀释每股收益= $P1/(S0+S1+Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

报告期发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期和比较期间的稀释每股收益时，比照计算基本每股收益的原则处理。

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

加权平均净资产收益率= $P0/(E0+NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$

其中：P0 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；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 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；Ej 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；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算(权重为零)。

### 38、其他综合收益

项目	本期数	上期数
(1)可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-365,503,021.98	300,917,591.64
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-91,375,755.50	75,229,397.92
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	<u>-274,127,266.48</u>	<u>225,688,193.72</u>
(2)外币财务报表折算差额	-44,307.57	
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	

小计	<u>-44,307.57</u>	
(3)其他(注 1)	845,573,730.72	323,240,904.93
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	211,393,432.68	80,810,226.23
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	<u>634,180,298.04</u>	<u>242,430,678.70</u>
合计	<u>360,008,723.99</u>	<u>468,118,872.42</u>

注 1：计入其他综合收益的其他系投资性房地产转换日的公允价值大于账面价值的差额。

### 39、现金流量表项目注释

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>金额</u>
利息收入	4,881,353.20
往来款	775,482,824.00
其他	<u>52,769,657.88</u>
合计	<u>833,133,835.08</u>

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>金额</u>
经营与管理费用	153,669,272.71
往来款	128,226,000.00
土地保证金	115,000,000.00
海域使用金	120,207,226.78
其他	<u>12,887,061.83</u>
合计	<u>529,989,561.32</u>

#### (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>金额</u>
筹资费用	6,487,575.00

### 40、现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	401,988,193.96	41,123,075.03
加：资产减值准备	247,747.69	10,807,540.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,502,980.18	6,321,939.43
无形资产摊销	380,183.45	350,270.66
长期待摊费用摊销	1,706,646.88	504,989.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	455.00	



固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		21,797.12
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-138,762,485.93	-27,573,661.82
财务费用(收益以“一”号填列)	53,689,872.97	17,698,124.19
投资损失(收益以“一”号填列)	-10,349,827.77	-3,608,124.60
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-51,403,545.87	-12,884,779.65
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	154,708,298.66	7,020,882.69
存货的减少(增加以“一”号填列)	611,264,199.45	-489,533,508.18
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-2,086,126,532.89	554,678,584.15
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-603,845,705.38	-586,354,899.92
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,663,999,519.60	-481,427,771.07
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
③现金及现金等价物净变动情况：	-	-
现金的期末余额	2,425,429,082.64	2,164,594,556.44
减：现金的期初余额	1,907,640,218.86	440,430,758.92
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	517,788,863.78	1,724,163,797.52

## (2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
①现金	2,425,429,082.64	1,907,640,218.86
其中：库存现金	657,591.44	291,346.40
可随时用于支付的银行存款	2,424,771,491.20	1,907,348,872.46
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
②现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
③期末现金及现金等价物余额	2,425,429,082.64	1,907,640,218.86

## 六、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	业务性质	注册资本
世茂房地产控股有限公司*2	母公司	外国企业	开曼群岛	房地产开发 及投资	3,542,287,414 股， 每股面值 0.10 港币
PeakGainInternationalLimited*1	母公司	外国企业	英属维京群岛	投资	1 股 1 美元普通股

(续上表)

母公司名称	母公司对本企业 的持股比例	母公司对本企业 的表决权比例	本企业最终控制方
世茂房地产控股有限公司*2	74.26%	74.26%	是
PeakGainInternationalLimited*1	47.67%	47.67%	否

本企业的母公司情况的说明：

\*1 PeakGainInternationalLimited(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世茂企业合计控制公司 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 57.83%股份，是公司的实际控制人。

### 2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表
上海世茂湖滨房地产有限公司	非全资子公司	有限责任公司(中外合资)	上海市	许荣茂
常州世茂新城房地产开发有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)	江苏省常州市	许薇薇
芜湖世茂新发展置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	安徽省芜湖市	许世坛
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	浙江省嘉兴市	许世坛
徐州世茂置业有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)	江苏省徐州市	许世坛
昆山世茂房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司(外国法人独资)	江苏省昆山市	许薇薇
常熟世茂新发展置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	江苏省常熟市	许世坛
上海世茂新体验置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	上海市	许世坛
苏州世茂投资发展有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)	江苏省苏州市	许薇薇
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省沈阳市	许世坛
北京财富时代置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	北京市	许荣茂
绍兴世茂新世纪置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省绍兴市	许世坛
绍兴世茂新纪元置业有限公司	全资子公司	有限责任公司 (外商投资企业法人独资)	浙江省绍兴市	许世坛
福建世茂投资发展有限公司	非全资子公司	有限责任公司(中外合资)	福建省厦门市	许世坛
南京世茂房地产开发有限公司	非全资子公司	有限责任公司(中外合资)	江苏省南京市	许荣茂
上海世浦建材有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	许薇薇
昆山世茂华东商城开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	江苏省昆山市	许薇薇

