

上海世茂股份有限公司

600823

2010 年年度报告



目 录

一、 重要提示	1
二、 公司基本情况	2
三、 会计数据和业务数据摘要	4
四、 股本变动及股东情况	6
五、 董事、监事和高级管理人员	11
六、 公司治理结构	18
七、 股东大会情况简介	27
八、 董事会报告	28
九、 监事会报告	44
十、 重要事项	46
十一、 财务报告	56
十二、 备查文件目录	156

风险提示声明:

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

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

一、重要提示

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

(二) 除公司许荣茂董事长、许世坛董事、周黎明董事委托许薇薇副董事长出席并授权表决，周金伦独立董事委托韩淑温独立董事出席并授权表决以外，公司董事均出席董事会会议。

(三) 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。

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

(五) 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(六) 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

(七) 释义

本报告中，除非另有说明，以下词语之含义如下：

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

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

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

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载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) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1993 年 12 月 22 日	
公司首次注册登记地点	上海市南京东路 819 号	
最近变更	公司变更注册登记日期	2010 年 6 月 7 日
	公司变更注册登记地点	上海市黄浦区南京西路 268 号
	企业法人营业执照注册号	3100000000010021
	税务登记号码	310101132202878
	组织机构代码	13220287-8
公司聘请的会计师事务所名称	上海上会会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 楼	

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	1,451,972,197.73
利润总额	1,501,170,315.13
归属于上市公司股东的净利润	873,925,236.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	638,721,994.29
经营活动产生的现金流量净额	-1,747,241,742.56

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-121,394.13	
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）	52,879,256.14	
对外委托贷款取得的损益	2,979,224.54	
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	426,496,890.77	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,559,744.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-166,657,089.28	以公允价值计量的存货本期实现销售转回及海通证券股票本期分红。
所得税影响额	-77,080,477.89	
少数股东权益影响额（税后）	266,576.97	
合计	235,203,242.51	

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年调整后	2008 年调整前
营业收入	4,569,397,174.08	1,061,399,398.72	330.51	617,924,592.81	477,294,526.81
利润总额	1,501,170,315.13	315,715,453.75	375.48	133,006,531.64	144,444,850.55
归属于上市公司	873,925,236.80	206,011,883.88	324.21	41,678,821.12	61,047,696.08

司股东的净利润					
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	638,721,994.29	85,019,266.68	651.27	24,759,812.60	23,995,009.16
经营活动产生的现金流量净额	-1,747,241,742.56	-1,039,830,866.31	不适用	-633,552,042.00	-665,579,334.15
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年调整后	2008 年调整前
总资产	25,945,601,050.53	15,979,418,087.75	62.37	8,698,907,538.15	2,714,721,834.26
所有者权益(或股东权益)	8,241,343,997.70	6,209,665,882.02	32.72	4,003,427,892.16	1,168,732,277.52

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年调整后	2008 年调整前
基本每股收益(元/股)	0.75	0.18	316.67	0.04	0.13
稀释每股收益(元/股)	0.75	0.18	316.67	0.04	0.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.55	0.10	450.00	0.05	0.05
加权平均净资产收益率(%)	12.92	3.87	增加 9.05 个百分点	1.02	4.33
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	9.44	2.05	增加 7.39 个百分点	1.96	1.70
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.49	-0.89	不适用	-1.32	-1.39
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年调整后	2008 年调整前
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	7.04	5.30	32.83	8.37	2.44

(四)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	692,399,110.74	347,823,211.44	-344,575,899.30	-
投资性房地产	2,354,600,000.00	7,639,300,000.00	5,284,700,000.00	426,496,890.77
合计	3,046,999,110.74	7,987,123,211.44	4,940,124,100.70	426,496,890.77

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、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

1、前三年历次证券发行情况

单位：股币种：人民币

股票及其 衍生证券 的种类	发行日期	发行价格 (元)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终 止日期
股票类						
A 股	2009年5月13日	12.05	692,240,000	2012年5月13日	692,240,000	/

2、公司股份总数及结构的变动情况

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。

3、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**1、 股东数量和持股情况**

单位：股

报告期末股东总数					34366 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增 减	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结 的股份数量
峰盈国际有限公司	境外法人	47.67	558,000,000	0	558,000,000	质押 147,480,000
上海世茂企业发展 有限公司	境内非国 有法人	20.44	239,249,474	0	62,240,000	质押 144,240,000
北京世茂投资发展 有限公司	境内非国 有法人	6.15	72,000,000	0	72,000,000	无
上海市黄浦区国有 资产监督管理委员会	国有法人	1.25	14,684,850	0	0	无
国泰君安－建行－ 香港上海汇丰银行 有限公司	其他	0.89	10,387,492	-10,800,000	0	无
中国人寿保险股份 有限公司－分红－ 个人分红－005L－ FH002 沪	其他	0.84	9,779,644	9,779,644	0	无
海通证券股份有限 公司	其他	0.76	8,882,199	-4,361,975	0	无
上海国际信托有限 公司	其他	0.74	8,649,500	50,000	0	无
交通银行－鹏华中国 50 开放式证券投资 基金	其他	0.65	7,599,845	7,599,845	0	无
上海浦东国有资产 投资管理有限公司	国有法人	0.63	7,371,000	0	0	无
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	
上海世茂企业发展有限公司		177,009,474			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	10,387,492	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	9,779,644	人民币普通股
海通证券股份有限公司	8,882,199	人民币普通股
上海国际信托有限公司	8,649,500	人民币普通股
交通银行—鹏华中国 50 开放式证券投资基金	7,599,845	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
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	7,000,000	人民币普通股
中国工商银行股份有限公司—诺安中小盘精选股票型证券投资基金	6,269,669	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	世茂企业与上述其他 9 名无限售条件流通股股东之间不存在关联关系或一致行动人的情况。公司未知其他 9 名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	峰盈国际有限公司	558,000,000	2012年5月13日	558,000,000	详见备注1
2.	上海世茂企业发展有限公司	62,240,000	2012年5月13日	62,240,000	详见备注1
3.		177,009,474	2012年5月13日	177,009,474	详见备注2
4.	北京世茂投资发展有限公司	72,000,000	2012年5月13日	72,000,000	详见备注1

备注:(1) 根据公司“向特定对象发行股份购买资产”方案,公司股东峰盈国际、世茂企业及北京世茂相应认购股份自上市之日起限售期为三年,具体可上市交易时间见本表。

(2) 世茂企业履行上述方案承诺,其所持有的无限售条件股份 177,009,474 股自 2009 年 5 月 13 日起限售期为三年,即于 2012 年 5 月 13 日可上市交易。

2、控股股东及实际控制人情况

(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 55,800 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。

(2) 控股股东情况

单位：元 币种：人民币

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 美元
主要经营业务或管理活动	投资控股

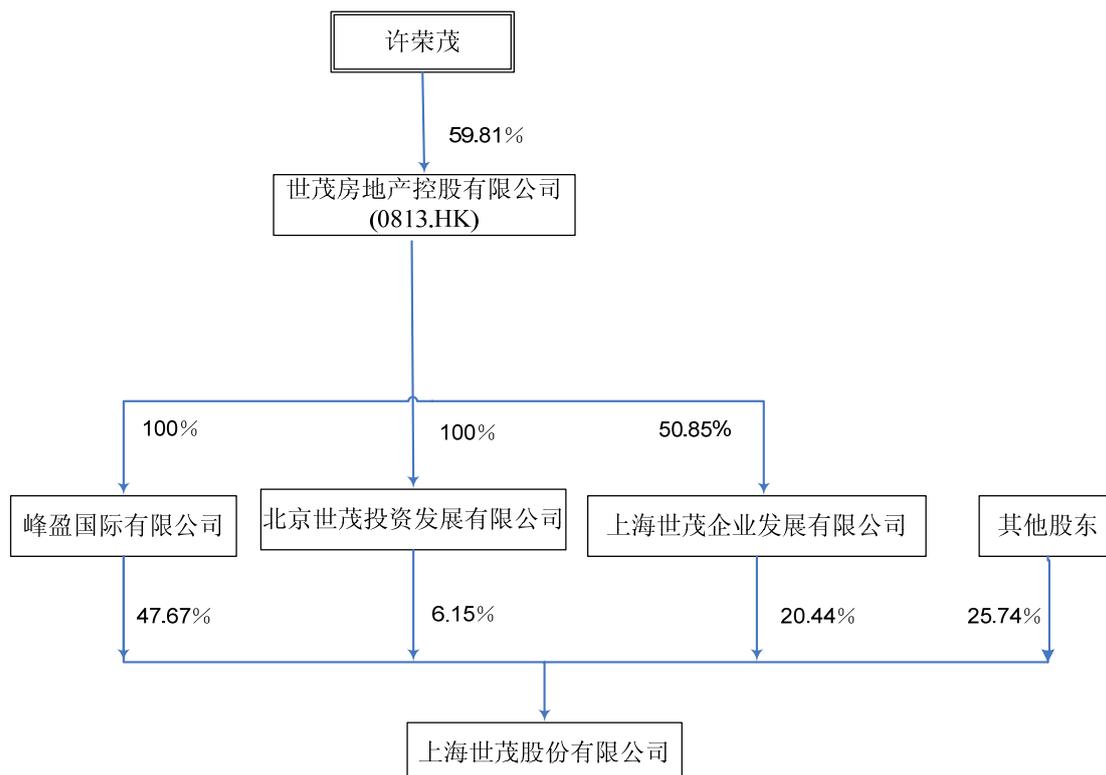
(3) 实际控制人情况

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	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。

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人未发生变更。

(5) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截至报告期末，上海世茂企业发展有限公司持有公司 20.44%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。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 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	60	2009.3.20	2012.3.19	0	0	/	0	是
许薇薇	副董事长	女	35	2009.6.30	2012.3.19	0	0	/	192.00	否
	总裁			2009.6.12						
许世坛	董事	男	33	2009.3.20	2012.3.19	0	0	/	0	是
周黎明	董事 副总裁	男	46	2009.3.20	2012.3.19	0	0	/	91.69	否
孙跃凯	董事	男	52	2009.3.20	2012.3.19	0	0	/	0	是
周金伦	独立董事	男	69	2009.3.20	2012.3.19	0	0	/	0	否
陈松	独立董事	男	46	2009.3.20	2012.3.19	0	0		0	否
胡鸿高	独立董事	男	56	2009.3.20	2012.3.19	0	0	/	0	否
韩淑温	独立董事	女	56	2009.3.20	2012.3.19	0	0	/	0	否
汤沸	监事长	女	40	2009.3.20	2012.3.19	0	0	/	0	是
马中	监事	男	40	2009.3.20	2012.3.19	0	0	/	0	是
金秀芸	监事	女	52	2009.3.20	2012.3.19	0	0	/	0	是
王蕤	监事	女	31	2009.3.20	2012.3.19	0	0	/	44.13	否
许广怡	监事	男	32	2010.1.4	2012.3.19	0	0	/	27.40	否
邓炳辉	副总裁	男	57	2009.6.12	2012.3.19	0	0	/	153.78	否
宋垚	副总裁	女	41	2009.6.12	2012.3.19	0	0	/	84.04	否
陈汝侠	首席财务官	男	41	2010.3.19	2012.3.19	0	0	/	84.00	否
罗瑞华	董事会秘书	男	33	2011.1.6	2012.3.19	0	0	/	7.43	否
合计	/	/	/	/	/	0	0		684.47	/

注：公司副总裁邓炳辉先生于 2010 年 2 月 1 日辞去世茂房地产非执行董事职务。

董事、监事、高级管理人员主要工作经历：

许荣茂先生，60 岁，工商管理硕士，现任本公司第五届董事会董事长、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委员、中华全国工商业联合会副主席、中国侨商投资企业协会常务副会长、中国侨商联合会荣誉会长、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、香港侨界社团联合会永远名誉会长、香港友好协进会永远名誉会长、香港福建社团联合会永远名誉主席、上海沪港经济发展协会副会长、中华海外联谊会理事、香港常州商会荣誉会长、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，35 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，现任本公司第五届董事会副董事长、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，33 岁，工商管理硕士，现任本公司第五届董事会董事、世茂房地产控股有限公司副主席，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、全国青联委员、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，46 岁，研究生学历，具有美国国际商业房地产投资分析师资格；现任本公司第五届董事会董事、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。

孙跃凯先生，52 岁，中共党员，大专学历，持有中国注册会计师、税务师证书；现任本公司第五届董事会董事、新世界（集团）有限公司副总经理及本公司第四届董事会董事，历任本公司第四届董事会董事、上海五四农场职工，上海市黄浦区税务局科员、副科长，上海市黄浦区财政局科长、局长助理，上海市黄浦区金陵街道办事处副主任，上海市黄浦区监事会管理办公室副主任。

周金伦先生，69 岁，中共党员，中央财政金融学院会计系毕业（大学学历），高级经济师；现任本公司第五届董事会独立董事，历任本公司第四届董事会独立董事、中国人民建设银行江苏省分行副行长、党组成员，江苏省建设银行行长、党委书记。此外，周先生还于 1988 年 1 月至 2006 年 2 月期间任江苏省政协委员、经济委员会副主任等职务。

胡鸿高先生，56 岁，北京大学法律学专业法学学士、工商管理专业硕士；现任本公司第五届董事会独立董事，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。

陈松先生，46 岁，清华大学管理学博士；现任本公司第五届董事会独立董事、同济大学经济与管理学院教授、博士生导师、SIMBA 主任，曾任重庆大学房地产系主任。

韩淑温女士，56 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；现任本公司第五届董事会独立董事。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。

汤沸女士，40 岁，工商管理硕士；现任本公司第五届监事会监事长、世茂房地产控股有限公司副总裁兼财务总监，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助理总裁兼审计总监。

金秀芸女士，52 岁，大学本科学历，现任本公司第五届监事会监事、上海国际集团资产管理有限公司投资管理总部总经理；历任本公司第四届监事会监事、上海国际信托投资公司业务员，上投实业公司业务部业务员、业务一部经理。

马中先生，40 岁，中共党员，本科学历、硕士学位、高级会计师、注册会计师、注册资产评估师、国际注册内部审计师；现任本公司第五届监事会监事、海通证券股份有限公司计划财务部总经理助理；历任财政部安徽省财政监察专员办事处淮北办事组副主任科员，淮北市财政局农税科副主任科员，利安达会计师事务所项目经理，中国石化集团上海石油化工研究院财务资产部主任，海通证券股份有限公司计划财务部员工、经理。

王蕤女士，31 岁，工商管理硕士，现任本公司第五届监事会监事、公司综合管理总监；历任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。

许广怡先生，32 岁，毕业于华东师范大学，本科学历，国家高级人力资源管理师（一级），现任本公司第五届监事会监事、公司人力资源部高级经理；历任安东尼艾迪咨询有限公司培训主管、震旦(中国)投资有限公司人力资源经理、中融国际信托有限公司人力资源高级经理、上海世茂建设有限公司人力资源部经理。

邓炳辉先生，56 岁，工程管理硕士，英国皇家测量师学会资深会员，香港测量师学会资深会员，现任本公司副总裁，历任世茂房地产控股有限公司执行董

事、副总裁、非执行董事，世茂国际控股有限公司执行董事等职务。

宋焱女士，41 岁，毕业于中国政法大学，现任本公司副总裁、北方区域总裁，历任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。

陈汝侠先生，男，41 岁，马来西亚国籍，英国特许会计师公会-财务及会计本科，英国特许会计师公会会员，现任公司首席财务官；历任马来西亚普华永道会计师事务所高级核数师，马来西亚 HorsedaleDevelopmentBerhad 高级财务主任，马来西亚 Castmax(M)Sdn. Bhd 财务经理，上海嘉丽南可可食品有限公司财务总监，北京 MCSB 系统有限公司财务总监，世茂房地产控股项目公司高级财务经理、财务副总监、财务总监，世茂国际控股有限公司执行董事，上海世茂股份有限公司财务总监。

罗瑞华先生，男，33 岁，研究生学历，中共党员，现任公司第五届董事会董事会秘书；历任中国华源集团有限公司副董事长秘书、上海华源制药股份有限公司董事会办公室副主任兼证券事务代表、江苏中天科技股份有限公司董事会秘书。

(二)在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
许荣茂	世茂房地产控股有限公司	董事局主席	2004-11	至今	是
	上海世茂企业发展有限公司	董事	2000-06	至今	否
	峰盈国际有限公司	董事	2007-01	至今	否
许世坛	世茂房地产控股有限公司	董事局副主席	2004-11	至今	是
	峰盈国际有限公司	董事	2007-01	至今	否
马中	海通证券股份有限公司	计划财务部总经理助理	2007-01	至今	是
金秀芸	上海国际集团资产管理有限公司	投资管理总部总经理	2009-01	至今	是
汤沸	世茂房地产控股有限公司	副总裁兼财务总监	2009-01	至今	是
邓炳辉	世茂房地产控股有限公司	非执行董事	2009-06	2010-2	否

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
许荣茂	全国政协第十届全国委员会	政协委员	否
	中华全国工商业联合会	副主席	否
许薇薇	北京世茂房地产开发有限公司	董事长	否
许世坛	上海世茂建设有限公司	法人代表兼董事长	否
孙跃凯	新世界（集团）有限公司	副总经理	是
胡鸿高	复旦大学民商法研究中心	主任、法学教授	是
陈松	同济大学经济与管理学院	教授、博士生导师、SIMBA 主任	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、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。

2、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。

公司独立董事周金伦、陈松、胡鸿高、韩淑温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。

3、董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况

2010 年度，公司全体董事、监事和高级管理人员的报酬合计为 684.47 万元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

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

事会任期届满。

2010 年 3 月 19 日，鉴于管红艳女士因个人原因辞去公司首席财务官职务，董事会聘任陈汝侠先生为公司首席财务官，履行财务负责人职责。

2011 年 1 月 6 日，鉴于王东亮先生已于 2010 年 5 月 12 日辞去董事会秘书职务，董事会聘任罗瑞华先生为公司第五届董事会董事会秘书。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	1976
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
管理类人员	447
工程类人员	202
其他人员	1327
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	36
本科	484
大专	612
大专以下	844

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

1、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，公司不断提升公司治理水平和信息披露透明度，结合公司实际，进一步完善各项规章制度，制定《董事、监事和高级管理人员持股变动管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》及《外部信息使用人管理制度》。

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。

2、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、2 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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	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
许荣茂	否	9	8	6	1	0	否
许薇薇	否	9	9	6	0	0	否
许世坛	否	9	7	6	2	0	否
周黎明	否	9	9	6	0	0	否
孙跃凯	否	9	9	6	0	0	否
周金伦	是	9	9	6	0	0	否
陈松	是	9	7	6	2	0	否
胡鸿高	是	9	8	6	1	0	否
韩淑温	是	9	9	6	0	0	否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、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。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司独立董事本着对全体股东负责的态度，按照法律法规的各项要求，认真行使公司所赋予的权利，及时了解公司的生产经营信息，全面关注公司的发展状况，积极出席公司股东大会及董事会会议，对公司董事会审议的相关事项发表了

独立客观的意见，忠实履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。

(1) 独立董事积极参与董事会专门委员会工作

公司独立董事在董事会战略委员会、审计委员会、提名委员会及薪酬与考核委员会均有任职：周金伦独立董事担任提名委员会主任委员、审计委员会委员；陈松独立董事担任薪酬与考核委员会主任委员、战略委员会委员；胡鸿高独立董事担任战略委员会委员、提名委员会委员；韩淑温独立董事担任审计委员会主任委员、薪酬与考核委员会委员。

报告期内，各位独立董事积极参与各委员会工作，根据《公司董事会专门委员会工作准则》的要求，在公司重大经营战略与投资决策制定、公司高级管理人员选聘与考核、公司财务管理体系建设等方面发挥了重要的作用。

(2) 独立董事认真履行年报编制和披露过程中的职责

公司独立董事严格按照《公司独立董事年报工作制度》，认真履行公司年报编制和披露过程中的职责。在公司本年度报告编制和披露过程中，独立董事通过参加年报审计工作会议、听取公司管理层关于公司经营与运作情况的汇报、实地考察调研项目、与年审注册会计师进行沟通答疑等方式，认真履行独立董事的职责，充分发挥独立董事的监督作用。

(3) 独立董事对关联交易等重要事项积极发表意见

报告期内，公司独立董事根据《公司独立董事制度》的要求，对关联交易、董事及高级管理人员聘任等重要事项均发表了独立意见，切实履行了独立董事的监督职能。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	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。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，按照国家五部委发布的《企业内部控制基本规范》的要求，结合行业与自身业务结构的特点，公司对内部控制体系进行梳理和优化，制定了涉及公司各运营环节和管理层次的内部控制体系。公司将持续并依据公司业务发展及时进行补充和完善内部控制体系，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营等目标的实现提供有效的保障。

1、内部环境

(1) 企业经营与发展

公司多年来秉承“诚信、协作、创新、卓越”的核心价值观，始终以“缔造精致商业”为己任，致力于商业地产的专业化销售和经营，以客户的需求为导向，“因地制宜、多元开发”，缔造满足不同城市市场需求的商业综合体。

作为国内商业地产的龙头上市公司之一，公司努力践行企业价值观，稳健把握企业发展的方向及未来。公司积极布局商业地产及商业业态，构建起以商业地产开发、百货经营、广场运营、影院投资及儿童事业发展为主体的多层次多元化主营业务框架。

(2) 治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》等相关法律法规和部门规章的要求，持续完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权力机构、决策机构、监督机构与公司管理层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构。

股东大会依法行使法定职权，严格遵守表决事项和表决程序的有关规定，维护上市公司和股东的合法权益。公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 4 名；监事会成员 5 人，其中职工监事 2 名。董事会对全体股东负责，严格按照法律和公司章程的规定履行职责，依法行使企业的经营决策权。公司全体董事勤勉尽责，依法行使职权。独立董事分别在董事会下设的各专业委员会中担任主任委员或委员，独立董事及以独立董事为主的专业委员会充分发挥专业职能作用。第五届董事会下设战略、提名、审计、薪酬与考核四个专门委员会，各司其职，涉及专业的事项首先提交专业委员会审议后再提交董事会审议。监事会充分发挥对董事会和管理层的监督作用。管理层严格执行股东大会和董事会的决定，不断提高公司管理水平和经营业绩。

（3）内部审计

公司制定了《内部审计制度》，设立了专门的内部审计监督机构—审计部，配备专职内部审计人员，定期对内部控制制度的健全有效性以及财务收支、资产管理、经营决策、合法合规经营、经营绩效、会计信息等各个方面进行内部审计。

审计部年初制订年度审计计划及工作程序，2010 年，审计部通过对公司下属公司及部门执行综合审计或专项审计业务，对公司内部控制设计及运行的有效性进行监督检查。对在审计中发现的内部控制缺陷，依据缺陷性质按照既定的汇报程序向管理层或审计委员会及监事会报告。

公司管理层重视审计结果，对于审计发现的问题，要求相关单位及时整改和完善，问题性质严重的，还需追究相应人员的责任，并将审计结果与相关人员的绩效考核以及职务任免挂钩。通过内部审计，公司内部控制的健全有效性和经营管理的规范化程度越来越高，各级管理人员自觉接受监督、自我约束的意识越来越强，内部审计在公司经营管理中发挥的作用越来越重要。

2010 年，公司进一步引进和充实了内部审计人员，进一步提高了内部审计

部门的独立性、专业性和权威性。

2、内部组织与监督

公司采用总部、区域及一线项目公司的三级管理模式和管理运营体系，确保公司在决策、执行、反馈等诸多方面有效运行，确保公司对项目开发、建设与经营更有效率。

公司专门设置审计部和内控部，负责内部审计工作的开展、内部控制流程的优化等。公司配备专职内部审计人员，定期对内部控制制度的健全有效性以及对公司及子公司业务管理状况、财务收支状况、会计信息、合法合规经营、经营效益及潜在风险、内部流程运转效率、内部制度执行情况、项目财务管理执行情况等各个方面实施审计、监督和跟踪，并及时向公司管理层汇报审查结果和反馈监督建议。

随着公司各工程项目建设进程的深入以及各类业态业务的全面发展，公司将逐步增强内部审计工作力度、扩大内部审计范围。公司将不断完善内部审计制度，进一步提高内部审计部门的独立性和权威性，充分发挥内部审计在内部控制监督检查方面的作用。

3、人力资源管理

公司积极打造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。在不断扩大业务规模和业务范围的背景下，公司不断扩展优质人力资源招聘渠道；不断强化公司各项人才专业技术、风格模式的测评系统及职位体系，确保广泛吸纳符合公司发展需要的优秀人才。

公司根据不同商业业态，世茂股份配备不同的专业团队进行管理，做到管理的专业化和精细化。为支持未来长远发展，公司积极开展员工专业培养工作，确保各个核心职位具有人才储备。公司综合采用团队绩效考核、个人绩效考核等核心绩效管理和考评体系，考核和评判员工、部门团队、子公司及项目的工作业绩，并作为奖惩依据。

4、内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况

公司按照五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制应用指引》的相关要求，制定了建立和健全内部控制的工作计划，建立及健全了业务流程及内控制度，不断完善内部环境、加强风险评估、优化控制活动、加快信息与沟通、加强内部监督。以确保公司发展战略、经营效率、合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整等目标的实现。

主要包括销售、企划等业务管理流程、财务管理制度以及各业态经营管理方面的审批权限表等，以确保公司发展战略、经营效率、合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整等各类目标的实现。同时，根据实施过程中经营管理情况的变化及时修订调整，以保证流程及制度的适用性及可操作性。

此外，公司亦加快 ERP 信息系统的上线实施，加速信息传递与沟通，以支持、促进业务流程及管理制度的有效实施。

5、与财务报告相关的内部控制制度的建立及运行情况

公司按照五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制应用指引》的相关要求，以《企业会计准则》为基础，制定了与财务报告相关的内部控制制度，并实际操作执行，以确保财务报告及其信息的真实性、完整性、准确性。

目前，各项目/公司均严格按照公司的制度要求予以执行，财务管理制度运行情况良好。同时，公司亦组织对项目/公司执行财务管理制度的情况进行勘察，合理评估执行结果及风险，提出改进、优化建议，促进与财务报告相关的内控制度更加合理、规范。

6、董事会内控工作方面

董事会和各专门委员会对公司内部控制制度建设和工作开展发挥了重要、积极作用。董事会各专业委员会积极发挥专业作用，审计委员会指导公司年度报告的审计工作、审阅公司定期报告并出具书面意见；薪酬与考核委员会参与对高级管理人员的考核与薪酬制定的相关工作；提名委员会审核高级管理人员候选人的任职资格，为董事会审议相关议案提供意见与建议。

