

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本文件全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED**  
**世茂房地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

**於其他海外監管市場發布的公告**

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09(2)條的規定而發表。

茲載列由世茂房地產控股有限公司旗下一間於上海證券交易所上市的A股附屬公司，上海世茂股份有限公司將於中國境內發布的公告中文原稿。

代表董事會  
世茂房地產控股有限公司  
主席  
許榮茂

香港，2010年2月9日

於本公佈日期，董事會包括六位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、姚樸女士、葉偉成先生、童自成先生及劉賽飛先生，以及四位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生、顧雲昌先生及林清錦先生。

# 上海世茂股份有限公司

## 2009 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 除胡鸿高和陈松独立董事因公务出差均委托韩淑温独立董事出席并授权表决外，公司董事均出席董事会会议。

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

1.4 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。

1.5 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

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

### § 2 公司基本情况

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	世茂股份
股票代码	600823
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	上海市银城中路 68 号时代金融中心 36F
邮政编码	200120
公司国际互联网网址	www.shimao.com.cn
电子信箱	600823@shimao.com.cn

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王东亮	俞峰
联系地址	上海市银城中路 68 号时代金融中心 36F	上海市银城中路 68 号时代金融中心 36F
电话	021-38968188	021-38968188
传真	021-38968199	021-38968199
电子信箱	600823@shimao.com.cn	600823@shimao.com.cn

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2009 年	2008 年	本期比上年 同期增减(%)	2007 年
营业收入	1,061,399,398.72	617,924,592.81	71.77	1,241,483,369.75
利润总额	315,715,453.75	133,006,531.64	137.37	949,799,765.29
归属于上市公司股东的净利润	206,011,883.88	41,678,821.12	394.28	592,146,408.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	85,019,266.68	24,759,812.60	243.38	72,267,263.05

经营活动产生的现金流量净额	-1,039,830,866.31	-633,552,042.00	64.13	-1,147,035,029.71
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
总资产	15,979,418,087.75	8,698,907,538.15	83.69	8,684,592,523.99
所有者权益(或股东权益)	6,209,665,882.02	4,003,427,892.16	55.11	4,072,235,370.51

## 3.2 主要财务指标

	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.18	0.04	350.00	0.51
稀释每股收益(元/股)	0.18	0.04	350.00	0.51
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.10	0.05	100.00	0.15
加权平均净资产收益率(%)	3.87	1.02	增加 2.85 个百分点	19.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.05	1.96	增加 0.09 个百分点	5.74
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.89	-1.32	-32.58	-2.40
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.30	8.37	-36.68	8.51

## 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-29,441.35
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)	13,104,660.91
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-12,900,244.23
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	161,347,515.83
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,835,159.80
所得税影响额	-43,579,204.45
少数股东权益影响额(税后)	214,170.69
合计	120,992,617.20

## 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
投资性房地产	28,237,112.10	2,354,600,000.00	2,326,362,887.90	161,347,515.83
可供出售金融资产	292,618,905.06	692,399,110.74	399,780,205.68	
合计	320,856,017.16	3,046,999,110.74	2,726,143,093.58	161,347,515.83

## 3.3 境内外会计准则差异

## 3.3.1 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□适用 √不适用

## §4 股本变动及股东情况

## 4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

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	119,366,466	24.95	692,240,000			-119,366,466	572,873,534	692,240,000	59.14
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	119,366,466	24.95	134,240,000			-119,366,466	14,873,534	134,240,000	11.47
其中：境内非国有法人持股	119,366,466	24.95	134,240,000			-119,366,466	14,873,534	134,240,000	11.47
境内自然人持股									
4、外资持股			558,000,000				558,000,000	558,000,000	47.67
其中：境外法人持股			558,000,000				558,000,000	558,000,000	47.67
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	358,988,872	75.05				119,366,466	119,366,466	478,355,338	40.86
1、人民币普通股	358,988,872	75.05				119,366,466	119,366,466	478,355,338	40.86
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	478,355,338	100						1,170,595,338	100

## 限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
峰盈国际有限公司	0	0	558,000,000	558,000,000	定向增发限售	2012年5月13日
绥芬河世茂企业发展有限公司	118,664,466	118,664,466	62,240,000	62,240,000	定向增发限售	2012年5月13日
			177,009,474	177,009,474	定向增发，承诺限售	2012年5月13日
北京世茂投资发展有限公司	0	0	72,000,000	72,000,000	定向增发限售	2012年5月13日
其余持有公司股份比例低于1%的股东合计	702,000	702,000	0	0	/	/
合计	119,366,466	119,366,466	869,249,474	869,249,474	/	/

## 4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				31,878 户	
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
峰盈国际有限公司	境外法人	47.67	558,000,000	558,000,000	无 0
绥芬河世茂企业发展有限公司	境内非国有法人	20.44	239,249,474	62,240,000	质押 45,000,000
北京世茂投资发展有限公司	境内非国有法人	6.15	72,000,000	72,000,000	无 0
国泰君安-建行-香港上海汇丰银行有限公司	其他	1.81	21,187,492	0	未知
上海凯石投资管理有限公司	其他	1.55	18,200,000	0	未知
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	未知
DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT	其他	1.17	13,678,817	0	未知
海通证券股份有限公司	其他	1.13	13,244,174	0	未知
上海国际信托有限公司	其他	0.73	8,599,500	0	未知
上海浦东国有资产投资管理有限公司	其他	0.63	7,371,000	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		
绥芬河世茂企业发展有限公司	177,009,474		人民币普通股	177,009,474	
国泰君安-建行-香港上海汇丰银行有限公司	21,187,492		人民币普通股	21,187,492	
上海凯石投资管理有限公司	18,200,000		人民币普通股	18,200,000	
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	14,684,850	
DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT	13,678,817		人民币普通股	13,678,817	
海通证券股份有限公司	13,244,174		人民币普通股	13,244,174	
上海国际信托有限公司	8,599,500		人民币普通股	8,599,500	
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	7,371,000	
泰和证券投资基金	6,907,031		人民币普通股	6,907,031	
加拿大丰业银行	6,038,386		人民币普通股	6,038,386	
上述股东关联关系或一致行动的说明	世茂企业与上述其他 9 名无限售条件流通股股东之间不存在关联关系或一致行动人的情况。公司未知其他 9 名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。				

## 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

## 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

√适用 □不适用

新控股股东名称	峰盈国际
新控股股东变更日期	2009 年 5 月 13 日
新控股股东变更情况刊登日期	2009 年 5 月 18 日
新控股股东变更情况刊登报刊	《上海证券报》

## 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

## 4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

截至报告期末，峰盈国际持有公司 55800 万股，占公司总股本的 47.67%，为公司控股股东。峰盈国际成立于 2006 年 12 月 13 日，注册于英属维尔京群岛。注册资本 1 美元，许荣茂先生和许世坛先生为其董事。

截至报告期末，公司实际控制人为许荣茂先生。

## 4.3.2.2 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：美元

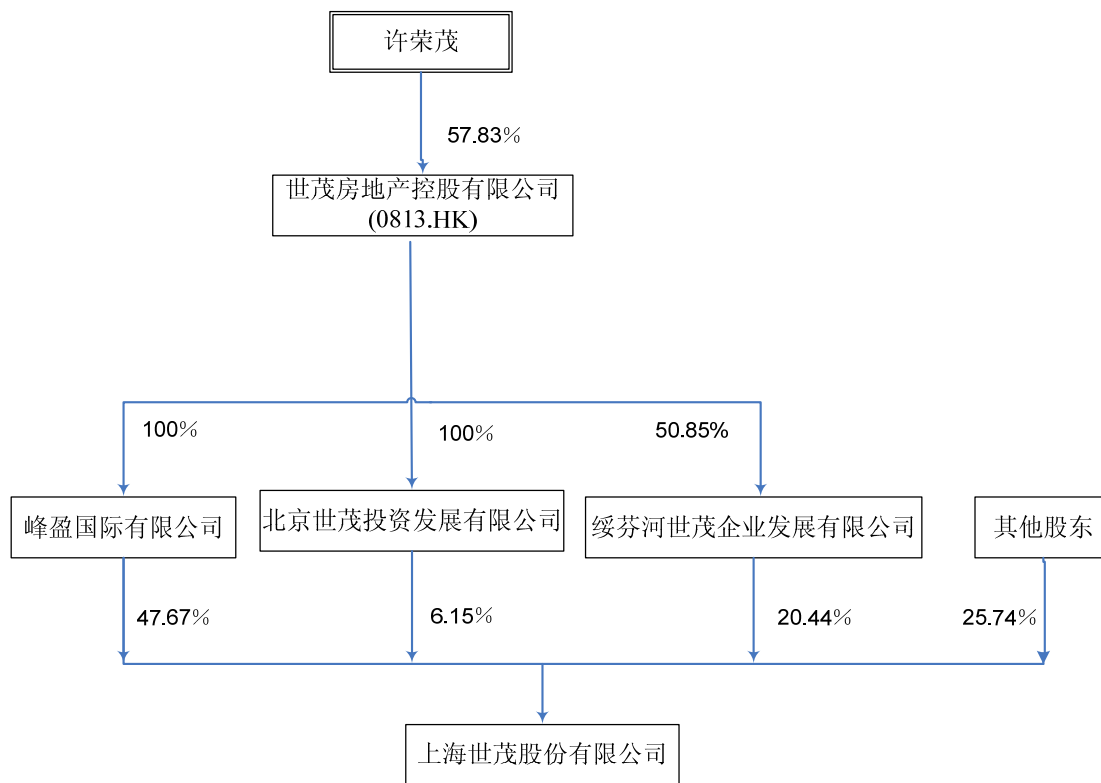
名称	峰盈国际
单位负责人或法定代表人	许荣茂先生、许世坛先生
成立日期	2006 年 12 月 31 日
注册资本	1
主要经营业务或管理活动	投资控股

4.3.2.3 实际控制人情况

○ 自然人

姓名	许荣茂
国籍	中国
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	2004 年 6 月至 2009 年 3 月任本公司第四届董事会董事长，2009 年 3 月至今任本公司第五届董事会董事长。目前还担任世茂房地产控股有限公司董事局主席职务。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.3 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 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	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
许荣茂	董事长	男	59	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	0	是
许薇薇	副董事长/总裁	女	34	2009年6月30日	2012年3月19日	0	0	/	78.4	否
许世坛	董事	男	32	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	0	是
周黎明	董事/副总裁	男	45	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	63.5	否
孙跃凯	董事	男	51	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	0	是
周金伦	独立董事	男	68	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	7	否
陈松	独立董事	男	45	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	5.25	否
胡鸿高	独立董事	男	55	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	5.25	否
韩淑温	独立董事	女	55	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	5.25	否
汤沸	监事长	女	39	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	0	是
马中	监事	男	39	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	0	是
金秀芸	监事	女	51	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	0	是
王蕤	监事	女	30	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	17.81	否
王瑾	监事	女	33	2009年3月20日	2009年12月31日	0	0	/	12.35	否
邓炳辉	副总裁	男	56	2009年6月12日	2012年3月19日	0	0	/	62.79	是
宋垚	副总裁	女	40	2009年6月12日	2012年3月19日	0	0	/	38.52	否
管红艳	首席财务官	女	41	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	60.22	否
叶子慧	助理总裁	男	43	2009年6月12日	2012年3月19日	0	0	/	35.43	否
王振国	助理总裁	男	45	2009年3月20日	2012年3月19日	0	0	/	25.09	否
李俊杰	助理总裁	男	36	2009年6月12日	2012年3月19日	0	0	/	35.43	否
王东亮	董事会秘书	男	34	2009年8月31日	2012年3月19日	0	0	/	10.5	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	462.79	/

## § 6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

#### 1、世界经济和国内宏观经济形势分析

2009 年是世界经济触底并缓慢回升的一年。

由美国次贷危机演绎而成的国际金融危机，给世界经济带来“二战”以来最大的发展困境。这场危机使全球 GDP 下降了 1%，全世界的资本缩水 50 万亿美元，股市缩水 50%，全世界新增贫困人口近 1 亿人，全球经济、工业生产和贸易遭受重创，世界经济引擎美国经济更是遭受连续四个季度的下降，失业率达到 10%，世界经济普遍陷入衰退之中。

为刺激和推动世界经济向好发展，世界各国不仅推出了各自的财政和货币刺激政策，20 国领导人更是两度召开峰会，共商世界经济发展前景，以恢复经济信心、经济增长和就业市场，预防贸易保护主义，改革金融机构和金融机制，加强和改革金融市场的监管以及帮助最不发达国家应对金融危机，实现全面的、绿色的以及可持续性的经济复苏和增长。