牡丹江茂源建材贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	黑龙江省 绥芬河市	陈汝侠
牡丹江世茂百货有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	黑龙江省 牡丹江市	管红艳
牡丹江世茂商业运营 有限责任公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	黑龙江省 牡丹江市	李俊杰
上海世茂百货有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	李俊杰
牡丹江智和营销企划有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	黑龙江省牡丹江市	许世坛
北京世茂置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	北京市	宋垚
福州世茂天城百货有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	福建省福州市	李俊杰
芜湖世茂商业运营有限责任公司	全资子公司	一人有限责任公司	安徽省	李俊杰
苏州世茂商业运营有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)	江苏省苏州市	李俊杰
沈阳世茂新世纪百货有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)	辽宁省沈阳市	李俊杰
烟台世茂百货有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	山东省烟台市	李俊杰
绍兴世茂百货有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省绍兴市	李俊杰
大连铭鑫投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省大连市	李俊杰
大连志翔投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省大连市	陈汝侠
大连旭辉投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省大连市	王蕤
大连盛欣投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省大连市	许薇薇
大连伟创投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省大连市	宋垚
大连嘉实投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省大连市	许薇薇
杭州世茂世纪置业有限公司	全资子公司	有限责任公司 (外商投资企业法人投资)	浙江省杭州市	许薇薇
济南世茂置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	山东省济南市	许薇薇
福建世茂新里程房地产开发有限公 司	非全资子公司	有限责任公司(台港澳与境内合资)	福建省厦门市	许薇薇
青岛世奥投资发展有限公司	非全资子公司	有限责任公司	山东省青岛市	许荣茂
常熟世茂商业运营有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)私营	江苏省常熟市	李郑春
武汉世茂嘉年华置业有限公司	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	湖北省武汉市	许薇薇
上海世茂股份投资管理 顾问(香港)有限公司	全资子公司	有限公司	香港	无
荣帆有限公司	全资子公司	有限公司	香港	无
绥芬河世茂物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	黑龙江省绥芬河 市	许薇薇
上海世茂实业投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(国内合资)	上海浦东	许薇薇
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公 司	全资子公司	有限责任公司(外商投资企业法人独 资)	黑龙江省绥芬河 市	许薇薇
世茂影院投资发展有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(外商投资企业法人 独资)	上海市	许薇薇
绍兴世茂影院管理有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省绍兴市	许薇薇

绍兴浙通商务咨询服务有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省绍兴市	王蓁
牡丹江雅商建材贸易有限公司	非全资子公司	其他有限责任公司	黑龙江省牡丹江市	许薇薇
北京世茂新世纪百货有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	北京市	李俊杰
芜湖世茂百货有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	安徽省芜湖市	李俊杰
北京同涞房地产开发有限公司	非全资子公司	其他有限责任公司(合资)	北京市东城区	许薇薇

(续上表)

子公司全称	业务性质	注册资本	持股	表决权	组织机构代码
			比例	比例	
上海世茂湖滨房地产有限公司	房地产开发	1,800 万美元	50%	50%	73812282-1
常州世茂新城房地产开发有限公司	房地产开发	22,226.40045 万元	100%	100%	79860177-9
芜湖世茂新发展置业有限公司	房地产开发	11,000 万元	100%	100%	66143354-0
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	房地产开发	500 万元	100%	100%	66392685-9
徐州世茂置业有限公司	房地产开发	20,141.264 万元	100%	100%	79833368-X
昆山世茂房地产开发有限公司	房地产开发	54,766.81467 万元	100%	100%	75641585-5
常熟世茂新发展置业有限公司	房地产开发	25,217.40 万元	100%	100%	66493769-9
上海世茂新体验置业有限公司	房地产开发	39,109.283446 万元	100%	100%	78587551-9
苏州世茂投资发展有限公司	房地产开发	22,679.563 万元	100%	100%	79863849-1
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	房地产开发	58,005.85 万元	100%	100%	79848805-9
北京财富时代置业有限公司	房地产开发	101,000 万元	100%	100%	60038925-9
绍兴世茂新世纪置业有限公司	房地产开发	20,345.774 万元	100%	100%	66392795-8
绍兴世茂新纪元置业有限公司	房地产开发	13,352.0127 万元	100%	100%	66392797-4
福建世茂投资发展有限公司	房地产开发	20,000 万元	50%	50%	73788967-6
南京世茂房地产开发有限公司	房地产开发	32,800 万元	50%	50%	76213662-5
上海世浦建材有限公司	建材销售	10,000 万元	100%	100%	77979330-6
昆山世茂华东商城开发有限公司	房地产开发	15,000 万元	100%	100%	77865891-1
牡丹江茂源建材贸易有限公司	建材销售	100 万元	100%	100%	67291768-X
牡丹江世茂百货有限公司	销售百货	5,000 万元	100%	100%	67749850-9
牡丹江世茂商业运营有限责任公司	项目投资管理	2,000 万元	100%	100%	68141346-7
上海世茂百货有限公司	销售百货	5,000 万元	100%	100%	68404633-2
牡丹江智和营销企划有限公司	中介咨询	100 万元	100%	100%	68489318-7
北京世茂置业有限公司	房地产开发	5,000 万元	100%	100%	68435464-2
福州世茂天城百货有限公司	销售百货	3,000 万元	100%	100%	68089732-4
芜湖世茂商业运营有限责任公司	项目投资	500 万元	100%	100%	68206344-6
苏州世茂商业运营有限公司	销售百货	1,000 万元	100%	100%	68299751-3
沈阳世茂新世纪百货有限公司	销售百货	2,000 万元	100%	100%	67951834-X
烟台世茂百货有限公司	销售百货	1,000 万元	100%	100%	68945198-6
绍兴世茂百货有限公司	销售百货	1,000 万元	100%	100%	69126928-6
大连铭鑫投资有限公司	项目投资	1,000 万元	51%	51%	69603614-X