6、董事会对内部控制有关工作的安排

董事会将进一步加强对内部控制有关工作的安排，继续落实《企业内部控制基本规范》，继续审议制定及落实公司相关内部控制的主要制度，加强对内部控制有关工作的安排、完善公司的内部控制环境和内部控制结构等。公司将根据 2011 年行业发展趋势和房地产市场环境发展态势与政府政策的变化，不断调整和完善公司内部控制制度与机制，提高防范经营风险能力。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

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。

(六) 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。

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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。

七、股东大会情况简介

(一)年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度（第十七次）股东大会	2010 年 6 月 30 日	《上海证券报》	2010 年 7 月 1 日

(二)临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 2 月 5 日	《上海证券报》	2010 年 2 月 6 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 27 日	《上海证券报》	2010 年 9 月 28 日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、国内外宏观经济形势分析

2010 年全球经济进入了一个特殊的时期，即“后危机时代”，表现为世界经济复苏缓慢而不平衡，新兴市场经济体呈现生机，其经济增长走在发达经济体前面，但不稳定、不确定因素仍然较多。针对目前全球经济复苏仍然缺乏活力以及基础不稳的现状，是否继续采取刺激政策，各国政策亦出现分化，另外政府负债隐藏主权债务危机，发达经济体面临严重债务挑战，加之全球通胀威胁等各种复杂因素，都导致世界经济将低速和不稳定增长，全球经济复苏存在诸多不确定性。

2010 年，各国经济处于不同复苏阶段，但中国经济发展态势基本良好。中国政府一方面加大了对通胀预期的管理和资产价格的调控；另一方面，通货膨胀的压力持续增大，货币政策由宽松逐步回归常态，但财政政策相对宽松。

2、商业房地产行业背景及发展前景分析

目前国内的宏观政策对房地产市场的影响是不言而喻的。2010 年是我国房地产市场的调控之年，国务院及各部委出台一系列房地产调控政策表明，国家调控的决心毋庸置疑。当前房地产形势严峻，投资性需求受到抑制，成交速度将放缓，因而导致房价存在一定的下调压力，但考虑到流动性及通胀因素的影响，房价大幅下跌的可能性不大。放眼长远，随着对政策的消化，房地产市场将逐步恢复至正常水平，中国房地产行业将重回健康发展的轨道中。

面临“十二五”规划的启动，短期通胀形势的严峻以及经济结构调整的推进，2011 年宏观形势和政策面不确定性加大，宏观经济政策重心为“调结构,促消费,稳增长,控通胀”。目前，中国政府一方面要加大通胀管理的力度，并适度收紧货币政策；另一方面政府要大力提高居民收入水平，增加居民可支配收入，扩大内需，稳步提升经济发展，同时结合中国城镇化速度的加快，均有效地给商业地产尤其是二三线城市商业地产的发展提供了难得的契机。同时由于商业地产并不直接关系到国计民生和社会稳定，因此，在扼制部分城市住宅价格过快的政策调控下，商业地产目前并不在政策的调控范围之内。因此受到的宏观政策调控压力

远远小于住宅。

世界发达经济体的轨迹表明，一旦一个经济体的人均 GDP 超越 3000 美元以上，商业将进入全面发展阶段。2010 年，中国的人均 GDP 已突破 4000 美元的关口。就城市层面而言，一线城市人均 GDP 普遍已超过 10,000 美元，商业地产市场的发展势头强劲；另外，很多二三线城市的人均 GDP 均已远超 4000 美元，随着城市化进程的推进，这些城市的商业地产必将得到萌动和加速，进而成为引领未来新一轮行业上升的市场主力。

3、报告期内公司总体经营和业绩情况

中央在“十二五”战略规划中提及重点发展先进制造业和现代服务业，而公司主营的商业地产业务正是应对和遵循国家宏观经济政策的战略和趋势。公司要紧紧围绕“发展现代服务业”的政策导向，重点落实以商业房地产开发为主线，以广场、百货、影院和儿童事业等多元业态经营为抓手，打造独具特色的全商业产业链经营的商业运营模式，力争尽快实现以商业地产开发与多元商业业态的快速发展和业绩增长。

2010 年，是公司实施战略规划的第一年，是继往开来、稳固基础、攻抢市场的关键一年，也是我们崭露头角的一年。面对市场环境和政府调控政策，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，采取各项经营举措，力争为广大投资者带来丰厚的回报。报告期内，公司实现营业收入 45.69 亿元，同比增长 330.5%；实现净利润 10.27 亿元，同比增长 362.7%；归属于母公司的净利润 8.74 亿元，同比增长 324.2%。公司实现物业销售收入 43.33 亿元，销售结算面积 23 万平方米；实现物业租赁收入 1.76 亿元。公司按照既定的方针和战略实施，稳步布局商业地产开发、广场、百货、影院、儿童事业发展等多元主题经营业态，积极推进各商业业态的经营与发展。

商业地产开发方面，公司结合自身优势，以满足公司业务发展和业绩增长需要为目标，采取租、售、自营相结合的经营模式和兼顾短期与中长期业绩体现的发展模式，即“7/3 模式”，具体来说，就是在商业项目中，70%用于销售，30%用于持有。2010 年，公司全年实现合同签约额 54.31 亿元，合同签约 32.93 万平方米，同比均有了大幅度增长。报告期内，公司加快开发步伐和加大开发力度，

不断增加可租售产品。同时，由于项目规划调整，公司在重组后加快北京世茂国际中心办公楼、酒店式公寓及商铺的项目建设、开发与经营，并在报告期内进一步实现销售。全年实现新增开工面积 167.9 万平方米，当年施工面积达到 261 万平方米，竣工面积达到 62.8 万平方米，公司持有的投资性房地产面积达到 55 万平方米。同时 2010 年公司在武汉分别竞得武汉市蔡甸区 2010-34 号地块和文岭半岛 72/73/74 地块，2011 年 1 月底公司在长沙市竞得 [2010]网挂 075 号地块，累计增加土地面积 91.63 万平方米，增加规划建筑面积 46.7 万平米。

广场运营方面，公司致力于打造“世茂广场”成为涵盖大型购物中心、主题商业街、专业市场、儿童体验生活馆等各类多元化主题的商业业态。报告期内，上海世茂商都、绍兴世茂广场、苏州世茂广场、昆山世茂广场、常熟世茂广场开业经营，总建筑面积达到 34.7 万平米。与此同时，公司不但已建立起一个高素质且专业的商业经营管理团队，而且还大幅的扩大了商户资源。公司目前亦已取得物业管理一级资质，并大幅度的提高了旗下项目的商业物业管理水平，且得到了商户和业主的一致好评。在报告期内，公司组建了商业物业管理部，专门为出售的商业物业提供专业的商业物业管理服务，以确保该些物业通过统一的专业化管理来缩短养商期，尽快形成成熟商圈。

百货经营方面，世茂百货始终以“引领风尚潮流、畅享优越生活”为理念，致力于百货业态的专业化管理和经营。报告期内，世茂百货分别在沈阳、福州、烟台、芜湖开业经营 4 家门店，并进一步扩大了福州世茂百货的经营面积，总经营建筑面积已达到 15 万平方米，报告期内，公司正式加入国际购物中心协会（International Council of Shopping Center, ICSC），成为其全球联盟成员之一。

影院投资方面，公司在报告期内全力扩张影院发展业务，推出了适合具体商业项目的特征的五星级国际影城（city cinema）和小型精致的时尚欢乐影城（i cinema）两大影院品牌。自绍兴世茂国际影城于 2010 年 5 月 1 日首次亮相之后，烟台世茂时尚欢乐影城、苏州世茂国际影城、昆山世茂时尚欢乐影城陆续开业，截至目前，已开业的世茂影院数量达到 4 家，共有 38 块银幕，拥有超过 5500 多个座位。2011 年，世茂影院将在徐州、咸阳、沈阳、福州等地拓展扩张，预计当年投入运营的影院总数将达到 10 家。

儿童事业发展方面，将依托于公司大规模的商业地产平台优势，配套世茂商

业的发展，迅速发展儿童娱乐事业，构建全新概念的创意主题大型儿童亲子娱乐项目——“世天乐乐城”儿童亲子乐园。报告期内，“世天乐乐城”已在福州和烟台开业经营。随着公司项目的不断推进，预计 2011 年底全国开设门店将增至 10 家，构建起完善的儿童产业与文化产业相结合的连锁经营体系。

报告期内，全年在建项目 13 个，公司完成了 5 家世茂广场、4 家世茂百货、4 家影院、2 家乐乐城的开业运营。但由于大部分的广场、百货、影院等业态均在 2010 年底才相继开业，所以报告期内经营性业务的收入占比相对销售物业收入的占比并不显著，但比起 2009 年，已有大幅度的提升，增长超过 6 倍，达到 2.34 亿元，占报告期内公司总销售收入的 5.1%，这一比例在下一个报告期将得到进一步的提升。这些成绩的取得令人鼓舞，同时公司也打造出了一支精锐的商业管理团队，形成了世茂股份自身的商业企业文化和精神，世茂的商业综合品牌也将得到充分发展和提升。

4、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	4,508,871,840.97	2,103,878,114.88	53.34	330.30	259.65	9.17
分产品						
房地产销售	4,333,044,542.82	2,086,635,736.27	51.84	328.28	256.98	9.61
房地产租赁	175,827,298.15	17,242,378.61	90.19	387.12	3,686.23	-8.55

(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	2,766,579,091.16	267.68
华北地区	1,790,421,266.83	5,283.67
东北地区	10,895,885.38	-95.84
合计	4,567,896,243.37	335.94

(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	4,333,044,542.82	2,086,635,736.27	51.84

(4) 主要供应商、客户情况

单位：亿元 币种：人民币

前五名供应商采购金额合计	38.89	占采购总额比重	60.82%
前五名销售客户销售金额合计	10.20	占销售总额比重	22.31%

5、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：元 币种：人民币

经营成果	2010 年	2009 年	增减额	增减幅度 (%)	说明
营业收入	4,569,397,174.08	1,061,399,398.72	3,507,997,775.36	330.51	主要系本期南京、北京、绍兴、常熟、苏州项目销售，影院、百货及租赁等其他业态收入增加。
营业利润	1,451,972,197.73	303,115,787.58	1,148,856,410.15	379.02	
净利润	1,027,207,441.66	221,997,369.45	805,210,072.21	362.71	
归属于母公司所有者的净利润	873,925,236.80	206,011,883.88	667,913,352.92	324.21	

(2) 报告期公司资产构成同比发生重大变动的说明

单位：元 币种：人民币

项目	2010 年末		2009 年末		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	25,945,601,050.53	100.00	15,979,418,087.75	100.00	-	9,966,182,962.78	62.37
应收账款	877,209,681.79	3.38	45,116,041.03	0.28	3.10	832,093,640.76	1,844.34
预付款项	1,682,294,984.86	6.48	350,525,512.94	2.19	4.29	1,331,769,471.92	379.94
存货	9,641,914,787.61	37.16	9,432,037,317.81	59.03	-21.87	209,877,469.80	2.23
可供出售金融资产	347,823,211.44	1.34	692,399,110.74	4.33	-2.99	-344,575,899.30	-49.77
投资性房地产	7,639,300,000.00	29.44	2,354,600,000.00	14.74	14.70	5,284,700,000.00	224.44
固定资产	88,061,792.87	0.34	41,171,708.85	0.26	0.08	46,890,084.02	113.89
短期借款	1,916,703,472.00	7.39	920,000,000.00	5.76	1.63	996,703,472.00	108.34
一年内到期的非流动负债	780,590,000.00	3.01	25,000,000.00	0.16	2.85	755,590,000.00	3,022.36
长期借款	4,334,235,533.73	16.71	2,546,054,560.77	15.93	0.78	1,788,180,972.96	70.23
预收款项	2,884,597,275.77	11.12	1,854,471,792.40	11.61	-0.49	1,030,125,483.37	55.55
资本公积	5,003,110,200.38	19.28	3,845,967,939.09	24.07	-4.79	1,157,142,261.29	30.09

说明：

- (1) 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。
- (2) 预付款项增加主要系本期预付土地款。
- (3) 存货增加主要系各项目开发量增加，详见本报告附注五/6 所示。
- (4) 可供出售金融资产减少主要系期末海通股票市价变动。

(5) 投资性房地产增加主要系本期新增昆山世茂华东商城、绍兴世茂迪荡新城、苏州世茂运河城、芜湖世茂滨江花园及北京世茂国际中心作为投资性房产。固定资产增加主要系公司增加新设子公司。

(6) 银行借款(包括短期借款、1 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。

(7) 预收款项增加主要系南京、北京、杭州、常熟等项目预售收款增加。

(8) 资本公积本期增加主要系由存货转入投资性房地产引起。

(3) 报告期公司费用同比发生重大变动的说明

单位:元 币种:人民币

项目	2010 年	2009 年	变动幅度%	变化原因
销售费用	162,131,559.66	75,261,291.36	115.42	(1) 销售费用增加主要系公司销售增加引起的营销及广告费用增加。
管理费用	232,964,176.06	105,370,762.73	121.09	(2) 管理费用增加主要系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	161,408,810.69	44,321,755.94	264.18	(3) 财务费用增加主要系本期银行借款增加。

(4) 报告期公司现金流量同比发生重大变动的说明

单位:元 币种:人民币

项目	2010 年	2009 年	变动幅度%	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	-1,747,241,742.56	-1,039,830,866.31	68.03	公司加快商业地产布局,土地款及商业地产项目建设资金投入加大。
投资活动产生的现金流量净额	-326,648,695.96	-779,692,375.99	-58.11	报告期公司未发生收购子公司等股权投资业务。
筹资活动产生的现金流量净额	4,231,944,455.30	3,286,689,086.62	28.76	报告期商业地产开发规模扩大,借款融资增加。

(5) 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。

(6) 占公司净利润 10%以上的控股子公司及参股公司情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	主要产品或服务	注册资本 (万元)	主营业务收入	营业利润	净利润
南京世茂房地产开发有限公司	房地产开发	32800	1,347,200,571.00	351,408,122.73	253,236,710.06
苏州世茂投资发展有限公司	房地产开发	22,679.563	466,253,316.11	160,171,912.77	119,799,310.26
北京财富时代置业有限公司	房地产开发	101,000.00	1,713,413,405.00	447,101,288.27	336,743,081.93

6、公司 2011 年的发展目标及展望

从整个房地产行业来看，2011 年市场将如何演变和发展，主要取决于政策的调控力度和持续性。显然，未来房地产行业调控政策力度，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控制不住，势必引来更严厉的调控政策。加息周期的启动，开发贷的收紧，成交量的变化，都将成为决定 2011 年房地产行业价格走向的关键因素。中国经济长期向好的发展趋势仍然不会改变，基于对整体市场理性的分析和长期的研判，我们有理由相信，中国的房地产市场仍将呈现整体性稳健上升态势，特别是商业地产的未来发展必将大有可为。

2011 年公司经营计划

展望 2011 年，作为国家“十二五”蓝图铺展挥就的开局之年，国家政策的着力点正转向改善民生、提高居民收入、促进内需消费、创新社会管理等全新的思路 and 战略重点，在大有作为的重要战略机遇期，公司将积极把握商业地产发展契机，努力推进各商业业态的经营与发展，不断提升世茂商业品牌影响力，确保公司持续稳健快速发展。

2011 年，公司计划实现合约销售 80 亿元，合约销售面积达到 59 万平方米及新增经营性物业 6 万平方米。全年公司在建项目将达到 15 个，计划新开工建筑面积达到 180 万平方米，计划当年施工建筑面积达到 378 万平方米，计划竣工建筑面积为 71 万平方米，其中预计将有 6 万平方米的经营性物业实现竣工。

世茂股份 2011 年经营规划目标

单位为：万平方米或亿元

各目标		2011 年
总体目标	目标合约销售建筑面积（万平方米）	59

目标合约销售额（亿元人民币）	80
新增经营性物业建筑面积（万平方米）	6
累计经营性物业建筑面积（万平方米）	60
计划新开工面积（万平方米）	180
计划当年施工面积（万平方米）	378
计划竣工面积（万平方米）	71
其中经营性物业面积（万平方米）	6

在这充满挑战及复杂多变的环境下，公司采取了以下措施以确保 2011 年的经营目标得以实现，并为未来的可持续发展奠定坚实的基础：

（1）在公司稳健经营、快速发展的方针指导下，严格执行拟定的经营计划，保证今年顺利完成新增开工面积 180 万平方米，以确保增加可售房源，从而保障 2011 年销售目标的实现。

（2）公司在 2011 年将按照拟定的目标，在适度扩大符合公司发展需要的土地储备之余，积极扩张影院和儿童事业经营规模。持续积极推进公司以商业地产开发为主、集商场经营、百货、影院和儿童事业等多元业态经营的发展模式，为公司在中长期的未来创造多个利润增长点，以确保公司的可持续增长和发展。在新的一年里，儿童乐园在一二线城市迅速开拓市场的同时，公司紧紧把握中国电影产业发展契机，迅速投入电影产业的投资建设，分别打造适合高档商业的五星级国际影城和小型精致的时尚欢乐影城，期盼与朝阳产业共同分享快速发展的累累硕果。目标在今年年底前，将达到 10 家影院、75-100 块银幕。

（3）报告期内，公司已完成了年前制定的业务发展目标，商业地产开发、多元商业业务已全面启动，2011 年的目标是在持续积极发展相关业务的同时，必需全面提升及优化对各业态的经营管理，以降低迅速扩张下多元业态经营的风险。

（4）对于商业地产公司而言，资金的保障至关重要，特别是在目前严峻的宏观调控形势下。公司多年来一直重视和采取比较稳健的财务策略，公司目前的净资产负债率不到 30%，同时公司手持超过 40 亿元的货币资金，加上未体现在帐上的约 13 亿元应收预售款，完全能满足日常经营的资金需求，但为了进一步给迅速壮大的商业地产发展提供可持续的资金支持，公司除了采用银行及信托等

传统性的融资方式以外，目前正积极的开拓新型的融资方式，同时不断探索并借鉴国际成熟的商业地产开发运作模式，通过与资本的对接，以金融杠杆拉动商业地产加速发展。

(5) 强化商业管理团队和实现精细化管理是公司实现未来快速发展的重要基石和依托。这些年来，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管理团队的同时，还在报告期内组建了商业物业管理部，专门为出售的商业物业提供专业的商业物业管理服务，以确保该些物业通过统一的专业化管理来缩短养商期，尽快形成成熟商圈。由于在报告期内，一些已出售的商业物业，已陆续竣工交付，因此，公司在 2011 年的其中一项非常重要的工作，就是极力通过强化商业物业管理来提升世茂的商业品牌，以便能达到“开一个，火一个”的效果，进而达到提升未来项目销售的战略目标。

(6) 对商业地产的成功运营，商户资源起到了关键性的作用，因此，对商户资源的管理至关重要。目前公司积累了大量的商户资源，公司将优化对这些商户的管理及深化双方的合作，以支撑公司的可持续发展。同时公司还将积极拓展新的国内外商业合作伙伴，以丰富商户资源来支持公司的快速发展。

总结 2010 年的工作，公司已完成了其以商业地产开发为主、多元业态经营发展战略的元年目标，为未来的发展奠定了坚实的基础。2011 年虽然是复杂、多变的一年，但对商业地产公司而言，应该是机遇与挑战并存的一年，通过以上所述的应对措施和努力，公司相信，随着公司明确的发展目标、各商业经营业态产品更趋成熟以及优化管理的前提下，公司即将步入经营业绩增长的快车道，整体盈利水平也将不断提升。

(二) 公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009 年	发行股份购买资产	449,658.39	3,678.02	449,658.39	0	/

合计	/	449,658.39	3,678.02	449,658.39	0	/
----	---	------------	----------	------------	---	---

2、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	是否符合预计收益
9家商业地产公司股权	否	287,899.19	287,899.19	是	100%	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。本次发行股份购买资产的股权登记相关事宜在2009年5月13日完成,关于实际控制人许荣茂先生对本次交易完成后三年利润承诺,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	100%	
配套流动资金	否	74,999.20	74,999.20	是	100%	
合计	/	449,658.39	449,658.39	/	/	

3、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	主要经营活 动	注册资本	权益	项目金额	项目进度	项目收益 情况
北京世茂新世纪百货有限公司	百货经营	3,000	100	3,000	2010.1.28	尚未盈利
北京同涞房地产开发有限公司	房地产开发	120,000	97.5	117,000	2010.4.22	尚未盈利
福州世天贸易有限公司	商业运营	200	100	200	2010.9.25	尚未盈利
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	商业运营	50	100	50	2010.1.26	13,826
黑龙江通海建材贸易有限公司	商业运营	500	100	500	2010.11.30	尚未盈利
昆山世茂影院管理有限公司	影院投资	900	100	900	2010.9.14	尚未盈利
牡丹江雅商建材贸易有限公司	商业运营	5,000	100	5,000	2010.2.7	3,363
青岛海茂基础工程有限公司	房地产开发	1,670(美元)	100	1,670(美元)	2010.11.3	尚未盈利
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	商业运营	5,000	100	5,000	2010.7.16	尚未盈利
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	商业运营	200	100	200	2010.7.28	尚未盈利
上海世茂实业投资有限公司	房地产投资	200,000	51	102,000	2010.2.8	尚未盈利
绍兴世茂影院管理有限公司	影院投资	600	100	600	2010.4.8	尚未盈利
绍兴浙通商务咨询服务服务有限公司	商业运营	100	100	100	2010.3.31	尚未盈利
世茂影院投资发展有限公司	影院投资	10,000	100	10,000	2010.2.3	尚未盈利
苏州世茂影院管理有限公司	影院投资	900	100	900	2010.9.2	尚未盈利
绥芬河世茂物业管理有限公司	物业管理	50	100	50	2010.1.12	尚未盈利
芜湖世茂百货有限公司	百货经营	3,000	100	3,000	2010.4.6	尚未盈利
烟台世茂影院管理有限公司	影院投资	900	100	900	2010.9.19	尚未盈利
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	商业运营	200	100	200	2010.12.7	尚未盈利
合计	/	350,600 1,670(美元)	/	132,600 1,670(美元)	/	/

(三)陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果,以及对有关责任人采

取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四)董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届董事会第十六次会议	2010年1月20日	1、审议通过《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》 2、审议通过《关于〈上海世茂股份有限公司2009年度非公开发行A股股票预案（修订）〉的议案》 3、审议通过《〈关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性分析（修订）〉的议案》 4、审议通过《关于公司为全资子公司提供担保的议案》 5、审议通过《关于选举董事会审计委员会委员的议案》 6、审议通过《关于修改公司章程的议案》 7、审议通过《关于召开公司2010年第一次临时股东大会的议案》	《上海证券报》	2010年1月21日
第五届董事会第十七次会议	2010年2月5日	1、审议通过公司2009年年度报告及摘要 2、审议通过公司2009年度董事会工作报告 3、审议通过公司2009年度总裁工作报告 4、审议通过公司2009年度财务决算暨2010年度财务预算报告 5、审议通过公司2009年度利润分配预案 6、审议通过关于公司前次募集资金使用情况说明的议案 7、审议通过公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告 8、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 9、审议通过关于公司日常性关联交易的议案 10、审议通过关于2009年度公司高管薪酬考核的议案 11、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 12、审议通过关于制定《内幕信息知情人管理制度》的议案 13、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 14、审议通过关于制定《外部信息使用人管理制度》的议案	《上海证券报》	2010年2月9日
第五届董事会第十八次会议	2010年3月19日	1、审议通过《关于为全资子公司提供担保的议案》 2、审议通过《关于控股子公司为关联方提供委托借款的议案》 3、审议通过《关于公司高管变动的议案》	《上海证券报》	2010年3月20日
第五届董	2010年4月	1、审议通过公司2010年第一季度报告及摘要	《上海证券	2010年4月30

事会第十九次会议	28 日	2、审议通过《关于公司对外担保的议案》	报》	日
第五届董事会第二十次会议	2010 年 6 月 8 日	1、审议通过《关于撤销 2009 年〈公司非公开发行股票方案〉的议案》 2、审议通过《关于公司解除部分对外担保的议案》 3、审议通过《关于召开公司 2009 年度（第十七次）股东大会的议案》	《上海证券报》	2010 年 6 月 10 日
第五届董事会第二十一次会议	2010 年 8 月 11 日	1、审议通过《关于〈公司 2010 年半年度报告及摘要〉的议案》 2、审议通过《关于〈公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告〉的议案》 3、审议通过《关于公司控股子公司福建世茂新里程办理银行借款及相关担保的议案》 4、审议通过《关于公司为全资子公司常熟世茂提供借款担保的议案》	《上海证券报》	2010 年 8 月 13 日
第五届董事会第二十二次会议	2010 年 9 月 9 日	1、审议通过《关于委托中投信托开展信托融资的议案》 2、审议通过《关于授权公司经营层获取北京东二环项目的议案》 3、审议通过《关于为控股子公司提供担保额度的议案》 4、审议通过《关于提请召开公司 2010 年（第二次）临时股东大会的议案》	《上海证券报》	2010 年 9 月 10 日
第五届董事会第二十三次会议	2010 年 9 月 26 日	1、审议通过《关于全资子公司北京财富时代办理银行借款的议案》	《上海证券报》	2010 年 9 月 28 日
第五届董事会第二十四次会议	2010 年 10 月 28 日	1、审议通过《关于〈公司 2010 年第三季度报告及摘要〉的议案》	《上海证券报》	2010 年 10 月 30 日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司认真贯彻执行股东大会通过的决议，完成落实了股东大会通过的决议，主要包括：

（1）2009 年度利润分配方案的执行情况

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 年度不派发现金红利，及不派发股票红利，剩余未分配利润结转下一年度；公司也不进行资本公积金转增股本。

(2) 关于 2009 年公司非公开发行股票方案事宜

2009 年 8 月 24 日，公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了 2009 年《公司非公开发行股票方案》，同意公司向特定对象发行股票募集资金，发行价格不低于 13.81 元/股，发行股份数量不超过 15,000 万股，发行募集资金在扣除发行费用后将不超过 20 亿元，本次非公开发行募集资金将用于房地产开发。2010 年 2 月 5 日，公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》，同意公司向特定对象发行股票募集资金，发行价格不低于 13.81 元/股，发行股份数量不超过 15,000 万股，发行募集资金在扣除发行费用后将不超过 17 亿元，本次非公开发行募集资金将用于房地产开发。

