

上海世茂股份有限公司

2008 年半年度报告

目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、股本变动及股东情况	3
四、董事、监事和高级管理人员	4
五、董事会报告	5
六、重要事项	7
七、财务会计报告	11
八、备查文件目录	63

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) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在大股东占用资金情况。

(五) 公司负责人许荣茂、主管会计工作及会计机构负责人俞峰声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

1、 公司法定中文名称：上海世茂股份有限公司

公司法定中文名称缩写：世茂股份

公司英文名称：ShangHai ShiMao Co.,Ltd

公司英文名称缩写：SMG

2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：世茂股份

公司 A 股代码：600823

3、 公司注册地址：上海市九江路 619 号 23F

公司办公地址：上海市银城中路 68 号时代金融中心 36 楼

邮政编码：200120

公司国际互联网网址：<http://www.shimao.com.cn>

公司电子信箱：600823@shimao.com.cn

4、 公司法定代表人：许荣茂

5、 公司董事会秘书：葛卫东

电话：(021)38611388

传真：(021)38611399

E-mail：600823@shimao.com.cn

联系地址：上海市银城中路 68 号时代金融中心 36 楼

公司证券事务代表：俞峰

电话：(021)38611388

传真：(021)38611399

E-mail：600823@shimao.com.cn

联系地址：上海市银城中路 68 号时代金融中心 36 楼

6、 公司信息披露报纸名称：《上海证券报》

登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.shimao.com.cn>

公司半年度报告备置地点：上海市银城中路 68 号时代金融中心 36 楼

(二) 主要财务数据和指标:

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产	3,139,630,748.47	3,127,649,625.54	0.38
所有者权益(或股东权益)	1,465,308,413.34	1,218,170,880.91	20.29
每股净资产(元)	3.06	2.55	20.00
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业利润	97,668,420.95	65,522,211.27	49.06
利润总额	98,727,087.77	87,018,566.93	13.46
净利润	33,158,131.43	22,694,040.42	46.11
扣除非经常性损益后的净利润	32,138,164.97	15,635,637.90	105.54
基本每股收益(元)	0.069	0.047	46.81
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元)	0.067	0.033	103.03
稀释每股收益(元)	0.069	0.047	46.81
净资产收益率(%)	2.26	2.44	减少0.18个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-262,006,581.66	260,852,424.97	-200.44
每股经营活动产生的现金流量 净额	-0.55	0.55	-200.00

2、非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
除上述各项之外的其他营业外收支净额	1,058,666.82
持有至到期投资收益	986,302.50
非经常性损益的纳税影响数	-641.9
少数股东损益影响数	-1,024,360.96
合计	1,019,966.46

三、股本变动及股东情况

(一) 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。

(二) 股东情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数		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
上海世茂企业发展有限 公司	境内法人	37.00	177,009,474	0	142,582,234	质押109,200,000
国泰君安-建行-香港	其他	4.24	20,287,492	0	0	未知

上海汇丰银行有限公司						
黄浦区国有资产监督管理委员会	国家	3.07	14,684,850	0	0	未知
海通证券股份有限公司	境内法人	2.77	13,244,174	0	0	未知
DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT	境外法人	2.20	10,518,817	-200,000	0	未知
上海申能资产管理有限公司	国有法人	2.11	10,114,041	5,466,445	0	未知
上海国际信托有限公司	国有法人	1.80	8,599,500	0	0	未知
上海浦东国有资产投资管理有限公司	国有法人	1.54	7,371,000	0	0	未知
加拿大丰业银行	境外法人	1.49	7,138,386	0	0	未知
UBS AG	境外法人	1.21	5,778,586	0	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类		
上海世茂企业发展有限公司		34,427,240		人民币普通股		
国泰君安—建行—香港上海汇丰银行有限公司		20,287,492		人民币普通股		
黄浦区国有资产监督管理委员会		14,684,850		人民币普通股		
海通证券股份有限公司		13,244,174		人民币普通股		
DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT		10,518,817		人民币普通股		
上海申能资产管理有限公司		10,114,041		人民币普通股		
上海国际信托有限公司		8,599,500		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		
加拿大丰业银行		7,138,386		人民币普通股		
UBS AG		5,778,586		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动关系的说明		公司未知前 10 名无限售条件流通股股东之间、前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。除同一单位外，公司未知前 10 名无限售条件流通股股东与前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况。				

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.	上海世茂企业发展有限公司	142,582,234	2008年8月22日	23,917,768	
			2009年8月22日	118,664,466	
2.	上海国志房产开发公司	702,000	2007年8月22日		截至报告期末，该股东单位尚未提出股份上市流通申请。

2、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没有发生变更。

四、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

本报告期内，公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内，公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2008 年上半年，国家宏观调控政策的作用逐渐显现，房地产市场观望气氛浓厚，房地产价格呈现震荡整理的局面，房地产调控政策的出台也趋于平缓。根据国家统计局的统计数据，上半年，全国房地产开发市场呈现以下主要特点：

1、房地产开发投资继续保持增长。上半年，全国完成房地产开发投资 13196 亿元，同比增长 33.5%，比去年同期提高 5 个百分点。

2、土地购置面积增速回落，土地开发面积增速加快。上半年，全国房地产开发企业完成土地购置面积 1.86 亿平方米，增长 7.6%，增速比去年同期回落 2.4 个百分点；全国房地产开发企业完成土地开发面积 1.3 亿平方米，同比增长 9.9%，增速比去年同期提高 2.3 个百分点。

3、房屋施工面积、新开工面积和竣工面积增速继续回落。上半年，全国房地产开发施工面积 21.3 亿平方米，同比增长 24.1%，增幅比 1~5 月回落 0.8 个百分点；新开工面积 5.3 亿平方米，同比增长 19.1%，增幅比 1~5 月回落 0.7 个百分点；房屋竣工面积 1.7 亿平方米，增长 13.8%，增幅比 1~5 月回落 4.4 个百分点。

4、商品房销售面积继续下降，销售额降幅有所扩大。上半年，全国商品房销售面积 2.6 亿平方米，同比下降 7.2%；商品房销售额为 10325 亿元，同比下降 3%。

上半年，公司开发楼盘南京世茂滨江新城项目所处区域—南京市 GDP 仍保持两位数增长，房地产开发投资仍然保持较快增长，共完成投资 256.68 亿元，同比增长 31.6%，但该市住宅销售面积和销售额降幅分别高达 38.9%、34.1%。

