

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。

证券代码：600823

证券简称：世茂股份

公告编号：临2010-009

上海世茂股份有限公司 第五届董事会第十七次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”）第五届董事会第十七次会议于2010年2月5日上午在公司会议室召开，本次会议应到董事9名，实际出席董事8名，陈松独立董事及胡鸿高独立董事均因公务出差委托韩淑温独立董事参加本次会议并委托其表决，公司5名监事列席会议，符合《公司法》和《公司章程》的规定。

与会董事认真审议本次会议各项议案，本次会议通过如下决议：

（一）审议通过公司2009年年度报告及摘要；

表决情况：赞成9票；反对0票；弃权0票。

（二）审议通过公司2009年度董事会工作报告；

表决情况：赞成9票；反对0票；弃权0票。

本议案需提交公司2009年度（第十七次）股东大会审议。

（三）审议通过公司2009年度总裁工作报告；

表决情况：赞成9票；反对0票；弃权0票。

（四）审议通过公司2009年度财务决算暨2010年度财务预算报告；

表决情况：赞成9票；反对0票；弃权0票。

本议案需提交公司2009年度（第十七次）股东大会审议。

（五）审议通过公司2009年度利润分配预案；

表决情况：赞成 9 票；反对 0 票；弃权 0 票。

经上海上会会计师事务所有限公司审计确认，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。

由于公司 2009 年度完成重大资产重组后，新增开发项目较多，对资金需求较大，因此，公司 2009 年度拟不派发现金红利，也不派发股票红利，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。

本议案需提交公司 2009 年度（第十七次）股东大会审议。

（六）审议通过关于公司前次募集资金使用情况说明的议案；

表决情况：赞成 9 票；反对 0 票；弃权 0 票。

（七）审议通过公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告；

表决情况：赞成 9 票；反对 0 票；弃权 0 票。

具体内容请见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

（八）审议通过关于续聘上海上会会计师事务所有限公司为公司 2010 年度审计事务所的议案；

表决情况：赞成 9 票；反对 0 票；弃权 0 票。

本议案需提交公司 2009 年度（第十七次）股东大会审议。

（九）审议通过关于公司日常性关联交易的议案；

表决情况：赞成 5 票；反对 0 票；弃权 0 票。关联董事许荣茂董事长、许薇薇副董事长、许世坛董事及周黎明董事回避了对本议案的表决。

关于公司日常性关联交易的具体内容详见本公司关联交易公告，公告编号为临 2010-010。

本议案需提交公司 2009 年度（第十七次）股东大会审议。

(十) 审议通过关于 2009 年度公司高管薪酬考核的议案；

表决情况：赞成 7 票；反对 0 票；弃权 0 票。本议案相关董事许薇薇副董事长、周黎明董事回避了对本议案的表决。

(十一) 审议通过关于制定《董事、监事和高级管理人员持股变动管理制度》的议案；

表决情况：赞成 9 票；反对 0 票；弃权 0 票。

具体内容请见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

(十二) 审议通过关于制定《内幕信息知情人管理制度》的议案；

表决情况：赞成 9 票；反对 0 票；弃权 0 票。

具体内容请见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

(十三) 审议通过关于制定《年报信息披露重大差错责任追究制度》的议案；

表决情况：赞成 9 票；反对 0 票；弃权 0 票。

具体内容请见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

(十四) 审议通过关于制定《外部信息使用人管理制度》的议案。

表决情况：赞成 9 票；反对 0 票；弃权 0 票。

具体内容请见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

公司第五届董事会周金伦独立董事、陈松独立董事、胡鸿高独立董事及韩淑温独立董事对于公司关联交易事项发表独立意见，具体内容如下：

根据《公司章程》、《董事会议事规则》的有关规定，我们本着实事求是的精神和认真负责的态度，对公司第五届董事会第十七次会议审议的《关于日常关联交易的议案》进行了审议，并发表如下独立意见：

1、相关关联交易是定价公允，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东的利益的行为。

2、相关关联交易的开展有利于促进公司的业务增长，符合公司实际情况，有利于公司的长远发展。

3、第五届董事会第十七次会议对于关联交易的审议及表决严格按照《公司章程》及关联交易决策制度执行，在表决过程中关联方董事进行了回避表决，决策程序合法、合规。

特此公告

上海世茂股份有限公司

董事会

2010年2月5日

上海世茂股份有限公司

关于公司年度募集资金存放 与使用情况的专项报告

本公司及董事会全体成员、监事会全体成员、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、募集资金基本情况