鉴于 2010 年第二季度以来，国家有关房地产行业政策发生较大变化，根据公司 2009 年度（第十七次）股东大会审议通过《撤销 2009 年〈公司非公开发行股票方案〉》的有关决议，公司已向中国证监会撤销 2009 年公司非公开发行股票方案。

3、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 2010 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 2010 年财务报告的审阅意见

2011 年 1 月 25 日，第五届董事会审计委员会在公司会议室召开 2011 年第一次会议。会议主要审议了公司编制的《2010 年度财务报表》。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 2010 年财务报告；公司编制的财务会计报告基本反映了公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果；同意将公司编制的 2010 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 2010 年度审计工作计划的审阅意见

2011 年 1 月 25 日，第五届董事会审计委员会在公司会议室召开 2011 年第一次会议。会议审议了上海上会会计师事务所提交的对公司 2010 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，审计委员会对上海上会会计师事务所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，同意上海上会会计师事务所有限公司提交的 2010 年度审计工作计划，公司 2010 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 2010 年财务报告审计意见的审阅意见

2011 年 2 月 25 日，第五届董事会审计委员会 2011 年第二次会议在齐鲁万怡大酒店召开。会议审议了由上海上会会计师事务所有限公司提交的有关公司 2010 年财务报告审计意见。

与会委员认为：上海上会会计师事务所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 2010 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《2010 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海上会会计师事务所审计的《公司 2010 年财务报告》提交公司董事会会议审议。

(4) 对上海上会会计师事务所从事公司 2010 年审计工作的总结报告及对公司聘请 2011 年审计事务所的意见

经对上海上会会计师事务所从事公司 2010 年审计工作的检查，审计委员会认为，该事务所在从事公司 2010 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海上会会计师事务所为公司 2011 年度审计事务所。

4、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 2010 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。

5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

报告期内，公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司信息披露管理办法》的规定，加强对需向外部单位信息报送或披露的管理。

6、内幕信息知情人管理制度的执行情况

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。

(五)利润分配或资本公积金转增股本预案

2011 年 3 月 10 日经公司第五届董事会第二十七次会议通过了 2010 年度利润分配预案：

2010 年度母公司实现净利润为 118,321,180.17 元，弥补 2009 年度亏损 19,096,792.80 元后提取 10%法定盈余公积金 9,922,438.74 元。母公司年初未分配利润 270,370,442.12 元，扣除公允价值变动形成的收益 105,177,553.45 元，本年度未实际可供股东分配的利润为 273,591,630.10 元。

由于国家宏观调控政策影响，房地产信贷不断收紧，与此同时，公司处于快速发展时期，加之 2011 年公司新增开发项目、新开工及后续开发项目较多，各类多元商业业态需不断培育，对于资金需求较大。因此，为确保项目开发和商业运营的进一步开展，公司 2010 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。

(六)公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

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，公司实现盈利，其中属于投资性房地产公允价值变动带来的净利润 3.2 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，2011	公司 2011 年施工建设的房地产项目达到 15 个，施工面积超过 300 万平方米；各类多元商业业态将持续拓展和经营，都需要较多的资金投入。

年公司新增开发项目、新开工及后续开发项目较多，各类多元商业业态尚需不断培育，对于资金的需求较大，故报告期拟不派发现金红利。	
---	--

(七) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	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(%)
2007	23,917,766.90	66,375,365.61	36.03
2008	14,350,660.14	61,047,696.08	23.51
2009	-	206,011,883.88	-

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

1、监事会履行监督职责

报告期内，根据相关法规规定，公司监事会通过定期召开会议、列席董事会、出席股东大会、审阅本公司上报的各类文件，听取管理层的工作报告和专题汇报，参与重大决策事项的讨论等方式，认真履行监督职责，对本公司的经营状况、财务活动、董事和高级管理人员的履职情况及股东大会、董事会决议的执行情况进行检查和监督，切实维护广大股东的权益。

监事会认为，公司董事会认真执行了股东大会的决议，履行职责，未出现损害公司及股东利益的行为；公司管理层认真履行董事会决议，未出现违法违规行为。

2、监事会召开会议情况

(1)公司于2010年2月5日以现场会议方式召开第五届监事会第六次会议。会议审议通过了《监事会就公司2009年年度报告及摘要拟发表的意见》、《2009年度工作报告》及《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。决议公告刊登在2010年2月9日的《上海证券报》。

(2)公司于2010年4月28日以通讯方式召开第五届监事会第七次会议。会议审议通过《监事会就公司2010年第一季度报告及摘要拟发表的意见》。决议公告刊登在2010年4月30日的《上海证券报》。

(3)公司于2010年8月11日以通讯方式召开第五届监事会第八次会议。会议审议通过《监事会就公司2010年半年度报告及摘要拟发表的意见》、《关于〈公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告〉的议案》。决议公告刊登在2010年8月13日的《上海证券报》。

(4)公司于2010年10月28日以现场会议方式召开第五届监事会第九次会议。会议审议通过《监事会就公司2010年第三季度报告及摘要拟发表的意见》。

(二) 监事会对公司有关事项的独立意见

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。

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。

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，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。

4、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。

5、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。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末 证券总 投资比 例(%)	报告期 损益 (元)
1	沪市 A 股	600837	海通证券	49,358,984.00	36,081,246	347823211.44	100	详见 说明

说明：截至 2010 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 9.64 元，期末市值较年初下降了-344,575,899.30 元；报告期内，海通证券分配现金股利 7,216,249.20 元。

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式
上海世茂第一太平物业服务有限公司	同受一方控制	其他	接受劳务	协议结合市场情况	2,420,549.53	2,420,549.53	81	/
上海世茂南京物业服务有限公司	同受一方控制	其他	接受劳务	协议结合市场情况	577,089.55	577,089.55	19	/

昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	其他	租赁	协议结合市场情况	620,000.00	620,000.00	100	/
上海碧橙房地产有限公司	同受一方控制	其他	其他流出	协议结合市场情况	235,000,000	235,000,000	100	
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	其他	财务资助	协议结合市场情况	154,666,659	154,666,659	100	/
常熟世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	其他	项目咨询	协议结合市场情况	780,000.00	780,000.00	100	/
合计				/	394,064,298.08	394,064,298.08	100	/

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

2、共同对外投资的重大关联交易

单位:万元 币种:人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的资产规模	被投资企业的净利润	被投资企业的重大在建项目的进展情况
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	福建世茂新里程房地产开发有限公司	项目建设与开发	150,000	179,956	尚未盈利	增资已完成。
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	武汉世茂嘉年华置业有限公司	项目建设与开发	20,000	57,169	尚未盈利	增资已完成。
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	上海世茂实业投资有限公司	项目投资与开发	200,000	70,988	尚未盈利	公司已设立。

共同对外投资的重大关联交易情况说明

(1) 为配合厦门项目开发建设与，公司与上海世茂建设有限公司向福建世茂新里程房地产开发有限公司增资 86,350 万元。

(2) 为配合武汉项目开发建设与，公司与上海世茂建设有限公司向武汉世茂嘉年华置业有限公司增资 16,000 万元。

(3) 为加强与关联方合资项目的管理，公司与上海世茂建设有限公司共同以现金方式出资设立上海世茂实业投资有限公司，注册资本为 200,000 万元，公司应出资 102,000 万元，占注册资本 51%。

3、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	0	0	-10,527,356.87	6,259,302.50
牡丹江世拓建材贸易有限公司	同受一方控制	0	0	-1,858,355.41	5,302,684.60
北京慧谷臻和建材贸易有限公司	同受一方控制	0	0	-2,807,398.00	2,199,800.00
厦门信诚建筑装饰有限公司	同受一方控制	0	0	-405,259.34	49,790.66
上海世茂建设有限公司	同受一方控制	0	0	-106,400,000.00	232,942,907.62
辉保投资有限公司	同受一方控制	0	0	0.00	600,000.00
Perfect Zone International Limited	同受一方控制	0	0	0.00	1,860,562.47
苏州世茂置业公司	同受一方控制	0	0	-31,520.50	17,759,159.52
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	0	0	0.00	11,078,672.87
嘉兴世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	0	0	0.00	63,150,630.68
世茂房地产控股(BVI)有限公司	同受一方控制	0	0	-8,895,662.31	50,944.62
Peak Castle Assets Limited	同受一方控制	0	0	0.00	20,932.18
常州世茂房地产有限公司	同受一方控制	0	0	0.00	575,371.70
常熟世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	0	0	-290,774.18	178,335,156.95
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	0	0	0.00	105,659,298.05
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制	0	0	0.00	5,100,000.00
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制	0	0	0.00	1,192,689.95
昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	0	0	60,845.33	11,557,973.62
沈阳世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	0	0	0.00	15,701,685.25
上海世茂庄园置业有限公司	同受一方控制	0	0	0.00	107,371.60
世茂房地产控股有限公司	间接控股股东	0	0	0.00	830,238,283.96
峰盈国际有限公司	控股股东	0	0	0.00	9,649,142.46
绍兴世茂新城房地产有限公司	同受一方控制	0	0	-13,385,428.57	268,692,429.67
绍兴世茂置业有限公司	同受一方控制	0	0	-1,898,706.56	182,674.94
Prime Master Holding Limited	同受一方控制	0	0	22,500,000.00	22,500,000.00
合计		0	0	-123,939,616.41	1,790,767,465.87
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)					0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)					0
关联债权债务形成原因	公司于 2009 年 5 月完成“发行股份购买资产”实施方案,新注入项目公司与公司关联方已存在的债权债务。				
关联债权债务清偿情况及承诺	全部债权债务均为各项目公司开展正常经营活动所形成,均是大股东支持上市公司的经营与发展。公司将根据实际情况和资金需求状况,安排偿还事宜。				
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	上述关联债权债务作为公司“发行股份购买资产”方案的一部分,其存在不会对公司实施方案产生较大影响。				

(六) 重大合同及其履行情况

- 1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上(含 10%)的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	39.40
报告期末对子公司担保余额合计（B）	30.98
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	30.98
担保总额占公司净资产的比例（%）	37.59
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）	5
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）	5

说明：

(1) 公司全资子公司昆山世茂华东商城开发有限公司以项目用地为抵押，向中国农业银行昆山市支行办理金额为人民币 20,000 万元，期限为 7.5 年的项目借款，公司为该借款全额提供连带责任保证担保。截止报告期末，该借款余额为 15,000 万元，相关抵押担保尚未结束。

(2) 公司全资子公司常熟世茂新发展置业有限公司以项目物业为抵押向中国银行股份有限公司常熟支行办理金额为人民币 27,000 万元，期限为 10 年的借款，公司为该借款提供人民

币 10,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末, 该借款余额为 25,800 万元, 相关担保尚未结束。

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

(4) 公司全资子公司上海世茂百货有限公司向交通银行股份有限公司上海市南支行办理金额为人民币 20,000 万元, 期限为 2 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 19,300 万元, 相关担保尚未结束。

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

(6) 公司控股子公司福建世茂新里程房地产开发有限公司向兴业银行股份有限公司厦门分行、中国工商银行股份有限公司厦门市分行、交通银行股份有限公司厦门分行办理金额为人民币 280,000 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 60,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末, 相关担保尚未结束。

(7) 公司全资子公司世茂影院投资发展有限公司向交通银行股份有限公司上海市分行办理金额为人民币 15,000 万元, 期限为 3 年的借款, 公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截至报告期末, 该借款余额为 2,700 万元, 相关担保尚未结束。

(8) 公司全资子公司世茂影院投资发展有限公司向中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行办理金额为人民币 9,800 万元, 期限为 3 年的借款, 公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截至报告期末, 该借款余额为 2,100 万元, 相关担保尚未结束。

(9) 青岛海尔零部件采购有限公司委托中国工商银行股份有限公司青岛市市南区支行向公司全资子公司绍兴世茂新世纪置业有限公司提供本金金额为人民币 20,000 万元、期限为 0.5 年的项目借款, 公司为上述借款提供全额担保。截止报告期末, 该借款余额为 20,000 万元, 相关担保尚未结束。

(10) 青岛海尔零部件采购有限公司委托中国工商银行股份有限公司青岛市市南区支行向公司控股子公司福建世茂新里程房地产开发有限公司提供本金金额为人民币 30,000 万元、期

限为 0.5 年的项目借款，公司为上述借款提供全额连带责任保证担保。截止报告期末，该借款余额为 30,000 万元，相关担保尚未结束。

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

(12) 公司全资子公司北京时代财富有限公司向中国民生银行股份有限公司总行营业部办理金额为人民币 100,000 万元，期限为 4 年的借款，公司为该借款提供人民币 52,000 万元连带责任保证担保。截至报告期末，该借款余额为 81,868 万元，相关担保尚未结束。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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

	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。”	
	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、PeakInternationalLimited（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。	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	报告期内，世茂房地产（0813HK）严格履行相

	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。	关承诺。
--	---	------

(八) 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	上海上会会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	100
境内会计师事务所审计年限	17

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

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

(十) 公司未被列入环保部门公布的污染严重企业名单。

(十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
上海世茂股份有限公司关于职工监事变更的公告	《上海证券报》B17 版	2010 年 1 月 5 日	http://www.sse.com.cn
上海世茂股份有限公司公告	《上海证券报》B15 版	2010 年 1 月 5 日	http://www.sse.com.cn
上海世茂股份有限公司 2009 年度业绩预增公告	《上海证券报》B82 版	2010 年 1 月 19 日	http://www.sse.com.cn
第五届董事会第十六次会议决议公告	《上海证券报》B81 版	2010 年 1 月 21 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份 2009 年度非公开发行 A 股股票预案（修订）	《上海证券报》B82 版	2010 年 1 月 21 日	http://www.sse.com.cn

世茂股份为全资子公司提供担保的公告	《上海证券报》B82 版	2010 年 1 月 21 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份 2010 年第一次临时股东大会通知	《上海证券报》B81 版	2010 年 1 月 21 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份 2010 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》版	2010 年 2 月 6 日	http://www.sse.com.cn
2009 年度报告摘要	《上海证券报》B41 版	2010 年 2 月 9 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份第五届董事会第十七次会议决议公告	《上海证券报》B41-43 版	2010 年 2 月 9 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份 2010 年度日常关联交易公告	《上海证券报》B41 版	2010 年 2 月 9 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份第五届监事会第六次会议决议公告	《上海证券报》B41 版	2010 年 2 月 9 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份关于公司办公地址变更的公告	《上海证券报》B68 版	2010 年 3 月 16 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份关于获取房地产项目的公告	《上海证券报》90 版	2010 年 3 月 20 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份第五届董事会第十八次会议决议公告	《上海证券报》90 版	2010 年 3 月 20 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份为全资子公司提供担保的公告	《上海证券报》90 版	2010 年 3 月 20 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份控股子公司提供委托借款的关联交易公告	《上海证券报》90 版	2010 年 3 月 20 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份公告	《上海证券报》B16 版	2010 年 4 月 7 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份关于获取房地产项目的公告	《上海证券报》B71 版	2010 年 4 月 9 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份 2010 年第一季度业绩预增公告	《上海证券报》B23 版	2010 年 4 月 15 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份第五届董事会第十九次会议决议公告	《上海证券报》B110 版	2010 年 4 月 30 日	http://www.sse.com.cn
2010 年第一季度报告	《上海证券报》B110 版	2010 年 4 月 30 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份第五届监事会第七次会议决议公告	《上海证券报》B110 版	2010 年 4 月 30 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份对外担保公告	《上海证券报》B110 版	2010 年 4 月 30 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份关于董事会秘书辞职的公告	《上海证券报》B23 版	2010 年 5 月 13 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份公告	《上海证券报》B35 版	2010 年 5 月 21 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份第五届董事会第二十次会议决议公告	《上海证券报》B13 版	2010 年 6 月 10 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份 2009 年度（第十七次）股东大会通知	《上海证券报》B13 版	2010 年 6 月 10 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份 2009 年度（第十七次）股东大会决议公告	《上海证券报》B23 版	2010 年 7 月 1 日	http://www.sse.com.cn

世茂股份公告	《上海证券报》B23 版	2010 年 7 月 1 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份 2010 年半年度业绩预增公告	《上海证券报》B26 版	2010 年 7 月 23 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份公告	《上海证券报》B26 版	2010 年 7 月 29 日	http://www.sse.com.cn
2010 年半年度报告摘要	《上海证券报》B59-60 版	2010 年 8 月 13 日	http://www.sse.com.cn
关于公司法定代表人代行董事会秘书职责的公告	《上海证券报》B60 版	2010 年 8 月 13 日	http://www.sse.com.cn
第五届董事会第二十一次会议决议公告	《上海证券报》B60 版	2010 年 8 月 13 日	http://www.sse.com.cn
第五届监事会第八次会议决议公告	《上海证券报》B60 版	2010 年 8 月 13 日	http://www.sse.com.cn
募集资金存放与实际使用情况的专项报告	《上海证券报》B60 版	2010 年 8 月 13 日	http://www.sse.com.cn
对外担保公告	《上海证券报》B60 版	2010 年 8 月 13 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份第五届董事会第二十二次会议决议公告	《上海证券报》B4 版	2010 年 9 月 10 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份对外担保公告	《上海证券报》B4 版	2010 年 9 月 10 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份 2010 年第二次临时股东大会通知	《上海证券报》B4 版	2010 年 9 月 10 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份第五届董事会第二十三次会议决议公告	《上海证券报》B35 版	2010 年 9 月 28 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份 2010 年第二次临时股东大会决议公告	《上海证券报》B35 版	2010 年 9 月 28 日	http://www.sse.com.cn
2010 年第三季度报告	《上海证券报》23 版	2010 年 10 月 30 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份公告	《上海证券报》B26 版	2010 年 12 月 15 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份公告	《上海证券报》B38 版	2010 年 12 月 30 日	http://www.sse.com.cn
世茂股份简式权益变动报告书	《上海证券报》B27 版	2010 年 12 月 31 日	http://www.sse.com.cn

十一、财务报告

审计报告

上会师报字(2011)第 0308 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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表与合并资产负债表，2010 年度的利润表与合并利润表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内

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，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师 陶喆

中国注册会计师 欧阳丹

中国 上海

二〇一一年三月十日

一、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

2007 年 10 月,公司与 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 2011 年 3 月 10 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各项直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等,应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用,应当抵减权益性证券溢价收入,溢价收入不足冲减的,冲减留存收益。

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

- ① 一次交换交易实现的企业合并,长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值;
- ② 通过多次交换交易分步实现的企业合并,长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和;
- ③ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的,在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的,将其计入长期股权投资的初始投资成本。

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权,将该被投资单位认定为子公司,纳入合并财务报表的合并范围。但是,有证据表明本公司不能控制被投资单位的除外。本公司拥有被投资单位半数或以下的表决权,满足下列条件之一的,视为母公司能够控制被

投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外：

- ① 通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权。
- ② 根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策。
- ③ 有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员。
- ④ 在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

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

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

- ① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。
- ② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处

理，计入当期损益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法：

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

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

③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

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

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

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

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

9、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

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

2) 持有至到期投资；

3) 应收款项；

4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

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

③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

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

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

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

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

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

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

④ 持有至到期投资

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

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

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

投资收益。)

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

⑤ 贷款和应收款项

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

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

⑥ 可供出售金融资产

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

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，应当计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

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

⑦ 其他金融负债

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

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

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

- ① 所转移金融资产的账面价值；
- ② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

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

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

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

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

(5) 对于继续涉入条件下的金融资产转移，公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有

关金融资产和金融负债，以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。

(6) 金融资产(不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。关联方应收款项不计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

① 确定组合的依据

单项金额不重大且可以按账龄作为信用风险特征划分的应收款项组合。

② 按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法。

③ 账龄分析法

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

5 年以上 80.00% 80.00%

计提坏账准备的说明:

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

① 单项金额不重大但无法按账龄作为信用风险划分特征的应收款项。

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

(4) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

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

11、存货

(1) 存货包括: 库存商品、开发成本及开发产品等。

(2) 开发产品、开发成本按房地产开发业务会计处理规定核算:

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

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

③ 出租开发产品及周转房的摊销方法

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

对于改变房屋用途用作出售的, 按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

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

(4) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量, 存货成本高于其可变现净值的, 应

当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

- 1) 公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。
- 2) 公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

② 对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益

的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后加以确定。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

13、投资性房地产

(1) 是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。

(2) 公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

① 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

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

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

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

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

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

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

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

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

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

(2) 固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 年-40 年	0%-10%	2.50%-4.50%
运输设备	4 年-8 年	5%	11.88-23.75%
电子设备	4 年-8 年	5%	11.88-23.75%

家具用具	4 年-5 年	5%	19.00-23.75%
其他设备	5 年-6 年	5%	15.83%-19.00%
固定资产装修	5 年	0%	20.00%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

15、在建工程

- (1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出；
- (2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产；
- (3) 如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

16、借款费用

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

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达

到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

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

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

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

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

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

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

17、无形资产

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

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素。

① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；

② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；

③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；

④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；

- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产

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

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

<u>类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>预计净残值率</u>
土地使用权	40 年	-
软件	2 年	-

(4) 无形资产如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

(5) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

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

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

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

18、长期待摊费用

长期待摊费用按照(年限平均法)平均摊销。

19、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

20、收入

- (1) 营业收入包括销售商品收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入。

(2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制
- ③ 收入的金额能够可靠地计量；
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

(4) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

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

21、政府补助

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

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补贴，应当分别下列情况处理：

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

22、递延所得税资产/递延所得税负债

企业所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够

的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

23、经营租赁和融资租赁

(1) 本公司作为承租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用，计入当期损益。

③ 或有租金的处理

在经营租赁下，承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

④ 出租人提供激励措施的处理

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

(2) 本公司作为出租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

出租人应采用年限平均法将收到的租金在租赁期内确认为收益

② 初始直接费用的处理

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

③ 租赁资产折旧的计提

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

④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

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

⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

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

24、主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

(1) 会计政策变更

本报告期无重大会计政策变更事项

(2) 会计估计变更

本报告期无重大会计估计变更事项

(3) 前期会计差错更正

本报告期无重大前期会计差错更正事项

三、税项

流转税：增值税税率 17%。

营业税税率 5%。

企业所得税：公司及控股子公司执行 25%的企业所得税税率。

本期企业所得税税率、税收优惠政策较上期无重大变化。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
福建世茂投资发展有限公司	有限责任公司 (中外合资)	福建省 厦门市	房地产开发	20,000 万元	房产开发与经营、管理、租赁和室内装饰业务, 物业管理与服务; 会所内乒乓球室、咖啡吧、台球室、棋牌室、健身、游泳池(限福州分公司经营)。(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能营业。)
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。
上海世浦建材有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市	建材销售	10,000 万元	建筑材料、装饰、装潢材料的销售(涉及许可经营的凭许可证经营)
昆山世茂华东商城开发有限公司	有限公司	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。
牡丹江茂源建材贸易有限公司	有限责任公司 (法人独资)	黑龙江省 牡丹江市	建材销售	100 万元	建筑材料(不含木材)、机电设备、机电材料、家用电器、装饰装潢材料及其配件的批发、销售代理(拍卖除外)等(法律、行政法规禁止的项目除外、限制的项目取得许可证后方可经营)。
黑龙江世茂物业管理有限公司 ^註	有限责任公司 (法人独资)	黑龙江省 牡丹江市	物业管理	2,000 万元	物业管理(在资质证书规定的范围内从事经营); 商业项目策划、推广、招商、经营、管理, 项目投资及管理咨询; 经销针纺织品、服装鞋帽、珠宝首饰、日用百货、漆化用品、皮革制品、儿童玩具、钟表眼镜、照相器材、文化用品、体育用品、办公用品、工艺美术品、五金交电、电子产品、家具装饰、装潢材料、机械电器设备、金属材料; 房屋中介服务, 广告设计、代理、发布, 婚纱摄影; 房屋出租、销售, 室内外装潢、停车场管理; 销售购物智能卡。
上海世茂百货有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市	销售百货	5,000 万元	日用百货、五金交电、针纺织品、钟表眼镜、文化用品、工艺美术品、装潢材料、仪器仪表、计量衡器、服装鞋帽、办公用品、家具、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、

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
					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,商务咨询(除经纪)。
牡丹江智和营销企划有限公司	有限责任公司 (法人独资)	黑龙江省 牡丹江市	中介咨询	100 万元	房地产中介经纪服务,房地产投资咨询、项目策划推广、营销代理,国内广告设计,室内外装潢、物业管理(在资质证书核定的范围内从事经营)
北京世茂置业 有限公司	有限责任公司 (法人独资)	北京市	房地产开发	5,000 万元	房地产开发;物业管理;停车场服务(涉及许可经营的凭许可证经营)
福州世茂天城 百货有限公司	有限责任公司 (法人独资)	福建省 福州市	销售百货	3,000 万元	日用百货、五金交电(不含电动自行车)、针纺织品、钟表眼镜、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、家俱、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)、搪瓷器皿的批发、代购代销;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。 (以上经营范围设计许可经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营)
芜湖世茂商业运 营有限责任公司	有限责任公司 (法人独资)	安徽省 芜湖市	商业运营	500 万元	房屋出租、销售、停车场管理;房地产投资咨询;商业项目策划、推广、招商、经营、管理,室内外装潢,项目投资及管理咨询等
苏州世茂商业 经营有限公司	有限公司 (法人独资)私营	江苏省 苏州市	商业运营	1,000 万元	销售;日用百货、五金交电、针纺织品、钟表眼镜、文化用品、工艺美术品等
沈阳世茂新世纪 百货有限公司	有限公司 (法人独资)	辽宁省 沈阳市	销售百货	2,000 万元	日用百货、五金交电、针纺织品、钟表眼镜等销售;自营和代理各类商品和技术的进出口等
烟台世茂百 货有限公司	有限责任公司 (法人独资)	山东省 烟台市	销售百货	1,000 万元	日用百货、五金交电、针纺织品、钟表眼镜、文化用品、工艺美术品、装潢材料、仪表仪器、计量衡器、服装鞋帽、办公用品、家具、化工原料(不含易燃易爆化学危险品)、汽车配件、一般劳保用品、通信设备(不含卫星接收系统)及器材、搪瓷器皿销售;停车