面对上半年房地产行业投资增长，但销售压力增大，尤其是重点开发楼盘所处区域销售面积和销售额降幅较大的局面，公司通过加大营销力度，加快在建项目开发进度，并积极推动公司主业向商业地产开发和经营转型等措施，取得了良好的经营业绩。

报告期内，公司实现主营业务收入 4.42 亿元，与上年同期相比增加 0.41 亿元，增加幅度为 10.16%；实现净利润 3315.81 万元，与上年同期相比增加 1046.41 万元，增加的幅度为 46.11%。公司报告期前述经营指标与上年同期相比有较大幅度上升的原因为：公司报告期内商品房预售结转销售收入的金额与上年同期相比有较大幅度的上升。具体经营情况综述如下：

(1) 积极推进在建项目开发进度，提高项目管理水平，实现主营业务平稳发展

①报告期内，南京世茂滨江新城项目（一期）在建工程主要为五星级酒店项目及 3 号公寓楼项目。其中，五星级酒店项目主体结构施工已经结束，已经进入内装修和机电施工阶段；3 号公寓楼基础施工已基本结束；已经完工项目中，4 号公寓楼尚有部分商品房在售，1 号、2 号及 5 号公寓楼已基本售罄。

②报告期内，昆山世茂华东商城项目基础施工已经结束，主体结构施工已经完成约 90% 工程量。

③报告期内，已经完工的福建世茂滨江新城项目仅有南滨江商铺及部分车位尚在销售。

(2) 调整发展战略，积极推动公司主业向商业地产开发和经营转型

报告期内，公司制定的向控股股东及其关联方发行股份购买资产方案的报批工作取得积极进展。2008 年 7 月 18 日，上述方案已经获得国家商务部批准及中国证监会“有条件通过”。下半年，上述方案得以实施，将对公司本年度经营业绩产生积极影响。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、分产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						

房产销售	440,228,294.00	247,911,900.58	43.69	10.33	9.29	增加 0.54 个百分点
分产品						
福州世茂外滩花园	22,109,208.00	18,951,421.68	14.28	-76.44	-74.2	减少 7.42 个百分点
南京世茂滨江新城	418,119,086.00	228,960,478.90	45.24	36.47	44.51	减少 3.05 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 0 万元。

2008 年上半年，公司营业收入主要来自于“南京世茂滨江新城”项目；“福州世茂外滩花园”已进入尾盘销售。

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
福州	22,109,208.00	-76.44
南京	418,119,086.00	36.47

备注：因福州世茂外滩花园项目已经结束，故本报告期，公司来自于福州地区项目的营业收入有大幅度下降；本报告期，南京世茂滨江花园项目（一期）有较大数额商品房预售收入结转为销售收入，故南京地区本报告期营业收入与上年相比有较大幅度增加。

3、参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10% 以上的情况）

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重（%）
南京世茂房地产开发有限公司	房地产开发、建设、出售、出租；物业管理；房地产中介。	7,563.96	3,781.98	114.06

备注：本报告期，公司主要利润来源于南京世茂滨江新城项目（一期）。

4、报告期内公司资产构成（财务状况）同比发生重大变动的说明

单位：元 币种：人民币

项目	报告期		上年末		期末比期初占总资产的比重的增减数	报告期末比上年末增减幅度%
	金额	占总资产的比重（%）	金额	占总资产的比重（%）		
总资产	3,139,630,748.47	100.00	3,127,649,625.54	100.00	-	0.38
存货	1,144,695,136.42	36.46	1,240,723,235.39	39.67	-3.21	-7.74
可供出售金融资产	699,514,483.15	22.28	414,208,615.15	13.24	9.04	68.88
在建工程	368,816,217.80	11.75	299,048,065.16	9.56	2.19	23.33
预收款项	479,858.00	0.02	349,856,634.00	11.19	-11.17	-99.86

说明：

- (1) 存货变化的原因：报告期内公司主营房产项目交房结转成本；
- (2) 可供出售金融资产变化的原因：报告期内公司持有的海通证券股票公允价值变动增加；

- (3) 在建工程变化的原因：报告期内公司下属南京世茂外滩新城酒店投入增加；
 (4) 预收款项变化的原因：报告期内商品房销售预收款收入减少。

5、报告期内公司经营成果同比发生重大变化的说明

单位：元 币种：人民币

项目	报告期	上年同期	变动幅度	变化原因
营业利润	97,668,420.95	65,522,211.27	49.06%	商品房结转销售增加

6、报告期内公司现金流量同比发生重大变动的情况说明

单位：元币种：人民币

项目	报告期	上年同期	变动幅度	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	-262,006,581.66	260,852,424.97	-200.44%	报告期公司商品房销售预收款收入减少
投资活动产生的现金流量净额	55,003,717.68	-70,556.00	78058%	报告期公司收回持有至到期投资
筹资活动产生的现金流量净额	27,958,453.89	8,667,425.18	222.57%	上年同期支付少数股东股利

7、公司在经营中出现的问题与困难

当前，国家宏观调控政策的作用逐渐显现，房地产市场观望气氛浓厚，房地产价格呈现震荡整理的局面，房地产调控政策的出台也趋于平缓。但未来，如国家为抑制通胀而出台更为严厉的宏观调控措施，将影响市场信心及抑制需求；其次，随着持续的通胀，建材、人工及机械费用不断上涨，同时动拆迁成本也居高不下，这些因素都将影响公司开发项目的收益。

综上所述，及考虑未来公司主营业务转型为商业地产开发和经营，公司若依然保持市场领先地位及较高的项目开发收益，就必须加强对房地产市场尤其是商业地产市场的研究，开发能够满足市场需求、具有鲜明特色的房地产项目，并需要进一步改善管理及严格控制开发成本。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

1) 牡丹江茂源建材贸易有限公司

本公司出资 100 万元设立牡丹江茂源建材贸易有限公司（以下简称：该公司），并持有该公司 100% 股权。该公司主要经营范围为建筑材料、机电设备、机电材料、家用电器、装饰等。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规的要求，加强信息披露工作，不断完善公司治理结构，规范公司运作。

报告期内，公司在 2007 年上市公司治理专项活动的基础上，认真落实中国证监会和上海证监局的相关要求，继续深入开展完善公司治理的各种工作，充分发挥董事会专业委员会在公司治理中的作用。在编制《公司 2007 年度报告》工作中，董事会审计委员会按照要求对公司 2007 年财务状况进行审计；董事会薪酬与考核委员会也按照要求对公司高级管理人员履职和薪酬情况进行审查。