世界各国亦纷纷推出了各自的经济刺激计划和振兴就业市场计划。美国提出规模庞大的绿色就业计划和总额为 7,870 亿美元的经济刺激计划；欧盟推出了 2,000 亿欧元的经济刺激计划，召开专门讨论就业问题的特殊峰会，通过改革劳动力市场法规、进一步完善就业服务体系等举措保障和扩大就业；英国政府先后两次出台经济刺激计划；日本宣布了总额为 56.8 万亿日元的经济刺激方案。中国、韩国、澳大利亚、印度、加拿大等国家也纷纷推出了各自的经济刺激方案。

随着上述金融救援和经济刺激政策作用的进一步显现，主要经济体相继恢复正增长，世界经济已经触底回升。2009 年第三季度，美国经济结束了连续四个季度的下降，第三季度折年率增长了 2.8%；欧元区经济虽然第三季度同比下降了 4.1%，但环比实现了增长，结束了连续 5 个季度的下降；日本经济实现了连续 2 个季度的正增长；印度、新加坡和韩国第三季度经济分别同比增长了 7.9%、0.8% 和 0.6%。

世界经济是否就此告别衰退，踏上康庄大道，尚存争议。但世界经济最困难的时期已经渡过，似乎已成共识。不少经济学家和经济组织认为，2010 年世界经济“二次”探底的可能性不大，更大的可能是继续延续目前的复苏态势。主要原因在于上述已实施的经济刺激政策仍将发挥重要作用，以中国、印度等为首的新兴市场经济较快复苏亦将推动世界经济继续回升，此外，经济周期因素也将推动 2010 年经济继续复苏。

作为引领世界经济复苏的龙头——中国经济在 2009 年实现了完美的“V”形反转。受国际金融危机影响，作为拉动经济增长的三驾马车之一的出口急剧下降，给中国经济发展带来巨大考验。中国政府推出的“4 万亿”经济刺激计划、“十大产业振兴计划”、“家电下乡计划”和汽车以旧换新等政策和举措陆续出台，加上天量的信贷扩张，2009 年中国经济的“保 8”任务已经圆满完成。

随着“保 8”任务的完成，中国宏观经济政策亦将由“保增长，扩内需，调结构”微调为“调结构，促消费，稳增长”。积极的财政政策和适度宽松的货币政策亦可能根据经济形势的发展进行不断调整，投资对经济增长的贡献将逐步降低，出口和内需的作用将稳步提升，货币投放量相对减少，但仍呈现较大绝对量。内需的提振和城镇化的加快，将有效地增加商业地产尤其是二、三线城市商业地产的人流及当地居民的购买力。

## 2、房地产行业背景分析

房地产行业在经济发展中的地位举足轻重，但其未来走势扑朔迷离。

房地产行业由于其产业关联度大，对整体经济发展的推动力强，同时，也能为地方政府带来非常可观的土地出让金收入及税收，因此，在 2009 年一度被作为拉动国内经济发展的“引擎”，不少省市也一直将其作为“支柱”产业进行扶持和鼓励发展。因此，房地产行业在国内经济发展中具有相当重要的地位和作用无庸讳言。

2009 年国内房地产行业的发展形势跌宕起伏，变幻莫测。先是受制于 08 年度延续的宏观调控政策影响，大多数开发商资金紧张，有些甚至一度濒临破产，房价应声而跌，但随着信贷政策开闸放水，一段时期内更是一度形成信贷狂潮，房价自然表现出小幅上涨的“小阳春”乃至价格飙升的“嘉年华”行情，然而随着适度宽松的货币政策执行尺度的微调，房地产地市场也再度进入观望状态，直至年末，房地产价格受税费等优惠政策可能取消刺激，再度狂飙，招致国家房地产行业政策的又一次调控。

从产品角度，房地产行业可以分为住宅和商业地产。住宅既是消费品，并且是必需消费品，同时还具有投资品的属性，商业地产更多的是投资品属性。住宅的供给和价格关系到国计民生，关系到社会稳定，是国家宏观调控和产业政策调整的主要对象，商业地产本身是投资品，跟民众的日常生活饮食起居关系不那么密切，商业地产更多的是“买者自负”，一般不是国家宏观调控和产业政策调整的主要对象。

商业地产不仅仅是单纯的商业，也不仅仅是单纯的地产，更不是商业和地产的简单相加，而是以获取长期稳定商业租金回报的地产开发。一方面，其通过持有的商业地产物业获取商家的稳定租金回报，另一方面，可以坐拥物业长期持有带来的时间价值增值，更重要的是，通过城市综合体所提供的居住、办公、商务、酒店、购物、娱乐和休闲于一体的功能，具有强大的人流集聚效应，快速形成具有旺盛人气的商圈，成为所在城市居民的时尚消费、娱乐、餐饮、休闲的地标性建筑。

近几年，商业地产和住宅地产经历了差别迥然的发展历程。正常情况下，世界范围内，商业地产的价格一般都是高于住宅的，因为，住宅更多的是消费品属性，商业地产更多的是投资品属性，商业地产所能获取的租金回报一般都远远超过住宅所能提供的租金回报，在住宅价格疯涨的现在，更是如此。在一些特大城市的顶级地段，出现了“商住倒挂”的情况，如果是住宅的价格是正常水平的话，那么商业地产价格就是低估的。

由于商业地产并不关系到国计民生和社会稳定，因此，其在产业政策和信贷政策等方面，也难以享受到政策的优待。在扼制部分城市住宅价格过快的政策调控下，商业地产也理应不在政策的调控范围之内。换言之，商业地产本身应该不会受到宏观调控政策的很大影响。这是因为，一方面，商业地产本身没有享受到税费减免等政策优惠，也就无所谓取消之说，另一方面，商业地产更多的是投资者“量入为出”，不存在成为“房奴”的刚性需求，更何况，近年来，商业地产的价格表现并没有让人感觉无法接受。

众所周知，房地产行业的发展趋势受很多因素的共同作用和影响。在众多因素中，起根本作用的还是供需关系。影响供需关系的因素很多，从供给角度来看，土地供应、开复工面积与进度、预售时间与策略安排、对未来房价走势的预期、开发商的资金链、宏观经济政策和产业政策等都直接影响供给数量，从需求角度来看，城市化进程、拆迁用房、婚房、改善住房条件、投资性购房和投机性购房、对未来房价走势的预期、流动性状况、宏观经济政策和产业政策等都直接影响需求。

从整个房地产行业来看，2010 年发展方向何去何从，最大变数来自于政策的导向和变化。国务院常务会议已经定调，要综合采取土地、金融、税收等多张手段扼制部分城市住宅价格过快增长，保持房地产行业的稳定、健康发展，同时，相关部委业已出台提高土地出让金首付比例的规定，证监会和国土部以及住建部亦将可能出台金融政策，对房地产行业上市公司的再融资政策进行调控。

然而，未来房地产行业调控政策如何，更多也取决于房地产行业价格的走势，如果房地产行业价格继续较快增长，势必引来更严厉的调控政策，而未来房地产行业价格的走向，诚如上文所言，其主要受供需关系影响，而供需则受多种因素制约，因此，影响房地产行业供需关系的因素之间达成的均衡，与这种均衡与房地产行业调控政策之间如何达成一种新的均衡，将成为决定 2010 年房地产行业价格走向的最关键因素。

### 3、公司内外环境变化分析

报告期内，公司发行股份购买资产方案实施完毕之后，由此带来公司主营业务、商业和盈利模式、发展模式、资产规模及财务状况都发生了巨大的变化。公司主营业务由经营房地产业务变更为主要致力于商业地产的开发、投资与经营，总资产规模增长了 4.52 倍，净资产增长了 4.35 倍（以 2009 年 12 月 31 日与 2006 年 12 月 31 日数据对比），商业模式和盈利模式由之前的开发和销售规模 20 万平方米以下的住宅和 10 万平方米以下的商业地产变更为投资、开发和经营商业地产，并采取售、租和自营相结合的商业和盈利模式，发展模式将演绎成为“标准化+连锁+可复制”快速发展方式，财务状况也得到较好的提升。

具体说来，发行股票购买资产带来公司内外环境变化主要表现在以下几个方面：

#### **股权架构调整使得与间接控股股东利益趋于一致**

发行股份购买资产方案实施完毕后，公司第一大股东由世茂企业变更为峰盈国际，而峰盈国际为世茂房地产的全资子公司，因此，世茂房地产成为公司的间接控股股东，实际控制人不变，仍为许荣茂先生。世茂房地产通过峰盈国际、北京世茂和世茂企业合计持有公司 64.21% 的权益，因此，公司与世茂房地产的利益趋于一致。

根据世茂房地产及许荣茂先生与公司所签订的《不竞争协议》及其补充协议，公司将致力于商业地产的投资、开发和经营，世茂房地产将从事住宅和酒店业务的投资、开发和经营，对于世茂房地产来说，其本身立足了国际资本市场，依托国际资本市场做强做大住宅和酒店业务，同时，通过间接持有公司 64.21% 的权益，打造境内资本市场的融资平台，全力发展具有远大发展前景的商业地产业务，更重要的是，随着境内资本市场的功能越来越完善，作用越来越强大，以及国内发展商业地产的商业环境越来越成熟，世茂房地产对公司作为境内资本市场融资平台和商业地产发展平台的作用和功能将越来越重视，最终将通过实现公司利益最大化的同时，也实现了世茂房地产本身利益的最大化。

#### **战略新定位打开业务规模和经营业绩上升空间**

发行股份购买资产方案实施之前，公司主营业务主要为开发规模小于 20 万平方米住宅项目和规模小于 10 万平方米商业地产项目，并定位于开发长三角、环渤海湾以及经济发达的沿海区域的中高端住宅产品，并与此作为区分同业竞争的标准。

很显然，上述主营业务的定位，大大限制了公司的业务规模和经营业绩提升空间。因此，突破主营业务开发规模的限制，也是谋求启动发行股份购买资产的重要动因之一。发行股份购买资产实施完毕之后，公司主营业务变更为主要从事商业地产的投资、开发和经营，而世茂房地产主要致力于住宅和酒店的投资、开发和经营。这样，公司今后商业地产业务的发展，不再受制于单个项目规模的限制，相反，根据公司实际控制人和世茂房地产出具的“不竞争协议”，世茂房地产不从事商业地产的投资、开发和经营。很显然，商业地产在中国的发展前景非常广阔，加上公司规模宏大的土地储备、低廉的土地成本、良好的企业品牌和众多的商业战略合作伙伴的竞争优势，这都为公司未来业务规模开发和经营业绩提升打开了巨大的想象空间。相应地，主营业务发生变更后，公司战略地位进行了相应调整，将努力把自身打造成为国内具有较大影响力的商业地产龙头上市公司。

### **“标准化+连锁+可复制”的发展模式将实现快速发展**

截止本报告期末，公司在北京、上海、沈阳、青岛、徐州、南京、常州、苏州、常熟、昆山、杭州、绍兴、嘉兴、芜湖、厦门、武汉、大连、无锡、济南合计拥有 21 个项目，这些项目绝大部分的地理位置都非常优越，处于城市的核心商圈或未来新城中心，这些商业地产项目的名称都将统一成为“世茂广场”，“世茂广场”将称为公司的连锁商业地产品牌，具有统一的品牌标识。一般而言，“世茂广场”中的主力商场和业态将主要包括超市、百货、影院、专业专卖和美食广场、儿童乐园等，这些主力业态和商家将与公司形成战略发展合作伙伴关系，公司的项目所到之处，这些战略合作伙伴将与公司一道进入，与公司项目发展形成连锁发展的态势，这一方面有助于公司商业地产的产品标准化，从而可以实现异地复制快速发展，另一方面，由于战略合作伙伴入驻新的商业地产项目确定时间较早，既有利于缩短招商时间和装修时间，又有利于在产品的设计时，可以充分考虑入驻商家的建筑结构需要，避免后期装修时大规模的工程改造。很显然，此种发展模式很容易在异地连锁复制发展和扩张。