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

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

二、募集资金管理情况

根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等法律、法规的规定，为加强、规范募集资金的管理，提高资金使用效率和效益，本公司制定了《上海世茂股份有限公司募集资金管理制度》，对募集资金专户存储、使用审批、变更投向、使用监督等内容进行了明确规定。

2009年5月，上海世茂股份有限公司、中国民生银行股份有限公司上海分行、

海通证券股份有限公司(以下简称“海通证券”)三方共同签订了《募集资金专户存储三方监管协议》，该协议与上海证券交易所 2008 年 6 日颁布的《募集资金专户存储三方监管协议(范本)》不存在重大差异。根据三方协议，海通证券作为本次发行股份购买资产的财务顾问，对本公司的募集资金及其他相关情况进行持续督导。

本公司已根据相关法规制定和完善了有关资金管理、募集资金存储和使用的内部控制制度，本公司对募集资金实行专户存储管理，并签订了募集资金三方监管协议，资金存放安全，三方监管协议履行情况良好；本公司严格按照上海证券交易所《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等规定使用募集资金，并及时、真实、准确、完整履行相关信息披露工作，不存在违规使用募集资金的情形。

三、本年度募集资金的实际使用情况

1、关于 9 家商业地产公司股权

截至 2009 年 5 月 8 日，涉及发行股份购买资产交易的 9 家商业地产公司股权已经全部完成办理股东变更为上海世茂股份有限公司的相关工商变更登记手续。

2009 年度，9 家商业地产公司股权的收益情况如下：

项目	2009 年 1 月至 5 月		2009 年 6 月至 12 月	
	营业收入	净利润	营业收入	净利润
上海世茂新体验置业有限公司	-	-5,108,388.11	-	-48,016,037.38
常熟世茂新发展置业有限公司	19,963,425.00	-59,554.93	196,664,185.00	68,086,471.01
常州世茂新城房地产开发有限公司	-	-117,882.26	-	-203,661.59
苏州世茂投资发展有限公司	-	-525,182.02	-	-8,777,692.27
徐州世茂置业有限公司	-	-322,933.62	-	-462,985.30
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	-	-175,666.90	-	-238,790.53
昆山世茂房地产开发有限公司	-	-334,594.91	701,481.60	-73,381.11
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	-	-2,436,296.15	262,143,522.36	33,154,660.53
芜湖世茂新发展置业有限公司	-	-723,405.75	210,025,546.00	49,264,272.39

2、关于世茂大厦

截至 2009 年 5 月 8 日，涉及发行股份购买资产交易的世茂大厦已经完成相关房地产所有权变更登记。

2009 年 1 月至 5 月，世茂大厦实现租赁收入 2,088.76 万元，2009 年 6 月至 12 月，世茂大厦实现租赁收入 3,325.65 万元。

3、关于现金

截至 2009 年 5 月 8 日，世茂企业已经将 74,999.20 万元现金汇入本公司募集资金专户，该资金用于前述 9 家商业地产公司的配套开发资金。截至 2009 年 12 月 31 日，上述现金已使用 71,321.18 万元。

募集资金使用情况对照表

金额单位：万元

募集资金总额				449,658.39		本年度投入募集资金总额				445,980.37			
变更用途的募集资金总额				0		已累计投入募集资金总额				445,980.37			
变更用途的募集资金总额比例				0									
承诺投资项目	已变更项目含部分变更(如有)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)-(1)-(2)	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化	
9 家商业地产公司股权投资 1	无	287,899.19	287,899.19	287,899.19	287,899.19	287,899.19	-	100	注 2	注 3	注 3	注 3	
世茂大厦(原名“华平大厦”)资产	无	86,760.00	86,760.00	86,760.00	86,760.00	86,760.00	-	100	-	注 3	注 3	注 3	
配套流动资金	无	74,999.20	74,999.20	74,999.20	71,321.18	71,321.18	3,678.02	95.10	-	注 3	注 3	注 3	
合计		449,658.39	449,658.39	449,658.39	445,980.37	445,980.37	3,678.02	99.18	-	注 3	注 3	注 3	
未达到计划进度原因(分具体募投项目)				-									
项目可行性发生重大变化的情况说明				-									
募集资金投资项目先期投入及置换情况				-									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况				-									
募集资金结余的金额及形成原因				-									
募集资金其他使用情况				-									