大连志翔投资有限公司	项目投资	1,000 万元	51%	51%	69603618-2
大连旭辉投资有限公司	项目投资	1,000 万元	51%	51%	69603612-3
大连盛欣投资有限公司	项目投资	5,000 万元	51%	51%	69603335-2
大连伟创投资有限公司	项目投资	1,000 万元	51%	51%	69603616-6
大连嘉实投资有限公司	项目投资	1,000 万元	51%	51%	69603610-7
杭州世茂世纪置业有限公司	房地产开发	20,000 万元	100%	100%	69706368-4
济南世茂置业有限公司	房地产开发	52,000 万元	100%	100%	68984273-3
福建世茂新里程房地产开发有限公司	房地产开发	67,000 万元	51%	51%	69301531-9
青岛世奥投资发展有限公司	房地产开发	33,000 万元	75%	75%	69034787-9
常熟世茂商业运营有限公司	项目投资	50 万元	100%	100%	69447496-3
武汉世茂嘉年华置业有限公司	房地产开发	20,000 万元	51%	51%	69830744-1
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	房地产开发	1 万美元	100%	100%	无
荣帆有限公司	房地产开发	1 港元	100%	100%	无
绥芬河世茂物业管理有限公司	物业公司	50 万元	100%	100%	69523212-2
上海世茂实业投资有限公司	项目管理及咨询	200,000 万元	51%	51%	55150007-9
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	中介咨询	50 万元	100%	100%	69524094-X
世茂影院投资发展有限公司	影院投资管理	5,000 万元	100%	100%	55009436-3
绍兴世茂影院管理有限公司	影院管理	600 万元	100%	100%	55403020-1
绍兴浙通商务咨询服务服务有限公司	企业管理咨询	100 万元	100%	100%	55403777-X
牡丹江雅商建材贸易有限公司	建材销售	5000 万元	50%	50%	55131351-3
北京世茂新世纪百货有限公司	销售百货	3,000 万元	100%	100%	69630312-1
芜湖世茂百货有限公司	销售百货	3000 万元	100%	100%	55455761-X
北京同涞房地产开发有限公司	房地产开发	30,000 万元	97.5%	97.5%	55305378-6

## 3、本企业的合营和联营企业情况

<u>被投资单位名称</u>	<u>企业类型</u>	<u>注册地</u>	<u>法人代表</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>
无锡世茂新发展置业有限公司	有限责任公司	无锡	夏斌	房地产业	1,000 万

(续上表 1)

<u>被投资单位名称</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>	<u>期末资产总额</u>	<u>期末负债总额</u>
无锡世茂新发展置业有限公司	25%	25%	10,004,138.82	89,485.35

(续上表 2)

<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>	<u>关联关系</u>	<u>组织机构代码</u>
无锡世茂新发展置业有限公司	9,914,653.47	-	-82,835.73	联营企业	69785362-7

## 4、本企业的其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>	<u>组织机构代码</u>
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	70325417-0

绥芬河世茂企业发展有限公司	同受一方控制	63176856-9
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制	70300702-2
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制	73976466-6
北京世茂投资发展有限公司	同受一方控制	72261805-6
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	66901326-8
牡丹江世拓建材贸易有限公司	同受一方控制	67290848-4
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	79833369-8
徐州世茂新纪元房地产开发有限公司	同受一方控制	66325899-3
沈阳世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	66250256-0
北京世茂投资发展有限公司	同受一方控制	72261805-6
昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	66637287-1
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制	75509493-0
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	79189591-1
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制	79830251-7
常州世茂房地产有限公司	同受一方控制	79458276-9
辉保投资有限公司	同受一方控制	不适用
嘉兴世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	79435313-0
常熟世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	76912295-5
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	79701307-8
北京慧谷臻和建材贸易有限公司	同受一方控制	68690141-9
厦门信诚建筑装饰有限公司	同受一方控制	79805706-4
PeakCastleAssetsLimited	同受一方控制	不适用
ShimaoPropertyHoldingsLimited	同受一方控制	不适用
PerfectZoneInternationalLimited	同受一方控制	不适用
上海碧橙房地产开发有限公司	同受一方控制	不适用

