

上海世茂股份有限公司

600823

2012 年半年度报告



## 目 录

一、 重要提示 .....	2
二、 公司基本情况 .....	3
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 .....	16
七、 财务会计报告（未经审计） .....	25
八、 备查文件目录 .....	146

### 风险提示声明：

本报告除对事实陈述外，所有本公司对（包括但不限于）预计、预测、目标、估计、规划、计划及展望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) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

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

(五) 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(六) 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

(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（0813HK）                        |
| 4、峰盈国际   | 指 Peak Gain International Limited（峰盈国际有限公司） |
| 5、世茂投资   | 指上海世茂投资管理有限公司                               |
| 6、世茂企业   | 指上海世茂企业发展有限公司                               |
| 7、北京世茂   | 指北京世茂投资发展有限公司                               |

## 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	Shanghai Shimao Co.,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	罗瑞华	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@shimaoco.com	600823@shimaoco.com

注：俞峰先生于 2012 年 6 月 18 日起不再担任公司证券事务代表职务。

### (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@shimaoco.com

### (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(%)
总资产	34,640,670,342.94	33,006,559,643.26	4.95
所有者权益(或股东权益)	12,048,810,008.05	10,319,772,487.45	16.75
归属于上市公司股东的每股净 资产(元/股)	10.29	8.82	16.67
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业利润	739,798,772.90	699,949,440.76	5.69
利润总额	754,673,962.23	723,102,272.11	4.37
归属于上市公司股东的净利润	596,532,579.15	480,906,513.90	24.04
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	589,067,994.27	458,473,715.27	28.48
基本每股收益(元)	0.51	0.41	24.39
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元)	0.50	0.39	28.21
稀释每股收益(元)	0.51	0.41	24.39
加权平均净资产收益率(%)	5.60	5.68	减少 0.08 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,146,598,770.17	-900,654,558.82	不适用
每股经营活动产生的现金流量 净额(元)	-0.98	-0.77	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
非流动资产处置损益	-50,520.03
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合	14,142,118.22

国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	783,591.14
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,175,473.41
所得税影响额	-3,718,797.33
少数股东权益影响额（税后）	-2,516,333.71
合计	7,464,584.88

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	692,240,000	59.14	0	0	0	-692,240,000	-692,240,000	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	134,240,000	11.47	0	0	0	-134,240,000	-134,240,000	0	0
其中：境内非国有法人持股	134,240,000	11.47	0	0	0	-134,240,000	-134,240,000	0	0
境内自然人持股									
4、外资持股	558,000,000	47.67	0	0	0	-558,000,000	-558,000,000	0	0
其中：境外法人持股	558,000,000	47.67	0	0	0	-558,000,000	-558,000,000	0	0
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	478,355,338	40.86	0	0	0	692,240,000	692,240,000	1,170,595,338	100
1、人民币普通股	478,355,338	40.86	0	0	0	692,240,000	692,240,000	1,170,595,338	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,170,595,338	100	0	0	0	0	0	1,170,595,338	100

#### (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		24420 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	0	质押 485,520,000
上海世茂企业发展有限公司	境内非国有法人	20.44	239,249,474	0	0	质押 239,249,000
上海世茂投资管理有限公司	境内非国	6.15	72,000,000	0	0	质押 72,000,000

	有法人					
交通银行-博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	3.58	41,962,023	41,962,023	0	无
中国工商银行-上投摩根内需动力股票型证券投资基金	其他	1.62	19,000,000	-5,485,110	0	无
中国工商银行-诺安价值增长股票证券投资基金	其他	1.60	18,730,153	-4,975,692	0	无
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	1.33	15,569,883	68,892	0	无
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	其他	1.25	14,684,850	0	0	无
中国工商银行股份有限公司-诺安中小盘精选股票型证券投资基金	其他	0.94	10,999,456	-2,080,779	0	无
国泰君安-建行-香港上海汇丰银行有限公司	其他	0.89	10,387,492	0	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	
峰盈国际有限公司			558,000,000		人民币普通股	
上海世茂企业发展有限公司			239,249,474		人民币普通股	
上海世茂投资管理有限公司			72,000,000		人民币普通股	
交通银行-博时新兴成长股票型证券投资基金			41,962,023		人民币普通股	
中国工商银行-上投摩根内需动力股票型证券投资基金			19,000,000		人民币普通股	
中国工商银行-诺安价值增长股票证券投资基金			18,730,153		人民币普通股	
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金			15,569,883		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	
中国工商银行股份有限公司-诺安中小盘精选股票型证券投资基金			10,999,456		人民币普通股	
国泰君安-建行-香港上海汇丰银行有限公司			10,387,492		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明			峰盈国际、世茂企业、世茂投资为受同一控制下的企业，与上述其他 7 名无限售条件流通股股东之间不存在关联关系或一致行动人的情况。公司未知其他 7 名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。			

## 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

2012 年 4 月 5 日，第五届董事会第三十六次会议选举许荣茂先生、许薇薇女士、许世坛先生、周黎明先生、王蓓蓓女士为第六届董事会董事候选人，选举陈松先生、胡鸿高先生、韩淑温女士、张玉臣先生为第六届董事会独立董事候选人。公司第五届监事会第十五次会议选举汤沸女士、金秀芸女士、孙岩先生为第六届监事会监事候选人。公司员工大会选举王蕤女士、董静女士为第六届监事会职工监事。

2012 年 4 月 26 日，公司 2011 年度（第十九次）股东大会选举许荣茂先生、许薇薇女士、许世坛先生、周黎明先生、王蓓蓓女士为第六届董事会董事，选举陈松先生、胡鸿高先生、韩淑温女士、张玉臣先生为第六届董事会独立董事，选举汤沸女士、金秀芸女士、孙岩先生为第六届监事会监事。

2012 年 4 月 26 日，公司第六届董事会第一次会议选举许荣茂先生为第六届董事会董事长，选举许薇薇女士为公司第六届董事会副董事长，聘任许薇薇女士为公司总裁，聘任周黎明先生、宋垚女士、李俊杰先生、孟洁女士为公司副总裁，聘任陈汝侠先生为公司副总裁兼首席财务官，聘任罗瑞华先生为第六届董事会董事会秘书。

## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2012 年上半年，政府继续保持对房地产行业“调控不放松”的基调，在明确“把稳增长放在更加重要位置”的同时，进一步要求稳定和严格执行房地产市场调控政策，房地产调控政策也由重点强调“抑制投机投资性需求”逐步转变为“抑制投机投资性需求与鼓励刚性需求并举”。

2012 年 1-6 月，全国房地产开发投资 30610 亿元，同比增长 16.6%；新开工面积 92380 万平方米，下滑 7.1%，在建面积 475614 万平方米，同比增长 17.2%，竣工面积 33259 万平方米。前 6 个月，全国商品房销售面积达到 39964 万平方米，同比下降 10%，其中，住宅销售面积下降 11.2%，办公楼销售面积增长 7.1%，商业营业用房销售面积增长 2.5%；全国商品房销售额为 23314 亿元，下降 5.2%，其中，住宅销售额下降 6.5%，办公楼销售额下降 1.1%，商业营业用房销售额增长 5.4%。

受到国家货币政策放松的影响，二季度以来房地产市场逐渐呈现淡季不淡，商品房销售恢复性回暖的迹象。6 月单月销售面积出现环比大幅度上升，销售额则是去年 10 月以来首次出现的单月同比正增长，说明房地产市场预期有所好转。展望下半年，我们认为，政府将把稳增长放在更加重要的位置，更为突出“保增长”的政策导向，政策力度有望进一步加大，预计下半年国家将在货币政策、财政政策方面进一步推出实质性举措，助力经济发展出现持续地企稳和好转，并使得信贷环境得以改善，房地产市场预期发生相应变化。对于房地产市场的调控政策在下半年依然不会放松，但是进一步出台更加严厉的房地产调控政策的可能性不大。与此同时，在政府提出的“改善居民消费能力和环境，积极促进绿色产品和服务消费”思想引导下，更多促进消费和改善环境的配套政策将不断出台，居民消费所必需的商业物业开发与经营将直接受益于政策支持力度和居民消费能力的提升。

公司始终致力于商业地产的开发与经营，在积极把握国内商业地产市场发展机遇的同时，通过实施商业地产专业化开发和经营策略，提供多元化的商业物业和品质优异的服务，不断提升公司综合竞争力，力争成为优秀的专业化开发及运

营商业地产上市公司。

报告期内，公司实现营业收入 35.52 亿元，同比增长 7%；实现净利润 5.66 亿元，同比增长 13.4%；归属于母公司的净利润 5.97 亿元，同比增长 24%。公司实现物业销售及配套建设收入 32 亿元，销售面积 28.2 万平方米，分别同比增长 2.4% 和 163.6%；实现物业租赁收入 1.4 亿元，同比增长 9.3%。公司按照年度目标计划，稳步推进商业地产开发、广场、百货、影院、儿童事业等多元业态的经营与发展。

商业地产开发方面，报告期内，公司实现合同签约额 45.4 亿元，合同签约面积 32.5 万平方米，分别同比增长 63.3% 和 85.7%，分别达到年初制定目标的 65% 和 71%。报告期内，公司加快开发步伐和加大开发力度，实现新开工面积达 66.5 万平方米，施工面积达到 344 万平米，公司持有的投资性房地产面积达到 72.5 万平方米。上半年，公司不断推动厦门、常熟、苏州、杭州、昆山、徐州、天津、南京、武汉等项目的物业销售推盘力度，进一步加强对外宣传和营销，取得了良好的市场反应和销售业绩。在下半年，公司将进一步加大商业地产项目的销售力度及推盘速度，不断提升专业团队管理水平，强化决策执行力度，确保公司全年目标的完成。截至 6 月底，公司持有土地储备 854 万平方米，为公司后续发展提供支持和保障，公司将按照既定的拓展计划，在适当的时机参与获取房地产项目的工作。

广场运营方面，公司商业综合体物业已形成上海、绍兴、苏州、常熟、昆山、徐州等地区为核心的长三角辐射圈，遍布各地的商业广场项目通过公司专业团队的精心管理，结合符合当地消费需求的业态搭配、新颖舒适的购物环境，使得各商业广场自开业以来，消费客流和经营业绩屡创新高。在满足庞大消费需求的同时，世茂广场更已成为所在地区娱乐文化消费的重要平台，报告期内，公司充分利用各地广场的商业平台，通过举办各类重要文娱活动，不仅吸引辐射区域内的广大消费群体，更以“世茂”特有的方式为城市注入了品质生活和丰富文化的全新内涵。下半年，公司将开业昆山世茂广场二期项目，该商业项目涵盖商业街、独幢商业等多种物业形态，不仅能够作为昆山世茂广场综合体商业的进一步延伸，而且必将成为昆山世茂广场成功商业模式与发展的延续。

百货经营方面，公司下属各家门店通过不断掌握城市消费群体的需求动向和

市场动态，主动调整经营策略和管理方式，尽力引入符合当地市场需要的知名品牌和优质商户，把握更为精确的客户定位，积极完善商品品类的配置和布局，努力培育门店各业态品牌商业氛围。公司将持续关注世茂百货各门店长期经营能力，注重考量百货商户的经营水平以及对于百货门店的贡献能力，力争把握下半年消费旺季的商业机遇，实现世茂百货各家门店经营收入显著增长。

影院投资方面，2012 年上半年的内地电影市场生机勃勃，据国家广电总局电影资金办数据显示，今年 1 至 6 月，全国电影票房收入约 80.7 亿元，相比 2011 年同期的增幅达 18%，电影市场规模在发展壮大。在中国内地电影市场保持强劲发展势头的背景下，世茂影院实现快速增长和发展，通过已投入运营的 10 家影院的共同努力，上半年实现营业收入约 0.46 亿元，同比增长 185%，并为超过 152 万人次提供了观影服务，各家门店在票房、衍生品、卖品等方面收入均实现大幅增长。报告期内，世茂影院紧密围绕年度战略规划和经营目标，进一步加强内部管理，不断提高专业团队效率和效能，提升跨部门协调和整合能力，并在影院管理、影片放映、非票房销售等方面开展各项深化和研究工作，以期确保全年经营业绩得到显著提升。下半年，世茂影院将有序开展对外拓展和新开影院工作，在新影院工程管理和开业筹备等方面加速推进，保质保量地完成开业任务和目标。

儿童事业发展方面，报告期内，“世天乐乐城”分别在富阳和无锡新增两家门店，使得已开业门店达到 12 家。上半年，儿童乐园根据门店经营和团队的实际工作情况，加强各家门店员工的培训和管理，以此进一步规范服务标准，提升服务品质，优化内部管理流程，增强门店运营能力。与此同时，通过不断尝试新的产品组合，丰富乐园游玩项目，探索差异化经营的商业模式，寻求在行业竞争中取得独特的发展轨迹。下半年，儿童乐园计划新增 4-5 家门店，将逐步开展研发新营业增长点的工作，力争乐园产品进行全面升级，并且将有序推动与国外富有经验的教育机构开展有关早教方面合作，充分发挥合作双方的各自优势，充分吸收国际教育机构先进的教学理念和管理方式，为儿童事业发展业绩进一步提升打下扎实基础。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

分行业	营业收入	营业成本	营业利	营业收入比	营业成本比	营业利润率
-----	------	------	-----	-------	-------	-------

			润率(%)	上期增减 (%)	上年增减 (%)	比上年增减 (%)
分行业						
房地产	3,139,159,115.40	1,914,978,538.58	39.00	-3.36	1.74	-3.05
配套建设	195,719,428.15	173,016,782.55	11.60			
百货零售	73,740,090.28	65,026,609.57	11.82	66.22	107.69	-17.61
酒店服务	44,211,377.86	17,847,265.02	59.63			
电影院业务	45,952,565.32	21,900,741.79	52.34	185.26	186.91	-0.27
物业管理服务	19,721,463.05	5,083,052.15	74.23			
其他	15,402,025.66	5,745,329.76	62.70	432.61	679.22	-11.80
合计	3,533,906,065.72	2,203,598,319.42	37.64	6.72	14.66	-4.32
分产品						
房地产销售	2,999,515,534.40	1,850,711,886.18	38.30	-3.87	-0.33	-2.19
房地产租赁	139,643,581.00	64,266,652.40	53.98	9.34	153.05	-26.13
配套建设	195,719,428.15	173,016,782.55	11.60			
百货业务	73,740,090.28	65,026,609.57	11.82	66.22	107.69	-17.61
酒店服务业务	44,211,377.86	17,847,265.02	59.63			
电影院业务	45,952,565.32	21,900,741.79	52.34	185.26	186.91	-0.27
物业管理服务 业务	19,721,463.05	5,083,052.15	74.23			
其他业务	15,402,025.66	5,745,329.76	62.70	432.61	679.22	-11.80
合计	3,533,906,065.72	2,203,598,319.42	37.64	6.72	14.66	-4.32

## 2、主营业务分地区情况

地区名称	营业收入	营业收入比上期增减(%)
华东地区	3,404,507,086.17	327.87
华北地区	119,099,003.61	-95.26
东北地区	8,958,731.26	85.56
西南地区	1,341,244.68	
合计	3,533,906,065.72	6.72

## 3、报告期内公司经营成果分析

## (1)报告期内公司经营成果分析

经营成果	2012年1-6月	2011年1-6月	增减额	增减幅度(%)	说明
营业收入	3,552,442,192.71	3,318,784,199.80	233,657,992.91	7.04	主要系报告期常熟、昆山、徐州、杭州和南京项目销售结转及租金收入

					所致。
营业利润	739,798,772.90	699,949,440.76	39,849,332.14	5.69	主要系报告期收入及投资收益增加所致。
利润总额	754,673,962.23	723,102,272.11	31,571,690.12	4.37	主要系本报告期收入及投资收益增加所致。
净利润	565,776,419.32	499,076,218.74	66,700,200.58	13.36	主要系报告期收入及投资收益增加所致。
归属于母公司所有者的净利润	596,532,579.15	480,906,513.90	115,626,065.25	24.04	主要系报告期收入及投资收益增加产生的利润。

## (2) 报告期内公司财务指标与财务状况分析

其他指标	2012年6月30日	2011年12月31日	增减额	增减幅度(%)	说明
每股净资产	10.29	8.82	1.47	16.67	主要系报告期实现利润及新增投资性房地产公允价值增值。
资产负债率	61.67	60.86	0.81	1.33	主要系报告期负债结构持续稳定，资产负债率稳中略升。
流动比率	1.50	1.54	-0.04	-2.60	主要系报告期加大商业地产的销售形成应收款增加及预付土地款和工程款增加所致。
速动比率	0.44	0.48	-0.04	-8.33	主要系报告期加大商业地产的预售形成应收款增长较大。
每股资本公积	6.00	5.03	0.97	19.28	主要系报告期新增投资性房地产公允价值增值所致。
每股未分配利润	3.12	2.61	0.51	19.54	主要系报告期实现利润所致。

## (3) 报告期公司资产构成比上期发生重大变动的说明

项目	2012年6月30日		2011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	说明
	金额	占总资产比重(%)	金额	占总资产比重(%)				
资产总计	34,640,670,342.94	100.00	33,006,559,643.26	100.00	-	1,634,110,699.68	4.95	
货币资金	4,199,440,192.67	12.12	5,015,390,584.92	15.20	-3.08	-815,950,392.25	-16.27	主要系报告期经营性支出及减少2家子公司货币资金持有量。
应收账款	734,209,179.85	2.12	293,229,721.75	0.89	1.23	440,979,458.10	150.39	主要系报告期增加销售。
预付款项	3,017,925,081.15	8.71	2,458,225,762.89	7.45	1.26	559,699,318.26	22.77	主要系报告期预付土地款及工程款增加。
其他应收	707,419,639.59	2.04	908,065,351.38	2.75	-0.71	-200,645,711.79	-22.10	主要系报告期往

款								来款减少。
长期股权投资	2,158,168,984.53	6.23	49,344,837.35	0.15	6.08	2,108,824,147.18	4,273.65	主要系报告期共同控制绍兴新世纪和福建新里程2家公司而采用权益法核算。
固定资产	775,431,523.03	2.24	1,058,422,419.13	3.21	-0.97	-282,990,896.10	-26.74	主要系报告期出售绍兴假日酒店。
短期借款	1,866,379,545.00	5.39	1,467,208,222.00	4.45	0.94	399,171,323.00	27.21	主要系调整负债结构,降低短期负债,减少支付压力。
一年内到期的非流动负债	1,521,100,000.00	4.39	3,216,669,237.75	9.75	-5.36	-1,695,569,237.75	-52.71	
预收款项	1,943,520,217.08	5.61	2,302,105,001.29	6.97	-1.36	-358,584,784.21	-15.58	主要系报告期徐州、常熟、昆山等项目与收入款结转收入及股份预收款结转收益所致。
其他应付款	4,909,548,596.77	14.17	3,123,444,361.17	9.46	4.71	1,786,104,235.60	57.18	主要系报告期增加了往来款。
长期借款	6,853,063,386.76	19.78	5,564,475,149.01	16.86	2.92	1,288,588,237.75	23.16	主要系报告期调整负债结构,增加长期借款,减少支付压力。
资本公积	7,024,973,759.19	20.28	5,892,468,817.11	17.85	2.43	1,132,504,942.08	19.22	主要系报告期新增投资性房地产公允价值增值所致。

## (4) 报告期费用同比发生重大变动的说明

项目	2012-6-30	2011-6-30	变动幅度%	变化原因
销售费用	132,098,902.56	97,498,725.64	35.49	同比增长,主要系报告期商铺租赁、电影院、乐乐城等商业业态规模扩大使得企划费用、物业经营费用增幅较大所致。
管理费用	248,214,218.46	174,809,668.01	41.99	同比增长,主要系报告期商业地产经营规模扩大及电影院、乐乐城等商业业态规模扩大使得人事费用、资产折旧费用增幅较大所致。
财务费用	46,299,988.47	69,100,487.27	-33.00	报告期内公司继续加强利息资本化管理。

## (5) 报告期公司现金流同比发生重大变动的说明

项目	2012-6-30	2011-6-30	变动幅度%	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	-1,146,598,770.17	-900,654,558.82	27.31	同比增长，主要系报告期销售现金流入与投入商业项目成本支出同步增长所致。
投资活动产生的现金流量净额	-253,273,403.35	-94,616,018.43	167.69	主要系报告期减少 2 家子公司而减少了现金持有量所致。
筹资活动产生的现金流量净额	583,321,354.42	1,615,398,202.48	-63.89	报告期内公司负债规模稳定，增长速度下降。

### (三) 公司投资情况

#### 1、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

#### 2、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

### (四) 报告期内现金分红政策的制定及执行情况

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。

## 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[2011]41号《关于做好上市公司2011年年度报告及相关工作的公告》及上海证交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2011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2011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。

报告期内，公司第五届董事会、监事会任期三年届满，公司严格按照《公司法》、《证券法》及《公司章程》的有关规定，积极开展了董事会、监事会换届选举工作。公司2011年度（第十九次）股东大会于2012年4月26日审议通过董事会、监事会换届选举方案，选举产生第六届董事会及监事会。

报告期内，根据中国证券监督管理委员会上海监管局《关于做好上海辖区上市公司实施内控规范有关工作的通知》（沪证监公司字[2012]41号）的相关要求，公司制定了《上海世茂股份有限公司2012年度内控规范实施工作方案》（以下简称：工作方案），该工作方案经公司2012年3月22日召开的第五届董事会第三十五次会议及第五届监事会第十四次会议审议通过，于2012年3月24日在指定信息网站公开披露。公司按照工作方案的要求，组织实施了内控各项工作，分别完成了确定内控实施范围工作、查找内控缺陷、编制内控缺陷清单等工作。下半年，公司将继续按照工作方案的工作计划，制定完成内控缺陷整改方案，落实缺陷整改，检查公司各层级的整改结果并进行改进，后续也将按中国证监会要求及

