

上海世茂股份有限公司

2010 年年度报告摘要

§1 重要提示

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

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

1.2 除公司许荣茂董事长、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。

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

1.4 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

1.5 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

1.6 公司负责人许薇薇、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。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	世茂股份
股票代码	600823
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	上海市银城中路 68 号时代金融中心 43F
邮政编码	200120
公司国际互联网网址	www.shimaoco.com
电子信箱	600823@shimaoco.com

2.2 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

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

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
归属于上市公司股东的净利润	873,925,236.80	206,011,883.88	324.21	41,678,821.12	61,047,696.08
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

3.2 主要财务指标

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

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
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
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

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

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

☐适用 ☒不适用

限售股份变动情况表

☐适用 ☒不适用

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				34,366 户	
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
峰盈国际有限公司	境外法人	47.67	558,000,000	558,000,000	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	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	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	无
国泰君安一建行一	其他	0.89	10,387,492	0	无

香港上海汇丰银行有限公司					
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	0	无
海通证券股份有限公司	其他	0.76	8,882,199	0	无
上海国际信托有限公司	其他	0.74	8,649,500	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	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	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。		

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

截至报告期末，峰盈国际持有公司 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。

4.3.2.2 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：美元

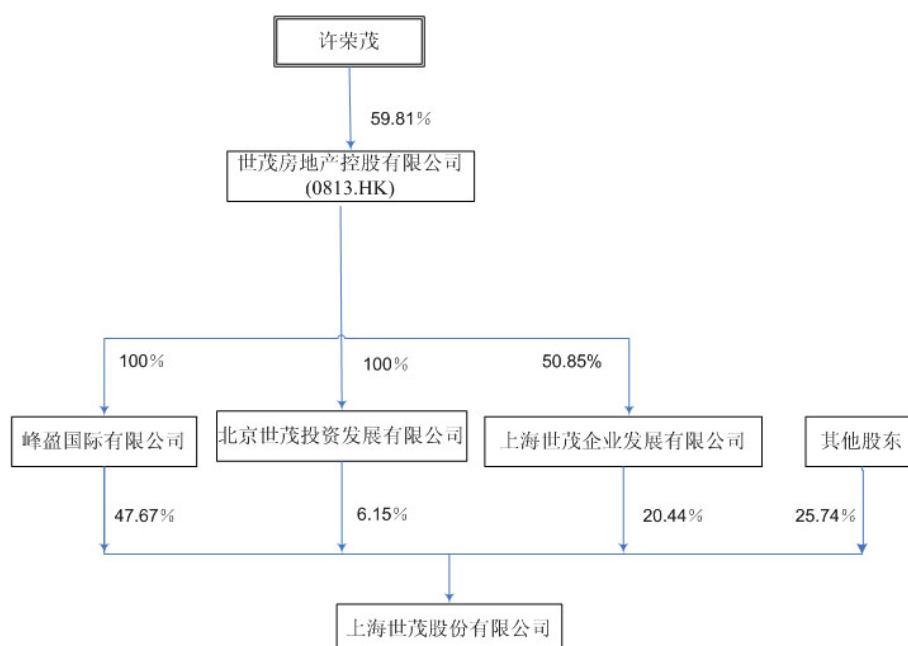
名称	峰盈国际有限公司
单位负责人或法定代表人	许荣茂先生、许世坛先生
成立日期	2006 年 12 月 13 日
注册资本	1
主要经营业务或管理活动	投资控股

4.3.2.3 实际控制人情况

○ 自然人

姓名	许荣茂
国籍	中国香港
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。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

§5 董事、监事和高级管理人员**5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况**

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
许荣茂	董事长	男	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	/

§6 董事会报告**6.1 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。公司目前亦已取得了物业管理一级资质，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	变动金额	金额变
----	---------	---------	-------	------	-----

	金额	占总资产的比重 (%)	金额	占总资产的比重 (%)	占总资产的比重的增减数		动幅度%
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。

6.2 募集资金使用情况

√适用 □不适用

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	/

变更项目情况

□适用 √不适用

6.3 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
北京世茂新世纪百货有限公司	3,000	2010.1.28	尚未盈利
北京同涞房地产开发有限公司	11,700	2010.4.22	尚未盈利