### **“提升中产阶级品质生活”的功能地位是运营成功的保证**

公司商业地产——“世茂广场”的主要客源是项目所在城市中既有钱又有闲的中产阶级以及城市综合体中住宅和酒店以及写字楼中的居民、顾客和员工。我国的中产阶级收入水平较高，购买能力强，追求有品质的生活质量，既注重物质消费，更看重精神文化享受。各地中产阶级的需求具有较大的共性特征，这就有利于世茂广场产品和业态类型的“标准化”设计和打造，同时，在招商和业态组合时，亦将舍弃品牌最高端和最低端的商家和业态。城市综合体能够提供商务、文化、酒店、购物、餐饮、休闲、娱乐于一体的一站式体验场所，完全能够满足中产阶级的各种需求，这将给世茂广场带来旺盛的人气、稳定的客流以及可观的营业收入。

### **租、售和自营相结合之商业和盈利模式兼顾长、短期利益**

报告期内，公司股份发行购买资产方案实施完毕后，置入了面积超过 400 万平方米的商业地产土地储备，可以供公司未来 4—5 年开发使用，并且根据我们自身的规划，计划于未来 1—2 年内，将公司的商业地产土地储备增加至 1,000 万平方米以上。如上所述，公司的商业模式和盈利模式发生了重大变化，将主要致力于商业地产的开发、销售和经营。考虑商业地产投资、开发和经营的特性，结合公司实际情况，从所有待开发的商业地产项目来说，用于出售的比例总体上大致为 60%—70%，用于

出租和自持的比例大致为 30%—40%（各个项目的比例并不一致，有些项目可能整体用于出售，有些项目可能整体用于出租和自营），此等比例亦将随着公司实力增强和市场形势的变化而动态调整。

商业模式变更为对商业地产售、租和自营相结合后，公司着手开发新商业地产项目时，需要根据其所在城市、所处地段、周边人流及消费能力、习惯和特性，对所开发的商业地产业态进行总体规划，事先规划好用于出售、出租和自营的面积和区域，并进行相应地建筑设计。另外，商业模式的变化对公司营销策划、招商和经营能力都提出了较高的要求。

新的商业模式和盈利模式具有如下特点：用于出售的商业地产部分，可以加快公司资产和资金的周转速度，在同等时间内，可以开发出更多的产品，同时，还可以为公司节省资金成本；用于出租的部分，一方面可以为公司带来稳定的租金收入，另一方面，还可以享受项目培养成熟后以及时间沉淀所带来的物业升值；用于自营的部分，一方面可以提供稳定的经营收益和享受物业升值外，还可以加强公司与战略合作伙伴的亲密关系，进一步提升公司品牌。

### **低廉土地成本价格保证未来盈利增长空间**

截至目前，公司在全国经济发达的长三角和环渤海湾区域的 19 个大中城市包括北京、沈阳、青岛、徐州、南京、常熟、常州、苏州、昆山、芜湖、嘉兴、绍兴、厦门、杭州、武汉、上海、大连、无锡和济南合计 21 个项目中，拥有近 800 万平方米的规划建筑面积土地储备。这些土地储备在进入公司之前，大部分由间接控股股东世茂房地产通过城市综合体的发展模式以公开招投标的方式予以取得，由于城市综合体的发展模式能够给当地城市经济发展和人口就业带来较大的促进作用，受到当地政府的欢迎，因而取得土地的成本相对较为低廉。经初步测算，公司拥有的近 800 万平方米的土地储备，楼面土地成本每平方米仅为 1600 元左右，而项目落成之后的每平方米平均售价超过万元（上述数据将根据新增项目具体情况而发生变化）。

今后，公司将继续与世茂房地产推行城市综合体的拿地模式，以便继续享受到土地成本较低的待遇，并将遵照公司与世茂房地产及许荣茂先生所签署的《不竞争协议》及其补充协议，对于可分割的商业地产地块，将由公司投资、开发和经营，对于可分割的住宅和酒店地块，将由世茂房地产投资、开发和经营，对于不可分割的地块，将由公司与世茂房地产成立项目公司进行投资、开发和经营，并由公司绝对控股。

### **迅猛增长的资产和业务规模奠定业内地位**

2006 年末，公司未启动定向发行之前，公司总资产、净资产分别为 28.94 亿元和 13.06 亿元，在国内房地产行业上市公司中分别排名比较靠后。发行股份购买资产完成之后，截至 2009 年 12 月 31 日，公司总资产和净资产分别达到 159.79 亿元和 69.95 亿元，在国内房地产行业上市公司中排名靠前，从土地储备规模来看，在国内商业地产上市中，商业地产的土地储备面积位居第一。

截至目前，公司土地储备规划建筑面积近 800 万平方米，并计划在未来 1—2 年内，土地储备规划建筑面积增加到 1,000 万平方米以上。公司现在的商业地产项目主要集中在经济发达的长三角和环渤海湾区域，未来新增的商业地产项目亦将主要分别在上述区域。

### **出色地产品牌及战略合作伙伴促进新商业、盈利模式和发展模式**

根据世茂房地产及辉保投资有限公司出具的承诺函，公司及子公司在许可商标的有效期限内（包括续展期限）使用许可商标无需支付任何费用。“世茂”房地产商标和品牌已成为国内高档知名商标和品牌，具有很高的知名度和美誉度，也具有较强的品牌号召力。

此外，公司及旗下子公司经营商业地产已有数年，期间与近 400 家知名商业伙伴建立了战略合作关系，比如百盛、欧尚、屈臣氏、麦当劳、一兆韦德、百安居、迪卡农、星巴克、好乐迪等。

卓越的地产品牌和众多的战略合作伙伴，一方面可以吸引商业地产投资者投资购买商铺，另一方面，也可以有效的保证公司商业地产运营的较高回报。更重要的是，一旦公司与战略合作伙伴实现双赢，今后公司连锁发展的商业地产项目，战略合作伙伴都将同步入驻，一方面有助于公司商业地产的产品标准化，从而可以实现异地复制快速发展，另一方面，由于战略合作伙伴入驻新的商业地产项目确定时间较早，既有利于缩短招商时间和装修时间，又有利于在产品的设计时，可以充分考虑入驻商家的建筑结构需要，避免后期装修时大规模的工程改造。

#### **4、报告期内公司应对环境变化的经营举措**

报告期内，公司内外环境都发生了较大变化。针对宏观经济形势的变化、货币政策的执行尺度微调以及房地产行业的发展形势，结合公司资产和业务规模迅猛增加的实际状况，公司的内部管理架构、营运机制和经营团队都进行了相应的调整，与此相适应，公司对内部管控、销售举措、建设进度和招商都采取了较为恰当的策略，以达到科学高效管理、促进销售、加快建设进度、顺利招商的目的。

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，经过全体员工的共同努力，报告期内，实现营业收入 10.61 亿元，同比增长 71.77%，营业利润 3.03 亿元，同比增长 170.53%，净利润 2.06 亿元，同比增长 394.28%，实现合约销售约 33 亿元，销售面积 21 万平方米。

##### **加强内部科学管理，完善管控架构**

鉴于资产、业务、人员和经营方式都发生较大变化，公司管控模式、运营机制和管理团队都相应进行了调整。新设了建筑设计部、合约管理部、商业运营部，在人力资源部、IT 部和行政部的基础上组建综合管理部，筹建独立的营销策划公司，组建百货公司，各专业部门分工协作，专业化运营，开发部负责获取新的房产项目，工程部负责建筑施工，商业运营部负责招商和运营，合约部负责招投标，百货公司负责百货业务，营销公司负责营销和促销；为使各项经营业务纳入制度化、流程化和电子化轨道，制定和完善了建筑设计制度系列、工程管理制度系列、合约管理制度系列、商业运营制度系列、人力资源管理制度系列和行政管理制度系列等制度。在实际运营过程中，全体员工严格按照规章制度操作，有效地提高了工作效率。

##### **强化人力资源培育与管理团队建设**

资产和业务规模的迅猛增加以及主营业务结构的调整，都迫切需要引进新的管理人员进行专业化的管理。对于专业人才的来源，公司主要采取两方面的措施：一方面，置入公司之前的商业地产相关管理人员原属于世茂房地产公司的员工，经过遴选后进入公司工作，继续管理原有的业务模块；另一方面，公司通过不同的渠道，引进和招聘销售、运营、租务、财务、审计、法务和证券事务等各领域的高级管理人才。与此同时，公司也注重内部培养，留住优秀人才，避免人才流失。

报告期内，公司共引进 8 名高级管理人员，建立和打造了一支包括拿地、设计、建筑、招商、运营和物业管理等商业地产投资、开发和经营各环节的高效、专业化和年轻化的团队。

### **推进项目营销促销策略与公司品牌宣传**

公司在北京、沈阳、青岛、徐州、南京、常州、常熟、苏州、昆山、芜湖、绍兴、嘉兴、厦门、武汉、杭州、上海、大连、无锡、济南等 19 个城市拥有 21 项目，各个项目中的具体商业业态可能包括住宅、酒店式公寓、酒店、商业、办公楼、大卖场、商场、SOHO、步行街、展销中心、街铺和百货等十几种业态，每种商业地产业态的目标客户都有所不同，这就要求公司销售部门有针对性采取不同的销售策略和营销举措。如对北京三里屯项目的销售策略，公司采取了邀请大牌当红明星现场助阵，以体现三里屯项目的时尚、高端品质。

### **完善产业链条延伸，优化业态布局**

沈阳、福州、芜湖、常熟、昆山和绍兴等地的商业项目已经陆续招商，法国超市巨头欧尚、马来西亚百货巨擘百盛等超市和百货主力店已经安营扎寨，大卫杜夫、都彭和 cerruti1881 等品牌巨头也已入驻。常熟世茂广场一期已经正式开业，商业氛围浓郁；绍兴世茂广场招商工作正有条不紊地进行，招商工作已经完成 95% 以上，并计划于 2010 年 5 月开业；沈阳世茂百货筹备工作接近尾声，计划于 2010 年试营业；福州世茂百货已于 2010 年 1 月正式开业；其他北京百货、芜湖百货也正在筹备之中，并将陆续营业。同时，公司将投资影视院线，进一步拓展公司自营业态种类，丰富产品类型，加强世茂广场的业态组合力度，尽量缩短市场培育期。

### **增加商业地产土地储备，增强后续开发能力**

报告期内，公司新增 5 副地块，占地面积合计 65.53 万平方米，预计建筑面积 188.51 万平方米，具体如下：

4 月 29 日，公司与合作方青岛世奥房地产开发公司联合竞得青岛市市南区东海西路 45、47 号地块土地使用权，占地 10,723.1 平方米，规划建筑面积 24 万平方米（公司占 75% 权益），土地出让金 9.11 亿元，楼面价 3,796 元/平方米；

5 月 26 日，控股子公司南京世茂房地产开发有限公司新增开发面积 48.3 万平方米（公司占 50% 权益），缴纳土地出让金 17.2 亿元，楼面价 3,561 元/平方米；

10 月 8 日，公司联合世茂房地产竞得厦门市 2009G20 地块土地使用权，土地面积 30,544.979 平方米，预计总建筑面积 338,830 平方米（公司占 51% 权益），支付土地出让金 7.091 亿元，楼面价 2,093 元/平方米；

11 月 10 日，公司竞得杭州杭政储出【2009】68、69 号两幅地块国有土地国有使用权，出让面积 52,547 平方米，预计总建筑面积 322,230 平方米，支付土地出让金 60,121 万元，楼面价 1,866 元/平方米；

12 月 29 日，公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司竞得武汉蔡甸区 2009-60 地块国有土地使用权，占地面积 561,443 平方米，规划建筑面积 501,067 平方米（公司占有 51% 权益），支付土地出让金 16,860 万元，楼面价 336 元/平方米。

### **获取荣誉**

世茂股份被 2009 年中国商业地产行业年会授予“改革开放三十年中国十大最具影响力商业地产上市公司”称号。

世茂股份三度荣膺“2009 北京地产资信 20 强”称号。

“世茂工三”荣获《新京报》评选的“2009 第四届北京标杆楼盘”称号。

“世茂工三”荣获《北京晚报》评选的“2009 年北京地产十大明星楼盘”称号。

“世茂工三”荣获《精品购物指南》评选的“年度热卖产品奖”。

北京世茂大厦在 2009 年朝阳区政府举办的评选活动中，凭借优异出租率、入驻客户质量等因素，荣获“楼宇经济突出贡献奖”。

## 5、公司主营业务及其经营情况

### (1) 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产	1,045,842,349.96	584,519,769.31	44.11	70.12	91.97	减少 6.36 个百分点
分产品						
房地产租赁	34,104,046.60	-	100.00	-	-	增加 100 个百分点
房地产销售	1,011,738,303.36	584,519,769.31	42.23	64.57	91.97	减少 8.25 个百分点

