

上海世茂股份有限公司

600823

2013 年年度报告



重要提示

一、公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人许薇薇、主管会计工作负责人张杰及会计机构负责人（会计主管人员）张杰声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

以截至 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,170,595,338 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.5 元（含税），合计派发 175,589,300.70 元，剩余未分配利润结转至下一年度；本次公司不进行资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

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。

七、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。

八、公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

目 录

第一节	释义及重大风险提示	3
第二节	公司简介	4
第三节	会计数据和财务指标摘要	7
第四节	董事会报告	9
第五节	重要事项	23
第六节	股份变动及股东情况	34
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	38
第八节	公司治理	47
第九节	内部控制	54
第十节	财务会计报告	55
第十一节	备查文件目录	176

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
本公司、公司	指	上海世茂股份有限公司
世茂房地产	指	世茂房地产控股有限公司（0813HK）
峰盈国际	指	Peak Gain International Limited（峰盈国际有限公司）
世茂投资	指	上海世茂投资管理有限公司
世茂企业	指	上海世茂企业发展有限公司

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的风险因素，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。本报告中，对公司未来的经营展望，系管理层根据公司当前的经营情势和当前的宏观经济政策、市场状况做出的预判和计划，并不构成公司的业绩承诺。

第二节 公司简介

一、公司信息

公司的中文名称	上海世茂股份有限公司
公司的中文名称简称	世茂股份
公司的外文名称	Shanghai Shima Co., Ltd
公司的外文名称缩写	SMC
公司的法定代表人	许薇薇

二、联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	俞峰
联系地址	上海市银城中路 68 号时代金融中心 43F
电话	021-20203388
传真	021-20203399
电子信箱	600823@shimaoco.com

三、基本情况简介

公司注册地址	上海市黄浦区南京西路 268 号
公司注册地址的邮政编码	200003
公司办公地址	上海市银城中路 68 号时代金融中心 43F
公司办公地址的邮政编码	200120
公司网址	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》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 1994 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司前身为上海万象(集团)股份有限公司，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，公司主营业务转变为房地产开发。

2008 年 9 月，中国证券监督管理委员会批准下发《关于核准上海世茂股份有限公司向 Peak Gain International Limited、北京世茂投资发展有限公司、上海世茂企业发展有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许[2008]1083 号）；2009 年 5 月，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。公司主营业务转变为专注于商业地产投资、开发与经营。

(四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

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。

2002 年 12 月上海世茂企业发展有限公司协议受让上海世茂投资发展有限公司持有的公司法人股 6,250 万股，成为公司第一大股东。

2008 年 9 月 3 日公司收到中国证券监督管理委员会证监许[2008]1083 号《关于核准上海世茂股份有限公司向 Peak Gain International Limited、北京世茂投资发展有限公司、上海世茂企业发展有限公司发行股份购买资产的批复》的批准，核准公司向 Peak Gain International Limited 发行 55,800 万股人民币普通股、向北京世茂投资发展有限公司发行 7,200 万股人民币普通股；向世茂企业发行 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。Peak Gain International Limited 持有公司 55,800 万股人民币普通股，成为公司第一大股东。

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 楼
	签 字 会 计	陶喆
	师姓名	张健

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年 同期增减(%)	2011 年
营业收入	10,153,469,910.41	6,785,982,434.51	49.62	5,689,480,590.08
归属于上市公司股东的净利润	1,643,190,122.43	1,366,344,450.52	20.26	1,183,719,267.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,360,845,830.37	1,084,091,618.48	25.53	1,022,419,400.15
经营活动产生的现金流量净额	2,498,187,346.94	1,747,513,549.30	42.96	-1,748,969,934.76
	2013 年末	2012 年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	14,202,296,758.97	12,557,004,055.93	13.10	10,319,772,487.45
总资产	50,087,700,184.06	37,084,486,288.66	35.06	33,006,559,643.26

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益（元 / 股）	1.40	1.17	19.66	1.01
稀释每股收益（元 / 股）	1.40	1.17	19.66	1.01
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	1.16	0.93	24.73	0.87
加权平均净资产收益率（%）	12.15	11.86	增加 0.29 个百分点	12.75
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 （%）	10.06	9.41	增加 0.65 个百分点	11.02

二、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	2013 年金额	附注（如适用）	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-464,519.03	-	-311,036.38	-28,190.80
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，符合国家政策规定、按照一定标准定额或	70,760,530.79	-	80,312,341.40	47,236,841.58

定量持续享受的政府补助除外				
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	312,600,000.00	-	291,200,000.00	173,646,106.87
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,515,165.80	-	1,133,048.09	-2,774,456.69
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,329,749.52	公司所持有海通证券股份有限公司本期分红4,329,749.52 元。	8,046,722.25	5,258,123.56
少数股东权益影响额	-10,293,840.63	-	-4,386,021.20	-4,921,408.98
所得税影响额	-96,102,794.39	-	-93,742,222.12	-57,117,147.86
合计	282,344,292.06		282,252,832.04	161,299,867.68

三、 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
海通证券股份有限公司流通股	369,832,771.50	408,439,704.72	38,606,933.22	-
投资性房地产	12,032,500,000.00	13,304,100,000.00	1,271,600,000.00	312,600,000.00
合计	12,402,332,771.50	13,712,539,704.72	1,310,206,933.22	312,600,000.00

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，公司在董事会的科学决策下，经营管理层认真贯彻董事会决议精神，通过全体员工的共同努力，采取一系列行之有效的经营举措，为全体股东创造长期业务价值和丰厚回报。

报告期内，公司实现营业收入 101.5 亿元，同比增长 49.6%；实现净利润 18.7 亿元，同比增长 33.6%；归属于母公司的净利润 16.4 亿元，同比增长 20.3%。公司实现物业销售收入 93.8 亿元；实现非物业销售收入 7.8 亿元，非物业销售收入在公司整体营业收入的占比已达到 7.6%，并预计将在未来保持持续增长。报告期内，公司进一步增强经营管理能力，公司下属商业地产开发、商业投资运营、院线投资经营等多元业态经营业务继续保持良好的发展势头，经营水平得到不断提升。

商业地产开发方面，报告期内，公司实现合同签约额 130.05 亿元，合同签约面积 97.93 万平方米，较 2012 年同期均实现 53% 的增长，较年初制定的 100 亿元销售目标大幅度超额 30%。公司坚持符合市场需求的产品定位和营销方式，根据市场把握推盘和销售节奏，持续加大房地产物业销售力度，通过厦门、济南、青岛、上海、天津、常熟、苏州、杭州、徐州、常州、南京、武汉等项目的销售，取得良好的销售业绩。报告期内，公司项目开发有序推进，项目资源充足，年内新增开工面积 233.2 万平方米，当年施工面积达到 535.9 万平方米，竣工面积达到 97.97 万平方米，公司持有的经营性物业面积达到 80 万平方米。报告期内，公司按照既定的拓展计划，在宁波、常熟、苏州、石狮等地区获取多个房地产项目，截止到 12 月末，公司持有的土地储备 1066.9 万平方米，为公司后续发展提供有力支持和保障。报告期内，公司以市场、客户为导向，以年度经营策略与目标为核心，扎实稳妥地推行各项运营管控措施，努力提升各专业条线的管控能力；公司着力于内部组织架构及业务流程的梳理与加强，持续提升企业运作效率和管理水平；在商业地产业务稳步增长的同时，公司的专业能力得到巩固和提升，产品结构日趋丰富。

商业广场运营方面，以年度经营目标为导向，公司在下属上海、绍兴、苏州、常熟、昆山、徐州等商业广场实施一系列全面提升方案。报告期内，公司分阶段、有计划地开展了各商业场所的品质提升工作、招商调改工作、现场经营管理和服务水平提升工作，完善了商户管理体系、商户评价体系、店铺管理体系等；通过商业运营管理团队的共同努力，以及有序、有效的各项计划的推进与实施，使得公司各商业广场在业态布局、购物环境、消费体验等诸多方面得到有力提升和改善，最终达到吸引更多的消费客流，提升商户经营水平的良性成果。在内部管理方

面，公司继续优化商业管理体系，使得内部制度、流程、架构得以进一步适应商业运营管理的需要；公司着力打造执行力强、适应力强、支持服务意识强的商业管理精英团队。

院线投资经营方面，2013 年中国电影市场继续高速发展，电影消费日益成为中国消费者重要的生活娱乐习惯之一。全国票房收入全年突破了 200 亿元，最终达到 217.69 亿元，同比 2012 年增长近 50 亿元，增幅约 30%；影院共放映场次达到 2880 万，较 2012 年多出 821 万场；观影人次为 6.1 亿人次，较 2012 年的 4.6 亿人次净增 1.5 亿人次，增幅为 32%；全年新开业影院 903 家，全国新增银幕 5077 块，新增座位 48 万个。报告期内，世茂院线实现营业收入 1.48 亿元，同比大幅增长 43.7%，为超过 461 万人次提供了观影服务，各家影院门店在票房、衍生品、卖品等方面收入均实现大幅增长。截至 2013 年末，世茂院线在全国各地已开业经营 14 家门店以及拥有 126 块银幕，影院座位数亦增加至 1.74 万个。世茂影院团队全年围绕年度经营目标积极开展各项工作，在门店管理、影片排片放映、门店非票房类收入等诸多方面取得了显著提升，确保全年经营业绩的达成。报告期内，为进一步丰富电影商业产业链，不断探索文化传媒及影视行业，公司建立了以影视投资、制片宣传发行、作品孵化等为主营方向的经营团队，首批参与投资的影视作品包括电影《闺蜜》、电视剧《一仆二主》等都已在此报告期内开机拍摄。

儿童事业发展方面，公司根据门店经营水平和区域发展状况，及时调整门店经营策略，改善整体业绩水平。报告期内，在南昌等地区新增开业经营门店，使得世天门店和幼教门店达到 13 家。儿童乐园根据门店经营和团队的实际状况，加强各门店员工的培训和考核，进一步提升服务品质，增强门店运营能力。与此同时，公司将会在儿童产业发展脉络中进一步探寻，通过尝试新的经营方式，逐步丰富公司儿童事业发展的产品线，并确立更优质的商业盈利模式，寻求在行业快速发展中取得更好的经营业绩。

(一) 主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
营业收入	10,153,469,910.41	6,785,982,434.51	49.62	增加主要系报告期内房地产业务收入增加，商铺租赁业务及电影院业务等商业业态收入增加所致。
营业成本	5,908,973,764.04	3,918,056,825.03	50.81	增加主要系报告期内营业收入增加导致的相应成本增加。
销售费用	499,533,696.99	430,118,775.53	16.14	增加主要系报告期内房地产业务

				收入增加, 商铺租赁业务及电影院业务等商业业态规模扩大所致。
管理费用	551,126,388.80	462,403,122.60	19.19	增加主要系报告期内地产业务收入增加, 商铺租赁业务及电影院业务等商业业态规模扩大所致。
财务费用	66,739,709.28	84,222,886.00	-20.76	加强利息资本化管理。
经营活动产生的现金流量净额	2,498,187,346.94	1,747,513,549.30	42.96	报告期内新增支付土地款。
投资活动产生的现金流量净额	-3,415,137,467.94	-1,267,758,822.56	-169.38	报告期内在建投资性房地产加大投入。
筹资活动产生的现金流量净额	1,602,873,798.97	-761,488,792.06	310.49	报告期内增加负债规模。

2、收入

(1) 房地产合约销售情况

单位: 亿元、万平方米、万元/平方米

分产品	当年竣工面积	至年末在建面积	合约销售金额	合约销售面积	合约销售单价
住宅销售	24.23	153.44	33.15	19.28	1.72
商业地产销售	73.73	284.54	96.90	78.65	1.23
合计	97.97	437.98	130.05	97.93	1.33

(2) 房地产出租情况

单位: 平方米、%、元

种类	建筑面积	可供租赁建筑面积	已出租面积	出租率	租赁收入	租金收入占房地产公允价值比
办公楼	70,175	59,201	59,201	100%	121,312,494	5%
广场	794,884	558,399	526,327	94%	176,176,906	3%
其他	93,760	50,849	50,849	100%	15,782,462	6%
合计	958,819	668,449	636,377	95%	313,271,862	4%

(3) 主要销售客户的情况

单位: 元 币种:人民币

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	185,339,931.00	1.83%

3、成本

(1) 成本分析表

单位: 元 币种:人民币

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产	房地产	5,726,886,713.85	96.92	3,431,750,542.04	87.59	66.88
其他	其他	182,087,050.19	3.08	486,306,282.99	12.41	-62.56
合计	合计	5,908,973,764.04	100.00	3,918,056,825.03	100.00	50.81

分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
住宅销售	住宅销售	1,796,345,084.53	30.40	1,323,415,868.24	33.79	35.74
商业地产销售	商业地产销售	3,878,863,519.03	65.64	2,085,567,006.00	53.23	85.99
房地产租赁	房地产租赁	51,678,110.29	0.87	22,767,667.80	0.58	126.98
百货业务	百货业务	79,478,303.48	1.35	123,808,008.30	3.16	-35.81
电影院业务	电影院业务	64,854,991.40	1.10	49,117,424.84	1.25	32.04
建造配套业务	建造配套业务	-	-	244,856,018.64	6.25	-100.00
酒店服务业务	酒店服务业务	34,387,371.78	0.58	37,780,226.99	0.96	-8.98
物业管理	物业管理	-	-	29,571,522.58	0.75	-100.00
其他	其他	3,366,383.53	0.06	1,173,081.64	0.03	186.97
合计	合计	5,908,973,764.04	100.00	3,918,056,825.03	100.00	50.81

(2)主要供应商情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	金额	占采购总额比重
前五名供应商采购金额合计	219,219,920.74	4.87%

4、费用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
销售费用	499,533,696.99	430,118,775.53	16.14
管理费用	551,126,388.80	462,403,122.60	19.19
财务费用	66,739,709.28	84,222,886.00	-20.76

5、现金流

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	2,498,187,346.94	1,747,513,549.30	42.96
投资活动产生的现金流量净额	-3,415,137,467.94	-1,267,758,822.56	-169.38
筹资活动产生的现金流量净额	1,602,873,798.97	-761,488,792.06	310.49

6、其它

(1) 报告期内公司财务指标与财务状况分析

单位：元 币种：人民币

其他指标	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	增减额	增减幅度 (%)	说明
每股净资产	13.86	11.92	1.94	16.28	主要系报告期实现利润及新增投资性房地产公允价值增加。
资产负债率	67.61	62.38	5.23	8.38	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	1.24	1.30	-0.06	-4.62	主要系报告期加快开发进度，增加可售商业地产形成应收款增加及存货增长较快所致。
速动比率	0.28	0.38	-0.10	-26.32	主要系是因为商业物业销售增长所引起的流动负债上升较快所致。
每股资本公积	6.03	5.94	0.09	1.52	主要系报告期新增投资性房地产公允价值增加所致。
每股未分配利润	4.87	3.56	1.31	36.80	主要系报告期实现利润所致。

(2) 房地产储备情况

单位：万平方米，万元

序号	项目	权益	占地面积	规划建筑面积	拟发展作销售的房地产面积	拟发展作投资性房地产面积	拟发展作投资性房地产的期末公允价值
1	天津	100%	20	27	27	-	-
2	济南	100%	11	36	20	16	182,800
3	常熟商业	100%	32	38	30	7	27,100
4	苏州商业	100%	9	24	11	13	64,900
5	昆山	100%	2	6	6	-	-
6	苏州木渚	100%	8	11	11	-	-
7	常熟黄河路	100%	5	18	18	-	-
8	苏州工业园	100%	30	31	31	-	-
9	青岛世奥商业	75%	1	14	14	-	-

10	青岛胶南商业	100%	9	22	22	-	-
11	青岛诺沙湾	100%	32	54	54	-	-
12	青岛拾贰府	75%	4	9	9	-	-
13	徐州	100%	12	7	7	-	-
14	常州	100%	6	20	20	-	-
15	无锡	48%	7	65	65	-	-
16	嘉兴	100%	14	34	34	-	-
17	宁波包家漕	100%	2	11	11	-	-
18	宁波滨江	100%	6	17	17	-	-
19	宁波孙家	100%	10	19	19	-	-
20	厦门	50.46%	3	35	23	12	-
21	南京	50%	48	114	114	-	-
22	上海	100%	43	19	12	6	44,000
23	武汉	51%	149	77	58	19	58,600
24	沈阳	100%	6	82	77	5	43,800
25	长沙	100%	1	23	23	-	-
26	石狮	51%	55	255	245	10	-
合计		/	526	1,067	978	89	-

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减
房地产	9,691,150,269.84	5,726,886,713.85	40.91	59.50	66.88	-2.61
其他	462,319,640.57	182,087,050.19	60.61	-34.89	-62.56	29.10
合计	10,153,469,910.41	5,908,973,764.04	41.80	49.62	50.81	-0.46
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减
住宅销售	3,042,179,509.90	1,796,345,084.53	40.95	49.64	35.74	6.05
商业地产销售	6,335,698,898.00	3,878,863,519.03	38.78	69.38	85.99	-5.46
房地产租赁	313,271,861.94	51,678,110.29	83.50	3.58	126.98	-8.97
百货业务	90,346,039.19	79,478,303.48	12.03	-36.02	-35.81	-0.29

电影院业务	148,064,200.24	64,854,991.40	56.20	43.72	32.04	3.88
建造配套业务	-	-	-	-100.00	-100.00	-11.45
酒店服务业务	97,732,902.97	34,387,371.78	64.81	-3.99	-8.98	1.93
物业管理	89,630,192.79	-	100.00	59.87	-100.00	52.74
其他	36,546,305.38	3,366,383.53	90.79	16.10	186.97	-5.48
合计	10,153,469,910.41	5,908,973,764.04	41.80	49.62	50.81	-0.46

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华东地区	8,219,917,632.54	33.24
华北地区	1,330,890,152.14	430.68
东北地区	543,446,505.94	982.31
华中地区	26,422,886.21	-91.53
西南地区	32,792,733.58	763.47
合计	10,153,469,910.41	49.62

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元 币种:人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例(%)	上期期末数	上期期末 数占总资 产的比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	说明
应收账款	729,064,882.82	1.46	436,329,053.24	1.18	67.09	主要系报告期加快开发进度,增加可售商业地产形成应收款增加。
预付款项	3,538,965,647.50	7.07	140,278,893.57	0.38	2,422.81	主要系报告期受让申银万国股权预付转让款。
存货	20,807,661,785.38	41.54	14,623,548,299.90	39.43	42.29	增加主要系报告期内土地储备及项目开发增加所致。
可供出售金融资产	408,439,704.72	0.82	369,832,771.50	1.00	10.44	主要系报告期海通股票市价变动。
长期股权投资	3,125,463,728.69	6.24	2,141,792,221.01	5.78	45.93	主要系报告期新增投资上海茂沁、苏州世茂工业园区等。

投资性房地产	13,304,100,000.00	26.56	12,032,500,000.00	32.45	10.57	增加主要系报告期内新增投资性房地产及投资性房地产公允价值增值所致。
长期待摊费用	110,672,491.61	0.22	81,816,658.07	0.22	35.27	主要系报告期下属世茂影院及世茂广场装修费用增加。
短期借款	2,488,000,000.00	4.97	1,454,880,000.00	3.92	71.01	增加主要系报告期内公司项目开发量增加引起项目配套资金需求增加。
一年内到期的非流动负债	1,768,350,000.00	3.53	2,684,319,000.00	7.24	-34.12	
长期借款	6,723,100,000.00	13.42	5,300,254,560.77	14.29	26.84	
应付账款	4,504,337,187.70	8.99	2,685,577,092.53	7.24	67.72	主要系报告期按完工进度预提工程款增加。
预收款项	4,365,587,786.66	8.72	2,717,920,195.29	7.33	60.62	增加主要系报告期内销售增加。
应付股利	217,382,368.50	0.43	139,124,715.84	0.38	56.25	主要系应付大股东股利。
其他应付款	11,159,763,044.48	22.28	5,757,712,387.97	15.53	93.82	增加主要系应付关联方往来增加所致。

(四) 核心竞争力分析

1、品牌优势显著

经过多年的发展与沉淀，“世茂”品牌在全国具有一定的知名度和影响力，公司依托于品牌的显著优势，在过往年间成绩斐然。“2011 年沪深 A 股·综合价值 TOP10”、“2011 年最佳商业模式创新奖”、“2012 年中国商业地产最具影响力开发商”、“2012 年度最具投资潜力地产上市公司”、“2013 中国商业地产价值榜”、“2013 中国房地产公司品牌价值 TOP10”等殊荣更令“世茂”品牌熠熠生辉。

2、专业、敬业、优秀的经营团队

公司在多年经营与发展过程中，通过商业项目运营管理与实践，公司打造了一支符合未来商业地产快速发展需要的商业运营、招商和管理的团队，在此基础上，形成了更专业、更高效的多元化商业管理团队。多元化的管理团队秉承公司核心价值理念和专业管理的职业精神，积极向上，勤奋进取，以实现公司战略发展为目标，为公司快速发展、为股东和合作伙伴创造持续稳定的收益而努力。

3、优质的土地和项目储备

公司发展依托于突出的土地储备成本优势和项目地理优势。公司战略布局始终专注于经济发展潜力巨大的长三角、环渤海和海西区域等地区的二、三线城市，公司现有项目大部分坐落

于各二、三线城市的核心区或城市经济功能区，并将持续受益于中国城镇化发展进程。

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

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	期末账面价值（元）	占期末证券总投资比例（%）
1	A 股	600837	海通证券	49,358,984.00	36,081,246	408,439,704.72	100
期末持有的其他证券投资				/	/	/	/
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/
合计				49,358,984.00	/	408,439,704.72	100

说明：截至 2013 年 12 月 31 日，公司持有海通证券股份有限公司流通股 36,081,246.00 股，期末市价为每股 11.32 元；报告期内，海通证券分配现金股利 4,329,749.52 元。

(2) 持有非上市金融企业股权情况

公司于 2014 年 1 月 28 日公告，公司拟以 21.86 亿元受让中国光大（集团）总公司所持有申银万国证券股份有限公司 7.74% 的股权，目前该事项尚需中国证券监督管理委员会的批准。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、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。

4、主要子公司、参股公司分析

对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海世茂新体验置业有限公司	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）。	39,109.2834	411,871.99	111,640.89	55,472.01
南京世茂房地产开发有限公司	许可经营项目：在批准受让的 NO.2003622 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.2003622 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。	32,800.00	369,685.92	114,662.87	31,026.08
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	一般经营项目：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。	5,000.00	360,774.74	93,111.87	23,634.48
济南世茂置业有限公司	许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发、销售，物业管理（不含土地成片开发及大型主题公园、高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营及房地产二级市场交易、房地产中介、经纪业务）；经济贸易咨询；企业形象策划；计算机图文设计、制作；国内广告业务；计算技术开发、技术转让、技术咨询服务；园林绿化服务（凭资质证经营）；市场营销策划；财务咨询（不含代理记账、建账）；投资咨询（不含证券、期货咨询）；清洁服务；仓储服务（不含危险品）；进出口业务；针纺织品、服装、鞋帽、珠宝首饰、日用品、百货、洗涤用品、皮革制品、玩具、钟表、眼镜、照相器材、办公用品、体育用品、汽车配件、陶瓷制品、工艺美术品、五金交电、电子产品、家具、建材、乐器、机械设备、电器设备的批发、零售；房屋出租；场地出租；停车场服务；摄影服务；企业管理咨询。（须经审批的，未获批准前不得经营）。	146,000.00	474,331.83	209,477.41	19,867.31
青岛世奥投资发展有限公司	从事位于青岛市市南区东海西路 45，47 号地块的房地产及配套设施的开发建设，出租，出售和物业管理，青岛市辖区内其他房地产项目的开发经营。	100,000.00	296,046.10	118,524.19	19,241.19

5、非募集资金项目情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
苏州世茂新里程置业有限公司	52,000	2013 年 1 月 17 日	尚未盈利
常熟世茂新纪元置业有限公司	60,000	2013 年 9 月 11 日	尚未盈利
宁波世茂理想置业有限公司	35,000	2013 年 4 月 1 日	尚未盈利
宁波世茂新腾飞置业有限公司	12,385	2013 年 6 月 9 日	尚未盈利
宁波鼎峰房地产开发有限公司	5,000	2013 年 9 月 17 日	尚未盈利
石狮世茂房地产开发有限公司	63,900	2013 年 5 月 16 日	尚未盈利
石狮世茂新城房地产开发有限公司	78,100	2013 年 5 月 16 日	尚未盈利

石狮世茂新里程房地产开发有限公司	2,000	2013 年 12 月 10 日	0.23
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	200,000	2013 年 10 月 16 日	尚未盈利
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	80,000	2013 年 10 月 29 日	尚未盈利
济南世茂商业管理有限公司	200	2013 年 7 月 2 日	尚未盈利
贵阳世茂影院管理有限公司	1,500	2013 年 3 月 20 日	尚未盈利
北京世茂星辰企业管理有限公司	900	2013 年 6 月 18 日	尚未盈利
洛阳世茂影院有限公司	900	2013 年 8 月 9 日	尚未盈利
南昌世茂影院管理有限公司	900	2013 年 8 月 9 日	尚未盈利
济南世茂影院管理有限公司	900	2013 年 10 月 10 日	尚未盈利
上海世茂文化传媒有限公司	2,000	2013 年 11 月 29 日	0.57
南昌世天教育咨询有限公司	100	2013 年 8 月 21 日	尚未盈利
合计	595,785	/	/

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2013 年房地产行业全年投资、新开工热度较高，土地市场整体呈现繁荣景象，销售增速加快。2013 年全国房屋新开工面积约 201,208 万平米，同比增长 13.5%，全年开发投资约 86,013 亿元，同比增长 19.8%，其中，住宅投资 58,951 亿元，增长 19.4%，占房地产开发投资的比重为 68.5%。1-12 月的土地购置面积为 38,814 万平方米，同比增长 8.8%，土地成交款 9,918 亿元，同比增长 33.9%。商品房销售面积 130,551 万平方米，同比增长 17.3%，商品房销售额 81,428 亿元，同比增长 26.3%，其中，住宅类增长 26.6%，办公楼增长 35.1%，商业营业用房增长 9.1%。

作为 2014 年宏观经济的主题，政府将把“改革创新”贯穿于经济社会发展各个领域、各个环节，保持宏观经济政策连续性稳定性，进一步加强关键政策领域的改革力度，维持健康经济增长，力争实现加强经济增长驱动力与实施经济结构改革的平衡。随着新型城镇化的再启动，以人为本、四化同步、科学布局、绿色发展、文化传承的特色新型城镇化道路将成为未来经济增长的主要动力，在宏观调控常态化的行业背景下，城镇化进程的加快将为商业物业需求、消费升级、劳动力就业提升等诸多方面创造更多的发展机遇。

(二) 公司发展战略

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

(三) 经营计划

2014 年，公司计划实现合约销售 160 亿元，合约销售面积达到 105 万平方米。全年公司在建项目将达到 19 个，计划新开工建筑面积达到 309 万平方米，计划当年施工建筑面积达到 747 万平方米，计划竣工建筑面积为 186 万平方米。

世茂股份 2014 年经营规划目标

单位为：万平方米或亿元

	各项目标	2014 年
总体目标	目标合约销售建筑面积（万平方米）	105
	目标合约销售额（亿元人民币）	160
	计划新开工面积（万平方米）	309
	计划当年施工面积（万平方米）	747
	计划竣工面积（万平方米）	186

展望 2014 年，公司依旧面临着复杂的宏观经济环境及所处房地产行业继续受到宏观调控的外部环境，承受着战略目标和经营业绩的双重压力与挑战，但公司管理层面面对困难和挑战，始终不懈努力，始终坚持梦想。着眼 2014 年，公司将聚焦产品，打造更具竞争优势、符合公司运营策略要求的标准化产品，最终实现 80% 为标准产品、20% 为创新产品、速度与创新平衡发展的发展目标；公司将加大工作进度管理力度，编制科学合理的工作进度关键路径，落实每一项关键环节的责任与实现；公司将全面提升产品与服务质量，“质量是企业的生命”作为项目管理的核心价值，“以业主需求为导向，以顾客满意为焦点”作为服务管理的核心理念；公司将努力实现成本节约，以目标利润率为导向，在土地、建安、营销、财务等关键领域强化实施成本控制；公司将深化人才发展，在战略思维、文化融合、创新能力等方面全面提升员工管理水平，建设“具备领导力优势、符合组织转型需要、成功落实战略目标”的关键团队和高级管理人才；公司将通过流程再造、授权委则、带教培养、资源支持、持续学习等系列举措进一步提升整体执行力。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

根据公司目前开发项目 2014 年开发计划，为配合公司现有业务发展的需要，公司计划于 2014 年度资本性开支约需 183.3 亿元，三项费用预计 15.9 亿元，计划采用银行借款、债权融资、预售房款、委托贷款等融资手段满足资金需求。

(五) 可能面对的风险

预计 2014 年，公司依旧将面临复杂的宏观经济和行业市场形势，国内经济面临的形势依然错综复杂，有利条件和不利因素并存。世界经济复苏存在不稳定、不确定因素，一些国家宏观政策调整带来变数，新兴经济体又面临新的困难和挑战，以及房地产行业调控政策所产生的不确定性依然较多，进而导致经营环境的复杂多变。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则（2013 修订）》、中国证监会发布的《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）以及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》并结合公司的实际情况，公司第六届董事会第十九次会议对《公司章程》中现金分红政策做了相应修订，并将提交最近召开的股东大会审议。