注 1：世茂 BVI(商业)以其拥有的 9 家商业地产公司全部股权于评估基准日 2007 年 8 月 31 日的净资产评估值合计为人民币 672,523 万元作价人民币 672,390 万元认购本公司向其发行的人民币普通股 55,800 万股。根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》相关规定，本公司取得上述 9 家商业地产公司之长期股权投资入账价值为 9 家商业地产公司于合并日 2009 年 5 月 31 日所有者权益账面价值合计人民币 287,899 万元。

注 2：截至 2009 年 12 月 31 日，9 家商业地产公司相关项目处于开发过程中，其中常熟世茂新发展置业有限公司、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、苏州世茂投资发展有限公司及北京财富时代置业有限公司（系上海世茂新体验置业有限公司之全资子公司）开发项目中部分已达到可销售状态。

注 3：本次重组于 2009 年 5 月完成，公司实际控制人许荣茂先生出具承诺，若本次发行拟购买资产在本次发行股份购买资产完成后 3 年合计实现净利润值低于按收益现值法测算的净利润 11.34 亿元时，则许荣茂先生将按实际净利润与按收益现值法测算的净利润的差额，以现金补足。

四、变更募投项目的资金使用情况

本公司不存在变更募集资金项目的情况。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

本公司披露的募集资金相关使用信息及时、真实、准确、完整。不存在募集资金管理违规的情形。

六、保荐人对公司年度募集资金存放与使用情况所出具的专项核查报告的结论性意见

世茂股份 2009 年向 3 名特定对象发行股份购买资产实施完毕，其中向峰盈国际有限公司发行 55,800 万股用于购买其持有的 9 家商业地产公司各 100%股权，向北京世茂投资发展有限公司发行 7,200 万股用于购买其拥有的世茂大厦资产，向上海世茂企业发展有限公司发行 6,224 万股，其以 74,999.2 万元现金认购。

经核查，（1）上述股权、资产相关募集资金已于 2009 年 5 月到位，截至 2009

年 12 月 31 日，未发现发行人募集资金项目与《发行股票购买资产、重大资产出售暨关联交易报告书》中之承诺存在不一致的情况；（2）上述现金部分募集资金已于 2009 年 5 月到位，发行人已制定了内部控制制度，截至 2009 年 12 月 31 日，未发现前述募集资金使用与《发行股票购买资产、重大资产出售暨关联交易报告书》中承诺的使用用途存在不一致的情况。发行人对募集资金专户存储、使用审批、变更投向、使用监督等管理符合《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》、《上海世茂股份有限公司募集资金管理制度》的规定。

七、本公司不存在 2 次以上融资且当年分别存在募集资金运用的情况。

上海世茂股份有限公司董事会

二〇一〇年二月五日

海通证券股份有限公司
关于上海世茂股份有限公司
2009 年度募集资金使用与存放情况专项核查报告

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）对上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”或“发行人”）2009 年发行股份购买资产募集资金的存放与实际使用情况进行了现场核查，现将核查情况汇报如下：

一、募集资金基本情况

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

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

二、募集资金的存放、使用及专户余额情况

1、募集资金的存放

根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等法律、法规的规定，为加强、规范募集资金的管理，提高资金使用效率和效益，

发行人制定了《上海世茂股份有限公司募集资金管理制度》，对募集资金专户存储、使用审批、变更投向、使用监督等内容进行了明确规定。

2009年5月，上海世茂股份有限公司、中国民生银行股份有限公司上海分行、海通证券三方共同签订了《募集资金专户存储三方监管协议》，该协议与上海证券交易所2008年6日颁布的《募集资金专户存储三方监管协议(范本)》不存在重大差异。根据三方协议，海通证券作为本次发行股份购买资产的财务顾问，对发行人的募集资金及其他相关情况进行持续督导。

经核查，发行人已根据相关法规制定和完善了有关资金管理、募集资金存储和使用的内部控制制度，发行人对募集资金实行专户存储管理，并签订了募集资金三方监管协议，资金存放安全，三方监管协议履行情况良好；发行人严格按照上海证券交易所《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等规定使用募集资金，并及时、真实、准确、完整履行相关信息披露工作，未发现违规使用募集资金的情形。

2、募集资金的使用及专户余额情况

(1) 9家商业地产公司股权

世茂股份向峰盈国际发行55,800万股，购买峰盈国际持有的9家商业地产公司各100%股权。上海上会资产评估有限公司对上述9家商业地产公司的全部股权出具了沪上会整资评报字(2007)第222号《关于上海世茂股份有限公司向特定对象发行股份购买资产所涉及的上海世茂新体验置业有限公司等九家房地产公司全部股权的资产评估报告书》。