### (2) 主营业务分地区情况表

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	750,442,281.00	22.07
华北地区	33,256,546.60	-
东北地区	262,143,522.36	-

### (3) 占主营业务收入或主营业务利润总额 10% 以上的主要产品

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)
房地产销售	1,011,738,303.36	584,519,769.31	42.23

### (4) 主要供应商、客户情况

单位：万元 币种：人民币

前五名供应商采购金额合计	64,080.43	占采购总额比重	39.52%
前五名销售客户销售金额合计	15,222.97	占销售总额比重	14.34%

## 6、报告期内公司财务状况经营成果分析

### (1) 报告期内公司经营成果分析

单位:万元 币种:人民币

经营成果	2009年1-12月	2008年1-12月调整后	增减额	增减幅度(%)	说明
营业收入	106,140	61,792	44,348	71.77	公司本期完成购买资产发行股份后,收入来源除原南京世茂滨江新城项目外,新增商业地产项目收入来源—沈阳、常熟项目及芜湖等多个商业地产项目开始实现销售。
营业利润	30,312	11,187	19,125	170.96	
利润总额	31,572	13,301	18,271	137.37	
净利润	22,200	8,215	13,985	170.24	
归属于母公司所有者的净利润	20,601	4,168	16,433	394.28	

## (2) 报告期内公司财务指标与财务状况分析

其他指标	2009年12月31日	2008年12月31日	增减额	增减幅度(%)	说明
每股净资产(元/股)	5.30	8.37	-3.07	-36.68	公司本期完成购买资产发行股份,新增6.92亿股本的摊薄效应所致。
资产负债率(%)	56.22	49.97	6.25	12.51	公司本期完成购买资产发行股份后对控股母公司世茂房地产的应付往来款、预收房款及银行借款的大幅增长。
流动比率	2.07	2.04	0.03	1.47	重组后流动资产的增长大于流动负债的增长。
速动比率	0.48	0.20	0.28	140.00	公司本期完成购买资产发行股份,加大融资力度,现金增加。
每股资本公积(元/股)	3.29	5.28	-1.99	-37.69	公司本期完成购买资产发行股份,股本增加后的摊薄效应所致。
每股盈余公积(元/股)	0.16	0.40	-0.24	-60.00	公司本期完成购买资产发行股份,股本增加后的摊薄效应所致。
每股未分配利润(元/股)	0.86	1.70	-0.84	-49.41	报告期实现净利润,股本增加

## (3) 报告期公司资产构成同比发生重大变动的说明

单位:万元 币种:人民币

项目	2009年		2008年调整后		期末比期初占总资产的比重的增减数	变动金额	金额变动幅度%
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)			
资产总计	1,597,942	100.00	869,891	100.00	-	728,051	83.69
货币资金	190,764	11.94	44,043	5.06	6.88	146,721	333.13
应收账款	4,512	0.28	704	0.08	0.20	3,808	540.91
预付款项	35,053	2.19	14,383	1.65	0.54	20,670	143.71
其他应收款	54,555	3.41	13,413	1.54	1.87	41,142	306.73
存货	943,204	59.03	686,871	78.96	-19.93	256,333	37.32
可供出售金融资产	69,240	4.33	29,262	3.36	0.97	39,978	136.62
投资性房地产	235,460	14.74	2,824	0.32	14.42	232,636	8,237.82
固定资产	4,117	0.26	25,007	2.87	-2.61	-20,890	-83.54
递延所得税资产	13,347	0.84	4,548	0.52	0.32	8,799	193.47
短期借款	92,000	5.76	10,000	1.15	4.61	82,000	820.00
长期借款	254,605	15.93	38,500	4.43	11.50	216,105	561.31
一年内到期的非流动负债	2,500	0.16	11,000	1.26	-1.10	-8,500	-77.27
预收款项	185,447	11.61	15,328	1.76	9.85	170,119	1,109.86
应付账款	93,896	5.88	75,904	8.73	-2.85	17,992	23.70
应交税费	-9,050	-0.57	-5,711	-0.66	0.09	-3,339	58.47

其他应付款	227,088	14.21	265,074	30.47	-16.26	-37,986	-14.33
递延所得税负债	51,192	3.20	24,105	2.77	0.43	27,087	112.37
实收资本(或股本)	117,060	7.33	47,836	5.50	1.83	69,224	144.71
资本公积	384,597	24.07	252,368	29.01	-4.94	132,229	52.40

- (1) 货币资金增加主要系借款及销售回款增加以及本期以现金为对价发行股票。
- (2) 应收账款增加主要系收入增加以及银行按揭贷款到账时间性差异。
- (3) 预付账款增加主要系南京项目及徐州项目本期预付二期土地款。
- (4) 其他应收款增加主要系济南项目及杭州项目本期支付土地投标保证金。
- (5) 存货增加主要系各项目开发量增加，详见本报告之财务附注五、6 所示。
- (6) 可供出售金融资产增加主要系期末海通股票市价变动。
- (7) 投资性房地产增加主要系本期新增上海世茂商都大厦、北京世茂大厦、常熟市珠江东路 98 号商业楼作为投资性房产。同时公司变更会计政策，对投资性房地产后续计量由成本法模式变更为公允价值计量。
- (8) 固定资产减少主要系将原先作为固定资产核算的上海世茂商都大厦变更为投资性房产。
- (9) 递延所得税资产增加主要系预提工程成本相关时间性差异以及可抵扣亏损增加。
- (10) 银行借款（包括短期借款、一年内到期非流动负债以及长期借款）增加主要系项目开发量增加引起项目配套资金需求增加。
- (11) 预收账款增加主要系南京、北京、苏州、绍兴等项目预售房款增加。
- (12) 应付账款增加主要系各项目开发量增加引起按照完工量计提的应付工程款增加。
- (13) 应交税费增加主要系预收账款增加引起预缴营业税增加。
- (14) 其他应付款减少主要系同一控制下合并导致期初追溯调整所致。
- (15) 递延所得税负债本期增加主要系以公允价值计量的资产期末价值增加引起时间性差异。
- (16) 股本本期增加系公司本期购买资产发行股份引起。
- (17) 资本公积本期增加主要系公司本期购买资产发行股份相关溢价、可供出售金融资产公允价值变动，以及由存货及固定资产转入投资性房地产引起。

#### (4) 报告期公司费用同比发生重大变动的说明

单位:万元 币种:人民币

项目	2009 年	2008 年调整后	变动幅度%	变化原因
管理费用	10,537	6,219	69.43	公司运营规模及管理团队扩大以后相关费用增加
财务费用	4,432	2,402	84.51	本期银行借款增加
公允价值变动损益	16,135	85	18,882.35	本期投资性房地产公允价值变动

#### (5) 报告期公司现金流量同比发生重大变动的说明

单位:万元 币种:人民币

项目	2009 年	2008 年调整后	变动幅度%	变化原因
现金及现金等价物净增加额	146,721	-37,938	不适用	公司本期完成购买资产发行股份，加大融资力度，银行借款增加及销售回款增加。

经营活动产生的现金流量净额	-103,983	-63,355	不适用	公司运营规模扩大,各项目开发量增加。
投资活动产生的现金流量净额	-77,969	8,749	不适用	公司本期购买资产发行股份、收购绍兴项目等新增的投资。
筹资活动产生的现金流量净额	328,669	16,690	1869.26	公司本期购买资产发行股份,银行借款增加等增加的现金。

## (6) 同公允价值计量相关的内部控制制度情况

报告期内,为合理及准确地反映公司在“发行股份购买资产”方案实施完毕后新主营业务的经营成果,便于广大投资者合理判断公司商业地产项目内在价值,公司对会计政策及会计估计中有关投资性房地产相关条款进行修订,并制订《上海世茂股份有限公司投资性房地产公允价值计量管理办法(试行)》,上述事宜已于2009年6月12日召开的第五届董事会第四次会议及于2009年6月30日召开的公司2009年第一次临时股东大会审议通过。

## 7、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

## (1) 主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
福建世茂投资发展有限公司	房地产开发	20,000.00	47588.41	37086.21	2352.78
南京世茂房地产开发有限公司	房地产开发	32,800.00	229573	46445.07	2479.9
常州世茂新城房地产开发有限公司	房地产开发	22,226.40	22235.05	22148.46	-32.15
芜湖世茂新发展置业有限公司	房地产开发	11,000	41300.81	15531.02	4854.09
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	房地产开发	500	12744.23	400.14	-41.45
徐州世茂置业有限公司	房地产开发	20,141.26	21168.69	19960.22	-78.59
昆山世茂房地产开发有限公司	房地产开发	54,766.81	58380.59	48565.05	-40.8
常熟世茂新发展置业有限公司	房地产开发	25,217.40	104143.6	34186.69	6802.69
上海世茂新体验置业有限公司	房地产开发	39,109.28	163573.7	38210.38	-253.31
苏州世茂投资发展有限公司	房地产开发	22,679.56	81334.1	21643.24	-930.29
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	房地产开发	58,005.85	74824.11	60044.84	3071.84
北京财富时代置业有限公司	房地产开发	101,000	378480	187391.9	-5059.14
北京世茂置业有限公司	房地产开发	5,000	188398.9	37988.28	9646.02
绍兴世茂新纪元置业有限公司	房地产开发	13,352.0127	45058.87	12648.03	-536.49
绍兴世茂新世纪置业有限公司	房地产开发	10,345.774	78903.17	20003.3	-218.15
武汉世茂嘉年华置业有限公司	房地产开发	20,000	4000.43	4000.33	0.33

## (2) 占公司净利润 10%以上的控股子公司及参股公司情况

公司名称	主要产品或服务	注册资本	主营业务收入	营业利润	净利润
福建世茂投资发展有限公司	房地产开发	20,000.00	4,522.09	3,216.54	2,352.78
南京世茂房地产开发有限公司	房地产开发	32800.00	28,939.57	4,819.27	2,479.9
芜湖世茂新发展置业有限公司	房地产开发	11,000	21,002.55	6,363.49	4,854.09
常熟世茂新发展置业有限公司	房地产开发	25,217.40	21,662.76	9,065.00	6,802.69
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	房地产开发	58,005.85	26,214.35	3,703.72	3,071.84
北京世茂置业有限公司	房地产开发	5,000	3,325.65	12,661.35	9,646.02

## 8、对公司未来发展的展望

## (1) 未来 3 年经营计划

报告期内，公司发行股票购买资产方案实施完毕后，资产和业务规模都有了巨幅增长，主营业务亦转变为致力于商业地产投资、开发和经营。根据公司初步计划，2010 年拟计划实现签约销售收入 73 亿元，费用 9 亿元。同时，按照目前的房地产行业发展趋势，结合各个项目的实际情况，公司经营管理层对未来 2—3 年的开工、施工和竣工以及合约销售面积作了初步规划，并以此作为未来 2—3 年的经营目标，此等经营计划仅针对现有的项目情况制作，并没有包括未来新增商业地产项目，随着新的房地产项目获得，相关测算数据亦将相应增加，同时，此等经营目标，是在假设宏观经济环境和房地产行业发展趋势向好，不发生根本性逆转的前提下所制作，具体请见下表：

<b>世茂股份未来 3 年经营规划目标</b>		单位为：万平方米或亿元		
		<b>2010 年</b>	<b>2011 年</b>	<b>2012 年</b>
<b>总体目标</b>	目标合约销售建筑面积	66	94	111
	目标合约销售额（亿元人民币）	73	102	116
	新增经营性物业建筑面积	26	22	51
	累积经营性物业建筑面积	50	72	122
	计划新开工面积	212	100	149
	计划当年施工面积	301	332	363
	计划竣工面积	69	115	168
	其中经营性物业面积	26	22	51
<b>计划新开工面积</b>	1、北京世茂国际广场	-	-	-
	2、沈阳五里河商业	-	-	35
	3、芜湖世茂滨江花园商业	-	-	-
	4、青岛五四广场综合开发	25	-	-
	5、苏州世茂运河城商业	12	17	6
	6、常熟世茂世纪中心	46	-	-
	7、绍兴商业项目	-	-	-
	8、南京项目	17	18	-
	9、徐州新都会商业	16	6	1
	10、嘉兴世茂新世纪	-	15	13
	11、昆山世茂国际城	9	-	12
	12、昆山世茂华东商城	-	-	-
	13、上海新体验	-	-	24
	14、常州世茂商业项目	-	-	15