时披露内控实施情况。

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) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

2012 年 8 月 24 日经公司第六届董事会第四次会议通过了 2012 年半年度利润分配预案：以截至 2012 年 6 月 30 日公司总股本 1,170,595,338 元为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利人民币 1.60 元(含税)，合计派发现金股利 187,295,254.08 元，上述利润分配预案尚待股东大会批准。

## (三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## (四) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

## (五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

### 1、 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	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	A 股	600837	海通证券	49,358,984	36,081,246	347,462,398.98	100	0
合计				49,358,984	/	347,462,398.98	100	0

## (六) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

## (七) 报告期内公司重大关联交易事项

### 1、 与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)
昆山世茂新发展置业	受同一方	其他	提供劳	协议结合	210,469.09	210,469.09	13

有限公司	控制企业		务	市场情况			
绍兴世茂酒店投资管理 有限公司	受同一方 控制企业	其他	出售商 品	协议结合 市场情况	335,000,000.00	335,000,000.00	100
北京鹏丽花园房地产 发展有限公司	受同一方 控制企业	其他	提供劳 务	协议结合 市场情况	1,383,440.52	1,383,440.52	87
烟台世茂置业有限公司	受同一方 控制企业	其他	租出资 产	协议结合 市场情况	2,662,778.78	2,662,778.78	100

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；对公司财务报表未产生重大影响。

## (八) 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

<b>公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）</b>	
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
<b>公司对控股子公司的担保情况</b>	
报告期内对子公司担保发生额合计	10.53
报告期末对子公司担保余额合计（B）	57.865
<b>公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）</b>	
担保总额（A+B）	57.865
担保总额占公司净资产的比例(%)	48
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)	9.63
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	6.265
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	15.895

说明：

(1) 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 25,800 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 9,900 万元，相关担保尚未结束。

(2) 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 24,600 万元，相关担保尚未结束。

(3) 公司控股子公司福建世茂投资发展有限公司为公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司向中国工商银行股份有限公司南京钟山支行申请期限为 3 年、金额为人民币 40,000 万元的项目借款中的 2,500 万元提供连带保证担保，期限同借款期限。截至报告期末，该借款余额为 40,000 万元，相关担保尚未结束。

(4) 公司控股子公司福建世茂投资发展有限公司向兴业银行股份有限公司厦门分行、中国工商银行股份有限公司厦门市分行、交通银行股份有限公司厦门分行办理金额为人民币 165,000 万元，期限为 5 年的借款，公司为该借款提供人民币 45,325.5 万元连带责任保证担保，公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司为该借款提供人民币 38,824.5 万元连带责任保证担保。截至报告期末，相关担保尚未结束。

(5) 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 14,000 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 14,500 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 10,880 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兴业银行股份有限公司上海普陀支行办理金额为人民币 5,000 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 5,000 万元，相关担保尚未结束。

(7) 公司全资子公司世茂影院投资发展有限公司向中国工商银行股份有限公司上海青浦支行办理金额为人民币 5,000 万元, 期限为 0.5 年的借款, 公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截至报告期末, 该借款余额为 5,000 万元, 相关担保尚未结束。

(8) 公司全资子公司北京时代财富有限公司向中国民生银行股份有限公司总行营业部办理金额为人民币 100,000 万元, 期限为 4 年的借款, 公司为该借款提供人民币 100,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末, 该借款余额为 66,259 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向恒丰银行常熟支行办理金额为人民币 32,000 万元, 期限为 3 年的借款, 公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截至报告期末, 该借款余额为 32,000 万元, 相关担保尚未结束。

(10) 公司全资子公司昆山世茂房地产开发有限公司向招商银行股份有限公司昆山支行办理金额为人民币 50,000 万元, 期限为 3 年的借款, 公司为该借款提供人民币 30,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末, 该借款余额为 6,000 万元, 相关担保尚未结束。

(11) 公司全资子公司徐州世茂置业有限公司向中国银行股份有限公司徐州铜山支行办理金额为人民币 85,000 万元, 期限为 3 年的借款, 公司为该借款提供人民币 45,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末, 该借款余额为 46,500 万元, 相关担保尚未结束。

(12) 公司全资子公司杭州世茂置业有限公司向中国银行股份有限公司杭州支行办理金额为人民币 80,000 万元, 期限为 4 年的借款, 公司为该借款提供人民币 34,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末, 该借款余额为 67,000 万元, 相关担保尚未结束。

(13) 公司全资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办理金额为人民币 40,000 万元, 期限为 3 年的借款, 公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截至报告期末, 该借款余额为 15,000 万元, 相关担保尚未结束。

(14) 公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司向中国工商银行股份有限公司南京汉府支行办理金额为人民币 50,000 万元, 期限为 3 年的项目借款, 公司为该借款提供人民币 12,000 万元提供连带保证担保。截至报告期末, 该借款余额为 6,900 万元, 相关担保尚未结束。

(15) 公司全资子公司牡丹江茂源建材有限公司向山东省国际信托有限公司办理金额为人民币 70,000 万元, 期限为 1 年的借款, 公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截至报告期末, 该借款余额为 70,000 万元, 相关担保尚未结束。

(16) 公司全资子公司北京世茂新世纪百货有限公司向渤海国际信托有限公司办理金额为人民币 32,000 万元, 期限为 5 年的借款, 公司为该借款提供人民币 52,400 连带责任保证担保。

截至报告期末，该借款余额为 32,000 万元，相关担保尚未结束。

(17)公司全资子公司牡丹江茂源建材有限公司向青岛郁盛绿化工有限公司办理金额为人民币 4,000 万元，期限为 1 年的借款，公司全资子公司青岛世茂投资发展有限公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 4,000 万元，相关担保尚未结束。

(18)公司全资子公司上海世茂百货有限公司向中国银行股份有限公司上海市张江支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连带责任保证担保。截至本报告期末，该借款余额为 1,500 万元，相关担保尚未结束。

(19)公司全资子公司上海世堃贸易有限公司向深圳发展银行股份有限公司上海市花木支行支行办理金额为人民币 5,000 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截至本报告期末，该借款余额为 5,000 万元，相关担保尚未结束。

(20)公司全资子公司上海世堃贸易有限公司向中国银行股份有限公司上海市张江支行办理金额为人民币 2,000 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截至本报告期末，该借款余额为 2,000 万元，相关担保尚未结束。

(21)公司全资子公司上海世茂儿童娱乐设备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 1,300 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截至本报告期末，该借款余额为 1,300 万元，相关担保尚未结束。

(22)公司全资子公司上海世茂儿童娱乐设备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 2,000 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截至本报告期末，该借款余额为 2,000 万元，相关担保尚未结束。

(23)公司全资子公司上海世茂儿童玩具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 500 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截至本报告期末，该借款余额为 500 万元，相关担保尚未结束。

### 3、 委托理财及委托贷款情况

#### (1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

#### (2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

## 4、 其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

## (九) 承诺事项履行情况

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（0813HK）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（0813HK）及其实际控制人许荣茂先生承诺：“在世茂房地产（0813HK）公开披露对世茂股份有影响的信息前，在符合香港联合交易所有限公司证券上市规则的情况下，世茂房地产（0813HK）应及时将该信息告知世茂股份，以使世茂股份能依据其适用之法律、规则尽快披露该信息，及世茂股份股东不晚于世茂房地产（0813HK）股东知晓该信息。”	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。
	为避免在发行股份购买资产完成后可能构成的同业竞争，世茂房地产（0813HK）、许荣茂先生和世茂股份承诺将严格遵守三方签署的《不竞争协议》。	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。
	世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司签署《关于调整商标使用费的承诺函》，承诺如下：“在本次向特定对象发行股份购买资产完成后，世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司同意将许可商标由有偿使用调整为无偿使用，即世茂股份及其控股子公司在许可商标的有效期限（包括续展期限）内使用许可商标无须向世茂房地产及辉保投资有限公司支付任何费用。”	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、Peak International Limited（以下简称：世茂 BVI（商业））、北京世茂、上海世茂企业发展有限公司（以下简称：世茂企业）与世茂房地产（0813HK）五方签订《关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》并对交易目标公司及其子公司的资产完整性、合法性以及完全的所有权或使用权等事宜作出承诺。	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。
	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（0813HK）及世茂 BVI（商业）于 2008 年 5 月 23 日出具《关于办理土地使用权证的承诺函》。	报告期内，上述各方严格履行了相关承诺。
	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（0813HK）承诺向世茂股份董事会推选的董事人数占董事会成员总数的比例不高于 50%，同时，世茂房地产（0813HK）将采取一切合理的措施，促使世茂股份在独立董事占董事会成员人数 1/3 的基础上，再增设独立董事。	报告期内，世茂房地产（0813HK）严格履行相关承诺。

**(十) 聘任、解聘会计师事务所情况**

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

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

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

**(十二) 其他重大事项的说明**

本报告期公司无其他重大事项。

**(十三) 信息披露索引**

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
上海世茂股份有限公司公告	《上海证券报》B24	2012年1月12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三十五次会议决议公告	《上海证券报》18	2012年3月24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十四次会议决议公告	《上海证券报》18	2012年3月24日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司2012年预计发生日常关联交易公告	《上海证券报》18	2012年3月24日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告	《上海证券报》18	2012年3月24日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司2011年年度报告摘要	《上海证券报》18	2012年3月24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三十六次会议决议公告	《上海证券报》封十一	2012年4月6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十五次会议决议公告	《上海证券报》封十一	2012年4月6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》封十一	2012年4月6日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司2011年度（第十九次）股东大会的通知	《上海证券报》封十一	2012年4月6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》B48	2012年4月18日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司2011年度（第十九次）股东大会决议公告	《上海证券报》B114	2012年4月27日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司2012年第一季度报告	《上海证券报》101	2012年4月28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六届董事会第一次会议决议公告	《上海证券报》101	2012 年 4 月 28 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六届监事会第一次会议决议公告	《上海证券报》101	2012 年 4 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨重大资产重组的限售流通股上市公告	《上海证券报》B42	2012 年 5 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公告	《上海证券报》B19	2012 年 5 月 23 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六届董事会第二次会议决议公告	《上海证券报》B31	2012 年 5 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》B31	2012 年 5 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 2012 年第一次临时股东大会的通知	《上海证券报》B31	2012 年 5 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公告	《上海证券报》B37	2012 年 5 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海世茂股份有限公司 2012 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》B28	2012 年 6 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证券事务代表辞职的公告	《上海证券报》B32	2012 年 6 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 七、财务会计报告（未经审计）

### （一）财务报表

#### 合并资产负债表

2012年6月30日

编制单位：上海世茂股份有限公司

金额单位：元

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	4,199,440,192.67	5,015,390,584.92	短期借款	五、18	1,866,379,545.00	1,467,208,222.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产		-		拆入资金			
应收票据	五、2	1,500,000.00		交易性金融负债		-	
应收账款	五、4	734,209,179.85	293,229,721.75	应付票据	五、19	8,000,000.00	51,320,500.00
预付款项	五、6	3,017,925,081.15	2,458,225,762.89	应付账款	五、20	2,257,529,626.57	2,460,456,538.57
应收保费				预收款项	五、21	1,943,520,217.08	2,302,105,001.29
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息		-		应付职工薪酬	五、22	13,119,206.23	9,651,674.83
应收股利	五、3	-	11,000,000.00	应交税费	五、23	300,229,421.67	338,345,841.08
其他应收款	五、5	707,419,639.59	908,065,351.38	应付利息	五、24	78,694,828.05	50,889,664.62
买入返售金融资产				应付股利		-	-
存货	五、7	10,717,295,878.03	11,413,405,188.49	其他应付款	五、25	4,909,548,596.77	3,123,444,361.17

一年内到期的非流动资产		-		应付分保账款			
其他流动资产		-		保险合同准备金			
流动资产合计		19,377,789,971.29	20,099,316,609.43	代理买卖证券款			
非流动资产：				代理承销证券款			
发放贷款及垫款				一年内到期的非流动负债	五、26	1,521,100,000.00	3,216,669,237.75
可供出售金融资产	五、8	347,462,398.98	267,362,032.86	其他流动负债		-	-
持有至到期投资		-		流动负债合计		12,898,121,441.37	13,020,091,041.31
长期应收款		-		非流动负债：			
长期股权投资	五、10	2,158,168,984.53	49,344,837.35	长期借款	五、27	6,853,063,386.76	5,564,475,149.01
投资性房地产	五、11	11,212,998,254.61	10,808,300,000.00	应付债券			-
固定资产	五、12	775,431,523.03	1,058,422,419.13	长期应付款			-
在建工程		-		专项应付款			-
工程物资		-		预计负债			-
固定资产清理		-		递延所得税负债	五、15	1,612,388,849.72	1,501,686,061.05
生产性生物资产		-		其他非流动负债			-
油气资产		-		非流动负债合计		8,465,452,236.48	7,066,161,210.06
无形资产	五、13	179,100,224.09	200,925,673.90	负债合计		21,363,573,677.85	20,086,252,251.37
开发支出		-	-	所有者权益(或股东权益)：			
商誉		-	-	实收资本(或股本)	五、28	1,170,595,338.00	1,170,595,338.00
长期待摊费用	五、14	89,440,778.67	68,172,436.14	资本公积	五、29	7,024,973,759.19	5,892,468,817.11
递延所得税资产	五、15	500,278,207.74	454,715,634.45	减：库存股		-	-
其他非流动资产		-	-	专项储备			
非流动资产合计		15,262,880,371.65	12,907,243,033.83	盈余公积	五、30	199,580,886.98	199,580,886.98
				一般风险准备			

				未分配利润	五、31	3,647,652,016.28	3,051,119,437.13
				外币报表折算差额		6,008,007.60	6,008,008.23
				归属于母公司所有者权益合计		12,048,810,008.05	10,319,772,487.45
				少数股东权益		1,228,286,657.04	2,600,534,904.44
				所有者权益合计		13,277,096,665.09	12,920,307,391.89
资产总计		34,640,670,342.94	33,006,559,643.26	负债和所有者权益总计		34,640,670,342.94	33,006,559,643.26

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：

张杰

### 合并利润表

2012 年 1-6 月

编制单位：上海世茂股份有限公司

金额单位：元

项目	附注	本期金额	上年同期金额	项目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入		3,552,442,192.71	3,318,784,199.80	三、营业利润(亏损以“—”号填列)		739,798,772.90	699,949,440.76
其中：营业收入	五、32	3,552,442,192.71	3,318,784,199.80	加：营业外收入	五、40	17,096,779.95	23,666,388.81
利息收入				减：营业外支出	五、41	2,221,590.62	513,557.46
已赚保费				其中：非流动资产处置损失		50,520.03	26,450.48
手续费及佣金收入							
				四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		754,673,962.23	723,102,272.11
二、营业总成本		3,051,990,764.90	2,626,547,228.93	减：所得税费用	五、42	188,897,542.91	224,026,053.37
其中：营业成本	五、32	2,203,631,325.42	1,921,919,576.13				
利息支出				五、净利润(净亏损以“—”号填列)		565,776,419.32	499,076,218.74
手续费及佣金支出				归属于母公司所有者的净利润		596,532,579.15	480,906,513.90
退保金				少数股东损益		-30,756,159.83	18,169,704.84

赔付支出净额							
提取保险合同准备金净额							
保单红利支出				六、每股收益：			
分保费用				(一)基本每股收益	十二、2	0.51	0.41
营业税金及附加	五、33	422,467,306.49	355,301,205.50	(二)稀释每股收益	十二、2	0.51	0.41
销售费用	五、34	132,098,902.56	97,498,725.64				
管理费用	五、35	248,214,218.46	174,809,668.01				
财务费用	五、36	46,299,988.47	69,100,487.27	七、其他综合收益	五、44	1,002,787,123.48	1,036,936,795.44
资产减值损失	五、39	-720,976.50	7,917,566.38				
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、37	-	2,577,287.08				
投资收益(损失以“-”号填列)	五、38	239,347,345.09	5,135,182.81	八、综合收益总额		1,568,563,542.80	1,536,013,014.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		239,347,345.09	-277,004.09	归属于母公司所有者的综合收益总额		1,729,037,520.60	1,517,843,309.34
汇兑收益(损失以“-”号填列)				归属于少数股东的综合收益总额		-160,473,977.80	18,169,704.84

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：张杰

### 合并现金流量表

2012 年 1-6 月

编制单位：上海世茂股份有限公司

金额单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
----	----	------	------	----	----	------	------

一、经营活动产生的现金流量：				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		27,498,365.54	49,772,178.33
销售商品、提供劳务收到的现金		3,919,210,037.50	3,467,229,913.45	投资支付的现金		30,000,000.00	46,460,000.00
客户存款和同业存放款项净增加额			-	质押贷款净增加额			-
向中央银行借款净增加额			-	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
向其他金融机构拆入资金净增加额			-	支付其他与投资活动有关的现金		207,125,038.01	-
收到原保险合同保费取得的现金			-	投资活动现金流出小计		264,623,403.55	96,232,178.33
收到再保险业务现金净额			-	投资活动产生的现金流量净额		-253,273,403.35	-94,616,018.43
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			-	三、筹资活动产生的现金流量：			
收到的税费返还			818,930.37	吸收投资收到的现金		60,000,000.00	300,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	五、45	957,948,972.23	679,257,125.44	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		60,000,000.00	300,000,000.00
经营活动现金流入小计		4,877,159,009.73	4,147,305,969.26	取得借款收到的现金		3,675,499,000.00	2,847,408,853.03
购买商品、接受劳务支付的现金		3,722,454,649.92	2,333,202,245.71	发行债券收到的现金			

客户贷款及垫款净增加额			-	收到其他与筹资活动有关的现金		-	
存放中央银行和同业款项净增加额			-	筹资活动现金流入小计		3,735,499,000.00	3,147,408,853.03
支付原保险合同赔付款项的现金			-	偿还债务支付的现金		2,703,308,677.00	1,301,607,000.00
支付利息、手续费及佣金的现金			-	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		423,272,602.83	205,577,315.49
支付保单红利的现金			-	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付给职工以及为职工支付的现金		132,905,398.84	100,306,856.25	支付其他与筹资活动有关的现金	五、45	25,596,365.75	24,826,335.06
支付的各项税费		818,680,999.71	595,665,694.29	筹资活动现金流出小计		3,152,177,645.58	1,532,010,650.55
支付其他与经营活动有关的现金	五、45	1,349,716,731.43	2,018,785,731.83	筹资活动产生的现金流量净额		583,321,354.42	1,615,398,202.48
经营活动现金流出小计		6,023,757,779.90	5,047,960,528.08				
经营活动产生的现金流量净额		-1,146,598,770.17	-900,654,558.82				
				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		600,426.85	-4,983,978.20
二、投资活动产生的现金流量：							
收回投资收到的现金							
取得投资收益收到的现金		11,000,000.00	1,612,186.90	五、现金及现金等价物净增加额		-815,950,392.25	615,143,647.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		350,000.20	3,973.00	加：期初现金及现金等价物余额		5,015,390,584.92	4,060,863,433.89
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		11,350,000.20	1,616,159.90	六、期末现金及现金等价物余额		4,199,440,192.67	4,676,007,080.92

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：张杰

### 合并所有者权益变动表

2012 年 1-6 月

编制单位：上海世茂股份有限公司

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	5,892,468,817.11	-	-	199,580,886.98	-	3,051,119,437.13	6,008,008.23	2,600,534,904.44	12,920,307,391.89
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	5,892,468,817.11	-	-	199,580,886.98	-	3,051,119,437.13	6,008,008.23	2,600,534,904.44	12,920,307,391.89
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	1,132,504,942.08	-	-	-	-	596,532,579.15	-0.63	-1,372,248,247.40	356,789,273.20
(一)净利润							596,532,579.15		-30,756,159.83	565,776,419.32
(二)其他综合收益		1,132,504,942.08						-0.63	-129,717,817.97	1,002,787,123.48

上述(一)和(二)小计	-	1,132,504,942.08	-	-	-	-	596,532,579.15	-0.63	-160,473,977.80	1,568,563,542.80
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,234,830,000.00	-1,234,830,000.00
1、所有者投入资本									-1,234,830,000.00	-1,234,830,000.00
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										-

(七)其他					-				23,055,730.40	23,055,730.40
四、本期期末余额	1,170,595,338.00	7,024,973,759.19	-	-	199,580,886.98	-	3,647,652,016.28	6,008,007.60	1,228,286,657.04	13,277,096,665.09

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：张杰

合并所有者权益变动表（续表）

2012 年 1-6 月

编制单位：上海世茂股份有限公司

项目	上期金额									
	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	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	5,003,148,281.58	-	-	199,580,886.98	-	1,867,400,169.30	657,403.04	1,938,830,883.68	10,180,212,962.58
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年初余额	1,170,595,338.00	5,003,148,281.58	-	-	199,580,886.98	-	1,867,400,169.30	657,403.04	1,938,830,883.68	10,180,212,962.58
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	889,320,535.53	-	-	-	-	1,183,719,267.83	5,350,605.19	661,704,020.76	2,740,094,429.31
(一)净利润							1,183,719,267.83		52,198,542.22	1,235,917,810.05
(二)其他综合收益		889,320,535.53						5,350,605.19	129,675,478.54	1,024,346,619.26
上述(一)和(二)小计	-	889,320,535.53	-	-	-	-	1,183,719,267.83	5,350,605.19	181,874,020.76	2,260,264,429.31
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	479,830,000.00	479,830,000.00

1、所有者投入资本									479,830,000.00	479,830,000.00
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										-
(七)其他										
四、本期期末余额	1,170,595,338.00	5,892,468,817.11	-	-	199,580,886.98	-	3,051,119,437.13	6,008,008.23	2,600,534,904.44	12,920,307,391.89