福州世天贸易有限公司	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	50	2010.1.26	13,826
黑龙江通海建材贸易有限公司	500	2010.11.30	尚未盈利
昆山世茂影院管理有限公司	900	2010.9.14	尚未盈利
牡丹江雅商建材贸易有限公司	5,000	2010.2.7	3,363
青岛海茂基础工程有限公司	1670(美元)	2010.11.3	尚未盈利
上海菲慕思商务信息咨询有限公司	5,000	2010.7.16	尚未盈利
上海世茂儿童娱乐设备有限公司	200	2010.7.28	尚未盈利
上海世茂实业投资有限公司	102,000	2010.2.8	尚未盈利
绍兴世茂影院管理有限公司	600	2010.4.8	尚未盈利
绍兴浙通商务咨询服务有限公司	100	2010.3.31	尚未盈利
世茂影院投资发展有限公司	10,000	2010.2.3	尚未盈利
苏州世茂影院管理有限公司	900	2010.9.2	尚未盈利
绥芬河世茂物业管理有限公司	50	2010.1.12	尚未盈利
芜湖世茂百货有限公司	3,000	2010.4.6	尚未盈利
烟台世茂影院管理有限公司	900	2010.9.19	尚未盈利
烟台世茂儿童娱乐设备有限公司	200	2010.12.7	尚未盈利
合计	132600 1670(美元)	/	/

6.4 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

6.5 董事会本次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，本年度末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。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☒适用 ☐不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
本报告期，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 年公司新增开发项目、新开工及后续开发项目较多，	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。

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。
--

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

☐适用 ☒不适用

7.2 出售资产

☐适用 ☒不适用

7.3 重大担保

☒适用 ☐不适用

单位:亿元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	39.40
报告期末对子公司担保余额合计	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	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	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	5
担保总额超过净资产 50%部分的金额	0
上述三项担保金额合计	5

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☐适用 ☒不适用

7.4.2 关联债权债务往来

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
上海世源建材贸易有限公司	0	0	-10,527,356.87	6,259,302.50
牡丹江世拓建材贸易有限公司	0	0	-1,858,355.41	5,302,684.60
北京慧谷臻和建材贸易有限公司	0	0	-2,807,398.00	2,199,800.00
厦门信诚建筑装潢有限公司	0	0	-405,259.34	49,790.66
上海世茂建设有限公司	0	0	-106,400,000.00	232,942,907.62
辉保投资有限公司	0	0	0.00	600,000.00
Perfect Zone International Limited	0	0	0.00	1,860,562.47

苏州世茂置业公司	0	0	-31,520.50	17,759,159.52
牡丹江睿智营销企划有限公司	0	0	0.00	11,078,672.87
嘉兴世茂新城房地产开发有限公司	0	0	0.00	63,150,630.68
世茂房地产控股(BVI)有限公司	0	0	-8,895,662.31	50,944.62
Peak Castle Assets Limited	0	0	0.00	20,932.18
常州世茂房地产有限公司	0	0	0.00	575,371.70
常熟世茂房地产开发有限公司	0	0	-290,774.18	178,335,156.95
芜湖世茂房地产开发有限公司	0	0	0.00	105,659,298.05
上海世茂房地产有限公司	0	0	0.00	5,100,000.00
昆山世茂蝶湖湾开发建设有限公司	0	0	0.00	1,192,689.95
昆山世茂新发展置业有限公司	0	0	60,845.33	11,557,973.62
沈阳世茂新发展置业有限公司	0	0	0.00	15,701,685.25
上海世茂庄园置业有限公司	0	0	0.00	107,371.60
世茂房地产控股有限公司	0	0	0.00	830,238,283.96
峰盈国际有限公司	0	0	0.00	9,649,142.46
绍兴世茂新城房地产有限公司	0	0	-13,385,428.57	268,692,429.67
绍兴世茂置业有限公司	0	0	-1,898,706.56	182,674.94
Prime Master Holding Limited	0	0	22,500,000.00	22,500,000.00
合计	0	0	-123,939,616.41	1,790,767,465.87