未来，公司将一如既往地依据中国证监会和上海交易所有关公司治理的规定，并结合公司主业转

型后的经营情况，不断完善公司内部制度，提高公司规范运作意识和治理水平，以促进公司的规范发展。

(二) 重大诉讼仲裁事项

本报告期，公司无重大诉讼、仲裁事项。

(三) 资产交易事项

本报告期，公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(四) 重大关联交易

1、其他重大关联交易

2007 年 11 月 30 日，本公司通过决议，同意公司向本公司实际控制人许荣茂先生控股的世茂房地产控股有限公司(0813HK)(以下简称“世茂房地产(0813HK)”)全资附属公司 Peak Gain International Limited(以下简称“世茂 BVI(商业)”)发行 55,800 万股，购买世茂 BVI(商业)持有的上海世茂新体验置业有限公司、常熟世茂新发展置业有限公司、常州世茂新城房地产开发有限公司、苏州世茂投资发展有限公司、徐州世茂置业有限公司、嘉兴世茂新世纪置业有限公司、昆山世茂房地产开发有限公司、沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司、芜湖世茂新发展置业有限公司等 9 家商业地产公司各 100% 股权；向世茂 BVI(商业)间接全资附属公司北京世茂投资发展有限公司(以下简称“北京世茂”)7,200 万股，购买北京世茂拥有的世茂大厦(原名“华平大厦”)资产；向公司第一大股东上海世茂企业发展有限公司(以下简称“世茂企业”)6,224 万股，世茂企业以 74,999.2 万元现金认购。

2008 年 7 月 18 日，经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会审核，本公司向特定对象发行股份购买资产暨重大资产重组方案已获有条件审核通过。截止目前，公司尚未收到中国证券监督管理委员会的相关正式核准文件。

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

(五) 托管情况

本报告期，公司无托管事项。

(六) 承包情况

本报告期，公司无承包事项。

(七) 租赁情况

本报告期，公司无租赁事项。

(八) 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)						
担保对象名称	发生日期 (协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
—	—	—	—	—	—	—
报告期内担保发生额合计						0
报告期末担保余额合计(A)						0
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计						1.5

报告期末对控股子公司担保余额合计 (B)	2.5
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)	2.5
担保总额占公司净资产的比例	17.06
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)	0
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)	0

公司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申请的金额为人民币 2 亿元, 期限为 8.5 年的项目借款 (公司为该借款提供连带责任保证担保, 期限同借款期限)。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。

公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司以其开发的“南京世茂滨江新城 1#、酒店 2# 土地使用权”为抵押, 向中国民生银行南京分行申请金额为人民币 20,000 万元, 期限为 2 年的项目开发借款 (其中 10,000 万元由本公司提供担保)。截止报告期末, 该借款余额为 10,000 万元, 相关担保尚未结束。

(九) 委托理财情况

1、2007 年 12 月 27 日, 公司第四届董事会第三十五次 (临时) 会议同意公司控股子公司上海世茂湖滨房地产有限公司将 125,000,000.00 元委托招商银行上海市分行进行投资理财。委托理财投资品种是招行点金公司理财稳健计划, 委托期限为 2007 年 12 月 29 日至 2008 年 2 月 4 日。约定收益为年收益率 3.05%。该事项已于 2007 年 12 月 29 日刊登在《上海证券报》上。

2008 年 2 月 5 日, 公司第四届董事会第三十六次 (临时) 会议同意公司控股子公司上海世茂湖滨房地产有限公司将 125,000,000.00 元委托招商银行上海市分行进行投资理财。委托理财投资品种是招行点金公司理财稳健 7683 号计划, 委托期限为 2008 年 2 月 4 日至 2008 年 3 月 4 日。约定收益为年收益率 3.05%, 该事项已于 2008 年 2 月 5 日刊登在《上海证券报》上。

上述委托理财本金已经全部收回, 实际获得的收益为 986,302.50 元。

(十) 其他重大合同

(1) 本公司以位于上海市南京西路的“万象商都”物业以抵押方式作为担保, 向中国民生银行上海分行办理金额为人民币 10,000 万元, 期限为 1 年的借款。截止报告期末, 该抵押担保尚未结束。

(2) 公司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申请的金额为人民币 2 亿元, 期限为 8.5 年的项目借款 (公司为该借款提供连带责任保证担保, 期限同借款期限)。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。

(3) 公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司以其开发的“南京世茂滨江新城 1#、酒店 2# 土地使用权”为抵押, 向中国民生银行南京分行申请金额为人民币 20,000 万元, 期限为 2 年的项目开发借款 (其中 10,000 万元由本公司提供担保)。截止报告期末, 该借款余额为 10,000 万元, 相关抵押担保尚未结束。

(4) 公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司以其开发的“南京世茂滨江新城项目 (一期) 4#楼”为抵押, 向兴业银行南京分行申请金额为人民币 10,000 万元, 期限为 2 年的项目开发借款。截止报告期末, 该借款余额为 1,310 万元, 相关抵押担保尚未结束。

(5) 公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司以其开发的“南京世茂滨江新城项目商办楼房”为抵押, 向中国工商银行南京钟山支行申请金额为人民币 6,000 万元、期限为 1 年半的借款。截止报告期末, 该借款余额为 4,000 万元, 相关抵押担保尚未结束。

(十一) 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

(1) 其他对公司中小股东所作承诺及履行情况：

为避免与控股股东及其关联企业在从事房地产项目开发业务中出现同业竞争，公司与上海世茂企业发展有限公司（以下简称：世茂企业）作出相互承诺。有关该相互承诺的详细内容，请见公司于 2004 年 4 月 20 日在《上海证券报》刊登的公告。

报告期内，公司与世茂企业及其关联企业在前述承诺生效后的各自经营行为均符合该承诺规定。

(十二) 聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任上海上会会计师事务所为公司的境内审计机构。

(十三) 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

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

(十四) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、证券投资情况

单位：元 币种：人民币

序号	证券代码	简称	期末持有数量(股)	初始投资金额	期末账面值	期初账面值	会计核算科目
1	600837	海通证券	40,581,246	55,523,984	699,514,483.15	414,208,615.15	可供出售金融资产
合计			—	55,523,984	699,514,483.15	414,208,615.15	—