截止2007年8月31日，上述9家商业地产公司股权的评估值如下表列示：

单位：人民币万元

序号	公司名称	控股比例	股权评估值
1	上海世茂新体验置业有限公司(上海)	100%	137,255.48
	上海世茂新体验置业有限公司(北京)		
2	常熟世茂新发展置业有限公司	100%	200,778.18
3	常州世茂新城房地产开发有限公司	100%	34,790.47
4	苏州世茂投资发展有限公司	100%	50,804.44
5	徐州世茂置业有限公司	100%	26,370.55
6	嘉兴世茂新世纪置业有限公司	100%	15,490.23
7	昆山世茂房地产开发有限公司	100%	76,926.60

8	沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	100%	110,890.69
9	芜湖世茂新发展置业有限公司	100%	19,217.29
	合 计		672,523.93

(2) 世茂大厦资产

世茂股份向北京世茂发行 7,200 万股股票，购买北京世茂拥有的世茂大厦资产。上海上会资产评估有限公司对北京世茂拥有的世茂大厦资产出具了沪上会整资评报字（2007）第 221 号《北京世茂投资发展有限公司世茂大厦资产评估报告书》。

截止 2007 年 8 月 31 日，北京世茂所拥有的世茂大厦的评估值为 137,880 万元，扣除评估基准日以上资产抵押向光大银行的借款余额人民币 43,750 万元后，净值人民币 94,130 万元。

(3) 向世茂企业发行 6,224 万股，世茂企业以 74,999.2 万元现金认购，用于上述项目的配套流动资金。截至 2009 年 12 月 31 日，上述现金已使用 71,321.18 万元。

三、募集资金项目的进展情况，包括与募集资金投资计划进度的差异

1、关于 9 家商业地产公司股权

截至 2009 年 5 月 8 日，涉及发行股份购买资产交易的 9 家商业地产公司股权已经全部完成办理股东变更为上海世茂股份有限公司的相关工商变更登记手续。

2009 年度，9 家商业地产公司股权的收益情况如下：

项目	金额单位：元			
	2009 年 1 月至 5 月		2009 年 6 月至 12 月	
	营业收入	净利润	营业收入	净利润
上海世茂新体验置业有限公司	-	-5,108,388.11	-	-48,016,037.38
常熟世茂新发展置业有限公司	19,963,425.00	-59,554.93	196,664,185.00	68,086,471.01
常州世茂新城房地产开发有限公司	-	-117,882.26	-	-203,661.59
苏州世茂投资发展有限公司	-	-525,182.02	-	-8,777,692.27
徐州世茂置业有限公司	-	-322,933.62	-	-462,985.30
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	-	-175,666.90	-	-238,790.53

昆山世茂房地产开发有限公司	-	-334,594.91	701,481.60	-73,381.11
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	-	-2,436,296.15	262,143,522.36	33,154,660.53
芜湖世茂新发展置业有限公司	-	-723,405.75	210,025,546.00	49,264,272.39

2、关于世茂大厦

截至 2009 年 5 月 8 日，涉及发行股份购买资产交易的世茂大厦已经完成相关房地产所有权变更登记。

2009 年 1 月至 5 月，世茂大厦实现租赁收入 2,088.76 万元，2009 年 6 月至 12 月，世茂大厦实现租赁收入 3,325.65 万元。

3、关于现金

截至 2009 年 5 月 8 日，世茂企业已经将 74,999.20 万元现金汇入发行人募集资金专户，该资金用于前述 9 家商业地产公司的配套开发资金。截至 2009 年 12 月 31 日，上述现金已使用 71,321.18 万元。

募集资金使用情况对照表

金额单位：万元

募集资金总额				449,658.39		本年度投入募集资金总额				445,980.37			
变更用途的募集资金总额				0		已累计投入募集资金总额				445,980.37			
变更用途的募集资金总额比例				0									
承诺投资项目	已变更项目含部分变更(如有)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(1)-(2)	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化	
9 家商业地产公司股权投资 1	无	287,899.19	287,899.19	287,899.19	287,899.19	287,899.19	-	100	注 2	注 3	注 3	注 3	
世茂大厦(原名“华平大厦”)资产	无	86,760.00	86,760.00	86,760.00	86,760.00	86,760.00	-	100	-	注 3	注 3	注 3	
配套流动资金	无	74,999.20	74,999.20	74,999.20	71,321.18	71,321.18	3,678.02	95.10	-	注 3	注 3	注 3	
合计		449,658.39	449,658.39	449,658.39	445,980.37	445,980.37	3,678.02	99.18	-	注 3	注 3	注 3	
未达到计划进度原因(分具体募投项目)				-									
项目可行性发生重大变化的情况说明				-									
募集资金投资项目先期投入及置换情况				-									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况				-									