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
					场的管理, 代理设计, 制作、发布各类广告, 房屋、场地出租, 物业管理, 房屋中介, 货物及技术进出口业务。(以上范围法律法规禁止的除外, 需许可或审批经营的, 须凭许可证或审批的文件经营)。
绍兴世茂百货有限公司	有限责任公司 (法人独资)	浙江省 绍兴市	销售百货	1,000 万元	批发、零售; 百货、五金交电、针纺织品、钟表、眼镜、文化用品(除书报刊)、工艺美术品(除文物)、装潢材料(除危险化学品)、仪器仪表、计量器具、服装、鞋帽、办公用品、家俱、汽车配件、劳保用品、通信设备(不含卫星接受系统)、电话机、陶瓷产品、货物进出口; 设计、制作广告(网络广告除外); 物业管理(凭有效资质证书经营); 经济信息咨询。(上述经营范围国家法律、行政法规规定禁止的或须经审批的项目除外)。
大连铭鑫投资有限公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省 大连市	项目投资	1,000 万元	市政工程、土石方工程、给排水管网工程施工(以上凭资质证书经营)
大连志翔投资有限公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省 大连市	项目投资	1,000 万元	市政工程、土石方工程、给排水管网工程施工(以上凭资质证书经营)
大连旭辉投资有限公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省 大连市	项目投资	1,000 万元	市政工程、土石方工程、给排水管网工程施工(以上凭资质证书经营)
大连盛欣投资有限公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省 大连市	项目投资	5,000 万元	市政工程、土石方工程、给排水管网工程施工(以上凭资质证书经营)
大连伟创投资有限公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省 大连市	项目投资	1,000 万元	市政工程、土石方工程、给排水管网工程施工(以上凭资质证书经营)
大连嘉实投资有限公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省 大连市	项目投资	1,000 万元	市政工程、土石方工程、给排水管网工程施工(以上凭资质证书经营)
杭州世茂世纪置业有限公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省 杭州市	房地产开发	84,000 万元	房地产的开发建设, 出租, 出售, 物业管理(凭资质证书经营)
济南世茂置业有限公司	有限责任公司(法人独资)	山东省 济南市	房地产开发	52,000 万元	房地产开发, 销售, 物业管理(不含土地成片开发及大型主题公园, 高档宾馆, 别墅, 高档写字楼和国际会展中心的建设, 经营及房地产二级市场交易, 房地

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
					产中介, 经纪业务)(未取得专项许可的项目除外)
福建世茂新里程房地产开发有限公司	有限责任公司(外商投资企业合资)	福建省 厦门市	房地产开发	150,000 万元	在厦门市 2009G20 地块范围内进行房地产及其配套设施的开发, 建设, 出租, 出售, 物业服务, 停车场管理。(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。)
青岛世奥投资发展有限公司	有限责任公司	山东省 青岛市	房地产开发	100,000 万元	从事位于青岛市市南区东海西路 45, 47 号地块的房地产及配套设施的开发建设, 出租, 出售和物业管理, 青岛市辖区内其他房地产项目的开发经营
常熟世茂商业经营有限公司	有限责任公司(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	销售日用品、化妆品、五金交电、针纺织品、文具用品、工艺美术品、汽车配件、通讯器材、珠宝首饰、家用电器; 货物进出、技术进出口、代理进出口; 设计、制作、代理, 发布广告。

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
芜湖世茂百货有限公司	有限责任公司 (法人独资)	安徽省 芜湖市	销售百货	3,000 万元	日用百货、五金交电（不含电动车）、针纺织品、钟表眼镜、文化用品、工艺美术品、家具、汽车配件、劳防用品、通信设备（不含无线电发射装置、卫星地面接收设施）、搪瓷器皿、化妆品、黄金、珠宝、箱包、家用电器的销售；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止出口的商品和技术除外；设计、制作、代理、发布国内各类广告；房屋出租，物业管理（凭资质经营）。
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、建筑装潢材料的销售。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）
世茂影院投资发展有限公司	一人有限责任公司(外商投资企业法人独资)	上海市	投资管理 和咨询	10,000 万元	投资咨询(除专项审批)，企业管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）
绍兴世茂影院管理有限公司	有限责任公司 (法人独资)	浙江省 绍兴市	电影放映及影院管理	600 万元	电影放映(电影放映经营许可证有效期至 2014 年 12 月 31 日止)。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；提供演出场所。
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	影院管理，会展会务服务；销售：服装服饰
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	影院管理，会展会务服务；服装服饰销售
烟台世茂影院管理公司	有限责任公司(自然人投资或控股)	山东省 烟台市	电影放映及影院管理	900 万元	影院管理(不含放映)、会展服务，服装服饰的批发零售。(以上范围法律法规禁止的除外，需许可或审批经营的，须凭许可证或审计的文件经营)
上海世茂儿童娱乐有限公司	一人有限责任公司	上海市	经营儿童	200 万元	儿童娱乐设备、电子产品、百货、服装、玩具的销售，

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
乐设备有限公司	(法人独资)		娱乐		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)。(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	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、玩具的批发; 国内教育信息咨询。(以上经营范围涉及许可经营项目的, 应在取得有关部门的许可后方可经营)
绥芬河世茂物业管理有限公司	有限责任公司 (法人独资)	黑龙江省 绥芬河市	物业管理 及咨询	50 万元	物业管理及其业务咨询; 停车场(库)经营; 房屋租赁及租赁代理; 环境保洁服务; 园林绿化(以上经营项目中国家法律法规有规定的按照规定办理)
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	有限责任公司(外商 投资企业法人独资)	黑龙江省 绥芬河市	投资管理 和咨询	50 万元	房地产投资咨询、项目策划、营销代理, 房地产中介、经纪服务, 国内广告设计, 室内外装潢(国家禁止的不得经营, 涉及审批或许可经营的需取得审批文件或许可证后方可经营)。
上海世茂实业投资有限公司	有限责任公司 (国内合资)	上海市	投资管理 和咨询	200,000 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)
黑龙江通海建材贸易有限公司	有限责任公司 (法人独资)	黑龙江省 牡丹江市	建材销售	500 万元	销售机电设备及材料(不含小轿车), 家用电器, 装饰装潢材料; 从事货物进出口、技术进出口(国家法律、法规禁止和限制的项目除外)。
牡丹江雅商建材贸易有限公司	其他有限 责任公司	黑龙江省 牡丹江市	建材销售	5,000 万元	销售建筑材料、机电设备、家用电器、装饰装潢材料; 货物进出口、技术进出口(法律、行政法规限制的项目除得许可后方可经营)

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
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	120,000 万元	房地产开发; 销售自行开发的商品房; 酒店管理; 物业管理; 机动车公共停车场服务。
绍兴浙通商务咨 询服务有限公司	有限责任公司 (法人独资)	浙江省 绍兴市	企业管理咨询	100 万元	企业管理咨询、企业营销策划、企业形象策划、商务信息咨询、会展服务、婚庆礼仪服务、美术设计、工艺礼品设计、摄影服务、彩扩; 设计、代理、制作、发布: 国内各类广告(除网络广告); 餐饮管理服务; 货物及技术进出口; 批发、零售: 鲜花、工艺礼品、办公用品、日用百货。

(续上表 1)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例
福建世茂投资发展有限公司	100,000,000.00	-	50%	50%
南京世茂房地产开发有限公司	157,950,000.00	-	50%	50%
上海世浦建材有限公司	100,000,000.00	-	100%	100%
昆山世茂华东商城开发有限公司	76,500,000.00	-	100%	100%
牡丹江茂源建材贸易有限公司	1,000,000.00	-	100%	100%
黑龙江世茂物业管理有限公司 ^註	20,000,000.00	-	100%	100%
上海世茂百货有限公司	50,000,000.00	-	100%	100%
牡丹江智和营销企划有限公司	1,000,000.00	-	100%	100%
北京世茂置业有限公司	50,000,000.00	-	100%	100%
福州世茂天城百货有限公司	30,000,000.00	-	100%	100%
芜湖世茂商业运营有限责任公司	5,000,000.00	-	100%	100%
苏州世茂商业运营有限公司	10,000,000.00	-	100%	100%
沈阳世茂新世纪百货有限公司	20,000,000.00	-	100%	100%
烟台世茂百货有限公司	10,000,000.00	-	100%	100%

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司	持股比例	表决权比例	净投资的其他项目余额
绍兴世茂百货有限公司	10,000,000.00	-	100%	100%	
大连铭鑫投资有限公司	5,100,000.00	-	51%	51%	
大连志翔投资有限公司	5,100,000.00	-	51%	51%	
大连旭辉投资有限公司	5,100,000.00	-	51%	51%	
大连盛欣投资有限公司	25,500,000.00	-	51%	51%	
大连伟创投资有限公司	5,100,000.00	-	51%	51%	
大连嘉实投资有限公司	5,100,000.00	-	51%	51%	
杭州世茂世纪置业有限公司	840,000,000.00	-	100%	100%	
济南世茂置业有限公司	520,000,000.00	-	100%	100%	
福建世茂新里程房地产开发有限公司	765,000,000.00	-	51%	51%	
青岛世奥投资发展有限公司	750,000,000.00	-	75%	75%	
常熟世茂商业经营有限公司	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	6,833,600.00	-	100%	100%	
荣帆有限公司	0.88	-	100%	100%	
北京世茂新世纪百货有限公司	30,000,000.00	-	100%	100%	
芜湖世茂百货有限公司	30,000,000.00	-	100%	100%	
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	50,000,000.00	-	100%	100%	
世茂影院投资发展有限公司	100,000,000.00	-	100%	100%	
绍兴世茂影院管理有限公司	6,000,000.00	-	100%	100%	
苏州世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	100%	100%	
昆山世茂影院管理有限公司	9,000,000.00	-	100%	100%	
烟台世茂影院管理公司	9,000,000.00	-	100%	100%	
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	2,000,000.00	-	100%	100%	
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	2,000,000.00	-	100%	100%	
福州世天贸易有限公司	2,000,000.00	-	100%	100%	
绥芬河世茂物业管理有限公司	500,000.00	-	100%	100%	

<u>子公司全称</u>	<u>期末实际出资额</u>	<u>实质上构成对子公司</u>	<u>持股比例</u>	<u>表决权比例</u>
		<u>净投资的其他项目余额</u>		
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	500,000.00	-	100%	100%
上海世茂实业投资有限公司	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	100,077,255.00	-	90%	90%
北京同涞房地产开发有限公司	1,170,000,000.00	-	97.50%	97.50%
绍兴浙通商务咨询服务服务有限公司	1,000,000.00	-	100%	100%

(续上表 2)

<u>子公司全称</u>	<u>是否合</u>	<u>少数股</u>	<u>少数股东权益中</u>	<u>从母公司所有者权益冲减子公司少数股东</u>
	<u>并报表</u>	<u>东权益</u>	<u>用于冲减少数股</u>	<u>分担的本期亏损超过少数股东在该子公司</u>
			<u>东损益的金额</u>	<u>期初所有者权益中所享有份额后的余额</u>
福建世茂投资发展有限公司	是	243,217,221.93	-	--
南京世茂房地产开发有限公司	是	201,940,895.88	-	-
上海世浦建材有限公司	是	-	-	-
昆山世茂华东商城开发有限公司	是	-	-	-
牡丹江茂源建材贸易有限公司	是	-	-	-
黑龙江世茂物业管理有限公司 ^注	是	-	-	-
上海世茂百货有限公司	是	-	-	-
牡丹江智和营销企划有限公司	是	-	-	-
北京世茂置业有限公司	是	-	-	-
福州世茂天城百货有限公司	是	-	-	-
芜湖世茂商业运营有限责任公司	是	-	-	-
苏州世茂商业运营有限公司	是	-	-	-
沈阳世茂新世纪百货有限公司	是	-	-	-
烟台世茂百货有限公司	是	-	-	-
绍兴世茂百货有限公司	是	-	-	-
大连铭鑫投资有限公司	是	-13,759.01	-	-

大连志翔投资有限公司	是	-18,434.69	-	-
大连旭辉投资有限公司	是	-22,083.82	-	-
大连盛欣投资有限公司	是	24,415,664.99	-	-
大连伟创投资有限公司	是	-11,915.65	-	-
大连嘉实投资有限公司	是	-23,641.06	-	-
杭州世茂世纪置业有限公司	是	-	-	-
济南世茂置业有限公司	是	-	-	-
福建世茂新里程房地产开发有限公司	是	734,123,981.38	-	-
青岛世奥投资发展有限公司	是	249,307,570.68	-	-
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	97,571,777.71	-	-
上海世茂股份投资管理顾问(香港)有限公司	是	-	-	-
荣帆有限公司	是	-	-	-
北京世茂新世纪百货有限公司	是	-	-	-
芜湖世茂百货有限公司	是	-	-	-
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	是	-	-	-
世茂影院投资发展有限公司	是	-	-	-
绍兴世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
苏州世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
昆山世茂影院管理有限公司	是	-	-	-
烟台世茂影院管理公司	是	-	-	-
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	是	-	-	-
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	是	-	-	-
福州世天贸易有限公司	是	-	-	-
绥芬河世茂物业管理有限公司	是	-	-	-
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	是	-	-	-
上海世茂实业投资有限公司	是	244,999,424.54	-	-
黑龙江通海建材贸易有限公司	是	-351.33	-	-

牡丹江雅商建材贸易有限公司	是	41,829,897.45	-	-
青岛海茂基础工程有限公司	是	11,078,888.55	-	-
北京同涿房地产开发有限公司	是	29,984,630.75	-	-
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	是	-	-	-

注：黑龙江世茂物业管理有限公司由牡丹江商业运营有限责任公司更名而来。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
上海世茂湖滨房地产有限公司	有限责任公司 (中外合资)	上海市	房地产开发	美元 1,800 万元	在受让地块内从事房地产开发、建设、出租、出售及配套服务设施的建设和物业管理等。
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	22,226.40045 万元	许可经营项目：从事房地产的开发；一般经营项目：从事房地产的出租、出售，物业管理及相关配套服务。
芜湖世茂新发展置业有限公司	有限责任公司 (法人独资)	安徽省 芜湖市	房地产开发	11,000 万元	对摘得的地块进行开发、建设与经营(国家限制、禁止类除外，以上项目属筹建)
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	有限责任公司	浙江省 嘉兴市	房地产开发	500 万元	普通商住房的开发经营(凭有效资质证书经营)。
徐州世茂置业有限公司	有限公司 (法人独资)	江苏省 徐州市	房地产开发	49,141.26 万元	许可经营项目：房地产开发、建设、出租、出售，一般经营项目：物业管理、停车场管理(涉及其他行政许可的，办理许可后经营)。
昆山世茂房地产开发有限公司	有限公司(法人独资)内资	江苏省 昆山市	房地产开发	54,766.81467 万元	商业房产、住宅房产开发经营(国家限制和禁止项目除外)，商业、住宅招商服务、管理、商务信息咨询。(涉及许可证的凭许可证生产经营)。
常熟世茂新发展置业有限公司	有限责任公司 (法人独资)	江苏省 常熟市	房地产开发	55,217.40 万元	许可经营项目：从事商业用房及相关配套设施的建设(国家限制开发的除外)一般经营项目：本公司开发房产的销售、出租、物业管理。
上海世茂新体验置业有限公司	有限责任公司 (法人独资)	上海市	房地产开发	39,109.2834 万元	批租地块内的房地产及相关配套设施的开发、建设、销售、出租、停车场管理及提供物业管理

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
					理服务和会务服务(涉及行政许可的、凭许可证经营)
苏州世茂投资发展有限公司	有限公司(法人独资)私营	江苏省 苏州市	房地产 开发	22,679.563 万元	许可经营项目：房地产开发建设。一般经营项目：房地产及其相关配套设施的出租、出售、物业管理。
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省 沈阳市	房地产 开发	58,005.85 万元	房地产开发经营；自有场地的出租、出售；物业管理；停车场管理。(持资质证经营)
北京财富时代置业有限公司	有限责任公司(法人独资)	北京市	房地产 开发	101,000.00 万元	房地产开发；销售自行开发的商品房；酒店管理；物业管理；机动车公共停车场服务
绍兴世茂新世纪置业有限公司	有限责任公司(外商投资企业法人独资)	浙江省 绍兴市	房地产 开发	42,345.7740 万元	从事房地产开发、经营、出租；配套服务设施的建设；物业管理服务；企业管理咨询；批发、零售：百货、五金交电、针纺织品、钟表、眼镜、文化用品、工艺美术品（文物除外）、装潢材料、仪器仪表、计量器具、服装、鞋帽、办公用品、家具、汽车配件、劳保用品、通信设备、电话机、陶瓷产品；婚纱摄影。
绍兴世茂新纪元置业有限公司	有限责任公司(外商投资企业法人独资)	浙江省 绍兴市	房地产 开发	24,552.0127 万元	在绍兴市迪荡新城A1地块内，从事房地产开发建设、出租、出售及配套服务设施建设和物业管理。

(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
上海世茂湖滨房地产有限公司	74,497,500.00	-	50%	50%
常州世茂新城房地产开发有限公司	221,688,239.40	-	100%	100%
芜湖世茂新发展置业有限公司	106,045,960.89	-	100%	100%
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	4,240,170.46	-	100%	100%
徐州世茂置业有限公司	490,065,219.71	-	100%	100%
昆山世茂房地产开发有限公司	544,050,544.66	-	100%	100%
常熟世茂新发展置业有限公司	564,772,287.26	-	100%	100%

<u>子公司全称</u>	<u>期末实际出资额</u>	<u>实质上构成对子公司</u>	<u>持股比例</u>	<u>表决权比例</u>
		<u>净投资的其他项目余额</u>		
上海世茂新体验置业有限公司	909,119,555.41	-	100%	100%
苏州世茂投资发展有限公司	225,210,061.77	-	100%	100%
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	567,293,755.98	-	100%	100%
北京财富时代置业有限公司	1,377,980,430.78	-	100%	100%
绍兴世茂新世纪置业有限公司	420,566,480.13	-	100%	100%
绍兴世茂新纪元置业有限公司	242,396,838.47	-	100%	100%

(续上表 2)

<u>子公司全称</u>	<u>是否合</u>	<u>少数股</u>	<u>少数股东权益中</u>	<u>从母公司所有者权益冲减子公司少数股东</u>
	<u>并报表</u>	<u>东权益</u>	<u>用于冲减少数股</u>	<u>分担的本期亏损超过少数股东在该子公司</u>
			<u>东损益的金额</u>	<u>期初所有者权益中所享有份额后的余额</u>
上海世茂湖滨房地产有限公司	是	60,451,115.38	-	-
常州世茂新城房地产开发有限公司	是	-	-	-
芜湖世茂新发展置业有限公司	是	-	-	-
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	是	-	-	-
徐州世茂置业有限公司	是	-	-	-
昆山世茂房地产开发有限公司	是	-	-	-
常熟世茂新发展置业有限公司	是	-	-	-
上海世茂新体验置业有限公司	是	-	-	-
苏州世茂投资发展有限公司	是	-	-	-
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	是	-	-	-
北京财富时代置业有限公司	是	-	-	-
绍兴世茂新世纪置业有限公司	是	-	-	-
绍兴世茂新纪元置业有限公司	是	-	-	-

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

<u>名称</u>	<u>期末净资产</u>	<u>本期净利润</u>
-----------	--------------	--------------

名称	期末净资产	本期净利润
北京世茂百货有限公司	27,892,478.35	-2,107,521.65
芜湖世茂百货有限公司	28,256,644.86	-1,743,355.14
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	49,959,729.98	-40,270.02
世茂影院投资发展有限公司	98,735,521.66	-1,264,478.34
绍兴世茂影院管理有限公司	3,732,717.27	-2,267,282.73
苏州世茂影院管理有限公司	8,605,669.75	-394,330.25
昆山世茂影院管理有限公司	8,923,560.94	-76,439.06
烟台世茂影院管理公司	8,808,205.90	-191,794.10
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	1,987,692.26	-12,307.74
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	1,976,954.61	-23,045.39
福州世天贸易有限公司	1,951,690.00	-48,310.00
绥芬河世茂物业管理有限公司	499,728.64	-271.36
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	139,124,016.58	138,624,016.58
上海世茂实业投资有限公司	499,998,825.59	-1,174.41
黑龙江通海建材贸易有限公司	4,999,283.00	-717.00
牡丹江雅商建材贸易有限公司	43,626,798.79	33,626,798.79
青岛海茂基础工程有限公司	110,786,140.45	-411,114.55
北京同涑房地产开发有限公司	1,199,385,230.08	-614,769.92
绍兴浙通商务咨询服务服务有限公司	880,603.63	-119,396.37

(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	期初至处置日净利润
青岛世茂置业有限公司	81,865,780.92	-72,919.08
牡丹江世茂百货有限公司	49,926,791.49	-44,450.90

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 0.8509 元人民币。

五、合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			1,055,125.34			291,346.40
小计			<u>1,055,125.34</u>			<u>291,346.40</u>
银行存款						
人民币			3,802,396,132.98			1,824,941,540.77
美元	23,465,676.21	6.6227	155,406,133.84	12,054,054.72	6.8282	82,307,496.44
港元	67,416,337.20	0.8509	57,364,561.32	113,384.73	0.8805	99,835.25
欧元	500,036.75	8.8065	4,403,573.64			-
加拿大元	299,995.14	6.6043	1,981,257.90			-
小计			<u>4,021,551,659.68</u>			<u>1,907,348,872.46</u>
其他货币资金						
人民币			38,256,648.87			-
小计			<u>38,256,648.87</u>			=
合计	-	-	<u>4,060,863,433.89</u>	=	=	<u>1,907,640,218.86</u>

(1) 期末存放于境外的货币资金包括：美元 8,430,133.71 元，港元 67,411,170.71 元，欧元 500,036.75 元，加拿大元 299,995.14 元。

(2) 期末公司银行存款中：

公司为控股子公司徐州世茂置业有限公司向中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行申请的金额为人民币 8,000 万元，期限为 6 个月的借款，公司以金额为 8,900 万元的定期存单质押担保，期限同借款期限。

公司控股子公司绍兴世茂新世纪置业有限公司向中国民生银行股份有限公司杭州分行申请金额为人民币 19,000 万元，期限为 6 个月的借款，并以其持有金额为 20,000 万元的定期存单质押，期限同借款期限。

(3) 期末其他货币资金中:

公司控股子公司上海世茂百货有限公司向交通银行股份有限公司上海市南支行申请金额为人民币 48,000 万元, 期限为 6 个月的短期借款, 以及金额为人民币 14,500 万元, 期限为 2 年的长期借款。为此, 上海世茂百货在交通银行保证金账户内存入人民币 3,692.80 万元作为借款保证金。

公司控股子公司福建世茂新里程房地产开发有限公司截至 2010 年 12 月 31 日未结保函保证金余额为人民币 65.25 万元。

2、应收股利

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

应收股利的说明:

期末余额为公司应收海通证券股份有限公司股票分红。其中, 公司以海通证券 800 万股质押银行借款 7,000 万元, 已于 2010 年 11 月 17 日到期并偿还。由于上述股票解押手续尚未完成, 因此截至本报告期末相关应收股利尚未收到。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	100,000.00	0.01%	100,000.00	100.00%
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>882,118,323.26</u>	<u>99.99%</u>	<u>4,908,641.47</u>	<u>0.56%</u>
合计	<u>882,218,323.26</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,008,641.47</u>	<u>0.57%</u>

(续上表)

种类	期初余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	100,000.00	0.22%	100,000.00	100.00%
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>45,470,033.99</u>	<u>99.78%</u>	<u>353,992.96</u>	<u>0.78%</u>
合计	<u>45,570,033.99</u>	<u>100.00%</u>	<u>453,992.96</u>	<u>1.00%</u>

(2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
3至4年	-	-	-	100,000.00	0.22%	100,000.00
4至5年	<u>100,000.00</u>	<u>0.01%</u>	<u>100,000.00</u>	-	-	-
合计	<u>100,000.00</u>	<u>0.01%</u>	<u>100,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>0.22%</u>	<u>100,000.00</u>

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

(3) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	876,875,693.26	99.41%	4,384,378.47	44,136,951.99	97.07%	220,684.76
1至2年	<u>5,242,630.00</u>	<u>0.59%</u>	<u>524,263.00</u>	<u>1,333,082.00</u>	<u>2.93%</u>	<u>133,308.20</u>
合计	<u>882,118,323.26</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,908,641.47</u>	<u>45,470,033.99</u>	<u>100.00%</u>	<u>353,992.96</u>

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

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占应收账款总额的比例	性质
应收账款金额前五名	非关联方	463,247,003.00	1年以内	52.51%	房屋销售款

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	500,000,000.00	75.09%	-	-
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>165,895,074.63</u>	<u>24.91%</u>	<u>3,797,193.67</u>	<u>2.29%</u>
合计	<u>665,895,074.63</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,797,193.67</u>	<u>0.57%</u>

(续上表)

种类	期初余额			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	500,000,000.00	91.30%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	20,000,000.00	3.65%	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	<u>27,646,415.67</u>	<u>5.05%</u>	<u>2,095,528.10</u>	<u>7.58%</u>
合计	<u>547,646,415.67</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,095,528.10</u>	<u>0.38%</u>

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

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

(3) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	152,519,529.74	91.95%	762,597.64	19,636,487.71	71.03%	98,182.44
1 至 2 年	6,442,327.55	3.88%	644,232.76	4,497,715.70	16.27%	449,771.57
2 至 3 年	4,134,981.69	2.49%	826,996.34	1,216,229.07	4.40%	243,245.81
3 至 4 年	1,018,046.83	0.61%	305,414.05	567,091.40	2.05%	170,127.42
4 至 5 年	415,495.44	0.25%	166,198.18	622,281.41	2.25%	248,912.56

5 年以上	<u>1,364,693.38</u>	<u>0.82%</u>	<u>1,091,754.70</u>	<u>1,106,610.38</u>	<u>4.00%</u>	<u>885,288.30</u>
合计	<u>165,895,074.63</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,797,193.67</u>	<u>27,646,415.67</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,095,528.10</u>

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
济南市国土资源局	非关联方	500,000,000.00	1-2 年	75.09%
北京蓝建伟业机械工程有限公司	非关联方	32,430,000.00	1 年以内	4.87%
北京宝清投资有限公司	非关联方	22,500,000.00	1 年以内	3.38%
北京军缔物业管理有限责任公司	非关联方	10,000,000.00	1 年以内	1.50%
烟台惠智泰商贸有限公司	非关联方	<u>2,602,078.77</u>	1 年以内	<u>0.39%</u>
合计		<u>567,532,078.77</u>		<u>85.23%</u>

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,674,485,867.73	99.53%	301,189,995.18	85.93%
1 至 2 年	96,111.85	0.01%	41,622,512.48	11.87%
2 至 3 年	-	-	7,713,005.28	2.20%
3 年以上	<u>7,713,005.28</u>	<u>0.46%</u>	-	-
合计	<u>1,682,294,984.86</u>	<u>100.00%</u>	<u>350,525,512.94</u>	<u>100.00%</u>