2013 年 10 月 16 日公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过了《关于<公司 2013 年半年度利润分配预案>的议案》，以截至 2013 年 6 月 30 日公司总股本 1,170,595,338 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利人民币 0.9 元(含税)，合计派发现金股利 105,353,580.42 元，上述利润分配预案已于 2013 年 12 月 12 日发放。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年预案	0	1.50	0	175,589,300.70	1,643,190,122.43	10.69
2013 年中期	0	0.90	0	105,353,580.42	1,643,190,122.43	6.41
2012 年	0	1.60	0	187,295,254.08	1,366,344,450.52	13.71
2011 年	0	0	0	0	1,183,719,267.83	0

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
2013年4月11日公司第六届董事会第九次会议审议并通过了《关于公司股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》；《关于制定公司〈股票期权激励计划实施考核办法〉的议案》；《关于提请公司股东大会授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案》。	2013年4月15日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布。
2013年6月6日公司第六届董事会第十一次会议审议并通过了《关于公司股票期权激励计划草案（修订稿）及摘要的议案》。	2013年6月7日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布。
2013年6月27日公司2012年（第二十次）年度股东大会审议通过了《关于上海世茂股份有限公司股票期权激励计划草案(修订稿)的议案》。	2013年6月7日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布。
2013年6月27日公司第六届董事会第十二次会议审议并通过了《关于确定公司<股票期权激励计划>授予股票期权授权日的议案》。	2013年6月29日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的股权激励情况

单位：万份

报告期内激励对象的范围	公司部分董事、高级管理人员及中层核心管理人员
-------------	------------------------

报告期内授出的权益总额			1000	
报告期内行使的权益总额			0	
报告期内失效的权益总额			0	
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额			920	
至报告期末累计已授出且已行使的权益总额			0	
报告期内授予价格与行权价格历次调整的情况以及经调整后的最新授予价格与行权价格			0	
董事、监事、高级管理人员报告期内获授和行使权益情况				
姓名	职务	报告期内获授 权益数量	报告期内行使 权益数量	报告期末尚未行使 的权益数量
许薇薇	副董事长、总裁	120	0	120
周黎明	董事、副总裁	60	0	60
宋垚	副总裁	60	0	60
孟洁	副总裁	60	0	60
李俊杰	副总裁	60	0	60
张杰	首席财务官	60	0	60
因激励对象行权所引起的股本变动情况		0		
权益工具公允价 值的计量方法	根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》中关于公允价值确定的相关规定，公司选择 Black-Scholes 模型来计算期权的公允价值。			
估值技术采用的 模型、参数及选 取标准	$C = S \times N(d_1) - X \times e^{(-R_f T)} \times N(d_2)$$d_1 = \frac{\ln(S / X) + R_f T + T \delta^2 / 2}{\delta \sqrt{T}}$$d_2 = d_1 - \delta \sqrt{T}$ 其中：C 为期权的理论价值，S 为标的股票授权日的价格，X 为期权的行权价格，Rf 为无风险收益率的连续复利率，T 为期权的剩余存续期限，δ 为期权标的股票价格的波动率，N(…)是累计正态分布函数，ln(…)是自然对数函数。 相关参数取值如下： 1、行权价格：本计划中股票期权行权价格为人民币9.84元。 2、授权日的价格：10.33元。暂以行权价格的105%进行测算(实际授权日期权价值最终以授权日公司股票收盘价等数据为参数计算)。 3、剩余存续期限：每个行权期的股票期权剩余存续期限分别为一年、两年。 第一期股票			

	期权剩余存续期限为授权日至授权日起24个月内的最后一个交易日止，为2年；第二期股票期权剩余存续期限为授权日至授权日起36个月内的最后一个交易日止，为3年。 4、期权标的股票价格的波动率：按本计划（草案）公布前一年交易日的股价测算年化波动率为31.11%。 计算波动率时选取的时间区间为2011年12月30日到2012年12月30日收盘。 5、无风险收益率：我们以中国人民银行制定的金融机构存款基准利率来代替无风险收益率。我们采用中国人民银行2012年7月6日制定的一年期存款基准利率3%第一个行权期行权的股票期权的无风险收益率；以两年期存款基准利率3.75%代替在第二个行权期行权的股票期权的无风险收益率。 6、预期可行权数量：假设 1000 万份期权全部行权。																																																			
权益工具公允价值的分摊期间及结果	<table> <tr> <th>项目</th> <th>第一个行权期期权</th> <th>第二个行权期期权</th> <th>年度摊销费用合计（万元）</th> </tr> <tr> <td>公允价值</td> <td>450</td> <td>690.5</td> <td>1140.90</td> </tr> <tr> <td>剩余存续期</td> <td>2年</td> <td>3年</td> <td></td> </tr> <tr> <td>总摊销月数</td> <td>24个月</td> <td>36个月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2013年摊销月数</td> <td>6个月</td> <td>6个月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2013年摊销金额</td> <td>112.50</td> <td>115.15</td> <td>227.65</td> </tr> <tr> <td>2014年摊销月数</td> <td>12个月</td> <td>12个月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2014年摊销金额</td> <td>225.00</td> <td>230.30</td> <td>455.30</td> </tr> <tr> <td>2015年摊销月数</td> <td>6个月</td> <td>12个月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2015年摊销金额</td> <td>112.50</td> <td>230.30</td> <td>342.80</td> </tr> <tr> <td>2016年摊销月数</td> <td></td> <td>6个月</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2016年摊销金额</td> <td></td> <td>115.15</td> <td>115.15</td> </tr> </table>				项目	第一个行权期期权	第二个行权期期权	年度摊销费用合计（万元）	公允价值	450	690.5	1140.90	剩余存续期	2年	3年		总摊销月数	24个月	36个月		2013年摊销月数	6个月	6个月		2013年摊销金额	112.50	115.15	227.65	2014年摊销月数	12个月	12个月		2014年摊销金额	225.00	230.30	455.30	2015年摊销月数	6个月	12个月		2015年摊销金额	112.50	230.30	342.80	2016年摊销月数		6个月		2016年摊销金额		115.15	115.15
	项目	第一个行权期期权	第二个行权期期权	年度摊销费用合计（万元）																																																
	公允价值	450	690.5	1140.90																																																
	剩余存续期	2年	3年																																																	
	总摊销月数	24个月	36个月																																																	
	2013年摊销月数	6个月	6个月																																																	
	2013年摊销金额	112.50	115.15	227.65																																																
	2014年摊销月数	12个月	12个月																																																	
	2014年摊销金额	225.00	230.30	455.30																																																
	2015年摊销月数	6个月	12个月																																																	
	2015年摊销金额	112.50	230.30	342.80																																																
	2016年摊销月数		6个月																																																	
	2016年摊销金额		115.15	115.15																																																

（三）报告期公司股权激励相关情况说明

2014 年 3 月 19 日公司第六届董事会第十九次会议通过了《关于调整股票期权激励计划激励对象名单和股票期权数量的议案》，具体调整情况如下：

由于杨震麟、尹闵离职，易利军 2013 年度个人考核未达标，故取消杨震麟等 3 人共计 80 万份股票期权，公司股权激励计划第一期的激励对象人数由 18 人调整为 15 人，股票期权第一期数量由 500 万份调整为 450 万份；第二期激励对象人数调整为 16 人，第二期数量由 500 万份调整为 470 万份。

第一期拟取消的激励对象及股票期权数量明细为：

姓名	职务	股票期权数（万份）
易利军	规划设计部总监	20
杨震麟	法务部副总监	15
尹闵	厦门项目副总经理	15

第二期拟取消的激励对象及股票期权数量明细为：

姓名	职务	股票期权数（万份）
杨震麟	法务部副总监	15
尹闵	厦门项目副总经理	15

六、 重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司控股子公司上海世茂信择实业有限公司于 2013 年 4 月 19 日以人民币 20.6 亿元竞得编号为石狮市 2012-36-01 号、2012-36-02 号、2013S-01 号、2013S-02 号及 2013S-03 号地块。	2013 年 4 月 23 日于上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 上发布。
公司控股子公司石狮世茂新城房地产开发有限公司于 2013 年 8 月 16 日以人民币 9.143 亿元竞得编号为石狮市 2012-35-02 号、2012-35-03 号、2012-35-04 号、2012-37-01 号及 2012-37-02 号地块。	2013 年 8 月 23 日于上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 上发布。
公司控股子公司上海世茂信择实业有限公司于 2013 年 10 月以人民币 14.66 亿元竞得编号为石狮市 2013-10-01 号、2013-10-02 号、2013-10-03 号地块。	2013 年 11 月 5 日于上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 上发布。
公司控股子公司青岛世奥投资发展有限公司将位于青岛市崂山区青大三路 10 号的“世茂茂悦府（拾贰府）”公寓（毛坯）12 栋 A、12 栋 B 和商铺（毛坯）合计 516 套房屋向其关联人青岛城市建设投资（集团）有限责任公司进行出售，合计出售总价为人民币 559,222,270 元。	2013 年 12 月 5 日于上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 上发布。

2、 临时公告未披露的事项

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)
上海世茂南京物业服务服务有限公司	同受一方控制	接受劳务	接受劳务	协议结合市场情况	822,958.56	822,958.56	82.4%
上海世茂庄园艾美酒店分公司	同受一方控制	接受劳务	接受劳务	协议结合市场情况	176,200.00	176,200.00	17.6%
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	采购商品	采购商品	协议结合市场情况	1,369,900.00	1,369,900.00	6.6%
上海逸景园林景观工程有限公司	同受一方控制	采购商品	采购商品	协议结合市场情况	19,264,023.00	19,264,023.00	93.3%

绍兴浙通商务咨询服务	合营企业	采购商品	采购商品	协议结合市场情况	21,300.00	21,300.00	0.1%
福建世茂新里程投资发展有限公司	合营企业	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	3,911,294.50	3,911,294.50	23.0%
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	2,579,873.18	2,579,873.18	15.2%
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	535,990.25	535,990.25	3.1%
南昌世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	提供劳务	提供劳务	协议结合市场情况	9,990,138.00	9,990,138.00	58.7%
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	资金占用费	资金占用费	协议结合市场情况	3,686,249.42	3,686,249.42	100.0%
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	出售商品	出售商品	协议结合市场情况	646,721.37	646,721.37	49.5%
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制	出售商品	出售商品	协议结合市场情况	350,480.50	350,480.50	26.8%
绍兴世茂投资发展有限公司	合营企业	出售商品	出售商品	协议结合市场情况	5,000.00	5,000.00	0.4%
福建世茂新里程投资发展有限公司	合营企业	出售商品	出售商品	协议结合市场情况	305,328.21	305,328.21	23.4%
绍兴世茂投资发展有限公司	合营企业	承租业务	物业租赁	协议结合市场情况	2,348,414.17	2,348,414.17	30.2%
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制	承租业务	物业租赁	协议结合市场情况	1,731,737.28	1,731,737.28	22.3%
南昌世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	承租业务	物业租赁	协议结合市场情况	53,151.31	53,151.31	0.7%
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制	出租业务	物业租赁	协议结合市场情况	3,645,183.96	3,645,183.96	46.9%
合计				/	/	51,443,943.71	/

(二) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制	1,545,465.69	-1,545,465.69	0			
绍兴世茂投资发展有限公司	合营公司	0	7,406,877.12	7,406,877.12	0	0	0
无锡世茂新发展置业有限公司	联营公司	481,317,501.00	-203,910,400.48	277,407,100.52	0	0	0
世茂房地产控股有限公司	间接控股股东	0	0	0	240,137,304.30	-50,001,470.00	190,135,834.30
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	0	0	0	8,791,402.00	9,370.00	8,800,772.00
Peak Castle Assets Limited	同受一方控制	0	0	0	16,629.58	0	16,629.58

世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制	0	0	0	0	48,484,413.90	48,484,413.90
常州世茂房地产有限公司	同受一方控制	0	0	0	575,371.70	0	575,371.70
辉保投资有限公司	同受一方控制	0	0	0	300,000.00	-300,000.00	0
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制	0	0	0	1,192,689.95	0	1,192,689.95
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制	0	0	0	5,100,000.00	0	5,100,000.00
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制	0	0	0	107,371.60	0	107,371.60
绍兴世茂投资发展有限公司	合营公司	0	0	0	373,016,998.91	-373,016,998.91	0
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制	0	0	0	0	1,215,448.51	1,215,448.51
绍兴世茂新置业发展有限公司	同受一方控制	0	0	0	114,960.50	151,429.34	266,389.84
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	合营公司	0	0	0	15,927,942.28	-521,043.01	15,406,899.27
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	0	0	0	15,701,685.25	7,785,269.00	23,486,954.25
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制	0	0	0	17,759,159.52	-103,950.00	17,655,209.52
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	0	0	0	41,340,451.46	8,000,000.00	49,340,451.46
Prime Master Holding Limited	同受一方控制	0	0	0	81,601.50	-81,601.50	0
Perfect Zone International Limited	同受一方控制	0	0	0	1,860,562.47	0	1,860,562.47
Vast Union Investments Limited	同受一方控制	0	0	0	269,867.21	25,985,319.52	26,255,186.73
Peak Gain International Limited	控股股东	0	0	0	1,033,185.06	0	1,033,185.06
青岛世奥房地产开发公司	同受一方控制	0	0	0	12,695,738.75	0	12,695,738.75
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	0	0	0	124,467,047.49	721,748,953.22	846,216,000.71
常熟世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	0	0	0	162,441.60	-162,441.60	0
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制	0	0	0	1,731,737.28	71,737.28	1,803,474.56
上海世茂酒店管理有限公司	同受一方控制	0	0	0	2,124,804.50	0	2,124,804.50
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	同受一方控制	0	0	0	8,010,000.00	0	8,010,000.00
武汉世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	0	0	0	21,704,422.00	-21,704,422.00	0
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制	0	0	0	893,184.00	0	893,184.00
大连世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	0	0	0	14,334,800.00	11,473,767.00	25,808,567.00

福建世茂新里程投资发展有限公司	合营公司	0	0	0	3,453,928,372.82	1,920,160,853.40	5,374,089,226.22
上海茂沁投资管理有限公司	联营公司	0	0	0	0	358,974,000.00	358,974,000.00
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	联营公司	0	0	0	0	786,628,490.32	786,628,490.32
大连世茂嘉年华置业有限公司	同受一方控制	0	0	0	0	42,123,382.00	42,123,382.00
大连世茂金渤海投资有限公司	同受一方控制	0	0	0	0	27,000.00	27,000.00
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制	0	0	0	0	106,760,000.00	106,760,000.00
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	0	0	0	0	73,995,480.00	73,995,480.00
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	同受一方控制	0	0	0	0	15,949,000.00	15,949,000.00
世茂香港房地产投资管理顾问有限公司	同受一方控制	0	0	0	0	175,336.08	175,336.08
珠海横琴瑞尚股权投资合伙企业(有限合伙)	公司重要子公司之股东	0	0	0	0	580,000,000.00	580,000,000.00
合计		482,862,966.69	-198,048,989.05	284,813,977.64	4,363,379,731.73	4,263,827,322.55	8,627,207,054.28
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）			0				
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）			0				
关联债权债务形成原因		债权形成原因：无锡世茂新发展置业有限公司、绍兴世茂投资发展有限公司为本公司的联营、合营公司，公司向其提供资金均遵照股权比例出资。 债务形成原因：公司控股方及其下属公司、公司合营及联营企业向公司无偿提供资金所构成的应付债务。					
关联债权债务清偿情况		公司将根据实际情况和资金需求状况，安排偿还债务及收回债权事宜。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		债权对公司的影响： 公司向无锡世茂新发展置业有限公司、绍兴世茂投资发展有限公司提供资金不会损害公司及股东的利益。 债务对公司的影响： 公司控股方及其下属公司、公司合营及联营企业向公司无偿提供资金，为公司日常经营提供支持。					

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)	
报告期内担保发生额合计(不包括对子公司的担保)	0
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)	0

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	33.875
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	33.875
担保总额占公司净资产的比例(%)	23.85
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)	7.7
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	7.7

- 1、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 21,600 万元，相关担保尚未结束。
- 2、公司全资子公司苏州世茂投资发展有限公司以项目物业为抵押向中国银行股份有限公司苏州沧浪支行办理金额为人民币 40,000 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 16,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 17,000 万元，相关担保尚未结束。
- 3、公司全资子公司天津茂悦投资有限公司以项目物业为抵押向中国工商银行股份有限公司天津谦德庄支行办理金额为人民币 20,000 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 20,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 19,000 万元，相关担保尚未结束。
- 4、公司全资子公司济南世茂置业有限公司以项目土地为抵押向中国银行股份有限公司济南分行办理金额为人民币 170,000 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 80,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 115,000 万元，相关担保尚未结束。
- 5、公司全资子公司北京茂悦盛欣企业管理有限公司以项目物业为抵押向西藏信托有限公司办理金额为人民币 140,000 万元，期限为 6 年的借款，公司为该借款提供人民币 50,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 140,000 万元，相关担保尚未结束。
- 6、公司全资子公司常州世茂新城房地产开发有限公司以项目土地为抵押向中国银行股份有限公司常州支行、上海市浦东开发区支行办理金额为人民币 41,800 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 23,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 30,000 万元，相关担保尚未结束。
- 7、公司全资子公司上海世堃贸易有限公司向交通银行股份有限公司黄浦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。截至报告期末，该借款余额为 2,000 万元，相关担保尚未结束。
- 8、公司全资子公司北京财富时代置业有限公司以项目物业为抵押向上海银行股份有限公司北京

分行办理金额为人民币 103,500 万元，期限为 10 年的借款，公司为该借款提供人民币 20,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 101,100 万元，相关担保尚未结束。

9、公司全资子公司苏州世茂新里程置业有限公司以项目土地为抵押向中国银行股份有限公司苏州沧浪支行办理金额为人民币 60,000 万元，期限为 3 年的借款，公司为该借款提供人民币 23,600 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 28,000 万元，相关担保尚未结束。

10、公司全资子公司上海世茂影院管理有限公司向交通银行股份有限公司黄浦支行办理金额为人民币 2,000 万元，期限为 1 年的借款，公司为该借款提供人民币 2,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 2,000 万元，相关担保尚未结束。

11、公司控股子公司福建世茂新里程投资发展有限公司向中国工商银行股份有限公司厦门市分行等银行办理金额为人民币 165,000 万元，期限为 5 年的借款，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，公司为该借款提供人民币 45,325.5 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 106,000 万元，相关担保尚未结束。

12、公司全资子公司世茂影院投资发展有限公司向大新银行（中国）有限公司办理金额为人民币 3,000 万元，期限为 2 年的借款，公司为该借款提供人民币 3,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 2,800 万元，相关担保尚未结束。

13、公司全资子公司上海世堃贸易有限公司向平安银行股份有限公司花木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。截至报告期末，该借款余额为 5,000 万元，相关担保尚未结束。

（三）其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

（一）上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
向特定对象发行股份购买资产时所做承诺	为保证在世茂房地产（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	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。

	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。”	
	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25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。本承诺中所涉常州项目已履行承诺，所涉徐州项目公司争取于2014年6月30日之前完成。
	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。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	115
境内会计师事务所审计年限	19

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	60

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购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。

十一、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0		
3、其他内资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中： 境内非国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中： 境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件流通股份	1,170,595,338	100	0	0	0	0	0	1,170,595,338	100
1、人民币普通股	1,170,595,338	100	0	0	0	0	0	1,170,595,338	100
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	1,170,595,338	100	0	0	0	0	0	1,170,595,338	100

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况**(一) 股东数量和持股情况**

单位：股

截止报告期末股东总数		38111	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		38450	
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 251,890,000
上海世茂企业发展有限公司	境内非国 有法人	20.46	239,529,474	0	0	质押 89,509,000
上海世茂投资管理有限公司	境内非国 有法人	6.15	72,000,000	0	0	质押 72,000,000
上海市黄浦区国有资产监 督管理委员会	国有法人	1.25	14,684,850	0	0	未知
国泰君安－建行－香港上 海汇丰银行有限公司	其他	0.74	8,612,531	-1,774,961	0	未知
中国银河证券股份有限公 司客户信用交易担保证券 账户	其他	0.72	8,391,828	8,391,828	0	未知
上海浦东国有资产投资管 理有限公司	国有法人	0.63	7,371,000	0	0	未知
国泰君安证券股份有限公 司客户信用交易担保证券 账户	其他	0.43	5,089,533	5,089,533	0	未知
华泰证券股份有限公司客 户信用交易担保证券账户	其他	0.42	4,974,594	4,974,594	0	未知
中信建投证券股份有限公 司客户信用交易担保证券 账户	其他	0.35	4,091,479	4,091,479	0	未知
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			239,529,474		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	
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	
国泰君安－建行－香港上海汇丰银行有限公司			8,612,531		人民币普通股	
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券 账户			8,391,828		人民币普通股	

上海浦东国有资产投资管理有限公司	7,371,000	人民币普通股
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	5,089,533	人民币普通股
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	4,974,594	人民币普通股
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	4,091,479	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。	

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：元 币种：美元

名称	峰盈国际有限公司
单位负责人或法定代表人	许荣茂先生、许世坛先生
成立日期	2006 年 12 月 13 日
注册资本	1
主要经营业务	投资控股

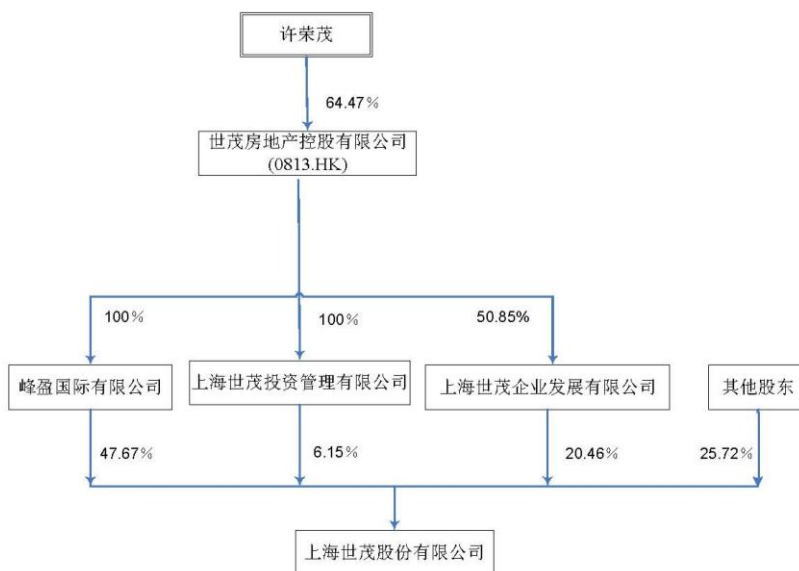
(二) 实际控制人情况

1、 自然人

姓名	许荣茂
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
最近 5 年内的职业及职务	2009 年 3 月至 2012 年 3 月任本公司第五届董事会董事长，2012 年 4 月至今任本公司第六届董事会董事长。目前还担任世茂房地产控股有限公司董事局主席职务。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	世茂股份

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:万元 币种:人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
上海世茂企业发展有限公司	许世坛	2000年6月22日	63176856-9	10,172.36	房地产开发、经营、物业管理等

截至报告期末，上海世茂企业发展有限公司持有公司 20.46% 的股份，为公司第二大股东。

世茂企业成立于 2000 年 6 月 22 日，法定代表人为许世坛，注册资本 10,172.36 万元，主要经营业务为房地产开发、经营、物业管理等。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)
许荣茂	董事长	男	63	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	/
许薇薇	副董事长 总裁	女	38	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	303.68
许世坛	董事	男	36	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	/
周黎明	董事、副总裁	男	49	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	133.23
王蓓蓓	董事	女	49	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	/
陈松	独立董事	男	49	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	12.00
胡鸿高	独立董事	男	59	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	12.00
韩淑温	独立董事	女	59	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	12.00
张玉臣	独立董事	男	51	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	12.00
汤沸	监事长	女	43	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	/
冯沛婕	监事	女	41	2013年6月27日	2015年4月25日	0	0	0	/	/
孙岩	监事	男	33	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	/
王蕤	监事	女	34	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	72.30
董静	监事	女	35	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	37.61
宋垚	副总裁	女	44	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	139.50
孟洁	副总裁	女	45	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	133.94
李俊杰	副总裁	男	40	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	/	143.75
张杰	首席财务官	男	36	2012年9月17日	2015年4月25日	0	0	0	/	87.50
俞峰	董事会秘书	男	38	2013年6月6日	2015年4月25日	0	0	0	/	37.80
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	1137.31

董事、监事、高级管理人员主要工作经历：

许荣茂先生，63 岁，工商管理硕士，现任本公司第六届董事会董事长、世茂房地产控股有限公司董事局主席。此外，许先生还担任全国政协经济委员会副主席、中国侨联副主席、中国侨商联合会会长、中国侨商投资企业协会常务副会长、香港新家园协会会长、世界华商联合促进会会长、全国工商联房地产商会副会长、上海市侨商会会长、上海市工商联房地产商会荣誉会长、上海市海外交流协会荣誉会长、上海市慈善基金会名誉副理事长、“中华红丝带基金”执行理事长、全球反独促统大会荣誉主席、香港中华文化总会副会长、香港侨界社团联会永远名誉会长、香港友好协进会永远名誉会长、香港福建社团联会永远名誉主席、上海沪港经济发展协会副会长、中华海外联谊会理事、福建省海外联谊会副会长、上海市福建商会会长等众多社会职务。

许薇薇女士，38 岁，毕业于澳大利亚悉尼麦格里大学商业系会计专业，具有澳大利亚注册会计师资格，现任本公司第六届董事会副董事长、公司总裁、北京世茂房地产开发有限公司董事长，历任本公司第五届董事会副董事长、公司总裁、世茂国际控股有限公司董事局副主席、上海世茂建设有限公司董事、福州世茂投资发展有限公司董事长，兼任北京市政协委员、北京市海外联谊会理事、中国侨联青年委员会委员。

许世坛先生，36 岁，工商管理硕士，现任本公司第六届董事会董事、世茂房地产控股有限公司董事局副主席，上海世茂建设有限公司董事长兼总裁；历任海外投资集团（澳洲）有限公司销售总监，香港世茂集团销售总监、执行董事，香港世茂房地产控股有限公司执行董事、常务副总裁。此外，许先生还担任全国青联委员、上海市政协委员、上海市房地产协会副会长、上海国际商会副会长、上海世界贸易中心协会副会长、上海市青联委员、上海市青年企业家协会常务理事和上海华侨青年联合会常委等众多社会职务。

周黎明先生，49 岁，研究生学历，具有美国国际商业房地产投资分析师资格；现任本公司第六届董事会董事、公司副总裁；历任世茂集团华东区总裁，上海世茂房地产有限公司开发部经理，上海世茂股份有限公司董事、副总经理，上海世茂国际广场有限公司项目总监等职务。

王蓓蓓女士，49 岁，大专学历，会计师；现任公司第六届董事会董事，上海新世界（集团）有限公司资产管理部经理及上海新世界股份有限公司第八届董事会董事，历任上海新世界（集团）有限公司资产管理部科员、科长、副经理，上海新世界股份有限公司第七届董事会董事等职务。

陈松先生，49 岁，清华大学管理学博士；现任本公司第六届董事会独立董事、同济大学经济与管理学院教授、博士生导师、技术经济及管理研究所所长，曾任重庆大学房地产系主任。

胡鸿高先生，59 岁，北京大学法律专业法学学士、工商管理专业硕士；现任本公司第六届董事会独立董事，复旦大学民商法研究中心主任、法学教授，享受国务院特殊津贴；历任复旦大学经济法教研室主任、法律学系副主任、主任、法学院党总支副书记、副院长。胡先生还兼任国务院学位办全国法硕教育指导委员会委员，中国法学会商法研究会常务理事，上海市人民政府立法专家咨询委员会委员，上海市人大常委会决策咨询专家，上海市法学会理事，上海市经济法、商法研究会副会长，上海市仲裁委员会仲裁员等职务。

韩淑温女士，59 岁，大学本科学历，高级会计师，高级审计师，东北财经大学基本建设经济专业；现任本公司第六届董事会独立董事。历任建设银行总行审计部高级副经理级专员，北京市城乡集团总公司财务处成本核算与资金管理，北京市城乡集团总公司三公司审计科长、财务科长、副总会计师。

张玉臣先生，51 岁，清华大学工学学士、硕士，北京航空航天大学管理学博士；现任本公司第六届董事会独立董事，同济大学经济与管理学院教授、博士生导师，苏州锦富新材股份公司独立董事；历任本公司第四届董事会独立董事、同济大学发展规划研究中心副主任等职务。

汤沸女士，43 岁，工商管理硕士；现任本公司第六届监事会监事长、世茂房地产控股有限公司执行董事兼集团财务管理中心负责人，历任中国银行香港有限公司稽核组长和主稽人、世茂房地产控股有限公司副总裁兼财务总监。