募集资金结余的金额及形成原因	-
募集资金其他使用情况	-

注 1：世茂 BVI(商业)以其拥有的 9 家商业地产公司全部股权于评估基准日 2007 年 8 月 31 日的净资产评估值合计为人民币 672,523 万元作价人民币 672,390 万元认购本公司向其发行的人民币普通股 55,800 万股。根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》相关规定，本公司取得上述 9 家商业地产公司之长期股权投资入账价值为 9 家商业地产公司于合并日 2009 年 5 月 31 日所有者权益账面价值合计人民币 287,899 万元。

注 2：截至 2009 年 12 月 31 日，9 家商业地产公司相关项目处于开发过程中，其中常熟世茂新发展置业有限公司、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、苏州世茂投资发展有限公司及北京财富时代置业有限公司（系上海世茂新体验置业有限公司之全资子公司）开发项目中部分已达到可销售状态。

注 3：本次重组于 2009 年 5 月完成，公司实际控制人许荣茂先生出具承诺，若本次发行拟购买资产在本次发行股份购买资产完成后 3 年合计实现净利润值低于按收益现值法测算的净利润 11.34 亿元时，则许荣茂先生将按实际净利润与按收益现值法测算的净利润的差额，以现金补足。

四、用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金情况

经核查，发行人不存在用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金情况。

五、闲置募集资金补充流动资金的情况和效果

经核查，发行人不存在闲置募集资金补充流动资金的情况。

六、募集资金投向变更的情况

经核查，发行人不存在变更募集资金项目的情况。

七、上市公司募集资金存放与使用情况是否合规的结论性意见

世茂股份 2009 年向 3 名特定对象发行股份购买资产实施完毕，其中向峰盈国际有限公司发行 55,800 万股用于购买其持有的 9 家商业地产公司各 100%股权，

向北京世茂投资发展有限公司发行 7,200 万股用于购买其拥有的世茂大厦资产，向上海世茂企业发展有限公司发行 6,224 万股，其以 74,999.2 万元现金认购。

经核查，(1) 上述股权、资产相关募集资金已于 2009 年 5 月到位，截至 2009 年 12 月 31 日，未发现发行人募集资金项目与《发行股票购买资产、重大资产出售暨关联交易报告书》中之承诺存在不一致的情况；(2) 上述现金部分募集资金已于 2009 年 5 月到位，发行人已制定了内部控制制度，截至 2009 年 12 月 31 日，未发现前述募集资金使用与《发行股票购买资产、重大资产出售暨关联交易报告书》中承诺的使用用途存在不一致的情况。发行人对募集资金专户存储、使用审批、变更投向、使用监督等管理符合《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》、《上海世茂股份有限公司募集资金管理制度》的规定。

八、其他需要说明的情形。

无。

（本页无正文，为海通证券股份有限公司《关于上海世茂股份有限公司
2009 年度募集资金使用与存放情况专项核查报告》之签字盖章页）

海通证券股份有限公司

年 月 日

海通证券股份有限公司
关于上海世茂股份有限公司向特定对象发行股份购买资产
暨重大资产重组
之持续督导工作报告书

声明：本独立财务顾问保证核查意见内容的真实、准确和完整，对核查意见的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

股票简称：	世茂股份	股票代码：	600823
报告年度：	2009 年	独立财务顾问名称：	海通证券股份有限公司

一、交易资产的交付或者过户情况

(一) 关于本次资产购买情况概述

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

(二) 资产的交付、过户情况

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

世茂 BVI（商业）用于认股的全部 9 家商业地产公司已于 2008 年 12 月 1 日前完成股东变更的工商登记手续，世茂股份已成为前述公司控股股东；世茂股份已设立全资子公司北京世茂置业有限公司，以承接公司向北京世茂发行 7,200 万股股份所购买的北京世茂大厦资产及对应的负债，全部过户手续已于 2009 年 5 月 8 日完成；世茂企业 74,999.2 万元增资现金已于 2009 年 5 月 7 日到位。