	15、杭州置业	17	15	-
	16、济南解放阁项目(济南置业)	-	20	20
	17、福建新里程(厦门超高层项目)	34	-	-
	18、无锡新发展	-	-	13
	19、大连盛欣投资	-	-	-
	20、武汉世茂嘉年华	35	10	10
	21、青岛世茂置业	-	-	-
	小计	<b>212</b>	<b>100</b>	<b>149</b>
	1、北京世茂国际广场	21	14	-
	2、沈阳五里河商业	-	-	35
	3、芜湖世茂滨江花园商业	5	5	-
	4、青岛五四广场综合开发	25	25	25
	5、苏州世茂运河城商业	22	29	22
	6、常熟世茂世纪中心	56	50	30
	7、绍兴商业项目	27	-	-
	8、南京项目	27	35	25
	9、徐州新都会商业	16	20	4
	10、嘉兴世茂新世纪	-	15	28
计划当年施工面积	11、昆山世茂国际城	9	9	10
	12、昆山世茂华东商城	-	-	-
	13、上海新体验	6	-	24
	14、常州世茂商业项目	-	-	15
	15、杭州置业	17	31	15
	16、济南解放阁项目(济南置业)	-	20	40
	17、福建新里程(厦门超高层项目)	34	34	34
	18、无锡新发展	-	-	13
	19、大连盛欣投资	-	-	-
	20、武汉世茂嘉年华	35	45	43
	21、青岛世茂置业	-	-	-
	小计	<b>301</b>	<b>332</b>	<b>363</b>

	1、北京世茂国际广场	7	14	-
	2、沈阳五里河商业	-	-	-
	3、芜湖世茂滨江花园商业	-	5	-
	4、青岛五四广场综合开发	-	-	12
	5、苏州世茂运河城商业	10	12	17
	6、常熟世茂世纪中心	6	20	30
	7、绍兴商业项目	27	-	-
	8、南京项目	10	10	7
	9、徐州新都会商业	2	17	4
	10、嘉兴世茂新世纪	-	-	19
计划竣工面积	11、昆山世茂国际城	-	9	-
	12、昆山世茂华东商城	-	-	-
	13、上海新体验	6	-	-
	14、常州世茂商业项目	-	-	-
	15、杭州置业	1	16	15
	16、济南解放阁项目(济南置业)	-	-	30
	17、福建新里程(厦门超高层项目)	-	-	-
	18、无锡新发展	-	-	-
	19、大连盛欣投资	-	-	-
	20、武汉世茂嘉年华	-	12	33
	21、青岛世茂置业	-	-	-
	小计	<b>69</b>	<b>115</b>	<b>168</b>
竣工其中：经营性物业面积	1、北京世茂国际广场	-	6	-
	2、沈阳五里河商业	-	-	-
	3、芜湖世茂滨江花园商业	-	5	-
	4、青岛五四广场综合开发	-	-	-
	5、苏州世茂运河城商业	5	-	15
	6、常熟世茂世纪中心	3	-	2
	7、绍兴商业项目	18	-	-
	8、南京项目	-	-	-
	9、徐州新都会商业	-	9	-

10、嘉兴世茂新世纪	-	-	-
11、昆山世茂国际城	-	-	-
12、昆山世茂华东商城	-	-	-
13、上海新体验	-	-	-
14、常州世茂商业项目	-	-	-
15、杭州置业	-	-	6
16、济南解放阁项目(济南置业)	-	-	5
17、福建新里程(厦门超高层项目)	-	-	-
18、无锡新发展	-	-	-
19、大连盛欣投资	-	-	-
20、武汉世茂嘉年华	-	2	23
21、青岛世茂置业	-	-	-
小计	26	22	51

(2) 公司未编制新年度的盈利预测

(3) 资金需求、使用计划及来源情况

2010 年，公司同时开工的项目达 13 个，并且每个的总投资额都比较大，加上公司开发出来的产品并非全部用于出售，因此对公司资金头寸调度安排要求比较高，同时，为了贯彻稳健的财务政策，资产负债累不宜过高，以控制财务风险，为了满足上述要求和实现上述目标，公司将根据宏观经济形势和信贷政策的变化，结合公司实际情况，及时把握机会，灵活采用各种融资手段如银行借款、非公开发行募集资金、委托借款以及债权性融资等来满足公司资金的需求。预计 2010 年，公司未来发展资本性开支约需 37.91 亿元。

(4) 公司未来发展可能面临的风险

#### ①政策风险

由于我国房地产业是比较典型的政府主导型产业，国家宏观经济政策和房地产行业政策的变化都将对行业产生重大影响。如果公司不能适应国家宏观调控和行业政策的变化，则有可能对公司未来的经营和发展造成不利影响，并且如果调控政策过于严厉，可能导致整个行业提前进入衰退周期。

##### A、宏观调控风险

房地产业作为国家支柱产业，受国家宏观调控政策影响较大。近年来，随着国内房地产市场呈现投资增长和房价上涨过快等状况，国家出台了一系列的政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多

种手段从土地供应、房地产市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控，对房地产行业发展速度造成了一定影响。

2008 年由于全球金融危机的影响，我国房地产行业整体进入调整阶段。为应对全球金融危机，恢复房地产行业发展，我国中央及地方政府自 2008 年下半年起陆续出台宏观调控政策稳定房地产市场，推动房地产行业回暖。2009 年初开始，我国房地产交易量齐升，房地产市场逐步复苏，并且随着天量信贷放出和受税费优惠政策可能取消等众多因素的影响，2009 年后期，国内部分城市房地产价格出现了过快增长的势头，由此，又引发了国家的新一轮调控。尽管公司主营业务为商业地产，但是如果货币信贷政策调控过于严厉，将对公司造成不利影响。

#### B、税收政策变动风险

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和资金流情况。同时，与房地产交易相关的税收调整将对公司的销售量和销售价格带来影响，从而影响公司的盈利状况。近年来，国家税务总局出台了清算准则、管理规程等新政策，以强化土地增值税的清算管理，并加大土地增值税的稽查力度，显示了对土地增值税的征管趋严。类似的税收文件可能加大项目开发的资金成本，进而影响发行人的盈利能力，给公司资金安排带来不利影响。

### ②市场风险

#### A、行业周期性波动的风险

公司的主营业务商业地产投资、开发和经营和宏观经济运行关系较为密切，且商业地产行业具有与宏观经济波动同向且波动幅度更大的特点。公司能否对经济的发展周期有合理的预期，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营行为，在一定程度上影响着公司的经营状况。虽然经历全球金融危机后我国房地产行业目前已进入复苏期，但若全球经济回暖过程中仍有反复，可能对我国房地产市场造成不利影响，从而影响公司业绩。

#### B、市场竞争风险

我国的房地产市场比较分散，由于早期进入门槛较低，国内房地产开发企业逾三万家，处于完全竞争的格局。但是随着竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰，行业集中度逐步上升。2008 年度，在受到国际金融危机影响，我国商品房销售额整体下降 19.47% 的大背景下，全国房地产百强企业的销售额仅下降 3.93%，合计市场份额占有率更是不降反升，从 2007 年度的 18.44% 升至 2008 年度的 21.79%（其中前十名企业占据的市场份额合计为 7.78%）。

作为我国商业地产行业龙头上市公司，适当的市场竞争有利于发行人提升市场占有率，但若行业竞争进一步加剧，可能对公司业务和经营业绩造成不利的的影响。

### ③经营风险

#### A、土地储备不足的风险

土地是公司从事经营活动所必需的资源，土地成本一般占商品房成本的 30% 以上，能否及时获取相应的土地资源以及土地价格的变化都对房地产项目的开发具有很大的影响。公司目前共有土地储备近 800 万平方米，可以满足未来 4-6 年的开发需要。但是随着房地产开发一级市场的竞争加剧，公司房地产开发速度可能不断加快，因此，仍然可能面临土地储备不足的风险。

#### B、项目规划设计风险

房地产开发尤其是商业地产开发是一项多要素组合的系统工程，地域性非常强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等存在一定的差异性。虽然公司在各项目开展前期均开展全面调研，并结合各地项目的特点反复论证并制定规划设计方案，但仍存在因设计理念不适应项目当地实际情况导致项目建成后在当地接受度不佳的风险。

#### C、销售及租赁风险

商业地产销售及租赁市场易受国家政策、市场需求、项目定位、销售及租赁价格、营销策略及周边商业地产竞争等因素的影响。由于房地产业尤其是商业地产的开发周期较长，而市场情况变化较快，若公司不能充分适应市场的变化趋势，则可能出现所开发的产品不符合市场需要，导致销售不畅。虽然公司在各项目开展期间均持续关注市场变化趋势，并设置了较为完善的项目租售定价模式，但仍无法完全消除销售及租赁风险。

#### ④财务风险

公司作为一家跨地区的房地产开发企业，项目开发具有区域广、开发周期长、投入资金量大的特点。随着公司业务规模的不断扩大和子公司的增加，对公司财务内部控制方面的要求将越来越高。发行人在多年的经营运作中已经按照有关法律、法规和国家有关部门的规定，建立了资金管理制度、会计核算制度、内部审计制度等财务管理制度，但随着公司项目规模不断扩大，人员不断扩充，仍可能存在财务内部控制执行力度不够的风险。

#### ⑤管理风险

随着公司业务不断拓展和规模的扩张，特别是“发行股份购买资产”方案实施完毕后，公司的规模、开工项目、管理工作的复杂程度都将显著增大，需要公司建立起与之相适应的组织模式和管理制度、形成有效的激励与约束机制来吸引足够的优秀人才，以保证公司运营安全、有效。公司作为一家全国性大型专业化商业房地产开发及营运企业，已形成了成熟的商业地产项目开发、营运的模式和管理制度，培养了一批专业、敬业的业务骨干。但是公司经营规模持续扩大会对自身的管理能力提出更高的要求，如果公司在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能适应经营的需要，公司将面临一定的管理风险。

#### 6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 6.1

#### 6.3 主营业务分地区情况表

请见前述 6.1

## 6.4 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

募集资金总额	449,658.39		本年度已使用募集资金总额	445,980.37	
			已累计使用募集资金总额	445,980.37	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	是否达到预计效益
9家商业地产公司股权	否	287,899.19	287,899.19	是	公司未对关于9家商业地产公司股权、世茂大厦资产及配套流动资金单独进行效益承诺。实际控制人许荣茂先生对本次发行股份购买资产的股权登记相关事宜在2009年5月13日完成,关于本次交易完成后三年利润总额及此次购买资产利润总额的承诺,待2011年公司相应年报出具后履行盈利能力的承诺。
世茂大厦资产	否	86,760.00	86,760.00	是	
配套流动资金	否	74,999.20	71,321.18	是	
合计	/	449,658.39	445,980.37	/	
尚未使用的募集资金用途及去向			尚未使用募集资金为配套流动资金,并已专户存储。		

## 变更项目情况

□适用 √不适用

## 6.5 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	100万美元	2009.7.20	尚未盈利
青岛世奥投资发展有限公司	24,750	2009.8.17	尚未盈利
大连盛欣投资有限公司	2,550	2009.12.14	尚未盈利
无锡世茂新发展置业有限公司	250	2009.11.23	尚未盈利
武汉世茂嘉年华置业有限公司	10,200	2009.12.14	0.33
杭州世茂世纪置业有限公司	20,000	2009.11.20	尚未盈利
济南世茂置业有限公司	52,000	2009.10.15	尚未盈利
青岛世茂置业有限公司	5000万美元	2009.12.14	尚未盈利
福建世茂新里程房地产开发有限公司	34,170	2009.10.10	尚未盈利
牡丹江智和营销企划有限公司	100	2009.4.21	尚未盈利
上海世茂百货有限公司	1,000	2009.1.20	尚未盈利
烟台世茂百货有限公司	1,000	2009.5.11	尚未盈利
绍兴世茂百货有限公司	1,000	2009.6.19	尚未盈利
常熟世茂商业运营有限公司	50	2009.9.3	尚未盈利
上海润地建材贸易有限公司	2,550	设立中	/
上海雅商建材贸易有限公司	2,500	设立中	/
上海世茂综合体投资管理有限公司(暂定名)	102,000	审批中	/