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：张杰

## 母公司资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位：上海世茂股份有限公司

金额单位：元

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,606,769,884.36	421,623,702.52	短期借款		801,880,000.00	148,000,000.00
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款	十一、1	5,386,517.03	9,718,570.59	应付账款		130,981.41	9,453.09
预付款项		-	95,726.50	预收款项		2,778,584.21	312,309,792.06
应收利息		-	-	应付职工薪酬		257,802.10	153,431.64
应收股利		6,800,000.00	17,800,000.00	应交税费		1,378,262.75	3,646,577.05
其他应收款	十一、2	5,382,934,458.59	4,678,390,597.18	应付利息		-	10,421,569.48
存货		-	-	应付股利		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	其他应付款		10,448,528,748.12	8,951,882,407.32
其他流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		1,072,000,000.00	1,257,000,000.00
流动资产合计		7,001,890,859.98	5,127,628,596.79	其他流动负债		-	-
非流动资产：				流动负债合计		12,326,954,378.59	10,683,423,230.64
可供出售金融资产		347,462,398.98	267,362,032.86	非流动负债：			
持有至到期投资		-	-	长期借款		1,346,504,560.77	1,197,054,560.77
长期应收款		-	-	应付债券		-	-
长期股权投资	十一、3	12,270,404,174.04	11,775,145,930.97	长期应付款		-	-
投资性房地产		462,300,000.00	462,300,000.00	专项应付款		-	-

固定资产		3,175,175.30	3,494,301.88	预计负债		-	
在建工程		-	-	递延所得税负债		163,700,984.14	143,675,892.61
工程物资		-	-	其他非流动负债		-	-
固定资产清理		-	-	非流动负债合计		1,510,205,544.91	1,340,730,453.38
生产性生物资产		-	-	负债合计		13,837,159,923.50	12,024,153,684.02
油气资产		-	-	所有者权益(或股东权益):			
无形资产		451,358.07	818,653.99	实收资本(或股本)		1,170,595,338.00	1,170,595,338.00
开发支出		-	-	资本公积		4,324,046,972.66	3,775,480,158.79
商誉		-	-	减: 库存股		-	
长期待摊费用		-	-	专项储备			
递延所得税资产		13,906,670.68	51,162,280.36	盈余公积		138,646,959.07	138,646,959.07
其他非流动资产		-	-	一般风险准备			
非流动资产合计		13,097,699,777.07	12,560,283,200.06	未分配利润		629,141,443.82	579,035,656.97
				所有者权益(或股东权益)合计		6,262,430,713.55	5,663,758,112.83
资产总计		20,099,590,637.05	17,687,911,796.85	负债和所有者权益(或股东权益)总计		20,099,590,637.05	17,687,911,796.85

法定代表人: 许薇薇

主管会计工作负责人: 陈汝侠

会计机构负责人: 张杰

### 母公司利润表

2012 年 1-6 月

编制单位: 上海世茂股份有限公司

金额单位: 元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	24,427,638.79	68,147,062.09	三、利润总额(亏损总额以		87,361,396.53	6,948,311.48

				“—”号填列)			
减：营业成本	十一、4	345,120.96	4,785,291.86	减：所得税费用		37,255,609.68	-431,866.44
营业税金及附加		2,385,443.56	6,032,420.14				
销售费用		328,582.80	660,316.20	四、净利润(净亏损以“—”号填列)		50,105,786.85	7,380,177.92
管理费用		39,292,866.79	46,137,900.00				
财务费用		77,018,526.85	13,762,451.40				
资产减值损失		-3,906,343.02	1,727,465.78	五、每股收益：			
加：公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		-		(一)基本每股收益			
投资收益(损失以“—”号填列)	十一、5	178,338,957.83	11,913,308.19	(二)稀释每股收益			
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)		87,302,398.68	6,954,524.90	六、其他综合收益		548,566,813.87	-16,777,779.39
加：营业外收入		63,942.21	304.04				
减：营业外支出		4,944.36	6,517.46				
其中：非流动资产处置损失				七、综合收益总额		598,672,600.72	-9,397,601.47

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：张杰

### 母公司现金流量表

2012 年 1-6 月

编制单位：上海世茂股份有限公司

金额单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		433,148.88	1,290,539.24
销售商品、提供劳务收到的现金		17,698,320.23	28,744,179.19	投资支付的现金		200,000,000.00	1,588,495,995.50
收到的税费返还				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
收到其他与经营活动有关的现金		5,591,148,476.39	6,137,507,671.05	支付其他与投资活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		5,608,846,796.62	6,166,251,850.24	投资活动现金流出小计		200,433,148.88	1,589,786,534.74
购买商品、接受劳务支付的现金			5,367,560.48	投资活动产生的现金流量净额		-181,193,148.88	-1,588,170,374.84
支付给职工以及为职工支付的现金		29,736,520.56	19,974,175.11	三、筹资活动产生的现金流量：			
支付的各项税费		10,008,447.95	4,413,515.53	吸收投资收到的现金			
支付其他与经营活动有关的现金		4,697,236,011.07	5,488,673,340.29	取得借款收到的现金		1,599,330,000.00	750,000,000.00
经营活动现金流出小计		4,736,980,979.58	5,518,428,591.41	发行债券收到的现金			
经营活动产生的现金流量净额		871,865,817.04	647,823,258.83	收到其他与筹资活动有关的现金			
				筹资活动现金流入小计		1,599,330,000.00	750,000,000.00
				偿还债务支付的现金		981,000,000.00	
				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		115,329,631.32	55,111,474.70
二、投资活动产生的现金流量：				支付其他与筹资活动有关的现金		8,526,855.00	19,157,377.78

收回投资收到的现金				筹资活动现金流出小计		1,104,856,486.32	74,268,852.48
取得投资收益收到的现金		11,000,000.00	1,612,186.90	筹资活动产生的现金流量净额		494,473,513.68	675,731,147.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		240,000.00	3,973.00	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		8,000,000.00		五、现金及现金等价物净增加额		1,185,146,181.84	-264,615,968.49
收到其他与投资活动有关的现金				加：期初现金及现金等价物余额		421,623,702.52	708,527,523.52
投资活动现金流入小计		19,240,000.00	1,616,159.90	六、期末现金及现金等价物余额		1,606,769,884.36	443,911,555.03

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：张杰

### 母公司所有者权益变动表

2012 年 1-6 月

编制单位：上海世茂股份有限公司

项目	本期金额							
	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	所有者权益 合计
一、上年年末余额	1,170,595,338.00	3,775,480,158.79	-	-	138,646,959.07	-	579,035,656.97	5,663,758,112.83
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	1,170,595,338.00	3,775,480,158.79	-	-	138,646,959.07	-	579,035,656.97	5,663,758,112.83
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	548,566,813.87	-	-	-	-	50,105,786.85	598,672,600.72

(一)净利润							50,105,786.85	50,105,786.85
(二)其他综合收益		548,566,813.87						548,566,813.87
上述(一)和(二)小计	-	548,566,813.87	-	-	-	-	50,105,786.85	598,672,600.72
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入资本	-							-
2、股份支付计入所有者权益的金额								-
3、其他		-						-
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积								-
2、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								-
(七)其他								
四、本期期末余额	1,170,595,338.00	4,324,046,972.66	-	-	138,646,959.07	-	629,141,443.82	6,262,430,713.55

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：张杰

### 母公司所有者权益变动表

2012 年 1-6 月

编制单位：上海世茂股份有限公司

金额单位：元

项目	上年同期金额							
	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	所有者权益 合计
一、上年年末余额	1,170,595,338.00	3,835,826,042.73			138,646,959.07		378,769,183.55	5,523,837,523.35
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他							88,266,334.37	88,266,334.37
二、本年年初余额	1,170,595,338.00	3,835,826,042.73	-	-	138,646,959.07	-	467,035,517.92	5,612,103,857.72
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-60,345,883.94	-	-	-	-	112,000,139.05	51,654,255.11
(一)净利润							112,000,139.05	112,000,139.05
(二)其他综合收益		-60,345,883.94						-60,345,883.94
上述(一)和(二)小计	-	-60,345,883.94	-	-	-	-	112,000,139.05	51,654,255.11
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入资本								-
2、股份支付计入所有者权益的金额								-
3、其他								-
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积								-
2、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								-
(七)其他								
四、本期期末余额	1,170,595,338.00	3,775,480,158.79	-	-	138,646,959.07	-	579,035,656.97	5,663,758,112.83

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：张杰

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

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

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

2007年10月，公司与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，股本为

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）

本财务报告由公司董事会于 2012 年 8 月 24 日批准同意报出。

## 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。

本报告涉及期间为 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日。

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

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

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

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

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

## 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(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) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期

损益。关联方应收款项不计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

①确定组合的依据

单项金额不重大且可以按账龄作为信用风险特征划分的应收款项组合。

②按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法。

③账龄分析法

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内(含 1 年)	0.50%	0.50%

1-2 年	10.00%	10.00%
2-3 年	20.00%	20.00%
3-4 年	30.00%	30.00%
4-5 年	40.00%	40.00%
5 年以上	80.00%	80.00%

#### 计提坏账准备的说明:

对于经单独测试后未减值的以及其他部分应收款项按账龄分析法计提坏账准备。公司对关联方往来期末余额不计提坏账准备。

#### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

①单项金额不重大但无法按账龄作为信用风险划分特征的应收款项。

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

#### (4) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

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

## 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。

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、已出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于

出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。

(2) 公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 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
房屋及建筑物	20 年-40 年	0%-10%	2.50%-4.50%
运输设备	4 年-8 年	5%	11.88-23.75%
电子设备	4 年-8 年	5%	11.88-23.75%
家具用具	4 年-5 年	5%	19.00-23.75%
其他设备	5 年-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。使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

(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%，6%。根据财税（2011）110 号关于印发《营业税改增值税试点方案》的通知，上海世茂股份有限公司的技术服务费收入由缴纳营业税改为缴纳增值税。

营业税税率 5%。

企业所得税：公司及控股子公司执行 25%的企业所得税税率。

本期企业所得税税率、税收优惠政策较上期无重大变化。

#### 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、租赁和室内装饰业务, 物业管理与服务; 会所内乒乓球室、咖啡吧、台球室、棋牌室、健身、游泳池(限福州分公司经营)。(以上经营范围涉及许可经营项目的, 应在取得有关部门的许可后方可经营。)
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	许可经营项目: 在批准受让的 NO.2003G22 地块上进行房地产开发、建设; 酒店、附设商场的经营(仅供分支机构使用)。一般经营项目: 在批准受让的 NO.2003G22 地块上进行房地产出售、出租; 酒店、附设商场及相关配套服务设施的管理及咨询服务; 物业管理; 房地产中介咨询。
上海世堃贸易有限公司 <sup>1</sup>	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、金属材料、矿产品(除专控)、铜材、石材、电线电缆、机电设备及配件、家用电器、五金交电、办公用品、橡塑制品、装饰装修材料、冷库设备、化工产品(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)的销售, 商务信息咨询(除经纪), 企业形象策划, 电脑图文设计、制作, 计算机领域内的技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让、物业管理, 仓储服务(除危险品), 从事货物与技术的进出口业务, 园林绿化。(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件证经营)
昆山世茂华东商城开发有限公司	有限公司 (法人独资)	江苏省 昆山市	房地产开发	15,000 万元	许可经营项目: 商业房地产及其配套设施的开发、建设、销售、出租、一般经营项目: 物业管理; 百货销售。
牡丹江茂源建材贸易有限公司	有限责任公司 (自然人投资或控股的法人独资)	黑龙江省 绥芬河市	建材销售	2,000 万元	建筑材料(不含木材)、机电设备、机电材料、家用电器、装饰装修材料及其配件的批发、销售代理(拍卖除外); 从事货物进出口、技术进出口(法律、行政法

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
					规禁止的项目除外、限制的项目取得许可证后方可经营)。
黑龙江世茂物业管理 有限公司	有限责任公司 (法人独资)	黑龙江省 牡丹江市	物业管理	2,000 万元	物业管理(在资质证书规定的范围内从事经营); 商业项目策划、推广、招商、经营、管理, 项目投资及管理咨询; 经销针纺织品、服装鞋帽、珠宝首饰、日用百货、日化用品、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、机械电器设备、金属材料; 房屋中介服务, 广告设计、代理、发布, 婚纱摄影; 房屋出租、销售, 室内外装潢、停车场管理; 销售购物智能卡。
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	25,000 万元	日用百货、建筑材料、金属材料、矿产品(除专控)、钢材、石材、电线电缆、机电设备及配件、家用电器、五金交电、针纺织品、钟表、眼镜(除隐形眼镜)、文化用品、工艺美术品、装饰装潢材料、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)、橡塑制品、冷库设备、汽车配件、劳防用品、通信设备及器材、搪瓷器皿的销售, 商务信息咨询(除经纪), 企业策划, 计算机图文设计、制作, 制作、设计、并利用自有媒体发布各类广告, 从事计算机领域内的技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让, 收费停车场服务, 物业管理, 仓储服务(除危险品), 从事货物与技术的进出口业务。园林绿化。
北京茂悦盛欣企 业管理有限公司 <sup>92</sup>	有限责任公司 (法人独资)	北京市	房地产开发	5,000 万元	企业管理服务; 物业管理; 停车场服务; 出租商业用房; 销售机械设备、五金交电、建筑材料)
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、文化用品、工艺美术品、装潢材料、电子产品、仪器仪表、计量衡器、服装鞋帽、办公用品、家俱、汽车配件、劳防用品、通信设备(不含无线发

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
					射装置、卫星地面接受设施)、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, 但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外; 承办设计、制作、代理、发布国内各类广告; 房屋出租, 物业管理。批发兼零售散包装食品, (有效期至 2013 年 11 月 30 日)。(以上经营范围涉及许可经营项目的, 应在取得有关部门的许可后方可经营)
芜湖世茂商业运营有限责任公司	有限责任公司 (法人独资)	安徽省 芜湖市	商业运营	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; 国内贸易; 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、家居装饰、装潢材料、机械电器设备、建筑材料的零售及批发; 货物进出口、技术进出口(法律法规禁止的除外); 婚纱摄影
苏州世茂商业运营有限公司	有限公司 (法人独资)私营	江苏省 苏州市	商业运营	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、装潢材料、仪器仪表, 计量衡器、服装鞋帽、办公用品、家具、保健品、非危险性化工原料、汽车配件、劳保用品、通信设备及器材、搪瓷器皿; 代售邮票, 经营和代理各类商品及技术的进出口业务; 房屋出租; 物业管理; 商业信息咨询
沈阳世茂新世纪百货有限公司	有限责任公司 (法人独资)	辽宁省 沈阳市	销售百货	2,000 万元	许可经营项目: 预包装食品(酒类)零售, 一般经营项目: 五金交电、家具、纺织品、服装及日用品、文化体育用品及器材、装潢材料、仪器仪表、计量衡器、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、家用电器、电子产品、建筑材料、金属材料、矿产品、钢材、石材、电线电缆、机械电子设备、办公用品、橡胶制品、塑料制品、制冷设备批发、零

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
					售，自营和代理各类商品和技术的进出口(但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)；设计、制作、发布、代理国内外各类广告；房屋、场地出租；物业管理；商务信息咨询(以上项目法律法规禁止的及应经审批而未获批准的项目除外)；停车服务；企业形象策划；电脑平面设计；计算机技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让；仓储服务(不含危险化学品)；园林绿化工程设计、施工。
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	前置许可经营项目：零售预包装食品，零售散装食品(有效期至 2013 年 11 月 31 日)一般经营项目：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、化妆品、珠宝及金银制品、金银首饰、家用电器、体育用品及器械、其他日用品、化工原料(不含化学危险品)、汽车配件、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，超市管理、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)。
大连铭鑫投资咨询有限公司	有限责任公司(法人 独资)	辽宁省 大连市	项目投资	1,000 万元	项目投资(专项审批除外)；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)
大连志翔投资咨询有限公司	有限责任公司(法人 独资)	辽宁省 大连市	项目投资	1,000 万元	项目投资(专项审批除外)；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)
大连旭辉投资咨询有限公司	有限责任公司(法人 独资)	辽宁省 大连市	项目投资	1,000 万元	项目投资(专项审批除外)；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)
大连盛欣投资咨询有限公司	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	项目投资(专项审批除外)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	有限责任公司(法人)	辽宁省	项目投资	1,000 万元	项目投资(专项审批除外)；市政工程、土石方工程、

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
有限公司	独资)	大连市			给排水管网工程施工(以上凭资质证书经营)
大连嘉实投	有限责任公司(法人	辽宁省	项目投资	1,000 万元	项目投资(专项审批除外); 市政工程、土石方工程、
有限公司	独资)	大连市			给排水管网工程施工(以上凭资质证书经营)
杭州世茂世纪	有限责任公司	浙江省	房地产开发	84,000 万元	许可经营项目: 房地产的开发建设、出租、出售。一
置业有限公司	(法人独资)	杭州市			般经营项目: 物业管理(凭资质证书经营)(上述经营范围 不含国家法律法规规定禁止、限制、和许可经营的项 目)
济南世茂置	其他责任公司	山东省	房地产开发	14,6000 万元	房地产开发, 销售, 物业管理(不含土地成片开发及
业有限公司		济南市			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)
青岛世奥投资	有限责任公司	山东省	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
发展有限公司		青岛市			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(以上范围 需经许可经营的, 须凭许可证经营)
常熟世茂商业	有限公司	江苏省	商业运营	50 万元	商业项目策划、推广、招商、经营、管理, 室内外装
经营有限公司	(法人独资)私营	常熟市			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、 机械电器设备、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	有限责任公司(外	湖北省	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
置业有限公司	商投资企业投资)	武汉市			管理服务(国家有专项规定的项目经审批后或凭有效 许可证经营)
上海世茂股份	有限公司	香港	投资管理和咨	美元 1 万元	房地产投资管理咨询

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
投资管理顾问 (香港)有限公司			询		
荣帆有限公司	有限公司	香港	投资管理和咨 询	港元 1 元	房地产投资管理咨询
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	许可经营项目：零售预包装食品、散装食品、一般经营范围：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、服装鞋帽、家具、机械设备、电子产品、照相器材、体育用品；验光配镜；维修家用电器；修鞋；维修钟表；货物进出、技术进出口、代理进出口；设计、制作、代理，发布广告；企业管理咨询；物业管理；摄影扩印服务；打字、复印服务；打字、复印服务；承办展览展示活动；机动车公共停车场服务。
芜湖世茂百 货有限公司	有限责任公司 (自然人投资或控股 的法人独资)	安徽省 芜湖市	销售百货	3,000 万元	预包装食品兼散装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)零售(许可证有效期至 2014 年 4 月 1 日), 保健食品零售(许可证有效期至 2013 年 12 月 14 日), 物业管理(凭资质证经营), 日用百货、服饰类、婴童用品、儿童玩具、电子产品、五金交电(不含电动车)、装潢材料、仪表仪器、计量衡器、鞋帽、办公用品、体育用品、运动器械、照摄器材及设备、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、通信设备(不含无线电发射装置、卫星地面接收设施)、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, 但国家限定公司经营或禁止出口的商品和技术除外; 设计、制作、代理、发布国内各类广告、房屋出租。
上海菲慕思 商务信息咨	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市	商务信 息咨询	5,000 万元	商务信息咨询, 投资咨询, 资产管理, 在电子支付科技领域内从事技术开发、技术转让、技术服务、技术

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
询有限公司					咨询, 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验), 会展服务, 日用百货、工艺礼品、办公用品、家用电器、计算机及软硬件、建筑装潢材料的销售。(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)
世茂影院投资发展有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市	投资管理 和咨询	10,000 万元	投资咨询(除专项审批), 企业管理。(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)
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	电影放映及影 院管理	600 万元	许可经营项目: 电影放映(电影放映经营许可证有效期至 2014 年 12 月 31 日止)。零售: 预包装食品, 散装食品(食品流通许可证有效期至 2013 年 12 月 5 日)。一般经营项目: 影院管理; 批发、零售: 工艺美术品、日用百货、服装服饰、玩具、音响器材; 会展服务; 摄影服务; 设计、制作、代理、发布: 国内各类广告(网络广告除外)提供演出场所。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)
苏州世茂影院管理有限公司	有限公司 (法人独资)私营	江苏省 苏州市	电影放映及影 院管理	900 万元	许可经营范围: 电影放映; 零售: 预包装食品。一般经营项目: 影院管理, 会展会务服务; 摄影服务; 销售: 工艺美术品、日用百货、服装服饰、玩具、音响器材; 提供演出场所。
昆山世茂影院管理有限公司	有限公司 (法人独资)内资	江苏省 苏州市	电影放映及影 院管理	900 万元	许可经营项目: 电影放映; 预包装食品零售。一般经营项目: 影院管理, 会展会务服务; 工艺美术品、日用百货、服装服饰、玩具、音响器材销售; 摄影服务; 房屋租赁服务。
烟台世茂影院管理有限公司	有限责任公司(法人 独资)	山东省 烟台市	电影放映及影 院管理	900 万元	前置许可经营项目: 电影放映(有效期至 2012 年 12 月 20 日), 预售预包装食品、零售散装食品。(有效期至 2013 年 11 月 24 日)一般经营项目: 柜台出租, 广告发布, 电子产品, 工艺美术品, 日用百货、服装服饰、玩具、音响器材的销售; 会展服务; 摄影服务。(以上范围法律法规禁止的除外, 需许可或审批经营的,