冯沛婕女士，41 岁，中南政法学院（现中南财经政法大学）经济法系本科，现任世茂房地产控股有限公司助理总裁兼法律总监，历任美国莎莉集团(Sara Lee Corporation)中国总部法律负责人，湖北正信律师事务所律师。

孙岩先生，33 岁，大学本科学历，现任本公司第六届监事会监事、世茂房地产控股有限公司审计总监；历任普华永道中天会计师事务所有限公司审计部高级经理。

王蕤女士，34 岁，工商管理硕士，国家二级人力资源管理师，国家绩效薪酬管理师；现任本公司第六届监事会监事、公司助理总裁；历任公司综合管理总监、世茂房地产控股有限公司董事长秘书、世茂房地产控股有限公司执行委员会秘书

董静女士，35 岁，东华大学管理学院毕业，现任本公司第六届监事会监事、行政管理部高级经理，公司工会主席；历任上海世茂建设有限公司行政采购部副经理、本公司行政采购部副经理、经理。

宋垚女士，44 岁，毕业于中国政法大学，现任本公司副总裁；历任公司北方区域总裁、世茂房地产控股有限公司执行委员会助理总裁兼北京地区负责人，世茂集团华北区总裁兼北京地区负责人等职务。此外，宋女士曾于 2002 年 2 月至 2003 年 3 月任海外投资集团澳洲有限公司董事长助理等职务。

孟洁女士，45 岁，本科学历，会计师职称，现任本公司副总裁；历任本公司助理总裁，北京世茂投资发展有限公司财务经理、福建世茂投资发展有限公司财务经理、项目副总监，世茂房地产控股有限公司助理总裁等职务。

李俊杰先生，40 岁，毕业于加拿大温尼伯大学，现任本公司副总裁，上海世茂商业投资管理有限公司总裁；历任世茂国际控股有限公司投资主管，世盈财经有限公司董事、总经理。

张杰先生，36 岁，复旦大学会计硕士，中国注册会计师，现任公司首席财务官；历任公司财务总监、内审总监，上海上会会计师事务所项目经理，安永华明会计师事务所审计经理。

俞峰先生，38 岁，毕业于立信会计高等专科学校，现任公司第六届董事会董事会秘书，历任上海世茂股份有限公司财务经理、财务负责人，公司第三届、第四届、第五届、第六届董事会证券事务代表。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：万股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格（元）	期末持有股票期权数量	报告期末市价（元）
许薇薇	副董事长、总裁	0	120	0	0	/	120	10,776,000
周黎明	董事、副总裁	0	60	0	0	/	60	5,388,000
宋垚	副总裁	0	60	0	0	/	60	5,388,000
孟洁	副总裁	0	60	0	0	/	60	5,388,000
李俊杰	副总裁	0	60	0	0	/	60	5,388,000
张振	助理总裁	0	60	0	0	/	60	5,388,000
胡绍清	助理总裁	0	60	0	0	/	60	5,388,000
王家文	助理总裁	0	60	0	0	/	60	5,388,000
张杰	助理总裁、首席财务官	0	60	0	0	/	60	5,388,000
赵军	助理总裁	0	60	0	0	/	60	5,388,000
李郑春	区域 B 助理总裁	0	60	0	0	/	60	5,388,000
白小刚	区域 E 总经理	0	60	0	0	/	60	5,388,000
易利军	规划设计部总监	0	40	0	0	/	20	1,796,000
宋琦	品牌客服部总监	0	40	0	0	/	40	3,592,000
吴燕	投资开发部开发高级总监	0	40	0	0	/	40	3,592,000
陈宏伟	商投公司总经理	0	40	0	0	/	40	3,592,000
杨震麟	法务部副总监	0	30	0	0	/	0	0
尹闵	厦门项目副总经理	0	30	0	0	/	0	0

合计	/	0	1,000	0	0	/	920	82,616,000
----	---	---	-------	---	---	---	-----	------------

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许荣茂	世茂房地产控股有限公司	董事局主席	2004-11	至今
	上海世茂企业发展有限公司	董事	2000-06	至今
	峰盈国际有限公司	董事	2007-01	至今
许世坛	世茂房地产控股有限公司	董事局副主席	2008-04	至今
	峰盈国际有限公司	董事	2007-01	至今
汤沸	世茂房地产控股有限公司	执行董事兼集团财务管理中心负责人	2009-01	至今
孙岩	世茂房地产控股有限公司	审计总监	2011-01	至今
冯沛婕	世茂房地产控股有限公司	助理总裁兼法律总监	2009-01	至今

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
许荣茂	全国政协经济委员会	副主席
	中国侨联	副主席
许薇薇	北京世茂房地产开发有限公司	董事长
许世坛	上海世茂建设有限公司	董事长兼总裁
王蓓蓓	上海新世界（集团）有限公司	资产管理部经理
陈松	同济大学经济与管理学院	教授、博士生导师
胡鸿高	复旦大学民商法研究中心	主任、法学教授

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

(一) 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

根据《公司章程》有关规定，董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。

(二) 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

参照本地区、同行业上市公司的薪资水平情况，并结合公司经营业绩完成情况和董事、监事和高管个人 KPI（关键绩效指标）的考核情况，最终由董事会确定。

公司独立董事陈松、胡鸿高、韩淑温、张玉臣除了在本公司领取独立董事津贴外，不在本公司、股东单位或其他关联单位领取其他津贴或报酬。

（三）董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况

2013 年度，公司全体董事、监事和高级管理人员的报酬合计为 1137.31 万元。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
金秀芸	第六届监事会监事	离任	股东单位不再委派
罗瑞华	第六届董事会董事会秘书	离任	辞职
俞峰	第六届董事会董事会秘书	聘任	聘任
冯沛婕	第六届监事会监事	聘任	选举

2013 年 6 月 6 日，公司第六届董事会第十一次会议审议通过了《关于聘任公司第六届董事会董事会秘书的议案》，聘任俞峰先生担任公司董事会秘书。

公司于 2013 年 3 月 13 日举行第六届监事会第四次会议以及于 2013 年 6 月 27 日举行的 2012 年度（第二十次）股东大会审议通过了《关于公司选举第六届监事会监事候选人的议案》，选举冯沛婕女士为第六届监事会监事。

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

为避免发生核心技术团队或关键技术人员等对公司核心竞争力有重大影响的人员变动情况，保持人员结构的相对稳定，我公司建立了健全的选人、育人、用人、留人机制。主要有以下几个方面：

（一）招聘：

1、拓宽招聘渠道，改变招聘方式方法。对于核心技术团队或关键技术人员做到有后备人选，并着力培养关键技术人员的接班人。

2、正常的选人、用人、留人、考核、调动、晋升等机制。

（二）培训：

1、打造卓越项目运营人才发展领导力项目，旨在提高公司核心人才专业水平及管理水平等综合能力。

2、借助专业测评工具，开展人才盘点，帮助核心员工明确自身优劣势及未来职业规划，为员工提供广阔的发展空间。

3、帮助员工规划好职业生涯，为员工提供广阔的发展空间。

(三) 薪酬:

为员工提供具有市场竞争力的薪酬福利：优化福利体系，吸引及保有人才。目前我公司除为员工提供国家规定的五险一金外，另外为员工额外提供医疗商业保险，补充公积金等，尽量提升员工的满意度，从而调动其工作积极性。

(四) 员工关系:

1、营造良好的企业氛围，为员工提供一个宽松的工作环境，采取人性化的管理模式，尽量满足员工社交、安全、受尊重的需要，提高员工的安全感、归属感与荣誉感。

2、通过企业文化建设，举办各种形式活动，团队激励措施来实现公司人文关怀，减少离职率。创建“世茂家庭日”员工活动品牌并推广至区域实施；

3、关注员工心理健康，HR 成为员工心理辅导师；开展日常员工关怀及各类人事服务，提高员工满意度。

六、 母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	158
主要子公司在职员工的数量	2235
在职员工的数量合计	2393
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	119
技术人员	629
财务人员	181
行政人员	230
其他人员	1234
合计	2393
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	74
本科	760
大专	782
大专以下	777
合计	2393

(二) 薪酬政策

公司所倡导的薪酬政策为确保员工在公平的绩效考核基础上，同时充分考虑市场因素，激励广大员工努力工作，并使每一位为公司发展积极努力、有效工作的员工都能得到一份与其相

适应的劳动报酬。我公司每年定期参加行业薪酬调研，适时调整薪酬架构，确保我司薪资水平的合理性、公平性和竞争性。

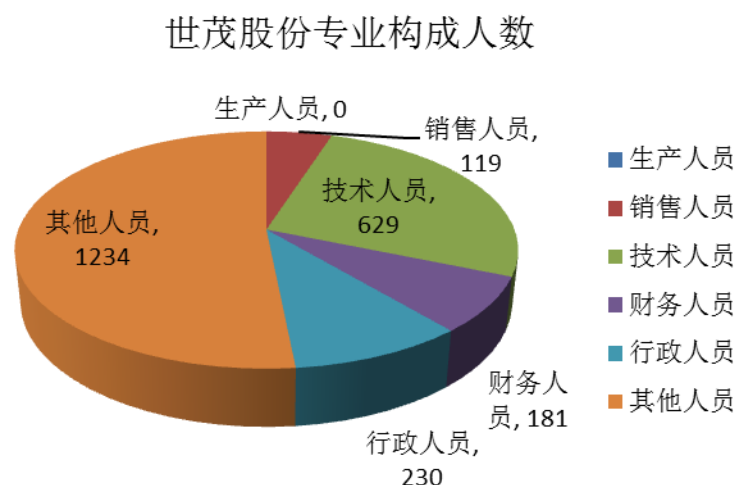
(三) 培训计划

针对高管，引入知名咨询公司开展高层管理人员领导力开发课程，积极参与高端行业论坛与交流，组织各类商务考察活动，进一步提升公司核心人才的管理能力；

针对中层管理人员，开展中层领导力开发及培训课程，打造关键人才继任计划，培养公司的中坚力量；

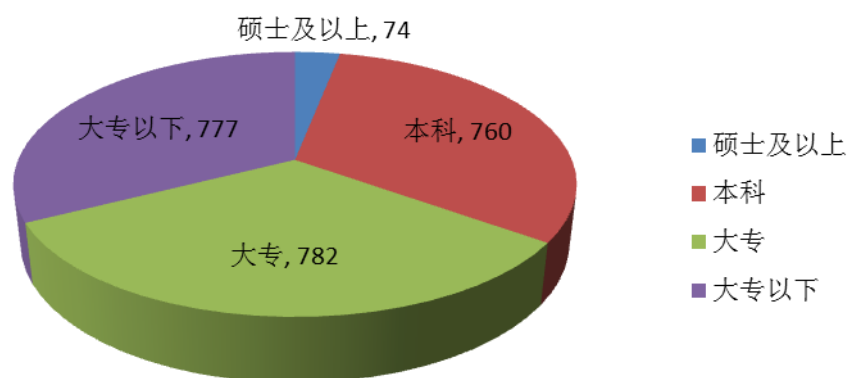
针对基层员工的培训，重点关注专业技能及执行力培训、提供良好的职业发展规划，作为公司未来的储备力量。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图

世茂股份学历统计分析



第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司按照《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》等法律法规的规定及其他相关要求，建立了较为科学的公司治理结构，并不断完善各项制度。公司的权力机构、决策机构、监督机构、经营管理层按照《公司章程》责权明晰，各行其事，运作规范。公司董事会认为公司治理结构的实际情况符合《上市公司治理准则》的要求。

（一）对照上市公司治理规范性文件的情况说明

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及有关法律、法规的要求，不断规范公司治理和经营行为，进一步完善公司“三会”运作，切实维护公司股东及利益相关者的合法权益。

报告期内，公司不断完善与投资者的沟通工作，妥善安排投资者的咨询和来访。依法履行信息披露义务，确保信息披露真实、及时、准确、完整，切实维护全体股东利益。

公司治理是一项长期的系统工作，公司将一如既往积极根据有关规定及时完善公司制度建设，持续提高公司治理水平和规范运作意识，促进公司持续、健康、稳定发展。

（二）关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开 1 次年度股东大会、3 次临时股东大会。公司股东大会的召集和召开等相关程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定。

公司平等对待所有股东，确保股东能充分行使其权利，保护其合法权益，确保参加股东大会的股东能够合法行使表决权及发言权。

公司股东大会对关联交易严格按照规定程序进行，关联股东在表决时均予以回避；公司保证关联交易符合公开、公平、公正、合理的原则，并对定价依据及相关信息予以充分披露。

（三）关于控股股东与上市公司的关系

公司与控股股东及其关联企业在人员、资产、机构、财务和业务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司控股股东能够严格遵守对公司作出的避免相互之间同业竞争的承诺。

公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作，公司的重大决策由股东大会和董事会依法作出，控股股东未直接或间接干预公司的决策和经营活动。控股股东对公司董事、监事候选人的提名，严格遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序。

（四）关于董事与董事会

报告期内，公司董事会认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责，积极听取公司管理层工作汇报，为科学决策提供坚实基础，确保公司遵守法律、法规和公司章程的规定，公平对待所有股东，并关注其他利益相关者的利益。

公司董事严格遵守其公开做出的承诺，忠实、诚信、勤勉地履行职责，积极主动及时地了解公司经营情况，以认真负责的态度出席董事会，对所议事项表达明确的意见。独立董事恪尽职守，认真履行职责，继续在公司发展战略、重大经营事项决策、内部制度建设等方面发表独立意见并提出建设性的建议。

报告期内，公司董事会专业委员会充分发挥专业职能，为董事会科学决策提供建设性意见和建议。通过与公司财务部门、会计师事务所的沟通与协调，充分发挥审计委员会在定期报告相关工作中的监督作用；通过与公司管理层的沟通与协调，以及对公司高级管理人员候选人任职资格和条件的审查，充分发挥提名委员会在公司决策机构人员组成相关方面的监督作用；通过与公司人力资源部的沟通与协调，充分发挥薪酬与考核委员会在高级管理人员薪酬决策工作中的作用。

（五）关于监事和监事会

报告期内，监事会能够本着对股东负责的精神，严格按照法律、法规及《公司章程》的规定规范运作。公司监事能够认真履行职责，对公司财务状况及董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督。除监事会日常工作之外，监事会全程列席公司董事会会议，及时全面地掌握公司重大经营情况和决策情况，有效地对董事会和管理层进行监督。

（六）关于相关利益者

公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、业主等其他利益相关者的合法权益，共同推动公司经营持续、稳定地发展。

（七）关于信息披露与透明度

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息。

公司通过接待股东来访和咨询、开通投资者热线电话等方式增强信息披露透明度；通过《上海证券报》和公司官方网站及时公告公司经营信息，确保所有股东有平等获得信息的机会。公司还通过不定期举行投资者沟通交流会、项目考察活动等互动方式，推动投资者关系管理工作，增强投资者对公司的理解和信任。

（八）内幕知情人登记管理相关情况

公司已制订了《内幕信息知情人登记管理制度》。公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 1 月 18 日	1、审议《关于提请股东大会授权公司董事会决定发行债务融资工具的议案》； 2、审议《关于公司为全资及控股子公司提供担保的议案》。	本次临时股东大会审议议案均获得通过。	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn	2013 年 1 月 19 日
2012 年度（第二十次）股东大会	2013 年 6 月 27 日	1、审议《关于公司 2012 年年度报告及摘要的议案》； 2、审议《公司 2012 年度董事会工作报告》； 3、审议《公司 2012 年度监事会工作报告》； 4、审议《公司 2012 年度财务决算及 2013 年度财务预算报告》； 5、审议《公司 2012 年度利润分配预案》； 6、审议《关于续聘上海上会会计师事务所有限公司为公司 2013 年度审计事务所的议案》； 7、审议《关于公司 2013 年预计发生日常关联交易的议案》； 8、审议《关于公司选举第六届监事会监事冯沛婕的议案》； 9、审议公司第六届董事会第八次会议审议通过的《关于公司为全资子公司提供担保的议案》； 10、审议公司第六届董事会第十一次会议审议通过的《关于公司为“宁波世茂”等 11 家控股子公司提供担保的议案》； 11、审议《关于上海世茂股份有限公司股票期权激励计划草案（修订稿）的议案》； 11.01 激励对象的确定依据和范围 11.02 股权激励计划所涉及的标的股票来源和数量 11.03 股权激励计划有效期、授权日与行权日 11.04 股票期权的行权价格及行权价格的确定方法 11.05 股票期权的授予条件、行权条件 11.06 股票期权的行权安排 11.07 股权激励计划的调整方法和程序 11.08 公司与激励对象的权利义务 11.09 股权激励计划的实施程序、授予及行权程序 11.10 股权激励计划的变更与终止 11.11 股权激励计划的会计处理及对公司经营业绩的影响 12、审议《关于上海世茂股份有限公司〈股票期权激励计划实施考核办法〉的议案》； 13、审议《关于提请公司股东大会授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案》； 14、审议《关于实际控制人之女许薇薇女士成为公司股票期权激励对象的议案》； 15、审议《关于实际控制人之女婿李俊杰先生成为公司股票期权激励对象的议案》。	本次临时股东大会审议议案均获得通过。	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn	2013 年 6 月 29 日
2013 年第	2013 年	1、审议第六届董事会第十三次会议通过的《关于公司为全	本次临时股	上海证券	2013 年 10

二次临时股东大会	10月16日	资子公司“青岛世茂”提供担保的议案》; 2、审议《关于<公司2013年半年度利润分配预案>的议案》; 3、审议《关于公司符合发行公司债券条件的议案》; 4、审议《关于公司发行公司债券方案的议案》; 4.1 发行规模及发行方式 4.2 债券期限 4.3 利率水平及确定方式 4.4 还本付息方式 4.5 募集资金用途 4.6 向公司原股东配售的安排 4.7 发行对象和认购方式 4.8 拟上市交易场所 4.9 担保方式 4.10 偿债保障措施 4.11 股东大会决议有效期 4.12 关于提请股东大会授权董事会及董事会获授权人士办理本次公开发行公司债券相关事项 5、审议第六届董事会第十五次会议通过的《关于公司为全资子公司“上海世茂影院”等提供担保的议案》。	东大会审议议案均获得通过。	交易所网站: www.sse.com.cn	月17日
2013年第三次临时股东大会	2013年12月20日	1、审议第六届董事会第十七次会议通过的《关于公司控股子公司世奥投资与关联方城投集团之间关联交易的议案》;	本次临时股东大会审议议案均获得通过。	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn	2013年12月21日

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
许荣茂	否	11	11	10	0	0	否	1
许薇薇	否	11	11	10	0	0	否	3
许世坛	否	11	11	10	0	0	否	0
周黎明	否	11	11	10	0	0	否	4
王蓓蓓	否	11	11	10	0	0	否	3
陈松	是	11	11	10	0	0	否	4
胡鸿高	是	11	11	10	0	0	否	0
韩淑温	是	11	11	10	0	0	否	2

张玉臣	是	11	11	10	0	0	否	2
-----	---	----	----	----	---	---	---	---

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

(一) 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

根据公司《董事会审计委员会工作细则》的规定，审计委员会对公司 2013 年度经营目标完成情况、年度财务报告及审计事务所从事审计工作的情况等工作进行了检查，具体情况如下：

1、对公司提交的 2013 年财务报告的审阅意见

2014 年 1 月 15 日，公司董事会审计委员会召开了第六届审计委员会 2014 年第一次会议。会议主要审议了公司编制的 2013 年度财务报表及《2013 年度财务会计报表说明》。

与会委员认为：公司能够按照国家有关会计制度、准则和公司相关会计政策编制 2013 年财务报告；公司编制的财务会计报告基本反映了公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果；同意将公司编制的 2013 年财务报告提交负责公司年报审计的会计师事务所审计。

2、对会计师事务所提交的 2013 年度审计工作计划的审阅意见

2014 年 1 月 15 日，公司董事会审计委员会召开了第六届审计委员会 2014 年第一次会议。会议审议了上会会计师事务所(特殊普通合伙)提交的对公司 2013 年度审计的工作计划，并对审计计划进行审查。

在审查审计工作计划过程中，审计委员会对上会会计师事务所(特殊普通合伙)拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通。与会委员认为，同意上会会计师事务所(特殊普通合伙)提交的 2013 年度审计工作计划，公司 2013 年度审计工作遵照上述工作计划执行。

3、对审计事务所提交的公司 2013 年财务报告审计意见的审阅意见

2014 年 3 月 10 日，公司第六届董事会审计委员会 2014 年第二次会议在公司会议室召开。

会议审议了由上会会计师事务所(特殊普通合伙)提交的有关公司 2013 年财务报告审计意见。

与会委员认为：上会会计师事务所(特殊普通合伙)能够按照本年度财务报告审计计划完成审计工作，如期出具了《公司 2013 年度财务报表的审计意见》；能够按照中国注册会计师审计准则执行审计工作；审计程序符合相关规定的要求；对公司提交的《2013 年财务报告》进行了客观和公正的评价。

审计委员会同意将经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计的《公司 2013 年财务报告》提交公司董事会会议审议。

4、对上会会计师事务所(特殊普通合伙)从事公司 2013 年审计工作的总结报告及对公司聘请 2014 年审计事务所的意见

经对上会会计师事务所(特殊普通合伙)从事公司 2013 年审计工作的检查，我们认为，该事务所在从事公司 2013 年各项审计工作中，能够遵守职业道德规范，按照中国注册会计师审计准则执行审计工作，相关审计意见客观和公正。

为此，建议公司继续聘请上会会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2014 年度审计事务所。

5、对公司提交的 2013 年内控评价报告的审阅意见

2014 年 3 月 10 日，公司第六届董事会审计委员会 2014 年第二次会议在公司会议室召开。会议审议了由公司提交的 2013 年内控评价报告。

与会委员认为：公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，并且结合公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上出具了公司 2013 年内控评价报告，该报告真实反映了公司 2013 年内部控制工作情况。

审计委员会同意将公司提交的公司 2013 年内控评价报告提交公司董事会会议审议。

(二) 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的规定，薪酬与考核委员会对公司 2013 年度经营目标完成情况、高级管理人员履行职责情况、绩效考核以及薪酬情况等工作进行了讨论和审议，并形成了书面意见。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司具有独立完整的房地产开发与经营体系，在项目立项、土地储备、设计规划、工程施工、材料采购、项目销售等各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。
人员方面独立完整情况	是	公司所有员工独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业，公司高级管理人员专职在公司工作且领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的企业担任除董事、监事以外的其他行政职务。公司建立了完全独立的劳动人事档案、人事聘用、考核奖惩制度以及工资管理、福利和社会保障体系。
资产方面独立完整情况	是	公司拥有独立的有形资产和无形资产。公司的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在占用公司的非经营性资金、资产和其他资源的情况。
机构方面独立完整情况	是	公司的办公机构和生产经营场所与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，不存在与控股股东及其关联企业混合经营、合署办公的情况，也不存在控股股东、实际控制人干预公司机构设置的情况。公司根据实际需要及公司发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作。
财务方面独立完整情况	是	公司设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司财务与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，实行独立核算，不存在控股股东干预本公司资金使用的情况；公司在银行独立开户，依法独立纳税。公司财务机构负责人和财务人员由公司独立聘用和管理。

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司高级管理人员对董事会负责，接受董事会的考核与奖惩。报告期内，公司通过考核有关经营、管理、规范运作、利润等指标完成情况，实施对高级管理人员的考核和奖惩。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

报告期内，公司聘请中介机构协助公司进一步做好内部控制制度设计、梳理工作，依据上海证券交易所《上市公司内部控制指引》等要求，进一步完善内部控制制度，提升公司经营管理水平和风险防范能力，确保公司经营管理遵循国家法律法规、使财务报告及相关信息真实、可靠和完整，实现企业内部控制的标准化、制度化和规范化，为公司后续发展奠定坚实基础。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

上会会计师事务所(特殊普通合伙) 为公司出具了《内部控制审计报告》，详细内容请见上海证券交易所网站：www.sse.com.cn。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已制定《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，对定期报告的编制、审议和披露程序以及信息披露过程中的职责界定作出明确规定。报告期内，公司未发生年报信息披露重大差错。

第十节 财务会计报告

一、 审计报告

审计报告

上会师报字(2014)第 0728 号

上海世茂股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海世茂股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2013 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列

报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 陶喆

中国注册会计师 张健

中国 上海

二〇一四年三月十九日

二、 财务报表

合并资产负债表
2013 年 12 月 31 日

编制单位:上海世茂股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、1	5,418,528,600.84	4,733,739,283.06
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五、2	100,000.00	7,000,000.00
应收账款	五、4	729,064,882.82	436,329,053.24
预付款项	五、6	3,538,965,647.50	140,278,893.57
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	五、3		5,400,000.00
其他应收款	五、5	859,219,404.96	922,043,928.54
买入返售金融资产			
存货	五、7	20,807,661,785.38	14,623,548,299.90
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		31,353,540,321.50	20,868,339,458.31
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	五、8	408,439,704.72	369,832,771.50
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、10	3,125,463,728.69	2,141,792,221.01
投资性房地产	五、11	13,304,100,000.00	12,032,500,000.00
固定资产	五、12	741,589,186.55	764,921,756.99
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产	五、13	187,392,161.64	197,013,389.73
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、14	110,672,491.61	81,816,658.07
递延所得税资产	五、15	856,502,589.35	628,270,033.05
其他非流动资产			
非流动资产合计		18,734,159,862.56	16,216,146,830.35
资产总计		50,087,700,184.06	37,084,486,288.66
流动负债：			
短期借款	五、18	2,488,000,000.00	1,454,880,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	五、19	60,091,600.00	1,200,000.00
应付账款	五、20	4,504,337,187.70	2,685,577,092.53
预收款项	五、21	4,365,587,786.66	2,717,920,195.29
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、22	16,644,388.95	11,776,492.07
应交税费	五、23	567,718,428.14	560,880,166.19
应付利息	五、24	41,060,502.57	52,179,213.08
应付股利	五、25	217,382,368.50	139,124,715.84
其他应付款	五、26	11,159,763,044.48	5,757,712,387.97
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、27	1,768,350,000.00	2,684,319,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		25,188,935,307.00	16,065,569,262.97
非流动负债：			
长期借款	五、28	6,723,100,000.00	5,300,254,560.77
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			

预计负债			
递延所得税负债	五、15	1,949,994,207.59	1,766,180,893.50
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,673,094,207.59	7,066,435,454.27
负债合计		33,862,029,514.59	23,132,004,717.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、29	1,170,595,338.00	1,170,595,338.00
资本公积	五、30	7,052,923,759.70	6,950,550,472.51
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、31	268,634,060.14	264,852,895.44
一般风险准备			
未分配利润	五、32	5,698,952,002.42	4,164,896,625.11
外币报表折算差额		11,191,598.71	6,108,724.87
归属于母公司所有者 权益合计		14,202,296,758.97	12,557,004,055.93
少数股东权益		2,023,373,910.50	1,395,477,515.49
所有者权益合计		16,225,670,669.47	13,952,481,571.42
负债和所有者权益 总计		50,087,700,184.06	37,084,486,288.66

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：张杰

母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位：上海世茂股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,734,160,569.93	1,644,099,929.17
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	11,340,267.47	5,257,326.80
预付款项		1,451,576,819.38	936,229.96
应收利息		190,666.67	
应收股利		6,800,000.00	12,200,000.00
其他应收款	十一、2	10,494,765,793.84	5,884,652,327.79
存货		24,600,000.00	25,020,450.41
一年内到期的非流动			

资产			
其他流动资产			
流动资产合计		14,723,434,117.29	7,572,166,264.13
非流动资产：			
可供出售金融资产		408,439,704.72	369,832,771.50
持有至到期投资		80,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	13,977,555,518.27	12,265,048,216.80
投资性房地产		499,100,000.00	483,500,000.00
固定资产		2,511,166.55	3,065,932.79
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		529,069.58	806,017.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		172,885,132.00	70,916,143.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,141,020,591.12	13,193,169,081.38
资产总计		29,864,454,708.41	20,765,335,345.51
流动负债：			
短期借款		818,000,000.00	1,181,880,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		10,542.83	25,101,404.15
预收款项		219,000.00	19,806,518.83
应付职工薪酬		82,221.90	20,641.95
应交税费		456,733.78	1,979,562.14
应付利息		4,714,350.00	39,366,943.65
应付股利		217,382,368.50	139,124,715.84
其他应付款		21,106,224,600.79	10,341,443,460.37
一年内到期的非流动 负债		997,450,000.00	942,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		23,144,539,817.80	12,690,723,246.93

非流动负债：			
长期借款		70,000,000.00	1,405,504,560.77
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		188,145,310.57	174,593,577.27
其他非流动负债			
非流动负债合计		258,145,310.57	1,580,098,138.04
负债合计		23,402,685,128.37	14,270,821,384.97
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,170,595,338.00	1,170,595,338.00
资本公积		4,375,875,202.34	4,341,077,649.40
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		207,700,132.23	203,918,967.53
一般风险准备			
未分配利润		707,598,907.47	778,922,005.61
所有者权益（或股东权益）合计		6,461,769,580.04	6,494,513,960.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计		29,864,454,708.41	20,765,335,345.51

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：张杰

合并利润表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		10,153,469,910.41	6,785,982,434.51
其中：营业收入	五、33	10,153,469,910.41	6,785,982,434.51
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		8,115,198,521.61	5,512,689,709.08
其中：营业成本	五、33	5,908,973,764.04	3,918,056,825.03
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			

赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、34	1,065,829,266.98	609,824,287.66
销售费用	五、35	499,533,696.99	430,118,775.53
管理费用	五、36	551,126,388.80	462,403,122.60
财务费用	五、37	66,739,709.28	84,222,886.00
资产减值损失	五、40	22,995,695.52	8,063,812.26
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	五、38	312,600,000.00	291,200,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	五、39	-2,139,380.82	235,064,945.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-14,661,051.55	-1,677,954.57
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,348,732,007.98	1,799,557,671.33
加：营业外收入	五、41	78,570,509.14	86,602,922.36
减：营业外支出	五、42	6,759,331.58	5,468,569.25
其中：非流动资产处置损失		549,319.21	364,262.51
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		2,420,543,185.54	1,880,692,024.44
减：所得税费用	五、43	549,143,370.66	479,660,471.73
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,871,399,814.88	1,401,031,552.71
归属于母公司所有者的净利润		1,643,190,122.43	1,366,344,450.52
少数股东损益		228,209,692.45	34,687,102.19
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	十二.2	1.40	1.17
（二）稀释每股收益	十二.2	1.40	1.17
七、其他综合收益	五、45	116,472,715.05	1,043,892,417.27
八、综合收益总额		1,987,872,529.93	2,444,923,969.98
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,750,646,283.46	2,424,526,822.56
归属于少数股东的综合收益总额		237,226,246.47	20,397,147.42

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：张杰

母公司利润表

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	97,947,263.30	74,107,083.86
减：营业成本	十一、4	4,048,361.62	4,674,002.58
营业税金及附加		3,654,833.31	3,966,010.98
销售费用		73,611.70	624,069.19
管理费用		95,527,677.25	70,924,180.92
财务费用		200,204,099.08	270,835,087.52
资产减值损失		-1,458,708.70	-1,759,372.22
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		15,600,000.00	21,200,000.00
投资收益（损失以“—”号填列）	十一、5	125,194,791.19	690,256,019.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-14,661,051.55	-21,063,469.73
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		-63,307,819.77	436,299,124.10
加：营业外收入		3,050,526.31	1,812,387.20
减：营业外支出		48.27	111,763.05
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-60,257,341.73	437,999,748.25
减：所得税费用		-98,068,988.71	-14,453,862.93
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		37,811,646.98	452,453,611.18
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		34,797,552.94	77,105,951.33
七、综合收益总额		72,609,199.92	529,559,562.51

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：张杰

合并现金流量表

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,310,187,062.87	7,975,000,177.24
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			

收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、46	9,440,051,721.13	4,741,094,950.55
经营活动现金流入小计		20,750,238,784.00	12,716,095,127.79
购买商品、接受劳务支付的现金		12,426,374,082.01	5,037,087,208.82
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		323,476,106.44	281,200,265.68
支付的各项税费		1,762,530,903.69	1,586,264,585.32
支付其他与经营活动有关的现金	五、46	3,739,670,344.92	4,064,029,518.67
经营活动现金流出小计		18,252,051,437.06	10,968,581,578.49
经营活动产生的现金流量净额		2,498,187,346.94	1,747,513,549.30
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		20,000,000.00	360,000,000.00
取得投资收益收到的现金		9,729,749.52	13,646,722.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		843,693.03	362,500.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五、47	13,123,383.55	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		43,696,826.10	374,009,222.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		973,507,474.66	1,039,768,276.65
投资支付的现金		2,485,326,819.38	390,520,800.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			4,849,814.22
支付其他与投资活动有关的现金			206,629,154.14
投资活动现金流出小计		3,458,834,294.04	1,641,768,045.01
投资活动产生的现金流量净额		-3,415,137,467.94	-1,267,758,822.56
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金		470,000,000.00	50,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		470,000,000.00	50,000,000.00
取得借款收到的现金		9,183,000,000.00	5,885,299,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		9,653,000,000.00	5,935,299,000.00
偿还债务支付的现金		7,263,003,560.77	5,714,198,047.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		760,991,173.37	922,775,472.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、46	26,131,466.89	59,814,271.25
筹资活动现金流出小计		8,050,126,201.03	6,696,787,792.06
筹资活动产生的现金流量净额		1,602,873,798.97	-761,488,792.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,134,360.19	82,763.46
五、现金及现金等价物净增加额		684,789,317.78	-281,651,301.86
加：期初现金及现金等价物余额		4,733,739,283.06	5,015,390,584.92
六、期末现金及现金等价物余额		5,418,528,600.84	4,733,739,283.06

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：张杰

母公司现金流量表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		58,263,124.04	79,212,848.84
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		22,732,769,165.26	12,503,621,620.69
经营活动现金流入小计		22,791,032,289.30	12,582,834,469.53
购买商品、接受劳务支付的现金		4,619,241.92	5,006,120.96
支付给职工以及为职工支付的现金		81,305,889.02	58,244,246.44
支付的各项税费		14,178,901.07	16,476,463.85
支付其他与经营活动有关的现金		15,692,560,503.75	11,573,879,133.02
经营活动现金流出小计		15,792,664,535.76	11,653,605,964.27
经营活动产生的现金流量净额		6,998,367,753.54	929,228,505.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		20,000,000.00	360,000,000.00
取得投资收益收到的现金		176,547,795.76	550,146,722.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		120,000.00	240,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现		50,000,000.00	

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		246,667,795.76	910,387,222.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,362,577.00	2,563,631.98
投资支付的现金		4,130,176,819.38	571,020,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		80,000,000.00	
投资活动现金流出小计		4,211,539,396.38	573,584,431.98
投资活动产生的现金流量净额		-3,964,871,600.62	336,802,790.27
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		888,000,000.00	1,367,450,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		888,000,000.00	1,367,450,000.00
偿还债务支付的现金		2,531,934,560.77	1,072,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		293,752,006.71	316,603,005.88
支付其他与筹资活动有关的现金		5,748,944.68	22,402,063.00
筹资活动现金流出小计		2,831,435,512.16	1,411,005,068.88
筹资活动产生的现金流量净额		-1,943,435,512.16	-43,555,068.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,090,060,640.76	1,222,476,226.65
加：期初现金及现金等价物余额		1,644,099,929.17	421,623,702.52
六、期末现金及现金等价物余额		2,734,160,569.93	1,644,099,929.17

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：张杰

合并所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,170,595,338.00	6,950,550,472.51			264,852,895.44		4,164,896,625.11	6,108,724.87	1,395,477,515.49	13,952,481,571.42
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	6,950,550,472.51			264,852,895.44		4,164,896,625.11	6,108,724.87	1,395,477,515.49	13,952,481,571.42
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		102,373,287.19			3,781,164.70		1,534,055,377.31	5,082,873.84	627,896,395.01	2,273,189,098.05
（一）净利润							1,643,190,122.43		228,209,692.45	1,871,399,814.88
（二）其他综合收益		102,373,287.19						5,082,873.84	9,016,554.02	116,472,715.05
上述（一）和（二）小计		102,373,287.19					1,643,190,122.43	5,082,873.84	237,226,246.47	1,987,872,529.93
（三）所有者投入和减少资本									470,000,000.00	470,000,000.00
1．所有者投入资本									470,000,000.00	470,000,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										
（四）利润分配					3,781,164.70		-109,134,745.12			-105,353,580.42
1．提取盈余公积					3,781,164.70		-3,781,164.70			
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东）的分配							-105,353,580.42			-105,353,580.42

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									-79,329,851.46	-79,329,851.46
四、本期期末余额	1,170,595,338.00	7,052,923,759.70			268,634,060.14		5,698,952,002.42	11,191,598.71	2,023,373,910.50	16,225,670,669.47

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本（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					20,026,647.34		-20,026,647.34			-	
二、本年初余额	1,170,595,338.00	5,892,468,817.11			219,607,534.32		3,031,092,789.79	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)		1,058,081,655.40			45,245,361.12		1,133,803,835.32	100,716.64	-1,205,057,388.95	1,032,174,179.53	
（一）净利润							1,366,344,450.52		34,687,102.19	1,401,031,552.71	
（二）其他综合收益		1,058,081,655.40						100,716.64	-14,289,954.77	1,043,892,417.27	
上述（一）和（二）小计		1,058,081,655.40					1,366,344,450.52	100,716.64	20,397,147.42	2,444,923,969.98	
（三）所有者投入和减少资本									-1,244,830,000.00	-1,244,830,000.00	
1. 所有者投入资本									-1,244,830,000.00	-1,244,830,000.00	

2. 股份支付计入所有者权益的金额										-
3. 其他										-
(四) 利润分配					45,245,361.12		-232,540,615.20			-187,295,254.08
1. 提取盈余公积					45,245,361.12		-45,245,361.12			-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者(或股东)的分配							-187,295,254.08			-187,295,254.08
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									19,375,463.63	19,375,463.63
四、本期期末余额	1,170,595,338.00	6,950,550,472.51			264,852,895.44		4,164,896,625.11	6,108,724.87	1,395,477,515.49	13,952,481,571.42

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：张杰

母公司所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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	4,341,077,649.40			203,918,967.53		778,922,005.61	6,494,513,960.54
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	4,341,077,649.40			203,918,967.53		778,922,005.61	6,494,513,960.54
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		34,797,552.94			3,781,164.70		-71,323,098.14	-32,744,380.50
（一）净利润							37,811,646.98	37,811,646.98
（二）其他综合收益		34,797,552.94						34,797,552.94
上述（一）和（二）小计		34,797,552.94					37,811,646.98	72,609,199.92
（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					3,781,164.70		-109,134,745.12	-105,353,580.42
1. 提取盈余公积					3,781,164.70		-3,781,164.70	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-105,353,580.42	-105,353,580.42
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	4,375,875,202.34			207,700,132.23		707,598,907.47	6,461,769,580.04

单位:元 币种:人民币

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	3,775,480,158.79			138,646,959.07		318,206,232.99	5,402,928,688.85
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他		488,491,539.28			20,026,647.34		240,802,776.64	749,320,963.26
二、本年年初余额	1,170,595,338.00	4,263,971,698.07			158,673,606.41		559,009,009.63	6,152,249,652.11
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		77,105,951.33			45,245,361.12		219,912,995.98	342,264,308.43
(一) 净利润							452,453,611.18	452,453,611.18
(二) 其他综合收益		77,105,951.33						77,105,951.33
上述(一)和(二)小计		77,105,951.33					452,453,611.18	529,559,562.51
(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					45,245,361.12		-232,540,615.20	-187,295,254.08
1. 提取盈余公积					45,245,361.12		-45,245,361.12	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股							-187,295,254.08	-187,295,254.08

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	4,341,077,649.40			203,918,967.53		778,922,005.61	6,494,513,960.54

法定代表人：许薇薇 主管会计工作负责人：张杰 会计机构负责人：张杰

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份 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 Peak Gain International Limited、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 Peak Gain International Limited、北京世茂投资发展有限公司、上海世茂企业发展有限公司发行股份购买资产的批复》的批准，核准公司向 Peak Gain International Limited 发行 55,800 万股人民币普通股、向北京世茂投资发展有限公司发行 7,200 万股人民币普通股；向世茂企业发行 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 2014 年 3 月 19 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。

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审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续

费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 公司对外合并如属并非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

- ① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；
- ② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；
- ③ 为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。
- ④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

(3) 公司对外合并如属并非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

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

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

6、合并财务报表的编制方法

(1) 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。

(2) 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年初数。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年初数。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年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，将该子公司年初至处置日的收入、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；以公允价值计量的外币非货币性项目，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，并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

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实体的财务报表,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。

在境外经营实体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实体时,将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营实体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;部分处置境外经营实体的,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) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

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。

长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资

相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资损益。

(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。

确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

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。

确定对被投资单位具有重大影响的依据：当直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%(含 20%)以上但低于 50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；拥有被投资单位 20%(不含)以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(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。资产减值损失一经确定，在以后会计期间不再转回。

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

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。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	0.00%-10.00%	2.50%-4.50%
运输设备	4 年-8 年	5.00%	11.88%-23.75%

电子设备	4 年-8 年	5.00%	11.88%-23.75%
家具用具	4 年-5 年	5.00%	19.00%-23.75%
儿童娱乐设备	3 年	0.00%-5.00%	31.67%-33.33%
其他设备	5 年-6 年	5.00%	15.83%-19.00%
固定资产装修	5 年	0.00%	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。资产减值损失一经确定，在以后会计期间不再转回。

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。资产减值损失一经确定，在以后会计期间不再转回。

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。资产减值损失一经确定，在以后会计期间不再转回。

(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：

类别	使用年限	预计净残值率
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

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各

项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用按照年限平均法平均摊销，摊销年限如下：

<u>类别</u>	<u>摊销年限</u>
装修费	(注) 3-5 年

注：售楼处装修费按照实际租赁期限摊销。

19、质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

20、维修基金

本公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他应付款”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

21、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。

22、收入

- (1) 营业收入包括销售商品收入、物业出租收入、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) 物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按年限平均法确认房屋出租收入的实现。

(4) 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。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(5) 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。

23、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。

24、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。

25、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。

26、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%。

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
-------	-------	-----	------	------	------

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)。(法律法规规定必须办理审批许可才能从事的经营项目, 必须在取得审批许可证明后方可营业。)
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.2003622 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.2003622 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	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)、钢材、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、装饰装潢材料、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)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), 从事货物与技术进口业务, 园林绿化。(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)
昆山世茂华东商城开发有限公司	有限公司	江苏省 昆山市	房地产开发	15,000 万元	商业房地产及其配套设施的开发、建设、销售、出租、物业管理; 百货销售。
牡丹江茂源贸易有限公司	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	货物进出口、技术进出口; 通过边境小额贸易方式向毗邻国家和地区开展各类商品及技术的进出口业务(国家限制或禁止进出口的商品及技术除外); 销售; 建筑材料, 金属材料、矿产品、橡塑用品、化工产品(以上经营范围国家净值的不得经营, 设计审批或许可经营的需取得审批文件或许可证后方可经营); 机电设备、家用电器、五金、办公用品、计算机、软件及辅助设备、冷库设备的批发零售; 社会经济咨询服务、电脑图文设计、制作; 软件开发; 物业管理; 仓储服务(不含危险品); 园林绿化工程
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	8,000 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

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	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、涤化用品、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。 日用百货、五金交电、针纺织品、钟表眼镜、文化用品、工艺美术品、装潢材料、仪器仪表、计量衡器、服装鞋帽、办公用品、家具、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、汽车配件、劳防用品、通信设备及器材、搪瓷器皿的销售，从事货物与技术的进出口业务，收费停车场服务，设计、制作、并利用自有媒体发布各类广告，物业管理，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	有限责任公司(法人独资)	北京市	房地产开发	5,000 万元	一般经营项目：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、体育用品、工艺美术品、装潢材料、仪器仪表、电子产品、计量衡器、服装鞋帽、办公用品、家具、汽车配件、劳防用品、通信设备(不含无线发射装置、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、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、橡塑制品、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；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。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；仓储服务(除危险品)；园林绿化；批发兼零售预包装食品，批发兼零售散装食品(有效期至 2013 年 11 月 30 日)

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
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、家具装饰、装潢材料、机械电器设备；货物进出口、技术进出口的进出口。
苏州世茂商业物业管理有限公司	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
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	有限公司 (法人独资)	辽宁省 沈阳市	商业运营	2,000 万元	许可经营项目：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 21 日)一般经营项目：日用百货、建筑材料、金属材料、矿产品(除专控)、钢材、石材、机电设备及配件、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(不含易燃易爆化学危险品)、橡塑

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
					制品、冷库设备、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, 仓储服务(除危险品), 房屋中介, 货物及技术进出口业务、园林绿化(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)
大连伟创投资有限公司	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)
大连嘉实投资有限公司	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)
济南世茂置业有限公司	其他有限责任公司	山东省 济南市	房地产开发	146,000 万元	许可经营项目: 无。一般经营项目: 房地产开发、销售, 物业管理(不含土地成片开发及大型主题公园、高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营及房地产二级市场交易、房地产中介、经纪业务); 经济贸易咨询; 企业形象策划; 计算机图文设计、制作; 国内广告业务; 计算技术开发、技术转让、技术咨询服务; 园林绿化服务(凭资质证经营); 市场营销策划; 财务咨询(不含代理记账、建账); 投资咨询(不含证券、期货咨询); 清洁服务; 仓储服务(不含危险品); 进出口业务; 针纺织品、服装、鞋帽、珠宝首饰、日用品、百货、洗涤用品、皮革制品、玩具、钟表、眼镜、照相器材、办公用品、体育用品、汽车配件、陶瓷制品、工艺美术品、五金交电、电子产品、家具、建材、乐器、机械设备、电器设备的批发、零售; 房屋出租; 场地出租; 停车场服务; 摄影服务; 企业管理咨询。(须经审批的, 未获批准前不得经营)
青岛世奥投资发展有限公司	有限责任公司	山东省 青岛市	房地产开发	100,000 万元	从事位于青岛市市南区东海西路 45, 47 号地块的房地产及配套设施的开发建设, 出租, 出售和

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
					物业管理, 青岛市辖区内其他房地产项目的开发经营
常熟世茂商业经营有限公司	有限公司 (法人独资)私营	江苏省 常熟市	商业运营	50 万元	商业项目策划、推广、招商、经营、管理, 室内外装潢、项目投资及管理咨询、房屋租赁、销售, 物业管理、停车场管理服务、房屋中介服务、房地产投资咨询、实业投资, 针纺织品、服装鞋帽、珠宝首饰、日用百货、洗化用品、皮革制品、儿童玩具、钟表眼镜、照相器材、文化用品、体育用品、办公用品、工艺美术品、五金交电、电子产品、家具装饰、装潢材料、机械电气设备、金属材料销售, 从事货物及技术的进出口业务, 但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外, 婚纱摄影。
武汉世茂嘉年华置业有限公司	有限责任公司 (外商投资企业投资)	湖北省 武汉市	房地产开发	20,000 万元	房地产开发、商品房销售及出租; 物业管理; 停车场管理服务
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	有限公司	香港	投资管理和咨询	美元 1 万元	房地产投资管理咨询
荣帆有限公司	有限公司	香港	投资管理和咨询	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	许可经营范围: 零售预包装食品、散装食品、园林绿化服务; 一般经营项目: 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、通讯设备、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、建材、矿产品(不含煤炭及石油制品)、化工产品(不含危险化学品)、空调制冷设备; 验光配镜; 维修家用电器; 修鞋; 维修钟表; 货物进出、技术净出口、代理进出口、技术推广服务; 设计、制作、代理、发布广告、企业策划; 企业管理咨询、仓储服务; 物业管理; 摄影扩印服务; 打字、复印服务; 承办展览展示活动; 机动车公共停车场服务; 出租商业用房。
芜湖世茂新世纪商业管理有限公司	有限责任公司 (自然人投资或控股)	安徽省 芜湖市	商业运营	3,000 万元	商业管理、投资管理; 物业管理(凭资质证经营), 日用百货、服饰鞋帽, 婴童用品、儿童玩具、电子产品、五金交电、家用电器、建筑材料、金属材料、矿产品、钢材、石材、电线电缆、机电设备及配件、装饰装潢材料、仪器仪表、计量衡器、办公用品、文体用品、运动器械、照相器材及设

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
					备、针纺织品、钟表眼镜、工艺美术品(除文物)、家具、橡塑制品、冷库设备、汽车配件、劳防用品、通信设备(不含无线电发射装置, 卫星地面接收装置), 搪瓷器皿、化妆品、黄金饰品、珠宝、箱包销售; 自营和代理各类商品和技术的进出口(国家限定公司经营或者禁止进出口的商品和技术除外, 凭对外贸易经营者备案登记证经营); 设计、制作、代理、发布国内各类广告; 计算机领域内的技术服务, 技术开发, 技术咨询, 技术转让, 停车服务; 房屋出租; 仓储服务(化学危险品除外)园林绿化。
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	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、建筑装潢材料的批发零售。(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	有限责任公司 (国内合资)	上海市	投资管理和咨询	15,000 万元	投资咨询(除专项审批), 企业管理, 设计, 制作各类广告, 几点设备安装及维修(除特种设备), 自有设备租赁(不得从事金融租赁), 票务代理, 制冷设备, 影视设备、音响设备、电器设备、电脑、办公设备、家用电器、家具、灯具、五金交电、电动工具、劳防用品、日用百货、通讯设备、服装鞋帽、食用农产品(不含生猪产品)的销售(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、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; 设计、制作、

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
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	发布、代理各类广告；利用自有媒体发布广告。 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；设计、制作、发 布、代理国内各类广告。
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 2014 年 7 月 23 日)，零售预包装食品、零售散装食品。 一般经营项目：场地租赁、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，须许可证或审批的文件经营)
上海世茂世天投资有限公司	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	实业投资，投资管理，投资咨询，企业管理，儿 童娱乐设备、电子产品、百货、服装、玩具的销 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，儿童娱乐设备 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：儿童室内游乐场(有效期至 2014 年 11 月 3 日止)；零售预包装食品(有效期 至 2013 年 11 月 24 日止)。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)
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	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，项目管理及咨询(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 (自然人投资或控股的法人独资)	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, 装饰装修材料; 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	1,000 万元	销售建筑材料、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); 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	其他有限责任公司	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
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
青岛世茂滨海置业有限公司	有限责任公司 (法人独资)	山东省 青岛市	房地产开发	20,000 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
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策划提供筹备策划服务
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
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

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)
上海懿侈贸易有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	销售百货	5,000 万元	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(法人独资)	北京市	销售百货	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); 零售预包装食品(不含熟食卤味、冷冻冷藏)、企业管理咨询、商务信息咨询(均除经纪)。(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)
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(食品流通许可证有效期至 2014 年 11 月 10 日)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
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; 场地租赁。
福州世茂影院管理有限公司	有限责任公司(外商投资企业法人独资)	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)(福建省电影放映经营许可证有效期至 2016 年 3 月 20 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; 服装服饰销售; 承办设计、制作、代理、发布国内各类广告。(以上经营项目涉及许可经营项目

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
沈阳世茂影院管理有限公司	有限公司 (法人独资)	辽宁省 沈阳市	电影放映及 影院管理	900 万元	的, 应在取得有关部门的许可后方可经营) 许可经营项目: 预包装食品(包含冷藏食品)零售; 电影放映。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; 预包装食品零售(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
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	电影放映及 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	电影放映及 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	
欣元有限公司	有限公司	香港		美元 1 元	
上海沁珏投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市	投资管理	100 万元	投资管理, 投资咨询, 企业管理。(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)
昆明世茂影院有限公司	有限责任公司 (法人独资)	云南省 昆明市	电影放映及 影院管理	900 万元	按照《云南省电影放映经营许可证》、《食品流通许可证》核准的范围和时限开展经营活动; 国内贸易、物资供销; 承办会议及商品展览展示活动; 摄影服务; 国内各类广告的设计、制作、代理、发布; 接受委托对房屋进行出租(以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批, 按审批的项目和时限开展经营活动)
绍兴世茂世天科技信息咨询有限公司	有限责任公司 (法人独资)	浙江省 绍兴市	信息咨询	300 万元	一般经营项目: 科技信息咨询、科技项目申报咨询; 文化产品的科技开发、技术咨询、技术转让、技术服务; 企业管理咨询; 商务信息咨询; 计算机软件开发与维护; 设计、制作、代理、发布; 国内广告(网络广告除外); 会务服务; 会展服务; 企业形象策划; 市场营销策划; 个人形象设计及策划; 摄影服务(除彩扩); 批发、零售; 办公产

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
					品。(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。)
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	有限责任公司	黑龙江省 牡丹江市	房地产投资 咨询	50 万元	房地产投资咨询、项目策划、营销代理、房地产经纪、国内广告设计、室内装潢。
南昌世茂商业管理有限公司	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人 独资)	江西省 南昌市	商业运营	50 万元	商业管理服务；房地产销售；物业管理；房地产投资咨询；室内装潢；项目管理咨询服务；国内贸易；从事货物及技术的进出口业务(国家规定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)；婚纱摄影服务(以上项目涉及行政许可的凭许可证件、资质证或其他批准文件经营)
苏州世茂新里程置业有限公司	有限公司	江苏省 苏州市	房地产开发	52,000 万元	房地产开发经营、房屋销售代理、物业管理、房屋租赁
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	有限公司(法人 独资)内资	江苏省 苏州市	房地产开发	80,000 万元	房地产开发
上海世茂文化传媒有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市	广播电视 节目制作 发行以及 信息咨询	2,000 万元	广播电视节目制作、发行，文化艺术活动交流策划，设计、制作、代理、发布各类广告，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划、展览展示服务；销售工艺礼品，美术品，办公用品，玩具，动漫产品，电子产品，数码产品
宁波鼎峰房地产开发有限公司	有限责任公司 (外商投资企业 法人独资)	浙江省 宁波市	房地产开发	5,000 万元	房地产开发、经营；物业服务；停车服务；房屋销售代理；自有房屋租赁。(上述经营范围国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)
宁波世茂理想置业有限公司	有限责任公司 (法人独资)	浙江省 宁波市	房地产开发	35,000 万元	房地产开发、经营；物业服务；停车服务；房屋销售代理；自有房屋租赁。(上述经营范围国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)
宁波世茂新腾飞置业有限公司	有限责任公司 (外商投资企业 法人独资)	浙江省 宁波市	房地产开发	12,385 万元	房地产开发、经营；物业服务；停车服务；房屋销售代理；自有房屋租赁。(上述经营范围国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)
常熟世茂新纪元置业有限公司	有限公司	江苏省 常熟市	房地产开发	60,000 万元	许可经营项目：房地产开发、销售。 一般经营项目：房产出租；物业管理
济南世茂商业管理有限公司	有限责任公司 (法人独资)	山东省 济南市	商业运营	200 万元	经济贸易咨询；企业形象策划；计算机图文设计、制作；国内广告业务；计算机技术开发、技术转让、技术咨询服务；园林绿化服务；房地产信息咨询及中介服务；市场营销策划；投资咨询(不含证券、期货投资)；物业管理(凭资质证经营)；清洁服务；仓储服务(不含危险品)；进出口业务；针纺织品、服装、鞋帽、珠宝首饰、日用品、百货、洗涤用品、皮革制品、玩具、钟表、眼镜、照相器材、文具用品、办公用品、工艺美术品、五金交电、电子产品、家具、建材、机械设备、

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
					电器设备批发、零售；场地租赁；会议及展览展示服务(须经审批的，未获批准前不得经营)
济南世茂影院管理有限公司	有限责任公司 (法人独资)	山东省 济南市	电影放映及 影院管理	900 万元	许可经营项目：零售：预包装食品。(按许可证核准的经营期限经营)一般经营项目：电影放映；电影院管理咨询服务；企业管理咨询；投资咨询(不含期货、证券、金融咨询)；国内广告业务；会议及展览服务、庆典服务；场地租赁；批发、零售：电子产品，工艺美术品，日用品，百货，服装鞋帽，玩具，音响器材。(须经审批的，未获批准前不得经营)
北京世茂星辰企业管理有限公司	有限责任公司 (法人独资)	北京市	投资管理	900 万元	企业管理；投资咨询；设计、制作、代理、发布广告；会议服务，销售电子产品、工艺品、日用杂货、服装、玩具。(未取得行政许可的项目除外)
山西铂信天汇贸易有限公司	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)	山西省 太原市	销售百货	110 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、工艺礼品、纺织品、体育用品、珠宝首饰、钟表、眼镜(除隐形眼镜及护理液)、照相器材、电子产品、家具用品的销售、展览展示服务；企业管理咨询(法律、法规禁止的不得经营，需经审批未获审批前不得经营)
南昌世茂影院管理有限公司	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)	江西省 南昌市	电影放映及 影院管理	900 万元	电影放映(凭有效许可证经营)；预包装食品、散装食品、乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)批发兼零售(许可证有效期至 2016 年 11 月 07 日)；影院管理服务；投资咨询；设计、制作、代理、发布国内各类广告；会展服务；电子产品、工艺美术品(文物除外)、日用百货、服装、玩具、音响器材的销售(以上项目国家有专项规定的凭有效许可证、资质证或其他批准文件经营)
洛阳世茂影院有限公司	一人有限责任公司	河南省 洛阳市	电影放映及 影院管理	900 万元	电影放映；预包装食品零售；国内广告设计、制作、代理、发布；会议会展服务；场地租赁；电子产品、工艺美术品、服装服饰、玩具、音响器材、日用百货销售(以上项目涉及专项审批的凭有效许可证经营)
贵阳世茂影院管理有限公司	有限责任公司 (自然人投资或控股的法人独资)	贵州省 贵阳市	电影放映及 影院管理	1,500 万元	许可经营项目：数字电影放映(有效期至 2014 年 5 月 21 日)；零售、预包装食品(有效期至 2016 年 5 月 29 日)。一般经营项目：企业管理；投资咨询；设计、制作、代理、发布国内各类广告(网络广告除外)；会展服务；场地租赁；销售：电子产品(除专项)，工艺美术品、日用百货、服装服饰，玩具，音响器材。
南昌世天教育咨	有限责任公司	江西省	信息咨询	100 万元	教育咨询(出国留学咨询及中介除外)；设计、制