## 6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

2010 年 2 月 5 日经公司第五届董事会第十七次会议通过了 2009 年度利润分配预案：

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

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

上述利润分配预案尚待股东大会批准。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

√适用 □不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
本报告期内，公司母公司实现净利润-19,096,792.80 元，公司合并报表实现归属于母公司所有者的净利润 2.06 亿元，其中属于投资性房地产公允价值变动带来的净利润 1.21 亿元，根据中国证监会会计部函（2008）50 号函的规定，上述公允价值变动形成的收益，暂不得用于利润分配；同时，公司 2010 年施工建设的项目多达 13 个，施工面积超过 300 万平方米，对资金需求较大，并且上述项目的经济效益较好，有利于实现公司和股东价值最大化。	公司 2010 年施工建设的房地产项目达到 13 个，施工面积超过 300 万平方米，需要较多的资金投入。

§7 重要事项

7.1 收购资产

□适用 √不适用

√适用 □不适用

具体内容请见 7.4.2 资产收购、出售发生的关联交易

7.2 出售资产

□适用 √不适用

7.3 重大担保

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	15.98
报告期末对子公司担保余额合计	12.98
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	12.98
担保总额占公司净资产的比例（%）	20.90

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例（%）	交易金额	占同类交易金额的比例（%）
昆山世茂新发展置业有限公司	409,197.60	35.3		
沈阳世茂新发展置业有限公司	750,393.40	64.7		
合计	1,159,591.00		1,159,591	

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务得关联交易金额 1,159,591 元。

#### 7.4.2 资产收购、出售发生的关联交易

##### (1) 定向发行股票购买资产暨重大关联交易

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

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

2008 年 9 月 3 日，公司收到中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1083 号《关于核准上海世茂股份有限公司向 Peak Gain International Limited、北京世茂投资发展有限公司、上海世茂企业发展有限公司发行股份购买资产的批复》，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 万股人民币普通股购买相关资产；向上海世茂企业发展有限公司发行 6,224 万股人民币普通股，上海世茂企业发展有限公司以现金认购”。2009 年 5 月 13 日，公司办理完毕向 Peak Gain International Limited（峰盈国际有限公司）、北京世茂投资发展有限公司及上海世茂企业发展有限公司发行股份购买资产的股权登记相关事宜并发布《上海世茂股份有限公司向特定对象发行股份购买资产实施情况报告暨股份变动公告》，上海上会会计师事务所有限公司已就上述事项进行验证，出具了上会师报字（2009）字第 1343 号《验资报告》，并以 2009 年 5 月 31 日为审计基准日就本次非公开发行股份购买资产所涉及的 9 家商业地产公司及世茂大厦股权进行专项审计，并出具上会师报字（2009）第 1554 号-第 1563 号专项审计报告。根据《关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》中对于交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属等事宜的安排以及上述专项审计报告，世茂房地产控股有限公司因本次发行股份所购买资产的期间损益需向公司支付 10,283,754.46 元。

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

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

本次重大关联交易给公司的主营业务、商业及盈利模式、发展模式以及资产和业务规模都带来巨大变化，详情请见“管理层讨论与分析”部分。

(2) 根据《上海世茂股份有限公司向特定对象发行股票购买资产暨重大关联交易报告书》的约定，公司向高堡资产有限公司和世茂房地产控股(BVI)购入绍兴世茂新纪元置业有限公司、绍兴世茂新世纪置业有限公司 100% 股权，截至报告期末，上述两家商业地产公司已经完成股东变更公司的工商变更登记，且公司已经支付了全部股权款。

有关本次关联交易的具体情况请见 2009 年 11 月 17 日《上海证券报》刊登的公告。

#### 7.4.3 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
徐州世茂新城房地产开发有限公司	-95.96	0	0	0
徐州世茂新纪元房地产开发有限公司	-0.01	0	0	0
北京世茂投资发展有限公司	-113.59	0	0	0
昆山世茂新发展置业有限公司	-6.36	0	0	0
沈阳世茂新纪元置业有限公司	-110.00	0	0	0
上海世源建材贸易有限公司	0	0	1,678.67	1,678.67

牡丹江世拓建材贸易有限公司	0	0	716.10	716.10
北京慧谷臻和建材贸易有限公司	0	0	500.72	500.72
厦门信诚建筑装潢有限公司	0	0	45.51	45.51
上海世茂建设有限公司	0	0	33,934.29	33,934.29
辉保投资有限公司	0	0	0	60.00
PerfectZoneInternationalLimited	0	0	0	186.06
苏州世茂置业公司	0	0	1,779.07	1,779.07
牡丹江睿智营销企划有限公司	0	0	1,028.39	1,107.87
嘉兴世茂新城房地产开发有限公司	0	0	6,315.06	6,315.06
世茂房地产控股有限公司 (BVI)	0	0	894.66	894.66
PeakCastleAssetsLimited	0	0	2.09	2.09
常州世茂房地产有限公司	0	0	57.54	57.54
常熟世茂房地产开发有限公司	0	0	17,862.59	17,862.59
芜湖世茂房地产开发有限公司	0	0	10,565.93	10,565.93
上海世茂房地产有限公司	0	0	510.00	510.00
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	0	0	119.27	119.27
昆山世茂新发展置业有限公司	0	0	1,149.71	1,149.71
沈阳世茂新发展置业有限公司	0	0	1,570.17	1,570.17
上海世茂庄园置业有限公司	0	0	10.74	10.74
ShimaoPropertyHoldingsLimited	0	0	83,023.83	83,023.83
PeakGainInternationalLimited	0	0	964.91	964.91
绍兴世茂新城房地产有限公司	0	0	28,207.79	28,207.79
绍兴世茂置业有限公司	0	0	208.14	208.14
合计	-325.92	0	191,145.18	191,470.72

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额-3,259,183.70元，余额0元。

#### 7.4.4 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

适用 不适用

#### 7.5 委托理财

适用 不适用

#### 7.6 承诺事项履行情况

##### 7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
向特定对象发行股份购买资产时所做承诺	为保证在世茂房地产(0813HK)公开披露对公司有影响的信息时,公司的其他股东能够及时知悉,世茂房地产(0813HK)及其实际控制人许荣茂先生承诺:“在世茂房地产(0813HK)公开披露对世茂股份有影响的信息前,在符合香港联合交易所有限公司证券上市规则的情况下,世茂房地产(0813HK)应及时将该信息告知世茂股份,以使世茂股份能依据其适用之法律、规则尽快披露该信息,及世茂股份股东不晚于世茂房地产(0813HK)股东知晓该信息。”	报告期内,上述各方严格履行相关承诺。
	世茂房地产(0813HK)和北京世茂承诺协助世茂股份办理“世茂大厦”交付、过户相关手续及相关贷款更名手续,并确保“世茂大厦”所有权人更名事项的合法完成。	全部过户手续已于2009年5月8日完成。

	为避免在发行股份购买资产完成后可能构成的同业竞争，世茂房地产（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。	由于部分目标公司规划设计方案尚未取得全部有效的规划许可文件，待上述全部文件取得后，上述各方将履行相关承诺。
	为消除办理土地使用权证的不确定性风险，确保进入上市公司资产的完整性，世茂房地产（0813HK）及世茂 BVI（商业）于 2008 年 5 月 23 日出具《关于办理土地使用权证的承诺函》。	报告期内，各方严格履行了相关承诺。
	为了确保世茂股份及其公众股东的利益，世茂房地产（0813HK）于 2008 年 4 月 30 日具函承诺：常熟世茂新发展置业有限公司（以下简称：常熟世茂）将按照既定规划用途对上述地块进行商业化开发，并将采取一切必要的措施和努力来消除对此可能存在的的影响、障碍和限制。与此同时，具函人愿意对上述地块土地总面积和规划建筑总面积不少于评估说明时的披露数据给予进一步的承诺和保证，并愿意承担因差额（若有）所造成的所有责任和损失赔偿。	常熟世茂项目部分地块已动工，并获发《建筑工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，经批准的建设工程性质为“商业”，因此，不存在与建设规划说明不同的情形。
	为确保向特定对象发行股份购买资产交易完成后世茂股份的业绩水平，进而维护中小股东的合法权益，世茂股份实际控制人许荣茂先生于 2008 年 5 月 23 日签订《关于盈利能力的承诺函》。	鉴于本次发行股份购买资产的股权登记相关事宜在 2009 年 5 月 13 日完成，因此，关于本次交易完成后三年，即 2009 年、2010 年、2011 年三年利润总额及此次购买资产利润总额的承诺，许荣茂先生将待 2011 年公司相应年报出具后履行盈利能力的承诺。
	世茂房地产（0813HK）、世茂 BVI（商业）、北京世茂及世茂企业承诺在中国证监会核准公司发行股份购买资产所涉及要约收购豁免申请前无其他相关持股规定颁布的前提下，将在世茂股份此次向特定对象发行股份结束之日 36 个月内，不会向第三方转让其所拥有的世茂股份的股票。	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。
	在公司发行股份购买资产获得中国证监会的批准并实施完成后，世茂房地产（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。

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因作出说明

适用 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	持有数量	期末账面价值	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益
1	沪市A股	600837	海通证券	49,358,984.00	36,081,246	692,399,110.74	100	3,608,124.60
合计				49,358,984.00	36,081,246	692,399,110.74	100%	3,608,124.60

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 公司不披露内部控制的自我评价报告及履行社会责任的报告。

## §8 监事会报告

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司能够严格按照《公司法》、《公司章程》及公司其它相关制度性文件的规定进行决策。公司董事及高级管理人员在履行其职责时，无违反法律、法规、《公司章程》及损害公司利益的行为。监事会认为，随着公司内部控制建设的深入，公司决策将更加科学合理，公司治理将更加完善。

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会认真检查公司财务状况，对各期定期报告出具意见。监事会认为，公司的财务管理制度完善、管理规范；公司本年度财务报告及上海上会会计师事务所有限公司出具的审计意见客观、公允，真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司“向特定对象发行股份购买资产”方案实施完毕，在检查财务报表、核查募集资金存放及使用情况的说明后，监事会认为，公司募集资金实际投入项目和《上海世茂股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》中披露的一致；公司对募集资金的存放、使用、披露和管理做到了专户存放、规范使用、如实披露和严格管理。

8.4 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司“向特定对象发行股份购买资产”方案实施完毕，根据对评估机构对于标的资产及股权评估的评估方法、评估假设前提及相关参数的合理性的审查，此次向特定对象发行股份购买资产交易中的评估方法选取得当，标的股权的定价对公司及全体股东公平、合理，不存在损害中小股东利益的情形。

## 8.5 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生的各项关联交易遵循了公正、公平的原则，关联交易决策程序合法合规，符合公司业务发展的需要，未发现关联交易损害公司和其他股东的利益。

## 8.6 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

上海上会会计师事务所有限公司未对公司本年度财务报告出具具有解释性说明、保留意见、拒绝发表意见或否定意见的审计报告。

## §9 财务会计报告

## 9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

## 9.2 财务报表

## 9.3.2 会计估计变更

无

## 9.4 本报告期无前期会计差错更正。

## 9.5 企业合并及合并财务报表

## 9.5.1 合并范围发生变更的说明

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

常熟世茂新发展置业有限公司  
 苏州世茂投资发展有限公司  
 徐州世茂置业有限公司  
 嘉兴世茂新世纪置业有限公司  
 沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司  
 芜湖世茂新发展置业有限公司  
 昆山世茂房地产开发有限公司  
 上海世茂新体验置业有限公司（及其全资子公司北京财富时代置业有限公司）  
 常州世茂新城房地产开发有限公司

截至 2009 年 5 月 31 日，上述 9 家商业地产公司已经完成股东变更为上海世茂股份有限公司的工商变更登记，且公司已经于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份变更登记。上述 9 家商业地产公司于 2009 年 6 月 1 日起纳入公司合并报表范围。

(2) 公司向高堡资产有限公司和世茂房地产控股 (BVI) 购入绍兴世茂新纪元置业有限公司、绍兴世茂新世纪置业有限公司 100% 股权，截至 2009 年 11 月 12 日上述两家商业地产公司已经完成股东变更为上海世茂股份有限公司的工商变更登记，且公司已经支付了 50% 以上股权款。因此上述两家商业地产公司自 2009 年 11 月 1 日纳入世茂股份合并报表范围。

上述两家商业地产公司 100% 股权期末账面价值 330,963,318.60 元，公司用于质押长期借款 233,054,560.77 元。

## (3) 公司于本期新设子公司情况如下：

上海世茂百货有限公司  
 牡丹江智和营销企划有限公司  
 北京世茂置业有限公司  
 烟台世茂百货有限公司

绍兴世茂百货有限公司  
 大连铭鑫投资有限公司  
 大连志翔投资有限公司  
 大连旭辉投资有限公司  
 大连盛欣投资有限公司  
 大连伟创投资有限公司  
 大连嘉实投资有限公司  
 杭州世茂世纪置业有限公司  
 济南世茂置业有限公司  
 福建世茂新里程房地产开发有限公司  
 青岛世奥投资发展有限公司  
 青岛世茂置业有限公司  
 常熟世茂商业运营有限公司  
 武汉世茂嘉年华置业有限公司  
 上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司  
 荣帆有限公司