## 5、关联交易情况

### (1)关联租赁情况

<u>出租方名称</u>	<u>承租方名称</u>	<u>租赁资产情况</u>	<u>租赁资产涉及金额</u>
昆山世茂房地产开发有限公司	昆山世茂新发展置业有限公司	昆山世茂国际城项目物业	620,000.00

(续上表)

<u>出租方名称</u>	<u>租赁起始日</u>	<u>租赁终止日</u>	<u>租赁收益</u>	<u>租赁收益确定依据</u>	<u>租赁收益对公司影响</u>
昆山世茂房地产开发有限公司	2010-1-1	2010-12-31	620,000.00	租赁协议	对公司财务报表未产生重大影响

关联租赁情况说明：

上述关联交易遵循了公平、公正的市场化原则，不存在损害公司及控股子公司利益的情况，不会对公司的独立性产生不利影响，符合公司和全体股东的利益。

## (2)日常物业管理关联交易情况

<u>我方名称</u>	<u>管理方名称</u>	<u>物业情况</u>	<u>管理起始日</u>
绍兴世茂新纪元置业有限公司	上海世茂物业服务有限公司	绍兴世茂销售中心	2010-1-1
昆山世茂房地产开发有限公司	上海世茂第一太平物业服务 有限公司	昆山世茂房地产开发有 限公司售楼中心及样板房	2010-1-1

(续上表)

<u>我方名称</u>	<u>管理终止日</u>	<u>报告期管理费用</u>	<u>管理费用 确定依据</u>	<u>对公司影响</u>
绍兴世茂新纪元置业有限公司	2010-12-31	36,000.00	物业管理协议	对公司财务报表未产生重大影响
昆山世茂房地产开发有限公司	2010-12-31	379,341.4	物业管理协议	对公司财务报表未产生重大影响

## (3)关联担保情况

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u>	<u>担保期间</u>	<u>担保是否已 经履行完毕</u>
绥芬河世茂企业发展有限公司、北京世茂投资发展有限公司	上海世茂股份有限公司	6.03 亿元	2 年	否

注：本公司大股东绥芬河世茂企业发展有限公司、北京世茂投资发展有限公司分别以其持有的本公司 6,224 万股和 7,200 万股限售流通股股份为公司向中原信托有限公司借款 6.03 亿元提供质押担保。

## (4)其他关联交易

### ①设立项目公司

1) 公司与关联方上海世茂建设有限公司(以下简称“世茂建设”)以货币形式共同出资设立综合体投资管理公司—上海世茂实业投资有限公司。该公司注册资本为 20 亿元(截止报告期出资 5 亿元)，公司出资金额为 25,500 万元，持有其 51%股权；世茂建设出资金额为 24,500 万元，持有其 49%股权。2009 年 12 月 18 日，公司第五届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司于关联方共同出资设立公司的议案》。

2)公司与关联方上海世源建材采购有限公司(以下简称“世源建材”)以货币形式共同出资设立牡丹江雅商建材贸易有限公司。该公司注册资本为 5,000 万元(截止报告期出资 1,000 万元),公司出资金额为 500 万元,持有其 50%股权;世源建材出资金额为 500 万元,持有其 50%股权。2009 年 10 月 29 日,公司第五届董事会第十二次会议审议通过了《关于公司于关联方共同出资设立公司的议案》。

②公司关联方上海世茂建设有限公司向公司控股子公司大连盛欣投资有限公司提供金额为 9,310 万元人民币的财务资助。

③公司关联方上海世茂建设有限公司向公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司提供金额为 1,070.16 万元人民币的财务资助。

④公司关联方上海世茂建设有限公司向公司控股子公司福建新里程房地产开发有限公司提供金额为 5,000 万元人民币的财务资助。截止 2010 年 6 月 30 日,福建新里程已还款。

⑤公司控股子公司上海世茂实业投资有限公司通过江苏银行上海分行向公司关联方上海碧橙房地产开发有限公司提供期限为一年、金额为人民币 2.35 亿元、借款利率为一年期银行贷款基准利率的短期委托借款。截止 2010 年 6 月 30 日,该笔委托贷款已收回,实际借款期限是 2010 年 3 月 6 日至 2010 年 6 月 25 日。

⑥公司关联方武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司向公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司提供金额为 86.50594 万元人民币的财务资助。截止 2010 年 6 月 30 日,武汉嘉年华已还款。

## 6、关联方应收应付款项

项目	期末金额	期初金额
应付账款		
上海世源建材贸易有限公司	126,907.00	16,786,659.37
牡丹江世拓建材贸易有限公司		7,161,040.01
北京慧谷臻和建材贸易有限公司		5,007,198.00
厦门信诚建筑装潢有限公司		455,050.00
其他应付款		
ShimaoPropertyHoldingsLimited	830,238,283.96	830,238,283.96
上海世茂建设有限公司	393,144,507.62	339,342,907.62
绍兴世茂新城房地产有限公司	268,453,684.00	282,077,858.24
常熟世茂房地产开发有限公司	178,581,682.13	178,625,931.13
芜湖世茂房地产有限公司	105,659,298.05	105,659,298.05
嘉兴世茂新城房地产有限公司	63,150,630.68	63,150,630.68
苏州世茂置业有限公司	17,790,680.02	17,790,680.02