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	(非自然人投资或控股的法人独资)	南昌市			作代理、发布国内各类广告；会展服务；电子产品(除专项)、工艺美术品(文物除外)、日用百货、服装服饰、玩具、音响器材的销售；场地租赁(以上项目国家有专项规定的凭许可证、资质证或其他批准文件经营)
石狮世茂房地产开发有限公司	有限责任公司(国内合资)	福建省石狮市	房地产开发	63,900 万元	一般经营项目：房地产开发建设；自有房屋出租、出售及配套服务的建设；物业管理。(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)
石狮世茂新城房地产开发有限公司	有限责任公司(国内合资)	福建省石狮市	房地产开发	78,100 万元	一般经营项目：房地产开发建设；自有房屋出租、出售及配套服务的建设；物业管理。(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)
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	福建省石狮市	房地产开发	2,000 万元	一般经营项目：房地产开发建设；自有房屋出租、出售及配套服务设施的建设；物业管理。(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)

(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	164,000,000.00	-	50%	50%
上海世堃贸易有限公司	100,000,000.00	-	100%	100%
昆山世茂华东商城开发有限公司	150,000,000.00	-	100%	100%
牡丹江茂源贸易有限公司	20,000,000.00	-	100%	100%
世茂物业管理有限公司	80,000,000.00	-	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	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%
苏州世茂商业物业管理有限公司	10,000,000.00	-	100%	100%
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	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%
济南世茂置业有限公司	1,460,000,000.00	-	100%	100%
青岛世奥投资发展有限公司	750,000,000.00	-	75%	75%

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
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%
芜湖世茂新世纪商业管理有限公司	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%
世茂影院投资发展有限公司	100,000,000.00	-	66.67%	66.67%
绍兴世茂影院管理有限公司	6,000,000.00	-	66.67%	66.67%
苏州世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	66.67%	66.67%
昆山世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	66.67%	66.67%
烟台世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	66.67%	66.67%
上海世茂世天投资有限公司	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%
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	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	100,077,229.50	-	90%	90%
北京同沐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%
上海铂信企业管理有限公司	100,000,000.00	-	100%	100%
上海酩侈贸易有限公司	50,000,000.00	-	100%	100%
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%
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	-	66.67%	66.67%
福州世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	66.67%	66.67%

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
沈阳世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	66.67%	66.67%
重庆世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	66.67%	66.67%
咸阳世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	66.67%	66.67%
上海世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	66.67%	66.67%
意新有限公司	6.32	-	100%	100%
欣择有限公司	6.32	-	100%	100%
欣元有限公司	6.28	-	100%	100%
上海沁珏投资管理有限公司	1,000,000.00	-	100%	100%
昆明世茂影院有限公司	9,000,000.00	-	66.67%	66.67%
绍兴世茂世天科技信息咨询有限公司	3,000,000.00	-	100%	100%
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	500,000.00	-	100%	100%
南昌世茂商业管理有限公司	500,000.00		100%	100%
苏州世茂新里程置业有限公司	520,000,000.00		100%	100%
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	800,000,000.00		100%	100%
上海世茂文化传媒有限公司	20,000,000.00		66.67%	66.67%
宁波鼎峰房地产开发有限公司	50,000,000.00		100%	100%
宁波世茂理想置业有限公司	350,000,000.00		100%	100%
宁波世茂新腾飞置业有限公司	123,850,000.00		100%	100%
常熟世茂新纪元置业有限公司	600,000,000.00		100%	100%
济南世茂商业管理有限公司	2,000,000.00		100%	100%
济南世茂影院管理有限公司	9,000,000.00		66.67%	66.67%
北京世茂星辰企业管理有限公司	9,000,000.00		66.67%	66.67%
山西铂信天汇贸易有限公司	1,100,000.00		100%	100%
南昌世茂影院管理有限公司	9,000,000.00		66.67%	66.67%
洛阳世茂影院有限公司	9,000,000.00		66.67%	66.67%
贵阳世茂影院管理有限公司	15,000,000.00		66.67%	66.67%
南昌世天教育咨询有限公司	1,000,000.00		100%	100%
石狮世茂房地产开发有限公司	450,000,000.00		35.91%	35.91%
石狮世茂新城房地产开发有限公司	550,000,000.00		35.91%	35.91%
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	20,000,000.00		51.00%	51.00%

(续上表 2)

公司全称	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司 少数股东分担的本期亏损超过少 数股东在该子公司年初所有者权 益中所享有份额后的余额
福建世茂投资发展有限公司	是	314,123,687.03	-	--
南京世茂房地产开发有限公司	是	286,657,172.01	-	-
上海世堃贸易有限公司	是	-	-	-

<u>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</u>
	<u>并报表</u>	<u>东权益</u>	<u>用于冲减少数股</u>	<u>少数股东分担的本期亏损超过少</u>
			<u>东损益的金额</u>	<u>数股东在该子公司年初所有者权</u>
				<u>益中所享有份额后的余额</u>
昆山世茂华东商城开发有限公司	是	-	-	-
牡丹江茂源贸易有限公司(注)	是	-	-	-
世茂物业管理有限公司(注)	是	-	-	-
上海世茂百货有限公司	是	-	-	-
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	是	-	-	-
福州世茂天城百货有限公司	是	-	-	-
芜湖世茂商业运营有限责任公司	是	-	-	-
苏州世茂商业物业管理有限公司	是	-	-	-
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司(注)	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	24,299,260.85	-	-
大连伟创投资有限公司	是	-	-	-
大连嘉实投资有限公司	是	-	-	-
济南世茂置业有限公司	是	-	-	-
青岛世奥投资发展有限公司	是	296,310,483.61	-	-
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	190,949,282.15	-	-
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	-	-	-
芜湖世茂新世纪商业管理有限公司(注)	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	50,000,000.00	-	-
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	-	-	-
上海世茂世天投资有限公司	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	-	-	-
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	是	306,561,248.47	-	-
黑龙江通海建材贸易有限公司	是	-	-	-
牡丹江雅商建材贸易有限公司	是	137,934,778.13	-	-

<u>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</u>
	<u>并报表</u>	<u>东权益</u>	<u>用于冲减少数股</u>	<u>少数股东分担的本期亏损超过少</u>
			<u>东损益的金额</u>	<u>数股东在该子公司年初所有者权</u>
				<u>益中所享有份额后的余额</u>
青岛海茂基础工程有限公司	是	11,811,325.98	-	-
北京同沐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	-13,736,043.76	-	-
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	-	-	-
上海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	-	-	-
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	-	-	-
欣元有限公司	是	-	-	-
上海沁珏投资管理有限公司	是	-	-	-
昆明世茂影院有限公司	是	-	-	-
绍兴世茂世天科技信息咨询有限公司	是	-	-	-
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	是	-	-	-
南昌世茂商业管理有限公司	是	-	-	-
苏州世茂新里程置业有限公司	是	-	-	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	是	-	-	-
上海世茂文化传媒有限公司	是	-	-	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	是	-	-	-
宁波世茂理想置业有限公司	是	-	-	-

公司全称	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司 少数股东分担的本期亏损超过少 数股东在该子公司年初所有者权 益中所享有份额后的余额
宁波世茂新腾飞置业有限公司	是	-	-	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	是	-	-	-
济南世茂商业管理有限公司	是	-	-	-
济南世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
北京世茂星辰企业管理有限公司	是	-	-	-
山西铂信天汇贸易有限公司	是	-	-	-
南昌世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
洛阳世茂影院有限公司	是	-	-	-
贵阳世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
南昌世天教育咨询有限公司	是	-	-	-
石狮世茂房地产开发有限公司	是	188,970,217.88	-	-
石狮世茂新城房地产开发有限公司	是	229,492,498.15	-	-
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	是	-	-	-

注：

原“芜湖世茂百货有限公司”更名为“芜湖世茂新世纪商业管理有限公司”；

原“牡丹江茂源建材贸易有限公司”更名为“牡丹江茂源贸易有限公司”；

原“黑龙江世茂物业管理有限公司”更名为“世茂物业管理有限公司”；

原“沈阳世茂新世纪百货有限公司”更名为“沈阳世茂新世纪商业管理有限公司”。

(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
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(凭资 质证经营，国家限制、禁止类除外)
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)。
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

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
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	54,766.81 万元	商业房产、住宅房产开发经营(国家限制和禁止项目除外)，商业、住宅招商服务、管理、商务信息咨询；房屋租赁、物业管理。(涉及许可证的凭许可证生产经营)。
常熟世茂新发展置业有限公司	有限公司(法人独资)私营	江苏省 常熟市	房地产开发	69,217.40 万元	许可经营项目：从事商业用房及相关配套设施的建设(国家限制开发的除外)一般经营项目：本公司开发房产的销售、出租、物业管理。
上海世茂新体验置业有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	房地产开发	39,109.28 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	52,679.56 万元	许可经营项目：房地产开发建设。一般经营项目：房地产及其相关配套设施的出租、出售、物业管理。
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省 沈阳市	房地产开发	58,005.85 万元	房地产开发经营；自有场地的出租、出售；物业管理；停车场管理。(持资质证经营)
北京财富时代置业有限公司	有限责任公司(法人独资)	北京市	房地产开发	101,000 万元	一般经营项目：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	24,552.01 万元	大型餐馆：中、西餐制售；含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品。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；酒店管理；会务服务。

(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
常州世茂新城房地产开发有限公司	269,300,000.00	-	100%	100%
芜湖世茂新发展置业有限公司	110,000,000.00	-	100%	100%
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	100,000,000.00	-	100%	100%
徐州世茂置业有限公司	491,412,640.00	-	100%	100%
昆山世茂房地产开发有限公司	547,668,146.70	-	100%	100%
常熟世茂新发展置业有限公司	692,174,000.00	-	100%	100%
上海世茂新体验置业有限公司	391,092,834.46	-	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
苏州世茂投资发展有限公司	526,795,630.00	-	100%	100%
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	581,512,000.00	-	100%	100%
北京财富时代置业有限公司	1,010,000,000.00	-	100%	100%
绍兴世茂新纪元置业有限公司	245,520,127.04	-	100%	100%

(续上表 2)

子公司全称	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过少数股东在该子公司 年初所有者权益中所享有份额后的余额
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	-	-	-

(3) 非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
北京翼达九州数字 电影院线有限公司	有限责任公司 (法人独资)	北京市	电影发行	500 万元	许可经营：电影发行； 一般经营：投资管理。

(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
北京翼达九州数字电影院线有限公司	4,850,000.00	-	66.67%	66.67%

(续上表 2)

子公司全称	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过少数股东在该子公司 年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京翼达九州数字电影院线有限公司	是	-	-	-

2、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、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	期末净资产	本期净利润
苏州世茂新里程置业有限公司	507,223,230.29	-12,776,769.71
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	799,920,764.84	-79,235.16
上海世茂文化传媒有限公司	20,005,670.12	5,670.12
宁波鼎峰房地产开发有限公司	48,862,821.28	-1,137,178.72
宁波世茂理想置业有限公司	348,618,483.50	-1,381,516.50
宁波世茂新腾飞置业有限公司	122,810,873.59	-1,039,126.41
常熟世茂新纪元置业有限公司	260,607,280.02	-392,719.98
济南世茂商业管理有限公司	-1,242,212.05	-3,242,212.05
济南世茂影院管理有限公司	8,934,842.67	-65,157.33
北京世茂星辰企业管理有限公司	8,117,774.41	-882,225.59
山西铂信天汇贸易有限公司	1,100,000.00	-
南昌世茂影院管理有限公司	8,263,515.64	-736,484.36
洛阳世茂影院有限公司	8,626,205.26	-373,794.74
贵阳世茂影院管理有限公司	14,086,450.50	-913,549.50
南昌世天教育咨询有限公司	781,015.70	-218,984.30
石狮世茂房地产开发有限公司	638,851,747.55	-148,252.45
石狮世茂新城房地产开发有限公司	771,113,151.19	-9,886,848.81
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	20,002,329.13	2,329.13

(2) 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	年初至处置日净利润
杭州世茂世纪置业有限公司(注 1)	1,025,243,852.80	-7,942,208.13
绥芬河世茂物业管理有限公司(注 2)	-157.18	-1,156.08
上海世茂湖滨房地产有限公司(注 2)	-150,915,931.17	-
常熟世茂儿童玩具贸易有限公司(注 2)	-844,535.52	-447,869.47
常熟金天玩具贸易有限公司(注 2)	-884,135.98	-637,544.71

注 1：本报告期内公司转让其所持杭州世茂世纪置业有限公司 90%股权，公司对其丧失控制权。

注 2：本报告期内绥芬河世茂物业管理有限公司、上海世茂湖滨房地产有限公司、常熟世茂儿童玩具贸易有限公司和常熟金天玩具贸易有限公司已清算注销。

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 0.7862 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			年初余额		
	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			2,191,350.07			2,184,928.14
小计			<u>2,191,350.07</u>			<u>2,184,928.14</u>
银行存款						
人民币			5,338,490,724.32			4,662,948,719.08
美元	9,889,228.71	6.0969	60,293,638.52	9,262,076.72	6.2855	58,216,783.22
港元	2,403,909.54	0.7862	1,889,953.68	295,528.27	0.8109	239,643.87
小计			<u>5,400,674,316.52</u>			<u>4,721,405,146.17</u>
其他货币资金						
人民币			15,662,934.25			10,149,208.75
小计			<u>15,662,934.25</u>			<u>10,149,208.75</u>
合计			<u>5,418,528,600.84</u>			<u>4,733,739,283.06</u>

(1) 期末存放于境外的货币资金包括：人民币 66,262.64 元，美元 9,888,489.35 元，港元 2,398,660.63 元。

(2) 期末银行存款中包括已为银行借款质押担保的定期存单 59,000 万元；详见本附注“五/17 借款情况”的披露。

(3) 期末其他货币资金中主要包括在途资金 1,558.20 万元。

2、应收票据

(1) 应收票据分类

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	100,000.00	7,000,000.00

3、应收股利

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄 1 年以内的应收股利						
其中：海通证券	5,400,000.00	4,329,749.52	9,729,749.52	-		
账龄 1 年以上的应收股利						
其中：海通证券	=	=	=	=		
合计	<u>5,400,000.00</u>	<u>4,329,749.52</u>	<u>9,729,749.52</u>	=		

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	1,027,667.20	0.14%	1,027,667.20	100.00%
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>741,378,667.82</u>	<u>99.86%</u>	<u>12,313,785.00</u>	1.66%
合计	<u>742,406,335.02</u>	<u>100.00%</u>	<u>13,341,452.20</u>	

(续上表)

种类	年初余额			
	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	1,332,692.20	0.30%	1,267,667.20	95.12%
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>442,416,410.90</u>	<u>99.70%</u>	<u>6,152,382.66</u>	1.39%
合计	<u>443,749,103.10</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,420,049.86</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			年初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	-	-	-	65,025.00	4.88%	-
1 至 2 年	-	-	-	1,167,667.20	87.62%	1,167,667.20
2 至 3 年	927,667.20	90.27%	927,667.20	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	<u>100,000.00</u>	<u>9.73%</u>	<u>100,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>7.50%</u>	<u>100,000.00</u>
合计	<u>1,027,667.20</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,027,667.20</u>	<u>1,332,692.20</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,267,667.20</u>

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

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	100.00%	款项预计无法收回
广东邦家租赁服务有限公司	<u>927,667.20</u>	<u>927,667.20</u>	100.00%	款项预计无法收回
合计	<u>1,027,667.20</u>	<u>1,027,667.20</u>		

(4) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	651,678,265.16	87.90%	3,258,391.33	401,154,117.38	90.67%	2,005,770.59
1 至 2 年	88,846,868.74	11.98%	8,884,686.89	41,058,466.52	9.28%	4,105,846.65
2 至 3 年	<u>853,533.92</u>	<u>0.12%</u>	<u>170,706.78</u>	<u>203,827.00</u>	<u>0.05%</u>	<u>40,765.42</u>
合计	<u>741,378,667.82</u>	<u>100.00%</u>	<u>12,313,785.00</u>	<u>442,416,410.90</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,152,382.66</u>

(5) 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。

(6) 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	占总金额比例	性质
应收账款金额前五名	非关联方	160,856,526.48	1 年以内 及 1-2 年	21.67%	房屋销售款 及配套建设款

(7) 本报告期末无应收关联企业的款项。

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	518,101,295.96	58.57%	-	-
的其他应收款(注)				
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>366,533,647.23</u>	<u>41.43%</u>	<u>25,415,538.23</u>	<u>6.93%</u>
合计	<u>884,634,943.19</u>	<u>100.00%</u>	<u>25,415,538.23</u>	

(续上表)

种类	年初余额			
	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	568,162,966.69	60.66%	-	-
的其他应收款(注)				
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>368,432,184.50</u>	<u>39.34%</u>	<u>14,551,222.65</u>	<u>3.95%</u>

合计	936,595,151.19	100.00%	14,551,222.65
----	----------------	---------	---------------

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
绍兴世茂投资发展有限公司	7,406,877.12	-	-	关联方往来不计提坏账
无锡世茂新发展置业有限公司	277,407,100.52	-	-	关联方往来不计提坏账
青岛黄岛发展（集团）有限公司	53,087,318.32	-	-	国资公司往来款
昆山市国土资源局	10,200,000.00	-	-	土地竞拍保证金
济南市历城区人民政府	70,000,000.00	-	-	预付土地熟化费
中国光大(集团)总公司	100,000,000.00	-	-	预付股权转让保证金
合计	518,101,295.96	=		

(3) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	184,610,481.86	50.38%	923,052.41	293,580,364.70	79.69%	1,467,901.83
1 至 2 年	155,272,206.11	42.36%	15,527,220.61	41,242,482.41	11.20%	4,124,248.25
2 至 3 年	13,723,694.16	3.74%	2,744,738.83	26,021,920.63	7.06%	5,204,384.13
3 至 4 年	5,660,396.34	1.54%	1,698,118.90	3,441,714.84	0.93%	1,032,514.45
4 至 5 年	3,227,718.84	0.88%	1,291,087.54	1,485,968.87	0.40%	594,387.55
5 年以上	4,039,149.92	1.10%	3,231,319.94	2,659,733.05	0.72%	2,127,786.44
合计	366,533,647.23	100.00%	25,415,538.23	368,432,184.50	100.00%	14,551,222.65

(4) 本报告期实际核销的其他应收款情况

其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
应收各项代垫款	38,884.04	款项预计无法收回	否

(5) 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。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占总金额比例
无锡世茂新发展置业有限公司	关联方	277,407,100.52	1 年以内及 1 至 2 年	31.36%
中国光大(集团)总公司	非关联方	100,000,000.00	1 年以内	11.30%
济南市城乡建设委员会	非关联方	79,562,736.96	1 年以内及 1 至 2 年	8.99%
济南市历城区人民政府	非关联方	70,000,000.00	1 年以内	7.91%

济南市房地产业协会	非关联方	57,790,170.00	1 年以内及 1 至 2 年	6.53%
合计		584,760,007.48		66.09%

(7) 本报告期末应收关联企业款项情况本附注六/5/(7)披露。

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	3,525,249,961.40	99.61%	131,492,893.57	93.74%
1 至 2 年	13,715,686.10	0.39%	8,786,000.00	6.26%
合计	3,538,965,647.50	100.00%	140,278,893.57	100.00%

预付款项账龄的说明：

预付账款账龄 1 年以上主要为武汉嘉年华项目预付土地款。

(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
苏州工业园区国土资源局	非关联方	1,155,000,000.00	1 年以内	土地款
中国光大(集团)总公司(注 1)	非关联方	996,000,000.00	1 年以内	预付股权转让款
石狮市国土资源局	非关联方	733,100,000.00	1 年以内	预付土地款
招商局地产控股股份有限公司(注 2)	非关联方	455,576,819.38	1 年以内	预付股权转让款
南京市下关区拆迁安置办公室	非关联方	60,000,000.00	1 年以内	预付土地拆迁款
合计		3,392,676,819.38		

注 1：2013 年 12 月 19 日，本公司与光大集团签署了关于转让申银万国股份有限公司产权交易合同，股权受让价格为 9.96 亿元，上述交易事宜尚需中国证券监督管理委员会的批准。

注 2：2013 年 5 月 28 日，本公司与招商局地产控股股份有限公司和复地(集团)股份有限公司签订了关于“宁波市江北区湾头启动区 3#地块”的项目合作框架协议，协议约定：三方共同合作开发该项目，招商局地产控股股份有限公司成立全资项目子公司后，本公司和复地(集团)股份有限公司分别平价受让项目公司 33%股权，项目公司股权变更后，本公司、招商局地产控股股份有限公司和复地(集团)股份有限公司分别持有项目公司的股权比例为 33%、34%、33%。

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

(4) 本报告期末预付关联企业款项情况本附注六/5(7)披露。

7、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	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	28,952,136.37	-	28,952,136.37	20,073,349.10	-	20,073,349.10
周转材料	322,678.94	-	322,678.94	374,312.17	-	374,312.17
开发成本	18,336,783,850.2	-	18,336,783,850.2	13,679,165,299.0	-	13,679,165,299.0
	7		7	5		5
开发产品	2,376,857,344.51	-	2,376,857,344.51	854,561,649.30	-	854,561,649.30
出租开发产品	<u>68,045,775.29</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>64,745,775.29</u>	<u>72,673,690.28</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>69,373,690.28</u>
合计	<u>20,810,961,785.3</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>20,807,661,785.3</u>	<u>14,626,848,299.9</u>	<u>3,300,000.00</u>	<u>14,623,548,299.9</u>
	<u>8</u>		<u>8</u>	<u>0</u>		<u>0</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	年初余额
嘉兴世茂广场项目	2009 年	2014 年	21.1 亿元	155,659,361.54	146,515,035.87
徐州世茂广场项目	2009 年	2014 年	15 亿元	106,147,022.23	42,726,755.21
苏州世茂运河城二期项目	2008 年	2014 年-2015 年	22.29 亿元	295,317,804.32	396,589,740.02
常州世茂广场项目	2009 年	2015 年	12.3 亿元	229,345,205.03	203,721,503.23
常熟世茂世纪中心项目	2007 年	2014 年	44.94 亿元	134,610,898.45	729,555,115.08
昆山世茂广场(国际城)项目				14,396,520.33	19,996,823.66
沈阳世茂五里河商业广场项目	2008 年	2016 年	60 亿元	833,186,921.44	555,439,767.09
上海天马山新体验商业项目	2009 年	2015 年	26 亿元	219,656,081.67	805,171,469.44
杭州世茂广场项目	2010 年	2013 年	20 亿元	-	241,896,220.34
青岛世奥大厦商业项目	2010 年	2014 年-2018 年	39.88 亿元	1,035,851,241.81	1,093,997,255.96
南京世茂外滩新城一期	2004 年	2012 年	50 亿元	-	-
南京世茂外滩新城二期项目	2010 年	2015 年-2018 年	100 亿元	1,127,380,977.90	1,387,678,704.36
武汉蔡甸项目	2010 年	2015 年	45 亿元	837,876,489.72	821,389,767.60
济南世茂国际广场项目	2012 年	2014 年	40 亿元	1,328,488,704.11	1,385,346,519.00
天津世茂茂悦府项目	2012 年	2014 年-2016 年	39 亿元	1,049,801,032.72	736,816,779.26
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2012 年	2014 年-2015 年	40 亿元	1,117,299,791.68	1,500,601,134.71
长沙世茂广场项目	2012 年	2016 年	27.45 亿元	606,591,228.36	538,167,477.48
青岛胶南世茂国际中心项目	2012 年	2014 年-2018 年	40 亿元	255,463,212.26	385,235,087.97
大连填海项目	2009 年	2014 年	12 亿元	510,962,359.92	315,821,481.57

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
北京同沐项目				2,488,234,301.58	2,372,498,661.20
苏州新里程木渎项目	2013 年	2014 年	11.27 亿元	563,985,382.22	-
宁波包家漕项目	2013 年	2015 年	10.48 亿元	369,239,352.60	-
宁波世茂新腾飞项目	2013 年	2015 年	17.47 亿元	646,703,305.32	-
石狮世茂新城项目	2013 年	2014 年-2017 年	112.55 亿元	1,633,312,395.12	-
石狮世茂房地产开发项目	2013 年	2015 年-2018 年	69.79 亿元	3,217,012.82	-
石狮世茂新里程项目	2013 年	2016 年	18.03 亿元	1,353,418,339.00	-
常熟世茂黄河路项目	2013 年	2015 年	15.48 亿元	465,555,595.48	-
苏州工业园区湖滨	2015 年	2017 年	36.44 亿元	3,204,079.22	-
宁波孙家地块	2014 年	2016 年	17 亿元	<u>951,879,233.42</u>	-
合计				<u>18,336,783,850.2</u>	<u>13,679,165,299.0</u>
				<u>7</u>	<u>5</u>

② 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期销售	期末余额
南京世茂外滩新城项目	2010 年-2012 年	77,219,970.85	1,522,559,606.50	1,157,055,298.80	442,724,278.55
常熟世茂项目	2009 年-2012 年	293,174,925.46	558,682,450.95	724,823,720.36	127,033,656.05
杭州世茂广场 A 地块	2011 年	22,119,144.43	19,602,483.23	41,721,627.66	-
昆山世茂广场(国际城)项目	2012 年	70,539,029.03	12,727,239.10	66,504,127.78	16,762,140.35
武汉蔡甸项目	2012 年	91,836,297.53	527,173,223.83	499,961,833.38	119,047,687.98
徐州世茂广场项目	2012 年-2013 年	252,654,905.40	72,169,258.58	187,356,189.49	137,467,974.49
苏州世茂广场项目	2010 年-2013 年	11,597,035.88	578,665,650.34	402,578,205.70	187,684,480.52
上海天马山新体验中心商业项目	2013 年	-	1,255,200,669.60	997,734,093.11	257,466,576.49
青岛胶南世茂诺沙湾项目	2013 年	-	928,569,406.63	476,010,550.65	452,558,855.98
常州世茂一期项目	2013 年	-	54,323,142.48	-	54,323,142.48
芜湖商铺项目	2013 年	-	104,922,149.27	33,791,067.86	71,131,081.41
青岛茂悦府项目	2013 年	-	346,808,804.76	324,346,834.51	22,461,970.25
青岛胶南世茂国际中心项目	2013 年	-	203,539,293.18	48,478,860.17	155,060,433.01
济南世茂国际广场项目	2013 年	-	928,988,354.03	631,107,616.98	297,880,737.05
常州世茂广场项目	2013 年	-	83,161,496.33	83,161,496.33	-
其他		<u>35,420,340.72</u>	<u>411,069.96</u>	<u>577,080.78</u>	<u>35,254,329.90</u>
合计		<u>854,561,649.30</u>	<u>7,197,504,298.77</u>	<u>5,675,208,603.56</u>	<u>2,376,857,344.51</u>

③ 出租开发产品

项目名称	原值	年初余额	本期增加	本期摊销
世茂湖滨花园地下车库	102,025,715.78	72,673,690.28	-	4,627,914.99

(续上表)

项目名称	本期减少	其它减少	期末余额
世茂湖滨花园地下车库	-	-	68,045,775.29

(2) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
出租开发产品	3,300,000.00	-	-	-	3,300,000.00

本期转销为以前年度计提存货跌价准备的物业本期实现销售。

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据
世茂湖滨花园地下车库	按照可收回金额计提开发产品跌价准备
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	年初公允价值
可供出售权益工具	408,439,704.72	369,832,771.50

截止 2013 年 12 月 31 日,公司持有海通证券股份有限公司流通股 36,081,246 股,期末市价为 11.32 元/股。

(2) 截至报告期末可供出售金融资产的成本(摊余成本)、公允价值、累计计入其他综合收益的公允价值变动金额与已计提减值金额

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
权益工具的成本	49,358,984.00
公允价值	408,439,704.72
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	359,080,720.72
已计提减值金额	-

(3) 公司以海通证券 3,578 万股质押借款 24,000 万元。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
合营企业		
绍兴世茂投资发展有限公司	93.79 %	93.79%
福建世茂新里程投资发展有限公司	49.40%	49.40%
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	40%	40%
上海茂沁投资管理有限公司	49%	49%

联营企业

无锡世茂新发展置业有限公司	48%	48%
---------------	-----	-----

(续上表)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
合营企业					
绍兴世茂投资发展有限公司(注)	2,032,877,310.52	928,609,629.77	1,104,267,680.75	84,160,855.54	586,559.70
福建世茂新里程投资发展有限公司	7,641,635,091.31	5,581,205,692.64	2,060,429,398.67	-	-17,589,582.89
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	2,013,231,662.18	13,359,015.46	1,999,872,646.72	-	-127,353.28
上海茂沁投资管理有限公司	359,017,317.17	155,017,949.17	203,999,368.00	-	-632.00
联营企业					
无锡世茂新发展置业有限公司	1,216,060,969.54	1,130,365,752.10	85,695,217.44	-	-13,480,585.32