上海市都市农商社股份有限公司重大资产出售暨吸收合并海通证券股份有限公司的申请于 2007 年 6 月 7 日获得中国证券监督管理委员会的批准，于 2007 年 7 月 6 日完成合并工商变更登记。公司原持有的海通证券股份有限公司股权按照 1 股折算 0.347 股的比例换股。截至 2008 年 6 月 30 日，公司持有海通证券股份有限公司限售流通股 40581246.00 股。上述股权将于 2008 年 12 月 29 日解除限售。

(十五) 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
公司关于非公开发行股票暨发行股份买资产事宜进展公告	《上海证券报》第 A15 版	2008 年 1 月 28 日	www.sse.com.cn
公司 2007 年度报告摘要	《上海证券报》第 D38、39 版	2008 年 2 月 5 日	www.sse.com.cn
公司第四届董事会第三十六次会议决议公告	《上海证券报》第 D38 版	2008 年 2 月 5 日	www.sse.com.cn
公司第四届监事会第十八次会议决议公告	《上海证券报》第 D38 版	2008 年 2 月 5 日	www.sse.com.cn
公司关于非公开发行股票暨发行股份购买资产事宜进展公告	《上海证券报》第 D21 版	2008 年 3 月 13 日	www.sse.com.cn
公司 2008 年第一季度报告摘要	《上海证券报》第 D23 版	2008 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
公司第四届董事会第三十八次会议决议公告	《上海证券报》第 19 版	2008 年 6 月 7 日	www.sse.com.cn
2007 年度（第十五次）股	《上海证券报》第 19 版	2008 年 6 月 7 日	www.sse.com.cn

东大会通知			
公司关于办公地址变更的公告	《上海证券报》第 31 版	2008 年 6 月 21 日	www.sse.com.cn
2007 年度（第十五次）股东大会决议公告	《上海证券报》第 D24 版	2008 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn
公司第四届董事会第三十九次会议决议公告	《上海证券报》第 D24 版	2008 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn
公司借款及对外担保公告	《上海证券报》第 D24 版	2008 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn

七、财务会计报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

编制单位：上海世茂股份有限公司

单位：元 币种：人民币
报告截止日：2008 年 06 月 30 日

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	7、（一）	611,542,940.97	790,593,069.85
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	7、（二）	24,897,926.98	21,202,402.69
预付款项	7、（三）	42,172,109.77	36,266,809.77
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			1,558,000.00
应收股利		2,029,062.30	
其他应收款	7、（四）	12,190,912.26	9,378,791.68
买入返售金融资产			
存货	7、（五）	1,144,695,136.42	1,240,723,235.39
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,837,528,088.70	2,099,722,309.38
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	7、（六）	699,514,483.15	414,208,615.15
持有至到期投资	7、（七）		125,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	7、（八）	190,715.61	171,937.31
投资性房地产	7、（九）	14,408,701.25	14,901,559.07
固定资产	7、（十）	99,763,024.05	103,356,234.35
在建工程	7、（十一）	368,816,217.80	299,048,065.16
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	7、(十二)	24,661,590.73	25,040,687.51
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	7、(十三)	94,747,927.18	46,200,217.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,302,102,659.77	1,027,927,316.16
资产总计		3,139,630,748.47	3,127,649,625.54
流动负债：			
短期借款	7、(十四)	100,000,000.00	200,000,000.00
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	7、(十五)	426,380,121.51	482,298,401.70
预收款项	7、(十六)	479,858.00	349,856,634.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	7、(十七)	2,413,106.43	2,866,991.87
应交税费	7、(十八)	-17,091,850.14	-22,697,640.99
应付利息		302,662.50	
应付股利			28,975,000.00
其他应付款	7、(十九)	284,553,838.88	263,972,252.57
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	7、(二十)	153,100,000.00	63,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		950,137,737.18	1,368,371,639.15
非流动负债：			
长期借款	7、(二十一)	150,000,000.00	100,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	7、(二十二)	3,518,750.00	7,316,189.08
递延所得税负债	7、(二十三)	160,997,624.79	89,671,157.79
其他非流动负债			
非流动负债合计		314,516,374.79	196,987,346.87
负债合计		1,264,654,111.97	1,565,358,986.02
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	7、(二十四)	478,355,338.00	478,355,338.00
资本公积	7、(二十五)	503,030,990.39	289,051,589.39

减：库存股			
盈余公积	7、(二十六)	180,346,575.68	180,346,575.68
一般风险准备			
未分配利润	7、(二十七)	303,575,509.27	270,417,377.84
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,465,308,413.34	1,218,170,880.91
少数股东权益		409,668,223.16	344,119,758.61
所有者权益合计		1,874,976,636.50	1,562,290,639.52
负债和所有者总计		3,139,630,748.47	3,127,649,625.54

法定代表人：许荣茂 主管会计工作负责人：俞峰 会计机构负责人：俞峰

母公司资产负债表

编制单位：上海世茂股份有限公司

单位：元 币种：人民币
报告截止日：2008年06月30日

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		115,852,664.84	139,070,339.23
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	8、(一)	180,929.50	180,929.50
预付款项			
应收利息		313,500.00	313,500.00
应收股利		2,029,062.30	168,975,000.00
其他应收款	8、(二)	115,616,550.28	5,481,530.96
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		233,992,706.92	314,021,299.69
非流动资产：			
可供出售金融资产		699,514,483.15	414,208,615.15
持有至到期投资		150,000,000.00	150,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	8、(三)	431,163,215.61	401,169,437.31
投资性房地产		14,408,701.25	14,901,559.07
固定资产		65,824,396.04	67,936,475.23
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		6,043,202.47	6,148,948.79
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		152,372.99	152,372.99

其他非流动资产			
非流动资产合计		1,367,106,371.51	1,054,517,408.54
资产总计		1,601,099,078.43	1,368,538,708.23
流动负债：			
短期借款		100,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		118,853.09	118,853.09
预收款项			
应付职工薪酬		1,615,705.55	1,720,419.69
应交税费		-3,262,232.41	5,504,723.96
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,748,072.14	40,775,169.60
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		100,220,398.37	148,119,166.34
非流动负债：			
长期借款			
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		160,997,624.79	89,671,157.79
其他非流动负债			
非流动负债合计		160,997,624.79	89,671,157.79
负债合计		261,218,023.16	237,790,324.13
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		478,355,338.00	478,355,338.00
资本公积		503,030,990.39	289,051,589.39
减：库存股			
盈余公积		119,412,647.77	119,412,647.77
未分配利润		239,082,079.11	243,928,808.94
所有者权益（或股东权益）合计		1,339,881,055.27	1,130,748,384.10
负债和所有者（或股东权益）合计		1,601,099,078.43	1,368,538,708.23