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
					须凭许可证或审批的文件经营)
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市	经营儿童 娱乐	1,000 万元	儿童娱乐设备、电子产品、百货、服装、玩具、工艺礼品的销售,在儿童娱乐设备科技领域内从事技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询,自由设备的租赁(不得从事金融租赁),摄影服务(除扩印);儿童乐园服务(限分支机构经营)(企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营)
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	有限责任公司 (法人独资)	山东省 烟台市	经营儿童 娱乐	200 万元	前置许可经营项目:零售预包装食品(有效期至 2013 年 11 月 24 日)  一般经营项目:儿童娱乐设备、电子产品、日用百货、文具用品、服装鞋帽、玩具的销售;儿童娱乐设备租赁(不含特种设备),儿童用充气、健身、休闲设施的经营。(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)
福州世天贸易有限公司	有限责任公司 (法人独资)	福建省 福州市	经营儿童 娱乐	200 万元	电子产品、日用品、办公用品、服装鞋帽、玩具的销售;国内教育信息咨询;玩具及游乐设备租赁。(以上经营范围涉及许可经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营)
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	物业管理 及咨询	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(以上经营项目中国家法律法规有规定的按照规定办理)
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	投资管理 和咨询	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(国家禁止的不得经营,涉及审批或许可经营的需取得审批文件或许可证后方可经营)。
上海世茂信择实业有限公司 <sup>*3</sup>	有限责任公司 (国内合资)	上海市	投资管理 和咨询	50,000 万元	对餐饮行业的投资及管理,项目管理和咨询(除经纪及专项审批),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。(企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营)

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
黑龙江通海建材贸易有限公司	有限责任公司 (法人独资)	黑龙江省 牡丹江市	建材销售	500 万元	销售机电设备及材料(不含小轿车), 家用电器, 装饰装潢材料; 从事货物进出口、技术进出口(国家法律、法规禁止和限制的项目除外)。
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	5,000 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(法律、行政法规限制的项目除得许可后方可经营)
青岛海茂基础工程有限公司	有限责任公司 (中外合资)	山东省 青岛市	基础设施配套 建设及经营	美元 1,670 万 元	基础设施配套建设及经营(以上范围需经许可经营的, 须凭许可证经营)。
北京同沐房地产开发有限公司	有限责任公司 (法人独资)	北京市	房地产开发	150,000 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。
上海世茂玺美企业管理有限公司	一人有限责任公司 (外商投资企业法人 独资)	上海市	企业管理咨询	3,000 万元	企业管理, 投资咨询, 投资管理(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)
上海世曜投资咨询有限公司	一人有限责任公司 (外商投资企业法人 独资)	上海市	企业管理咨询	100 万元	投资咨询, 商务信息咨询, 企业管理(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)
南京世茂新里程置业有限公司	有限责任公司(中外 合资)	江苏省 南京市	酒店经营管理	9,000 万元	酒店的经营(限分支机构)、管理; 附设商场及相关配套服务设施的管理和咨询服务; 物业管理; 房地产中介咨询。(涉及行政许可凭许可证经营)
天津茂悦投资有限公司	有限责任公司(外商 投资企业法人独资)	天津市	房地产开发	38,000 万元	以自有资金对房地产业、商业进行投资, 房地产开发与经营(国家限制的除外), 物业服务。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件, 在有效期内经营, 国家有专项专营规定的可以按照规定办理)
长沙世茂投资有限公司	有限责任公司(法人 独资)	湖南省 长沙市	房地产开发	50,000 万元	实业投资; 房地产开发、经营; 物业管理; 停车场管理。(涉及行政许可的凭许可证经营)
青岛世茂投资发展有限公司	有限责任公司(法人 独资)	山东省 青岛市	房地产开发	10,000 万元	房地产开发、销售; 对外租赁自行开发的商品房; 物业管理(以上范围需经许可经营的, 须凭许可证经营)。
青岛世茂滨海置业	有限责任公司(法人	山东省	房地产开发	20,000 万元	房地产开发、销售; 对外租赁自行开发的商品房; 物

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
业有限公司	独资)	青岛市			业管理(以上范围需经许可经营的,须凭许可证经营)。
上海世茂投资咨 询有限公司	一人有限责任公司 (外商投资企业法人 独资)	上海市	企业管理咨询	3,000 万元	投资咨询, 企业管理咨询, 展览展示服务, 为文化艺 术交流活动提供筹备策划服务(企业经营涉及行政许 可的, 凭许可证件经营)
上海铂信汇天股 权投资管理有限 公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市	企业管理咨询	3,000 万元	股权投资管理, 企业管理咨询, 投资咨询(企业经营 涉及行政许可的, 凭许可证件经营)
牡丹江智和房地 产投资咨询有限 公司	有限责任公司(法人 独资)	黑龙江省 牡丹江市	房地产投资咨 询	100 万元	房地产投资咨询、房地产经纪、项目策划推广、营销 代理、室内广告设计; 室内外装潢、物业管理(按许 可证规定的范围内经营)
上海世茂铂信企 业管理有限公司	一人有限责任公司 (外商投资企业法人 独资)	上海市	企业管理咨询	10,000 万元	企业管理, 投资管理, 投资咨询(企业经营涉及行政 许可的, 凭许可证件经营)
上海酷侈贸易有 限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市	进出口贸易	5,000 万元	服装鞋帽、箱包、皮革制品、玩具、化妆品、日用百 货、办公用品、工业礼品、纺织品、体育用品、珠宝 首饰、钟表、眼镜(除隐形眼镜及护理液的批发)、照 相器材、电子产品、家居用品的销售, 从事货物及技 术的进出口业务, 展览展示服务, 企业管理。(企业 经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)
北京铂信天汇贸 易有限公司	有限责任公司(自然 人独资)	北京市	进出口贸易	480 万元	销售服装服饰、箱包、眼镜、钟表、珠宝首饰、工艺 品、玩具、化妆品、文具用品、体育用品、纺织品、 电子产品; 会议及展览服务; 企业管理咨询; 技术推 广服务; 货物进出口、技术进出口、代理进出口
上海世茂儿童玩 具有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市	经营儿童 娱乐	500 万元	销售儿童玩具、电子设备、电子产品、日用百货、文 具用品、服装鞋帽、工艺品(除专项)、数码影像设备、 健身器材, 儿童玩具及电子设备租赁(除金融租赁), 摄影(除冲印); 儿童乐园服务; 零售预包装食品(不含 熟食卤味、冷冻冷藏)。(企业经营涉及行政许可的,

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
					凭许可证件经营)
常熟世茂儿童玩具贸易有限公司	有限公司(法人独资)私营	江苏省常熟市	经营儿童娱乐	100 万元	儿童玩具、日用百货、文具用品、服装、鞋帽、工艺品、数码影像设备、健身器材销售；儿童玩具、儿童游乐设备租赁(不含特种设备)；摄影(除冲印)
常熟金天玩具贸易有限公司	有限公司(法人独资)内资	江苏省常熟市	经营儿童娱乐	100 万元	许可经营项目：预包装食品批发与零售；按《食品流通许可证》所列许可范围及有效期限经营。一般经营项目：儿童玩具、日用百货、文具用品、服装鞋帽、工艺品、数码影像设备、健身器材销售；儿童游乐设备租赁(不含特种设备)、摄影服务(除冲印)
绍兴世茂儿童玩具有限公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省绍兴市	经营儿童娱乐	100 万元	许可经营项目：零售；预包装食品兼散装食品一般经营项目：批发、零售：玩具、儿童游乐设备、电子产品、日用百货、文具用品、服装、鞋帽；游乐设备租赁服务、休闲健身设备租赁服务(不含特种设备)(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)
上海世茂商业投资管理有限公司	一人有限责任公司(外商投资企业法人独资)	上海市	企业管理咨询	1,000 万元	投资管理，投资咨询，企业管理，会展服务，物业管理(企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营)
徐州世茂影院管理有限公司	有限公司(法人独资)内资	江苏省徐州市	电影放映及影院管理	900 万元	许可经营项目：电影放映；一般经营项目：影院企业管理服务；会议服务、展览展示服务；服装、饰品销售；设计、制作、代理、发布各类广告。
福州世茂影院管理有限公司	有限责任公司(法人独资)	福建省福州市	电影放映及影院管理	900 万元	数字电影(日常场)(有效期至 2013 年 12 月 31 日)；零售预包装食品兼散装食品(有效期至 2014 年 7 月 14 日)；对合法设立的影院提供管理服务；会展、会务服务；服装销售；承办设计、制作、代理、发布国内给类广告。(以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营)
沈阳世茂影院管理有限公司	有限公司(法人独资)	辽宁省	影院管理	900 万元	许可经营项目：预包装食品(包含冷藏食品)零售；电

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
理有限公司	资)	沈阳市			影放映, 一般经营项目: 影院企业管理, 会议和展览展示服务, 服装服饰销售; 设计、制作、发布、代理国内外各类广告。
重庆世茂影院管 理有限公司	有限责任公司(法人 独资)	重庆市	电影放映及影 院管理	900 万元	许可经营项目: 电影放映(按许可证核定事项和期限从事经营), 一般经营项目: 影院管理; 销售; 工艺美术品; 日用百货、服装鞋帽、玩具、音响器材、会展服务、摄影服务; 提供演出场所, 房屋中介服务(不含房屋评估); 设计、制作、发布、代理国内外广告(国家法律、行政法规禁止的不得经营; 国家法律法规、行政法规规定去的许可后方可从事经营的, 未取得许可前不得经营)
咸阳世茂影院管 理有限公司	有限责任公司(法人 独资)	陕西省 咸阳市	影院管理	900 万元	影院管理; 工艺美术品、日用百货、服饰服装、玩具、音响器材的销售; 会展、摄影服务; 设计、制作、代理、发布广告(上述范围中国家法律、行政法规和国务院决定必须报经批准的, 凭许可证在有效期内经营; 未经批准不得从事经营活动)
上海世茂影院管 理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市	影院管理	900 万元	影院管理(不得从事电影放映)投资管理, 办公用品, 服装鞋帽、工艺礼品、电子产品、摄影器材的销售, 设计、制作各类广告, 物业管理。(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)
意新有限公司	有限公司	香港		美元 1 元	
欣择有限公司	有限公司	香港		美元 1 元	

(续上表 1)

子公司全称	期末实际出资 额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额	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%

子公司全称	期末实际出资 额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例
上海世堃贸易有限公司*1	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	20,000,000.00	-	100%	100%
黑龙江世茂物业管理有限公司	20,000,000.00	-	100%	100%
上海世茂百货有限公司	250,000,000.00	-	100%	100%
北京茂悦盛欣企业管理有限公司*2	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%
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	840,000,000.00	-	100%	100%
济南世茂置业有限公司	1,460,000,000.00	-	99.32%	99.32%
青岛世奥投资发展有限公司	750,000,000.00	-	75%	75%
常熟世茂商业经营有限公司	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	63,444,060.00	-	100%	100%
荣帆有限公司	0.88	-	100%	100%
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%
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	50,000,000.00	-	100%	100%

子公司全称	期末实际出资 额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例
世茂影院投资发展有限公司	100,000,000.00	-	100%	100%
绍兴世茂影院管理有限公司	6,000,000.00	-	100%	100%
苏州世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	100%	100%
昆山世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	100%	100%
烟台世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	100%	100%
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	10,000,000.00	-	100%	100%
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	2,000,000.00	-	100%	100%
福州世天贸易有限公司	2,000,000.00	-	100%	100%
绥芬河世茂物业管理有限公司	500,000.00	-	100%	100%
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	500,000.00	-	100%	100%
上海世茂信择实业有限公司*3	255,000,000.00	-	51%	51%
黑龙江通海建材贸易有限公司	2,550,000.00	-	51%	51%
牡丹江雅商建材贸易有限公司	5,000,000.00	-	50%	50%
青岛海茂基础工程有限公司	100,077,255.00	-	90%	90%
北京同涑房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	-	100%	100%
上海世茂玺美企业管理有限公司	30,000,000.00	-	100%	100%
上海世曜投资咨询有限公司	1,000,000.00	-	100%	100%
南京世茂新里程置业有限公司	45,000,000.00	-	50%	50%
天津茂悦投资有限公司	380,000,000.00	-	100%	100%
长沙世茂投资有限公司	500,000,000.00	-	100%	100%
青岛世茂投资发展有限公司	100,000,000.00	-	100%	100%
青岛世茂滨海置业有限公司	200,000,000.00	-	100%	100%
上海世茂投资咨询有限公司	30,000,000.00	-	100%	100%
上海铂信汇天股权投资管理有限公司	30,000,000.00	-	100%	100%
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	510,000.00	-	51%	51%
上海世茂铂信企业管理有限公司	100,000,000.00	-	100%	100%
上海酪修贸易有限公司	50,000,000.00	-	100%	100%

子公司全称	期末实际出资	实质上构成对子公司	持股比例	表决权比例
	额	净投资的其他项目余额		
北京铂信天汇贸易有限公司	4,800,000.00	-	100%	100%
上海世茂儿童玩具有限公司	5,000,000.00	-	100%	100%
常熟世茂儿童玩具贸易有限公司	1,000,000.00	-	100%	100%
常熟金天玩具贸易有限公司	1,000,000.00	-	100%	100%
绍兴世茂儿童玩具有限公司	1,000,000.00	-	100%	100%
上海世茂商业投资管理有限公司	10,000,000.00	-	100%	100%
徐州世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	100%	100%
福州世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	100%	100%
沈阳世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	100%	100%
重庆世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	100%	100%
咸阳世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	100%	100%
上海世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	100%	100%
意新有限公司	6.32	-	100%	100%
欣择有限公司	6.32	-	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	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
			中用于冲减少 数股东损益的 金额	余额
福建世茂投资发展有限公司	是	239,261,086.77	-	--
南京世茂房地产开发有限公司	是	191,177,696.63	-	-
上海世堃贸易有限公司*1	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	-	-	-
黑龙江世茂物业管理有限公司	是	-	-	-
上海世茂百货有限公司	是	-	-	-

<u>子公司全称</u>	<u>是否合</u>	<u>少数股</u>	<u>少数股东权益</u>	<u>从母公司所有者权益冲减子公司少数股</u>
	<u>并报表</u>	<u>东权益</u>	<u>中用于冲减少</u>	<u>东分担的本期亏损超过少数股东在该子</u>
北京茂悦盛欣企业管理有限公司*2	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	-	-	-
大连铭鑫投资有限公司	是	-	-	-
大连志翔投资有限公司	是	-	-	-
大连旭辉投资有限公司	是	-	-	-
大连盛欣投资有限公司	是	24,324,634.04	-	-
大连伟创投资有限公司	是	-	-	-
大连嘉实投资有限公司	是	-	-	-
杭州世茂世纪置业有限公司	是	-	-	-
济南世茂置业有限公司	是	10,000,000.00	-	-
青岛世奥投资发展有限公司	是	248,800,555.04	-	-
常熟世茂商业经营有限公司	是	-	-	-
武汉世茂嘉年华置业有限公司	是	90,102,752.34	-	-
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	-	-	-
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	-	-	-
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	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	-	-	-
苏州世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
昆山世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
烟台世茂影院管理有限公司	是	-	-	-

<u>子公司全称</u>	<u>是否合</u>	<u>少数股</u>	<u>少数股东权益</u>	<u>从母公司所有者权益冲减子公司少数股</u>
	<u>并报表</u>	<u>东权益</u>	<u>中用于冲减少</u>	<u>东分担的本期亏损超过少数股东在该子</u>
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	是	-	-	-
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	是	-	-	-
福州世天贸易有限公司	是	-	-	-
绥芬河世茂物业管理有限公司	是	-	-	-
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公 司	是	-	-	-
上海世茂信择实业有限公司 <sup>13</sup>	是	244,753,867.89	-	-
黑龙江通海建材贸易有限公司	是	-3,583.15	-	-
牡丹江雅商建材贸易有限公司	是	100,933,078.47	-	-
青岛海茂基础工程有限公司	是	12,695,296.97	-	-
北京同涞房地产开发有限公司	是	-	-	-
上海世茂玺美企业管理有限公司	是	-	-	-
上海世曜投资咨询有限公司	是	-	-	-
南京世茂新里程置业有限公司	是	6,815,586.01	-	-
天津茂悦投资有限公司	是	-	-	-
长沙世茂投资有限公司	是	-	-	-
青岛世茂投资发展有限公司	是	-	-	-
青岛世茂滨海置业有限公司	是	-	-	-
上海世茂投资咨询有限公司	是	-	-	-
上海铂信汇天股权投资管理有限公 司	是	-	-	-
牡丹江智和房地产投资咨询有限公 司	是	3,611,909.57	-	-
上海世茂铂信企业管理有限公司	是	-	-	-
上海酩侈贸易有限公司	是	-	-	-
北京铂信天汇贸易有限公司	是	-	-	-
上海世茂儿童玩具有限公司	是	-	-	-
常熟世茂儿童玩具贸易有限公司	是	-	-	-

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 东分担的本期亏损超过少数股东在该子	从母公司所有者权益冲减子公司少数股
常熟金天玩具贸易有限公司	是	-	-	-
绍兴世茂儿童玩具有限公司	是	-	-	-
上海世茂商业投资管理有限公司	是	-	-	-
徐州世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
福州世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
沈阳世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
重庆世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
咸阳世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
上海世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
意新有限公司	是	-	-	-
欣择有限公司	是	-	-	-

注：

- 1、上海世堃贸易有限公司系上海世浦建材有限公司更名而来。
- 2、北京茂悦盛欣企业管理有限公司系北京世茂置业有限公司更名而来。
- 3、上海世茂信择实业有限公司系上海世茂实业投资有限公司更名而来。

## (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	美元 1,800 万元	在受让地块内从事房地产开发、建设、出租、 出售及配套服务设施的建设和物业管理(涉及许 可证经营的凭许可证经营)
常州世茂新城房地 产开发有限公司	有限公司(法 人独资)私营	江苏省 常州市	房地产 开发	26,930 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	10,000 万元	普通商住房的开发经营(凭有效资质证书经 营)。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁

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
					止、限制和许可经营的项目。)
徐州世茂置业有限公司	有限公司 (法人独资)内资	江苏省 徐州市	房地产 开发	49,141.26 万元	许可经营项目：房地产开发、建设、出租、出售。一般经营项目：物业管理、停车场管理(涉及其他行政许可的，办理许可后经营)。
昆山世茂房地产开发有限公司	有限公司(法人独资)内资	江苏省 昆山市	房地产 开发	54,766.81467 万元	许可经营项目：商业房产、住宅房产开发经营(国家限制和禁止项目除外)。一般经营项目：商业、住宅招商服务、管理，商务信息咨询。
常熟世茂新发展置业有限公司	有限公司 (法人独资)私营	江苏省 常熟市	房地产 开发	69,217.4 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	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市	房地产 开发	39,109.2834 万元	批租地块内的房地产及相关配套设施的开发。建设。销售、出租、停车场管理及提供物业管理服务和会务服务。从事货物及技术的进出口业务。(企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营)
苏州世茂投资发展有限公司	有限公司(法人独资)私营	江苏省 苏州市	房地产 开发	52679.563 万元	许可证经营项目：房地产开发建设。一般经营项目：泛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：自由场地的出租、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	101,000.00 万元	房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房、办公用房；酒店管理；物业管理；机动车公共停车场服务。
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	24,552.0127 万元	在绍兴市迪荡新城 A1 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。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)

(续上表 1)

<u>子公司全称</u>	<u>期末实际出资额</u>	<u>实质上构成对子公司</u>	<u>持股比例</u>	<u>表决权比例</u>
		<u>净投资的其他项目余额</u>		
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	268,724,234.90	-	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	99,240,170.46	-	100%	100%
徐州世茂置业有限公司	490,065,219.71	-	100%	100%
昆山世茂房地产开发有限公司	544,050,544.66	-	100%	100%
常熟世茂新发展置业有限公司	704,772,287.26	-	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	525,210,061.77	-	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%
绍兴世茂新纪元置业有限公司	242,396,838.47	-	100%	100%

(续上表 2)

<u>子公司全称</u>	<u>是否合</u>	<u>少数股</u>	<u>少数股东权益中</u>	<u>从母公司所有者权益冲减子公司少数股东</u>
	<u>并报表</u>	<u>东权益</u>	<u>用于冲减少数股</u>	<u>分担的本期亏损超过少数股东在该子公司</u>
			<u>东损益的金额</u>	<u>期初所有者权益中所享有份额后的余额</u>
上海世茂湖滨房地产有限公司	是	55,813,776.46	-	-
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	-	-	-
绍兴世茂新纪元置业有限公司	是	-	-	-

## 2、本期不再纳入合并范围的主体

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
福建世茂新里程投资发展有限公司	2,106,191,330.87	-37,479,935.44
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	694,507.03	-1,016.93
绍兴世茂新世纪置业有限公司	1,075,605,870.26	6,316,296.64
苏州市瑞珀置业有限公司	79,477,181.50	-465,503.20

本报告期内绍兴世茂新世纪置业有限公司和福建世茂新里程投资发展有限公司变更为共同控制，根据《企业会计准则 2 号—长期股权投资》的规定进行会计处理，母公司长期股权投资由成本法变更为权益法核算，同时对 2011 年母公司财务报表进行追溯调整，调整了 2012 年度母公司会计报表相关项目的年初数和上年实际数。调增 2012 年母公司年初未分配利润 260,829,423.98 元。

## 3、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

期末境外经营实体主要报表项目的折算汇率为 1 港元等于 0.8152 元人民币。

## 五、合并财务报表主要项目附注

## 1、货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	外币金额	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			2,269,225.72			1,777,631.28
小计			<u>2,269,225.72</u>			<u>1,777,631.28</u>
银行存款						
人民币			3,966,700,466.54			4,653,861,553.42
美元	15,497,796.81	6.3249	98,022,015.04	31,682,813.44	6.3009	199,630,239.17
港元	976,184.02	0.8152	795,785.21	1,817,672.66	0.8107	1,473,587.23
欧元			-	6.72	8.1625	54.85