### 9.5.2 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

#### 9.5.2.1 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

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
常州世茂新城房地产开发有限公司	221,484,577.80	-321,543.85
芜湖世茂新发展置业有限公司	155,310,233.28	48,540,866.64
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	4,001,379.93	-414,457.43
徐州世茂置业有限公司	199,602,234.41	-785,918.92
昆山世茂房地产开发有限公司	485,650,505.93	-407,976.02
常熟世茂新发展置业有限公司	341,866,916.07	68,026,916.08
上海世茂新体验置业有限公司	382,103,843.96	-2,533,051.55
苏州世茂投资发展有限公司	216,432,369.50	-9,302,874.29
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	600,448,416.51	30,718,364.38
北京财富时代置业有限公司	1,873,918,581.15	-50,591,373.94
绍兴世茂新世纪置业有限公司	200,032,981.04	-2,181,515.17
绍兴世茂新纪元置业有限公司	126,480,300.28	-5,364,861.70
上海世茂百货有限公司	49,562,949.80	-437,050.20
牡丹江智和营销企划有限公司	44,201,757.70	43,201,757.70
北京世茂置业有限公司	379,882,761.01	96,460,240.12
烟台世茂百货有限公司	9,995,560.15	-4,439.85
绍兴世茂百货有限公司	9,994,500.72	-5,499.28
大连铭鑫投资有限公司	9,992,757.11	-7,242.89
大连志翔投资有限公司	9,992,561.73	-7,438.27
大连旭辉投资有限公司	9,992,561.73	-7,438.27
大连盛欣投资有限公司	49,980,924.29	-19,075.71
大连伟创投资有限公司	9,992,757.11	-7,242.89
大连嘉实投资有限公司	9,992,202.11	-7,797.89
杭州世茂世纪置业有限公司	199,895,217.13	-104,782.87
济南世茂置业有限公司	519,975,148.52	-24,851.48
福建世茂新里程房地产开发有限公司	636,038,853.98	-461,146.02

公司		
青岛世奥投资发展有限公司	328,838,791.33	-1,161,208.67
青岛世茂置业有限公司	81,938,700.00	-900.00
常熟世茂商业运营有限公司	475,352.64	-24,647.36
武汉世茂嘉年华置业有限公司	40,003,256.31	3,256.31
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	6,817,313.34	-10,763.15
荣帆有限公司	-1,721.42	-54,031.26

## 9.5.3 本期发生的同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
常州世茂新城房地产开发有限公司	受同一控制人控制	许荣茂		-117,882.25	-176.24
芜湖世茂新发展置业有限公司	受同一控制人控制	许荣茂		-723,405.75	13,316,415.01
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	受同一控制人控制	许荣茂		-175,666.90	395.37
徐州世茂置业有限公司	受同一控制人控制	许荣茂		-322,933.62	-108,307.53
昆山世茂房地产开发有限公司	受同一控制人控制	许荣茂		-334,594.91	1,424,344.90
常熟世茂新发展置业有限公司	受同一控制人控制	许荣茂	19,963,425.00	-59,554.93	-86,703,268.46
上海世茂新体验置业有限公司	受同一控制人控制	许荣茂		-1,133,187.62	617,676,492.67
苏州世茂投资发展有限公司	受同一控制人控制	许荣茂		-525,182.02	49,108,907.13
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	受同一控制人控制	许荣茂		-2,436,296.15	-15,895,814.12
北京财富时代置业有限公司	受同一控制人控制	许荣茂		-3,975,200.49	-660,373,972.10
绍兴世茂新世纪置业有限公司	受同一控制人控制	许荣茂		-1,648,016.08	-136,531,645.60
绍兴世茂新纪元置业有限公司	受同一控制人控制	许荣茂		-1,448,323.51	7,482,096.93

## 合并资产负债表

2009年12月31日

编制单位：上海世茂股份有限公司

金额单位：元

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	1,907,640,218.86	440,430,758.92	短期借款	五、17	920,000,000.00	100,000,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	五、2	45,116,041.03	7,035,713.65	应付票据			
预付款项	五、3	350,525,512.94	143,826,177.03	应付账款	五、18	938,964,884.15	759,041,054.20
应收保费				预收款项	五、19	1,854,471,792.40	153,276,374.00
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	五、20	2,472,561.45	1,287,585.45
应收股利	五、4	650,000.00		应交税费	五、21	-90,495,690.43	-57,113,802.71
其他应收款	五、5	545,550,887.57	134,126,867.82	应付利息	五、22	4,738,052.41	320,540.00
买入返售金融资产				应付股利			
存货	五、6	9,432,037,317.81	6,868,705,371.68	其他应付款	五、23	2,270,876,148.03	2,650,739,661.85
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产				保险合同准备金			
流动资产合计		12,281,519,978.21	7,594,124,889.10	代理买卖证券款			
非流动资产：				代理承销证券款			
发放贷款及垫款				一年内到期的非流动负债	五、24	25,000,000.00	110,000,000.00
可供出售金融资产	五、7	692,399,110.74	292,618,905.06	其他流动负债			
持有至到期投资				流动负债合计		5,926,027,748.01	3,717,551,412.79
长期应收款				非流动负债：			
长期股权投资	五、9	2,499,372.30	150,952.27	长期借款	五、25	2,546,054,560.77	385,000,000.00
投资性房地产	五、10	2,354,600,000.00	28,237,112.10	应付债券			
固定资产	五、11	41,171,708.85	250,068,364.73	长期应付款			
在建工程	五、12	450,079,147.51	465,052,474.81	专项应付款			
工程物资				预计负债			3,518,750.00
固定资产清理				递延所得税负债	五、15	511,921,638.76	241,046,710.58
生产性生物资产				其他非流动负债			-
油气资产				非流动负债合计		3,057,976,199.53	629,565,460.58
无形资产	五、13	18,845,100.79	23,179,364.13	负债合计		8,984,003,947.54	4,347,116,873.37
开发支出				所有者权益(或股东权益)：			
商誉				实收资本(或股本)	五、26	1,170,595,338.00	478,355,338.00
长期待摊费用	五、14	4,830,616.80		资本公积	五、27	3,845,967,939.09	2,523,677,958.42
递延所得税资产	五、15	133,473,052.55	45,475,475.95	减：库存股			
其他非流动资产				专项储备			
非流动资产合计		3,697,898,109.54	1,104,782,649.05	盈余公积	五、28	189,658,448.24	189,658,448.24
				一般风险准备			-
				未分配利润	五、29	1,003,397,371.24	811,736,147.50
				外币报表折算差额		46,785.45	-
				归属于母公司所有者权益合计		6,209,665,882.02	4,003,427,892.16
				少数股东权益		785,748,258.19	348,362,772.62
				所有者权益合计		6,995,414,140.21	4,351,790,664.78
资产总计		15,979,418,087.75	8,698,907,538.15	负债和所有者权益总计		15,979,418,087.75	8,698,907,538.15

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并利润表

2009年度

编制单位:

金额单位: 元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,061,399,398.72	617,924,592.81	三、营业利润(亏损以“—”号填列)		303,115,787.58	111,869,969.83
其中: 营业收入	五、30	1,061,399,398.72	617,924,592.81	加: 营业外收入	五、34	13,730,496.61	21,784,436.81
利息收入				减: 营业外支出	五、35	1,130,830.44	647,875.00
已赚保费				其中: 非流动资产处置损失	五、35	29,441.35	2,919.00
手续费及佣金收入							
				四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		315,715,453.75	133,006,531.64
二、营业总成本		923,087,671.60	540,917,987.84	减: 所得税费用	五、36	93,718,084.30	50,859,696.51
其中: 营业成本	五、30	586,968,564.80	309,726,145.73				
利息支出				五、净利润(净亏损以“—”号填列)		221,997,369.45	82,146,835.13
手续费及佣金支出				归属于母公司所有者的净利润		206,011,883.88	41,678,821.12
退保金				少数股东损益		15,985,485.57	40,468,014.01
赔付支出净额							
提取保险合同准备金净额							
保单红利支出				六、每股收益:			
分保费用				(一)基本每股收益	五、37	0.18	0.04
营业税金及附加		114,284,969.63	79,776,786.26	(二)稀释每股收益	五、37	0.18	0.04
销售费用		75,261,291.36	66,826,553.52				
管理费用		105,370,762.73	62,185,663.45				
财务费用		44,321,755.94	24,015,037.22	七、其他综合收益	五、38	688,703,921.22	-86,568,532.57
资产减值损失	五、33	-3,119,672.86	-1,612,198.34				
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	五、31	161,347,515.83	847,113.36				
投资收益(损失以“—”号填列)	五、32	3,456,544.63	34,016,251.50	八、综合收益总额		910,701,290.67	-4,421,697.44
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	五、32	-151,579.97	-20,985.04	归属于母公司所有者的综合收益总额		894,715,805.10	-44,889,711.45
汇兑收益(损失以“—”号填列)				归属于少数股东的综合收益总额		15,985,485.57	40,468,014.01

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 合并所有者权益变动表

2009年度

编制单位：

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	478,355,338.00	202,483,056.82			188,670,472.04		299,223,410.66		348,362,772.62	1,517,095,050.14
加：会计政策变更					987,976.20		8,891,785.81			9,879,762.01
前期差错更正										
其他		2,321,194,901.60					503,620,951.03			2,824,815,852.63
二、本年初余额	478,355,338.00	2,523,677,958.42			189,658,448.24		811,736,147.50		348,362,772.62	4,351,790,664.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	692,240,000.00	1,322,289,980.67			-		191,661,223.74	46,785.45	437,385,485.57	2,643,623,475.43
(一)净利润							206,011,883.88		15,985,485.57	221,997,369.45
(二)其他综合收益		688,657,135.77						46,785.45		688,703,921.22
上述(一)和(二)小计	-	688,657,135.77					206,011,883.88	46,785.45	15,985,485.57	910,701,290.67
(三)所有者投入和减少资本	692,240,000.00	633,632,844.90							421,400,000.00	1,747,272,844.90
1、所有者投入资本	692,240,000.00	633,632,844.90							421,400,000.00	1,747,272,844.90
2、股份支付计入所有者权益的金额										
3、其他										
(四)利润分配							-14,350,660.14			-14,350,660.14
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者(或股东)的分配							-14,350,660.14			-14,350,660.14
4、其他										
(五)所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本(或股本)										
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
(六)专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
四、本期末余额	1,170,595,338.00	3,845,967,939.09			189,658,448.24		1,003,397,371.24	46,785.45	785,748,258.19	6,995,414,140.21

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2009年度

编制单位：

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	478,355,338.00	202,483,056.82			188,670,472.04		299,223,410.66		348,362,772.62	1,517,095,050.14
加：会计政策变更					987,976.20		8,891,785.81			9,879,762.01
前期差错更正										
其他		2,321,194,901.60					503,620,951.03			2,824,815,852.63
二、本年初余额	478,355,338.00	2,523,677,958.42			189,658,448.24		811,736,147.50		348,362,772.62	4,351,790,664.78
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	692,240,000.00	1,322,289,980.67			-		191,661,223.74	46,785.45	437,385,485.57	2,643,623,475.43
(一)净利润							206,011,883.88		15,985,485.57	221,997,369.45
(二)其他综合收益		688,657,135.77						46,785.45		688,703,921.22
上述(一)和(二)小计	-	688,657,135.77					206,011,883.88	46,785.45	15,985,485.57	910,701,290.67
(三)所有者投入和减少资本	692,240,000.00	633,632,844.90							421,400,000.00	1,747,272,844.90
1、所有者投入资本	692,240,000.00	633,632,844.90							421,400,000.00	1,747,272,844.90
2、股份支付计入所有者权益的金额										
3、其他										
(四)利润分配							-14,350,660.14			-14,350,660.14
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者(或股东)的分配							-14,350,660.14			-14,350,660.14
4、其他										
(五)所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本(或股本)										
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
(六)专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
四、本期末余额	1,170,595,338.00	3,845,967,939.09			189,658,448.24		1,003,397,371.24	46,785.45	785,748,258.19	6,995,414,140.21