沈阳世茂新发展置业有限公司	15,701,685.25	15,701,685.25
昆山世茂新发展置业有限公司	11,497,128.29	11,497,128.29
PeakGainInternationalLimited	9,660,624.12	9,649,142.46
牡丹江睿智营销企划有限公司	11,078,672.87	11,078,672.87
上海世茂房地产有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	1,192,689.95	1,192,689.95
常州世茂房地产有限公司	575,371.70	575,371.70
上海世茂庄园置业有限公司	107,371.60	107,371.60
世茂第一太平物业有限公司	60,000.00	-
世茂房地产控股(BVI)有限公司	35,044.70	8,946,606.93
PeakCastleAssetsLimited	20,932.18	20,932.18
辉保投资有限公司	600,000.00	600,000.00
PerfectZoneInternationalLimited	1,860,562.47	1,860,562.47

## 七、或有事项

### 1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无

### 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

项目	形成原因	相关金额	预计对财务状况的影响	获得补偿可能性
北京财富时代置业有限公司委托借款担保(注 1)	委托借款	50,000.00 万元	无	无
昆山世茂华东商城开发有限公司银行借款担保(注 2)	银行借款	17,500.00 万元	无	无
上海世茂百货有限公司银行借款担保(注 3)	银行借款	20,000.00 万元	无	无
世茂影院投资发展有限公司银行借款担保(注 4)	银行借款	2,100.00 万元	无	无
常熟世茂新发展置业有限公司银行借款担保(注 5)	银行借款	10,000.00 万元	无	无
沈阳新世纪百货有限公司银行借款担保(注 6)	银行借款	1,500.00 万元	无	无
常熟世茂新发展置业有限公司银行借款担保(注 7)	银行借款	10,000.00 万元	无	无
常熟世茂新发展置业有限公司按揭担保(注 8)	购房者	2,868.71 万元	尚无法估计	可能
芜湖世茂新发展置业有限公司按揭担保(注 9)	购房者	3,002 万元	尚无法估计	可能
绍兴世茂新纪元置业有限公司(注 10)	购房者	1,106.70 万元	尚无法估计	可能
苏州世茂投资发展有限公司按揭担保(注 11)	购房者	1,836.30 万元	尚无法估计	可能

注 1：公司为下属子公司北京财富时代置业有限公司向中国工商银行股份有限公司青岛市南区第二支行申请的金额为人民币 50,000.00 万元，期限为 1 年的委托借款提供连带保证担保，期限同借款期限，该委托借款的委托人为青岛海尔零部件采购有限公司。截止 2010 年 6 月 30 日，上述《委托贷款借款合同》项下实际借款余额为 50,000.00 万元。

注 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 7.5 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 2010 年 6 月 30 日, 上述《借款合同》项下实际借款余额为 17,500.00 万元。

注 3: 公司为下属子公司上海世茂百货有限公司向交通银行股份有限公司上海市南支行申请的金额为人民币 20,000.00 万元, 期限为 2 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 2010 年 6 月 30 日, 上述《借款合同》项下实际借款余额为 19,300.00 万元。

注 4: 公司为下属子公司世茂影院投资发展有限公司向中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行申请的金额为人民币 10,000.00 万元, 期限为 3 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 2010 年 6 月 30 日, 上述《借款合同》项下实际借款余额为 2,100.00 万元。

注 5: 公司为下属子公司常熟世茂新发展置业有限公司向中国银行股份有限公司常熟支行申请的金额为人民币 27,000.00 万元, 期限为 10 年的项目借款提供连带责任保证担保 10,000 万元, 期限同借款期限。截止 2010 年 6 月 30 日, 上述《借款合同》项下实际借款余额为 27,000.00 万元。

注 6: 公司为下属子公司沈阳新世纪百货有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司沈阳分行申请的金额为人民币 1,500.00 万元, 期限为 1 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 2010 年 6 月 30 日, 上述《借款合同》项下实际借款余额为 1,500.00 万元。

注 7: 公司为下属子公司常熟世茂新发展置业有限公司向中国光大银行常熟支行申请的金额为人民币 22,000.00 万元, 期限为 3 年的项目借款提供连带责任保证担保 10,000 万元, 期限同借款期限。截止 2010 年 6 月 30 日, 上述《借款合同》项下实际借款余额为 14,800.00 万元。

注 8: 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 2010 年 6 月 30 日, 常熟世茂新发展置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 2,868.71 万元。

注 9: 公司下属子公司芜湖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 2010 年 6 月 30 日, 芜湖世茂新发展置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 3,002 万元。

注 10: 公司下属子公司绍兴世茂新纪元置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保, 该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2010 年 6 月 30 日, 绍兴世茂新纪元置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 1,106.70 万元。

注 11 公司下属子公司苏州世茂投资发展有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2010 年 6 月 30 日，苏州世茂投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 1,836.30 万元。

## 八、承诺事项

事项	金额
资本承诺(注 1)	257,124.41 万元

注 1: 截至 2010 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 257,124.41 万元。