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
向特定对象发行股份购买资产时所做承诺	为保证在世茂房地产（0813HK）公开披露对公司有影响的信息时，公司的其他股东能够及时知悉，世茂房地产（0813HK）及其实际控制人许荣茂先生承诺：“在世茂房地产（0813HK）公开披露对世茂股份有影响的信息前，在符合香港联合交易所有限公司证券上市规则的情况下，世茂房地产（0813HK）应及时将该信息告知世茂股份，以使世茂股份能依据其适用之法律、规则尽快披露该信息，及世茂股份股东不晚于世茂房	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。

	地产（0813HK）股东知晓该信息。”	
	世茂房地产（0813HK）和北京世茂承诺协助世茂股份办理“世茂大厦”交付、过户相关手续及相关贷款更名手续，并确保“世茂大厦”所有权人更名事项的合法完成。	全部过户手续已于2009年5月8日完成。
	为避免在发行股份购买资产完成后可能构成的同业竞争，世茂房地产（0813HK）、许荣茂先生和世茂股份承诺将严格遵守三方签署的《不竞争协议》。	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。
	世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司签署《关于调整商标使用费的承诺函》，承诺如下：“在本次向特定对象发行股份购买资产完成后，世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司同意将许可商标由有偿使用调整为无偿使用，即世茂股份及其控股子公司在许可商标的有效期限（包括续展期限）内使用许可商标无须向世茂房地产及辉保投资有限公司支付任何费用。”	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。
	为防止建设规划发生变化对本次交易的作价资产价值造成影响，进而维护上市公司及中小股东的合法权益，世茂股份、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响、障碍和限制。与此同时，具函人愿意对上述地块土地总面积和规划建筑总面积不少于评估说明时的披露数据给予进一步的承诺和保证，并愿意承担因差额（若有）所造成的所有责任和损失赔偿。	常熟世茂项目部分地块已动工，并获发《建筑工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，经批准的建设工程性质为“商业”，因此，不存在与建设规划说明不同的情形。
	为确保向特定对象发行股份购买资产交易完成后世茂股份的业绩水平，进而维护中小股东的合法权益，世茂股份实际控制人许荣茂先生于2008年5月23日签订《关于盈利能力的承诺函》。	鉴于本次发行股份购买资产的股权登记相关事宜在2009年5月13日完成，因此，关于本次交易完成后三年，即2009年、2010年、

		2011 年三年利润承诺，许荣茂先生将待 2011 年公司相应年报出具后履行盈利能力的承诺。
	世茂房地产（0813HK）、世茂 BVI（商业）、北京世茂及世茂企业承诺在中国证监会核准公司发行股份购买资产所涉及要约收购豁免申请前无其他相关持股规定颁布的前提下，将在世茂股份此次向特定对象发行股份结束之日 36 个月内，不会向第三方转让其所拥有的世茂股份的股票。	报告期内，上述各方严格履行相关承诺。
	在公司发行股份购买资产获得中国证监会的批准并实施完成后，世茂房地产（0813HK）承诺向世茂股份董事会推选的董事人数占董事会成员总数的比例不高于 50%，同时，世茂房地产（0813HK）将采取一切合理的措施，促使世茂股份在独立董事占董事会成员人数 1/3 的基础上，再增设独立董事。	报告期内，世茂房地产（0813HK）严格履行相关承诺。

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

☐适用 ☒不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

☒适用 ☐不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	持有数量	期末账面价值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
1	沪市 A 股	600837	海通证券	49,358,984.00	36,081,246	347,823,211.44	100	详见说明
合计				49,358,984.00	/	347,823,211.44	100%	

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。

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

☐适用 ☒不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

☐适用 ☒不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☐适用 ☒不适用

7.9 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

§ 8 监事会报告

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

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

8.4 监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

8.5 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。

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	审计
审计意见	标准无保留意见

9.2 财务报表

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

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、1	4,060,863,433.89	1,907,640,218.86
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、3	877,209,681.79	45,116,041.03
预付款项	五、5	1,682,294,984.86	350,525,512.94
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	五、2	7,200,000.00	650,000.00
其他应收款	五、4	662,097,880.96	545,550,887.57
买入返售金融资产			
存货	五、6	9,641,914,787.61	9,432,037,317.81
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		16,931,580,769.11	12,281,519,978.21
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	五、7	347,823,211.44	692,399,110.74
持有至到期投资			