根据该验资报告，截至 2009 年 5 月 8 日，世茂股份已完成本次发行股份购买资产事宜，新增注册资本 692,240,000 元。本次交易后世茂股份总股本变更为 1,170,595,338 股，其中世茂 BVI（商业）持有 558,000,000 股，北京世茂持有 72,000,000 股，世茂企业持有 239,249,474 股。

（三）独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问认为：世茂股份本次重大资产重组所涉及的资产交付、过户手续均已依法完成。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

根据《上海世茂股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》，交易各方当事人承诺事项及其履行情况如下：

（1）已履行完毕的承诺

①世茂房地产和北京世茂承诺协助世茂股份办理北京世茂大厦资产交付、过户相关手续及相关贷款更名手续，并确保北京世茂大厦所有权人更名事项的合法完成。

履行情况：经核查，截至 2009 年 12 月 31 日，世茂房地产与北京世茂履行了上述承诺。北京世茂大厦全部过户手续已于 2009 年 5 月 8 日完成。

（2）已履行并将继续履行的承诺

①为消除办理土地使用权证的不确定性风险，确保拟进入上市公司资产的完

整性，世茂房地产及峰盈国际于 2008 年 5 月 23 日出具《关于办理土地使用权证的承诺函》，承诺如下：具函人保证在世茂股份本次发行股份购买资产实施完成后，协助常州世茂和徐州世茂向土地管理部门办理上述土地的国有土地使用权证手续，若常州世茂和徐州世茂届时未能获得上述全部或部分土地的国有土地使用权证，且也未能相应收回预付的土地出让金，具函人将以现金形式分别向常州世茂和徐州世茂支付各自未获证土地的国有土地使用权的出让金。

履行情况：经核查，截至 2009 年 12 月 31 日，世茂房地产及峰盈国际履行了上述协助办理土地使用权证的承诺。由于相关土地尚未动迁完毕，上述土地使用权证仍在办理过程中，未出现“未能获得上述全部或部分土地的国有土地使用权证，且也未能相应收回预付的土地出让金”的情形。

②为保证在世茂房地产公开披露对世茂股份有影响的信息时，世茂股份的其他股东能够及时知悉，世茂房地产及其实际控制人许荣茂先生承诺：在世茂房地产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，即世茂股份股东不晚于世茂房地产股东知晓该信息。

履行情况：经核查，截至 2009 年 12 月 31 日，世茂房地产及许荣茂履行了上述承诺。世茂房地产及许荣茂在披露对世茂股份有影响的信息前，将相关信息告知了世茂股份。

③为避免“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、许荣茂和世茂股份三方签署了《不竞争协议》，对三方在中国的业务做出了安排。

履行情况：经核查，截至 2009 年 12 月 31 日，世茂房地产、许荣茂先生严格履行了《不竞争协议》的承诺。世茂房地产及许荣茂在重组以前持有的商业地产项目以及在中国大陆地区新获取的商业地产项目，均严格遵守《不竞争协议》的安排。

④世茂房地产及辉保投资有限公司（为世茂房地产的全资子公司）签署《关于调整商标使用费的承诺函》，承诺如下：在“发行股份购买资产”完成后，世茂

房地产及辉保投资有限公司同意将许可商标由有偿使用调整为无偿使用，即世茂股份及其控股子公司在许可商标的有效期限（包括续展期限）内使用许可商标无须向世茂房地产及辉保投资有限公司支付任何费用。

履行情况：经核查，截至 2009 年 12 月 31 日，世茂房地产与辉保投资履行了上述承诺。从 2008 年起，发行人无偿使用“世茂”商标，未向世茂房地产及辉保投资有限公司支付商标使用费。

⑤在“发行股份购买资产”过程中，发行人承诺在世茂房地产入主世茂股份后，新一届董事会成员构成将作如下调整：“1、世茂房地产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%；2、世茂股份新一届董事会原有 1/3 以上独立董事的基础上，再增设独立董事，以提高独立董事人数占董事会成员总数的比例，以更好地保护中小投资者利益。”

履行情况：经核查，截至 2009 年 12 月 31 日，世茂房地产及世茂股份履行了上述承诺，具体情况如下：

A：“发行股份购买资产”完成后，世茂房地产向世茂股份董事会推选的董事为许荣茂、许薇薇、许世坛、周黎明 4 名，占董事会成员总数 9 人的比例为 44%，不高于 50%；