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
加拿大元			-	1.80	6.1777	11.12
小计			<u>4,065,518,266.79</u>			<u>4,854,965,445.79</u>
其他货币资金						
人民币			131,652,700.16			158,647,507.85
小计			<u>131,652,700.16</u>			<u>158,647,507.85</u>
合计			<u>4,199,440,192.67</u>			<u>5,015,390,584.92</u>

期末存放于境外的货币资金包括：人民币 5,190,127.31 元，美元 13,095,655.36 元，港元 971,009.67 元。

## 2、应收票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,500,000.00	-

## 3、应收股利

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账龄 1 年以内的应收股利				
其中：海通证券	5,400,000.00	-	5,400,000.00	-
账龄 1 年以上的应收股利				
其中：海通证券	5,600,000.00	-	5,600,000.00	-
合计	11,000,000.00	-	11,000,000.00	-

## 4、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
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	100,000.00	0.01%	100,000.00	100.00%

按组合计提坏账准备的应收账款	<u>738,066,946.30</u>	<u>99.99%</u>	<u>3,857,766.45</u>	<u>0.52%</u>
合计	<u>738,166,946.30</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,957,766.45</u>	

(续上表)

种类	期初余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	100,000.00	0.03%	100,000.00	100.00%
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>294,774,573.12</u>	<u>99.97%</u>	<u>1,544,851.37</u>	<u>0.52%</u>
合计	<u>294,874,573.12</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,644,851.37</u>	

(2)期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
5 年以上	<u>100,000.00</u>	<u>0.01%</u>	<u>100,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>0.03%</u>	<u>100,000.00</u>
合计	<u>100,000.00</u>	<u>0.01%</u>	<u>100,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>0.03%</u>	<u>100,000.00</u>

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
上海北桥房地产有限公司	100,000.00	100,000.00	100%	款项无法收回

(3)期末按组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	736,304,507.17	99.76%	3,681,522.54	294,050,641.45	99.75%	1,470,253.20
1 至 2 年	1,762,439.13	0.24%	176,243.91	701,881.67	0.24%	70,188.17
2 至 3 年	-	-	-	<u>22,050.00</u>	<u>0.01%</u>	<u>4,410.00</u>
合计	<u>738,066,946.30</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,857,766.45</u>	<u>294,774,573.12</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,544,851.37</u>

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

(5)应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司	金额	年限	占应收账款总额	性质
------	------	----	----	---------	----

	关系			的比例	
应收账款金额前五名	非关联方	345,013,126.01	1 年以内	46.74%	房屋销售款和租赁款

## 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
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 <sup>注</sup>	451,438,413.35	62.96%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	<u>265,545,326.54</u>	<u>37.04%</u>	<u>9,564,100.30</u>	<u>3.60%</u>
合计	<u>716,983,739.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>9,564,100.30</u>	

(续上表)

种类	期初余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 <sup>注</sup>	444,880,768.01	48.31%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	<u>475,967,376.83</u>	<u>51.69%</u>	<u>12,782,793.46</u>	<u>2.69%</u>
合计	<u>920,848,144.84</u>	<u>100.00%</u>	<u>12,782,793.46</u>	

注：公司将应收关联方款项合并考虑为单项金额重大的其他应收款。

## (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	坏账准备	计提比例	计提理由
无锡世茂新发展置业有限公司	447,438,413.35	-	-	关联方不计提坏账
绍兴世茂置业有限公司	<u>4,000,000.00</u>	=	=	关联方不计提坏账
合计	<u>451,438,413.35</u>	=	=	

## (3)期末按组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	205,448,311.89	77.37%	1,027,241.57	390,708,127.94	82.09%	1,953,540.64

1 至 2 年	49,699,159.03	18.72%	4,969,915.90	76,236,920.87	16.02%	7,623,692.09
2 至 3 年	6,518,104.79	2.45%	1,303,620.96	4,622,263.37	0.97%	924,452.67
3 至 4 年	436,273.78	0.16%	130,882.13	1,720,985.35	0.36%	516,295.61
4 至 5 年	1,555,854.75	0.59%	622,341.90	946,127.48	0.20%	378,450.99
5 年以上	<u>1,887,622.30</u>	<u>0.71%</u>	<u>1,510,097.84</u>	<u>1,732,951.82</u>	<u>0.36%</u>	<u>1,386,361.46</u>
合计	<u>265,545,326.54</u>	<u>100.00%</u>	<u>9,564,100.30</u>	<u>475,967,376.83</u>	<u>100.00%</u>	<u>12,782,793.46</u>

(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款项。

(5)其他应收款金额前五名单位情况

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>金额</u>	<u>年限</u>	<u>占其他应收款总额的</u> <u>比例</u>
无锡世茂新发展置业有限公司	关联方	447,438,413.35	1 年以内	62.41%
胶南市国有资产经营管理有限公司	非关联方	49,993,033.33	1 年以内	6.97%
天津市武清区人民政府下朱庄街道办事处	非关联方	23,611,036.80	1-2 年	3.29%
北京军锦物业管理有限责任公司	非关联方	10,000,000.00	1-2 年	1.39%
上海市第一建筑有限公司	非关联方	<u>5,999,293.86</u>	1 年以内	<u>0.84%</u>
合计		<u>537,041,777.34</u>		<u>74.90%</u>

(6)期末应收关联企业款项情况本附注六/5(6)披露。

## 6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

<u>账龄</u>	<u>期末余额</u>		<u>期初余额</u>	
	<u>金额</u>	<u>比例</u>	<u>金额</u>	<u>比例</u>
1 年以内	1,246,120,248.20	41.29%	889,457,784.37	36.18%
1 至 2 年	264,091,827.67	8.75%	1,561,054,973.24	63.51%
2 至 3 年	1,500,000,000.00	49.70%	-	
3 年以上	<u>7,713,005.28</u>	<u>0.26%</u>	<u>7,713,005.28</u>	<u>0.31%</u>
合计	<u>3,017,925,081.15</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,458,225,762.89</u>	<u>100.00%</u>

预付款项账龄的说明：

预付账款账龄 1 年以上主要为北京项目预付土地迁建款及上海佘山项目工程款。

(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	2-3 年	预付土地迁建款
北京军缩物业管理有限责任公司	非关联方	500,000,000.00	1 年以内	预付土地迁建款
中国建筑第三工程局有限公司	非关联方	330,000,000.00	1 年以内	预付工程款
北京蓝建伟业机械工程有限公司	非关联方	262,162,162.00	1-2 年	预付土地迁建款
胶南市国土资源局	非关联方	<u>254,846,610.00</u>	1 年以内	预付土地款
合计		<u>2,847,008,772.00</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。

## 7、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	37,493,565.17	-	37,493,565.17	4,834,435.13	-	4,834,435.13
周转材料	875,014.71	-	875,014.71	864,610.61	-	864,610.61
开发成本	9,748,556,017.09	-	9,748,556,017.09	9,956,535,791.86	-	9,956,535,791.86
开发产品	858,935,868.31	-	858,935,868.31	1,377,051,621.84	-	1,377,051,621.84
出租开发产品	<u>74,785,412.75</u>	<u>3,350,000.00</u>	<u>71,435,412.75</u>	<u>77,468,729.05</u>	<u>3,350,000.00</u>	<u>74,118,729.05</u>
合计	<u>10,720,645,878.03</u>	<u>3,350,000.00</u>	<u>10,717,295,878.03</u>	<u>11,416,755,188.49</u>	<u>3,350,000.00</u>	<u>11,413,405,188.49</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
南京世茂外滩新城二期项目	2010 年	2018 年	100 亿	1,593,597,856.10	1,450,187,766.65
常州世茂广场项目	2009 年	2014 年	12.3 亿元	181,633,756.41	177,065,188.50
嘉兴世茂广场项目	2009 年	2014 年	21.1 亿元	142,714,929.37	137,064,396.43
徐州世茂广场项目	2009 年	2014 年	15 亿元	169,879,697.22	133,579,509.66

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
昆山世茂广场（国际城）项目	2009 年	2012 年	12.8 亿元	10,078,539.23	581,016,117.20
常熟世茂世纪中心项目	2007 年	2014 年	44.94 亿元	708,373,304.31	790,663,622.08
上海天马山新体验中心商业项目	2009 年	2014 年	26 亿元	501,836,335.64	457,029,549.36
苏州世茂广场二期项目	2012 年	2014 年	22.29 亿元	261,962,762.09	202,176,424.01
沈阳世茂五里河商业广场项目	2008 年	2016 年	60 亿元	456,232,712.97	461,840,196.33
杭州世茂广场项目	2010 年	2013 年	20 亿元	153,626,570.69	319,343,166.69
青岛世奥大厦商业项目	2010 年	2015 年	39.88 亿元	1,035,984,124.21	1,014,916,056.97
济南世茂国际广场项目	2012 年	2014 年	40 亿元	1,003,129,144.58	758,628,208.83
武汉蔡甸项目	2010 年	2015 年	45 亿元	989,168,170.31	1,000,050,898.18
长沙世茂广场项目	2012 年	2016 年	27.45 亿元	520,534,969.20	505,191,055.19
天津世茂悦府项目	2012 年	2015 年	39 亿元	622,577,018.96	534,250,028.65
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2012 年	2015 年	40 亿元	712,386,225.40	4,763,665.96
青岛海茂项目	2011 年	2012 年	2 亿元	402,290.00	31,352,011.47
厦门世茂海峡大厦项目	2010 年	2014 年	32 亿元	-	746,026,957.46
苏州瑞铂项目	2011 年	2012 年		-	50,000,000.00
青岛胶南世茂国际中心项目	2012 年	待确定	40 亿元	331,541,729.10	315,970,069.90
大连填海项目			待确定	276,086,837.00	239,396,687.41
北京同沐项目			待确定	<u>76,809,044.30</u>	<u>46,024,214.93</u>
合计				<u>9,748,556,017.09</u>	<u>9,956,535,791.86</u>

## ②开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加/转入
南京世茂外滩新城一期项目	2010 年	122,902,965.04	64,554,983.25
徐州世茂广场商业内街 SOHO	2011 年	225,196,151.87	-
昆山世茂广场（国际城）项目	2012 年	-	750,135,780.25
常熟世茂世纪中心项目	2009 年-2012 年	519,764,671.75	209,973,994.42
苏州世茂广场一期项目	2010 年	11,597,035.88	-
绍兴迪荡新城 A1 地块	2011 年	72,140,112.38	286,042,012.66
杭州世茂广场 A 地块	2011 年	<u>425,450,684.92</u>	<u>21,532,425.07</u>

合计		<u>1,377,051,621.84</u>	<u>1,332,239,195.65</u>
----	--	-------------------------	-------------------------

(续上表)

<u>项目名称</u>	<u>本期销售</u>	<u>其他变动</u>	<u>期末余额</u>
南京世茂外滩新城一期项目	93,622,099.69	-	93,835,848.60
徐州世茂广场商业内街 SOHO	173,692,835.79	-	51,503,316.08
昆山世茂广场（国际城）项目	323,462,720.52	-	426,673,059.73
常熟世茂世纪中心项目	573,575,048.87	-	156,163,617.30
苏州世茂广场一期项目		-	11,597,035.88
绍兴迪荡新城 A1 地块	272,731,515.33	-	85,450,609.71
杭州世茂广场 A 地块	<u>413,270,728.98</u>	-	<u>33,712,381.01</u>
合计	<u>1,850,354,949.18</u>	≡	<u>858,935,868.31</u>

③出租开发产品

<u>项目名称</u>	<u>原值</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期摊销</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
世茂湖滨花园地下车库	102,025,715.78	77,468,729.05	-	2,326,379.30	356,937.00	74,785,412.75

(2) 存货跌价准备

<u>存货种类</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期计提</u>	<u>本期减少</u>		<u>期末余额</u>
			<u>转回</u>	<u>转销</u>	
出租开发产品	3,350,000.00	-	-	-	3,350,000.00

(3) 存货跌价准备情况

<u>项目</u>	<u>计提存货跌价准备的依据</u>
世茂湖滨花园地下车库	按照可收回金额计提开发产品跌价准备

本期无存货跌价准备转回的情况。

(4) 期末抵押、担保的存货情形详见本附注“五/17 借款情况”的披露。

## 8、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	347,462,398.98	267,362,032.86

截至 2012 年 6 月 30 日，公司持有海通证券股份有限公司 36,081,246 股流通股，期末市价为 9.63 元/股。

(2) 期末质押的可供出售金融资产情况详见本附注“五/17 借款情况”的披露。

## 9、对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	本企业持 股比例	本企业在被投资 单位表决权比例	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	48%	48%	662,176,101.43	561,645,232.41	100,530,869.02	-	-903,768.46
合营企业							
绍兴世茂新世纪 置业有限公司	93.40%	93.40%	1,878,717,848.65	803,417,471.36	1,075,300,377.29	36,786,255.37	6,315,279.71
福建世茂新里程 投资发展有限公司	50.46%	50.46%	3,658,574,800.80	1,552,383,469.93	2,106,191,330.87	12,000.00	-37,479,935.44

## 10、长期股权投资

## (1) 长期股权投资类别

被投资单位	核算 方法	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	48,960,000.00	48,744,837.35	-433,808.86	48,311,028.49	48.00%	48%
上海黄浦区经济发展总公 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%

	法						
南京世茂外滩阳光幼儿园*1	成本	600,000.00	600,000.00	-	600,000.00	100.00%	注
	法						
绍兴世茂新世纪置业有限公司*2	权益	420,566,480.13	-	1,045,300,377.29	1,045,300,377.29	93.40%	注
	法						
福建世茂新里程投资发展有限公司*2	权益	<u>952,170,000.00</u>	=	<u>1,063,957,578.75</u>	<u>1,063,957,578.75</u>	50.46%	注
	法						
合计		<u>1,422,716,480.13</u>	<u>49,764,837.35</u>	<u>2,108,824,147.18</u>	<u>2,158,588,984.53</u>		

(续上表)

被投资单位	在被投资单位持股比例与	减值准备	本期计提	本期现
	表决权比例不一致的说明		减值准备	金红利
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-	-	-
上海黄浦区经济发展总公司	-	400,000.00	-	-
上海虹口百达城商行	-	20,000.00	-	-
南京世茂外滩阳光幼儿园*1	-	=	=	=
绍兴世茂新世纪置业有限公司*2	-	-	-	-
福建世茂新里程投资发展有限公司*2	=	=	=	=
合计	=	<u>420,000.00</u>	=	=

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

注 2：绍兴世茂新世纪置业有限公司和福建世茂新里程投资发展有限公司变更为共同控制。

## 11、投资性房地产

### (1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加		
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益
①成本合计	5,908,323,721.26	-	1,160,792,031.29	-
房屋、建筑物	5,908,323,721.26	-	1,160,792,031.29	-
②公允价值变动合计	4,899,976,278.74	-	-	1,429,906,223.32

房屋、建筑物	4,899,976,278.74	-	-	1,429,906,223.32
③投资性房地产账面价值合计	10,808,300,000.00	-	1,160,792,031.29	1,429,906,223.32
房屋、建筑物	10,808,300,000.00	-	1,160,792,031.29	1,429,906,223.32

(续上表)

项目	本期减少		期末公允价值
	处置	转为自用房地产	
①成本合计	1,025,836,066.33	-	6,043,279,686.22
房屋、建筑物	1,025,836,066.33	-	6,043,279,686.22
②公允价值变动合计	1,160,163,933.67	-	5,169,718,568.39
房屋、建筑物	1,160,163,933.67	-	5,169,718,568.39
③投资性房地产账面价值合计	2,186,000,000.00	-	11,212,998,254.61
房屋、建筑物	2,186,000,000.00	-	11,212,998,254.61

(2)期末投资性房地产公允价值如下:

投资性房地产项目	期末公允价值	期初公允价值
北京世茂大厦	2,118,000,000.00	2,118,000,000.00
上海南京西路 258 号世茂商都大厦	431,000,000.00	431,000,000.00
常熟珠江东路 98 号商业楼	183,000,000.00	183,000,000.00
上海贵州路 79-85 号上卧副楼	31,300,000.00	31,300,000.00
北京世茂国际中心	2,347,000,000.00	2,347,000,000.00
绍兴世茂迪荡新城 A2/A3 <sup>注</sup>	-	1,704,000,000.00
昆山世茂华东商城	717,000,000.00	717,000,000.00
苏州世茂运河城	284,000,000.00	284,000,000.00
芜湖世茂滨江花园 4-1 号地块特色商业街 A 区、C 区	289,000,000.00	289,000,000.00
常熟卢米埃影城	20,000,000.00	20,000,000.00
沈阳世茂商业	440,000,000.00	440,000,000.00
徐州世茂商业	600,000,000.00	600,000,000.00
苏州世茂运河城二期	337,782,152.57	281,000,000.00
昆山国际城	313,324,540.86	252,000,000.00

厦门世茂海峡大厦 <sup>注</sup>	-	482,000,000.00
芜湖文化艺术中心	414,450,514.40	372,000,000.00
常熟世茂世纪中心 1B 商业	259,141,046.78	257,000,000.00
杭州世茂商业	411,000,000.00	-
济南世茂商业	1,135,000,000.00	-
沈阳世茂 S3	414,000,000.00	-
武汉世茂嘉年华商业	<u>468,000,000.00</u>	=
合计	<u>11,212,998,254.61</u>	<u>10,808,300,000.00</u>

注：绍兴世茂新世纪置业有限公司和福建世茂新里程投资发展有限公司不再纳入合并报表范围。

(2) 期末抵押、担保的投资性房地产详见本附注“五/17 借款情况”的披露。

## 12、固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期计提	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	1,098,631,157.97	25,367,746.48	-	297,247,564.53	826,751,339.92
其中：房屋及建筑物	945,927,377.76	4,873,721.30	-	290,910,758.14	659,890,340.92
运输设备	14,539,720.10	780,019.54	-	1,886,684.11	13,433,055.53
电子设备	105,822,648.47	18,094,440.47	-	4,311,976.16	119,605,112.78
家具用品	32,341,411.64	1,619,565.17	-	138,146.12	33,822,830.69
二、累计折旧合计	39,791,814.50	-	31,796,897.65	20,685,819.60	50,902,892.55
其中：房屋及建筑物	17,451,825.67	-	18,846,958.53	16,668,846.41	19,629,937.79
运输设备	4,839,756.18	-	1,180,724.01	959,712.31	5,060,767.88
电子设备	13,821,145.99	-	9,488,195.44	3,032,449.63	20,276,891.80
家具用品	3,679,086.66	-	2,281,019.67	24,811.25	5,935,295.08
三、固定资产账面净值合计	1,058,839,343.47				775,848,447.37
其中：房屋及建筑物	928,475,552.09				640,260,403.13
运输设备	9,699,963.92				8,372,287.65
电子设备	92,001,502.48				99,328,220.98
家具用品	28,662,324.98				27,887,535.61

项目	期初余额	本期增加	本期计提	本期减少	期末余额
四、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	-				-
五、固定资产账面价值合计	1,058,422,419.13				775,431,523.03
其中：房屋及建筑物	928,058,627.75				639,843,478.79
运输设备	9,699,963.92				8,372,287.65
电子设备	92,001,502.48				99,328,220.98
家具用品	28,662,324.98				27,887,535.61

本期折旧额 31,796,897.65 元。

(2) 期末抵押、担保的固定资产详见本附注“五/17 借款情况”的披露。

### 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	209,517,074.25	611,106.00	21,572,845.51	188,555,334.74
南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	21,556,830.51	-	21,556,830.51	-
象牌商誉	1,453,549.25	-	-	1,453,549.25
电脑软件	3,434,854.71	611,106.00	16,015.00	4,029,945.71
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	17,202,063.86	-	-	17,202,063.86
南京世茂外滩新城酒店土地使用权	165,869,775.92	-	-	165,869,775.92
②累计摊销合计	7,137,851.10	5,040,346.12	4,176,635.82	8,001,561.40
南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	3,907,175.46	269,460.36	4,176,635.82	-
象牌商誉	-	-	-	-
电脑软件	1,927,394.20	738,429.58	-	2,665,823.78
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	681,269.78	300,386.22	-	981,656.00
南京世茂外滩新城酒店土地使用权	622,011.66	3,732,069.96	-	4,354,081.62

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
③无形资产账面净值合计	202,379,223.15			180,553,773.34
南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	17,649,655.05			-
象牌商誉	1,453,549.25			1,453,549.25
电脑软件	1,507,460.51			1,364,121.93
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	16,520,794.08			16,220,407.86
南京世茂外滩新城酒店土地使用权	165,247,764.26			161,515,694.30
④减值准备合计	1,453,549.25	-	-	1,453,549.25
南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	-	-	-	-
象牌商誉	1,453,549.25	-	-	1,453,549.25
电脑软件	-	-	-	-
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	-	-	-	-
南京世茂外滩新城酒店土地使用权	-	-	-	-
⑤无形资产账面价值合计	200,925,673.90			179,100,224.09
南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	17,649,655.05			-
象牌商誉	-			-
电脑软件	1,507,460.51			1,364,121.93
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	16,520,794.08			16,220,407.86
南京世茂外滩新城酒店土地使用权	165,247,764.26			161,515,694.30

本期摊销额 5,040,346.12 元。

(2) 期末抵押、担保的无形资产详见本附注“五/17 借款情况”的披露。

#### 14、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
影院装修	48,835,766.14	17,899,190.70	6,954,177.66	-	59,780,779.18
百货商场装修	13,015,906.47	14,796,370.22	4,953,611.57	-	22,858,665.12
儿童游乐场装修	2,066,878.98	1,107,800.00	394,124.18	-	2,780,554.80
酒店 SOE 采购	2,305,143.90	851,029.63	467,815.05	-	2,688,358.48
办公场地装修	1,415,188.21	951,646.80	366,598.79	1,061,444.42	938,791.80