长期应收款			
长期股权投资	五、9	3,038,900.69	2,499,372.30
投资性房地产	五、10	7,639,300,000.00	2,354,600,000.00
固定资产	五、11	88,061,792.87	41,171,708.85
在建工程	五、12	531,815,014.43	450,079,147.51
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、13	36,647,921.90	18,845,100.79
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、14	15,312,128.05	4,830,616.80
递延所得税资产	五、15	352,021,312.04	133,473,052.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,014,020,281.42	3,697,898,109.54
资产总计		25,945,601,050.53	15,979,418,087.75
流动负债：			
短期借款	五、17	1,916,703,472.00	920,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、18	1,325,956,207.84	938,964,884.15
预收款项	五、19	2,884,597,275.77	1,854,471,792.40
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、20	3,390,439.10	2,472,561.45
应交税费	五、21	250,060,886.31	-90,495,690.43
应付利息	五、22	13,182,369.40	4,738,052.41
应付股利			
其他应付款	五、23	3,249,497,362.93	2,270,876,148.03
应付分保账款			
保险合同准备金			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、24	780,590,000.00	25,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		10,423,978,013.35	5,926,027,748.01
非流动负债：			
长期借款	五、25	4,334,235,533.73	2,546,054,560.77
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、15	1,029,750,703.27	511,921,638.76
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,363,986,237.00	3,057,976,199.53
负债合计		15,787,964,250.35	8,984,003,947.54
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、26	1,170,595,338.00	1,170,595,338.00
资本公积	五、27	5,003,110,200.38	3,845,967,939.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、28	199,580,886.98	189,658,448.24
一般风险准备			
未分配利润	五、29	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		8,241,343,997.70	6,209,665,882.02
少数股东权益		1,916,292,802.48	785,748,258.19
所有者权益合计		10,157,636,800.18	6,995,414,140.21
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

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

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		708,527,523.52	294,741,742.48
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	8,735,961.39	
预付款项		23,050,934.31	1,122,263.44
应收利息			
应收股利		14,000,000.00	65,850,000.00
其他应收款	十一、2	2,306,229,282.52	1,192,071,901.49
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,060,543,701.74	1,553,785,907.41
非流动资产:			
可供出售金融资产		347,823,211.44	692,399,110.74
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	8,232,694,114.83	5,297,027,928.82
投资性房地产		459,300,000.00	316,100,000.00
固定资产		3,735,442.46	2,401,653.08
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,156,085.90	116,412.51
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		33,207,685.62	8,558,868.15
其他非流动资产			

非流动资产合计		9,077,916,540.25	6,316,603,973.30
资产总计		12,138,460,241.99	7,870,389,880.71
流动负债：			
短期借款		400,000,000.00	270,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		109,453.09	9,061,921.79
预收款项		305,450.55	
应付职工薪酬		94,000.42	482,206.16
应交税费		-2,068,235.75	-2,746,210.23
应付利息		3,534,110.32	714,752.42
应付股利			
其他应付款		5,003,552,191.99	1,482,003,339.03
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		5,405,526,970.62	1,759,516,009.17
非流动负债：			
长期借款		1,046,054,560.77	233,054,560.77
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		163,041,187.25	213,871,043.12
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,209,095,748.02	446,925,603.89
负债合计		6,614,622,718.64	2,206,441,613.06
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		1,170,595,338.00	1,170,595,338.00
资本公积		3,835,826,042.73	4,094,257,967.20
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		138,646,959.07	128,724,520.33
一般风险准备			
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
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

合并利润表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,569,397,174.08	1,061,399,398.72
其中：营业收入	五、30	4,569,397,174.08	1,061,399,398.72
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,380,183,530.77	923,087,671.60
其中：营业成本	五、30	2,139,228,777.69	586,968,564.80
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、31	678,976,433.88	114,284,969.63
销售费用	五、32	162,131,559.66	75,261,291.36
管理费用	五、33	232,964,176.06	105,370,762.73
财务费用	五、34	161,408,810.69	44,321,755.94
资产减值损失	五、37	5,473,772.79	-3,119,672.86
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	五、35	252,623,552.29	161,347,515.83
投资收益（损失以“－”号填列）	五、36	10,135,002.13	3,456,544.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-60,471.61	-151,579.97
汇兑收益（损失以“－”号填列）			