注：绍兴世茂新世纪置业有限公司本期更名为“绍兴世茂投资发展有限公司”。

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	年初余额	增减变动	期末余额
无锡世茂新发展置业有限公司	权益法	48,960,000.00	47,660,596.68	-6,470,680.95	41,189,915.73
上海黄浦经济发展总公司	成本法	400,000.00	400,000.00	-	400,000.00
上海虹口百达城商行	成本法	20,000.00	20,000.00	-	20,000.00
苏州市瑞珀置业有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00	-4,000,000.00	
南京世茂外滩阳光幼儿园	成本法	600,000.00	600,000.00		600,000.00
绍兴世茂投资发展有限公司	权益法	420,566,480.13	1,043,388,944.55	34,300,134.34	1,077,689,078.89
福建世茂新里程投资发展有限公司	权益法	952,170,000.00	1,046,142,679.78	-25,123,400.93	1,021,019,278.85
杭州世茂世纪置业有限公司	成本法	84,000,000.00	-	85,016,706.21	85,016,706.21
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	权益法	800,000,000.00	-	799,949,058.69	799,949,058.69
上海茂沁投资管理有限公司	权益法	100,000,000.00	-	99,999,690.32	99,999,690.32
合计		2,410,716,480.13	2,142,212,221.01	983,671,507.68	3,125,883,728.69

(续上表 1)

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
无锡世茂新发展置业有限公司	48%	48%	-
上海黄浦经济发展总公司	小于 5%	小于 5%	-
上海虹口百达城商行	小于 5%	小于 5%	-
苏州市瑞珀置业有限公司	-	-	-
南京世茂外滩阳光幼儿园	100%		-
绍兴世茂投资发展有限公司	93.79 %	93.79%	-

福建世茂新里程投资发展有限公司	49.40%	49.40%	-
杭州世茂世纪置业有限公司	10%	10%	-
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	40%	40%	-
上海茂沁投资管理有限公司	49%	49%	-

(续上表 2)

被投资单位	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-	-
上海黄浦经济发展总公司	400,000.00	-	-
上海虹口百达城商行	20,000.00	-	-
苏州市瑞珀置业有限公司	-	-	-
南京世茂外滩阳光幼儿园(注 1)	-	-	-
绍兴世茂投资发展有限公司	-	-	-
福建世茂新里程投资发展有限公司	-	-	-
杭州世茂世纪置业有限公司(注 2)	-	-	162,982,094.24
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	-	-	-
上海茂沁投资管理有限公司	-	-	-
合计	<u>420,000.00</u>	=	<u>162,982,094.24</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产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：本报告期内公司转让其所持杭州世茂世纪置业有限公司 90%股权，公司对其以成本法核算。

11、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	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	<u>6,537,063,943.97</u>	=	<u>1,095,441,228.05</u>	=
其中：房屋、建筑物	6,537,063,943.97	-	1,095,441,228.05	-
② 公允价值变动合计	<u>5,495,436,056.03</u>	=	<u>335,558,771.95</u>	<u>312,600,000.00</u>
其中：房屋、建筑物	5,495,436,056.03	-	335,558,771.95	312,600,000.00
③ 投资性房地产账面价值合计	<u>12,032,500,000.00</u>	=	<u>1,431,000,000.00</u>	<u>312,600,000.00</u>
其中：房屋、建筑物	12,032,500,000.00	-	1,431,000,000.00	312,600,000.00

(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	<u>238,564,279.08</u>	<u>≡ 7,393,940,892.94</u>
其中：房屋、建筑物	238,564,279.08	- 7,393,940,892.94
② 公允价值变动合计	<u>233,435,720.92</u>	<u>≡ 5,910,159,107.06</u>
其中：房屋、建筑物	233,435,720.92	- 5,910,159,107.06
③ 投资性房地产账面价值合计	<u>472,000,000.00</u>	<u>≡ 13,304,100,000.0</u>
		<u>0</u>
其中：房屋、建筑物	472,000,000.00	- 13,304,100,000.0
		0

(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	年初公允价值
北京世茂大厦	2,484,000,000.00	2,212,000,000.00
上海南京西路 258 号世茂商都大厦	467,000,000.00	452,000,000.00
常熟珠江东路 98 号商业楼	195,000,000.00	192,000,000.00
上海贵州路 79-85 号上卧副楼	32,100,000.00	31,500,000.00
北京世茂国际中心	2,500,000,000.00	2,496,000,000.00
昆山世茂华东商城	720,000,000.00	719,000,000.00
苏州世茂运河城一期	291,000,000.00	290,000,000.00
芜湖世茂滨江花园 4-1 号地块特色商业街 A 区、C 区	302,000,000.00	294,000,000.00
常熟卢米埃影城	22,000,000.00	21,000,000.00
沈阳世茂商业 S2	445,000,000.00	444,000,000.00
徐州世茂商业	602,000,000.00	600,000,000.00
苏州世茂运河城二期	649,000,000.00	476,000,000.00
昆山国际城	664,000,000.00	660,000,000.00
芜湖文化艺术中心(注)	368,000,000.00	429,000,000.00
常熟世茂世纪中心 1B 商业	271,000,000.00	271,000,000.00
杭州世茂广场 ^注	-	411,000,000.00
济南世茂商业	1,828,000,000.00	1,136,000,000.00
武汉世茂嘉年华商业中心	586,000,000.00	473,000,000.00
沈阳世茂商业 S3	438,000,000.00	425,000,000.00
上海佘山纳米魔幻城	<u>440,000,000.00</u>	<u>≡</u>
合计	<u>13,304,100,000.00</u>	<u>12,032,500,000.00</u>

注：本期减少系杭州世茂世纪置业有限公司不再纳入合并报表范围导致，以及芜湖文化艺术中心底层商铺转为可售物业。

(3) 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	年初余额	本期增加	本期计提	本期减少	期末余额
① 账面原值合计	<u>848,764,326.45</u>	<u>53,933,460.77</u>	≡	<u>8,970,746.26</u>	<u>893,727,040.96</u>
其中：房屋及建筑物	659,925,111.92		-	-	659,925,111.92
运输设备	13,883,811.53	2,352,348.83	-	2,459,860.92	13,776,299.44
电子设备	123,063,656.95	28,923,401.74	-	4,531,607.14	147,455,451.55
家具用品	47,635,729.55	22,163,088.34	-	1,307,373.90	68,491,443.99
儿童娱乐设备	4,256,016.50	494,621.86	-	671,904.30	4,078,734.06
② 累计折旧合计	<u>83,425,645.12</u>	<u>74,455,537.10</u>	<u>74,455,537.10</u>	<u>6,160,252.15</u>	<u>151,720,930.07</u>
其中：房屋及建筑物	37,803,522.17	32,137,546.72	32,137,546.72	-	69,941,068.89
运输设备	6,302,807.48	2,245,081.80	2,245,081.80	1,652,103.51	6,895,785.77
电子设备	28,666,102.01	22,274,372.21	22,274,372.21	3,847,016.42	47,093,457.80
家具用品	9,384,212.59	16,394,816.25	16,394,816.25	286,305.27	25,492,723.57
儿童娱乐设备	1,269,000.87	1,403,720.12	1,403,720.12	374,826.95	2,297,894.04
③ 固定资产账面净值合计	<u>765,338,681.33</u>				<u>742,006,110.89</u>
其中：房屋及建筑物	622,121,589.75				589,984,043.03
运输设备	7,581,004.05				6,880,513.67
电子设备	94,397,554.94				100,361,993.75
家具用品	38,251,516.96				42,998,720.42
儿童娱乐设备	2,987,015.63				1,780,840.02
④ 减值准备合计	<u>416,924.34</u>	≡	≡	≡	<u>416,924.34</u>
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	-	-	-	-	-
儿童娱乐设备	-	-	-	-	-
⑤ 固定资产账面价值合计	<u>764,921,756.99</u>				<u>741,589,186.55</u>
其中：房屋及建筑物	621,704,665.41				589,567,118.69
运输设备	7,581,004.05				6,880,513.59
电子设备	94,397,554.94				100,362,032.90
家具用品	38,251,516.96				42,998,681.35
儿童娱乐设备	2,987,015.63				1,780,840.02

本期折旧额 74,455,537.10 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	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
① 账面原值合计	<u>211,757,370.34</u>	<u>688,523.50</u>	<u>35,032.43</u>	<u>212,410,861.41</u>
其中：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	5,256,660.60	688,523.50	35,032.43	5,910,151.67
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	28,019,517.22	-	-	28,019,517.22
南京世茂外滩新城酒店土地使用权	177,027,643.27	-	-	177,027,643.27
② 累计摊销合计	<u>13,290,431.36</u>	<u>10,296,639.16</u>	<u>21,920.00</u>	<u>23,565,150.52</u>
其中：南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	-			
象牌商誉	-	-	-	-
电脑软件	3,196,613.43	1,498,132.35	21,920.00	4,672,825.78
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	1,941,946.74	832,262.89	-	2,774,209.63
南京世茂外滩新城酒店土地使用权	8,151,871.19	7,966,243.92	-	16,118,115.11
③ 无形资产账面净值合计	<u>198,466,938.98</u>			<u>188,845,710.89</u>
其中：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	2,060,047.17			1,237,325.89
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	26,077,570.48			25,245,307.59
南京世茂外滩新城酒店土地使用权	168,875,772.08			160,909,528.16
④ 减值准备合计	<u>1,453,549.25</u>	≡	≡	<u>1,453,549.25</u>
其中：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	<u>197,013,389.73</u>			<u>187,392,161.64</u>
其中：南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	-			
象牌商誉	-			-
电脑软件	2,060,047.17			1,237,325.89
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	26,077,570.48			25,245,307.59
南京世茂外滩新城酒店土地使用权	168,875,772.08			160,909,528.16

本期摊销额 10,296,639.16 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	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
影院装修	59,739,869.86	38,862,502.52	22,536,038.99	-	76,066,333.39
百货商场装修	10,468,355.60	22,667,400.78	8,408,264.20	-	24,727,492.18
酒店 SOE 采购	2,362,673.73	-	628,997.52	-	1,733,676.21
儿童游乐场装修	3,942,538.41	938,000.00	1,212,964.83	358,724.25	3,308,849.33
办公场地装修	4,252,688.04	3,887,791.37	3,655,338.83	-	4,485,140.58
售楼处装修	995,521.43	-	714,116.51	-	281,404.92
其他	55,011.00	150,087.00	135,503.00	-	69,595.00
合计	81,816,658.07	66,505,781.67	37,291,223.88	358,724.25	110,672,491.61

注：长期待摊费用的其他减少系常熟金天玩具贸易有限公司本期不再纳入合并报表范围。

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	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	7,698,394.62	5,388,100.72
可抵扣亏损	499,910,707.82	270,672,794.30
房产预售及预提成本	288,217,072.83	279,133,657.74
百货预提成本	21,726,484.50	21,173,232.38
合并抵消内部销售	35,056,462.97	39,143,974.17
其他	3,893,466.61	12,758,273.74
合计	856,502,589.35	628,270,033.05
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	89,770,180.18	80,118,446.88
投资性房地产公允价值变动	1,477,539,776.78	1,373,859,014.01
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	139,554,341.15	88,041,360.77
其他	243,129,909.48	224,162,071.84
合计	1,949,994,207.59	1,766,180,893.50

② 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	7,963,411.94	6,009,343.43
可抵扣亏损	57,039,083.92	251,673,836.59

合计	<u>65,002,495.86</u>	<u>257,683,180.02</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

年份	期末余额	年初余额
2014 年	-	2,871,907.29
2015 年	4,437,106.66	110,515,837.41
2016 年	16,431,772.36	90,217,785.75
2017 年	1,886,512.47	48,068,306.14
2018 年	<u>34,283,692.43</u>	=
合计	<u>57,039,083.92</u>	<u>251,673,836.59</u>

④ 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	359,080,720.72
投资性房地产公允价值变动	5,910,159,107.06
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	558,217,364.60
其他	972,519,637.92
合计	7,799,976,830.30
可抵扣差异项目	
资产减值准备	30,793,578.49
可抵扣亏损	1,999,642,831.28
房产销售及预提成本费用引起的时间性差异	1,152,868,291.32
合并抵消内部销售	86,905,938.00
百货预提成本费用引起的时间性差异	140,225,851.88
其他	15,573,866.44
合计	3,426,010,357.41

16、资产减值准备明细

项目	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回	转销	其他	
坏账准备	21,971,272.51	22,995,695.52		38,884.04	(注)6,171,093.56	38,756,990.43
存货跌价准备	3,300,000.00				-	3,300,000.00
长期股权投资减值准备	420,000.00	-	-	-	-	420,000.00

项目	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回	转销	其他	
	0					
固定资产减值准备	416,924.34	-	-	-	-	416,924.34
无形资产减值准备	<u>1,453,549.25</u>	=	=	=	=	<u>1,453,549.25</u>
合计	<u>27,561,746.10</u>	<u>22,995,695.52</u>	=	<u>38,884.04</u>	<u>6,171,093.56</u>	<u>44,347,464.02</u>

注：坏账准备的其他减少系杭州世茂世纪置业有限公司和上海世茂湖滨房地产有限公司本期不再纳入合并报表范围。

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 800 万股海通证券流通股股权，同时上海世茂房地产有限公司为公司提供保证担保	90,560,000.00
短期借款	170,000,000.00	公司持有的 2,778 万股海通证券流通股股权	314,469,600.00
短期借款	480,000,000.00	公司持有的 4.9 亿元银行定期存单	490,000,000.00
短期借款	98,000,000.00	公司持有的 1 亿元银行定期存单	100,000,000.00
短期借款	<u>490,000,000.00</u>	峰盈国际有限公司持有的本公司 9820 万流通股	881,836,000.00
短期借款合计	<u>1,308,000,000.00</u>		
一年内到期的非流动负债	500,000,000.00	峰盈国际有限公司和上海世茂企业发展有限公司分别持有的本公司 4,369 万股流通股和 6,350.9 万股流通股股权	962,647,020.00
一年内到期的非流动负债合计	<u>500,000,000.00</u>		
长期借款	<u>180,000,000.00</u>	上海世茂企业发展有限公司持有的上海世茂股份有限公司无限售流通股 2,600 万股	233,480,000.00
长期借款合计	<u>180,000,000.00</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	青岛世奥房地产开发公司	
短期借款	<u>650,000,000.00</u>	博时资本管理有限公司	短期借款 65,000 万元，同时以长沙世茂广场项目部分土地使用权作为抵押
短期借款合计	<u>690,000,000.00</u>		
长期借款	<u>275,000,000.00</u>	中国工商银行股份有限公司	长期借款 27,500 万元，同时以昆山世茂华东商城作为抵押
长期借款合计	<u>275,000,000.00</u>	-理财计划代理人	

(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	<u>20,000,000.00</u>	上海世茂股份有限公司
短期借款合计	<u>90,000,000.00</u>	
长期借款	<u>28,000,000.00</u>	上海世茂股份有限公司
长期借款合计	<u>28,000,000.00</u>	

(4) 信托借款

项目	期末借款余额	担保情况	担保物账面价值	其他保证情况
一年内到期的非流动负债	497,450,000.00	本公司以持有的长沙世茂广场项目的国有土地使用权提供抵押	431,620,210.00	
一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	本公司以持有的北京世茂大厦提供抵押	2,484,000,000.00	上海世茂股份有限公司提供 5 亿元信托本金的连带责任保证
一年内到期的非流动负债	<u>17,000,000.00</u>	本公司以持有的南京世茂外滩酒店的房产提供抵押	540,700,695.08	常州世茂房地产有限公司为借款
		本公司以持有的南京世茂外滩酒店的土地使用权提供抵押	160,933,405.77	提供连带责任保证
1 年内到期的非流动负债合计	<u>614,450,000.00</u>			
长期借款	323,000,000.00	本公司以持有的南京世茂外滩酒店的房产提供抵押	540,700,695.08	常州世茂房地产有限公司为借款
		本公司以持有的南京世茂外滩酒店的土地使用权提供抵押	160,933,405.77	提供连带责任保证
长期借款	<u>1,300,000,000.00</u>	本公司以持有的北京世茂大厦提供抵押	2,484,000,000.00	上海世茂股份有限公司提供 5 亿元信托本金的连带责任保证
长期借款合计	<u>1,623,000,000.00</u>			

(5) 抵押借款

项目	期末借款余额	抵押物	抵押物
短期借款	150,000,000.00	本公司持有的苏州世茂运河城商业用房及土地使用权	投资性房地产
短期借款	<u>250,000,000.00</u>	本公司以持有的青岛诺沙湾项目部分土地使用权	存货
短期借款合计	<u>400,000,000.00</u>		
1 年内到期的非流动负债	28,000,000.00	常熟市珠江东路 98 号商业楼	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	90,500,000.00	北京世茂百货(工人体育场北路 13 号院 3 号楼及 5 幢)	投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	500,000,000.00	济南世茂国际广场项目土地使用权和在建工程	存货
			投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	8,400,000.00	武汉世茂龙湾二期在建工程及项目建设用地	存货
			投资性房地产
1 年内到期的非流动负债	19,000,000.00	昆山世茂华东商城房产	投资性房地产

项目	期末借款余额	抵押物	抵押物
1 年内到期的非流动负债	8,000,000.00	南京世茂外滩酒店及土地使用权	固定资产 无形资产
1 年内到期的非流动负债合计	653,900,000.00		
长期借款	70,000,000.00	公司持有的贵州路 79-85 号上卧副楼	投资性房地产
长期借款	300,000,000.00	公司持有的常州世茂广场土地使用权 和地块二项目的在建工程	存货
长期借款	188,000,000.00	常熟市珠江东路 98 号商业楼	投资性房地产
长期借款	640,000,000.00	新体验商业项目二号地块土地使用权及在建工程	投资性房地产
长期借款	920,500,000.00	北京世茂百货(工人体育场北路 13 号院 3 号楼及 5 幢)	投资性房地产
长期借款	170,000,000.00	苏州世茂运河城商业二期部分土地使用权	存货 投资性房地产
		苏州世茂国际影城经营用房	投资性房地产
长期借款	280,000,000.00	苏州世茂新里程木渎项目土地使用权	存货
长期借款	350,000,000.00	青岛世茂悦府项目建设用地及在建工程	存货
长期借款	650,000,000.00	济南世茂国际广场项目土地使用权和在建工程	存货 投资性房地产
长期借款	242,000,000.00	南京世茂外滩酒店及土地使用权	固定资产 无形资产
长期借款	131,600,000.00	武汉世茂龙湾二期在建工程及项目建设用地	存货 投资性房地产
长期借款	190,000,000.00	天津茂祥园部分土地使用权及在建工程	存货
长期借款	85,000,000.00	昆山世茂华东商城房产	投资性房地产
长期借款	400,000,000.00	青岛世茂诺沙湾部分土地使用权及在建工程	存货
长期借款合计	4,617,100,000.00		

(续上表)

项目	抵押物期末价值	其他保证情况
短期借款	141,878,483.00	
短期借款	275,203,000.00	
短期借款合计		
1 年内到期的非流动负债	195,000,000.00	公司为该借款提供 2.34 亿元连带责任保证
1 年内到期的非流动负债	2,391,000,000.00	上海世茂企业发展有限公司为该借款提供连带责任保证； 北京世茂新世纪百货有限公司提供 2 亿元连带责任保证
1 年内到期的非流动负债	1,203,692,994.93	公司为该借款提供 8 亿元连带责任担保
	1,828,000,000.00	
1 年内到期的非流动负债	832,348,505.43	上海世茂建设有限公司提供最高额 3.5 亿元保证； 许世坛提供 1.9 亿元连带责任保证
	586,000,000.00	
1 年内到期的非流动负债	720,000,000.00	昆山世茂华东商城开发有限公司同时以其预期经营收入提供质押
1 年内到期的非流动负债	540,700,695.08	
	160,933,405.77	
1 年内到期的非流动负债合计		
长期借款	32,100,000.00	
长期借款	219,379,148.41	本公司提供本金最高 27,798.11 万元连带责任保证
长期借款	195,000,000.00	本公司为该借款提供 2.34 亿元连带责任保证

项目	抵押物期末价值	其他保证情况
长期借款	440,000,000.00	
长期借款	2,391,000,000.00	上海世茂企业发展有限公司为该借款提供连带责任保证； 北京世茂新世纪百货有限公司提供 2 亿元连带责任保证
长期借款	51,070,636.03	公司为该借款提供 1.6 亿元连带责任保证
	51,894,355.97	
	52,159,565.00	
长期借款	535,687,786.60	公司为该借款提供 2.36 亿元连带责任保证
长期借款	1,011,891,034.96	
长期借款	1,203,692,994.93	本公司为该借款提供 8 亿元连带责任保证
	1,828,000,000.00	
长期借款	540,700,695.08	
	160,933,405.77	
长期借款	832,348,505.43	上海世茂建设有限公司提供最高额 3.5 亿元保证； 许世坛提供 1.9 亿元连带责任保证
	586,000,000.00	本公司为该借款提供 2 亿元连带责任保证
长期借款	995,109,342.07	
长期借款	720,000,000.00	昆山世茂华东商城开发有限公司同时以其预期经营收入提供质押
长期借款	1,532,074,950.51	
长期借款合计		

18、短期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	1,308,000,000.00	70,000,000.00
保证借款	90,000,000.00	273,000,000.00
信托借款	-	1,111,880,000.00
委托借款	690,000,000.00	-
抵押借款	400,000,000.00	-
合计	2,488,000,000.00	1,454,880,000.00

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	年初余额
商业承兑汇票	21,871,600.00	-
银行承兑汇票	38,220,000.00	1,200,000.00
合计	60,091,600.00	1,200,000.00

期末应付票据余额中于下一会计期间将到期的金额 60,091,600.00 元。

20、应付账款

项目	期末余额	年初余额
余额	4,504,337,187.70	2,685,577,092.53
其中：账龄超过 1 年的余额	921,487,535.34	366,678,927.62

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。

本报告期末应付关联企业款项情况本附注六/5/(7)披露。

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

项目	期末余额	年初余额
预收售楼款	4,357,230,088.07	2,659,557,555.16
其他	8,357,698.59	58,362,640.13
合计	<u>4,365,587,786.66</u>	<u>2,717,920,195.29</u>
其中：账龄超过 1 年的余额	346,936,718.69	77,773,774.42

本报告期末账龄超过 1 年的余额主要为业主购房款。

(2) 预收售楼款说明

项目名称	期末余额	年初余额	竣工时间	预售比例
苏州新里程木渎项目	116,807,987.00	-	2014 年	28.56%
苏州世茂运河城二期项目	244,820,397.00	366,361,372.80	2013 年-2015 年	84.86%
上海新体验爱丁堡小镇项目	12,609,030.00	-	2013 年	93.13%
徐州世茂广场项目	1,836,156.00	45,208,175.00	2012 年-2013 年	85.53%
南京世茂外滩新城二期项目	347,139,105.00	551,709,400.00	2013 年-2015 年	80.80%
青岛世奥项目	1,137,159,949.00	-	2014 年	94.46%
青岛胶南世茂诺沙湾项目	830,161,402.00	337,923,247.00	2014 年	89.41%
青岛胶南世茂国际中心项目	6,243,571.00	-	2014 年	27.23%
常熟世茂世纪中心项目	168,094,902.07	576,233,211.00	2013 年-2014 年	98.61%
济南世茂国际广场项目	346,043,988.00	489,308,824.70	2013 年-2014 年	58.44%
武汉蔡甸项目	114,877,946.00	84,619,790.00	2014 年	50.95%
常州世茂广场项目	32,977,442.00	-	2014 年	14.68%
绍兴迪荡新城 A1 地块项目	-	6,736,718.66	2011 年	-
杭州世茂广场 A 地块	-	4,813,444.00	2011 年	-
天津世茂悦府项目	447,699,253.00	196,643,372.00	2014 年	56.54%
石狮世茂房地产项目	266,157,113.00	-	2015 年	6.91%
石狮世茂新城项目	<u>284,601,847.00</u>	-	2014 年	3.98%
合计	<u>4,357,230,088.07</u>	<u>2,659,557,555.16</u>		

(3) 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；

(4) 本报告期末预收关联企业款项情况本附注六/5/(7)披露。

22、应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	10,677,374.43	251,857,849.98	247,830,191.29	14,705,033.12

职工福利费	-	5,717,235.49	5,717,235.49	-
社会保险费	959,790.39	42,474,020.69	41,707,178.26	1,726,632.82
其中：医疗保险费	279,688.82	12,620,338.16	12,533,669.24	366,357.74
基本养老保险费	586,170.29	25,882,989.57	25,275,763.41	1,193,396.45
失业保险费	39,561.68	2,079,459.27	1,987,469.09	131,551.86
工伤保险费	27,650.63	884,420.93	894,393.04	17,678.52
生育保险费	26,718.97	1,006,812.76	1,015,883.48	17,648.25
住房公积金	99,817.43	14,167,588.75	14,159,037.55	108,368.63
工会经费	32,553.86	1,399,690.87	1,334,699.39	97,545.34
职工教育经费	6,955.96	978,616.29	978,763.21	6,809.04
其他	=	<u>256,745.08</u>	<u>256,745.08</u>	=
合计	<u>11,776,492.07</u>	<u>316,851,747.15</u>	<u>311,983,850.27</u>	<u>16,644,388.95</u>

23、应交税费

项目	期末余额	年初余额
企业所得税	613,099,713.96	445,742,124.28
增值税	24,511,717.62	2,413,247.37
营业税	-32,337,558.40	-49,904,691.95
城市建设维护税	1,382,762.91	-2,262,039.99
教育费附加	2,184,053.02	-2,628,824.61
个人所得税	1,703,286.68	1,502,709.09
土地增值税	-50,185,331.98	160,757,576.64
土地使用税	4,023,613.72	4,310,084.80
房产税	1,331,209.39	292,001.59
其他	<u>2,004,961.22</u>	<u>657,978.97</u>
合计	<u>567,718,428.14</u>	<u>560,880,166.19</u>

24、应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	19,524,019.25	44,649,298.50
短期借款应付利息	<u>21,536,483.32</u>	<u>7,529,914.58</u>
合计	<u>41,060,502.57</u>	<u>52,179,213.08</u>

25、应付股利

<u>单位名称</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
Peak Gain International Limited	139,500,000.00	89,280,000.00
上海世茂企业发展有限公司	59,882,368.50	38,324,715.84
上海世茂投资管理有限公司	<u>18,000,000.00</u>	<u>11,520,000.00</u>
合计	<u>217,382,368.50</u>	<u>139,124,715.84</u>

26、其他应付款

(1) 其他应付款类别

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>年初余额</u>
余额	11,159,763,044.48	5,757,712,387.97
其中：账龄超过 1 年的余额	2,420,547,491.39	1,961,886,350.48

(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>年初余额</u>
Peak Gain International Limited	1,033,185.06	1,033,185.06

本报告期末其他应付关联企业款项情况本附注六/5/(7)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	5,374,089,226.22	往来款
上海世茂建设有限公司	846,216,000.71	往来款
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	786,628,490.32	往来款
预提土地增值税	659,193,524.58	预提土地增值税
珠海横琴瑞尚股权投资合伙企业(有限合伙)	580,000,000.00	往来款

27、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

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>年初余额</u>
一年内到期的长期借款	1,768,350,000.00	2,684,319,000.00

(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	年初余额
质押借款	500,000,000.00	61,000,000.00
抵押借款	653,900,000.00	1,529,550,000.00
保证借款	-	83,800,000.00
信托借款	614,450,000.00	1,009,969,000.00
合计	1,768,350,000.00	2,684,319,000.00

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 1 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	期末余额
第一名	2013/1/1	2014/11/14	人民币	500,000,000.00
第二名	2012/12/24	2014/12/29	人民币	500,000,000.00
第三名	2013/1/1	2014/3/15	人民币	497,450,000.00
第四名	2013/9/3	2014/9/21	人民币	100,000,000.00
第五名	2013/3/28	2014/12/31	人民币	90,500,000.00
合计				1,687,950,000.00

28、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	180,000,000.00	813,054,560.77
抵押借款	4,617,100,000.00	3,144,950,000.00
保证借款	28,000,000.00	49,800,000.00
信托借款	1,623,000,000.00	1,017,450,000.00
委托借款	275,000,000.00	275,000,000.00
合计	6,723,100,000.00	5,300,254,560.77

(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	期末余额
第一位	2013/9/3	2019/9/2	人民币	1,300,000,000.00
第二位	2013/3/28	2023/3/11	人民币	920,500,000.00
第三位	2012/12/24	2015/12/23	人民币	650,000,000.00

第四位	2013/04/28	2016/03/01	人民币	640,000,000.00
第五位	2013/6/26	2016/6/26	人民币	<u>400,000,000.00</u>
合计				<u>3,910,500,000.00</u>

29、股本

项目	年初余额	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

30、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	2,974,162,279.17	-	-	2,974,162,279.17
其他资本公积	240,355,340.61	28,955,199.92	-	269,310,540.53
一可供出售金融资产公允价值变动(注 1)				
其他资本公积	3,247,288,416.10	242,652,524.94	175,076,790.69	3,314,864,150.35
一投资性房地产转换公允价值变动差额(注 2)				
其他资本公积-股权投资准备(注 3)	488,744,436.63	3,565,853.02	-	492,310,289.65
其他资本公积-股权激励(注 4)	=	<u>2,276,500.00</u>	=	<u>2,276,500.00</u>
合计	<u>6,950,550,472.51</u>	<u>277,450,077.88</u>	<u>175,076,790.69</u>	<u>7,052,923,759.70</u>