法定代表人：许荣茂 主管会计工作负责人：俞峰 会计机构负责人：俞峰

合并利润表

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	本期金额	上期金额
一、营业总收入	7、(二十八)	442,228,177.81	401,448,661.62
其中:营业收入	7、(二十八)	442,228,177.81	401,448,661.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		347,593,899.96	335,946,918.98
其中:营业成本	7、(二十八)	249,326,122.74	228,156,873.94
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		35,102,829.89	29,684,706.92
销售费用		18,926,297.50	19,374,914.30
管理费用		24,328,006.43	19,552,311.27
财务费用		21,064,755.58	26,808,597.39
资产减值损失	7、(二十九)	-1,154,112.18	12,369,515.16
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	7、(三十)	3,034,143.10	20,468.63
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		18,778.30	20,468.63
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		97,668,420.95	65,522,211.27
加:营业外收入	7、(三十一)	54,508.20	22,336,386.30
减:营业外支出	7、(三十二)	-1,004,158.62	840,030.64
其中:非流动资产处置净损失			76,568.08
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		98,727,087.77	87,018,566.93
减:所得税费用	7、(三十三)	28,995,491.79	36,593,798.01
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		69,731,595.98	50,424,768.92
归属于母公司所有者的净利润		33,158,131.43	22,694,040.42
少数股东损益		36,573,464.55	27,730,728.50
六、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.069	0.047
(二)稀释每股收益(元/股)		0.069	0.047

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0元。

法定代表人:许荣茂 主管会计工作负责人:俞峰 会计机构负责人:俞峰

母公司利润表

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	本期金额	上期金额
一、营业收入	8、(四)	1,382,544.81	1,789,958.30
减:营业成本	8、(四)	713,409.06	729,689.41
营业税金及附加		362,892.50	99,080.42
销售费用		150,000.00	150,000.00
管理费用		10,578,154.32	6,048,312.11
财务费用		1,638,717.53	3,502,552.68
资产减值损失		45,926.24	326,027.11
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	8、(五)	7,263,340.60	7,414,218.63
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			20,468.63
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		-4,843,214.24	-1,651,484.80
加:营业外收入		52,608.20	
减:营业外支出		56,123.79	76,568.08
其中:非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-4,846,729.83	-1,728,052.88
减:所得税费用			-403,584.61
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-4,846,729.83	-1,324,468.27

法定代表人:许荣茂 主管会计工作负责人:俞峰 会计机构负责人:俞峰

合并现金流量表

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	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		91,342,167.04	574,252,961.34
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		17,266,796.59	365,804,724.44
经营活动现金流入小计		108,608,963.63	940,057,685.78
购买商品、接受劳务支付的现金		184,117,166.45	336,330,454.68
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		7,579,017.04	6,183,155.57
支付的各项税费		109,793,098.02	241,117,157.35
支付其他与经营活动有关的现金	7、 (三 十 四)	69,126,263.78	95,574,493.21
经营活动现金流出小计		370,615,545.29	679,205,260.81
经营活动产生的现金流量净额		-262,006,581.66	260,852,424.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		125,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		986,302.50	
处置固定资产、无形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		125,986,302.50	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		70,982,584.82	70,556.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		70,982,584.82	70,556.00
投资活动产生的现金流量净额		55,003,717.68	-70,556.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		250,000,000.00	488,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		250,000,000.00	488,000,000.00
偿还债务支付的现金		210,000,000.00	366,760,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		12,041,546.11	112,572,574.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		222,041,546.11	479,332,574.82
筹资活动产生的现金流量净额		27,958,453.89	8,667,425.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-5,718.79	-7,799.95
五、现金及现金等价物净增加额		-179,050,128.88	269,441,494.20
加：期初现金及现金等价物余额		790,593,069.85	578,189,388.21
六、期末现金及现金等价物余额		611,542,940.97	847,630,882.41

法定代表人：许荣茂 主管会计工作负责人：俞峰 会计机构负责人：俞峰

母公司现金流量表

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	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		1,382,544.81	1,178,750.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		45,350,809.58	65,644,116.47
经营活动现金流入小计		46,733,354.39	66,822,866.47
购买商品、接受劳务支付的现金		220,551.24	203,564.00
支付给职工以及为职工支付的现金		1,903,417.52	918,272.16
支付的各项税费		4,795,651.10	184,157.13
支付其他与经营活动有关的现金		204,055,308.91	116,503,555.91
经营活动现金流出小计		210,974,928.77	117,809,549.20
经营活动产生的现金流量净额		-164,241,574.38	-50,986,682.73
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		145,215,500.00	7,393,750.00
处置固定资产、无形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		145,215,500.00	7,393,750.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		331,050.01	
投资支付的现金		1,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,331,050.01	
投资活动产生的现金流量净额		143,884,449.99	7,393,750.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		100,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		100,000,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	125,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,860,550.00	3,585,450.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		102,860,550.00	128,585,450.00
筹资活动产生的现金流量净额		-2,860,550.00	-28,585,450.00
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		-23,217,674.39	-72,178,382.73
加: 期初现金及现金等价物余额		139,070,339.23	128,525,450.34
六、期末现金及现金等价物余额		115,852,664.84	56,347,067.61

法定代表人:许荣茂 主管会计工作负责人:俞峰 会计机构负责人:俞峰

合并所有者权益变动表

编制单位:上海世茂股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	478,355,338.00	289,051,589.39		180,346,575.68		270,417,377.84		344,119,758.61	1,562,290,639.52	
加:会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年初余额	478,355,338.00	289,051,589.39		180,346,575.68		270,417,377.84		344,119,758.61	1,562,290,639.52	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		213,979,401.00				33,158,131.43		65,548,464.55	312,685,996.98	
(一)净利润						33,158,131.43		36,573,464.55	69,731,595.98	
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		213,979,401.00							213,979,401.00	
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		213,979,401.00							213,979,401.00	
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响										
3. 与计入所有者权益项目相关的所										

得税影响									
4. 其他									
上述 (一)和 (二)小计		213,979,401.00				33,158,131.43		36,573,464.55	283,710,996.98
(三)所有者投入和减少资本								28,975,000.00	28,975,000.00
1. 所有者投入资本								28,975,000.00	28,975,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分配									
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									
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									
四、本期期末余额	478,355,338.00	503,030,990.39		180,346,575.68		303,575,509.27		409,668,223.16	1,874,976,636.50