三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,451,972,197.73	303,115,787.58
加：营业外收入	五、38	53,847,163.13	13,730,496.61
减：营业外支出	五、39	4,649,045.73	1,130,830.44
其中：非流动资产处置损失		130,715.78	29,441.35
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,501,170,315.13	315,715,453.75
减：所得税费用	五、40	473,962,873.47	93,718,084.30
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,027,207,441.66	221,997,369.45
归属于母公司所有者的净利润		873,925,236.80	206,011,883.88
少数股东损益		153,282,204.86	15,985,485.57
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	十二、2	0.75	0.18
（二）稀释每股收益	十二、3	0.75	0.18
七、其他综合收益	五、42	1,157,708,811.31	688,703,921.22
八、综合收益总额		2,184,916,252.97	910,701,290.67
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
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

母公司利润表
2010 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	33,400,676.75	1,990,862.57
减：营业成本	十一、4	455,396.58	134,394.14
营业税金及附加		1,770,097.86	588,623.95
销售费用		904,763.00	
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
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		140,236,737.93	3,062,887.90
投资收益（损失以“－”号填列）	十一、5	87,156,360.96	11,798,044.63
其中：对联营企业和合营		-60,471.61	-151,579.97

企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		124,956,772.44	-26,449,869.13
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
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		128,986,481.66	-26,472,950.37
减：所得税费用		10,665,301.49	-7,376,157.57
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		118,321,180.17	-19,096,792.80
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-258,431,924.47	446,226,457.08
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

合并现金流量表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,045,586,165.95	2,751,278,157.48
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			

收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、43	1,797,237,712.29	625,412,114.33
经营活动现金流入小计		6,842,823,878.24	3,376,690,271.81
购买商品、接受劳务支付的现金		6,392,605,198.40	2,621,962,113.73
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		108,911,669.38	36,107,914.87
支付的各项税费		646,789,080.89	267,637,908.30
支付其他与经营活动有关的现金	五、43	1,441,759,672.13	1,490,813,201.22
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
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		3,820,536.70	3,608,124.60
处置固定资产、无形		143,378.05	65,409.00

资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,963,914.75	3,673,533.60
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
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			539,183,313.68
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		331,025,610.71	783,365,909.59
投资活动产生的现金流量净额		-327,061,695.96	-779,692,375.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,000,602,635.12	1,124,175,754.46
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
取得借款收到的现金		6,634,384,444.96	3,120,885,090.77
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		7,634,987,080.08	4,245,060,845.23
偿还债务支付的现金		3,093,910,000.00	802,830,530.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		298,531,954.28	145,684,116.40
其中：子公司支付给			

少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、43	10,187,670.50	9,857,112.21
筹资活动现金流出小计		3,402,629,624.78	958,371,758.61
筹资活动产生的现金流量净额		4,232,357,455.30	3,286,689,086.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-4,830,801.75	43,615.62
五、现金及现金等价物净增加额		2,153,223,215.03	1,467,209,459.94
加：期初现金及现金等价物余额		1,907,640,218.86	440,430,758.92
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

母公司现金流量表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		22,379,693.91	1,995,003.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,052,760,669.80	2,794,908,742.47
经营活动现金流入小计		10,075,140,363.71	2,796,903,746.19
购买商品、接受劳务支付的现金		81,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		30,723,308.47	9,996,991.54
支付的各项税费		9,827,236.73	8,407,152.48
支付其他与经营活动有关的现金		7,620,818,447.54	1,804,674,998.98
经营活动现金流出		7,661,449,992.74	1,823,079,143.00

小计			
经营活动产生的现金流量净额		2,413,690,370.97	973,824,603.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		70,000,000.00	190,000,000.00
取得投资收益收到的现金		139,140,041.08	11,949,624.60
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
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		209,140,441.08	202,008,624.60
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
投资支付的现金		3,078,226,657.62	2,084,784,133.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,089,772,650.16	2,101,615,049.88
投资活动产生的现金流量净额		-2,880,632,209.08	-1,899,606,425.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			760,275,754.46
取得借款收到的现金		1,233,000,000.00	503,054,560.77
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入		1,233,000,000.00	1,263,330,315.23