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2009年度

编制单位：

项目	上期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者 权益合计
	实收资本 (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	478,355,338.00	289,051,589.39			180,346,575.68		270,417,377.84		344,119,758.61	1,562,290,639.52
加：会计政策变更					847,962.36		7,631,661.19			8,479,623.55
前期差错更正										-
其他		2,321,194,901.60					524,389,964.45			2,845,584,866.05
二、本年初余额	478,355,338.00	2,610,246,490.99			181,194,538.04		802,439,003.48		344,119,758.61	4,416,355,129.12
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-86,568,532.57			8,463,910.20		9,297,144.02		4,243,014.01	-64,564,464.34
(一)净利润							41,678,821.12		40,468,014.01	82,146,835.13
(二)其他综合收益		-86,568,532.57								-86,568,532.57
上述(一)和(二)小计		-86,568,532.57			-		41,678,821.12		40,468,014.01	-4,421,697.44
(三)所有者投入和减少资本					-		-		28,975,000.00	28,975,000.00
1、所有者投入资本									28,975,000.00	28,975,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额										
3、其他										
(四)利润分配					8,463,910.20		-32,381,677.10		-65,200,000.00	-89,117,766.90
1、提取盈余公积					8,463,910.20		-8,463,910.20			
2、提取一般风险准备										
3、对所有者(或股东)的分配							-23,917,766.90		-65,200,000.00	-89,117,766.90
4、其他										
(五)所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本(或股本)										
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
(六)专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
四、本期期末余额	478,355,338.00	2,523,677,958.42			189,658,448.24		811,736,147.50		348,362,772.62	4,351,790,664.78

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2009年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

金额单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		244,182,595.91	77,716,741.23
销售商品、提供劳务收到的现金		2,751,278,157.48	430,184,358.60	投资支付的现金			
客户存款和同业存放款项净增加额				质押贷款净增加额			
向中央银行借款净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		539,183,313.68	
向其他金融机构拆入资金净增加额				支付其他与投资活动有关的现金			
收到原保险合同保费取得的现金				投资活动现金流出小计		783,365,909.59	77,716,741.23
收到再保险业务现金净额				投资活动产生的现金流量净额		-779,692,375.99	87,492,191.38
保户储金及投资款净增加额							
处置交易性金融资产净增加额							
收取利息、手续费及佣金的现金							
拆入资金净增加额							
回购业务资金净增加额				三、筹资活动产生的现金流量：			
收到的税费返还		11,104,660.91		吸收投资收到的现金		1,124,175,754.46	56,061,760.92
收到其他与经营活动有关的现金	五、39	614,307,453.42	568,367,716.35	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		363,900,000.00	56,061,760.92
经营活动现金流入小计		3,376,690,271.81	998,552,074.95	取得借款收到的现金		3,120,885,090.77	495,000,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		2,621,962,113.73	898,434,393.64	发行债券收到的现金			
客户贷款及垫款净增加额				收到其他与筹资活动有关的现金			
存放中央银行和同业款项净增加额				筹资活动现金流入小计		4,245,060,845.23	551,061,760.92
支付原保险合同赔付款项的现金				偿还债务支付的现金		802,830,530.00	263,100,000.00
支付利息、手续费及佣金的现金				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		145,684,116.40	121,058,243.26
支付保单红利的现金				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			94,400,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		36,107,914.87	17,216,894.33	支付其他与筹资活动有关的现金	五、39	9,857,112.21	
支付的各项税费		267,637,908.30	118,130,529.08	筹资活动现金流出小计		958,371,758.61	384,158,243.26
支付其他与经营活动有关的现金	五、39	1,490,813,201.22	598,322,299.90	筹资活动产生的现金流量净额		3,286,689,086.62	166,903,517.66
经营活动现金流出小计		4,416,521,138.12	1,632,104,116.95				
经营活动产生的现金流量净额		-1,039,830,866.31	-633,552,042.00	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		43,615.62	-221,457.91
二、投资活动产生的现金流量：							
收回投资收到的现金			131,156,980.20				
取得投资收益收到的现金		3,608,124.60	34,037,236.54	五、现金及现金等价物净增加额		1,467,209,459.94	-379,377,790.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		65,409.00	14,715.87	加：期初现金及现金等价物余额		440,430,758.92	819,808,549.79
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额							
收到其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流入小计		3,673,533.60	165,208,932.61	六、期末现金及现金等价物余额		1,907,640,218.86	440,430,758.92

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司资产负债表

2009年12月31日

编制单位：上海世茂股份有限公司

金额单位：元

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金		294,741,742.48	90,117,995.98	短期借款		270,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款		9,061,921.79	118,853.09
预付款项		1,122,263.44		预收款项			
应收利息			394,250.00	应付职工薪酬		482,206.16	101,010.65
应收股利		65,850,000.00	65,200,000.00	应交税费		-2,746,210.23	3,434,593.26
其他应收款	十一、1	1,192,071,901.49	84,336,146.00	应付利息		714,752.42	
存货				应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		1,482,003,339.03	39,378,399.91
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
<b>流动资产合计</b>		<b>1,553,785,907.41</b>	<b>240,048,391.98</b>	<b>其他流动负债</b>			
<b>非流动资产：</b>				<b>流动负债合计</b>		<b>1,759,516,009.17</b>	<b>143,032,856.91</b>
可供出售金融资产		692,399,110.74	292,618,905.06	<b>非流动负债：</b>			
持有至到期投资			190,000,000.00	长期借款		233,054,560.77	
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	十一、2	5,297,027,928.82	501,123,452.27	长期应付款			
投资性房地产		316,100,000.00	28,237,112.10	专项应付款			
固定资产		2,401,653.08	63,500,449.05	预计负债			
在建工程				递延所得税负债		213,871,043.12	64,108,234.28
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				<b>非流动负债合计</b>		<b>446,925,603.89</b>	<b>64,108,234.28</b>
生产性生物资产				<b>负债合计</b>		<b>2,206,441,613.06</b>	<b>207,141,091.19</b>
油气资产				<b>所有者权益(或股东权益)：</b>			
无形资产		116,412.51	4,831,536.83	实收资本(或股本)		1,170,595,338.00	478,355,338.00
开发支出				资本公积		4,094,257,967.20	202,483,056.82
商誉				减：库存股			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产		8,558,868.15	162,054.11	盈余公积		128,724,520.33	128,724,520.33
其他非流动资产				一般风险准备			
<b>非流动资产合计</b>		<b>6,316,603,973.30</b>	<b>1,080,473,509.42</b>	未分配利润		270,370,442.12	303,817,895.06
				<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>5,663,948,267.65</b>	<b>1,113,380,810.21</b>
<b>资产总计</b>		<b>7,870,389,880.71</b>	<b>1,320,521,901.40</b>	<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>7,870,389,880.71</b>	<b>1,320,521,901.40</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司利润表

2009年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

金额单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、3	1,990,862.57	2,224,360.81	三、利润总额(亏损总额以“－”号填列)		-26,472,950.37	91,748,381.73
减：营业成本	十一、3	134,394.14	460,671.78	减：所得税费用		-7,376,157.57	7,109,279.70
营业税金及附加		588,623.95	752,069.28				
销售费用				四、净利润(净亏损以“－”号填列)		-19,096,792.80	84,639,102.03
管理费用		33,272,040.05	15,324,054.02				
财务费用		9,336,086.30	5,596,526.58				
资产减值损失		-29,480.21	-684,993.52	五、每股收益：			
加：公允价值变动收益(损失以“－”号填列)		3,062,887.90	847,113.36	(一)基本每股收益			
投资收益(损失以“－”号填列)	十一、4	11,798,044.63	110,073,824.00	(二)稀释每股收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-151,579.97	-20,985.04				
二、营业利润(亏损以“－”号填列)		-26,449,869.13	91,696,970.03	六、其他综合收益		446,226,457.08	-86,568,532.57
加：营业外收入			52,608.20				
减：营业外支出		23,081.24	1,196.50				
其中：非流动资产处置损失		23,081.24	1,196.50	七、综合收益总额		427,129,664.28	-1,929,430.54

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司所有者权益变动表

2009年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库 存股	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配 利润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	478,355,338.00	202,483,056.82			127,736,544.13		294,926,109.25	1,103,501,048.20
加：会计政策变更					987,976.20		8,891,785.81	9,879,762.01
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	478,355,338.00	202,483,056.82			128,724,520.33		303,817,895.06	1,113,380,810.21
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	692,240,000.00	3,891,774,910.38					-33,447,452.94	4,550,567,457.44
(一)净利润							-19,096,792.80	-19,096,792.80
(二)其他综合收益		446,226,457.08						446,226,457.08
上述(一)和(二)小计	-	446,226,457.08					-19,096,792.80	427,129,664.28
(三)所有者投入和减少资本	692,240,000.00	3,445,548,453.30						4,137,788,453.30
1、所有者投入资本	692,240,000.00	3,445,548,453.30						4,137,788,453.30
2、股份支付计入所有者权益的金额								
3、其他								
(四)利润分配							-14,350,660.14	-14,350,660.14
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对所有者(或股东)的分配							-14,350,660.14	-14,350,660.14
4、其他								
(五)所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本(或股本)								
2、盈余公积转增资本(或股本)								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
(六)专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
四、本期期末余额	1,170,595,338.00	4,094,257,967.20			128,724,520.33		270,370,442.12	5,663,948,267.65

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司所有者权益变动表

2009年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

项目	上期金额							
	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	478,355,338.00	289,051,589.39			119,412,647.77		243,928,808.94	1,130,748,384.10
加：会计政策变更					847,962.36		7,631,661.19	8,479,623.55
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	478,355,338.00	289,051,589.39			120,260,610.13		251,560,470.13	1,139,228,007.65
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-86,568,532.57			8,463,910.20		52,257,424.93	-25,847,197.44
(一)净利润							84,639,102.03	84,639,102.03
(二)其他综合收益		-86,568,532.57						-86,568,532.57
上述(一)和(二)小计		-86,568,532.57					84,639,102.03	-1,929,430.54
(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					8,463,910.20		-32,381,677.10	-23,917,766.90
1、提取盈余公积					8,463,910.20		-8,463,910.20	
2、提取一般风险准备								
3、对所有者(或股东)的分配							-23,917,766.90	-23,917,766.90
4、其他								
(五)所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本(或股本)								
2、盈余公积转增资本(或股本)								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
(六)专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
四、本期期末余额	478,355,338.00	202,483,056.82			128,724,520.33		303,817,895.06	1,113,380,810.21

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司现金流量表

2009年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

金额单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,830,916.20	81,108.00
销售商品、提供劳务收到的现金		1,995,003.72	2,026,960.81	投资支付的现金			190,000,000.00
收到的税费返还				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,084,784,133.68	71,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		2,794,908,742.47	278,895,455.63	支付其他与投资活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		2,796,903,746.19	280,922,416.44	投资活动现金流出小计		2,101,615,049.88	261,081,108.00
购买商品、接受劳务支付的现金			441,102.48	投资活动产生的现金流量净额		-1,899,606,425.28	79,587,435.13
支付给职工以及为职工支付的现金		9,996,991.54	3,570,578.31	三、筹资活动产生的现金流量：			
支付的各项税费		8,407,152.48	4,754,835.81	吸收投资收到的现金		760,275,754.46	
支付其他与经营活动有关的现金		1,804,674,998.98	371,258,513.32	取得借款收到的现金		503,054,560.77	100,000,000.00
经营活动现金流出小计		1,823,079,143.00	380,025,029.92	收到其他与筹资活动有关的现金			
经营活动产生的现金流量净额		973,824,603.19	-99,102,613.48	筹资活动现金流入小计		1,263,330,315.23	100,000,000.00
				偿还债务支付的现金		100,000,000.00	100,000,000.00
				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,485,522.64	29,437,164.90
二、投资活动产生的现金流量：				支付其他与筹资活动有关的现金		8,439,224.00	
收回投资收到的现金		190,000,000.00	156,156,980.20	筹资活动现金流出小计		132,924,746.64	129,437,164.90
取得投资收益收到的现金		11,949,624.60	184,511,562.93	筹资活动产生的现金流量净额		1,130,405,568.59	-29,437,164.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		59,000.00		四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				五、现金及现金等价物净增加额		204,623,746.50	-48,952,343.25
收到其他与投资活动有关的现金				加：期初现金及现金等价物余额		90,117,995.98	139,070,339.23
投资活动现金流入小计		202,008,624.60	340,668,543.13	六、期末现金及现金等价物余额		294,741,742.48	90,117,995.98

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：