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	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	20,038,116.03		181,017,383.51		226,896,840.58		399,382,714.72	1,305,690,392.84
加:会计政策变更				63,262.38		328,868.34		278,300.45	670,431.17
前期差错更正									
二、本年年初余额	478,355,338.00	20,038,116.03		181,080,645.89		227,225,708.92		399,661,015.17	1,306,360,824.01
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						22,694,040.42		-101,244,271.50	-78,550,231.08
(一)净利润						22,694,040.42		27,730,728.50	50,424,768.92
(二)直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									

4. 其他									
上述 (一)和 (二)小 计						22,694,040.42		27,730,728.50	50,424,768.92
(三)所 有者投 入和减 少资本									
1. 所有 者投入 资本									
2. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额									
3. 其他									
(四)利 润分配								128,975,000.00	128,975,000.00
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								128,975,000.00	128,975,000.00
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									
四、本期 期末余 额	478,355,338.00	20,038,116.03		181,080,645.89		249,919,749.34		298,416,743.67	1,227,810,592.93

法定代表人：许荣茂 主管会计工作负责人：俞峰 会计机构负责人：俞峰

母公司所有者权益变动表

编制单位:上海世茂股份有限公司

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	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	478,355,338.00	289,051,589.39		119,412,647.77	243,928,808.94	1,130,748,384.10
加:会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	478,355,338.00	289,051,589.39		119,412,647.77	243,928,808.94	1,130,748,384.10
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		213,979,401.00			-4,846,729.83	209,132,671.17
(一)净利润					-4,846,729.83	-4,846,729.83
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		213,979,401.00				213,979,401.00
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		213,979,401.00				213,979,401.00
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4.其他						
上述(一)和(二)小计		213,979,401.00			-4,846,729.83	209,132,671.17
(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						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 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						
四、本期期末余额	478,355,338.00	503,030,990.39		119,412,647.77	239,082,079.11	1,339,881,055.27

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	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	478,355,338.00	20,038,116.03		123,335,745.55	311,344,387.55	933,073,587.13
加:会计政策变更				52,024.37	340,106.35	392,130.72
前期差错更正						
二、本年初余额	478,355,338.00	20,038,116.03		123,387,769.92	311,684,493.90	933,465,717.85
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-1,324,468.27	-1,324,468.27
(一)净利润					-1,324,468.27	-1,324,468.27
(二)直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					-1,324,468.27	-1,324,468.27
(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						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 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						
四、本期期末余额	478,355,338.00	20,038,116.03		123,387,769.92	310,360,025.63	932,141,249.58

法定代表人：许荣茂 主管会计工作负责人：俞峰 会计机构负责人：俞峰

（二）会计报表附注

一、公司的基本情况

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”)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 年上海世茂企业发展有限公司协议受让第二大股东北京中兴瑞泰投资发展有限公司公司非流通股 4,500 万股，通过上海证券交易所系统增持了公司流通股 11,313,638 股。

2007 年上海世茂企业发展有限公司通过上海证券交易所系统出售流通股 3,066,892.00 股，本次股份减持以后上海世茂企业发展有限公司仍为公司的第一大股东。

公司法定代表人：许荣茂，注册资本 478,355,338.00 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，公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，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，饮料，食品，计算机硬件、软件和网络系统开发集成以及其他高新技术产业、货物进出口及技术进出口。

二、公司遵循企业会计准则的声明

公司财务报表系按财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南、《企业会计准则解释第 1 号》以及其他补充规定等的要求编制，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

三、重要会计政策和会计估计

1、财务报表的编制基础

以持续经营为财务报表的编制基础

2、会计年度

会计期间分为年度和中期。中期是指短于一个完整的会计年度的报告期间。公司会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、记账本位币

人民币元。

4、记账基础及计量属性

以权责发生制为记账基础。

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，

5、现金等价物

是指持有的期限短、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。

6、外币交易折算

(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。

7、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。

8、金融工具

(1) 金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 持有至到期投资

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，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，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，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。

(6) 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，根据实际利率计算。实际利率在取得贷款时确定，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，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，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，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。

(7) 可供出售金融资产

可供出售金融资产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，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，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，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，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。

(8) 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。

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。

(9) 金融资产减值损失的计量

① 应收款项的坏账准备计提方法：

1) 应收账款及其他应收款坏账准备

对于应收账款及其他应收款,在资产负债表日对其中单项金额重大的应收款项进行减值损失的测试,对于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,计提减值准备。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,计提比例如下:

<u>账龄</u>	<u>计提比例(估计坏账率)</u>
1年以内(含1年)	0.5%
1-2年(含2年)	10%
2-3年(含3年)	20%
3-4年(含4年)	30%
4-5年(含5年)	40%
5年以上	80%

2) 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。

② 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。

③ 如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,认定该可供出售金融资产已发生减值,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) 金融工具公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定其公允价值。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。

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。

9、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

1) 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。

2) 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) 存货跌价准备确认标准：期末由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，应提取存货跌价准备。

存货跌价准备计提方法：期末采用单项比较法按成本高于可变现净值差额计提存货跌价准备。

10、长期股权投资

(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，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生

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

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

① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；

③ 为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入长期股权投资的初始投资成本；

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本；

(3) 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，其差额计入当期损益。

(4) 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，按照下列方法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。

(5) 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。投资企业确认投资收益，仅限于

被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(6) 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。

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。

(7) 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。

11、投资性房地产，

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。投资性房地产按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

对投资性房地产按直线法并按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧或摊销率
房屋及建筑物	25 年	5%	3.8%

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。

12、固定资产及折旧

(1) 固定资产，是指同时具有下列特征的有形资产：

- ① 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- ② 使用寿命超过一个会计年度。

(2) 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。

(3) 各类固定资产采用直线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
房屋建筑物	20年-40年	0%-10%	2.5%-4.50%
家具用具	4-5年	5%	19.00-23.75%
运输设备及电子设备	4-8年	5%	11.88-23.75%
其他设备	5-6年	5%	15.83-19.00%
固定资产装修	5年	0%	20.00%

(4) 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) 如存在闲置固定资产应说明其认定标准、折旧方法。认定融资租赁的依据，融资租入固定资产的计价方法、折旧方法。

13、在建工程

(1) 核算工程在建造中实际发生的全部支出包括公司自行建造固定资产发生的支出，由在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出，并于达到预定可使用状态时转入固定资产。

(2) 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。

14、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，在使用寿命内直线法摊销。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。

(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) 采用直线法在计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

<u>项目</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) 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、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。