## 九、资产负债表日后事项

本期无需披露的重大资产负债表日后调整事项

## 十、其他重要事项

1、公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司于 2010 年 3 月 19 日参加了武汉市蔡甸区国土资源管理局组织的国有建设用地使用权公开招标出让活动，并以 1,380 万元竞得 2010-34 号地块国有建设用地使用权。武汉市 2010-34 号地块位于武汉市蔡甸区大集街天星村，总占地面积为 45,696 平方米，规划用途为商服用地，容积率小于 0.6，项目规划建设成为“文岭新城”项目之滨水商业的组成部分。

### 2、以公允价值计量的资产和负债

项目	期初金额	本期增加	本期公允价值变动损益
金融资产			
(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	-	-	-
(2)衍生金融资产			
(3)可供出售金融资产	692,399,110.74	-	-
金融资产小计	<u>692,399,110.74</u>	=	=
投资性房地产	2,354,600,000.00	1,712,763,783.35	138,762,485.93
生产性生物资产	-	-	::
其他	=	=	=
上述合计	<u>3,046,999,110.74</u>	<u>1,712,763,783.35</u>	<u>138,762,485.93</u>

(续上表)

项目	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产			
(1)以公允价值计量且其变动计入当期	-	-	-

损益的金融资产(不含衍生金融资产)

(2)衍生金融资产

(3)可供出售金融资产	-365,503,021.98	-	326,896,088.76
金融资产小计	<u>-365,503,021.98</u>	=	<u>326,896,088.76</u>
投资性房地产	845,573,730.72	-	5,051,700,000.00
生产性生物资产	-	-	-
其他		=	=
上述合计	<u>480,070,708.74</u>		<u>5,378,596,088.76</u>

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

#### (1) 其他应收款

种类	期末余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的其他应收款	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	656,053.38	0.04%	524,842.70	65.11%
其他不重大其他应收款	<u>1,835,005,485.29</u>	<u>99.96%</u>	<u>281,197.82</u>	<u>34.82%</u>
合计	<u>1,835,661,538.67</u>	<u>100.00%</u>	<u>806,040.52</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	期初余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的其他应收款	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	656,053.38	0.06%	524,842.70	84.82%
其他不重大其他应收款	<u>1,192,034,584.35</u>	<u>99.94%</u>	<u>93,893.54</u>	<u>15.18%</u>
合计	<u>1,192,690,637.73</u>	<u>100.00%</u>	<u>618,736.24</u>	<u>100.00%</u>

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面金额	比例	坏账准备	账面金额	比例	坏账准备
5年以上	<u>656,053.38</u>	<u>0.06%</u>	<u>524,842.70</u>	<u>656,053.38</u>	<u>0.06%</u>	<u>524,842.70</u>
合计	<u>656,053.38</u>	<u>0.06%</u>	<u>524,842.70</u>	<u>656,053.38</u>	<u>0.06%</u>	<u>524,842.70</u>

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

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

## (3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

项目	期末余额	款项性质
内部往来款	1,831,170,308.94	内部往来款
上海迪威行置业发展有限公司	2,758,125.66	办公楼租赁保证金

## (4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	年限	占其他应收款 总额的比例
北京世茂置业有限公司	子公司	564,350,000.00	1年以内	30.74%
苏州世茂投资发展有限公司	子公司	365,000,200.50	1年以内	19.88%
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	340,000,000.00	1年以内	18.52%
上海世茂新体验置业有限公司	子公司	249,217,000.00	1年以内	13.58%
昆山世茂华东商城开发有限公司	子公司	<u>81,510,000.00</u>	1年以内	<u>4.44%</u>
合计		<u>1,600,077,200.5</u>		<u>87.16%</u>

## (5) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
北京世茂置业有限公司	子公司	564,350,000.00	30.74%
苏州世茂投资发展有限公司	子公司	365,000,200.50	19.88%
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	340,000,000.00	18.52%
上海世茂新体验置业有限公司	子公司	249,217,000.00	13.58%
昆山世茂华东商城开发有限公司	子公司	81,510,000.00	4.44%
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	子公司	51,436,948.32	2.80%
徐州世茂置业有限公司	子公司	33,680,000.00	1.83%
牡丹江世茂商业运营有限责任公司	子公司	30,066,349.00	1.64%
牡丹江智和营销企划有限公司	子公司	29,064,308.87	1.58%
昆山世茂房地产开发有限公司	子公司	26,500,000.00	1.44%
青岛世奥投资发展有限公司	子公司	23,087,216.25	1.26%
福建世茂新里程房地产开发有限公司	子公司	19,941,000.00	1.09%
武汉世茂嘉年华置业有限公司	子公司	11,138,400.00	0.61%
世茂影院投资发展有限公司	子公司	5,029,658.00	0.27%
上海世茂实业投资有限公司	子公司	510,000.00	0.03%
常州世茂新城房地产开发有限公司	子公司	404,228.00	0.02%
杭州世茂世纪置业有限公司	子公司	<u>235,000.00</u>	<u>0.01%</u>
合计		<u>1,831,170,308.94</u>	<u>99.74%</u>