售楼处装修	258,545.44	-	29,925.15	-	228,620.29
其他	<u>275,007.00</u>	=	<u>109,998.00</u>	=	<u>165,009.00</u>
合计	<u>68,172,436.14</u>	<u>35,606,037.35</u>	<u>13,276,250.40</u>	<u>1,061,444.42</u>	<u>89,440,778.67</u>

## 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	4,464,402.08	3,525,058.84
可抵扣亏损	207,153,777.34	153,835,555.37
房产预售及预提成本	249,273,533.46	249,273,533.46
合并抵消内部销售	38,886,996.75	47,581,988.67
其他	499,498.11	<u>499,498.11</u>
合计	<u>500,278,207.74</u>	<u>454,715,634.45</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	74,525,853.76	54,500,762.22
投资性房地产公允价值变动	1,286,215,600.98	1,224,994,069.68
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	54,758,327.15	58,178,272.57
其他	<u>196,889,067.83</u>	<u>164,012,956.58</u>
合计	<u>1,612,388,849.72</u>	<u>1,501,686,061.05</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	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	5,967,883.20	5,967,883.20
可抵扣亏损	<u>224,807,547.12</u>	<u>221,188,393.15</u>

合计	<u>230,775,430.32</u>	<u>227,156,276.35</u>
----	-----------------------	-----------------------

由于未来能否获得足够的企业所得税应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

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

<u>年份</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
2012 年	17,582,862.70	17,582,862.70
2013 年	-	-
2014 年	2,871,907.29	2,871,907.29
2015 年	110,515,837.41	110,515,837.41
2016 年	<u>93,836,939.72</u>	<u>90,217,785.75</u>
合计	<u>224,807,547.12</u>	<u>221,188,393.15</u>

④ 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

<u>项目</u>	<u>金额</u>
资产减值准备	13,931,800.80
可抵扣亏损	583,031,574.33
房产销售及预提成本费用引起的时间性差异	997,094,133.80
合并抵消内部销售	155,547,987.00
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	-298,103,415.04
投资性房地产公允价值变动	-3,712,915,401.42
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	-219,033,308.58
其他	<u>-442,172,655.25</u>
合计	<u>-2,922,619,284.36</u>

16、资产减值准备明细

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>			<u>期末余额</u>
			转回	转销	其他	
坏账准备	14,427,644.83	-720,976.50	-	184,801.58 <sup>注</sup>	-	13,521,866.75
存货跌价准备	3,350,000.00	-	-	-	-	3,350,000.00

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回	转销	其他	
可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-	-
长期股权投资减值准备	420,000.00	-	-	-	-	420,000.00
投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-	-
固定资产减值准备	416,924.34	-	-	-	-	416,924.34
工程物资减值准备	-	-	-	-	-	-
在建工程减值准备	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
油气资产减值准备	-	-	-	-	-	-
无形资产减值准备	1,453,549.25	-	-	-	-	1,453,549.25
商誉减值准备	-	-	-	-	-	-
其他	=	=	=	=	=	=
合计	<u>20,068,118.42</u>	<u>-720,976.50</u>	=	=	<u>184,801.58</u>	<u>19,162,340.34</u>

注：本期绍兴世茂新世纪置业有限公司和福建世茂新里程投资发展有限公司不再纳入合并报表范围，期初数转回。

## 17、借款情况

### (1) 质押借款

项目	期末借款余额	被质押的项目	被质押资产期末账面价值
短期借款	70,000,000.00	公司持有的海通证券 800 万股股票，同时上海世茂房地产有限公司提供连带责任担保	77,040,000.00
短期借款	91,499,545.00	上海世茂企业发展有限公司持有的本公司 3,200 万股限制流通股股票	308,160,000.00
短期借款合计	<u>161,499,545.00</u>		
1 年内到期的非流动负债	90,000,000.00	绍兴世茂新世纪置业有限公司 93.4% 股权	1,045,300,377.29
1 年内到期的非流动负债	2,000,000.00	无锡世茂新发展置业有限公司 4,896 万股股份，同时世茂房地产控股有限公司提供担保	48,311,028.49

1 年内到期的非流动负债合计	<u>92,000,000.00</u>		
长期借款	53,054,560.77	绍兴世茂新纪元置业有限公司 100%股权	349,446,223.68
长期借款	196,000,000.00	无锡世茂新发展置业有限公司 4,896 万股股份， 同时世茂房地产控股有限公司提供担保	48,311,028.49
长期借款	109,969,000.00	上海世茂企业发展有限公司持有的本公司 2,000 万股限制流通股股票	192,600,000.00
长期借款合计	<u>359,023,560.77</u>		

(2) 委托贷款

项目	期末借款余额	委托人	担保目的
短期借款	40,000,000.00	青岛郁盛源绿化工程有限公司	短期借款 4,000 万元，同时青岛世茂投资发展有限公司为该借款担保

(3) 保证借款

项目	期末借款余额	保证人
短期借款	50,000,000.00	上海世茂股份有限公司
短期借款	20,000,000.00	上海世茂股份有限公司
短期借款	15,000,000.00	上海世茂股份有限公司
短期借款	60,000,000.00	胶南市国有资产经营管理有限公司
短期借款	50,000,000.00	上海世茂股份有限公司
短期借款	5,000,000.00	上海世茂股份有限公司
短期借款	13,000,000.00	上海世茂股份有限公司
短期借款	20,000,000.00	上海世茂股份有限公司
短期借款合计	<u>233,000,000.00</u>	
1 年内到期的非流动负债	67,800,000.00	上海世茂股份有限公司
1 年内到期的非流动负债	4,100,000.00	上海世茂股份有限公司
1 年内到期的非流动负债	4,000,000.00	上海世茂股份有限公司
1 年内到期的非流动负债	2,000,000.00	许荣茂
1 年内到期的非流动负债合计	<u>77,900,000.00</u>	
长期借款	36,900,000.00	上海世茂股份有限公司
长期借款	42,000,000.00	上海世茂股份有限公司

长期借款	26,000,000.00	许荣茂
长期借款合计	<u>104,900,000.00</u>	

## (4) 集合信托借款

项目	期末借款余额	担保情况	担保物账面价值
短期借款	380,000,000.00	以上海世茂企业发展有限公司持有的本公司 3325 万股限制流通股质押	320,197,500.00
短期借款	351,880,000.00	以上海世茂企业发展有限公司持有的本公司 6224 万股限制流通股质押	599,371,200.00
短期借款	700,000,000.00	本公司以持有的济南世茂置业有限公司 99.32% 的股权质押	1,446,612,850.57
短期借款合计	<u>1,431,880,000.00</u>		
1 年内到期的非流动负债	480,000,000.00	以 PeakGainInternationalLimited 和上海世茂企业 发展有限公司分别持有的本公司 4,369 万股限制 流通股和 4,350.9 万股流通股质押	839,726,370.00
1 年内到期的非流动负债	500,000,000.00	以 PeakGainInternationalLimited 持有的本公司 9820 万股限售流通股质押	945,666,000.00
1 年内到期的非流动负债合计	<u>980,000,000.00</u>		
长期借款	200,000,000.00	本公司持有的上卧副楼及常州世茂广场项目土 地使用权	212,933,756.41
长期借款	400,000,000.00	本公司以持有的沈阳世茂五里河商业广场项目 青年大街西侧土地使用权抵押	424,488,016.49
长期借款	497,450,000.00	本公司持有的长沙世茂广场项目土地使用权抵 押	414,820,000.00
长期借款	320,000,000.00	本公司以持有的天津世茂茂悦府项目土地使 用权抵押	443,829,300.00
长期借款	400,000,000.00	本公司以持有的武汉蔡甸项目土地使用权、在建 工程抵押；世茂房地产控股有限公司提供连带责 任保证，许世坛先生提供个人无限责任担保	989,168,170.31
长期借款合计	<u>1,817,450,000.00</u>		

## (5) 抵押借款

项目	期末借款余 额	抵押物	抵押物	抵押物期末价 值	其他保证情况
1 年内到期的非流动负债	80,000,000.00	南京世茂外滩新城二期 项目部分土地使用权	存货	221,227,468.91	
1 年内到期的非流动负债	34,000,000.00	昆山世茂广场国际城项 目土地使用权及在建工 程	存货	426,673,059.73	公司为该借款提供 3 亿元连带责任担保
1 年内到期的非流动负债	99,000,000.00	常熟世茂世纪中心项目 3 号地块土地使用权	存货	114,072,624.18	公司为该借款提供 1 亿元连带责任担保
1 年内到期的非流动负债	12,000,000.00	常熟市珠江东路 98 号商 业楼	投资性房地产	183,000,000.00	公司为该借款提供 1 亿元连带责任担保
1 年内到期的非流动负债	50,000,000.00	常熟世茂世纪中心项目 4C 地块部分土地使用权	存货	47,387,822.17	公司为该借款提供 1.5 亿元连带责任担保
1 年内到期的非流动负债	10,000,000.00	苏州世茂广场项目 12 号、 13 号土地使用权	存货	98,826,484.27	
1 年内到期的非流动负债	6,200,000.00	苏州世茂运河城项目商 业楼	投资性房地产	284,000,000.00	
1 年内到期的非流动负债	20,000,000.00	沈阳世茂商业	投资性房地产	440,000,000.00	常熟世茂房地产开发 有限公司为该借款担 保
1 年内到期的非流动负债	60,000,000.00	北京世茂大厦	投资性房地产	2,118,000,000.0	
				0	
1 年内到期的非流动负债合 计	<u>371,200,000.00</u>				
长期借款	101,100,000.00	南京世茂外滩新城二期 项目部分土地使用权	存货	221,227,468.91	
长期借款	69,000,000.00	南京世茂外滩新城二期 项目部分土地使用权	存货	91,582,805.62	公司为该借款提供 1.2 亿元连带责任担保
长期借款	400,000,000.00	南京世茂外滩酒店及土	固定资产	580,807,614.85	福州世茂投资发展有

项目	期末借款余 额	抵押物	抵押物	抵押物期末价 值	其他保证情况
		地使用权			限公司为该借款提供
		南京世茂外滩酒店及土	无形资产	161,515,694.30	0.25 亿元连带责任担
		地使用权			保
长期借款	49,000,000.00	芜湖文化艺术中心	投资性房地产	414,450,514.40	
长期借款	465,000,000.00	徐州世茂土地使用权及	投资性房地产	600,000,000.00	公司为该借款提供 4.5
		投资性房地产			亿元连带责任担保
长期借款	121,000,000.00	昆山世茂广场国际城项	存货	426,673,059.73	公司为该借款提供 3
		目土地使用权及在建工			亿元连带责任担保
		程			
长期借款	400,000,000.00	昆山世茂华东商城	投资性房地产	717,000,000.00	
长期借款	320,000,000.00	常熟世茂世纪中心项目 1	存货	85,719,073.38	公司为该借款提供 3.2
		号地块尚未开发土地			亿元连带责任担保
		苏州宝带西路电影院	投资性房地产	31,240,000.00	
长期借款	234,000,000.00	常熟市珠江东路 98 号商	投资性房地产	183,000,000.00	公司为该借款提供 1
		业楼			亿元连带责任担保
长期借款	662,589,825.99	北京世茂国际中心项目	投资性房地产	2,347,000,000.0	公司为该借款提供 10
				0	亿元连带责任担保
长期借款	210,000,000.00	上海天马山新体验中心	存货	501,836,335.64	
		商业项目二号地块			
长期借款	44,200,000.00	苏州世茂广场项目 12 号、	存货	98,826,484.27	
		13 号土地使用权			
长期借款	50,800,000.00	苏州世茂运河城项目商	投资性房地产	284,000,000.00	
		业楼			
长期借款	670,000,000.00	杭州世茂广场 B 地块土地	存货	153,626,570.69	公司提供 3.4 亿元连带
		使用权及在建工程			责任保证担保
长期借款	675,000,000.00	北京世茂大厦	投资性房地产	2,118,000,000.0	
				0	
长期借款	100,000,000.00	常熟世茂世纪中心项目	存货	47,387,822.17	公司为该借款提供 1.5
		4C 地块部分土地使用权			亿元连带责任担保

项目	期末借款余额	抵押物	抵押物	抵押物期末价值	其他保证情况
长期借款合计	<u>4,571,689,825.9</u>				
	<u>9</u>				

## 18、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	161,499,545.00	712,208,222.00
委托借款	40,000,000.00	40,000,000.00
保证借款	233,000,000.00	15,000,000.00
集合信托借款	<u>1,431,880,000.00</u>	<u>700,000,000.00</u>
合计	<u>1,866,379,545.00</u>	<u>1,467,208,222.00</u>

(2) 短期借款分类的说明详见本附注“五/17 借款情况”的披露。

## 19、应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	8,000,000.00	51,320,500.00

## 20、应付账款

### (1) 应付账款类别

项目	期末余额	期初余额
余额	2,257,529,626.57	2,460,456,538.57
其中：账龄超过 1 年的余额	193,057,904.38	128,345,591.43

(2) 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方款项。

(3) 本报告期末应付关联企业款项情况参阅本报告附注六/6(5)披露。

(4) 本报告期末账龄超过 1 年的余额主要为暂估应付工程款。

## 21、预收款项

### (1) 预收款项类别

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
余额	1,943,520,217.08	2,302,105,001.29
其中：账龄超过 1 年的余额	797,170.66	256,865.65

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

(3) 本报告期末账龄超过 1 年的余额主要为业主购房款。

## 22、应付职工薪酬

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
工资、奖金、津贴和补贴	8,922,712.59	88,235,195.45	84,600,722.68	12,557,185.36
职工福利费	-	906,362.33	906,362.33	-
社会保险费	521,255.65	13,626,084.31	13,879,884.93	267,455.03
其中：医疗保险费	163,986.60	4,181,986.06	4,265,561.33	80,411.33
基本养老保险费	313,276.10	8,182,542.46	8,346,950.85	148,867.71
失业保险费	19,084.55	670,472.83	678,721.09	10,836.29
工伤保险费	12,743.72	272,897.39	271,409.28	14,231.83
生育保险费	12,164.68	318,185.57	317,242.38	13,107.87
住房公积金	29,792.36	4,289,981.84	4,285,462.94	34,311.26
工会经费	170,958.27	467,931.65	378,635.34	260,254.58
职工教育经费	6,955.96	9,468.04	16,424.00	-
其他	=	<u>50,311.80</u>	<u>50,311.80</u>	=
合计	<u>9,651,674.83</u>	<u>107,585,335.42</u>	<u>104,117,804.02</u>	<u>13,119,206.23</u>

## 23、应交税费

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
企业所得税	283,335,194.12	431,070,037.57
增值税	-2,252,387.34	52,897,610.32
营业税	109,989,988.91	-47,116,801.99
城市建设维护税	1,307,156.39	-2,532,699.38
教育费附加	881,156.11	-2,039,583.16
个人所得税	1,182,359.28	1,190,387.66

土地增值税	-99,046,130.02	-103,527,962.37
土地使用税	3,398,025.87	6,079,912.97
房产税	-215,571.30	296,834.61
其他	<u>1,649,629.65</u>	<u>2,028,104.85</u>
合计	<u>300,229,421.67</u>	<u>338,345,841.08</u>

## 24、应付利息

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
分期付息到期还本的长期借款利息	33,263,396.44	31,682,320.23
短期借款应付利息	<u>45,431,431.61</u>	<u>19,207,344.39</u>
合计	<u>78,694,828.05</u>	<u>50,889,664.62</u>

## 25、其他应付款

## (1) 其他应付款类别

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
余额	4,909,548,596.77	3,123,444,361.17
其中：账龄超过 1 年的余额	1,501,184,498.41	1,452,379,199.54

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

<u>单位名称</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
PeakGainInternationalLimited	9,575,354.42	9,575,354.42

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(5)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和关联方往来款。

## (4) 金额较大的其他应付款

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>性质</u>
福建世茂新里程投资发展有限公司	2,154,075,784.04	往来款
预提土地增值税	829,956,651.04	预提土地增值税
青岛海尔零部件采购有限公司	760,000,000.00	往来款
世茂房地产控股有限公司	190,118,000.00	往来款
绍兴世茂新世纪置业有限公司	120,208,007.00	往来款

## 26、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	1,521,100,000.00	3,216,669,237.75

## (2) 一年内到期的长期借款

## ① 一年内到期的长期借款的分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	92,000,000.00	235,000,000.00
抵押借款	371,200,000.00	1,820,369,237.75
保证借款	77,900,000.00	78,300,000.00
集合信托借款	<u>980,000,000.00</u>	<u>1,083,000,000.00</u>
合计	<u>1,521,100,000.00</u>	<u>3,216,669,237.75</u>

② 一年内到期的长期借款的分类说明详见本附注“五/17 借款情况”的披露。

## ③ 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
第一名	2011/3/18	2013/3/17	人民币	11.30%	500,000,000.00
第二名	2011/4/28	2012/10/27	人民币	11.00%	480,000,000.00
第三名	2010/1/26	2013/1/25	人民币	6.08%	99,000,000.00
第四名	2009/12/14	2012/12/25	人民币	5.364%	90,000,000.00
第五名	2011/12/16	2013/6/16	人民币	7.315%	<u>80,000,000.00</u>
合计					<u>1,249,000,000.00</u>

## 27、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	359,023,560.77	252,054,560.77

抵押借款	4,571,689,825.99	3,655,720,588.24
保证借款	104,900,000.00	136,700,000.00
集合信托借款	<u>1,817,450,000.00</u>	<u>1,520,000,000.00</u>
合计	<u>6,853,063,386.76</u>	<u>5,564,475,149.01</u>

(2) 长期借款分类的说明详见本附注“五/17 借款情况”的披露。

### (3) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
第一位	2010/3/25	2022/3/24	人民币	5.94%	675,000,000.00
第二位	2011/4/29	2015/4/28	人民币	7.245%	670,000,000.00
第三位	2010/9/28	2014/9/28	人民币	7.315%	662,589,825.99
第四位	2012/3/16	2014/3/15	人民币	13.50%	497,450,000.00
第五位	2011/2/15	2014/2/14	人民币	6.9825%	<u>465,000,000.00</u>
合计					<u>2,970,039,825.99</u>

## 28、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

## 29、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)	2,974,948,011.30	-	-	2,974,948,011.30
其他资本公积—可供出售	163,502,286.63	60,075,274.59	-	223,577,561.22
金融资产公允价值变动 <sup>注1</sup>				
其他资本公积—投资性房地产	2,754,018,519.18	1,072,429,667.49	488,491,539.28	3,337,956,647.39
转换公允价值变动差额 <sup>注2</sup>				
其他资本公积—股权投资准备 <sup>注3</sup>	=	<u>488,491,539.28</u>	=	<u>488,491,539.28</u>
合计	<u>5,892,468,817.11</u>	<u>1,620,996,481.36</u>	<u>488,491,539.28</u>	<u>7,024,973,759.19</u>

注 1: 可供出售金融资产按期末市值调整账面价值, 本期增加资本公积 60,075,274.59 元。

注 2: 资本公积本期增加 1,072,429,667.49 元, 其中主要包括:

<u>投资性房地产项目</u>	<u>金额</u>
杭州世茂商业	181,365,654.26
济南世茂商业	383,121,500.08
沈阳世茂 S3	272,585,807.25
武汉世茂嘉年华商业	<u>235,356,705.90</u>
合计	<u>1,072,429,667.49</u>

资本公积本期减少系绍兴世茂新世纪置业有限公司和福建世茂新里程投资发展有限公司不再纳入合并报表范围。

注 3: 资本公积本期增加系母公司对绍兴世茂新世纪置业有限公司和福建世茂新里程投资发展有限公司采用权益法核算。

### 30、盈余公积

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
法定盈余公积	199,580,886.98	-	-	199,580,886.98

### 31、未分配利润

<u>项目</u>	<u>发生数</u>	<u>提取或分配比例</u>
调整前上年末未分配利润	3,051,119,437.13	-
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	3,051,119,437.13	-
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	596,532,579.15	-
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	-	-

项目	发生数	提取或分配比例
期末未分配利润	3,647,652,016.28	-
其中：拟分配现金股利	187,295,254.08	

2012年8月24日经公司第六届董事会第四次会议通过了2012年半年度利润分配预案：以截至2012年6月30日公司总股本1,170,595,338元为基数，向全体股东按每10股派发现金股利人民币1.60元(含税)，合计派发现金股利187,295,254.08元，上述利润分配预案尚待股东大会批准。

## 32、营业收入、营业成本

### (1) 营业收入

项目	本期发生数	上期发生数
主营业务收入	3,533,906,065.72	3,311,505,205.72
其他业务收入	18,536,126.99	7,278,994.08
营业成本	2,203,631,325.42	1,921,919,576.13

### (2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	3,139,159,115.40	1,914,978,538.58	3,248,140,903.89	1,882,228,184.45
配套建设	195,719,428.15	173,016,782.55	-	-
百货零售	73,740,090.28	65,026,609.57	44,363,543.08	31,309,311.94
酒店服务	44,211,377.86	17,847,265.02	-	-
电影院业务	45,952,565.32	21,900,741.79	16,108,950.52	7,633,428.65
物业管理服务	19,721,463.05	5,083,052.15	-	-
其他	<u>15,402,025.66</u>	<u>5,745,329.76</u>	<u>2,891,808.23</u>	<u>737,320.34</u>
合计	<u>3,533,906,065.72</u>	<u>2,203,598,319.42</u>	<u>3,311,505,205.72</u>	<u>1,921,908,245.38</u>

### (3) 主营业务(分产品)

产品名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	2,999,515,534.40	1,850,711,886.18	3,120,428,776.41	1,856,831,845.31