16、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：

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在劳务完成时确认营业收入的实现；在不同的会计年度开始和完成的劳务，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。

17、所得税

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。

递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。适用税率是指按照税法规定，在暂时性差异预计转回期间执行的税率。

18、合并财务报表

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，有证据表明公司不能控制被投资单位的除外。

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。

四、重大会计政策和重大会计估计变更以及重大前期差错更正的说明

1、重大会计政策变更

本期无重大会计政策变更

2、重大会计估计变更

本期无重大会计估计变更

3、重大前期差错更正

本期无重大会计差错更正

五、主要税项

流转税：增值税税率 17%。

营业税税率 5%。

企业所得税：公司及其他下属子公司执行 25%的企业所得税税率。

本期内企业所得税税率、税率优惠政策较上期无重大变化。

六、合并报表子公司

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	母公司期末投资额	合并所占权益比例	同一控制的实际控制人
1、通过同一控制下的企业合并取得的子公司：							
得的子公司：							
上海世茂湖滨房地产有限公司	上海市	房地产开发	14,899.5 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。	74,497,500.00	50%	许荣茂
2、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司：							
无							
3、通过其他方法取得的子公司：							
福建世茂投资发展有限公司	福建省厦门市	房地产开发	2 亿元	房产开发与经营、管理、租赁；室内装饰	100,000,000.00	50%	-

南京世茂房地产开发有限公司	江苏省 南京市	房地产 开发	3.28 亿元	房地产开发、建设、出售、出租；物业管理；房地产中介。(以上经营范围凡涉及行政许可的，经批准后方可经营)	78,975,000.00	50%	-
上海世浦建材有限公司	上海市	建材销售	1 亿元	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)	100,000,000.00	100%	-
昆山世茂华东商城开发有限公司	江苏省 昆山市	房地产 开发	1.5 亿元	商业房地产开发建设、销售	76,500,000.00	100%	-
牡丹江茂源建材贸易有限公司	牡丹江 市	建材销售	0.01 亿元	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)	1,000,000.00	100%	-

七、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	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
现金						
人民币			209,860.30			168,703.91
小计			<u>209,860.30</u>			<u>168,703.91</u>
银行存款						
人民币			609,129,262.69			790,197,332.24
美元	-	6.8591	-	4,417.72	7.3046	32,269.68
港币	99,978.79	0.8792	87,901.35	99,978.79	0.9364	93,620.14
小计			<u>609,217,164.04</u>			<u>790,323,222.06</u>
其他货币资金						
人民币			2,115,916.63			101,143.88
小计			<u>2,115,916.63</u>			<u>101,143.88</u>
合计			<u>611,542,940.97</u>			<u>790,593,069.85</u>

2、应收账款

(1) 账面金额

账龄	期末余额					
	金额(原发生数)	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例	
1 年以内	24,841,203.50	96.49%	124,206.02	24,716,997.48	0.5%	
5 年以上	<u>904,647.50</u>	<u>3.51%</u>	<u>723,718.00</u>	<u>180,929.50</u>	80%	
合计	<u>25,745,851.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>847,924.02</u>	<u>24,897,926.98</u>		

账龄			期初余额		
	金额(原发生数)	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1 年以内	21,127,108.73	95.89%	105,635.54	21,021,473.19	0.5%
5 年以上	<u>904,647.50</u>	<u>4.11%</u>	<u>723,718.00</u>	<u>180,929.50</u>	80%
合计	<u>22,031,756.23</u>	<u>100.00%</u>	<u>829,353.54</u>	<u>21,202,402.69</u>	

(2) 应收账款中无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 应收账款项目前五名欠款户的金额合计及占应收账款总额比例如下：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内(含 1 年)	15,550,124.00	60.40%	6,790,671.00	30.82%
5 年以上	=	=	=	=
合计	<u>15,550,124.00</u>	<u>60.40%</u>	<u>6,790,671.00</u>	<u>30.82%</u>

(4) 将应收账款按重要性分类

类别	期末余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项*	904,647.50	3.51%	723,718.00	180,929.50
其他不重大款项	<u>24,841,203.50</u>	<u>96.49%</u>	<u>124,206.02</u>	<u>24,716,997.48</u>
合计	<u>25,745,851.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>847,924.02</u>	<u>24,897,926.98</u>

类别	期初余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项*	904,647.50	4.11%	723,718.00	180,929.50
其他不重大款项	<u>21,127,108.73</u>	<u>95.89%</u>	<u>105,635.54</u>	<u>21,021,473.19</u>
合计	<u>22,031,756.23</u>	<u>100.00%</u>	<u>829,353.54</u>	<u>21,202,402.69</u>

*：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项组合的依据为账龄超过 3 年。

3、 预付款项

(1) 账面价值

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	比例	余额	比例
1 年以内	6,470,600.00	15.34%	35,701,509.77	98.44%
1-2 年	<u>35,701,509.77</u>	<u>84.66%</u>	<u>565,300.00</u>	<u>1.56%</u>
合计	<u>42,172,109.77</u>	<u>100.00%</u>	<u>36,266,809.77</u>	<u>100.00%</u>

(2) 金额较大的预付账款

项目	2008-6-30
南京世茂滨江新城二期工程土地款	35,701,509.77

(3) 期末无预付持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项

4、 其他应收款

(1) 账面价值

账龄	期末余额				
	金额	比例	坏账准备	净值	坏账准备计提比例
1 年以内(含 1 年)	8,802,480.13	64.95%	44,012.39	8,758,467.74	0.50%
1-2 年(含 2 年)	1,107,194.64	8.17%	110,719.47	996,475.17	10%
2-3 年(含 3 年)	2,166,182.58	15.99%	433,236.52	1,732,946.06	20%
3-4 年(含 4 年)	815,875.16	6.02%	244,762.55	571,112.61	30%
4-5 年(含 5 年)	-	-	-	-	40%
5 年以上	<u>659,553.38</u>	<u>4.87%</u>	<u>527,642.70</u>	<u>131,910.68</u>	<u>80%</u>
合计	<u>13,551,285.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,360,373.63</u>	<u>12,190,912.26</u>	