小计			
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
支付其他与筹资活动有关的现金		7,502,173.00	8,439,224.00
筹资活动现金流出小计		352,272,380.85	132,924,746.64
筹资活动产生的现金流量净额		880,727,619.15	1,130,405,568.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		413,785,781.04	204,623,746.50
加：期初现金及现金等价物余额		294,741,742.48	90,117,995.98
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

合并所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,170,595,338.00	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）		1,157,142,261.29			9,922,438.74		864,002,798.06	610,617.59	1,130,544,544.29	3,162,222,659.97
（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		44,067.57							977,262,339.43	977,306,407.00
1. 所有者投入资本									977,262,339.43	977,262,339.43
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		44,067.57								44,067.57
(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										

(七) 其他										
四、本期期末余额	1,170,595,338.00	5,003,110,200.38			199,580,886.98		1,867,400,169.30	657,403.04	1,916,292,802.48	10,157,636,800.18

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	478,355,338.00	202,483,056.82			188,670,472.04		299,223,410.66		348,362,772.62	1,517,095,050.14
加：会计政策变更					987,976.20		8,891,785.81			9,879,762.01
前期差错更正										
其他		2,321,194,901.60					503,620,951.03			2,824,815,852.63
二、本年年初余额	478,355,338.00	2,523,677,958.42			189,658,448.24		811,736,147.50		348,362,772.62	4,351,790,664.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	692,240,000.00	1,322,289,980.67					191,661,223.74	46,785.45	437,385,485.57	2,643,623,475.43

(一) 净利润							206,011,883.88		15,985,485.57	221,997,369.45
(二) 其他综合收益		688,657,135.77						46,785.45		688,703,921.22
上述(一)和(二)小计		688,657,135.77					206,011,883.88	46,785.45	15,985,485.57	910,701,290.67
(三) 所有者投入和减少资本	692,240,000.00	633,632,844.90							421,400,000.00	1,747,272,844.90
1. 所有者投入资本	692,240,000.00	633,632,844.90							421,400,000.00	1,747,272,844.90
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配							-14,350,660.14			-14,350,660.14
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-14,350,660.14			-14,350,660.14
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增										

资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补 亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余 额	1,170,595,338.00	3,845,967,939.09			189,658,448.24		1,003,397,371.24	46,785.45	785,748,258.19	6,995,414,140.21

法定代表人：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 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,170,595,338.00	4,094,257,967.20			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					9,922,438.74		-9,922,438.74	

公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,170,595,338.00	3,835,826,042.73			138,646,959.07		378,769,183.55	5,523,837,523.35

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	478,355,338.00	202,483,056.82			127,736,544.13		294,926,109.25	1,103,501,048.20
加：会计政策变更					987,976.20		8,891,785.81	9,879,762.01
前期差错更正								

其他							
二、本年年初余额	478,355,338.00	202,483,056.82			128,724,520.33		303,817,895.06 1,113,380,810.21
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	692,240,000.00	3,891,774,910.38					-33,447,452.94 4,550,567,457.44
(一)净利润							-19,096,792.80 -19,096,792.80
(二)其他综合收益		446,226,457.08					446,226,457.08
上述(一)和(二)小计		446,226,457.08					-19,096,792.80 427,129,664.28
(三)所有者投入和减少资本	692,240,000.00	3,445,548,453.30					4,137,788,453.30
1. 所有者投入资本	692,240,000.00	3,445,548,453.30					4,137,788,453.30
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四)利润分配							-14,350,660.14 -14,350,660.14
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者(或股东)的分配							-14,350,660.14 -14,350,660.14
4. 其他							
(五)所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							

4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	1,170,595,338.00	4,094,257,967.20			128,724,520.33		270,370,442.12	5,663,948,267.65

法定代表人：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

9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:万元 币种:人民币

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
北京同涞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有限公司	880,603.63	-119,396.37

9.5.1.2 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

单位:万元 币种:人民币

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

9.5.2 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

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。