房地产租赁	139,643,581.00	64,266,652.40	127,712,127.48	25,396,339.14
配套建设	195,719,428.15	173,016,782.55	-	-
百货业务	73,740,090.28	65,026,609.57	44,363,543.08	31,309,311.94
酒店服务业务	44,211,377.86	17,847,265.02	-	-
电影院业务	45,952,565.32	21,900,741.79	16,108,950.52	7,633,428.65
物业管理服务业务	19,721,463.05	5,083,052.15	-	-
其他业务	<u>15,402,025.66</u>	<u>5,745,329.76</u>	<u>2,891,808.23</u>	<u>737,320.34</u>
合计	<u>3,533,906,065.72</u>	<u>2,203,598,319.42</u>	<u>3,311,505,205.72</u>	<u>1,921,908,245.38</u>

## (4) 主营业务(分地区)

地区名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	3,404,507,086.17	2,156,417,560.96	795,678,116.89	278,644,432.94
华北地区	119,099,003.61	37,665,864.09	2,510,999,195.69	1,641,376,051.13
东北地区	8,958,731.26	8,682,230.74	4,827,893.14	1,887,761.31
西南地区	<u>1,341,244.68</u>	<u>832,663.63</u>	-	-
合计	<u>3,533,906,065.72</u>	<u>2,203,598,319.42</u>	<u>3,311,505,205.72</u>	<u>1,921,908,245.38</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	764,282,628.15	21.51%

## 33、营业税金及附加

项目	本期发生数	上期发生数	计缴标准
营业税	167,479,058.73	163,712,505.93	应税收入的 5%
土地增值税	227,849,217.41	174,185,024.44	按土地增值率超率累进
城市维护建设税	12,121,430.39	11,594,285.42	流转税额的 7%
教育费附加	8,338,570.03	5,621,195.40	流转税额的 3%
其他	<u>6,679,029.93</u>	<u>188,194.31</u>	
合计	<u>422,467,306.49</u>	<u>355,301,205.50</u>	

## 34、销售费用

<u>项目</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>
职工薪酬	14,032,560.33	8,884,355.71
行政	26,533,692.73	48,373,972.01
折旧与摊销	1,990,719.58	3,934,873.26
营销及企划费	61,204,699.18	28,314,532.83
物业管理费	20,392,146.45	7,812,535.83
其他	<u>7,945,084.29</u>	<u>178,456.00</u>
合计	<u>132,098,902.56</u>	<u>97,498,725.64</u>

## 35、管理费用

<u>项目</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>
职工薪酬	102,397,761.88	78,747,121.16
行政	68,536,983.01	54,649,164.16
税费	25,977,529.91	26,419,702.38
折旧与摊销	50,263,390.51	8,271,218.89
其他	<u>1,038,553.15</u>	<u>6,722,461.42</u>
合计	<u>248,214,218.46</u>	<u>174,809,668.01</u>

## 36、财务费用

<u>项目</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>
银行存款利息收入	-20,401,971.44	-17,358,530.70
银行贷款利息支出	53,856,583.57	61,738,895.45
融资咨询费用	16,020,071.00	15,082,574.11
手续费	1,666,907.00	708,692.65
汇兑损益	<u>-4,841,601.66</u>	<u>8,928,855.76</u>
合计	<u>46,299,988.47</u>	<u>69,100,487.27</u>

## 37、公允价值变动收益

<u>产生公允价值变动收益的来源</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>
按公允价值计量的投资性房地产	-	2,577,287.08

## 38、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

<u>项目</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>
权益法核算的长期股权投资收益	-433,808.86	-277,004.09
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	5,412,186.90
处置长期股权投资产生的投资收益	240,522,818.51	-
其他	-741,664.56	-
合计	<u>239,347,345.09</u>	<u>5,135,182.81</u>

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>	<u>本期比上期增减变动的原因</u>
无锡世茂新发展置业有限公司	-433,808.86	-277,004.09	-

## 39、资产减值损失

<u>项目</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>
坏账损失准备	-720,976.50	7,946,060.09
存货跌价损失准备	-	-28,493.71
合计	<u>-720,976.50</u>	<u>7,917,566.38</u>

## 40、营业外收入

## (1) 营业外收入类别

<u>项目</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>	<u>计入当期非经常性损益的金额</u>
非流动资产处置利得合计	-	304.04	-
其中：固定资产处置利得	-	304.04	-
违约金收入	2,112,216.24	294,510.80	2,112,216.24
政府补助	14,142,118.22	22,746,776.00	14,142,118.22

罚款收入	549,099.48	-	549,099.48
其他	<u>293,346.01</u>	<u>624,797.97</u>	<u>293,346.01</u>
合计	<u>17,096,779.95</u>	<u>23,666,388.81</u>	<u>17,096,779.95</u>

## (2) 政府补助明细

项目	本期发生数	上期发生数	说明
地方财政补助	14,142,118.22	22,746,776.00	政府扶持基金

## 41、营业外支出

项目	本期发生数	上期发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	50,520.03	26,450.48	50,520.03
其中：固定资产处置损失	50,520.03	26,450.48	50,520.03
滞纳金	493,922.33	161,246.02	493,922.33
赔偿款	552,760.00	-	552,760.00
违约金	1,000,000.00	-	1,000,000.00
其他	<u>124,388.26</u>	<u>325,860.96</u>	<u>124,388.26</u>
合计	<u>2,221,590.62</u>	<u>513,557.46</u>	<u>2,221,590.62</u>

## 42、所得税费用

项目	本期发生数	上期发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	165,478,618.95	228,458,279.85
递延所得税调整	<u>23,418,923.96</u>	<u>-4,432,226.48</u>
合计	<u>188,897,542.91</u>	<u>224,026,053.37</u>

## 43、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：

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 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；S0 为期初股份总数；S1 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； $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$  为报告期因回购等减少股份数； $S_k$  为报告期缩股数； $M_0$  报告期月份数； $M_i$  为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$  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= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， $P_1$  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= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中： $P_0$  分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润； $NP$  为归属于公司普通股股东的净利润； $E_0$  为归属于公司普通股股东的期初净资产； $E_i$  为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； $E_j$  为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； $M_0$  为报告期月份数； $M_i$  为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$  为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； $E_k$  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； $M_k$  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)。

#### 44、其他综合收益

项目	本期发生数	上期发生数
(1)可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	80,100,366.12	-22,370,372.52
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	20,025,091.53	-5,592,593.13
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	<u>60,075,274.59</u>	<u>-16,777,779.39</u>
(2)按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	488,491,539.28	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	<u>488,491,539.28</u>	<u>=</u>
(3)现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整	-	-
小计	-	-
(4)外币财务报表折算差额	-0.63	2,601,639.45
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	<u>-0.63</u>	<u>2,601,639.45</u>
(5)其他	1,429,906,223.32	1,401,483,913.85
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	357,476,555.83	350,370,978.47
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
其他 <sup>注</sup>	618,209,357.25	
小计	<u>454,220,310.24</u>	<u>1,051,112,935.38</u>
合计	<u>1,002,787,123.48</u>	<u>1,036,936,795.44</u>

注：本报告期内绍兴世茂新世纪置业有限公司和福建世茂新里程投资发展有限公司不再纳入合并报表范围，合并范围变更减少。

#### 45、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	发生数
往来款	611,394,404.91
各项保证金及押金	309,873,970.86
利息收入	20,401,971.44
政府奖励款	14,142,118.22
其他	<u>2,136,506.80</u>
合计	<u>957,948,972.23</u>

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	发生数
各项保证金及押金	92,910,948.04
经营与管理费	174,298,135.63
往来款	1,013,795,119.95
其他	<u>68,712,527.81</u>
合计	<u>1,349,716,731.43</u>

## (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	发生数
融资咨询费等	25,596,365.75

## 46、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

项目	本期发生数	上期发生数
①将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	565,776,419.32	499,076,218.74
加: 资产减值准备	-720,976.50	7,917,566.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,796,897.65	6,862,944.00
无形资产摊销	5,040,346.12	1,097,039.03
长期待摊费用摊销	13,276,250.40	4,098,322.17
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)	50,520.03	26,450.48

固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-	-2,577,287.08
财务费用(收益以“一”号填列)	46,299,988.47	8,928,855.76
投资损失(收益以“一”号填列)	-239,347,345.09	-5,135,182.81
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-45,562,573.29	-2,717,188.27
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	68,981,497.25	269,370,046.60
存货的减少(增加以“一”号填列)	-834,098,740.09	-4,142,914.22
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-600,418,530.52	196,016,372.87
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-157,672,523.92	-1,879,475,802.47
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,146,598,770.17	-900,654,558.82
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	4,199,440,192.67	4,676,007,080.92
减: 现金的期初余额	5,015,390,584.92	4,060,863,433.89
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	-815,950,392.25	615,143,647.03

## (2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	4,199,440,192.67	5,015,390,584.92
其中: 库存现金	2,269,225.72	1,777,631.28
可随时用于支付的银行存款	4,065,518,266.79	4,854,965,445.79
可随时用于支付的其他货币资金	131,652,700.16	158,647,507.85
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：3 个月内到期的债券投资	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	4,199,440,192.67	5,015,390,584.92

## 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	3,465,950,814 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	64.21%	74.26%	是
PeakGainInternationalLimited*1	47.67%	47.67%	否

本企业的母公司情况的说明：

\*1：PeakGainInternationalLimited 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 PeakGainInternationalLimited、间接全资子公司上海世茂投资管理有限公司以及控股子公司上海世茂企业发展有限公司合计控制公司 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 63.827%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
福建世茂投资发展有限公司	控股子公司	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	控股子公司	有限责任公司(中外合资)	江苏省南京市	许荣茂
上海世堃贸易有限公司	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	有限公司(法人独资)	江苏省昆山市	许薇薇

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表
牡丹江茂源建材贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司	黑龙江省绥芬河市	陈汝侠
		(自然人控股或控股的法人独资)		
黑龙江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
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	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	有限责任公司(法人独资)	安徽省芜湖市	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)私营	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	有限责任公司(法人独资)	辽宁省沈阳市	张诚燕
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
大连铭鑫投资有限公司	控股子公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省大连市	李俊杰
大连志翔投资有限公司	控股子公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省大连市	陈汝侠
大连旭辉投资有限公司	控股子公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省大连市	王蓁
大连盛欣投资有限公司	控股子公司	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	控股子公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省大连市	宋垚
大连嘉实投资有限公司	控股子公司	有限责任公司(法人独资)	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(法人独资)	浙江省杭州市	许薇薇
济南世茂置业有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	山东省济南市	许薇薇
青岛世奥投资发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	山东省青岛市	许荣茂
常熟世茂商业经营有限公司	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	控股子公司	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
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	安徽省芜湖市	李俊杰
		(自然人投资或控股的法人独资)		
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	王蓁
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	上海市	李俊杰
		(法人独资)		
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	刘明

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表
苏州世茂影院管理有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)私营	江苏省苏州市	刘明
昆山世茂影院管理有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)内资	江苏省苏州市	刘明
烟台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)	山东省烟台市	刘明
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	李俊杰
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	山东省烟台市	王蓁
福州世天贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	福建省福州市	王蓁
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
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
上海世茂信择实业有限公司	控股子公司	有限责任公司(国内合资)	上海市	许薇薇
黑龙江通海建材贸易有限公司	控股子公司	有限责任公司(法人独资)	黑龙江省牡丹江市	成敏男
牡丹江雅商建材贸易有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	黑龙江省牡丹江市	许薇薇
青岛海茂基础工程有限公司	控股子公司	有限责任公司(中外合资)	山东省青岛市	许薇薇
上海世茂湖滨房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司(中外合资)	上海市	许薇薇
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)私营	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	许薇薇
徐州世茂置业有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)内资	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	有限公司(法人独资)内资	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	有限公司(法人独资)私营	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	一人有限责任公司(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)私营	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(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	许薇薇
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
北京同涞房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司(法人独资)	北京市	许薇薇
长沙世茂投资有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	湖南省长沙市	许薇薇
徐州世茂影院管理有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)内资	江苏省徐州市	刘明

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	控股子公司	有限责任公司(法人独资)	黑龙江省牡丹江市	李俊杰
天津茂悦投资有限公司	全资子公司	有限责任公司(外商投资企业法人独资)	天津市	许薇薇
福州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)	福建省福州市	许薇薇
沈阳世茂影院管理有限公司	全资子公司	有限责任(法人独资)	辽宁省沈阳市	刘明
绍兴世茂儿童玩具有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省绍兴市	王蓁
青岛世茂投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	山东省青岛市	许薇薇
上海世茂儿童玩具有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	王蓁
上海世茂投资咨询有限公司	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	陈汝侠
上海铂信汇天股权投资管理有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	陈汝侠
南京世茂新里程置业有限公司	控股子公司	有限责任公司(中外合资)	江苏省南京市	许荣茂
常熟世茂儿童玩具贸易有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)私营	江苏省常熟市	王蓁
上海世曜投资咨询有限公司	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	胥传雯
青岛世茂滨海置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	山东省青岛市	许薇薇
上海世茂影院管理有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	刘明
上海世茂铂信企业管理有限公司	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	陈汝侠
上海韶侈贸易有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	李俊杰
常熟金天玩具贸易有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)内资	江苏省常熟市	王蓁
上海世茂玺美企业管理有限公司	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	陈汝侠
上海世茂商业投资管理有限公司	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
北京铂信天汇贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司(自然人独资)	北京市	侯文琰
咸阳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)	陕西省咸阳市	刘明
重庆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)	重庆市	许薇薇

<u>子公司全称</u>	<u>子公司类型</u>	<u>企业类型</u>	<u>注册地</u>	<u>法人代表</u>
意新有限公司	全资子公司	有限公司	香港	无
欣择有限公司	全资子公司	有限公司	香港	无

(续上表)

<u>子公司全称</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>持股比例</u>	<u>表决权比例</u>	<u>组织机构代码</u>
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
上海世堃贸易有限公司	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	2,000 万元	100%	100%	67291768-X
黑龙江世茂物业管理有限公司	物业管理	2,000 万元	100%	100%	68141346-7
上海世茂百货有限公司	销售百货	25,000 万元	100%	100%	68404633-2
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	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	商业运营	500 万元	100%	100%	68206344-6
苏州世茂商业运营有限公司	商业运营	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
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	84,000 万元	100%	100%	69706368-4
济南世茂置业有限公司	房地产开发	146,000 万元	99.32%	99.32%	68984273-3
青岛世奥投资发展有限公司	房地产开发	100,000 万元	75%	75%	69034787-9
常熟世茂商业经营有限公司	商业运营	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

<u>子公司全称</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>持股比例</u>	<u>表决权比例</u>	<u>组织机构代码</u>
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	投资管理和咨询	美元 1 万元	100%	100%	无
荣帆有限公司	投资管理和咨询	港元 1 元	100%	100%	无
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	3,000 万元	100%	100%	55455761-X
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	商务信息咨询	5,000 万元	100%	100%	55879690-9
世茂影院投资发展有限公司	投资管理和咨询	10,000 万元	100%	100%	55009436-3
绍兴世茂影院管理有限公司	电影放映及影院管理	600 万元	100%	100%	55403020-1
苏州世茂影院管理有限公司	电影放映及影院管理	900 万元	100%	100%	56184340-3
昆山世茂影院管理有限公司	电影放映及影院管理	900 万元	100%	100%	56292393-1
烟台世茂影院管理公司	电影放映及影院管理	900 万元	100%	100%	56252669-6
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	经营儿童娱乐	1,000 万元	100%	100%	55883109-X
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	经营儿童娱乐	200 万元	100%	100%	56671689-2
福州世天贸易有限公司	经营儿童娱乐	200 万元	100%	100%	56169127-8
绥芬河世茂物业管理有限公司	物业管理及咨询	50 万元	100%	100%	69523212-2
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	投资管理和咨询	50 万元	100%	100%	69524094-X
上海世茂信择实业有限公司	投资管理和咨询	50,000 万元	51%	51%	55150007-9
黑龙江通海建材贸易有限公司	建材销售	500 万元	51%	51%	56516490-X
牡丹江雅商建材贸易有限公司	建材销售	5,000 万元	50%	50%	55131351-3
青岛海茂基础工程有限公司	基础设施配套建设及经营	美元 1,670 万元	90%	90%	56118085-7
上海世茂湖滨房地产有限公司	房地产开发	美元 1,800 万元	50%	50%	73812282-1
常州世茂新城房地产开发有限公司	房地产开发	26,930 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	10,000 万元	100%	100%	66392685-9
徐州世茂置业有限公司	房地产开发	49,141.26 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	69,217.40 万元	100%	100%	66493769-9
上海世茂新体验置业有限公司	房地产开发	39,109.2834 万元	100%	100%	78587551-9
苏州世茂投资发展有限公司	房地产开发	52,679.563 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

子公司全称	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
北京财富时代置业有限公司	房地产开发	101,000.00 万元	100%	100%	60038925-9
绍兴世茂新纪元置业有限公司	房地产开发	24,552.0127 万元	100%	100%	66392797-4
北京同涞房地产开发有限公司	房地产开发	150,000 万元	78%	78%	55305378-6
长沙世茂投资有限公司	房地产开发	50,000 万元	100%	100%	57025526-7
徐州世茂影院管理有限公司	电影放映及影院管理	900 万元	100%	100%	57257290-1
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	房地产投资咨询	100 万元	51%	51%	56989656-9
天津茂悦投资有限公司	房地产开发	38,000 万元	100%	100%	57234782-7
福州世茂影院管理有限公司	电影放映及影院管理	900 万元	100%	100%	57472451-8
沈阳世茂影院管理有限公司	影院管理	900 万元	100%	100%	57347280-6
绍兴世茂儿童玩具有限公司	经营儿童娱乐	100 万元	100%	100%	57531990-1
青岛世茂投资发展有限公司	房地产开发	10,000 万元	100%	100%	57575337-X
上海世茂儿童玩具有限公司	经营儿童娱乐	500 万元	100%	100%	57745658-X
上海世茂投资咨询有限公司	企业管理咨询	3,000 万元	100%	100%	57746800-3
上海铂信汇天股权投资管理有限公司	企业管理咨询	3,000 万元	100%	100%	57917464-X
南京世茂新里程置业有限公司	酒店经营管理	9,000 万元	50%	50%	56723183-8
常熟世茂儿童玩具贸易有限公司	经营儿童娱乐	100 万元	100%	100%	58226402-1
上海世曜投资咨询有限公司	企业管理咨询	100 万元	100%	100%	58208594-7
青岛世茂滨海置业有限公司	房地产开发	20,000 万元	100%	100%	58367717-8
上海世茂影院管理有限公司	影院管理	900 万元	100%	100%	58520296-9
上海世茂铂信企业管理有限公司	企业管理咨询	10,000 万元	100%	100%	58520294-2
上海懿侈贸易有限公司	进出口贸易	5,000 万元	100%	100%	58676685-4
常熟金天玩具贸易有限公司	经营儿童娱乐	100 万元	100%	100%	58379134-1
上海世茂玺美企业管理有限公司	企业管理咨询	3,000 万元	100%	100%	58866103-6
上海世茂商业投资管理有限公司	企业管理咨询	1,000 万元	100%	100%	58675857-1
北京铂信天汇贸易有限公司	进出口贸易	480 万元	100%	100%	58772259-7
咸阳世茂影院管理有限公司	影院管理	900 万元	100%	100%	58698597-7
重庆世茂影院管理有限公司	影院管理	900 万元	100%	100%	58891167-2
意新有限公司	投资管理和咨询	美元 1 元	100%	100%	无

子公司全称	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
欣择有限公司	投资管理和咨询	美元 1 元	100%	100%	无

### 3、本企业的合营和联营企业情况

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	关联 关系	组织机 构代码
联营企业									
无锡世茂新发展 置业有限公司	有限责任公司	江苏省 无锡市	许薇薇	房地产业	10,200 万元	48%	48%	联营企业	69785362-7
合营企业									
绍兴世茂新世纪 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	许世坛	房地产开发	45,345.774 万元	93.40% <sup>d</sup>	93.40% <sup>d</sup>	合营企业	66392795-8
福建世茂新里程 投资发展有限公司	有限责任公司(外 商投资企业合资)	福建省 厦门市	许薇薇	房地产开发	188,700 万元	50.46% <sup>d</sup>	50.46% <sup>d</sup>	合营企业	69301531-9

### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	70325417-0
上海世茂企业发展有限公司	同受一方控制	63176856-9
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制	70300702-2
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制	73976466-6
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	66901326-8
牡丹江世拓建材贸易有限公司	同受一方控制	67290848-4
沈阳世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	66250256-0
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

<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>
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	79701307-8
厦门信诚建筑装潢有限公司	同受一方控制	79805706-4
世茂房地产控股有限公司	同受一方控制	不适用
PeakCastleAssetsLimited	同受一方控制	不适用
PerfectZoneInternationalLimited	同受一方控制	不适用
PrimeMasterHoldingLimited	同受一方控制	不适用
VASTUNIONINV	同受一方控制	不适用
上海世茂南京物业服务有限公司	同受一方控制	78057147-9
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制	60004755-8
绍兴世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	79096228-9
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	同受一方控制	58778618-7
大连世茂嘉年华置业有限公司	同受一方控制	69143141-5
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制	79246733-7
绍兴世茂新置业发展有限公司	同受一方控制	66392798-2

## 5、关联交易情况

### (1) 采购商品/接受劳务情况表

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
上海世茂南京物业服务有限公司	接受劳务	-	1,407,257.83
上海世茂第一太平物业服务有限公司	接受劳务	-	809,705.00
绍兴世茂新城房地产开发有限公司	资金占用费	-	8,183,004.05
大连世茂嘉年华置业有限公司	购买商品	-	4,000,000.00

### (2) 出售商品/提供劳务情况表

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
昆山世茂新发展置业有限公司	提供劳务	210,469.09	-
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	出售资产	335,000,000.00	-
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	提供劳务	1,383,440.52	-
烟台世茂置业有限公司	租出资产	2,662,778.78	-