预付款项账龄的说明：

预付账款账龄 1 年以上主要为常州太湖东路商业项目预付土地款。

(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
北京市东城区房屋土地	非关联方	1,500,000,000.00	1 年以内	预付土地迁建款

经营管理中心

青岛海尔家居集成股份有限公司北 京分公司	非关联方	94,097,251.27	1 年以内	预付采购款
常州市国土资源局	非关联方	7,713,005.28	3 年以上	常州太湖东路商业 项目预付土地款
沈阳惠涌供热有限公司	非关联方	1,249,046.40	1 年以内	预付 2011 年供暖费
南京港华燃气有限公司	非关联方	<u>1,077,000.00</u>	1 年以内	预付南京项目二期配套费用
合计		<u>1,604,136,302.95</u>		

(3) 本报告期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。

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	17,086,008.80	-	17,086,008.80	-	-	-
周转材料	546,731.34	-	546,731.34	-	-	-
开发成本	8,606,735,441.74	-	8,606,735,441.74	8,510,351,264.25	-	8,510,351,264.25
开发产品	938,540,402.94	28,493.71	938,511,909.23	837,476,774.51	661,035.00	836,815,739.51
出租开发产品	<u>82,434,696.50</u>	<u>3,400,000.00</u>	<u>79,034,696.50</u>	<u>88,420,314.05</u>	<u>3,550,000.00</u>	<u>84,870,314.05</u>
合计	<u>9,645,343,281.32</u>	<u>3,428,493.71</u>	<u>9,641,914,787.61</u>	<u>9,436,248,352.81</u>	<u>4,211,035.00</u>	<u>9,432,037,317.81</u>

① 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
南京世茂滨江新城一期	2004 年	2010 年	25 亿元	-	872,449,914.40
昆山世茂华东商城项目	2006 年	2010 年	4.6 亿元	-	393,434,797.46
嘉兴世茂新世纪项目	2009 年	2014 年	21.1 亿元	128,372,777.74	127,103,176.20
徐州世茂汉之源商业项目	2009 年	2013 年	15 亿元	344,058,910.23	166,585,792.14
苏州世茂运河城商业地产项目	2008 年	2013 年	22.29 亿元	215,966,820.94	559,522,692.21
常州太湖东路商业项目	2009 年	2014 年	12.3 亿元	169,367,844.26	169,231,188.71
常熟世茂商铺项目	2007 年	2014 年	44.94 亿元	653,861,827.41	425,634,024.12

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
芜湖世茂滨江花园玫瑰坊商业街	2008 年	2012 年	6.6 亿元	152,891,446.87	104,517,922.77
昆山世茂商业地产项目	2009 年	2012 年	12.8 亿元	211,984,974.74	160,011,661.17
沈阳世茂五里河商业项目	2007 年	2015 年	60 亿元	456,443,763.50	456,443,986.34
北京世茂国际中心项目	2008 年	2011 年	25.98 亿元	1,088,673,736.40	2,523,152,093.81
上海天马山新体验中心商业项目	2009 年	2014 年	26 亿元	387,737,539.46	365,081,035.54
绍兴世茂迪荡新城 A1 商业项目	2008 年	2011 年	5 亿元	180,749,023.70	304,697,973.86
绍兴世茂迪荡新城 A2、A3 商业项目	2008 年	2010 年	9 亿元	-	748,696,515.03
世茂厦门海峡大厦项目	2010 年	2014 年	32 亿元	761,709,352.77	709,100,000.00
杭州世茂商业项目	2010 年	2012 年	20 亿元元	699,194,693.59	120,250,000.00
青岛世奥大厦商业项目	2010 年	2014 年	39.88 亿元	983,530,447.52	304,219,490.49
南京世茂滨江新城二期项目	2010 年	2018 年	100 亿元	1,399,940,415.16	-
武汉嘉年华项目	2010 年	2013 年	45 亿元	559,794,270.82	-
大连填海项目	-	-	-	209,729,586.78	-
其他	-	-	-	2,728,009.85	219,000.00
合计				<u>8,606,735,441.74</u>	<u>8,510,351,264.25</u>

② 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加
福州世茂外滩花园	2005-2006 年	18,061,034.60	-
南京世茂滨江新城一期项目	2005-2010 年	8,563,047.56	797,989,900.69
常熟世茂 1 号地块搜秀活力城项目	2009 年	368,640,625.19	26,174,066.92
芜湖世茂玫瑰坊商业街	2009 年	226,303,543.12	26,188,977.98
沈阳世茂五里河商业项目	2009 年	215,908,524.04	-685,660.16
北京世茂国际中心项目	2010 年	-	1,251,954,170.29
苏州世茂广场商业项目	2010 年	-	425,738,405.32
绍兴迪荡新城 A1 地块	2010 年	=	<u>221,445,316.19</u>
合计		<u>837,476,774.51</u>	<u>2,748,805,177.23</u>

(续上表)

项目名称	本期销售	其他减少	期末余额
福州世茂外滩花园	17,282,541.29	-	778,493.31
南京世茂滨江新城一期	685,237,789.45		121,315,158.80
常熟世茂 1 号地块搜秀活力城项目	143,470,594.51	-	251,344,097.60
芜湖世茂玫瑰坊商业街	16,899,403.62	218,840,006.32	16,753,111.16
沈阳世茂五里河商业项目	736,655.32	-	214,486,208.56
北京世茂国际中心项目	950,971,009.37	-	300,983,160.92
苏州世茂运河城商业地产项目	247,801,950.11	173,057,431.28	4,879,023.93
绍兴迪荡新城 A1 地块	<u>193,444,167.53</u>	=	<u>28,001,148.66</u>
合计	<u>2,255,844,111.20</u>	<u>391,897,437.60</u>	<u>938,540,402.94</u>

其他减少系自建开发产品转入投资性房地产。

③出租开发产品

项目名称	原值	期初余额	本期增加	本期摊销	本期减少	期末余额
世茂湖滨花园地下车库	102,025,715.78	88,420,314.05	-	4,718,625.43	1,266,992.12	82,434,696.50

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
开发产品	661,035.00	-	-	632,541.29	28,493.71
出租开发产品	<u>3,550,000.00</u>	=	=	<u>150,000.00</u>	<u>3,400,000.00</u>
合计	<u>4,211,035.00</u>	=	=	<u>782,541.29</u>	<u>3,428,493.71</u>

本期转销为以前年度计提存货跌价准备的物业本期实现销售。

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据
世茂湖滨花园地下车库	
福州世茂外滩花园	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、担保的存货情形如下

<u>被抵押的存货项目</u>	<u>被抵押存货</u>	<u>抵押目的</u>
	<u>期末账面价值</u>	
上海天马山新体验中心商业项目	329,600,000.00	长期借款 21,000 万元
二号地块土地使用权		
沈阳世茂五里河 S2 土地使用权及商铺	252,540,035.40	长期借款 10,000 万元
常熟世茂 1 号地块土地使用权	44,004,666.24	长期借款 10,000 万元及 1 年内到期的非流动负债 4,109 万元 提供抵押
常熟世茂 3 号地块土地使用权	118,697,356.64	长期借款 12,000 万元及 1 年内到期的非流动负债 10,000 万元提供抵押，同时公司为该借款提供 1 亿元连带责任担保
常熟世茂 4 号地块土地使用权	102,488,378.12	长期借款 9,500 万元及 1 年内到期的非流动负债 5,000 万元 提供抵押
北京世茂国际中心项目	1,088,673,736.40	长期借款 818,680,972.96 元，同时公司为其中的 52,000 万元提供担保，许荣茂先生为其中的 48,000 万元提供担保
南京世茂滨江新城一期住宅 3 号楼地块	125,062,276.19	1 年内到期的非流动负债 35,000 万元提供抵押
苏州世茂运河城商业地产项目土地使用权	209,103,576.00	1 年内到期的非流动负债 9,000 万元提供抵押
芜湖世茂滨江花园玫瑰坊商业街 3 地块、4-1 地块土地使用权	152,891,446.87	长期借款 8,000 万元

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

<u>项目</u>	<u>期末公允价值</u>	<u>期初公允价值</u>
可供出售权益工具	347,823,211.44	692,399,110.74

截至 2010 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 9.64 元/股。

<u>被质押的可供出售</u>	<u>被质押的可供出售</u>	<u>被质押的可供出售</u>	<u>质押目的</u>
<u>金融资产项目</u>	<u>金融资产数量</u>	<u>金融资产期末账面价值</u>	
海通证券股份 有限公司流通股	2,800 万股	269,920,000.00	短期借款 4,800 万元及长期借款 14,500 万元， 同时公司为该借款提供 20,000 万元的最高额 保证担保

8、对合营企业投资和联营企业投资

<u>被投资单位名称</u>	<u>本企业持</u>	<u>本企业在被投资</u>	<u>期末资</u>	<u>期末负</u>	<u>期末净</u>	<u>本期营业</u>	<u>本期</u>
	<u>股比例</u>	<u>单位表决权比例</u>	<u>产总额</u>	<u>债总额</u>	<u>资产总额</u>	<u>收入总额</u>	<u>净利润</u>
联营企业							
无锡世茂新发展 置业有限公司	25%	25%	9,845,088.13	89,485.35	9,755,602.78	-	-241,886.42
上海意达电子 商务有限公司	30%	30%	-	-	-	-	-173,330.46

注：根据 2009 年 10 月 28 日上海意达电子商务有限公司股东会决议，上海意达电子商务有限公司向登记机关申请歇业备案登记并于报告期内分别取得上海市工商行政管理局黄浦分局准予注销登记通知书和上海市黄浦区国家税务局税务注销登记审批表。

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资类别

<u>被投资单位</u>	<u>核算</u>	<u>投资</u>	<u>期初余额</u>	<u>增减变动</u>	<u>期末余额</u>	<u>在被投资单</u>	<u>在被投资单位</u>
	<u>方法</u>	<u>成本</u>				<u>位持股比例</u>	<u>表决权比例</u>
无锡世茂新发展 置业有限公司	权益法	2,500,000.00	2,499,372.30	-60,471.61	2,438,900.69	25%	25%
上海意达电子商务 有限公司*1	权益法	1,200,000.00	-	-	-	30%	30%
上海黄浦经济发展总公司	成本法	400,000.00	400,000.00	-	400,000.00	小于 5%	小于 5%
上海虹口百达城商行	成本法	20,000.00	20,000.00	-	20,000.00	小于 5%	小于 5%
南京世茂外滩阳光幼儿园*2	成本法	<u>600,000.00</u>	=	<u>600,000.00</u>	<u>600,000.00</u>	100%	注
合计		<u>4,720,000.00</u>	<u>2,919,372.30</u>	<u>539,528.39</u>	<u>3,458,900.69</u>		

(续上表)

被投资单位	在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提	本期现
			减值准备	金红利
无锡世茂新发展置业有限公司	-	-	-	-
上海意达电子商务有限公司*1	-	-	-	-
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	-	-
南京世茂外滩阳光幼儿园*2	-	=	=	=
合计		<u>420,000.00</u>	=	=

注 1: 根据 2009 年 10 月 28 日上海意达电子商务有限公司股东会决议, 上海意达电子商务有限公司向登记机关申请歇业备案登记并于报告期内分别取得上海市工商行政管理局黄浦分局准予注销登记通知书和上海市黄浦区国家税务局税务注销登记审批表。

注 2: 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 元与南京一幼教育投资管理有限公司合作成立南京世茂外滩阳光幼儿园, 南京世茂房地产开发有限公司未取得实质经营控制权。

10、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加		
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益
① 成本合计	1,673,616,633.65	-	2,970,829,618.30	-
房屋、建筑物	1,673,616,633.65	-	2,970,829,618.30	-
② 公允价值变动合计	680,983,366.35	-	1,887,373,490.93	426,496,890.77
房屋、建筑物	680,983,366.35	-	1,887,373,490.93	426,496,890.77
③ 投资性房地产账面价值合计	2,354,600,000.00	-	-	-
房屋、建筑物	2,354,600,000.00	-	-	-

(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	-	-	4,644,446,251.95
房屋、建筑物	-	-	4,644,446,251.95
② 公允价值变动合计	-	-	2,994,853,748.05
房屋、建筑物	-	-	2,994,853,748.05
③ 投资性房地产账面价值合计	-	-	7,639,300,000.00
房屋、建筑物	-	-	7,639,300,000.00

(2) 期末投资性房地产公允价值如下:

<u>投资性房地产项目</u>	<u>期末公允价值</u>	<u>期初公允价值</u>
北京世茂大厦	1,930,000,000.00	1,867,600,000.00
上海市南京西路 258 号上海世茂商都大厦	428,000,000.00	284,800,000.00
常熟市珠江东路 98 号商业楼	177,000,000.00	170,900,000.00
上海贵州路 79-85 号上卧副楼	31,300,000.00	31,300,000.00
北京世茂国际中心	2,300,000,000.00	-
绍兴世茂迪荡新城 A2/A3	1,491,000,000.00	-
昆山世茂华东商城	717,000,000.00	-
苏州世茂运河城	280,000,000.00	-
世茂滨江花园 4-1 号地块特色商业街 A 区、C 区	<u>285,000,000.00</u>	-
合计	<u>7,639,300,000.00</u>	<u>2,354,600,000.00</u>

(3) 期末抵押、担保的投资性房地产情形如下:

<u>被抵押/担保的投资性房地产项目</u>	<u>被抵押投资性 房地产期末余额</u>	<u>抵押/担保目的</u>
常熟市珠江东路 98 号商业楼	177,000,000.00	长期借款 24,600 万元及 1 年内到期的非流动负债 1,200 万元提供抵押, 同时公司为该借款提供 1 亿元连带责任担保
上海市南京西路 258 号上海世茂商都大 厦	428,000,000.00	长期借款 22,500 万元及 1 年内到期的非流动负债 500 万元提供抵押
昆山世茂华东商城	717,000,000.00	长期借款 12,500 万元及 1 年内到期的非流动负债 2,500 万元提供抵押, 同时公司为该借款担保
北京世茂大厦	1,930,000,000.00	长期借款 76,250 万元及 1 年内到期的非流动负债 3,750 万元提供抵押

绍兴世茂迪荡新城 A2/A3 1,491,000,000.00 长期借款 11,300 万元

11、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期计提	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	63,698,794.28	57,667,273.69		4,232,403.14	117,133,664.83
其中：房屋及建筑物	44,971,113.84	13,057,190.58		-	58,028,304.42
运输设备	4,281,002.30	5,619,588.70		173,567.00	9,727,024.00
电子设备	10,954,370.60	34,074,674.97		3,421,904.84	41,607,140.73
家具用品	3,492,307.54	4,915,819.44		636,931.30	7,771,195.68
二、累计折旧合计	22,110,161.09	7,566,081.17	7,468,646.81	1,021,294.64	28,654,947.62
其中：房屋及建筑物	13,163,897.71	1,858,260.15	1,858,260.15	-	15,022,157.86
运输设备	1,563,384.38	1,390,668.10	1,293,233.74	164,888.65	2,789,163.83
电子设备	5,684,848.82	3,347,691.71	3,347,691.71	251,467.73	8,781,072.80
家具用品	1,698,030.18	969,461.21	969,461.21	604,938.26	2,062,553.13
三、固定资产账面净值合计	41,588,633.19				88,478,717.21
其中：房屋及建筑物	31,807,216.13				43,006,146.56
运输设备	2,717,617.92				6,937,860.17
电子设备	5,269,521.78				32,826,067.93
家具用品	1,794,277.36				5,708,642.55
四、减值准备合计	416,924.34				416,924.34
其中：房屋及建筑物	416,924.34				416,924.34
运输设备	-				-
电子设备	-				-
家具用品	-				-
五、固定资产账面价值合计	41,171,708.85				88,061,792.87
其中：房屋及建筑物	31,390,291.79				42,589,222.22
运输设备	2,717,617.92				6,937,860.17
电子设备	5,269,521.78				32,826,067.93
家具用品	1,794,277.36				5,708,642.55

本期折旧额 7,468,646.81 元。

本期无由在建工程转入固定资产情况。

(2) 期末抵押、担保的固定资产情形如下：

被抵押/担保的固定资产项目	被抵押固定资产期末价值	被抵押固定资产期初价值	抵押/担保目的
南京世茂滨江新城商办楼	24,867,196.68	26,531,645.34	1 年内到期的非流动负债 35,000 万元提供抵押

12、在建工程

(1) 工程项目类别

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	531,815,014.43	-	531,815,014.43	450,079,147.51	-	450,079,147.51

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少
南京世茂	450,079,147.51	71,773,866.92	-	-
外滩酒店				
苏州世茂影院	-	3,560,000.00	-	-
装修工程				
昆山世茂影院	-	3,486,000.00	-	-
装修工程				
烟台世茂影院	=	2,916,000.00	=	=
装修工程				
合计	<u>450,079,147.51</u>	<u>81,735,866.92</u>	=	=

(续上表)

项目名称	工程进度	利息资本化	其中：本期利	本期利息	资金来源	期末余额
		累计金额	息资本化金额	资本化率		
南京世茂	未竣工	39,163,425.07	27,855,638.33	54.71%	自筹资金	521,853,014.43

外滩酒店					
苏州世茂影院	未竣工	-	-	-	自筹资金 3,560,000.00
装修工程					
昆山世茂影院	未竣工	-	-	-	自筹资金 3,486,000.00
装修工程					
烟台世茂影院	未竣工	-	-	-	自筹资金 <u>2,916,000.00</u>
装修工程					
合计					<u>531,815,014.43</u>

(3) 期末抵押、担保的在建工程情形如下:

<u>被抵押/担保的在建工程项目</u>	<u>被抵押在建工程期末价值</u>	<u>抵押/担保目的</u>
南京世茂外滩酒店	521,853,014.43	长期借款 37,500 万元

13、无形资产

(1) 无形资产情况

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
① 账面原值合计	23,191,703.35	19,065,004.05	-	42,256,707.40
南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	21,556,830.51	-	-	21,556,830.51
象牌商誉	1,453,549.25	-	-	1,453,549.25
电脑软件	181,323.59	1,862,940.19	-	2,044,263.78
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	-	17,202,063.86	-	17,202,063.86
② 累计摊销合计	2,893,053.31	1,262,182.94	-	4,155,236.25
南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	2,829,334.00	538,920.74	-	3,368,254.74
象牌商誉	-	-	-	-
电脑软件	63,719.31	552,944.74	-	616,664.05
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	-	170,317.46	-	170,317.46
③ 无形资产账面净值合计	20,298,650.04			38,101,471.15
南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	18,727,496.51			18,188,575.77
象牌商誉	1,453,549.25			1,453,549.25
电脑软件	117,604.28			1,427,599.73
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	-			17,031,746.40

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
④ 减值准备合计	1,453,549.25	-	-	1,453,549.25
南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	-	-	-	-
象牌商誉	1,453,549.25	-	-	1,453,549.25
电脑软件	-	-	-	-
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	-	-	-	-
⑤ 无形资产账面价值合计	18,845,100.79			36,647,921.90
南京世茂滨江新城商办楼土地使用权	18,727,496.51			18,188,575.77
象牌商誉	-			-
电脑软件	117,604.28			1,427,599.73
南京世茂外滩新城幼儿园土地使用权	-			17,031,746.40

本期摊销额 1,262,182.94 元。

14、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
办公场地装修	-	1,026,000.00	255,000.00	-	771,000.00
售楼处装修	4,830,616.80	-	3,622,962.60	-	1,207,654.20
百货商场装修	-	5,885,123.82	322,860.66	-	5,562,263.16
影院装修	-	8,107,162.72	830,955.03	-	7,276,207.69
北京世茂大厦财产综合险	=	<u>660,000.00</u>	<u>164,997.00</u>	=	<u>495,003.00</u>
合计	<u>4,830,616.80</u>	<u>15,678,286.54</u>	<u>5,196,775.29</u>	=	<u>15,312,128.05</u>

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

① 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	2,199,920.44	546,333.87
可抵扣亏损	100,147,032.31	44,537,795.63
房产预售及预提成本	221,190,647.88	88,388,923.05

合并抵消内部销售	<u>28,483,711.41</u>	-
合计	<u>352,021,312.04</u>	<u>133,473,052.55</u>

递延所得税负债：

计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	74,616,056.87	160,760,031.70
投资性房地产公允价值变动	748,713,437.01	170,245,841.58
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	29,482,733.09	3,977,289.18
其他 ^注	<u>176,938,476.30</u>	<u>176,938,476.30</u>
合计	<u>1,029,750,703.27</u>	<u>511,921,638.76</u>

注：非同一控制下合并，合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额而形成的差额所形成的的递延所得税负债。

② 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	-	6,865,694.28
可抵扣亏损	<u>262,219,865.84</u>	<u>151,704,028.43</u>
合计	<u>262,219,865.84</u>	<u>158,569,722.71</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	期初余额
2011 年	131,249,258.44	131,249,258.44
2012 年	17,582,862.70	17,582,862.70
2013 年	-	-
2014 年	2,871,907.29	2,871,907.29
2015 年	<u>110,515,837.41</u>	-
合计	<u>262,219,865.84</u>	<u>151,704,028.43</u>

④ 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
资产减值准备	8,799,681.74
可抵扣亏损	400,588,129.24
房产销售及预提成本费用引起的时间性差异	884,762,591.52
合并抵消内部销售	113,934,845.64
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	-298,464,227.48
投资性房地产公允价值变动	-2,994,853,748.05
公允价值计量投资性房地产可税前抵扣折旧摊销	<u>-117,930,932.36</u>
合计	<u>-2,003,163,659.75</u>

16、资产减值准备明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	2,549,521.06	6,256,314.08	-	-	8,805,835.14
存货跌价准备	4,211,035.00	-	-	782,541.29	3,428,493.71
可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
长期股权投资减值准备	420,000.00	-	-	-	420,000.00
投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
固定资产减值准备	416,924.34	-	-	-	416,924.34
工程物资减值准备	-	-	-	-	-
在建工程减值准备	-	-	-	-	-
生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
油气资产减值准备	-	-	-	-	-
无形资产减值准备	1,453,549.25	-	-	-	1,453,549.25
商誉减值准备	-	-	-	-	-
其他	=	=	=	=	=
合计	<u>9,051,029.65</u>	<u>6,256,314.08</u>	=	<u>782,541.29</u>	<u>14,524,802.44</u>

17、短期借款

(1) 短期借款分类

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
质押借款	916,703,472.00	70,000,000.00
抵押借款	-	200,000,000.00
委托借款	<u>1,000,000,000.00</u>	<u>650,000,000.00</u>
合计	<u>1,916,703,472.00</u>	<u>920,000,000.00</u>

(2) 短期借款分类的说明

① 质押借款

<u>被质押的项目</u>	<u>被质押资产期末账面价值</u>	<u>质押目的</u>
峰盈国际有限公司持有的本公司 7,548 万股限售流通股股票	1,019,734,800.00	短期借款 40,000 万元
定期存单	89,000,000.00	短期借款 8,000 万元
定期存单	200,000,000.00	短期借款 19,000 万元
公司持有的海通证券 2,800 万股股票	269,920,000.00	短期借款 4,800 万元及长期借款 14,500 万元,同时公司为该借款提供 20,000 万元的最高额保证担保
上海世茂企业发展有限公司持有的本公司 5,200 万股流通股股票	702,520,000.00	短期借款 198,703,472.00 元

② 委托借款

<u>委托人</u>	<u>受托银行</u>	<u>担保目的</u>
青岛海尔零部件采购有限公司	中国工商银行股份有限公司 青岛市南第二支行	短期借款 50,000 万元, 公司为该借款提供保证担保。同时, 在济南项目解放阁-舜井街片区地块土地使用权抵押登记 办理完毕后, 将以该土地使用权抵押担保
青岛海尔零部件采购有限公司	中国工商银行股份有限公司 青岛市南第二支行	短期借款 30,000 万元, 同时公司为该借款提供保证担保
青岛海尔零部件采购有限公司	中国工商银行股份有限公司 青岛市南第二支行	短期借款 20,000 万元, 同时公司为该借款提供保证担保

18、应付账款

(1) 应付账款类别

项目	期末余额	期初余额
余额	1,325,956,207.84	938,964,884.15
其中：账龄超过 1 年的余额	147,130,399.65	58,818,930.65

(2) 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

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

(4) 本报告期末账龄超过 1 年的余额主要为预提工程款。

19、预收款项

(1) 预收款项类别

项目	期末余额	期初余额
余额	2,884,597,275.77	1,854,471,792.40
其中：账龄超过 1 年的余额	581,301,728.00	-

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

(3) 本报告期末账龄超过 1 年的余额主要为业主购房款。

20、应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,709,721.13	70,419,286.88	69,022,526.57	3,106,481.44
职工福利费	-	2,078,166.83	2,078,166.83	-
社会保险费	648,629.53	10,437,604.66	10,933,588.54	152,645.65
其中：医疗保险费	197,477.43	3,040,387.63	3,200,572.22	37,292.84
基本养老保险费	389,648.94	6,471,125.20	6,787,084.93	73,689.21
年金缴费	-	-	-	-
失业保险费	30,655.46	513,653.08	537,042.26	7,266.28
工伤保险费	16,603.73	184,123.11	199,057.49	1,669.35
生育保险费	14,243.97	228,315.64	209,831.64	32,727.97
住房公积金	5,410.40	3,155,826.23	3,140,155.63	21,081.00

辞退福利	-	-	-	-
工会经费	102,474.35	440,489.22	439,688.52	103,275.05
职工教育经费	-	542,641.96	535,686.00	6,955.96
其他	<u>6,326.04</u>	<u>10,716.74</u>	<u>17,042.78</u>	=
合计	<u>2,472,561.45</u>	<u>87,084,732.52</u>	<u>86,166,854.87</u>	<u>3,390,439.10</u>

21、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	318,512,219.97	16,472,836.28
增值税	-16,871,171.25	-30,352,761.02
营业税	-44,908,942.98	-60,784,492.79
城市建设维护税	-3,417,246.16	-2,700,702.72
教育费附加	-1,963,182.14	-1,434,415.28
个人所得税	17,523.26	114,201.20
土地增值税	-4,595,358.86	-15,833,232.49
土地使用税	2,346,234.85	3,567,295.39
房产税	-	105,775.21
其他	<u>940,809.62</u>	<u>349,805.79</u>
合计	<u>250,060,886.31</u>	<u>-90,495,690.43</u>