注 1：可供出售金融资产(主要系海通证券股份有限公司流通股)按期末市值调整账面价值，本期增加资本公积 28,955,199.92 元。

注 2：资本公积本期增加 242,652,524.94 元，其中，主要包括：

投资性房地产项目	金额
上海新体验纳米魔幻城	185,102,660.55
济南世茂商业	34,535,300.21
武汉世茂嘉年华商业中心	9,384,576.64
徐州世茂商业	<u>9,713,304.80</u>
其他	<u>3,916,682.74</u>
合计	<u>242,652,524.94</u>

资本公积本期减少 175,076,790.69 元系杭州世茂世纪置业有限公司本期不再纳入合并报表范围。

注 3：资本公积本期增加系权益法核算之福建世茂新里程投资发展有限公司资本公积变动。

注 4：资本公积本期增加主要系股权激励计划授予的股票期权形成的。

31、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	264,852,895.44	3,781,164.70	-	268,634,060.14

32、未分配利润

项目	发生数	提取或分配比例
调整前上年期末未分配利润	4,164,896,625.11	-
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	4,164,896,625.11	-
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	1,643,190,122.43	-
减: 提取法定盈余公积	3,781,164.70	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	105,353,580.42	-
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-	-
期末未分配利润	5,698,952,002.42	-

2014 年 3 月 19 日经公司第六届董事会第十九次会议通过了 2013 年度利润分配预案:

2013 年度母公司净利润 37,811,646.98 元, 连同母公司上年度可供股东分配的利润为 397,794,786.24 元, 扣除公允价值变动形成的收益 15,600,000.00 元和提取的法定盈余公积 3,781,164.70 元及已宣告分配的股利 105,353,580.42 元, 本年度末实际可供股东分配的利润为 310,871,688.10 元。

根据公司经营及未来房地产项目发展情况, 为回报公司股东, 公司制定了《2013 年度利润分配预案》: 以截止 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,170,595,338 股为基数, 向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.5 元(含税), 合计派发 175,589,300.70 元, 剩余未分配利润结转至下一年度; 本次公司不进行资本公积金转增股本。

上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

33、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	10,153,469,910.41	6,785,982,434.51
营业成本	5,908,973,764.04	3,918,056,825.03

(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	9,691,150,269.84	5,726,886,713.85	6,075,901,618.99	3,431,750,542.04
其他	<u>462,319,640.57</u>	<u>182,087,050.19</u>	<u>710,080,815.52</u>	<u>486,306,282.99</u>
合计	<u>10,153,469,910.4</u>	<u>5,908,973,764.04</u>	<u>6,785,982,434.51</u>	<u>3,918,056,825.03</u>
	<u>1</u>			

(3) 主营业务(分项目)

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
住宅销售	3,042,179,509.90	1,796,345,084.53	2,032,964,408.00	1,323,415,868.24
商业地产销售	6,335,698,898.00	3,878,863,519.03	3,740,501,812.96	2,085,567,006.00
房地产租赁	313,271,861.94	51,678,110.29	302,435,398.03	22,767,667.80
百货业务	90,346,039.19	79,478,303.48	141,210,838.37	123,808,008.30
电影院业务	148,064,200.24	64,854,991.40	103,020,523.76	49,117,424.84
建造配套业务	-	-	276,512,909.88	244,856,018.64
酒店服务业务	97,732,902.97	34,387,371.78	101,791,926.30	37,780,226.99
物业管理	89,630,192.79	-	56,065,889.54	29,571,522.58
其他	<u>36,546,305.38</u>	<u>3,366,383.53</u>	<u>31,478,727.67</u>	<u>1,173,081.64</u>
合计	<u>10,153,469,910.4</u>	<u>5,908,973,764.04</u>	<u>6,785,982,434.51</u>	<u>3,918,056,825.03</u>
	<u>1</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	8,219,917,632.54	4,714,164,876.02	6,169,296,660.79	3,550,869,328.51
华北地区	1,330,890,152.14	645,862,922.11	250,791,481.72	66,176,096.16
东北地区	543,446,505.94	533,855,342.32	50,211,818.81	7,570,747.76
华中地区	26,422,886.21	651,426.10	311,884,699.00	291,168,028.34
西南地区	<u>32,792,733.58</u>	<u>14,439,197.49</u>	<u>3,797,774.19</u>	<u>2,272,624.26</u>
合计	<u>10,153,469,910.4</u>	<u>5,908,973,764.04</u>	<u>6,785,982,434.51</u>	<u>3,918,056,825.03</u>
	<u>1</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	185,339,931.00	1.83%

34、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	511,068,586.99	338,170,169.14	应税收入的 5%
土地增值税	473,733,548.52	213,180,030.81	按土地增值率超率累进
城市维护建设税	34,715,173.86	26,685,952.37	流转税额的 7%
教育费附加	27,670,004.42	18,942,456.28	流转税额的 3%
其他	<u>18,641,953.19</u>	<u>12,845,679.06</u>	
合计	<u>1,065,829,266.98</u>	<u>609,824,287.66</u>	

35、销售费用

项目	本期发生数	上期发生数
职工薪酬	67,207,308.45	62,418,911.15
行政	120,501,197.90	99,694,650.04
折旧与摊销	6,945,022.47	7,405,537.41
营销及企划费	207,032,190.47	149,776,783.71
物业管理费	94,506,320.86	105,131,452.18
其他	<u>3,341,656.84</u>	<u>5,691,441.04</u>
合计	<u>499,533,696.99</u>	<u>430,118,775.53</u>

36、管理费用

项目	本期发生数	上期发生数
职工薪酬	207,900,630.42	167,426,048.01
行政	168,448,164.34	117,022,989.48
税费	44,780,857.36	40,006,965.21
折旧与摊销	118,567,767.07	98,650,950.38
其他	<u>11,428,969.61</u>	<u>39,296,169.52</u>
合计	<u>551,126,388.80</u>	<u>462,403,122.60</u>

37、财务费用

项目	本期发生数	上期发生数
银行存款利息收入	-24,902,614.41	-37,592,608.13
金融机构贷款利息支出	67,220,227.45	80,920,452.55
融资咨询费用	14,461,025.40	37,198,022.00
手续费	4,457,700.62	3,779,783.04
汇兑损益	<u>5,503,370.22</u>	<u>-82,763.46</u>
合计	<u>66,739,709.28</u>	<u>84,222,886.00</u>

38、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	312,600,000.00	291,200,000.00

39、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	-14,661,051.55	-1,677,954.57
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	4,329,749.52	5,412,186.90
处置长期股权投资产生的投资收益	8,191,921.21	228,696,178.22
其他	=	<u>2,634,535.35</u>
合计	<u>-2,139,380.82</u>	<u>235,064,945.90</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>
无锡世茂新发展置业有限公司	-6,470,680.95	-1,084,240.67
绍兴世茂投资发展有限公司	550,134.34	-262,609.96
福建世茂新里程投资发展有限公司	-8,689,253.95	-331,103.94
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	-50,941.31	-
上海茂沁投资管理有限公司	<u>-309.68</u>	=
合计	<u>-14,661,051.55</u>	<u>-1,677,954.57</u>

40、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	22,995,695.52	8,063,812.26

41、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	84,800.18	53,226.13	84,800.18
其中：固定资产处置利得	84,800.18	53,226.13	84,800.18
违约金收入	2,388,355.13	5,461,619.18	2,388,355.13
政府补助	70,760,530.79	80,312,341.40	70,760,530.79
罚款收入	1,385,721.23	-	1,385,721.23
赔款收入	910,197.57	-	910,197.57
其他	<u>3,040,904.24</u>	<u>775,735.65</u>	<u>3,040,904.24</u>
合计	<u>78,570,509.14</u>	<u>86,602,922.36</u>	<u>78,570,509.14</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	69,619,330.79	79,112,341.40	政府扶持基金
楼宇补贴款	1,141,200.00	1,200,000.00	北京市朝阳区政府 《关于促进楼宇经济发展的奖 励办法(试行)》
合计	70,760,530.79	80,312,341.40	

42、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	549,319.21	364,262.51	549,319.21
其中：固定资产处置损失	549,319.21	364,262.51	549,319.21
对外捐赠	-	20,000.00	-
滞纳金	1,131,736.64	2,032,317.30	1,131,736.64
赔偿款	4,531,733.24	2,686,056.44	4,531,733.24
其他	546,542.49	365,933.00	546,542.49
合计	6,759,331.58	5,468,569.25	6,759,331.58

43、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	645,240,966.05	496,305,791.75
递延所得税调整	-96,097,595.39	-16,645,320.02
合计	549,143,370.66	479,660,471.73

44、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 为年初股份总数；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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

报告期内发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期末的基本每股收益时，应把该股份视同在合并年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年初即已发行在外的普

通股处理。计算报告期末扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份从合并日起次月进行加权。计算比较期间扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份不予加权计算(权重为零)。

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

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

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

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

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

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的年初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期年初起进行加权；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年初起进行加权；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)。

45、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	38,606,933.22	102,470,738.64
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	9,651,733.30	25,617,684.66
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	<u>28,955,199.92</u>	<u>76,853,053.98</u>

项目	本期发生数	上期发生数
(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	3,565,853.02	488,744,436.63
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>3,565,853.02</u>	<u>488,744,436.63</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	5,082,873.84	100,716.64
减: 处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	<u>5,082,873.84</u>	<u>100,716.64</u>
(5) 其他	104,399,551.03	681,093,463.39
减: 由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	25,530,762.76	202,899,253.37
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	<u>78,868,788.27</u>	<u>478,194,210.02</u>
合计	<u>116,472,715.05</u>	<u>1,043,892,417.27</u>

46、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	本期发生数
各项保证金及押金	567,031,200.00
往来款	8,739,538,849.12
政府奖励款及补贴收入	70,802,405.88
利息收入	24,902,614.41
其他	<u>37,776,651.72</u>
合计	<u>9,440,051,721.13</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数
各项保证金及押金	577,322,770.38
销售费用及管理费用	587,416,316.89
往来款	2,536,880,255.91
其他	<u>38,051,001.74</u>
合计	<u>3,739,670,344.92</u>

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生数
----	-------

融资咨询费等 26,131,466.89

47、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量信息

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	1,871,399,814.88	1,401,031,552.71
加：资产减值准备	22,995,695.52	8,063,812.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	74,455,537.10	64,784,731.53
无形资产摊销	10,296,639.16	10,284,306.02
长期待摊费用摊销	37,291,223.88	27,695,675.01
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)	464,519.03	311,036.38
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-312,600,000.00	-291,200,000.00
财务费用(收益以“－”号填列)	81,681,252.85	118,035,711.09
投资损失(收益以“－”号填列)	2,139,380.82	-235,064,945.90
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-228,232,556.30	-173,554,398.60
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	132,134,960.91	156,909,078.58
存货的减少(增加以“－”号填列)	-5,769,886,736.34	-4,780,972,085.54
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	1,528,656,285.37	-1,110,534,413.73
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	5,047,391,330.06	6,551,723,489.49
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	2,498,187,346.94	1,747,513,549.30
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	5,418,528,600.84	4,733,739,283.06
减：现金的年初余额	4,733,739,283.06	5,015,390,584.92
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	684,789,317.78	-281,651,301.86

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生数	上期发生数
① 取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1) 取得子公司及其他营业单位的价格	-	4,850,000.00

项目	本期发生数	上期发生数
2) 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	4,850,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	185.78
3) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	4,849,814.22
4) 取得子公司的净资产	-	4,765,057.56
流动资产	-	4,765,057.56
非流动资产	-	-
流动负债	-	-
非流动负债	-	-

② 处置子公司及其他营业单位的有关信息：

1) 处置子公司及其他营业单位的价格	-	-
2) 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	50,000,000.00	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	36,876,616.45	206,629,154.14
3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	13,123,383.55	-206,629,154.14
4) 处置子公司的净资产	872,599,092.95	3,266,657,455.67
流动资产	1,332,499,119.62	3,554,011,712.71
非流动资产	428,074,141.73	2,227,066,683.68
流动负债	449,615,238.17	1,229,928,977.51
非流动负债	438,358,930.23	1,284,491,963.21

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
① 现金	5,418,528,600.84	4,733,739,283.06
其中：库存现金	2,191,350.07	2,184,928.14
可随时用于支付的银行存款	5,400,674,316.52	4,721,405,146.17
可随时用于支付的其他货币资金	15,662,934.25	10,149,208.75
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	5,418,528,600.84	4,733,739,283.06

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
世茂房地产控股有限公司	母公司	外国企业	开曼群岛	房地产开发及投资
Peak Gain International Limited	母公司	外国企业	英属维京群岛	投资

(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 业表决权比例	本企业 最终控制方	注册资本
世茂房地产控股有限公司(注 2)	64.22%	74.26%	是	3,472,571,464.00 股， 每股面值 0.10 港币
Peak Gain International Limited(注 1)	47.67%	47.67%	否	1 股 1 美元普通股

本企业的母公司情况的说明：

注 1：Peak Gain International Limited 持有公司 47.67%股份，是公司的控股股东。

注 2：世茂房地产控股有限公司通过其全资子公司 Peak Gain International Limited、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 64.22%的股份，是公司的法人实际控制人。

注 3：许荣茂先生持有世茂房地产控股有限公司 64.47%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	非全资子公司	有限责任公司(中外合资)	福建省厦门市	许世坛
南京世茂房地产开发有限公司	非全资子公司	有限责任公司(中外合资)	江苏省南京市	许荣茂
上海世堃贸易有限公司	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	有限责任公司	江苏省昆山市	许薇薇
牡丹江茂源贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司 (自然人控股或控股的法人独资)	黑龙江省绥芬河市	李俊杰
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
苏州世茂商业物业管理有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)私营	江苏省苏州市	李俊杰
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	全资子公司	有限责任(法人独资)	辽宁省沈阳市	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	非全资子公司	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	非全资子公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省大连市	李俊杰
大连旭辉投资有限公司	非全资子公司	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	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省大连市	许薇薇
大连伟创投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省大连市	宋 垚
大连嘉实投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省大连市	许薇薇

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表
济南世茂置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	山东省济南市	许薇薇
青岛世奥投资发展有限公司	非全资子公司	有限责任公司	山东省青岛市	许荣茂
常熟世茂商业经营有限公司	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	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	湖北省武汉市	许薇薇
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	全资子公司	有限公司	香港	无
荣帆有限公司	全资子公司	有限公司	香港	无
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
芜湖世茂新世纪商业管理有限公司	全资子公司	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	陈宏伟
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 蕤
世茂影院投资发展有限公司	非全资子公司	有限责任公司(国内合资)	上海市	刘 明
绍兴世茂影院管理有限公司	非全资子公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省绍兴市	刘 明
苏州世茂影院管理有限公司	非全资子公司	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	非全资子公司	有限公司(法人独资)内资	江苏省苏州市	刘 明
烟台世茂影院管理公司	非全资子公司	有限责任公司(法人独资)	山东省烟台市	刘 明
上海世茂世天投资有限公司	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	许 轶
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	许 轶
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	非全资子公司	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	非全资子公司	有限责任公司(法人独资)	黑龙江省牡丹江市	胥传雯
牡丹江雅商建材贸易有限公司	非全资子公司	其他有限责任公司	黑龙江省牡丹江市	许薇薇
青岛海茂基础工程有限公司	非全资子公司	有限责任公司(中外合资)	山东省青岛市	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
北京同沐房地产开发有限公司	全资子公司	其他有限责任公司	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	非全资子公司	有限责任公司(法人独资)内资	江苏省徐州市	刘 明
牡丹江智和房地产投资咨询有限公司	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
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	非全资子公司	有限责任公司 (外商投资企业法人独资)	福建省福州市	刘 明

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表
沈阳世茂影院管理有限公司	非全资子公司	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	许 轶
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	许 轶
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	李俊杰
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	李俊杰
南京世茂新里程置业有限公司	非全资子公司	有限责任公司(中外合资)	江苏省南京市	许荣茂
上海世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	非全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	刘 明
上海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	李俊杰
上海懿修贸易有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	许广怡
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	李俊杰
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	李俊杰
北京铂信天汇贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	北京市	许广怡
咸阳世茂影院管理有限公司	非全资子公司	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	非全资子公司	有限责任公司(法人独资)	重庆市	刘 明
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
欣元有限公司	全资子公司	有限公司	香港	无
上海沁珏投资管理有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	上海市	李俊杰
昆明世茂影院有限公司	非全资子公司	有限责任公司(法人独资)	云南省昆明市	刘 明
北京翼达九州数字电影院线有限公司	非全资子公司	有限责任公司(法人独资)	北京市	刘 明
绍兴世茂世天科技信息咨询有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省绍兴市	许 轶
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	全资子公司	有限责任公司	黑龙江省牡丹江市	胥传雯
南昌世茂商业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)	江西省南昌市	陈宏伟
苏州世茂新里程置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	江苏省苏州市	许薇薇
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	江苏省苏州市	许薇薇
上海世茂文化传媒有限公司	非全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	徐 逸
宁波鼎峰房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司 (外商投资企业法人独资)	浙江省宁波市	许薇薇
宁波世茂理想置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省宁波市	许薇薇
宁波世茂新腾飞置业有限公司	全资子公司	有限责任公司 (外商投资企业法人独资)	浙江省宁波市	许薇薇
常熟世茂新纪元置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	江苏省常熟市	许薇薇
济南世茂商业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	山东省济南市	陈宏伟
济南世茂影院管理有限公司	非全资子公司	有限责任公司(法人独资)	山东省济南市	刘 明
北京世茂星辰企业管理有限公司	非全资子公司	有限责任公司(法人独资)	北京市	刘 明

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表
山西铂信天汇贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)	山西省太原市	许广怡
南昌世茂影院管理有限公司	非全资子公司	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)	江西省南昌市	刘 明
洛阳世茂影院有限公司	非全资子公司	一人有限责任公司	河南省洛阳市	刘 明
贵阳世茂影院管理有限公司	非全资子公司	有限责任公司 (自然人投资或控股的法人独资)	贵州省贵阳市	刘 明
南昌世天教育咨询有限公司	全资子公司	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)	江西省南昌市	许 轶
石狮世茂房地产开发有限公司	非全资子公司	有限责任公司(国内合资)	福建省石狮市	许世坛
石狮世茂新城房地产开发有限公司	非全资子公司	有限责任公司(国内合资)	福建省石狮市	许世坛
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	非全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	福建省石狮市	许世坛

(续上表)

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
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
牡丹江茂源贸易有限公司	建材销售	2,000 万元	100%	100%	67291768-X
世茂物业管理有限公司	物业管理	8,000 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
苏州世茂商业物业管理有限公司	商业运营	1,000 万元	100%	100%	68299751-3
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	商业运营	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
济南世茂置业有限公司	房地产开发	146,000 万元	100%	100%	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
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
芜湖世茂新世纪商业管理有限公司	商业运营	3,000 万元	100%	100%	55455761-X

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
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	66.67%	66.67%	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	66.67%	66.67%	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	66.67%	66.67%	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	66.67%	66.67%	56292393-1
烟台世茂影院管理公司	电影放映及影院管理	900 万元	66.67%	66.67%	56252669-6
上海世茂世天投资有限公司	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
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	1,000 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
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
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
北京同沐房地产开发有限公司	房地产开发	150,000 万元	100%	100%	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	66.67%	66.67%	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	66.67%	66.67%	57472451-8
沈阳世茂影院管理有限公司	电影放映及影院管理	900 万元	66.67%	66.67%	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
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	电影放映及影院管理	900 万元	66.67%	66.67%	58520296-9
上海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

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
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	电影放映及影院管理	900 万元	66.67%	66.67%	58698597-7
重庆世茂影院管理有限公司	电影放映及影院管理	900 万元	66.67%	66.67%	58891167-2
意新有限公司	投资管理和咨询	美元 1 元	100%	100%	无
欣择有限公司	投资管理和咨询	美元 1 元	100%	100%	无
欣元有限公司	投资管理和咨询	美元 1 元	100%	100%	无
上海沁珏投资管理有限公司	投资管理	100 万元	100%	100%	05124064-5
昆明世茂影院有限公司	电影放映及影院管理	900 万元	66.67%	66.67%	05220105-8
北京翼达九州数字电影院线有限公司	电影发行	500 万元	66.67%	66.67%	57121569-7
绍兴世茂世天科技信息咨询有限公司	信息咨询	300 万元	100%	100%	59852283-0
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	房地产投资咨询	50 万元	100%	100%	05286937-3
南昌世茂商业管理有限公司	商业运营	50 万元	100%	100%	05884513-7
苏州世茂新里程置业有限公司	房地产开发	52,000 万元	100%	100%	06024487-5
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	房地产开发	80,000 万元	100%	100%	08153381-x
上海世茂文化传媒有限公司	广播电视节目制作 发行以及信息咨询	2,000 万元	66.67%	66.67%	08410573-0
宁波鼎峰房地产开发有限公司	房地产开发	5,000 万元	100%	100%	07494746-7
宁波世茂理想置业有限公司	房地产开发	35,000 万元	100%	100%	06293711-4
宁波世茂新腾飞置业有限公司	房地产开发	12,385 万元	100%	100%	06664952-3
常熟世茂新纪元置业有限公司	房地产开发	60,000 万元	100%	100%	07822529-3
济南世茂商业管理有限公司	商业运营	200 万元	100%	100%	06902546-8
济南世茂影院管理有限公司	电影放映及影院管理	900 万元	66.67%	66.67%	07618341-3
北京世茂星辰企业管理有限公司	投资管理	900 万元	66.67%	66.67%	07172553-5
山西铂信天汇贸易有限公司	销售百货	110 万元	100%	100%	08373970-7
南昌世茂影院管理有限公司	电影放映及影院管理	900 万元	66.67%	66.67%	07687449-2
洛阳世茂影院有限公司	电影放映及影院管理	900 万元	66.67%	66.67%	07682057-4
贵阳世茂影院管理有限公司	电影放映及影院管理	1,500 万元	66.67%	66.67%	06308492-6
南昌世天教育咨询有限公司	信息咨询	100 万元	100%	100%	07689539-x
石狮世茂房地产开发有限公司	房地产开发	63,900 万元	35.91%	35.91%	06877005-2
石狮世茂新城房地产开发有限公司	房地产开发	78,100 万元	35.91%	35.91%	06877013-2
石狮世茂新里程房地产开发有限公司	房地产开发	2,000 万元	51.00%	51.00%	08434229-3

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
合营企业				
绍兴世茂投资发展有限公司	有限责任公司	浙江省绍兴市	许薇薇	房地产开发
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
上海茂沁投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	许薇薇	投资管理
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	有限公司(自然人控股)	江苏省苏州市	许薇薇	房地产开发

联营企业

无锡世茂新发展置业有限公司	有限责任公司	无锡	许薇薇	房地产业
---------------	--------	----	-----	------

(续上表)

<u>被投资单位名称</u>	<u>注册资本</u>	<u>本企业持股比例</u>	<u>本企业在被投</u> <u>资</u> <u>单位表决权比</u> <u>例</u>	<u>关联关系</u>	<u>组织机构代码</u>
----------------	-------------	----------------	--	-------------	---------------

合营企业

绍兴世茂投资发展有限公司	42,345.7740 万	93.79%	93.79%	合营企业	66392795-8
福建世茂新里程投资发展有限公司	186,700 万	49.40%	49.40%	合营企业	69301531-9
上海茂沁投资管理有限公司	10,000 万	49%	49%	合营企业	08413019-4
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	200,000 万	40%	40%	合营企业	07991105-X

联营企业

无锡世茂新发展置业有限公司	10,200 万	48%	48%	联营企业	69785362-7
---------------	----------	-----	-----	------	------------

4、本企业的其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>	<u>组织机构代码</u>
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	70325417-0
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
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	79833369-8
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
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
常熟世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	76912295-5
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	79701307-8
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
Peak Castle Assets Limited	同受一方控制	不适用
Perfect Zone International Limited	同受一方控制	不适用
Prime Master Holding Limited	同受一方控制	不适用

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海世茂南京物业服务有限公司	同受一方控制	78057147-9
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	同受一方控制	58778618-7
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	同受一方控制	60004755-8
绍兴世茂新置业发展有限公司	同受一方控制	66392798-2
大连世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	55497944-1
青岛世奥房地产开发公司	同受一方控制	73352021-4
上海世茂酒店管理有限公司	同受一方控制	68554443-X
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	79317822-X
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	同受一方控制	77456091-7
武汉世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	55196591-7
烟台世茂置业有限公司	同受一方控制	79246733-7
绍兴世茂投资发展有限公司	合营企业	66392795—8
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	69785362—7
南昌世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	56380000-1
上海逸景园林景观工程有限公司	同受一方控制	69419118-9
Peak Gain International Limited	同受一方控制	不适用
福建世茂新里程投资发展有限公司	合营企业	69301531—9
上海茂沁投资管理有限公司	合营企业	08413019-4
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制	79096226-2
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	合营企业	55403777-x
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营企业	07991105-x
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	79189591—1
世茂香港房地产投资管理顾问有限公司	同受一方控制	不适用
大连世茂嘉年华置业有限公司	同受一方控制	69143141-5
大连世茂金渤海投资有限公司	同受一方控制	68709302-x
泉州世茂新领域置业有限公司	同受一方控制	57095514-0
泉州世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	57095513-2
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制	不适用
Vast Union Investments Limited	同受一方控制	不适用
上海世茂庄园置业有限公司世茂佘山艾美酒店分公司	同受一方控制	77578454-1
珠海横琴瑞尚股权投资合伙企业(有限合伙)	公司重要子公司之股东	07788752-7

5、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

上海世茂南京物业服务有限公司	接受劳务	822,958.56	7,183,928.26
上海世茂庄园置业有限公司世茂佘山艾美酒店分公司	接受劳务	176,200.00	-
上海世源建材贸易有限公司	采购商品	1,369,900.00	-
上海逸景园林景观工程有限公司	采购商品	19,264,023.00	-
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	采购购物卡	21,300.00	-

(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
福建世茂新里程投资发展有限公司	提供劳务	3,911,294.50	27,926,551.78
牡丹江睿智营销企划有限公司	提供劳务	-	342,368.55
牡丹江睿智营销企划有限公司	出售商品	646,721.37	232,496.79
绍兴世茂置业有限公司	出售商品	350,480.50	107,725.00
无锡世茂新发展置业有限公司	提供劳务	2,579,873.18	117,625.88
无锡世茂新发展置业有限公司	资金占用费	3,686,249.42	3,923,930.40
徐州世茂新城房地产开发有限公司	出售商品	-	660.00
烟台世茂置业有限公司	出售商品	-	26,800.00
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	出售资产	-	335,000,000.00
绍兴世茂投资发展有限公司	出售商品	5,000.00	-
福建世茂新里程投资发展有限公司	出售商品	305,328.21	-
沈阳世茂新发展置业有限公司	提供劳务	535,990.25	-
南昌世茂新发展置业有限公司	提供劳务	9,990,138.00	-

(3) 公司关联承租业务情况表

<u>出租方名称</u>	<u>承租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	<u>租赁起始日</u>	<u>租赁终止日</u>	<u>租赁收益</u> <u>定价依据</u>	<u>年度确认的</u> <u>租赁收益</u>
绍兴世茂投资发展有限公司	绍兴世茂儿童玩具有限公司	绍兴世茂广场	2013/1/1	2013/12/31	租赁协议	446,721.20
绍兴世茂投资发展有限公司	绍兴世茂世天科技信息咨询有限公司	绍兴世茂广场	2013/1/1	2013/12/31	租赁协议	59,061.02
绍兴世茂投资发展有限公司	绍兴世茂影院管理有限公司	绍兴世茂广场	2013/1/1	2013/12/31	租赁协议	1,842,631.95
烟台世茂置业有限公司	烟台世茂百货有限公司	烟台世茂广场	2013/1/1	2013/12/31	租赁协议	1,731,737.28
南昌世茂新发展置业有限公司	南昌世茂影院管理有限公司	南昌世茂广场	2013/11/1	2013/12/31	租赁协议	53,151.31

(4) 公司关联出租业务情况表

<u>出租方名称</u>	<u>承租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	<u>租赁起始日</u>	<u>租赁终止日</u>	<u>租赁收益</u> <u>定价依据</u>	<u>年度确认的</u> <u>租赁收益</u>
北京茂悦盛欣 企业管理有限 公司	北京鹏丽花园 房地产发展有 限公司	世茂大厦	2013/1/1	2013/12/31	租赁协议	3,645,183.96

(5) 关联担保情况

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u> <u>(万元)</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已</u> <u>经履行完毕</u>
常州世茂房地产有限公司	南京世茂新里程 置业有限公司	34,000.00	2013/5/17	2019/5/17	否
上海世茂房地产有限公司	上海世茂股份 有限公司	7,000.00	2013/9/29	2014/9/28	否
上海世茂建设有限公司 许世坛	武汉世茂嘉年华 置业有限公司	14,000.00	2013/3/28	2018/1/26	否
上海世茂企业发展有限公司	上海世茂百货 有限公司	18,000.00	2013/9/30	2016/9/30	否
上海世茂企业发展有限公司	北京财富时代置 业有限公司	101,100.00	2013/3/28	2025/12/20	否
Peak Gain International Limited	牡丹江茂源贸易 有限公司	49,000.00	2013/7/10	2014/7/10	否
Peak Gain International Limited 上海世茂企业发展有限公司	上海世茂股份 有限公司	50,000.00	2012/11/15	2014/11/14	否