B：发行人于 2009 年 2 月 26 日召开第四届董事会第四十五次会议，审议通过了修改《公司章程》部分条款的议案，将原《公司章程》“第一百零六条 董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人，独立董事 3 人。”，修改为：“第一百零六条 董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人，独立董事 4 人。”发行人的独立董事从原来的 3 名提高为 4 名，所占比例从 1/3 提高到 4/9。发行人现有独立董事 4 人，分别为周金伦、陈松、胡鸿高和韩淑温。

⑥在“发行股份购买资产”过程中，峰盈国际、世茂企业、北京世茂承诺在发行人“发行股份购买资产”结束之日起 36 个月内，不会向第三方转让其持有的世茂股份股票。

履行情况：经核查，截至 2009 年 12 月 31 日，峰盈国际、世茂企业、北京世茂履行了上述承诺，未向第三方转让其持有的世茂股份股票。上述承诺将持续

履行至 2012 年 5 月 13 日。

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

履行情况：经核查，截至 2009 年 12 月 31 日，世茂房地产履行了上述承诺。根据常熟世茂世纪中心项目已获发的土地、规划、工程批准文件，未发现实际规划与建设规划说明不同的情形，亦未发现土地面积和规划面积少于评估依据的情形。

（3）尚待履行的承诺

①为防止建设规划发生变化对“发行股份购买资产”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、峰盈国际、北京世茂、世茂企业与世茂房地产五方签订了《关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》，交易各方作出如下承诺：

“目标公司及其子公司完整拥有其名下的资产，保证目标公司及其子公司对其资产具有合法的、完全的所有权或使用权。目标公司提供的开发项目的规划设计方案和可行性研究报告中的相关设计指标或数据均满足国有土地使用权出让合同的相关规定或相关规划部门已签发的规划设计要求，据此办理有效的规划许可证不存在任何法律障碍。如果单个目标股权最终建筑面积少于所预计规划建筑面积而导致评估价值的总金额减少，转让方需就此项违约给予发行方按价值差额给予现金赔偿。该等资产或与其相关的任何权利和利益不受任何抵押权、质押权或第三人对于其权利主张的限制，并且该等资产并不会因法律或第三人的权利主张而被没收或扣压，或者被施加以抵押、留置、质押和其他形式的负担。”

履行情况：经核查，截至 2009 年 12 月 31 日，峰盈国际、北京世茂、世茂企业与世茂房地产履行承诺的情况如下：

A: 北京世茂大厦、常熟世茂世纪中心、上海佘山项目、北京世茂国际中心、苏州世茂运河城项目、徐州世茂商业项目、沈阳世茂商业项目、芜湖世茂商业项目等 8 个项目已取得规划许可证，最终建筑面积大于预计规划建筑面积，峰盈国际、北京世茂、世茂企业与世茂房地产履行了上述承诺；

B: 昆山世茂国际城项目、嘉兴世茂商业项目、常州世茂商业项目等 3 个项目尚未取得规划许可证，无法计算其最终建筑面积与预计规划建筑面积的差额，因此，峰盈国际、北京世茂、世茂企业与世茂房地产的上述承诺尚处于履行中；

进展及解决措施：待上述项目取得有效的规划许可文件后，峰盈国际、北京世茂、世茂企业与世茂房地产将根据实际情况履行相关承诺。

②为确保本次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》，具体内容及履行情况详见本报告书“三、盈利预测的实现情况”。

三、盈利预测的实现情况

（一）盈利预测承诺概述

根据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》，为确保本次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，许荣茂先生作出如下承诺：1、本次交易前，世茂股份扣除非经常性损益后的每股收益为 0.15 元。如本次发行股份购买资产完成后，世茂股份 2009 年、2010、2011 年扣除非经常性损益后净利润以本次交易完成后总股本 1,170,595,338 股计算的三年平均每股收益低于 0.45 元/股，则许荣茂先生将按实际净利润与承诺净利润的差额，以现金补足。2、由于此次发行股份购买资产的评估值以收益现值法进行验证，故实际控制人许荣茂承诺，若本次发行拟购买资产 2009 年、2010 年和 2011 年合计实现的净利润值低于按收益现值法测算的净利润 11.34 亿元时，则许荣茂先生将按实际净利润与按收益现值法测算的净利润的差额，以现金补足。3、世茂股份将聘请具有证券从业资格的资产评估机构，在 2009 年、2010 年和 2011 年的会计年度结束时，对本次发行股份购买资产中未实现销售结转成本的土地和房产部分，参照此次购买资产的价格进行减值测