22、应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	8,846,849.57	3,442,402.41
短期借款应付利息	<u>4,335,519.83</u>	<u>1,295,650.00</u>
合计	<u>13,182,369.40</u>	<u>4,738,052.41</u>

23、其他应付款

(1) 其他应付款类别

项目	期末余额	期初余额
余额	3,249,497,362.93	2,270,876,148.03
其中：账龄超过 1 年的余额	2,030,975,475.29	782,684,568.87

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

<u>单位名称</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
峰盈国际有限公司	9,649,142.46	9,649,142.46

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

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款主要为预提土地增值税和关联方往来款。

(4) 金额较大的其他应付款

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>性质</u>
世茂房地产控股有限公司	830,238,283.96	往来款
预提土地增值税	618,905,026.06	预提土地增值税
绍兴世茂新城房地产开发有限公司	268,692,429.67	往来款
上海世茂建设有限公司	232,942,907.62	往来款
常熟世茂房地产开发有限公司	178,335,156.95	往来款

24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债类别

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
1 年内到期的长期借款	780,590,000.00	25,000,000.00

(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

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
质押借款	70,000,000.00	-
抵押借款	<u>710,590,000.00</u>	<u>25,000,000.00</u>
合计	<u>780,590,000.00</u>	<u>25,000,000.00</u>

质押借款

<u>被质押的项目</u>	<u>被质押资产期末账面价值</u>	<u>质押目的</u>
绍兴世茂新世纪置业有限公司 100%股权	857,149,721.67	长期借款 143,054,560.77 元
绍兴世茂新纪元置业有限公司 100%股权	295,861,684.47	及 1 年内到期的非流动负债

7,000 万元提供质押担保

抵押借款

<u>被抵押的项目</u>	<u>被抵押资产期末账面价值</u>	<u>抵押/担保目的</u>
昆山世茂华东商城	717,000,000.00	长期借款 12,500 万元及 1 年内到期的非流动负债 2,500 万元提供抵押，同时公司为该借款担保
上海市南京西路 258 号上海世茂商都大厦	428,000,000.00	长期借款 22,500 万元及 1 年内到期的非流动负债 500 万元提供抵押
常熟世茂 4 号地块土地使用权	102,488,378.12	长期借款 9,500 万元及 1 年内到期的非流动负债 5,000 万元提供抵押
常熟市珠江东路 98 号商业楼	177,000,000.00	长期借款 24,600 万元及 1 年内到期的非流动负债 1,200 万元提供抵押，同时公司为该借款提供 1 亿元连带责任担保
常熟世茂 3 号地块土地使用权	118,697,356.64	长期借款 12,000 万元及 1 年内到期的非流动负债 10,000 万元提供抵押，同时公司为该借款提供 1 亿元连带责任担保
常熟世茂 1 号地块土地使用权	44,004,666.24	长期借款 10,000 万元及 1 年内到期的非流动负债 4,109 万元提供抵押
苏州世茂运河城商业地产项目土地使用权	209,103,576.00	1 年内到期的非流动负债 9,000 万元提供抵押
北京世茂大厦	1,930,000,000.00	长期借款 76,250 万元及 1 年内到期的非流动负债 3,750 万元提供抵押
南京世茂滨江新城一期住宅 3 号楼地块	125,062,276.19	1 年内到期的非流动负债 35,000 万元提供抵押
南京世茂滨江新城商办楼	24,867,196.68	

② 金额前五名的一年内到期的长期借款

<u>贷款单位(银行)</u>	<u>借款起始日</u>	<u>借款终止日</u>	<u>币种</u>	<u>利率</u>	<u>期末余额</u>
第一位	2009-6-19	2011-12-16	人民币	5.60%	200,000,000.00
第二位	2008-8-28	2011-2-23	人民币	5.60%	150,000,000.00
第三位	2010-1-26	2011-11-30	人民币	5.32%	100,000,000.00
第四位	2009-6-19	2011-12-30	人民币	5.40%	90,000,000.00

第五位	2009-12-22	2011-11-25	人民币	5.364%	<u>70,000,000.00</u>
合计					<u>610,000,000.00</u>

25、长期借款

(1) 长期借款分类

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
质押借款	891,054,560.77	233,054,560.77
抵押借款	3,370,180,972.96	2,313,000,000.00
保证借款	<u>73,000,000.00</u>	=
合计	<u>4,334,235,533.73</u>	<u>2,546,054,560.77</u>

(2) 长期借款分类的说明

① 质押借款

<u>被质押的项目</u>	<u>被质押资产期末账面价值</u>	<u>质押目的</u>
绍兴世茂新世纪置业有限公司 100%股权	857,149,721.67	长期借款 143,054,560.77 元及 1 年内
绍兴世茂新纪元置业有限公司 100%股权	295,861,684.47	到期的非流动负债 7,000 万元提供 质押担保
公司持有的海通证券 2,800 万股股票	269,920,000.00	短期借款 4,800 万元及长期借款 14,500 万元,同时公司为该借款提供 20,000 万元的最高额保证担保
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 7,200 万股和 6,224 万股限制流通股	1,813,582,400.00	长期借款 60,300 万元

② 抵押借款

<u>被抵押的项目</u>	<u>被抵押资产期末账面价值</u>	<u>抵押/担保目的</u>
昆山世茂华东商城	717,000,000.00	长期借款 12,500 万元及 1 年内到期 的非流动负债 2,500 万元提供抵押, 同时公司为该借款担保
上海市南京西路 258 号上海世茂商都大厦	428,000,000.00	长期借款 22,500 万元及 1 年内到期 的非流动负债 500 万元提供抵押
常熟世茂 4 号地块土地使用权	102,488,378.12	长期借款 9,500 万元及 1 年内到期的

<u>被抵押的项目</u>	<u>被抵押资产期末账面价值</u>	<u>抵押/担保目的</u>
		非流动负债 5,000 万元提供抵押
常熟市珠江东路 98 号商业楼	177,000,000.00	长期借款 24,600 万元及 1 年内到期的非流动负债 1,200 万元提供抵押，同时公司为该借款提供 1 亿元连带责任担保
常熟世茂 3 号地块土地使用权	118,697,356.64	长期借款 12,000 万元及 1 年内到期的非流动负债 10,000 万元提供抵押，同时公司为该借款提供 1 亿元连带责任担保
常熟世茂 1 号地块土地使用权	44,004,666.24	长期借款 10,000 万元及 1 年内到期的非流动负债 4,109 万元提供抵押
北京世茂大厦	1,930,000,000.00	长期借款 76,250 万元及 1 年内到期的非流动负债 3,750 万元提供抵押
沈阳世茂五里河 S2 土地使用权及商铺	252,540,035.40	长期借款 10,000 万元，同时常熟世茂房地产开发有限公司提供担保
上海天马山新体验中心商业项目二号地块土地使用权	329,600,000.00	长期借款 21,000 万元
芜湖世茂滨江花园玫瑰坊商业街 3 地块、4-1 地块土地使用权	152,891,446.87	长期借款 8,000 万元
南京世茂外滩酒店在建工程	521,853,014.43	长期借款 37,500 万元
绍兴世茂迪荡新城 A2/A3	1,491,000,000.00	长期借款 11,300 万元
北京世茂国际中心项目	1,088,673,736.40	长期借款 818,680,972.96 元，同时公司为其中的 52,000 万元提供担保，许荣茂先生为其中的 48,000 万元提供担保

③ 保证借款

<u>保证人</u>	<u>债权人</u>	<u>担保目的</u>
上海世茂股份有限公司	交通银行股份有限公司上海市分行	长期借款 2,700 万元

上海世茂股份有限公司	中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行	长期借款 2,100 万元
福建世茂投资发展有限公司	中国工商银行股份有限公司南京钟山支行	长期借款 2,500 万元

(3) 金额前五名的长期借款

贷款单位(银行)	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
第一位	2010-9-28	2014-9-28	人民币	6.556%	818,680,972.96
第二位	2010-3-25	2022-3-25	人民币	5.346%	762,500,000.00
第三位	2010-5-21	2012-5-21	人民币	7.55%	603,000,000.00
第四位	2010-3-2	2013-2-7	人民币	5.60%	375,000,000.00
第五位	2010-1-4	2019-12-15	人民币	5.526%	<u>246,000,000.00</u>
合计					<u>2,805,180,972.96</u>

26、股本

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

27、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价) ^{注1}	2,974,865,862.53	44,067.57	-	2,974,909,930.10
其他资本公积—可供出售	482,280,095.04	-	258,431,924.47	223,848,170.57
金融资产公允价值变动 ^{注2}				
其他资本公积—投资性房地产	<u>388,821,981.52</u>	<u>1,415,530,118.19</u>	-	<u>1,804,352,099.71</u>
转换公允价值变动差额 ^{注3}				
合计	<u>3,845,967,939.09</u>	<u>1,415,574,185.76</u>	<u>258,431,924.47</u>	<u>5,003,110,200.38</u>

注 1: 资本溢价本期增加系世茂房地产控股(BVI)有限公司向福建世茂新里程房地产开发有限公司增资的资本溢价 44,067.57 元。

注 2: 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, 本期减少资本公积 258,431,924.47 元。

注 3：资本公积本期增加 1,415,530,118.19 元，其中包括：

<u>投资性房地产项目</u>	<u>金额</u>
北京世茂国际中心	833,026,965.58
绍兴世茂迪荡新城 A2/A3	347,241,668.74
昆山世茂华东商城	136,184,562.07
苏州世茂运河城	65,206,926.54
世茂滨江花园 4-1 号地块特色商业街 A 区、C 区	<u>33,869,995.26</u>
合计	<u>1,415,530,118.19</u>

28、盈余公积

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
法定盈余公积	189,658,448.24	9,922,438.74	-	199,580,886.98

29、未分配利润

<u>项目</u>	<u>发生数</u>	<u>提取或分配比例</u>
调整前上年末未分配利润	1,003,397,371.24	-
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-
调整后年初未分配利润	1,003,397,371.24	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	873,925,236.80	-
减：提取法定盈余公积	9,922,438.74	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	1,867,400,169.30	-

2011 年 3 月 10 日经公司第五届董事会第二十七次会议通过了 2010 年度利润分配预案：

2010 年度母公司实现净利润为 118,321,180.17 元，弥补 2009 年度亏损 19,096,792.80 元后提取 10%法定盈余公积金 9,922,438.74 元。母公司年初未分配利润 270,370,442.12 元，扣除公允价值变动形成的收益 105,177,553.45 元，本年度末实际可供股东分配的利润为 273,591,630.10 元。鉴于：公司开发项目有较大的资金需求，公司 2010 年内拟不派发现金红利，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。

30、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	4,567,896,243.37	1,047,833,212.53
其他业务收入	1,500,930.71	13,566,186.19
营业成本	2,139,228,777.69	586,968,564.80

(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	4,508,871,840.97	2,103,878,114.88	1,047,833,212.53	584,975,165.89
百货零售	47,784,191.50	30,251,992.69	-	-
院线业务	10,077,160.65	4,920,491.14	-	-
其他	<u>1,163,050.25</u>	<u>115,178.98</u>	=	=
合计	<u>4,567,896,243.37</u>	<u>2,139,165,777.69</u>	<u>1,047,833,212.53</u>	<u>584,975,165.89</u>

(3) 主营业务(分产品)

产品名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	4,333,044,542.82	2,086,635,736.27	1,011,738,303.36	584,519,769.31
房地产租赁	175,827,298.15	17,242,378.61	36,094,909.17	455,396.58
百货业务	47,784,191.50	30,251,992.69	-	-
院线业务	10,077,160.65	4,920,491.14	-	-
其他	<u>1,163,050.25</u>	<u>115,178.98</u>	=	=
合计	<u>4,567,896,243.37</u>	<u>2,139,165,777.69</u>	<u>1,047,833,212.53</u>	<u>584,975,165.89</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	2,766,579,091.16	1,356,433,789.95	752,433,143.57	393,084,317.71
华北地区	1,790,421,266.83	775,777,016.89	33,256,546.60	-
东北地区	<u>10,895,885.38</u>	<u>6,954,970.85</u>	<u>262,143,522.36</u>	<u>191,890,848.18</u>
合计	<u>4,567,896,243.37</u>	<u>2,139,165,777.69</u>	<u>1,047,833,212.53</u>	<u>584,975,165.89</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	1,019,557,530.00	22.31%

31、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	236,633,646.32	56,713,088.47	应税收入的 5%
土地增值税	420,156,950.40	53,473,446.19	按土地增值率超率累进
城市维护建设税	14,057,414.68	2,514,623.19	流转税额的 7%
教育费附加	7,747,512.10	1,572,687.30	流转税额的 3%
其他	<u>380,910.38</u>	<u>11,124.48</u>	
合计	<u>678,976,433.88</u>	<u>114,284,969.63</u>	

32、销售费用

项目	本期发生数	上期发生数
职工薪酬	8,379,643.39	887,018.44
行政	56,314,976.88	2,107,009.37
折旧与摊销	2,119,094.03	2,255,355.24
营销及企划费	79,655,552.06	60,557,010.04
物业管理费	12,173,606.72	9,028,912.92
其他	<u>3,488,686.58</u>	<u>425,985.35</u>
合计	<u>162,131,559.66</u>	<u>75,261,291.36</u>

33、管理费用

<u>项目</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>
职工薪酬	93,653,031.66	34,920,812.08
行政	57,031,244.58	24,253,256.01
税费	51,401,755.51	29,811,476.09
折旧与摊销	11,808,511.01	9,835,344.65
其他	<u>19,069,633.30</u>	<u>6,549,873.90</u>
合计	<u>232,964,176.06</u>	<u>105,370,762.73</u>

34、财务费用

<u>项目</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>
银行存款利息收入	-16,855,436.60	-7,952,367.00
银行贷款利息支出	162,294,233.80	49,502,654.44
融资咨询费用	10,023,763.67	1,528,498.21
手续费	1,002,010.78	2,080,997.58
汇兑损益	<u>4,944,239.04</u>	<u>-838,027.29</u>
合计	<u>161,408,810.69</u>	<u>44,321,755.94</u>

35、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	426,496,890.77	161,347,515.83
以公允价值计量的存货本期实现销售转回公允价值变动损益 ^注	<u>-173,873,338.48</u>	-
合计	<u>252,623,552.29</u>	<u>161,347,515.83</u>

注：系公司控股子公司北京财富时代置业有限公司本期销售部分房产所致。

36、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	-60,471.61	-151,579.97
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	7,216,249.20	3,608,124.60
持有至到期投资取得的投资收益	<u>2,979,224.54</u>	-

合计	<u>10,135,002.13</u>	<u>3,456,544.63</u>
----	----------------------	---------------------

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生数	上期发生数	本期比上期增减变动的原因
上海意达电子商务有限公司	-	-150,952.27	-
无锡世茂新发展置业有限公司	<u>-60,471.61</u>	<u>-627.70</u>	-
合计	<u>-60,471.61</u>	<u>-151,579.97</u>	

37、资产减值损失

项目	本期发生数	上期发生数
坏账损失准备	6,256,314.08	479,292.14
存货跌价损失准备	<u>-782,541.29</u>	<u>-3,598,965.00</u>
合计	<u>5,473,772.79</u>	<u>-3,119,672.86</u>

38、营业外收入

(1) 营业外收入类别

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
非流动资产处置利得合计	9,321.65	-	9,321.65
其中：固定资产处置利得	9,321.65	-	9,321.65
违约金收入	546,052.00	482,267.78	546,052.00
政府补助	52,879,256.14	13,104,660.91	52,879,256.14
其他	<u>412,533.34</u>	<u>143,567.92</u>	<u>412,533.34</u>
合计	<u>53,847,163.13</u>	<u>13,730,496.61</u>	<u>53,847,163.13</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	50,884,055.14	11,104,660.91	政府扶持基金
楼宇补贴款	<u>1,995,201.00</u>	<u>2,000,000.00</u>	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	<u>52,879,256.14</u>	<u>13,104,660.91</u>	

39、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	130,715.78	29,441.35	130,715.78
其中：固定资产处置损失	130,715.78	29,441.35	130,715.78
对外捐赠	360,000.00	400,000.00	360,000.00
滞纳金	3,984,341.77	9,325.62	3,984,341.77
客户奖励	-	600,000.00	-
其他	<u>173,988.18</u>	<u>92,063.47</u>	<u>173,988.18</u>
合计	<u>4,649,045.73</u>	<u>1,130,830.44</u>	<u>4,649,045.73</u>

40、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	560,381,466.36	140,272,372.77
递延所得税调整	<u>-86,418,592.89</u>	<u>-46,554,288.47</u>
合计	<u>473,962,873.47</u>	<u>93,718,084.30</u>

41、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益可参照如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

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

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；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期初即已发行在外的普通股处理(按权重为 1 进行加权平均)。计算比较期间的基本每股收益时，应把该股份视同在比较期间期初即已发行在外的普通股处理。计算报告期末扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份从合并日起次月进行加权。计算比较期间扣除非经常性损益后的每股收益时，合

并方在合并日发行的新股份不予加权计算(权重为零)。

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

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

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

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

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

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

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

42、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	-344,575,899.30	399,780,205.68
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-86,143,974.83	99,945,051.43
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		

小计	-258,431,924.47	299,835,154.25
(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	-	-
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	-	-
(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	610,617.59	46,785.45
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	<u>610,617.59</u>	<u>46,785.45</u>
(5) 其他	1,887,373,490.93	518,429,308.71
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	471,843,372.74	129,607,327.19
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	<u>1,415,530,118.19</u>	<u>388,821,981.52</u>
合计	<u>1,157,708,811.31</u>	<u>688,703,921.22</u>

43、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>发生数</u>
各项保证金及押金	1,054,200,676.44
往来款	665,953,182.22
政府补助款	52,879,256.14
利息收入	15,460,092.42
其他	<u>8,744,505.07</u>
合计	<u>1,797,237,712.29</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>发生数</u>
各项保证金及押金	886,644,942.22

经营与管理费	351,882,002.38
往来款	201,704,544.58
其他	<u>1,528,182.95</u>
合计	<u>1,441,759,672.13</u>

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>发生数</u>
银行借款咨询费	10,187,670.50

44、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

<u>项目</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,027,207,441.66	221,997,369.45
加：资产减值准备	5,473,772.79	-3,119,672.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,468,646.81	10,541,458.18
无形资产摊销	1,262,182.94	846,646.78
长期待摊费用摊销	5,196,775.29	2,255,099.20
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)	121,394.13	29,441.35
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-252,623,552.29	-161,347,515.83
财务费用(收益以“－”号填列)	177,262,236.51	49,118,602.75
投资损失(收益以“－”号填列)	-10,135,002.13	-3,456,544.63
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-218,548,259.49	-87,997,576.60
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	132,129,666.60	41,322,549.59
存货的减少(增加以“－”号填列)	-2,930,421,644.41	-1,966,827,407.20
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-2,834,130,210.56	-1,095,249,605.12
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	3,142,494,809.59	1,952,056,288.63
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,747,241,742.56	-1,039,830,866.31

② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

债务转为资本	-	-
1 年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-

③ 现金及现金等价物净变动情况:

现金的期末余额	4,060,863,433.89	1,907,640,218.86
减: 现金的期初余额	1,907,640,218.86	440,430,758.92
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	2,153,223,215.03	1,467,209,459.94

(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	-	1,097,183,313.68
2) 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	539,183,313.68
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	539,183,313.68
4) 取得子公司的净资产	-	3,060,455,236.51
流动资产	-	7,506,455,803.05
非流动资产	-	174,261,099.70
流动负债	-	3,536,753,189.94
非流动负债	-	1,083,508,476.30
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	-	-
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
4) 处置子公司的净资产	131,792,572.41	-

流动资产	131,792,572.41	-
非流动资产	-	-
流动负债	-	-
非流动负债	-	-

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	4,060,863,433.89	1,907,640,218.86
其中：库存现金	1,055,125.34	291,346.40
可随时用于支付的银行存款	4,021,551,659.68	1,907,348,872.46
可随时用于支付的其他货币资金	38,256,648.87	-
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	-	-
④ 期末现金及现金等价物余额	4,060,863,433.89	1,907,640,218.86

六、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	业务性质	注册资本
世茂房地产控股有限公司*2	母公司	外国企业	开曼群岛	房地产开发及投资	3,547,412,614 股， 每股面值 0.10 港币
峰盈国际有限公司*1	母公司	外国企业	英属维京群岛	投资	1 股 1 美元普通股

(续上表)

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

本企业的母公司情况的说明：

*1: 峰盈国际有限公司持有公司 47.67%股份, 是公司的控股股东。

*2: 世茂房地产控股有限公司通过其全资子公司峰盈国际有限公司、间接全资子公司北京世茂投资发展有限公司以及控股子公司上海世茂企业发展有限公司合计控制公司 74.26%的股份, 是公司的法人实际控制人。

*3: 许荣茂先生持有世茂房地产控股有限公司 59.81%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
上海世浦建材有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	许薇薇
昆山世茂华东商城开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	江苏省昆山市	许薇薇
牡丹江茂源建材贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	黑龙江省牡丹江市	陈汝侠
黑龙江世茂物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	黑龙江省牡丹江市	李俊杰
上海世茂百货有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	李俊杰
牡丹江智和营销企划有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	黑龙江省牡丹江市	许世坛
北京世茂置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	北京市	宋 垚
福州世茂天城百货有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	福建省福州市	李俊杰
芜湖世茂商业运营有限责任公司	全资子公司	一人有限责任公司	安徽省	李俊杰
苏州世茂商业运营有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)	江苏省苏州市	李俊杰
沈阳世茂新世纪百货有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)	辽宁省沈阳市	李俊杰
烟台世茂百货有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	山东省烟台市	李俊杰
绍兴世茂百货有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省绍兴市	李俊杰
大连铭鑫投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省大连市	李俊杰
大连志翔投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省大连市	陈汝侠
大连旭辉投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省大连市	王 蕤
大连盛欣投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省大连市	许薇薇
大连伟创投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省大连市	宋 垚
大连嘉实投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(外商投资企业投资)	辽宁省大连市	许薇薇
杭州世茂世纪置业有限公司	全资子公司	有限责任公司 (外商投资企业法人投资)	浙江省杭州市	许薇薇

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
福建世茂新里程房地产开发有限公司	非全资子公司	有限责任公司(台港澳与境内合资)	福建省厦门市	许薇薇
青岛世奥投资发展有限公司	非全资子公司	有限责任公司	山东省青岛市	许荣茂
常熟世茂商业经营有限公司	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
芜湖世茂百货有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	安徽省芜湖市	李俊杰
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	王 蓁
世茂影院投资发展有限公司	全资子公司	一人有限责任公司 (外商投资企业法人独资)	上海市	许薇薇
绍兴世茂影院管理有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省绍兴市	许薇薇
苏州世茂影院管理有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)私营	江苏省苏州市	许薇薇
昆山世茂影院管理有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)内资	江苏省苏州市	许薇薇
烟台世茂影院管理公司	全资子公司	有限责任公司(自然人投资或控股)	山东省烟台市	许薇薇
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市	许薇薇
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	山东省烟台市	王 蓁
福州世天贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	福建省福州市	许薇薇
绥芬河世茂物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	黑龙江省绥芬河市	许薇薇
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	全资子公司	有限责任公司 (外商投资企业法人独资)	黑龙江省绥芬河市	许薇薇
上海世茂实业投资有限公司	非全资子公司	有限责任公司(国内合资)	上海市	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	成敏男
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
上海世茂湖滨房地产有限公司	非全资子公司	有限责任公司(中外合资)	上海市	许荣茂
常州世茂新城房地产开发有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)	江苏省常州市	许薇薇
芜湖世茂新发展置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	安徽省芜湖市	许世坛
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	浙江省嘉兴市	许世坛

<u>子公司全称</u>	<u>子公司类型</u>	<u>企业类型</u>	<u>注册地</u>	<u>法人代表</u>
徐州世茂置业有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)	江苏省徐州市	许世坛
昆山世茂房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司(外国法人独资)	江苏省昆山市	许薇薇
常熟世茂新发展置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	江苏省常熟市	许世坛
上海世茂新体验置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	上海市	许世坛
苏州世茂投资发展有限公司	全资子公司	有限公司(法人独资)	江苏省苏州市	许薇薇
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	辽宁省沈阳市	许世坛
北京财富时代置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	北京市	许荣茂
绍兴世茂新世纪置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省绍兴市	许世坛
绍兴世茂新纪元置业有限公司	全资子公司	有限责任公司 (外商投资企业法人独资)	浙江省绍兴市	许世坛
北京同沐房地产开发有限公司	非全资子公司	其他有限责任公司	北京市	许薇薇
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	浙江省绍兴市	王 蓁

(续上表)

<u>子公司全称</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>持股比例</u>	<u>表决权比例</u>	<u>组织机构代码</u>
福建世茂投资发展有限公司	房地产开发	20,000 万元	50%	50%	73788967-6
南京世茂房地产开发有限公司	房地产开发	32,800 万元	50%	50%	76213662-5
上海世浦建材有限公司	建材销售	10,000 万元	100%	100%	77979330-6
昆山世茂华东商城开发有限公司	房地产开发	15,000 万元	100%	100%	77865891-1
牡丹江茂源建材贸易有限公司	建材销售	100 万元	100%	100%	67291768-X
黑龙江世茂物业管理有限公司	物业管理	2,000 万元	100%	100%	68141346-7
上海世茂百货有限公司	销售百货	5,000 万元	100%	100%	68404633-2
牡丹江智和营销企划有限公司	中介咨询	100 万元	100%	100%	68489318-7
北京世茂置业有限公司	房地产开发	5,000 万元	100%	100%	68435464-2
福州世茂天城百货有限公司	销售百货	3,000 万元	100%	100%	68089732-4
芜湖世茂商业运营有限责任公司	商业运营	500 万元	100%	100%	68206344-6
苏州世茂商业运营有限公司	商业运营	1,000 万元	100%	100%	68299751-3
沈阳世茂新世纪百货有限公司	销售百货	2,000 万元	100%	100%	67951834-X
烟台世茂百货有限公司	销售百货	1,000 万元	100%	100%	68945198-6
绍兴世茂百货有限公司	销售百货	1,000 万元	100%	100%	69126928-6