### (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>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已 经履行完毕</u>
上海世茂企业发展有限公司、 PeakGainInternationalLimited	上海世茂股份有限公司	6.03 亿	2010-5-21	2012-5-21	是
上海世茂企业发展有限公司	北京财富时代置业有限公司	0.915 亿	2010-6-10	2012-11-2	否
常熟世茂房地产开发有限公 司	沈阳世茂新世纪房地产开发 有限公司	0.2 亿	2010-1-15	2013-1-14	否
许荣茂	世茂影院投资发展有限公司	0.28 亿	2010-11-22	2013-11-30	否
PeakGainInternationalLimited、 上海世茂企业发展有限公司	北京同涿房地产开发有限公 司	4.8 亿	2011-4-28	2012-10-27	否
PeakGainInternationalLimited	上海世茂股份有限公司	5 亿	2011-3-17	2013-3-16	否
上海世茂房地产有限公司	上海世茂股份有限公司	0.7 亿	2012-6-29	2013-6-28	否
上海世茂房地产有限公司	上海世茂股份有限公司	0.5 亿	2011-5-10	2012-5-9	是
世茂房地产控股有限公司	上海世茂股份有限公司	1.99 亿	2011-3-28	2014-3-24	否
世茂房地产控股有限公司、许 世坛	武汉世茂嘉年华置业有限公 司	4 亿	2011-12-23	2013-6-23	否
上海世茂企业发展有限公司	牡丹江茂源建材贸易有限公 司	1.0997 亿	2012-1-20	2013-8-21	否
上海世茂企业发展有限公司	上海世茂股份有限公司	3.8 亿	2012-4-23	2013-5-17	否

本公司股东上海世茂企业发展有限公司以其持有的本公司 2,000 万股限售流通股为本公司子公司牡丹江茂源建材贸易有限公司向中国工商银行股份有限公司青岛胶南市支行借款人民币 10,996.9 万元提供质押担保，担保期限为 1.5 年。

本公司股东上海世茂企业发展有限公司以其持有的本公司 6,650 万股限售流通股为本公司向中原信托有限公司借款人民币 3.8 亿元提供质押担保，担保期限为 1 年。

本公司股东上海世茂企业发展有限公司、PeakGainInternationalLimited 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，担保期限为 2 年。截至 2012 年 6 月 30 日，该笔借款已归还，担保已到期。

本公司关联方上海世茂房地产有限公司为公司向深圳发展银行股份有限公司上海分行借款 0.5 亿元提供连带责任担保，担保期限为 1 年。截至 2012 年 6 月 30 日，该笔借款已归还，担保已到期。

除上述关联方担保情形外，其他关联担保情况说明详见本附注“五-17”借款情况的披露。

#### (6) 关联方应收应付款项

##### ① 应付关联方款项

<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
其他应收款		
绍兴世茂置业有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
无锡世茂新发展置业有限公司	447,438,413.35	440,880,768.01
应付账款		
上海世源建材贸易有限公司	894,597.50	894,597.50
牡丹江世拓建材贸易有限公司	444,671.50	444,671.50
厦门信诚建筑装潢有限公司	93,454.46	93,454.46
绍兴世茂新世纪置业有限公司	609,497.75	-
其他应付款		
昆山世茂新发展置业有限公司	11,931,572.42	11,683,572.42
牡丹江睿智营销企划有限公司	11,088,042.00	11,205,579.00
PeakCastleAssetsLimited	16,629.58	20,932.18
世茂房地产控股有限公司	190,118,000.00	525,118,000.00
世茂房地产控股(BVI)有限公司	32,303,100.69	32,159,507.43
常州世茂房地产有限公司	575,371.70	575,371.70
辉保投资有限公司	300,000.00	300,000.00
嘉兴世茂新城房地产开发有限公司	29,527,728.22	29,527,728.22
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	1,192,689.95	1,192,689.95

上海世茂房地产有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
上海世茂庄园置业有限公司	107,371.60	107,371.60
绍兴世茂新置业发展有限公司	114,960.50	-
绍兴世茂置业有限公司	306,712.51	306,712.51
沈阳世茂新发展置业有限公司	15,701,685.25	15,701,685.25
苏州世茂置业有限公司	17,759,159.52	17,759,159.52
芜湖世茂房地产开发有限公司	85,597,951.46	85,597,951.46
PrimeMasterHoldingLimited	81,601.50	81,601.50
PerfectZoneInternationalLtd.	1,860,562.47	1,860,562.47
VASTUNIONINV	269,867.21	269,867.21
PeakGainInternationalLimited	9,575,354.42	9,575,354.42
青岛世奥房地产开发公司	7,695,738.75	7,695,738.75
上海世茂建设有限公司	9,024,123.08	13,943,923.59
烟台世茂置业有限公司	-	1,798,167.68
上海世茂酒店管理有限公司	2,124,804.50	2,124,804.50
福建世茂新里程投资发展有限公司	2,154,075,784.04	-
绍兴世茂新世纪置业有限公司	120,208,007.00	-
武汉世茂新城房地产开发有限公司	10,188,000.00	-
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	620,000.00	-
大连世茂新纪元置业有限公司	14,334,800.00	-

## 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

本报告期，无未决诉讼仲裁形成的或有负债。

### 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

<u>项目</u>	<u>形成原因</u>	<u>相关金额</u>	<u>预计对财务状况的影响</u>	<u>获得补偿可能性</u>
上海世堃贸易有限公司银行借款担保	银行借款	5,000.00 万元	无	无

上海世堃贸易有限公司银行借款担保	银行借款	2,000.00 万元	无	无
上海世茂百货有限公司银行借款担保	银行借款	1,500.00 万元	无	无
上海世茂儿童娱乐设备有限公司银行借款担保	银行借款	1,300.00 万元	无	无
上海世茂儿童娱乐设备有限公司银行借款担保	银行借款	2,000.00 万元	无	无
上海世茂儿童玩具有限公司银行借款担保	银行借款	500.00 万元	无	无
世茂影院投资发展有限公司银行借款担保	银行借款	5,000.00 万元	无	无
世茂影院投资发展有限公司银行借款担保	银行借款	6,780.00 万元	无	无
世茂影院投资发展有限公司银行借款担保	银行借款	4,100.00 万元	无	无
世茂影院投资发展有限公司银行借款担保	银行借款	4,600.00 万元	无	无
世茂影院投资发展有限公司银行借款担保	银行借款	2,800.00 万元	无	无
昆山世茂房地产开发有限公司银行借款担保	银行借款	15,500.00 万元	无	无
常熟世茂新发展置业有限公司银行借款担保	银行借款	9,900.00 万元	无	无
常熟世茂新发展置业有限公司银行借款担保	银行借款	24,600.00 万元	无	无
常熟世茂新发展置业有限公司银行借款担保	银行借款	15,000.00 万元	无	无
常熟世茂新发展置业有限公司银行借款担保	银行借款	32,000.00 万元	无	无
南京世茂房地产开发有限公司银行借款担保	银行借款	6,900.00 万元	无	无
南京世茂房地产开发有限公司银行借款担保	银行借款	40,000.00 万元	无	无
徐州世茂置业有限公司银行借款担保	银行借款	46,500.00 万元	无	无
北京财富时代置业有限公司银行借款担保	银行借款	66,258.98 万元	无	无
杭州世茂新发展置业有限公司银行借款担保	银行借款	67,000.00 万元	无	无
牡丹江茂源建材贸易有限公司借款担保	委托借款	4,000.00 万元	无	无
北京财富时代置业有限公司按揭担保*1	购房者	105,753.58 万元	尚无法估计	可能
南京世茂房地产开发有限公司按揭担保*2	购房者	36,681.13 万元	尚无法估计	可能
杭州世茂世纪置业有限公司按揭担保*3	购房者	3,527.57 万元	尚无法估计	可能
绍兴世茂新纪元置业有限公司按揭担保*4	购房者	5,011.88 万元	尚无法估计	可能
徐州世茂置业有限公司按揭担保*5	购房者	10,973.30 万元	尚无法估计	可能
常熟世茂新发展置业有限公司按揭担保*6	购房者	50,849.32 万元	尚无法估计	可能
昆山世茂房地产开发有限公司按揭担保*7	购房者	8,485.14 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*8	购房者	771.20 万元	尚无法估计	可能



\*8 公司控股子公司苏州世茂投资发展有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2012 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 771.20 万元。

\*9 公司控股子公司武汉世茂嘉年华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 2012 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 1,685.06 万元。

## 八、承诺事项

### 1、重大承诺事项

<u>事项</u>	<u>金额</u>
资本承诺(注 1)	25,484.66 万元
租赁承诺(注 2)	71,479.14 万元

注 1: 截至 2012 年 6 月 30 日，公司及控股子公司已签订未支付之土地款项约为 25,484.66 万元。

注 2: 截至 2012 年 6 月 30 日，公司及控股子公司已签订未支付之租赁合同总金额约为 71,479.14 万元。

## 九、资产负债表日后事项

### 1、重要的资产负债表日后事项说明

2012 年 8 月 24 日经公司第六届董事会第四次会议通过了 2012 年半年度利润分配预案：以截至 2012 年 6 月 30 日公司总股本 1,170,595,338 元为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利人民币 1.60 元(含税)，合计派发现金股利 187,295,254.08 元，上述利润分配预案尚待股东大会批准。

## 十、其他重要事项

### 1、以公允价值计量的资产和负债

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期公允价值变动损益</u>
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	267,362,032.86	-	-
金融资产小计	<u>267,362,032.86</u>	-	-
投资性房地产	10,808,300,000.00	134,955,964.96	-
生产性生物资产	-	-	-
其他	=	=	=
合计	<u>11,075,662,032.86</u>	134,955,964.96	=

(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	期末余额
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	80,100,366.12	-	347,462,398.98
金融资产小计	<u>80,100,366.12</u>	-	<u>347,462,398.98</u>
投资性房地产	269,742,289.65	-	11,212,998,254.61
生产性生物资产	-	-	-
其他	=	=	=
合计	<u>349,842,655.77</u>	=	<u>11,560,460,653.59</u>

## 十一、母公司财务报表主要项目附注

### 1、应收账款

#### (1)应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>5,413,584.95</u>	<u>100.00%</u>	<u>27,067.92</u>	<u>0.50%</u>

合计	<u>5,413,584.95</u>	<u>100.00%</u>	<u>27,067.92</u>	<u>0.50%</u>
----	---------------------	----------------	------------------	--------------

(续上表)

种类	期初余额			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>9,767,407.63</u>	<u>100.00%</u>	<u>48,837.04</u>	<u>0.50%</u>
合计	<u>9,767,407.63</u>	<u>100.00%</u>	<u>48,837.04</u>	<u>0.50%</u>

## (2)期末按组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	<u>5,413,584.95</u>	<u>100.00%</u>	<u>27,067.92</u>	<u>9,767,407.63</u>	<u>100.00%</u>	<u>48,837.04</u>

## (3)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
应收账款前五名合计	非关联方	4,262,963.77	1 年以内	78.75%

## 2、其他应收款

## (1)其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 <sup>注</sup>	5,347,470,739.08	99.32%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	<u>36,648,115.86</u>	<u>0.68%</u>	<u>1,184,396.35</u>	<u>3.23%</u>
合计	<u>5,384,118,854.94</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,184,396.35</u>	<u>0.02%</u>

(续上表)

种类	期初余额			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 <sup>注</sup>	4,325,060,316.20	92.35%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	<u>358,399,251.23</u>	<u>7.65%</u>	<u>5,068,970.25</u>	<u>1.41%</u>
合计	<u>4,683,459,567.43</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,068,970.25</u>	<u>0.11%</u>

注：公司将应收关联方款项合并考虑为单项金额重大的其他应收款。

#### (2) 单项金额重大或虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
关联方往来款	5,347,470,739.08	-	-	关联方往来款不计提坏账准备

#### (3) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	31,972,355.37	87.24%	159,861.78	330,786,842.72	92.30%	1,653,934.21
1 至 2 年	2,792,495.52	7.62%	279,249.55	24,710,776.86	6.89%	2,471,077.69
2 至 3 年	1,227,211.59	3.35%	245,442.32	2,295,578.27	0.64%	459,115.65
3 至 4 年	50,000.00	0.14%	15,000.00	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	<u>606,053.38</u>	<u>1.65%</u>	<u>484,842.70</u>	<u>606,053.38</u>	<u>0.17%</u>	<u>484,842.70</u>
合计	<u>36,648,115.86</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,184,396.35</u>	<u>358,399,251.23</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,068,970.25</u>

(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欠款。

#### (5) 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	5,291,215,208.13	内部往来款
无锡世茂新发展置业有限公司	56,238,413.35	往来款
上海迪威行置业发展有限公司	3,515,875.11	办公楼租赁保证金

## (6)其他应收款金额前五名单位情况

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>期末余额</u>	<u>年限</u>	<u>占其他应收款 总额的比例</u>
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	子公司	931,230,000.00	1 年以内	17.30%
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	746,770,400.00	1 年以内	13.87%
上海世茂百货有限公司	子公司	534,522,755.33	1 年以内	9.93%
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	480,000,000.00	1 年以内	8.92%
上海世茂新体验置业有限公司	子公司	<u>358,801,264.33</u>	1 年以内	<u>6.66%</u>
合计		<u>3,051,324,419.66</u>		<u>56.67%</u>

## (7)其他应收关联方款项情况

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>金额</u>	<u>占其他应收款总额的比例</u>
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	子公司	931,230,000.00	17.30%
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	746,770,400.00	13.87%
上海世茂百货有限公司	子公司	534,522,755.33	9.93%
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	480,000,000.00	8.92%
上海世茂新体验置业有限公司	子公司	358,801,264.33	6.66%
苏州世茂投资发展有限公司	子公司	283,078,850.82	5.26%
世茂影院投资发展有限公司	子公司	279,873,300.00	5.20%
芜湖世茂新发展置业有限公司	子公司	255,032,939.98	4.74%
青岛世茂投资发展有限公司	子公司	222,658,960.96	4.14%
昆山世茂房地产开发有限公司	子公司	201,864,642.60	3.75%
青岛世茂滨海置业有限公司	子公司	185,765,639.14	3.45%
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	子公司	157,331,767.96	2.92%
天津茂悦投资有限公司	子公司	156,109,689.47	2.90%
济南世茂置业有限公司	子公司	130,203,536.00	2.42%
昆山世茂华东商城开发有限公司	子公司	120,595,393.50	2.24%
北京世茂新世纪百货有限公司	子公司	65,430,000.00	1.22%
无锡世茂新发展置业有限公司有限公司	联营公司	56,238,413.35	1.04%

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
上海世茂玺美企业管理有限公司	子公司	51,572,254.04	0.96%
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	子公司	34,263,816.00	0.64%
黑龙江世茂物业管理有限公司	子公司	28,066,349.00	0.52%
青岛世奥投资发展有限公司	子公司	23,087,216.25	0.43%
南京世茂房地产开发有限公司	子公司	16,768,317.68	0.31%
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	子公司	10,000,000.00	0.19%
长沙世茂投资有限公司有限公司	子公司	5,546,468.59	0.10%
武汉世茂嘉年华置业有限公司	子公司	4,959,566.55	0.09%
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	子公司	3,991,961.47	0.07%
常熟世茂商业经营有限公司	子公司	2,920,000.00	0.05%
常州世茂新城房地产开发有限公司	子公司	598,518.46	0.01%
上海世茂铂信企业管理有限公司	子公司	100,000.00	0.00%
上海世茂投资咨询有限公司	子公司	71,600.00	0.00%
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	<u>17,117.60</u>	<u>0.00%</u>
合计		<u>5,347,470,739.08</u>	<u>99.32%</u>

### 3、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
上海世堃贸易有限公司	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	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00
黑龙江世茂物业管理有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00
徐州世茂置业有限公司	成本法	490,065,219.71	490,065,219.71	-	490,065,219.71
苏州世茂投资发展有限公司	成本法	525,210,061.77	525,210,061.77	-	525,210,061.77
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	成本法	99,240,170.46	99,240,170.46	-	99,240,170.46
常州世茂新城房地产开发有限公司	成本法	268,724,234.90	268,724,234.90	-	268,724,234.90

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
常熟世茂新发展置业有限公司	成本法	704,772,287.26	704,772,287.26	-	704,772,287.26
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	544,050,544.66	544,050,544.66	-	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	242,396,838.47	242,396,838.47	-	242,396,838.47
绍兴世茂新世纪置业有限公司	成本法	420,566,480.13	685,505,981.08	624,733,897.16	1,045,300,377.29
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00
上海世茂百货有限公司	成本法	250,000,000.00	50,000,000.00	200,000,000.00	250,000,000.00
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	102,000,000.00	102,000,000.00	-	102,000,000.00
福建世茂新里程投资发展有限公司	成本法	952,170,000.00	948,059,923.03	111,787,578.75	1,063,957,578.75
杭州世茂世纪置业有限公司	成本法	840,000,000.00	840,000,000.00	-	840,000,000.00
青岛世奥投资发展有限公司	成本法	750,000,000.00	750,000,000.00	-	750,000,000.00
济南世茂置业有限公司	成本法	1,450,000,000.00	1,450,000,000.00	-	1,450,000,000.00
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	63,444,060.00	63,444,060.00	-	63,444,060.00
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
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
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
上海世茂信择实业有限公司	成本法	255,000,000.00	255,000,000.00	-	255,000,000.00
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
世茂影院投资发展有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-100,000,000.00	-
南京世茂新里程置业有限公司	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00	-	22,500,000.00
长沙世茂投资有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00
天津茂悦投资有限公司	成本法	380,000,000.00	380,000,000.00	-	380,000,000.00
青岛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
青岛世茂滨海置业有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00	-	200,000,000.00

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
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
上海世茂投资咨询有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00
上海世曜投资咨询有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00
上海世茂铂信企业管理有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00
上海世茂商业投资管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
苏州瑞珀置业有限公司	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00	-80,000,000.00	-
上海世茂玺美企业管理有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00
无锡世茂新发展置业有限公司	权益法	48,960,000.00	48,744,837.35	-433,808.86	48,311,028.49
上海黄浦区经济发展总公司	成本法	400,000.00	400,000.00	-	400,000.00
上海虹口百达城商行	成本法	<u>20,000.00</u>	<u>20,000.00</u>	-	<u>20,000.00</u>
合计		<u>11,714,951,669.64</u>	<u>11,775,565,930.97</u>	<u>756,087,667.05</u>	<u>12,270,824,174.04</u>

(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
上海世堃贸易有限公司	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%	-	-	-	-
黑龙江世茂物业管理有限公司	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%	-	-	-	-

<u>被投资单位</u>	<u>在被投资单</u>	<u>在被投资单位</u>	<u>在被投资单位持股比</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提</u>	<u>现金</u>
	<u>位持股比例</u>	<u>表决权比例</u>	<u>例与表决权比例不一</u>		<u>减值准备</u>	<u>红利</u>
			<u>致的说明</u>			
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	93.40%	93.40%	-	-	-	-
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	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%	-	-	-	-
福建世茂新里程投资发展有限公司	50.46%	50.46%	-	-	-	-
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	99.32%	99.32%	-	-	-	-
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%	-	-	-	-
苏州世茂商业运营有限公司	100%	100%	-	-	-	-
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	100%	100%	-	-	-	-
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	100%	100%	-	-	-	-
上海世茂信择实业有限公司	51%	51%	-	-	-	-
绥芬河世茂物业管理有限公司	100%	100%	-	-	-	-
世茂影院投资发展有限公司	100%	100%	-	-	-	-
南京世茂新里程置业有限公司	25%	25%	-	-	-	-
长沙世茂投资有限公司	100%	100%	-	-	-	-
天津茂悦投资有限公司	100%	100%	-	-	-	-
青岛世茂投资发展有限公司	100%	100%	-	-	-	-
青岛世茂滨海置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-



权益法核算的长期股权投资收益	-13,233,296.21	6,501,121.29
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	5,412,186.90
处置长期股权投资产生的投资收益	<u>191,572,254.04</u>	=
合计	<u>178,338,957.83</u>	<u>11,913,308.19</u>

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
无锡世茂新发展置业有限公司	-433,808.86	-277,004.09
绍兴世茂新世纪置业有限公司	6,315,279.71	7,858,031.05
福建世茂新里程投资发展有限公司	<u>-19,114,767.06</u>	<u>-1,079,905.67</u>
合计	<u>-13,233,296.21</u>	<u>6,501,121.29</u>

## 6、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	50,105,786.85	7,380,177.92
加: 资产减值准备	-3,906,343.02	1,727,465.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	498,465.24	424,147.84
无形资产摊销	491,022.42	458,004.37
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)	4,944.36	6,213.42
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-
财务费用(收益以“-”号填列)	77,018,526.85	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-178,338,957.83	-11,913,308.19
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	37,255,609.68	-431,866.44
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-5,592,593.13
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)	-642,264,418.64	-1,149,938,447.30
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,531,001,181.13	1,805,703,464.56

项目	本期金额	上期金额
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	871,865,817.04	647,823,258.83
(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	1,606,769,884.36	443,911,555.03
减: 现金的期初余额	421,623,702.52	708,527,523.52
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	1,185,146,181.84	-264,615,968.49

## 十二、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-50,520.03	
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)	14,142,118.22	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,175,473.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	783,591.14	
所得税影响额	-3,718,797.33	

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>说明</u>
少数股东权益影响额(税后)	-2,516,333.71	
合计	7,464,584.88	

## 2、净资产收益率及每股收益

<u>报告期利润</u>	<u>加权平均</u>	<u>每股收益</u>	
	<u>净资产收益率</u>	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	5.60%	0.51	0.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.53%	0.50	0.50

## 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  
2012 年 8 月 24 日