试。如果比照此次发行股份购买资产的评估价格出现减值，实际控制人许荣茂承诺以现金方式补足减值差额。

（二）盈利预测承诺实施情况

经核查，截至 2009 年 12 月 31 日，许荣茂先生关于上述承诺的履行情况如下：

A：关于前述承诺 1、承诺 2 的履行情况

许荣茂先生关于 2009 年、2010 年、2011 年三年平均每股收益以及三年合计净利润总额的承诺尚处于履行中。由于“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，关于重组完成后三年即 2009 年、2010 年、2011 年平均每股收益及三年净利润总额的承诺尚未进入履行期。许荣茂先生将待 2011 年世茂股份年报公告后根据实际情况履行盈利能力的承诺。

B：关于前述承诺 3 的履行情况

2010 年 2 月 1 日，上海银信汇业资产评估有限公司对世茂股份“发行股份购买资产”获得的 11 家子公司中未实现销售结转成本的土地和房产部分以 2009 年 12 月 31 日为评估基准日进行了资产评估及减值测试，并出具了沪银信汇业评报字[2010] B021 号评估报告。根据该评估报告，世茂股份持有的上述未实现销售结转成本的土地和房产部分 2009 年 12 月 31 日的评估值为 1,048,170 万元，2007 年 8 月 31 日购买日资产评估值为 961,680 万元，本次评估结果比购买日评估结果增值 86,490 万元，增值率为 8.99%，不存在减值情况，许荣茂 2009 年履行了关于资产减值的相关承诺。

世茂股份将在 2010 年和 2011 年会计年度结束时聘请资产评估机构进行评估，许荣茂先生将根据相应年度的评估情况履行上述承诺。

（三）独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问认为：世茂股份在实施重大资产重组后，许荣茂先生关于 2009 年、2010 年、2011 年三年平均每股收益以及三年合计净利润总额的承诺尚处于履行中。关于“发行股份购买资产”中未实现销售结转成本的土地和房产部

分的减值承诺，许荣茂 2009 年度已经履行相关承诺并将于 2010 年、2011 年继续履行。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

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。

公司本期完成发行股份购买资产后，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，公司经营业绩与 2008 年调整后相比显著提高。2009 年度，公司实现营业收入 106,140 万元，比 2008 年追溯调整后的营业收入增加 71.77%，归属于上市公司股东的净利润为 20,601 万元，比 2008 年追溯调整后的归属于上市公司股东的净利润增加 394.28%。

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）。因此，低廉土地成本价格保证未来盈利增长空间。

发行股份购买资产有助于增强公司的核心竞争力，明确公司业务定位，有助于增加公司的土地储备和资本实力，并有利于公司的长远可持续发展。

五、公司治理结构与运行情况

财务顾问核查意见：自世茂股份重大资产重组完成后，公司根据《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，公司按照《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》等制度规范运作，符合《上市公司治理准则》的要求。公司还制定了《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》，能够严格按照法律、法规及公司管理制度真实、准确、完整、及时地披露有关信息，公司积极开展投资者关系管理工作，切实保护公司和投资者的合法权益。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

独立财务顾问核查意见：本次重大资产重组交易各方严格按照重组方案履行各方责任和义务，实际实施方案与公布的重组方案不存在差异，未发现上市公司及承诺人存在可能影响上市公司履行承诺的其它情况。

（本页无正文，为海通证券股份有限公司《关于上海世茂股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨重大资产重组之持续督导工作报告书》之签字盖章页）

海通证券股份有限公司

年 月 日

上海世茂股份有限公司

独立董事对公司对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发（2003）56号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）及《公司章程》的有关规定，作为公司的独立董事，我们对公司2009年年度对外担保情况进行了认真的了解和查验，相关说明及独立意见如下：

1、报告期内公司认真贯彻执行有关规定，未发生也不存在各种违规对外担保情况；报告期内的各项担保均已按照《公司章程》及其它相关制度的规定履行了法律程序。

2、截至2009年12月31日，公司对外担保发生额为15.98亿元；公司对外担保余额为12.98亿元，占公司2009年12月31日经审计净资产的比例为20.90%；不存在逾期对外担保情况。

3、公司不存在为关联人及其子公司提供担保的情况，也不存在关联方违规占用公司资金情况。

(本页无正文)

本页为上海世茂股份有限公司独立董事对公司对外担保情况的专项说明及独立意见签字页

独立董事签字页

姓名	
周金伦	
陈松	
胡鸿高	
韩淑温	