<u>子公司全称</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>持股比例</u>	<u>表决权比例</u>	<u>组织机构代码</u>
大连铭鑫投资有限公司	项目投资	1,000 万元	51%	51%	69603614-X
大连志翔投资有限公司	项目投资	1,000 万元	51%	51%	69603618-2
大连旭辉投资有限公司	项目投资	1,000 万元	51%	51%	69603612-3
大连盛欣投资有限公司	项目投资	5,000 万元	51%	51%	69603335-2
大连伟创投资有限公司	项目投资	1,000 万元	51%	51%	69603616-6
大连嘉实投资有限公司	项目投资	1,000 万元	51%	51%	69603610-7
杭州世茂世纪置业有限公司	房地产开发	84,000 万元	100%	100%	69706368-4
济南世茂置业有限公司	房地产开发	52,000 万元	100%	100%	68984273-3
福建世茂新里程房地产开发有限公司	房地产开发	150,000 万元	51%	51%	69301531-9
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
芜湖世茂百货有限公司	销售百货	3,000 万元	100%	100%	55455761-X
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	商务信息咨询	5,000 万元	100%	100%	55879690-9
世茂影院投资发展有限公司	投资管理和咨询	10,000 万元	100%	100%	55009436-3
绍兴世茂影院管理有限公司	电影放映及影院管理	600 万元	100%	100%	55403020-1
苏州世茂影院管理有限公司	电影放映及影院管理	900 万元	100%	100%	56184340-3
昆山世茂影院管理有限公司	电影放映及影院管理	900 万元	100%	100%	56292393-1
烟台世茂影院管理公司	电影放映及影院管理	900 万元	100%	100%	56252669-6
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	经营儿童娱乐	200 万元	100%	100%	55883109-X
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	经营儿童娱乐	200 万元	100%	100%	56671689-2
福州世天贸易有限公司	经营儿童娱乐	200 万元	100%	100%	56169127-8
绥芬河世茂物业管理有限公司	物业管理及咨询	50 万元	100%	100%	69523212-2
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	投资管理和咨询	50 万元	100%	100%	69524094-X
上海世茂实业投资有限公司	投资管理和咨询	200,000 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

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
牡丹江雅商建材贸易有限公司	建材销售	5,000 万元	50%	50%	55131351-3
青岛海茂基础工程有限公司	基础设施配套建设及经营	美元 1,670 万元	90%	90%	56118085-7
上海世茂湖滨房地产有限公司	房地产开发	美元 1,800 万元	50%	50%	73812282-1
常州世茂新城房地产开发有限公司	房地产开发	22,226.40045 万元	100%	100%	79860177-9
芜湖世茂新发展置业有限公司	房地产开发	11,000 万元	100%	100%	66143354-0
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	房地产开发	500 万元	100%	100%	66392685-9
徐州世茂置业有限公司	房地产开发	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	55,217.40 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	22,679.563 万元	100%	100%	79863849-1
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	房地产开发	58,005.85 万元	100%	100%	79848805-9
北京财富时代置业有限公司	房地产开发	101,000.00 万元	100%	100%	60038925-9
绍兴世茂新世纪置业有限公司	房地产开发	42,345.7740 万元	100%	100%	66392795-8
绍兴世茂新纪元置业有限公司	房地产开发	24,552.0127 万元	100%	100%	66392797-4
北京同涞房地产开发有限公司	房地产开发	120,000 万元	100%	97.5%	55305378-6
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	企业管理咨询	100 万元	100%	100%	55403777-X

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业 类型	注册地	法人 代表	业务 性质	注册 资本	本企业 持股比例	本企业在被投资 单位表决权比例	关联 关系	组织机 构代码
联营企业									
上海意达电子 商务有限公司	有限责任公司	上海	许思豪	IT 业	400 万	30%	30%	联营企业	已歇业
无锡世茂新发展 置业有限公司	有限责任公司	无锡	夏 斌	房地产业	1,000 万	25%	25%	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
北京世茂投资发展有限公司	同受一方控制	72261805-6
牡丹江睿智营销企划有限公司	同受一方控制	66901326-8
牡丹江世拓建材贸易有限公司	同受一方控制	67290848-4
徐州世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	79833369-8
徐州世茂新纪元房地产开发有限公司	同受一方控制	66325899-3
沈阳世茂新纪元置业有限公司	同受一方控制	66250256-0
北京世茂投资发展有限公司	同受一方控制	72261805-6
昆山世茂新发展置业有限公司	同受一方控制	66637287-1
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	同受一方控制	75509493-0
芜湖世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	79189591-1
苏州世茂置业有限公司	同受一方控制	79830251-7
常州世茂房地产有限公司	同受一方控制	79458276-9
辉保投资有限公司	同受一方控制	不适用
嘉兴世茂新城房地产开发有限公司	同受一方控制	79435313-0
常熟世茂房地产开发有限公司	同受一方控制	76912295-5
上海世源建材贸易有限公司	同受一方控制	79701307-8
北京慧谷臻和建材贸易有限公司	同受一方控制	68690141-9
厦门信诚建筑装潢有限公司	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
上海世茂南京物业服务有限公司	同受一方控制	780571479
上海世茂第一太平物业服务有限公司	同受一方控制	-

5、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
上海世茂第一太平物业服务有限公司	接受劳务	2,420,549.53	
上海世茂南京物业服务有限公司	接受劳务	577,088.92	

(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>
常熟世茂房地产开发有限公司	项目咨询	780,000.00	-

(3) 公司租赁业务情况表

<u>出租方名称</u>	<u>承租方名称</u>	<u>租赁资</u>	<u>租赁</u>	<u>租赁</u>	<u>租赁收益</u>	<u>年度确认的</u>
		<u>产种类</u>	<u>起始日</u>	<u>终止日</u>	<u>定价依据</u>	<u>租赁收益</u>
昆山世茂新发展置业有限公司	昆山世茂房地产 开发有限公司	昆山世茂国际城	2010-1-1	2010-12-31	租赁协议	620,000.00
		项目物业				

(4) 关联担保情况

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已</u>
					<u>经履行完毕</u>
上海世茂企业发展有限公司、 峰盈国际有限公司 ^{*1}	上海世茂股份有限公司	6.03 亿	2010-5-21	2012-5-21	否
峰盈国际有限公司 ^{*2}	上海世茂股份有限公司	4 亿	2010-12-13	2011-11-21	否
绥芬河世茂企业发展有限公司 ^{*3}	北京财富时代置业有限公司	3.5 亿	2010-6-10	2011-6-9	否
常熟世茂房地产开发有限公司 ^{*4}	沈阳世茂新世纪 房地产开发有限公司	1 亿	2010-1-15	2013-1-14	否
许荣茂 ^{*5}	北京财富时代置业有限公司	4.8 亿	2010-9-28	2014-9-28	否

关联担保情况说明

*1: 本公司股东上海世茂企业发展有限公司、北京世茂投资发展有限公司分别以其持有的本公司 6,224 万股和 7,200 万股限售流通股股份为公司向中原信托有限公司借款 6.03 亿元提供质押担保,担保期限为 2 年。2010 年 12 月 28 日,本公司股东峰盈国际有限公司将其持有的本公司 7,200 万股限售流通股质押给中原信托有限公司。北京世茂投资发展有限公司原质押给中原信托有限公司的本公司限售条件流通股 7,200 万股已于 2010 年 12 月 29 日解除了质押手续。

*2: 本公司股东峰盈国际有限公司以其持有的本公司 7,548 万股限售流通股为公司向中投信

托有限公司借款 40,000 万元提供质押担保，担保期限为 1 年。

*3: 本公司股东上海世茂企业发展有限公司以其持有的本公司 5,200 万股流通股为公司控股子公司北京财富时代置业有限公司向海尔集团财务有限责任公司申请金额为 35,000 万元买方信贷借款提供质押担保，担保期限为 1 年。

*4: 本公司关联方常熟世茂房地产开发有限公司为公司控股子公司沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司向中国农业银行股份有限公司辽宁省分行营业部借款 1 亿元提供连带责任担保，担保期限为 3 年。

*5: 本公司实际控制人许荣茂先生为公司控股子公司北京财富时代置业有限公司向中国民生银行股份有限公司总行营业部申请的金额为人民币 10 亿元的项目借款中的 4.8 亿元提供连带责任担保，担保期限为 5 年。

(5) 其他关联交易

① 共同投资

1) 公司与关联方上海世茂建设有限公司(以下简称“世茂建设”)以货币形式共同出资设立综合投资管理公司—上海世茂实业投资有限公司。该公司注册资本为 20 亿元(截止报告期出资 5 亿元)，公司出资金额为 25,500 万元，持有其 51%股权；世茂建设出资金额为 24,500 万元，持有其 49%股权。2009 年 12 月 18 日，公司第五届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司与关联方共同出资设立公司的议案》。上海世茂实业投资有限公司于 2010 年 3 月 23 日设立。

2) 公司与关联方上海世源建材采购有限公司(以下简称“世源建材”)以货币形式共同出资设立牡丹江雅商建材贸易有限公司。该公司注册资本为 5,000 万元(截止报告期出资 1,000 万元)，公司出资金额为 500 万元，持有其 50%股权；世源建材出资金额为 500 万元，持有其 50%股权。2009 年 10 月 29 日，公司第五届董事会第十二次会议审议通过了《关于公司与关联方共同出资设立公司的议案》。牡丹江雅商建材贸易有限公司于 2010 年 2 月 7 日设立。

3) 公司与关联方世茂建设本期向福建世茂新里程房地产开发有限公司增资，其中公司出资人民币 42,330 万元，世茂建设出资人民币 44,020 万元。本次增资完成后福建世茂新里程房

地产开发有限公司实收资本人民币 150,000 万元，其中公司出资 76,500 万元，持有其 51% 股权；世茂建设出资 73,500 万元，持有其 49% 股权。

4) 公司与关联方世茂建设本期向武汉世茂嘉年华置业有限公司增资，其中公司出资人民币 8,160 万元，世茂建设出资人民币 7,840 万元。本次增资完成后武汉世茂嘉年华置业有限公司实收资本人民币 20,000 万元，其中公司出资 10,200 万元，持有其 51% 股权；世茂建设出资 9,800 万元，持有其 49% 股权。

② 委托借款

1) 公司控股子公司上海世茂实业投资有限公司通过江苏银行上海分行向公司实际控制人控制之公司上海碧橙房地产开发有限公司提供期限为一年、金额为人民币 2.35 亿元、借款利率为一年期银行贷款基准利率的短期委托借款。截至 2010 年 12 月 31 日止，该笔委托贷款已经收回，实际借款期限为 2010 年 3 月 6 日至 2010 年 6 月 25 日。

2) 公司关联方上海世茂建设有限公司向公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司提供金额为 7,000 万元人民币的委托借款。截至 2010 年 12 月 31 日止，该笔委托借款已归还。

③ 财务资助

1) 公司关联方上海世茂建设有限公司向公司控股子公司大连盛欣投资有限公司提供金额为 9,310 万元人民币的财务资助。截至 2010 年 12 月 31 日，大连盛欣投资有限公司已还款。

2) 公司关联方上海世茂建设有限公司向公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司提供金额为 1,070.16 万元人民币的财务资助。截至 2010 年 12 月 31 日，武汉世茂嘉年华置业有限公司已还款。

3) 公司关联方上海世茂建设有限公司向公司控股子公司福建新里程房地产开发有限公司提供金额为 5,000 万元人民币的财务资助。截止 2010 年 12 月 31 日，福建新里程房地产开发有限公司已还款。

4) 公司关联方武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司向公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司提供金额为 86.50594 万元人民币的财务资助。截止 2010 年 12 月 31 日，武汉世茂嘉年华置业有限公司已还款。

6、 关联方应收应付款项

(1) 应付关联方款项

<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
应付账款		
上海世源建材贸易有限公司	6,259,302.50	16,786,659.37
牡丹江世拓建材贸易有限公司	5,302,684.60	7,161,040.01
北京慧谷臻和建材贸易有限公司	2,199,800.00	5,007,198.00
厦门信诚建筑装潢有限公司	49,790.66	455,050.00
其他应付款		
上海世茂建设有限公司	232,942,907.62	339,342,907.62
辉保投资有限公司	600,000.00	600,000.00
Perfect Zone International Limited	1,860,562.47	1,860,562.47
苏州世茂置业公司	17,759,159.52	17,790,680.02
牡丹江睿智营销企划有限公司	11,078,672.87	11,078,672.87
嘉兴世茂新城房地产开发有限公司	63,150,630.68	63,150,630.68
世茂房地产控股(BVI)有限公司	50,944.62	8,946,606.93
Peak Castle Assets Limited	20,932.18	20,932.18
常州世茂房地产有限公司	575,371.70	575,371.70
常熟世茂房地产开发有限公司	178,335,156.95	178,625,931.13
芜湖世茂房地产开发有限公司	105,659,298.05	105,659,298.05
上海世茂房地产有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	1,192,689.95	1,192,689.95
昆山世茂新发展置业有限公司	11,557,973.62	11,497,128.29
沈阳世茂新发展置业有限公司	15,701,685.25	15,701,685.25
上海世茂庄园置业有限公司	107,371.60	107,371.60
世茂房地产控股有限公司	830,238,283.96	830,238,283.96
峰盈国际有限公司	9,649,142.46	9,649,142.46
绍兴世茂新城房地产有限公司	268,692,429.67	282,077,858.24

绍兴世茂置业有限公司	182,674.94	2,081,381.50
Prime Master Holding Limited	22,500,000.00	

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

项目	形成原因	相关金额	预计对财务	获得补偿
			状况的影响	可能性
徐州世茂置业有限公司银行借款担保*1	银行借款	8,000.00 万元	无	无
北京财富时代置业有限公司委托借款担保*2	委托借款	50,000.00 万元	无	无
北京财富时代置业有限公司银行借款担保*3	银行借款	52,000.00 万元	无	无
上海世茂百货有限公司银行借款担保*4	银行借款	4,800.00 万元	无	无
		14,500.00 万元	无	无
常熟世茂新发展置业有限公司银行借款担保*5	银行借款	10,000.00 万元	无	无
常熟世茂新发展置业有限公司银行借款担保*6	银行借款	10,000.00 万元	无	无
昆山世茂华东商城开发有限公司银行借款担保*7	银行借款	15,000.00 万元	无	无
绍兴世茂新世纪置业有限公司银行委托借款担保*8	委托借款	20,000.00 万元	无	无
福建世茂新里程房地产开发有限公司银行委托借款担保*9	委托借款	30,000.00 万元	无	无
世茂影院投资发展有限公司银行借款担保*10	银行借款	2,100.00 万元	无	无
世茂影院投资发展有限公司银行借款担保*11	银行借款	2,700.00 万元	无	无
南京世茂房地产开发有限公司银行借款担保*12	银行借款	2,500.00 万元	无	无
常熟世茂新发展置业有限公司按揭担保*13	购房者	18,812.38 万元	尚无法估计	可能
南京世茂房地产开发有限公司按揭担保*14	购房者	14,219.45 万元	尚无法估计	可能
苏州世茂投资发展有限公司按揭担保*15	购房者	207.40 万元	尚无法估计	可能
绍兴世茂新纪元置业有限公司*16	购房者	2,559 万元	尚无法估计	可能

*1 公司为控股子公司徐州世茂置业有限公司向中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行申请的金额为人民币 8,000 万元，期限为 6 个月的项目借款提供定期存单质押担保，期限

同借款期限。截止 2010 年 12 月 31 日，上述《借款合同》项下实际借款余额为 8,000 万元。

*2 公司为控股子公司北京财富时代置业有限公司向中国工商银行股份有限公司青岛市南第二支行申请金额为人民币 50,000 万元，期限为 1 年的委托借款提供连带保证担保。该担保将在济南世茂置业有限公司以济南项目土地使用权办理完毕以中国工商银行股份有限公司青岛市南第二支行为抵押权人的抵押登记后自动解除，该委托借款的委托人为青岛海尔零部件采购有限公司。截止 2010 年 12 月 31 日，上述《委托贷款借款合同》项下实际借款余额为 50,000 万元。

*3 公司为控股子公司北京财富时代置业有限公司向中国民生银行股份有限公司总行营业部申请金额为人民币 100,000 万元，期限为 4 年的项目借款提供连带责任担保，金额为人民币 52,000 万元，期限同借款期限。截止 2010 年 12 月 31 日，上述《借款合同》项下实际借款余额为 818,680,972.96 元。

*4 公司为控股子公司上海世茂百货有限公司分别向交通银行股份有限公司上海市南支行申请金额为人民币 4,800 万元，期限为 6 个月的项目借款以及金额为人民币 14,500 万元，期限为 2 年的项目借款提供股权质押担保，并提供最高额为 20,000 万元的保证担保，期限同借款期限。截至 2010 年 12 月 31 日，上述《借款合同》项下的实际借款余额分别为 4,800 万元及 14,500 万元。

*5 公司为控股子公司常熟世茂新发展置业有限公司向中国光大银行常熟支行申请金额为人民币 22,000 万元，期限为 3 年的项目借款提供连带责任担保，金额为人民币 10,000 万元，期限同借款期限。截止 2010 年 12 月 31 日，上述《借款合同》项下实际借款余额为 22,000 万元。

*6 公司为控股子公司常熟世茂新发展置业有限公司向中国银行股份有限公司常熟支行申请金额为人民币 27,000 万元，期限为 10 年的项目借款提供连带责任担保，金额为人民币 10,000 万元，期限同借款期限。截止 2010 年 12 月 31 日，上述《借款合同》项下实际借款余额为 25,800 万元。

*7 公司为控股子公司昆山世茂华东商城开发有限公司向中国农业银行昆山市支行申请金额为人民币 20,000 万元，期限为 7.5 年的项目借款提供连带保证担保，期限同借款期限。截止 2010 年 12 月 31 日，上述《借款合同》项下实际借款余额为 15,000 万元。

*8 公司为控股子公司绍兴世茂新世纪置业有限公司向中国工商银行股份有限公司青岛市南第二支行申请金额为人民币 20,000 万元，期限为 6 个月的委托借款提供连带保证担保，期限同借款期限，该委托借款的委托人为青岛海尔零部件采购有限公司。截止 2010 年 12 月 31 日，上述《委托贷款借款合同》项下实际借款余额为 20,000 万元。

*9 公司为控股子公司福建世茂新里程房地产开发有限公司向中国工商银行股份有限公司青岛市南第二支行申请金额为人民币 30,000 万元，期限为 6 个月的委托借款提供连带保证担保，期限同借款期限，该委托借款的委托人为青岛海尔零部件采购有限公司。截止 2010 年 12 月 31 日，上述《委托贷款借款合同》项下实际借款余额为 30,000 万元。

*10 公司为控股子公司世茂影院投资发展有限公司向中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行申请金额为人民币 9,800 万元，期限为 3 年的项目借款提供连带保证担保，期限同借款期限。截止 2010 年 12 月 31 日，上述《借款合同》项下实际借款余额为 2,100 万元。

*11 公司为控股子公司世茂影院投资发展有限公司向交通银行股份有限公司上海市分行申请期限为 3 年的项目借款提供金额为人民币 5,500 万元的最高额保证担保，期限同借款期限。截止 2010 年 12 月 31 日，上述《借款合同》项下实际借款余额为 2,700 万元。

*12 公司控股子公司福建世茂投资发展有限公司为公司另一控股子公司南京世茂房地产开发有限公司向中国工商银行股份有限公司南京钟山支行申请期限为 3 年、金额为人民币 40,000 万元的项目借款中的 2,500 万元提供连带保证担保，期限同借款期限。截至 2010 年 12 月 31 日，上述《借款合同》项下实际借款余额为 40,000 万元。

*13 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。截至 2010 年 12 月 31 日，常熟世茂新发展置业开发有限公司提供担保的按揭贷款总额约为 18,812.38 万元。

*14 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。截至 2010 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 14,219.45 万元。

*15 公司控股子公司苏州世茂投资发展有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2010 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 207.40 万元。

*16 公司控股子公司绍兴世茂新纪元置业有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2010 年 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 2,559 万元。

八、承诺事项

1、重大承诺事项

事项	金额
资本承诺(注 1)	207,740.00 万元
租赁承诺(注 2)	117,355.35 万元

注 1：截至 2010 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 207,740.00 万元。

注 2：截至 2010 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 117,355.35 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

本期无需披露的重大资产负债表日后调整事项

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2011 年 3 月 10 日经公司第五届董事会第二十七次会议通过了 2010 年度利润分配预案：2010 年度母公司实现净利润为 118,321,180.17 元，弥补 2009 年度亏损 19,096,792.80 元后提取 10%法定盈余公积金 9,922,438.74 元。母公司年初未分配利润 270,370,442.12 元，扣除公允价

值变动形成的收益 105,177,553.45 元,本年度末实际可供股东分配的利润为 273,591,630.10 元。

鉴于:公司开发项目有较大的资金需求。公司 2010 年内拟不派发现金红利,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。

十、其他重要事项

1、以公允价值计量的资产和负债

项目	期初余额	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	692,399,110.74	-	-
金融资产小计	<u>692,399,110.74</u>	=	=
投资性房地产	2,354,600,000.00	2,970,829,618.30	426,496,890.77
生产性生物资产	-	-	-
其他	=	=	=
合计	<u>3,046,999,110.74</u>	<u>2,970,829,618.30</u>	<u>426,496,890.77</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	-344,575,899.30	-	347,823,211.44
金融资产小计	<u>-344,575,899.30</u>	=	<u>347,823,211.44</u>
投资性房地产	1,887,373,490.93	-	7,639,300,000.00
生产性生物资产	-	-	-
其他	=	=	=

合计 1,542,797,591.63 = 7,987,123,211.44

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>8,779,860.69</u>	<u>100.00%</u>	<u>43,899.30</u>	<u>0.50%</u>
合计	<u>8,779,860.69</u>	<u>100.00%</u>	<u>43,899.30</u>	<u>0.50%</u>

(续上表)

种类	期初余额			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	=	=	=	=
合计	=	=	=	=

(2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	<u>8,779,860.69</u>	<u>100.00%</u>	<u>43,899.30</u>	=	=	=

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
应收账款前五名合计	非关联方	7,251,527.96	1 年以内	82.59%

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 ^注	2,278,405,892.54	98.75%	-	-
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>28,767,064.42</u>	<u>1.25%</u>	<u>943,674.44</u>	<u>3.28%</u>
合计	<u>2,307,172,956.96</u>	<u>100.00%</u>	<u>943,674.44</u>	<u>0.04%</u>

(续上表)

种类	期初余额			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应 收款 ^注	1,183,018,975.12	99.19%	-	-
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>9,671,662.61</u>	<u>0.81%</u>	<u>618,736.24</u>	<u>6.40%</u>
合计	<u>1,192,690,637.73</u>	<u>100.00%</u>	<u>618,736.24</u>	<u>0.05%</u>

注：公司将应收关联方款项合并考虑为单项金额重大的其他应收款。

(2) 单项金额重大或虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
关联方往来款	2,278,405,892.54	-	-	关联方往来款不计提坏账准备

(3) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备

1 年以内	25,352,885.38	88.13%	126,764.43	8,501,761.84	87.91%	42,508.80
1 至 2 年	2,295,578.27	7.98%	229,557.83	513,847.39	5.31%	51,384.74
2 至 3 年	512,547.39	1.78%	102,509.48	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	<u>606,053.38</u>	<u>2.11%</u>	<u>484,842.70</u>	<u>656,053.38</u>	<u>6.78%</u>	<u>524,842.70</u>
合计	<u>28,767,064.42</u>	<u>100.00%</u>	<u>943,674.44</u>	<u>9,671,662.61</u>	<u>100.00%</u>	<u>618,736.24</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

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>款项性质</u>
内部往来款	2,278,405,892.54	内部往来款
北京宝清投资有限公司	22,500,000.00	往来款
上海迪威行置业发展有限公司	4,027,422.50	办公楼租赁保证金

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>期末余额</u>	<u>年限</u>	<u>占其他应收款总额的比例</u>
北京世茂置业有限公司	子公司	564,350,000.00	1-2 年	24.46%
苏州世茂投资发展有限公司	子公司	365,000,200.50	1 年以内	15.82%
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	340,000,000.00	1 年以内	14.74%
上海世茂新体验置业有限公司	子公司	261,977,000.00	1 年以内	11.35%
上海世茂百货有限公司	<u>子公司</u>	<u>161,482,755.33</u>	<u>1 年以内</u>	<u>7.00%</u>
合计		<u>1,692,809,955.83</u>		<u>73.37%</u>

(7) 其他应收关联方款项情况

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>金额</u>	<u>占其他应收款总额的比例</u>
北京世茂置业有限公司	子公司	564,350,000.00	24.46%
苏州世茂投资发展有限公司	子公司	365,000,200.50	15.82%

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>金额</u>	<u>占其他应收款总额的比例</u>
北京同涞房地产开发有限公司	子公司	340,000,000.00	14.74%
上海世茂新体验置业有限公司	子公司	261,977,000.00	11.35%
上海世茂百货有限公司	子公司	161,482,755.33	7.00%
昆山世茂华东商城开发有限公司	子公司	124,932,393.50	5.41%
南京世茂房地产开发有限公司	子公司	100,000,000.00	4.33%
芜湖世茂新发展置业有限公司	子公司	78,100,000.00	3.39%
杭州世茂世纪置业有限公司	子公司	77,535,000.00	3.36%
徐州世茂置业有限公司	子公司	62,659,000.00	2.72%
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	子公司	52,739,968.32	2.29%
黑龙江世茂物业管理有限公司	子公司	33,070,069.00	1.43%
昆山世茂房地产开发有限公司	子公司	27,280,000.00	1.18%
青岛世奥投资发展有限公司	子公司	23,087,216.25	1.00%
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	子公司	2,763,816.00	0.12%
世茂影院投资发展有限公司	子公司	2,203,300.00	0.10%
常州世茂新城房地产开发有限公司	子公司	1,154,228.00	0.05%
苏州世茂影院管理有限公司	子公司	29,908.68	0.00%
烟台世茂影院管理有限公司	子公司	18,739.34	0.00%
昆山世茂影院管理有限公司	子公司	12,303.62	0.00%
黑龙江通海建材贸易有限公司	子公司	5,006.00	0.00%
北京世茂新世纪百货有限公司	子公司	2,900.00	0.00%
福州世天贸易有限公司	<u>子公司</u>	<u>2,088.00</u>	<u>0.00%</u>
合计		<u>2,278,405,892.54</u>	<u>98.75%</u>

3、长期股权投资

<u>被投资单位</u>	<u>核算方法</u>	<u>初始投资成本</u>	<u>期初余额</u>	<u>增减变动</u>	<u>期末余额</u>
上海世浦建材有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00
上海世茂湖滨房地产有限公司	成本法	74,497,500.00	74,497,500.00	-	74,497,500.00
福建世茂投资发展有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00