## 2、长期股权投资

被投资单位	核算方 法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
上海世浦建材有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
上海世茂湖滨房地产有限公司	成本法	74,497,500.00	74,497,500.00		74,497,500.00
福建世茂投资发展有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
南京世茂房地产开发有限公司	成本法	78,975,000.00	78,975,000.00		78,975,000.00
昆山世茂华东商城开发有限公司	成本法	76,500,000.00	76,500,000.00		76,500,000.00
牡丹江茂源建材贸易有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
牡丹江商业运营有限责任公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
牡丹江世茂百货有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
徐州世茂置业有限公司	成本法	200,065,219.71	200,065,219.71		200,065,219.71
苏州世茂投资发展有限公司	成本法	225,210,061.77	225,210,061.77		225,210,061.77
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	成本法	4,240,170.46	4,240,170.46		4,240,170.46
常州世茂新城房地产开发有限公司	成本法	221,688,239.40	221,688,239.40		221,688,239.40
常熟世茂新发展置业有限公司	成本法	264,772,287.26	264,772,287.26		264,772,287.26
芜湖世茂新发展置业有限公司	成本法	106,045,960.89	106,045,960.89		106,045,960.89
昆山世茂房地产开发有限公司	成本法	485,723,887.04	485,723,887.04	58,326,657.62	544,050,544.66
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	成本法	567,293,755.98	567,293,755.98		567,293,755.98
上海世茂新体验置业有限公司	成本法	909,119,555.41	909,119,555.41		909,119,555.41
绍兴世茂新纪元置业有限公司	成本法	130,396,838.47	130,396,838.47	112,000,000.00	242,396,838.47
绍兴世茂新世纪置业有限公司	成本法	200,566,480.13	200,566,480.13	220,000,000.00	420,566,480.13
北京世茂置业有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
牡丹江智和营销企划有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
上海世茂百货有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
常熟世茂商业经营有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00
武汉世茂嘉年华置业有限公司	成本法	20,400,000.00	20,400,000.00	81,600,000.00	102,000,000.00
福建世茂新里程房地产开发有限公司	成本法	341,700,000.00	341,700,000.00		341,700,000.00
杭州世茂世纪置业有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00	290,000,000.00	490,000,000.00
青岛世奥投资发展有限公司	成本法	247,500,000.00	247,500,000.00	502,500,000.00	750,000,000.00
济南世茂置业有限公司	成本法	520,000,000.00	520,000,000.00		520,000,000.00
大连盛欣投资有限公司	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00		25,500,000.00
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	成本法	6,833,600.00	6,833,600.00		6,833,600.00
芜湖世茂商业运营有限责任公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
苏州世茂商业运营有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
无锡世茂新发展置业有限公司	权益法	2,500,000.00	2,499,372.30	-20,708.93	2,478,663.37

上海世茂股份有限公司 2010 年半年度报告

上海黄浦经济发展总公司	成本法	400,000.00	400,000.00		400,000.00
上海虹口百达城商行	成本法	20,000.00	20,000.00		20,000.00
绥芬河世茂物业管理有限公司	成本法	500,000.00		500,000.00	500,000.00
上海世茂实业投资有限公司	成本法	255,000,000.00		255,000,000.00	255,000,000.00
世茂影院投资发展有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	成本法	500,000.00		500,000.00	500,000.00
合计		5,603,448,556.52	5,297,447,928.82	1,570,405,948.69	6,867,853,877.51

(续上表)

被投资单位	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
上海世浦建材有限公司	100%	100%	-	-	-	-
上海世茂湖滨房地产有限公司	50%	50%	-	-	-	-
福建世茂投资发展有限公司	50%	50%	-	-	-	-
南京世茂房地产开发有限公司	25%	25%	-	-	-	-
昆山世茂华东商城开发有限公司	51%	51%	-	-	-	-
牡丹江茂源建材贸易有限公司	100%	100%	-	-	-	-
牡丹江商业运营有限责任公司	100%	100%	-	-	-	-
牡丹江世茂百货有限公司	100%	100%	-	-	-	-
徐州世茂置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
苏州世茂投资发展有限公司	100%	100%	-	-	-	-
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
常州世茂新城房地产开发有限公司	100%	100%	-	-	-	-
常熟世茂新发展置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
芜湖世茂新发展置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
昆山世茂房地产开发有限公司	100%	100%	-	-	-	-
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	100%	100%	-	-	-	-
上海世茂新体验置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
绍兴世茂新纪元置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
绍兴世茂新世纪置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
北京世茂置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
牡丹江智和营销企划有限公司	100%	100%	-	-	-	-
上海世茂百货有限公司	100%	100%	-	-	-	-
常熟世茂商业经营有限公司	100%	100%	-	-	-	-
武汉世茂嘉年华置业有限公司	51%	51%	-	-	-	-