(6) 为关联方担保情况

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u> <u>(万元)</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已</u> <u>经履行完毕</u>
上海世茂股份有限公司	福建世茂新里程投资 发展有限公司	106,000.00	2012/8/31	2017/8/30	否

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。

(7) 关联方应收应付款项

<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>年初余额</u>
应收账款		
绍兴世茂置业有限公司	-	65,025.00

<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>年初余额</u>
预付账款		
厦门信诚建筑装饰有限公司	278,942.00	-
上海世茂南京物业服务有限公司	274,319.52	274,319.52
其他应收款		
绍兴世茂置业有限公司	-	1,545,465.69
绍兴世茂投资发展有限公司	7,406,877.12	-
无锡世茂新发展置业有限公司	277,407,100.52	481,317,501.00
应付账款		
上海世源建材贸易有限公司	126,907.00	742,694.75
牡丹江世拓建材贸易有限公司	-	144,643.50
厦门信诚建筑装饰有限公司	-	93,454.46
牡丹江睿智营销企划有限公司	-	2,287,270.00
绍兴世茂投资发展有限公司	-	61,110.01
南昌世茂新发展置业有限公司	53,151.31	-
上海逸景园林景观工程有限公司	19,264,023.00	-
预收账款		
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	224,975.25	2,582.41
其他应付款		
世茂房地产控股有限公司	190,135,834.30	240,137,304.30
牡丹江睿智营销企划有限公司	8,800,772.00	8,791,402.00
Peak Castle Assets Limited	16,629.58	16,629.58
世茂房地产控股(BVI)有限公司	48,484,413.90	-
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
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
绍兴世茂投资发展有限公司	-	373,016,998.91
绍兴世茂置业有限公司	1,215,448.51	-
绍兴世茂新置业发展有限公司	266,389.84	114,960.50
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	15,406,899.27	15,927,942.28
沈阳世茂新发展置业有限公司	23,486,954.25	15,701,685.25

<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>年初余额</u>
苏州世茂置业有限公司	17,655,209.52	17,759,159.52
芜湖世茂房地产开发有限公司	49,340,451.46	41,340,451.46
Prime Master Holding Limited	-	81,601.50
Perfect Zone International Limited	1,860,562.47	1,860,562.47
Vast Union Investments Limited	26,255,186.73	269,867.21
Peak Gain International Limited	1,033,185.06	1,033,185.06
青岛世奥房地产开发公司	12,695,738.75	12,695,738.75
上海世茂建设有限公司	846,216,000.71	124,467,047.49
常熟世茂房地产开发有限公司	-	162,441.60
烟台世茂置业有限公司	1,803,474.56	1,731,737.28
上海世茂酒店管理有限公司	2,124,804.50	2,124,804.50
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	8,010,000.00	8,010,000.00
武汉世茂新城房地产开发有限公司	-	21,704,422.00
北京鹏丽花园房地产发展有限公司	893,184.00	893,184.00
大连世茂新纪元置业有限公司	25,808,567.00	14,334,800.00
福建世茂新里程投资发展有限公司	5,374,089,226.22	3,453,928,372.82
上海茂沁投资管理有限公司	358,974,000.00	-
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	786,628,490.32	-
大连世茂嘉年华置业有限公司	42,123,382.00	-
大连世茂金渤海投资有限公司	27,000.00	-
泉州世茂新领域置业有限公司	106,760,000.00	-
泉州世茂新发展置业有限公司	73,995,480.00	-
绍兴世茂酒店投资管理有限公司	15,949,000.00	-
世茂香港房地产投资管理顾问有限公司	175,336.08	-
珠海横琴瑞尚股权投资合伙企业(有限合伙)	580,000,000.00	-

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	7,000.00 万元	无	无
苏州世茂新里程置业有限公司	银行借款	23,600.00 万元	无	无

项目	形成原因	相关金额	预计对财务状况的影响	获得补偿可能性
世茂影院投资发展有限公司	银行借款	2,800.00 万元	无	无
济南世茂置业有限公司	银行借款	80,000.00 万元	无	无
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	银行借款	50,000.00 万元	无	无
常州世茂新城房地产开发有限公司	银行借款	27,798.11 万元	无	无
北京财富时代置业有限公司	银行借款	20,000.00 万元	无	无
上海世茂影院管理有限公司	银行借款	2,000.00 万元	无	无
常熟世茂新发展置业有限公司	银行借款	21,600.00 万元	无	无
苏州世茂投资发展有限公司	银行借款	16,000.00 万元	无	无
天津茂悦投资有限公司	银行借款	19,000.00 万元	无	无
常州世茂新城房地产开发有限公司	购房者	3,363.00 万元	尚无法估计	可能
南京世茂房地产开发有限公司	购房者	48,671.58 万元	尚无法估计	可能
苏州世茂投资发展有限公司	购房者	8,076.55 万元	尚无法估计	可能
苏州世茂新里程置业有限公司	购房者	68.00 万元	尚无法估计	可能
徐州世茂置业有限公司	购房者	2,625.24 万元	尚无法估计	可能
昆山世茂房地产开发有限公司	购房者	546.71 万元	尚无法估计	可能
上海世茂新体验置业有限公司	购房者	32,166.30 万元	尚无法估计	可能
青岛世奥投资发展有限公司	购房者	27,163.66 万元	尚无法估计	可能
常熟世茂新发展置业有限公司	购房者	33,629.84 万元	尚无法估计	可能
济南世茂置业有限公司	购房者	29,205.45 万元	尚无法估计	可能
武汉嘉年华置业有限公司	购房者	25,479.22 万元	尚无法估计	可能
北京财富时代置业有限公司	购房者	2,733.91 万元	尚无法估计	可能
芜湖世茂新发展置业有限公司	购房者	14.00 万元	尚无法估计	可能
青岛世茂滨海置业有限公司	购房者	32,157.93 万元	尚无法估计	可能

(1) 为其他单位的银行借款提供担保的情况说明详见本附注五/17 借款情况的披露。

(2) 为其他单位的购房者提供担保的情况说明：

① 公司控股子公司常州世茂新城房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2013 年 12 月 31 日,常州世茂新城房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 3,363.00 万元。

② 公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2013 年 12 月 31 日,南京世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 48,671.58 万元。

- ③ 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。截止 2013 年 12 月 31 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 8,076.55 万元。
- ④ 公司控股子公司苏州世茂新里程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。截止 2013 年 12 月 31 日,苏州世茂新里程置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 68.00 万元。
- ⑤ 公司控股子公司徐州世茂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。截止 2013 年 12 月 31 日,徐州世茂置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 2,625.24 万元。
- ⑥ 公司控股子公司昆山世茂房地产开发有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2013 年 12 月 31 日,昆山世茂房地产开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 546.71 万元。
- ⑦ 公司控股子公司上海世茂新体验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。截止 2013 年 12 月 31 日,上海世茂新体验置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 32,166.30 万元。
- ⑧ 公司控股子公司青岛世奥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。截止 2013 年 12 月 31 日,青岛世奥投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 27,163.66 万元。
- ⑨ 公司控股子公司常熟世茂新发展置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2013 年 12 月 31 日,常熟世茂新发展置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 33,629.84 万元。
- ⑩ 公司控股子公司济南世茂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。截止 2013 年 12 月 31 日,济南世茂置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 29,205.45 万元。
- ⑪ 公司控股子公司武汉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。截止 2013 年 12 月 31 日,武汉嘉年华置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 25,479.22 万元。
- ⑫ 公司控股子公司北京财富时代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。截止 2013 年 12 月 31 日,北京财富时代置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 2,733.91 万元。
- ⑬ 公司控股子公司芜湖世茂新发展置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2013 年 12 月 31 日,芜湖世茂

新发展置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 14.00 万元。

⑭ 公司控股子公司青岛世茂滨海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。截止 2013 年 12 月 31 日,青岛世茂滨海置业有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 32,157.93 万元。

八、承诺事项

重大承诺事项

事项	金额
资本承诺(注 1)	759,534.18 万元
租赁承诺(注 2)	66,934.75 万元

注 1:截止 2013 年 12 月 31 日,公司及控股子公司已签订未支付之土地款项约为 759,534.18 万元。

注 2:截止 2013 年 12 月 31 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 66,934.75 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

(1) 本公司与上海大树投资控股集团有限公司于 2014 年 1 月 14 日签订了关于嘉兴世茂新世纪置业有限公司股权转让协议。协议约定上海大树投资控股集团有限公司拟以 164,533,914.95 元受让公司所持嘉兴世茂新世纪置业有限公司 70%股权,该交易已于 2014 年 1 月 17 日完成相关工商变更登记。

(2) 2014 年 1 月 28 日,本公司与光大集团签署了关于申银万国股份有限公司产权交易合同,股权受让价格为 11.9 亿元,上述投资事宜尚需中国证券监督管理委员会的批准。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2014 年 3 月日经公司第六届董事会第十九次会议通过了 2013 年度利润分配预案:

2013 年度母公司净利润 37,811,646.98 元,连同母公司上年度可供股东分配的利润为 397,794,786.24 元,扣除公允价值变动形成的收益 15,600,000.00 元和提取的法定盈余公积 3,781,164.70 元及已宣告分配的股利 105,353,580.42 元,本年度末实际可供股东分配的利润为 310,871,688.10 元。

根据公司经营及未来房地产项目发展情况,为回报公司股东,公司制定了《2013 年度利润分配

预案》：以截止 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,170,595,338 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.5 元(含税)，合计派发 175,589,300.70 元，剩余未分配利润结转至下一年度；本次公司不进行资本公积金转增股本。

上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

十、其他重要事项

1、以公允价值计量的资产和负债

项目	年初余额	本期增加	本期公允价值变动损益
金融资产			
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	-	-	-
2、衍生金融资产	-	-	-
3、可供出售金融资产	369,832,771.50		-
金融资产小计	369,832,771.50		=
投资性房地产	12,032,500,000.00	856,876,948.97	312,600,000.00
	0		
生产性生物资产	-		
其他	=	=	=
合计	<u>12,402,332,771.5</u>	<u>856,876,948.97</u>	<u>312,600,000.00</u>
	<u>0</u>		

(续上表)

项目	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末余额
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	38,606,933.22		408,439,704.72
金融资产小计	38,606,933.22		408,439,704.72
投资性房地产	102,123,051.03		13,304,100,000.00
			0
生产性生物资产	-	-	-

其他	=	=	=
合计	<u>140,729,984.25</u>	<u>13,712,539,704.7</u>	<u>2</u>

2、股票期权激励计划

2013 年 6 月 6 日，公司第六届董事会第十一次会议审议通过了《上海世茂股份有限公司股票期权激励计划草案(修订稿)》(以下简称“《股权激励计划》”)及摘要。2013 年 6 月 27 日，经公司第六届董事会第十二次会议审议，公司和激励对象已满足公司股票期权激励计划规定的授予条件，同意公司向激励对象授予股票期权，并确定本次股票期权激励计划的授权日为 2013 年 6 月 28 日。

根据《企业会计准则第 11 号—股份支付》和《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定，公司在 2013 年 12 月 31 日将当期取得的服务计入费用和资本公积，金额 2,276,500.00 元。

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>11,397,253.74</u>	<u>100.00%</u>	<u>56,986.27</u>	0.50%
合计	<u>11,397,253.74</u>	<u>100.00%</u>	<u>56,986.27</u>	0.50%

(续上表)

种类	年初余额			
	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>5,283,745.53</u>	<u>100.00%</u>	<u>26,418.73</u>	0.50%
合计	<u>5,283,745.53</u>	<u>100.00%</u>	<u>26,418.73</u>	0.50%

(2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	11,397,253.74	100.00%	56,986.27	5,283,745.53	100.00%	26,418.73

(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	占总金额比例
应收账款前五名合计	非关联方	11,378,862.20	1 年以内	99.84%

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	10,469,722,033.72	99.74%	-	-
(注)				
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	26,886,500.22	0.26%	1,842,740.10	6.85%
合计	10,496,608,533.9	100.00%	1,842,740.10	
	4			

(续上表)

种类	年初余额			
	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(注)	5,850,433,441.26	99.36%	-	-
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	37,550,902.87	0.64%	3,332,016.34	8.87%
合计	5,887,984,344.13	100.00%	3,332,016.34	

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	10,289,522,033.72	-	-	关联方往来不计提坏账准备
昆山市国土资源局	10,200,000.00	-	-	土地竞拍保证金

济南市历城区人民政府	70,000,000.00	-	-	预付土地熟化费
中国光大(集团)总公司	<u>100,000,000.00</u>	-	-	预付股权转让保证金
合计	<u>10,469,722,033.7</u>			
	<u>2</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			年初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	21,408,070.14	79.63%	107,040.36	13,584,852.63	36.18%	67,924.26
1 至 2 年	1,568,439.84	5.83%	156,843.98	20,509,100.00	54.62%	2,050,910.00
2 至 3 年	503,160.00	1.87%	100,632.00	1,269,296.84	3.38%	253,859.37
3 至 4 年	1,269,296.84	4.72%	380,789.05	1,581,600.02	4.21%	474,480.01
4 至 5 年	1,531,480.02	5.70%	612,592.01	-	-	-
5 年以上	<u>606,053.38</u>	<u>2.25%</u>	<u>484,842.70</u>	<u>606,053.38</u>	<u>1.61%</u>	<u>484,842.70</u>
合计	<u>26,886,500.22</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,842,740.10</u>	<u>37,550,902.87</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,332,016.34</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
关联方往来款	10,289,522,033.72	关联方往来不计提坏账准备
中国光大(集团)总公司	100,000,000.00	预付股权转让保证金
济南市历城区人民政府	70,000,000.00	预付土地熟化费
昆山市国土资源局	10,200,000.00	土地竞拍保证金

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	年限	占总金额比例
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	1,220,258,400.00	1 年以内	11.63%
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	子公司	1,155,125,000.00	1 年以内	11.00%
宁波鼎峰房地产开发有限公司	子公司	897,603,500.00	1 年以内	8.55%
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	子公司	895,973,500.00	1 年以内	8.54%
世茂影院投资发展有限公司	子公司	<u>574,013,905.90</u>	1 年以内	<u>5.47%</u>
合计		<u>4,742,974,305.90</u>		<u>45.19%</u>

(7) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占总金额比例
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	1,220,258,400.00	11.62%

单位名称	与本公司关系	金额	占总金额比例
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	子公司	1,155,125,000.00	11.00%
宁波鼎峰房地产开发有限公司	子公司	897,603,500.00	8.55%
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	子公司	895,973,500.00	8.54%
世茂影院投资发展有限公司	子公司	574,013,905.90	5.47%
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	子公司	536,073,724.48	5.11%
宁波世茂新腾飞置业有限公司	子公司	517,187,020.85	4.93%
苏州世茂投资发展有限公司	子公司	453,578,786.11	4.32%
青岛世茂滨海置业有限公司	子公司	410,154,894.56	3.91%
北京世茂新世纪百货有限公司	子公司	387,380,000.00	3.69%
芜湖世茂新发展置业有限公司	子公司	354,266,582.33	3.37%
上海世茂百货有限公司	子公司	332,342,755.33	3.17%
世茂物业管理有限公司	子公司	325,735,966.17	3.10%
徐州世茂置业有限公司	子公司	296,737,532.02	2.83%
绍兴世茂投资发展有限公司	合营企业	277,110,209.00	2.64%
天津茂悦投资有限公司	子公司	234,180,258.59	2.23%
青岛世茂投资发展有限公司	子公司	229,644,540.45	2.19%
上海世茂信择实业有限公司	子公司	224,370,000.00	2.14%
常熟世茂新纪元置业有限公司	子公司	200,000,000.00	1.90%
昆山世茂华东商城开发有限公司	子公司	190,939,929.50	1.82%
石狮世茂新城房地产开发有限公司	子公司	164,280,000.00	1.57%
昆山世茂房地产开发有限公司	子公司	103,518,741.03	0.99%
无锡世茂新发展置业有限公司	联营企业	68,897,010.50	0.65%
上海世茂玺美企业管理有限公司	子公司	52,572,254.04	0.50%
青岛海茂基础工程有限公司	子公司	42,000,000.00	0.40%
南京世茂房地产开发有限公司	子公司	28,247,025.25	0.27%
石狮世茂房地产开发有限公司	子公司	23,715,000.00	0.23%
沈阳世茂新世纪商业管理有限公司	子公司	18,180,000.00	0.17%
武汉世茂嘉年华置业有限公司	子公司	14,295,269.59	0.14%
宁波世茂理想置业有限公司	子公司	13,534,530.46	0.13%
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	合营企业	13,371,509.68	0.13%
上海世茂世天投资有限公司	子公司	11,857,359.56	0.11%
常熟世茂商业经营有限公司	子公司	8,460,000.00	0.08%
芜湖世茂商业运营有限责任公司	子公司	8,050,000.00	0.08%
济南世茂商业管理有限公司	子公司	2,500,000.00	0.02%
绍兴世茂新纪元置业有限公司	子公司	2,060,916.92	0.02%
福州世茂天城百货有限公司	子公司	1,200,000.00	0.01%
上海世茂投资咨询有限公司	子公司	71,600.00	0.00%
上海世茂建设公司	同受一方控制	<u>34,311.40</u>	<u>0.00%</u>
合计		<u>10,289,522,033.7</u>	<u>98.03%</u>

单位名称	与本公司关系	金额	占总金额比例
		<u>2</u>	

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	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
牡丹江茂源贸易有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00
世茂物业管理有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	60,000,000.00	80,000,000.00
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
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
绍兴世茂投资发展有限公司	权益法	420,566,480.13	1,043,388,944.55	34,300,134.34	1,077,689,078.89
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	50,000,000.00	250,000,000.00	-	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	权益法	952,170,000.00	1,046,142,679.78	-25,123,400.93	1,021,019,278.85
杭州世茂世纪置业有限公司	成本法	840,000,000.00	840,000,000.00	-756,000,000.00	84,000,000.00
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	1,460,520,800.00	-	1,460,520,800.00
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
苏州世茂商业物业有限公司	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
上海世茂世天投资有限公司	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	-
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

<u>被投资单位</u>	<u>核算方法</u>	<u>初始投资成本</u>	<u>年初余额</u>	<u>增减变动</u>	<u>期末余额</u>
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
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	4,000,000.00	4,000,000.00	-4,000,000.00	-
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
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00	-	500,000.00
欣元有限公司	成本法	6.28	6.28	-	6.28
宁波世茂理想置业有限公司	成本法	350,000,000.00	-	350,000,000.00	350,000,000.00
宁波世茂新腾飞置业有限公司	成本法	123,850,000.00	-	123,850,000.00	123,850,000.00
常熟世茂新纪元置业有限公司	成本法	261,000,000.00	-	261,000,000.00	261,000,000.00
宁波鼎峰房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	成本法	800,000,000.00	-	800,000,000.00	800,000,000.00
无锡世茂新发展置业有限公司	权益法	48,960,000.00	47,660,596.68	-6,470,680.95	41,189,915.73
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	权益法	800,000,000.00	-	799,949,058.69	799,949,058.69
上海茂沁投资管理有限公司	权益法	100,000,000.00	-	99,999,690.32	99,999,690.32
上海黄浦经济发展总公司	成本法	400,000.00	400,000.00	-	400,000.00
上海虹口百达城商行	成本法	<u>20,000.00</u>	<u>20,000.00</u>	=	<u>20,000.00</u>
合计		<u>13,794,301,675.92</u>	<u>12,265,468,216.80</u>	<u>1,712,507,301.47</u>	<u>13,977,975,518.27</u>

(续上表 1)

<u>被投资单位</u>	<u>在被投资单位持股比例</u>	<u>在被投资单位表决权比例</u>	<u>在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明</u>
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	0%	0%	-
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%	-
牡丹江茂源贸易有限公司	100%	100%	-
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%	-

<u>被投资单位</u>	<u>在被投资单位持股比例</u>	<u>在被投资单位表决权比例</u>	<u>在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明</u>
芜湖世茂新发展置业有限公司	100%	100%	-
昆山世茂房地产开发有限公司	100%	100%	-
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	100%	100%	-
上海世茂新体验置业有限公司	100%	100%	-
绍兴世茂新纪元置业有限公司	100%	100%	-
绍兴世茂投资发展有限公司	93.79%	93.79%	-
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	49.40%	49.40%	-
杭州世茂世纪置业有限公司	10%	10%	-
青岛世奥投资发展有限公司	75%	75%	-
济南世茂置业有限公司	100%	100%	-
大连盛欣投资有限公司	51%	51%	-
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	100%	100%	-
苏州世茂商业物业有限公司	100%	100%	-
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	100%	100%	-
上海世茂世天投资有限公司	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	0%	0%	-
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%	-
芜湖世茂商业运营有限责任公司	100%	100%	-
上海世茂投资咨询有限公司	100%	100%	-
上海世曜投资咨询有限公司	100%	100%	-
上海世茂铂信企业管理有限公司	100%	100%	-
上海世茂商业投资管理有限公司	100%	100%	-
苏州瑞珀置业有限公司	0%	0%	-
上海世茂玺美企业管理有限公司	100%	100%	-
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	100%	100%	-
欣元有限公司	100%	100%	-
宁波世茂理想置业有限公司	100%	100%	-
宁波世茂新腾飞置业有限公司	100%	100%	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	100%	100%	-

<u>被投资单位</u>	<u>在被投资单位持股比例</u>	<u>在被投资单位表决权比例</u>	<u>在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明</u>
宁波鼎峰房地产开发有限公司	100%	100%	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	100%	100%	-
无锡世茂新发展置业有限公司	48%	48%	-
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	40%	40%	-
上海茂沁投资管理有限公司	49%	49%	-
上海黄浦经济发展总公司	<5%	<5%	-
上海虹口百达城商行	<5%	<5%	-
合计			

(续上表 2)

<u>被投资单位</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提减值准备</u>	<u>现金红利</u>
上海世堃贸易有限公司	-	-	-
上海世茂湖滨房地产有限公司	-	-	-
福建世茂投资发展有限公司	-	-	-
南京世茂房地产开发有限公司	-	-	-
昆山世茂华东商城开发有限公司	-	-	-
牡丹江茂源贸易有限公司	-	-	-
世茂物业管理有限公司	-	-	-
徐州世茂置业有限公司	-	-	-
苏州世茂投资发展有限公司	-	-	-
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	-	-	-
常州世茂新城房地产开发有限公司	-	-	-
常熟世茂新发展置业有限公司	-	-	-
芜湖世茂新发展置业有限公司	-	-	-
昆山世茂房地产开发有限公司	-	-	-
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	-	-	-
上海世茂新体验置业有限公司	-	-	-
绍兴世茂新纪元置业有限公司	-	-	-
绍兴世茂投资发展有限公司	-	-	-
北京茂悦盛欣企业管理有限公司	-	-	-
上海世茂百货有限公司	-	-	-
常熟世茂商业经营有限公司	-	-	-
武汉世茂嘉年华置业有限公司	-	-	-
福建世茂新里程投资发展有限公司	-	-	-
杭州世茂世纪置业有限公司	-	-	162,982,094.24
青岛世奥投资发展有限公司	-	-	-
济南世茂置业有限公司	-	-	-
大连盛欣投资有限公司	-	-	-

<u>被投资单位</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提减值准备</u>	<u>现金红利</u>
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	-	-	-
苏州世茂商业物业有限公司	-	-	-
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	-	-	-
上海世茂世天投资有限公司	-	-	-
上海世茂信择实业有限公司	-	-	-
绥芬河世茂物业管理有限公司	-	-	-
南京世茂新里程置业有限公司	-	-	-
长沙世茂投资有限公司	-	-	-
天津茂悦投资有限公司	-	-	-
青岛世茂投资发展有限公司	-	-	-
青岛世茂滨海置业有限公司	-	-	-
芜湖世茂商业运营有限责任公司	-	-	-
上海世茂投资咨询有限公司	-	-	-
上海世曜投资咨询有限公司	-	-	-
上海世茂铂信企业管理有限公司	-	-	-
上海世茂商业投资管理有限公司	-	-	-
苏州瑞珀置业有限公司	-	-	-
上海世茂玺美企业管理有限公司	-	-	-
牡丹江瑞盈商业地产投资咨询有限公司	-	-	-
欣元有限公司	-	-	-
宁波世茂理想置业有限公司	-	-	-
宁波世茂新腾飞置业有限公司	-	-	-
常熟世茂新纪元置业有限公司	-	-	-
宁波鼎峰房地产开发有限公司	-	-	-
苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	-	-	-
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-	-
苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	-	-	-
上海茂沁投资管理有限公司	-	-	-
上海黄浦经济发展总公司	400,000.00	-	-
上海虹口百达城商行	<u>20,000.00</u>	=	=
合计	<u>420,000.00</u>	=	<u>162,982,094.24</u>

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
营业收入	97,947,263.30	74,107,083.86
营业成本	4,048,361.62	4,674,002.58

(2) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
前五名营业收入合计	18,904,633.96	19.30%

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	162,982,094.24	536,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-14,661,051.55	-21,063,469.73
处置长期股权投资产生的投资收益	-31,477,916.45	166,772,766.69
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	4,021,915.43	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	4,329,749.52	5,412,186.90
持有至到期投资取得的投资收益	=	<u>2,634,535.35</u>
合计	<u>125,194,791.19</u>	<u>690,256,019.21</u>

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
无锡世茂新发展置业有限公司	-6,470,680.95	-1,084,240.67
绍兴世茂投资发展有限公司	550,134.34	-1,911,432.74
福建世茂新里程投资发展有限公司	-8,689,253.95	-18,067,796.32
上海茂沁投资管理有限公司	<u>-309.68</u>	-
苏州工业园区世茂世纪置业公司	<u>-50,941.31</u>	=
合计	<u>-14,661,051.55</u>	<u>-21,063,469.73</u>

6、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
(1)将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	37,811,646.98	452,453,611.18
加: 资产减值准备	-1,458,708.70	-1,759,372.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,029,103.48	1,017,072.79
无形资产摊销	732,024.34	740,494.66
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“一”号填列)	-	-41,463.03
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-15,600,000.00	-21,200,000.00
财务费用(收益以“一”号填列)	206,824,534.99	319,822,477.08
投资损失(收益以“一”号填列)	-125,194,791.19	-690,256,019.21
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-98,068,988.71	-19,753,862.93

项目	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-	30,917,684.66
存货的减少(增加以“—”号填列)	420,450.41	-25,020,450.41
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-4,531,783,925.55	-1,806,303,760.05
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	11,523,656,407.4	2,688,612,092.74
	9	
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	6,998,367,753.54	929,228,505.26
(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	2,734,160,569.93	1,644,099,929.17
减: 现金的年初余额	1,644,099,929.17	421,623,702.52
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,090,060,640.76	1,222,476,226.65

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	-464,519.03	-
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)	70,760,530.79	-
同一控制下企业合并产生的子公司年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	312,600,000.00	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,329,749.52	注
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,515,165.80	-
所得税影响额	-96,102,794.39	-
少数股东权益影响额(税后)	-10,293,840.63	-
合计	282,344,292.06	

注：公司所持有海通证券股份有限公司本期分红 4,329,749.52 元。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均	每股收益	
	净资产收益率	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.15%	1.40	1.40
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.06%	1.16	1.16

3、公司财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

- (1) 货币资金增加主要系报告期销售增加引起的回款增加。
- (2) 应收账款增加主要系报告期加快开发进度，商业地产销售增加。
- (3) 预付账款增加主要系报告期受让申银万国股份有限公司股权预付转让款和预付土地款。
- (4) 存货增加主要系报告期内土地储备及项目开发增加所致。
- (5) 长期股权投资增加主要系报告期新增投资合营企业上海茂沁投资管理有限公司、苏州工业园区世茂世纪置业有限公司等。
- (6) 投资性房地产增加主要系报告期内新增投资性房地产及其公允价值增值所致。
- (7) 长期待摊费用增加主要系报告期内影院及百货装修费用增加。
- (8) 递延所得税资产增加主要系报告期内预售形成的时间性差异。
- (9) 短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款增加主要系报告期内公司项目开发量增加引起项目配套资金需求增加。
- (10) 应付票据增加主要系报告期内新增银行承兑票据用于支付工程款。
- (11) 应付账款增加主要系报告期内预提工程款增加。
- (12) 预收账款增加主要系报告期内销售增加。
- (13) 应付股利增加主要系应付大股东股利挂账，尚未支付。
- (14) 其他应付款增加主要系报告期内应付关联方往来增加。
- (15) 营业收入增加主要系报告期内地产业务收入增加，商铺租赁业务及电影院业务等商业业态收入增加所致。
- (16) 营业成本增加主要系报告期内营业收入增加导致的相应成本增加。
- (17) 营业税金及附加增加主要系报告期内营业收入增加导致的税金相应增加。
- (18) 销售费用增加主要系报告期内地产业务收入增加，商铺租赁业务及电影院业务等商业业态规模扩大所致。
- (19) 管理费用增加主要系报告期内地产业务收入增加，商铺租赁业务及电影院业务等商业业态

规模扩大所致。

(20) 投资收益减少主要系上期发生大额股权转让收益。

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 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原件。

董事长：许荣茂

上海世茂股份有限公司

2014 年 3 月 19 日