<u>被投资单位</u>	<u>核算方法</u>	<u>初始投资成本</u>	<u>期初余额</u>	<u>增减变动</u>	<u>期末余额</u>
南京世茂房地产开发有限公司	成本法	78,975,000.00	78,975,000.00	-	78,975,000.00
昆山世茂华东商城开发有限公司	成本法	76,500,000.00	76,500,000.00	-	76,500,000.00
牡丹江茂源建材贸易有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00
黑龙江世茂物业管理有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00
牡丹江世茂百货有限公司 ^{注2}	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-50,000,000.00	-
徐州世茂置业有限公司	成本法	490,065,219.71	200,065,219.71	290,000,000.00	490,065,219.71
苏州世茂投资发展有限公司	成本法	225,210,061.77	225,210,061.77	-	225,210,061.77
嘉兴世茂新世纪置业有限公司	成本法	4,240,170.46	4,240,170.46	-	4,240,170.46
常州世茂新城房地产开发有限公司	成本法	221,688,239.40	221,688,239.40	-	221,688,239.40
常熟世茂新发展置业有限公司	成本法	564,772,287.26	264,772,287.26	300,000,000.00	564,772,287.26
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	485,723,887.04	58,326,657.62	544,050,544.66
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	成本法	567,293,755.98	567,293,755.98	-	567,293,755.98
上海世茂新体验置业有限公司	成本法	909,119,555.41	909,119,555.41	-	909,119,555.41
绍兴世茂新纪元置业有限公司	成本法	242,396,838.47	130,396,838.47	112,000,000.00	242,396,838.47
绍兴世茂新世纪置业有限公司	成本法	420,566,480.13	200,566,480.13	220,000,000.00	420,566,480.13
北京世茂置业有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00
牡丹江智和营销企划有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00
上海世茂百货有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00
常熟世茂商业经营有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00	-	500,000.00
武汉世茂嘉年华置业有限公司	成本法	102,000,000.00	20,400,000.00	81,600,000.00	102,000,000.00
福建世茂新里程房地产开发有限公司	成本法	765,000,000.00	341,700,000.00	423,300,000.00	765,000,000.00
杭州世茂世纪置业有限公司	成本法	840,000,000.00	200,000,000.00	640,000,000.00	840,000,000.00
青岛世奥投资发展有限公司	成本法	750,000,000.00	247,500,000.00	502,500,000.00	750,000,000.00
济南世茂置业有限公司	成本法	520,000,000.00	520,000,000.00	-	520,000,000.00
大连盛欣投资有限公司	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00	-	25,500,000.00
上海世茂股份投资管理	成本法	6,833,600.00	6,833,600.00	-	6,833,600.00
顾问(香港)有限公司					

<u>被投资单位</u>	<u>核算方法</u>	<u>初始投资成本</u>	<u>期初余额</u>	<u>增减变动</u>	<u>期末余额</u>
黑龙江世茂物业管理有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00
苏州世茂商业运营有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	成本法	500,000.00	-	500,000.00	500,000.00
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	成本法	2,000,000.00	-	2,000,000.00	2,000,000.00
上海世茂实业投资有限公司	成本法	255,000,000.00	-	255,000,000.00	255,000,000.00
绥芬河世茂物业管理有限公司	成本法	500,000.00	-	500,000.00	500,000.00
世茂影院投资发展有限公司	成本法	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00
无锡世茂新发展置业有限公司	权益法	2,500,000.00	2,499,372.30	-60,471.61	2,438,900.69
上海意达电子商务有限公司 ^{注1}	权益法	1,200,000.00	-	-	-
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>8,284,375,214.14</u>	<u>5,297,447,928.82</u>	<u>2,935,666,186.01</u>	<u>8,233,114,114.83</u>

(续上表)

<u>被投资单位</u>	<u>在被投资单</u>	<u>在被投资单位</u>	<u>在被投资单位持股比例</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提</u>	<u>现金</u>
	<u>位持股比例</u>	<u>表决权比例</u>	<u>与表决权比例不一致的</u>		<u>减值准备</u>	<u>红利</u>
			<u>说明</u>			
上海世浦建材有限公司	100%	100%	-	-	-	-
上海世茂湖滨房地产有限公司	50%	50%	-	-	-	-
福建世茂投资发展有限公司	50%	50%	-	-	-	-
南京世茂房地产开发有限公司	25%	25%	-	-	-	-
昆山世茂华东商城开发有限公司	51%	51%	-	-	-	-
牡丹江茂源建材贸易有限公司	100%	100%	-	-	-	-
黑龙江世茂物业管理有限公司	100%	100%	-	-	-	-
牡丹江世茂百货有限公司 ^{注2}	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%	-	-	-	-

<u>被投资单位</u>	<u>在被投资单</u>	<u>在被投资单位</u>	<u>在被投资单位持股比例</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提</u>	<u>现金</u>
	<u>位持股比例</u>	<u>表决权比例</u>	<u>与表决权比例不一致的</u>		<u>减值准备</u>	<u>红利</u>
			<u>说明</u>			
常州世茂新城房地产开发有限公司	100%	100%	-	-	-	-
常熟世茂新发展置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
芜湖世茂新发展置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
昆山世茂房地产开发有限公司	100%	100%	-	-	-	-
沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	100%	100%	-	-	-	-
上海世茂新体验置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
绍兴世茂新纪元置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
绍兴世茂新世纪置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
北京世茂置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
牡丹江智和营销企划有限公司	100%	100%	-	-	-	-
上海世茂百货有限公司	100%	100%	-	-	-	-
常熟世茂商业经营有限公司	100%	100%	-	-	-	-
武汉世茂嘉年华置业有限公司	51%	51%	-	-	-	-
福建世茂新里程房地产开发有限公司	51%	51%	-	-	-	-
杭州世茂世纪置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
青岛世奥投资发展有限公司	75%	75%	-	-	-	-
济南世茂置业有限公司	100%	100%	-	-	-	-
大连盛欣投资有限公司	51%	51%	-	-	-	-
上海世茂股份投资管理	100%	100%	-	-	-	-
顾问(香港)有限公司						
黑龙江世茂物业管理有限公司	100%	100%	-	-	-	-
苏州世茂商业运营有限公司	100%	100%	-	-	-	-
黑龙江智和商业地产投资咨询有限公司	100%	100%	-	-	-	-
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	100%	100%	-	-	-	-
上海世茂实业投资有限公司	51%	51%	-	-	-	-
绥芬河世茂物业管理有限公司	100%	100%	-	-	-	-

<u>被投资单位</u>	<u>在被投资单</u>	<u>在被投资单位</u>	<u>在被投资单位持股比例</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提</u>	<u>现金</u>
	<u>位持股比例</u>	<u>表决权比例</u>	<u>与表决权比例不一致的</u>		<u>减值准备</u>	<u>红利</u>
			<u>说明</u>			
世茂影院投资发展有限公司	100%	100%	-	-	-	-
无锡世茂新发展置业有限公司	25%	25%	-	-	-	-
上海意达电子商务有限公司 ^{注1}	30%	30%	-	-	-	-
上海黄浦经济发展总公司	<5%	<5%	-	400,000.00	-	-
上海虹口百达城商行	<5%	<5%	-	<u>20,000.00</u>	=	=
合计				<u>420,000.00</u>	=	=

注 1: 根据 2009 年 10 月 28 日上海意达电子商务有限公司股东会决议, 上海意达电子商务有限公司向登记机关申请歇业备案登记并于报告期内取得了上海市工商行政管理局黄浦分局准予注销登记通知书和上海市黄浦区国家税务局税务注销登记审批表。

注 2: 根据 2010 年 9 月 9 日牡丹江世茂百货有限公司股东会决议, 牡丹江世茂百货有限公司向登记机关申请歇业备案登记并于报告期内取得了牡丹江市工商行政管理局准予注销登记通知书和牡丹江市国家税务局直属分局税务注销登记审批表。

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>
主营业务收入	33,400,676.75	1,990,862.57
其他业务收入	-	-
营业成本	455,396.58	134,394.14

(2) 公司前五名客户的营业收入情况

<u>客户名称</u>	<u>营业收入总额</u>	<u>占公司全部营业</u>
		<u>收入的比例</u>
前五名营业收入合计	24,663,321.04	73.84%

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	79,587,583.37	-
权益法核算的长期股权投资收益	-60,471.61	-151,579.97
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	-	8,341,500.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	7,216,249.20	3,608,124.60
持有至到期投资取得的投资收益	<u>413,000.00</u>	=
合计	<u>87,156,360.96</u>	<u>11,798,044.63</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
上海意达电子商务有限公司	-	-150,952.27
无锡世茂新发展置业有限公司	<u>-60,471.61</u>	<u>-627.70</u>
合计	<u>-60,471.61</u>	<u>-151,579.97</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	118,321,180.17	-19,096,792.80
加：资产减值准备	368,837.50	-29,480.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	620,071.66	4,884,853.17
无形资产摊销	483,300.80	198,471.18
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	10,163.86	23,081.24
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-140,236,737.93	-3,062,887.90
财务费用(收益以“-”号填列)	65,091,738.75	10,849,614.92
投资损失(收益以“-”号填列)	-87,156,360.96	-11,798,044.63
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-24,648,817.47	-8,396,814.04
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	35,314,118.96	1,020,656.46

项目	本期金额	上期金额
存货的减少(增加以“-”号填列)	-	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,072,690,850.79	-445,414,190.60
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,518,213,726.42	1,444,646,136.40
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	2,413,690,370.97	973,824,603.19
(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	708,527,523.52	294,741,742.48
减: 现金的期初余额	294,741,742.48	90,117,995.98
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	413,785,781.04	204,623,746.50

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	-121,394.13	
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)	52,879,256.14	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
对外委托贷款取得的损益	2,979,224.54	
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	426,496,890.77	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-166,657,089.28	注

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,559,744.61	
所得税影响额	-77,080,477.89	
少数股东权益影响额(税后)	<u>266,576.97</u>	
合计	<u>235,203,242.51</u>	

注：其中包括，

公司持有海通证券股份有限公司本期分红 7,216,249.20 元；

公司以公允价值计量的存货本期实现销售转回公允价值变动损益-173,873,338.48。

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
归属于公司普通股股东的净利润	12.92%	0.75	0.75
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.44%	0.55	0.55

3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

- (1) 货币资金增加主要系借款及销售回款增加。
- (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本期预付土地款。
- (4) 其他应收款增加主要系本期支付各项土地保证金。
- (5) 存货增加主要系各项目开发量增加，详见本报告附注五/6 所示。
- (6) 可供出售金融资产减少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昆山世茂华东商城、绍兴世茂迪荡新城、苏州世茂运河城、芜湖世茂滨江花园及北京世茂国际中心作为投资性房产。固定资产增加主要系公司增加新设子公司。
- (8) 无形资产增加主要系南京世茂幼儿园土地使用权。
- (9) 长期待摊费用增加主要系影院及百货项目新增装修款。
- (10) 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。
- (11) 银行借款(包括短期借款、1 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。

- (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) 预收账款增加主要系南京、北京、杭州、常熟等项目预售收款增加。
- (14) 应交税费增加主要系销售增加引起的各项税费增加。
- (15) 应付职工薪酬增加主要系项目增加引起的人员增加。
- (16) 其他应付款主要系客户往来款及预计土地增值税增加。
- (17) 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。
- (18) 资本公积本期增加主要系由存货转入投资性房地产引起。
- (19) 营业收入及营业成本增加主要系本期南京、北京、绍兴、常熟、苏州项目销售，影院、百货及租赁等其他业态收入增加引起。
- (20) 营业税金增加幅度大于营业收入增加幅度主要系不同项目土地增值税不同。
- (21) 销售费用增加主要系公司销售增加引起的营销及广告费用增加。
- (22) 管理费用增加主要系公司运营规模及管理团队扩大以后相关费用增加。
- (23) 财务费用增加主要系本期银行借款增加。
- (24) 资产减值损失增加主要系销售增加引起的应收款增加。
- (25) 公允价值变动损益增加主要系本期投资性房产公允价值变动。
- (26) 投资收益增加主要系可供出售金融资产现金分红增加。
- (27) 营业外收入增加主要系牡丹江茂源建材及黑龙江智和财政补贴增加。
- (28) 营业外支出增加主要系南京项目税务稽查滞纳金。
- (29) 所得税费用增加主要销售增加引起的利润增加。

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、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。
- 3、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
2011 年 3 月 10 日

合并资产负债表

2010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		4,060,863,433.89	1,907,640,218.86	短期借款		1,916,703,472.00	920,000,000.00
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		877,209,681.79	45,116,041.03	应付票据			
预付款项		1,682,294,984.86	350,525,512.94	应付账款		1,325,956,207.84	938,964,884.15
应收保费				预收款项		2,884,597,275.77	1,854,471,792.40
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		3,390,439.10	2,472,561.45
应收股利		7,200,000.00	650,000.00	应交税费		250,060,886.31	-90,495,690.43
其他应收款		662,097,880.96	545,550,887.57	应付利息		13,182,369.40	4,738,052.41
买入返售金融资产				应付股利			
存货		9,641,914,787.61	9,432,037,317.81	其他应付款		3,226,921,200.53	2,270,876,148.03
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		16,931,580,769.11	12,281,519,978.21	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		780,590,000.00	25,000,000.00
可供出售金融资产		347,823,211.44	692,399,110.74	其他流动负债			
持有至到期投资				流动负债合计		10,401,401,850.95	5,926,027,748.01
长期应收款				非流动负债：			
长期股权投资		3,038,900.69	2,499,372.30	长期借款		4,334,235,533.73	2,546,054,560.77
投资性房地产		7,639,300,000.00	2,354,600,000.00	应付债券			
固定资产		88,061,792.87	41,171,708.85	长期应付款			
在建工程		531,815,014.43	450,079,147.51	专项应付款			
工程物资				预计负债			
固定资产清理				递延所得税负债		1,029,750,703.27	511,921,638.76
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		5,363,986,237.00	3,057,976,199.53
无形资产		36,647,921.90	18,845,100.79	负债合计		15,765,388,087.95	8,984,003,947.54
开发支出				所有者权益(或股东权益)：			
商誉				实收资本(或股本)		1,170,595,338.00	1,170,595,338.00
长期待摊费用		15,312,128.05	4,830,616.80	资本公积		5,003,148,281.58	3,845,967,939.09
递延所得税资产		352,021,312.04	133,473,052.55	减：库存股			
其他非流动资产				专项储备			
非流动资产合计		9,014,020,281.42	3,697,898,109.54	盈余公积		199,580,886.98	189,658,448.24
				一般风险准备			
				未分配利润		1,867,400,169.30	1,003,397,371.24
				外币报表折算差额		657,403.04	46,785.45
				归属于母公司所有者权益合计		8,241,382,078.90	6,209,665,882.02
				少数股东权益		1,938,830,883.68	785,748,258.19
				所有者权益合计		10,180,212,962.58	6,995,414,140.21
资产总计		25,945,601,050.53	15,979,418,087.75	负债和所有者权益总计		25,945,601,050.53	15,979,418,087.75

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：陈汝侠

合并利润表

2010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、营业总收入		4,569,397,174.08	1,061,399,398.72	三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,451,972,197.73	303,115,787.58
其中：营业收入		4,569,397,174.08	1,061,399,398.72	加：营业外收入		53,847,163.13	13,730,496.61
利息收入				减：营业外支出		4,649,045.73	1,130,830.44
已赚保费				其中：非流动资产处置损失		130,715.78	29,441.35
手续费及佣金收入							
				四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,501,170,315.13	315,715,453.75
二、营业总成本		3,380,183,530.77	923,087,671.60	减：所得税费用		473,962,873.47	93,718,084.30
其中：营业成本		2,139,228,777.69	586,968,564.80				
利息支出				五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,027,207,441.66	221,997,369.45
手续费及佣金支出				归属于母公司所有者的净利润		873,925,236.80	206,011,883.88
退保金				少数股东损益		153,282,204.86	15,985,485.57
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		0.75	0.18
营业税金及附加		678,976,433.88	114,284,969.63	(二)稀释每股收益		0.75	0.18
销售费用		162,131,559.66	75,261,291.36				
管理费用		232,964,176.06	105,370,762.73				
财务费用		161,408,810.69	44,321,755.94	七、其他综合收益		1,157,708,811.31	688,703,921.22
资产减值损失		5,473,772.79	-3,119,672.86				
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		252,623,552.29	161,347,515.83				
投资收益(损失以“-”号填列)		10,135,002.13	3,456,544.63	八、综合收益总额		2,184,916,252.97	910,701,290.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-60,471.61	-151,579.97	归属于母公司所有者的综合收益总额		2,031,634,048.11	894,715,805.10
汇兑收益(损失以“-”号填列)				归属于少数股东的综合收益总额		153,282,204.86	15,985,485.57

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：陈汝侠

合并现金流量表

2010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		331,025,610.71	244,182,595.91
销售商品、提供劳务收到的现金		5,045,586,165.95	2,751,278,157.48	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		331,025,610.71	783,365,909.59
收到再保险业务现金净额				投资活动产生的现金流量净额		-326,648,695.96	-779,692,375.99
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		1,000,602,635.12	1,124,175,754.46
收到其他与经营活动有关的现金		1,797,237,712.29	614,307,453.42	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,000,602,635.12	363,900,000.00
经营活动现金流入小计		6,842,823,878.24	3,376,690,271.81	取得借款收到的现金		6,634,384,444.96	3,120,885,090.77
购买商品、接受劳务支付的现金		6,392,605,198.40	2,621,962,113.73	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		7,634,987,080.08	4,245,060,845.23
支付原保险合同赔付款项的现金				偿还债务支付的现金		3,093,910,000.00	802,830,530.00
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		298,944,954.28	145,684,116.40
支付保单红利的现金				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付给职工以及为职工支付的现金		108,911,669.38	36,107,914.87	支付其他与筹资活动有关的现金		10,187,670.50	9,857,112.21
支付的各项税费		646,789,080.89	267,637,908.30	筹资活动现金流出小计		3,403,042,624.78	958,371,758.61
支付其他与经营活动有关的现金		1,441,759,672.13	1,490,813,201.22	筹资活动产生的现金流量净额		4,231,944,455.30	3,286,689,086.62
经营活动现金流出小计		8,590,065,620.80	4,416,521,138.12				
经营活动产生的现金流量净额		-1,747,241,742.56	-1,039,830,866.31				
				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-4,830,801.75	43,615.62
二、投资活动产生的现金流量：							
收回投资收到的现金							
取得投资收益收到的现金		4,233,536.70	3,608,124.60	五、现金及现金等价物净增加额		2,153,223,215.03	1,467,209,459.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		143,378.05	65,409.00	加：期初现金及现金等价物余额		1,907,640,218.86	440,430,758.92
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		4,376,914.75	3,673,533.60	六、期末现金及现金等价物余额		4,060,863,433.89	1,907,640,218.86

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：陈汝侠

合并所有者权益变动表

2010年度

编制单位：上海世茂股份有限公司

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者 权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,170,595,338.00	3,845,967,939.09			189,658,448.24		1,003,397,371.24	46,785.45	785,748,258.19	6,995,414,140.21
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,170,595,338.00	3,845,967,939.09			189,658,448.24		1,003,397,371.24	46,785.45	785,748,258.19	6,995,414,140.21
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		1,157,180,342.49			9,922,438.74		864,002,798.06	610,617.59	1,153,082,625.49	3,184,798,822.37
(一)净利润							873,925,236.80		153,282,204.86	1,027,207,441.66
(二)其他综合收益		1,157,098,193.72						610,617.59		1,157,708,811.31
上述(一)和(二)小计		1,157,098,193.72					873,925,236.80	610,617.59	153,282,204.86	2,184,916,252.97
(三)所有者投入和减少资本		82,148.77							999,800,420.63	999,882,569.40
1、所有者投入资本									999,800,420.63	999,800,420.63
2、股份支付计入所有者权益的金额										
3、其他		82,148.77								82,148.77
(四)利润分配					9,922,438.74		-9,922,438.74			
1、提取盈余公积					9,922,438.74		-9,922,438.74			
2、提取一般风险准备										
3、对所有者(或股东)的分配										
4、其他										
(五)所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本(或股本)										
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
(六)专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
四、本期末余额	1,170,595,338.00	5,003,148,281.58			199,580,886.98		1,867,400,169.30	657,403.04	1,938,830,883.68	10,180,212,962.58

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：陈汝侠

母公司资产负债表

2010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		708,527,523.52	294,741,742.48	短期借款		400,000,000.00	270,000,000.00
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		8,735,961.39		应付账款		109,453.09	9,061,921.79
预付款项		550,934.31	1,122,263.44	预收款项		305,450.55	
应收利息				应付职工薪酬		94,000.42	482,206.16
应收股利		14,000,000.00	65,850,000.00	应交税费		-2,068,235.75	-2,746,210.23
其他应收款		2,306,229,282.52	1,192,071,901.49	应付利息		3,534,110.32	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		5,003,552,191.99	1,482,003,339.03
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		3,038,043,701.74	1,553,785,907.41	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		5,405,526,970.62	1,759,516,009.17
可供出售金融资产		347,823,211.44	692,399,110.74	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		1,046,054,560.77	233,054,560.77
长期应收款				应付债券			
长期股权投资		8,255,194,114.83	5,297,027,928.82	长期应付款			
投资性房地产		459,300,000.00	316,100,000.00	专项应付款			
固定资产		3,735,442.46	2,401,653.08	预计负债			
在建工程				递延所得税负债		163,041,187.25	213,871,043.12
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计		1,209,095,748.02	446,925,603.89
生产性生物资产				负债合计		6,614,622,718.64	2,206,441,613.06
油气资产				所有者权益(或股东权益)：			
无形资产		1,156,085.90	116,412.51	实收资本(或股本)		1,170,595,338.00	1,170,595,338.00
开发支出				资本公积		3,835,826,042.73	4,094,257,967.20
商誉				减：库存股			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产		33,207,685.62	8,558,868.15	盈余公积		138,646,959.07	128,724,520.33
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		9,100,416,540.25	6,316,603,973.30	未分配利润		378,769,183.55	270,370,442.12
				所有者权益(或股东权益)合计		5,523,837,523.35	5,663,948,267.65
资产总计		12,138,460,241.99	7,870,389,880.71	负债和所有者权益(或股东权益)总计		12,138,460,241.99	7,870,389,880.71

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：陈汝侠

母公司利润表

2010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		33,400,676.75	1,990,862.57	三、利润总额(亏损总额以“－”号填列)		128,986,481.66	-26,472,950.37
减：营业成本		455,396.58	134,394.14	减：所得税费用		10,665,301.49	-7,376,157.57
营业税金及附加		1,770,097.86	588,623.95				
销售费用		904,763.00		四、净利润(净亏损以“－”号填列)		118,321,180.17	-19,096,792.80
管理费用		71,661,196.50	33,272,040.05				
财务费用		60,676,711.76	9,336,086.30				
资产减值损失		368,837.50	-29,480.21	五、每股收益：			
加：公允价值变动收益(损失以“－”号填列)		140,236,737.93	3,062,887.90	(一)基本每股收益			
投资收益(损失以“－”号填列)		87,156,360.96	11,798,044.63	(二)稀释每股收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-60,471.61	-151,579.97				
二、营业利润(亏损以“－”号填列)		124,956,772.44	-26,449,869.13	六、其他综合收益		-258,431,924.47	446,226,457.08
加：营业外收入		4,039,873.08					
减：营业外支出		10,163.86	23,081.24				
其中：非流动资产处置损失		10,163.86	23,081.24	七、综合收益总额		-140,110,744.30	427,129,664.28

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：陈汝侠

母公司现金流量表

2010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		11,545,992.54	16,830,916.20
销售商品、提供劳务收到的现金		22,379,693.91	1,995,003.72	投资支付的现金		3,078,226,657.62	2,084,784,133.68
收到的税费返还				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
收到其他与经营活动有关的现金		10,052,760,669.80	2,794,908,742.47	支付其他与投资活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		10,075,140,363.71	2,796,903,746.19	投资活动现金流出小计		3,089,772,650.16	2,101,615,049.88
购买商品、接受劳务支付的现金		81,000.00		投资活动产生的现金流量净额		-2,880,632,209.08	-1,899,606,425.28
支付给职工以及为职工支付的现金		30,723,308.47	9,996,991.54	三、筹资活动产生的现金流量：			
支付的各项税费		9,827,236.73	8,407,152.48	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		7,620,818,447.54	1,804,674,998.98	取得借款收到的现金		1,233,000,000.00	503,054,560.77
经营活动现金流出小计		7,661,449,992.74	1,823,079,143.00	发行债券收到的现金			
经营活动产生的现金流量净额		2,413,690,370.97	973,824,603.19	收到其他与筹资活动有关的现金			
				筹资活动现金流入小计		1,233,000,000.00	1,263,330,315.23
				偿还债务支付的现金		290,000,000.00	100,000,000.00
				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		54,770,207.85	24,485,522.64
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		7,502,173.00	8,439,224.00
收回投资收到的现金		70,000,000.00	190,000,000.00	筹资活动现金流出小计		352,272,380.85	132,924,746.64
取得投资收益收到的现金		139,140,041.08	11,949,624.60	筹资活动产生的现金流量净额		880,727,619.15	1,130,405,568.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		400.00	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		413,785,781.04	204,623,746.50
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		294,741,742.48	90,117,995.98
投资活动现金流入小计		209,140,441.08	202,008,624.60	六、期末现金及现金等价物余额		708,527,523.52	294,741,742.48

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：陈汝侠

母公司所有者权益变动表

2010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	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	4,094,257,967.20			128,724,520.33		270,370,442.12	5,663,948,267.65
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	4,094,257,967.20			128,724,520.33		270,370,442.12	5,663,948,267.65
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-258,431,924.47			9,922,438.74		108,398,741.43	-140,110,744.30
(一)净利润							118,321,180.17	118,321,180.17
(二)其他综合收益		-258,431,924.47						-258,431,924.47
上述(一)和(二)小计		-258,431,924.47					118,321,180.17	-140,110,744.30
(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					9,922,438.74		-9,922,438.74	
1、提取盈余公积					9,922,438.74		-9,922,438.74	
2、提取一般风险准备								
3、对所有者(或股东)的分配								
4、其他								
(五)所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本(或股本)								
2、盈余公积转增资本(或股本)								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
(六)专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
四、本期期末余额	1,170,595,338.00	3,835,826,042.73			138,646,959.07		378,769,183.55	5,523,837,523.35

法定代表人：许薇薇

主管会计工作负责人：陈汝侠

会计机构负责人：陈汝侠