福建世茂新里程房地产开发有限 公司	51%	51%	-	-	-	-
杭州世茂世纪置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
青岛世奥投资发展有限公司	75%	75%	-	-	-	-
济南世茂置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
大连盛欣投资有限公司	51%	51%	-	-	-	-
上海世茂股份投资管理顾问(香 港)有限公司	100%	100%	-	-	-	-
芜湖世茂商业运营有限责任公司	100%	100%	-	-	-	-
苏州世茂商业运营有限公司	100%	100%	-	-	-	-
无锡世茂新发展置业有限公司	25%	25%	-	-	-	-
上海黄浦经济发展总公司	<5%	<5%	-	400,000.00	-	-
上海虹口百达城商行	<5%	<5%	-	20,000.00	-	-
绥芬河世茂物业管理有限公司	100%	100%	-	-	-	-
上海世茂实业投资有限公司	51%	51%	-	-	-	-
世茂影院投资发展有限公司	100%	100%	-	-	-	-
黑龙江智和商业地产投资咨询有 限公司	100%	100%	-	-	-	-
合计				420,000.00	-	-

### 3、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入

项目	本期数	上期数
主营业务收入	5,939,061.46	16,930.50
营业成本	110,275.62	-

#### (2) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
前五名合计	5,939,061.46	100%

### 4、投资收益

#### (1) 投资收益明细

项目	本期数	上期数
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-20,708.93	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	413,000.00	7,135,925.00



持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	7,216,249.20	3,608,124.60
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益	-	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他	=	=
合计	<u>7,608,540.27</u>	<u>10,744,049.60</u>

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上期数
无锡世茂新发展置业有限公司	<u>-20,708.93</u>	=
合计	<u>-20,708.93</u>	=

## 5、现金流量表补充资料

项目	本期数	上期数
(1)将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	67,767,716.62	-2,030,142.10
加: 资产减值准备	820,150.04	420,594.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	290,799.16	2,408,054.11
无形资产摊销	95,437.18	93,657.68
长期待摊费用摊销		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	455.00	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		21,797.12
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-138,762,485.93	-716,677.97
财务费用(收益以“-”号填列)	17,527,769.15	3,845,462.50
投资损失(收益以“-”号填列)	-7,608,540.27	-10,744,049.60
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-12,094,479.64	-2,148,285.80
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-56,685,134.02	306,636.73
存货的减少(增加以“-”号填列)	-	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-592,205,519.14	-591,549,008.81
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,917,098,808.80	182,528,281.59
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,196,244,976.94	-417,563,679.62
(2)不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
1年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
(3)现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	579,241,721.39	305,010,423.66
减: 现金的期初余额	294,741,742.48	90,117,995.98

加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	284,499,978.91	214,892,427.68

## 十二、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

项目	金额
非流动资产处置损益	-455.00
计入当期损益的政府补助 (与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	15,681,567.45
对外委托贷款取得的损益	3,567,287.50
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	138,762,485.93
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-3,314,739.87
所得税影响额	-38,674,036.50
少数股东损益影响额(税后)	115,698.04
合计	116,137,807.55

注：各非经常性损益项目按税前金额列示。

### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产		每股收益	
	收益率	基本每股收益	稀释每股收益	
归属于公司普通股股东的净利润	4.40%	0.235	0.235	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.55%	0.136	0.136	

### 3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

- (1)货币资金增加主要系销售回款及借款增加。
- (2)应收账款增加主要系收入增加及银行按揭贷款到账时间性差异。
- (3)预付款项增加主要系本期预付工程款及支付合作意向金。
- (4)应收股利增加主要系海通证券股票抵押部分股利。
- (5)其他应收款增加主要系武汉项目本期支付土地投标保证金及支付合作保证金。
- (6)存货减少主要系完工物业从存货结转为投资性房地产。
- (7)可供出售金融资产减少主要系期末海通证券股票市价变动。
- (8)投资性房地产增加主要系本期新增绍兴世茂广场、昆山世茂广场、苏州世茂广场及芜湖世茂滨江花园玫瑰坊商业街作为投资性房地产。
- (9)递延所得税资产增加主要系预提工程成本相关时间性差异及子公司可抵扣亏损增加。
- (10)银行借款(包括短期借款、一年内到期非流动负债和长期借款)增加主要系项目配套资金需求增加。
- (11)应付账款增加主要系按照完工量计提的应付工程款增加。
- (12)其他应付款增加主要系对外往来款增加。

(13)递延所得税负债增加主要系以公允价值计量的资产期末价值增加导致时间性差异。

(14)资本公积增加主要系本期投资性房地产公允价值变动。

(15)营业收入和营业成本增加主要系本期南京、常熟、苏州项目销售增加。

(16)营业税金及附加增加幅度低于营业收入增加幅度主要系各项目土地增值税不同。

(17)管理费用增加主要系公司运营规模及管理团队扩大费用增加。

(18)财务费用增加主要系银行借款增加。

(19)公允价值变动损益增加主要系本期投资性房地产公允价值变动。

## 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、报告期内在中国证券监督管理委员会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告附件。

董事长：许荣茂  
上海世茂股份有限公司  
2010年8月11日