账龄	期初余额				
	金额	比例	坏账准备	净值	坏账准备计提比例
1 年以内(含 1 年)	4,797,242.69	44.08%	23,986.21	4,773,256.48	0.50%
1-2 年(含 2 年)	2,140,062.36	19.67%	214,006.25	1,926,056.11	10%
2-3 年(含 3 年)	2,485,954.38	22.84%	497,190.88	1,988,763.50	20%
3-4 年(含 4 年)	793,838.16	7.30%	238,151.45	555,686.71	30%
4-5 年(含 5 年)	5,197.00	0.05%	2,078.80	3,118.20	40%
5 年以上	<u>659,553.38</u>	<u>6.06%</u>	<u>527,642.70</u>	<u>131,910.68</u>	<u>80%</u>
合计	<u>10,881,847.97</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,503,056.29</u>	<u>9,378,791.68</u>	

(2) 本年度无全额计提坏账准备或计提坏账准备比例较大的其他应收款。

(3) 其他应收款中无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 其他应收款前五名欠款户的金额合计及占其他应收款总额比例如下:

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内(含 1 年)	6,981,480.18	51.53%	1,407,752.04	12.94%
1-2 年(含 2 年)	844,875.81	6.23%	164,295.00	1.51%
2-3 年(含 3 年)	350,000.00	2.58%	2,132,402.28	19.60%
3-4 年(含 4 年)	-	-	389,004.31	3.57%
5 年以上	-	-	542,053.38	4.98%
合计	<u>8,176,355.99</u>	<u>60.34%</u>	<u>4,635,507.01</u>	<u>42.60%</u>

(5) 金额较大的其他应收款

公司名称	期末余额	账龄	性质
上海市第一建筑有限公司	4,267,734.72	1 年以内	工程垫付款
第一太平戴维斯物业顾问有限公司	1,292,195.46	1 年以内,1-2 年	代垫费用
南京市墙体革新与节能办公室	1,038,950.00	1 年以内	可退回的新型墙体
戴德梁行房地产咨询上海有限公司	975,475.81	1 年以内,1-2 年	代垫费用
南京供电局城北供电公司	602,000.00	1-2 年,2-3 年	工程押金
合计	<u>8,176,355.99</u>		

(6) 将其他应收款按重要性分类

类别	期末余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项*	1,475,428.54	10.89%	772,405.25	703,023.29
其他不重大款项	<u>12,075,857.35</u>	<u>89.11%</u>	<u>587,968.38</u>	<u>11,487,888.97</u>
合计	<u>13,551,285.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,360,373.63</u>	<u>12,190,912.26</u>

类别	期初余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项*	1,458,588.54	13.40%	767,872.95	690,715.59
其他不重大款项	<u>9,423,259.43</u>	<u>86.60%</u>	<u>735,183.34</u>	<u>8,688,076.09</u>
合计	<u>10,881,847.97</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,503,056.29</u>	<u>9,378,791.68</u>

*: 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项组合的依据为账龄超过 3 年。

5、 存货

(1) 账面价值

项目	期末余额		
	金额	跌价准备	净值
开发成本	760,454,984.29	-	760,454,984.29
开发产品	364,918,441.43	8,010,000.00	356,908,441.43
出租开发产品	<u>27,331,710.70</u>	=	<u>27,331,710.70</u>
合计	<u>1,152,705,136.42</u>	<u>8,010,000.00</u>	<u>1,144,695,136.42</u>

本期按照可收回金额计提开发产品跌价准备

项目	期初余额		
	金额	跌价准备	净值
开发成本	623,424,694.38	-	623,424,694.38
开发产品	601,096,454.73	9,040,000.00	592,056,454.73
出租开发产品	<u>25,242,086.28</u>	=	<u>25,242,086.28</u>
合计	<u>1,249,763,235.39</u>	<u>9,040,000.00</u>	<u>1,240,723,235.39</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 3、4 号楼	2004 年 3 月	2007 年部分竣工	20 亿	583,610,587.24	494,163,275.83
世茂昆山华东商城	2007 年 1 月	2009 年 1 月	2.2 亿	<u>176,844,397.05</u>	<u>129,261,418.55</u>
合计				<u>760,454,984.29</u>	<u>623,424,694.38</u>

②开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期转入出租开发产品	本期销售	期末余额
世茂湖滨花园地下车库	2004 年	74,307,602.06	-	2,790,437.52	784,257.48	70,732,907.06
南京世茂滨江新城一期 1、2、5 号楼	2006 年	406,909,132.80	-	-	206,877,531.41	200,031,601.39
福州世茂外滩花园	2005-2006 年	<u>119,879,719.87</u>	=	=	<u>25,725,786.89</u>	<u>94,153,932.98</u>
合计		<u>601,096,454.73</u>	=	<u>2,790,437.52</u>	<u>233,387,575.78</u>	<u>364,918,441.43</u>

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	28,032,523.80	25,242,086.28	2,790,437.52	700,813.10		27,331,710.70

④存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提	本期转回	期末余额
开发成本跌价准备	-	-	-	-
开发产品跌价准备	9,040,000.00		1,030,000.00	8,010,000.00
出租开发产品跌价准备	=	=	=	=
合计	<u>9,040,000.00</u>	=	<u>1,030,000.00</u>	<u>8,010,000.00</u>

(2)期末抵押、担保的存货情形如下:

被抵押的存货项目	被抵押存货期末账面价值	抵押目的
南京世茂滨江新城一期 4#楼	106,836,070.02	1 年内到期长期借款 1,310.00 万
商业地块土地使用权	131,285,197.25	1 年内到期长期借款 10,000.00 万
昆山世茂华东商城项目土地使用权	65,800,000.00	长期借款 15,000.00 万

6、可供出售金融资产

项目	期末余额			期初余额		
	成本	公允价值变动	公允价值	成本	公允价值变动	公允价值
处于限售期的上市公司股票(海通证券股份有限公司)	55,523,984.00	643,990,499.15	699,514,483.15	55,523,984.00	358,684,631.15	414,208,615.15

7、持有至到期投资

项目	期初余额				
	本金	份数	起始日	到期日	年收益率
招行点金公司理财稳健 7683 号计划	125,000,000.00	125,000,000.00	2007-12-29	2008-2-4	3.15%

8、长期股权投资

(1) 账面价值

项目	期末余额			期初余额		
	期末余额	减值准备	账面价值	期初余额	减值准备	账面价值
合营企业	-	-	-	-	-	-
联营企业	190,715.61	-	190,715.61	171,937.31	-	171,937.31
其他股权投资	<u>420,000.00</u>	<u>420,000.00</u>	=	<u>420,000.00</u>	<u>420,000.00</u>	=
合计	<u>610,715.61</u>	<u>420,000.00</u>	<u>190,715.61</u>	<u>591,937.31</u>	<u>420,000.00</u>	<u>171,937.31</u>

(2) 合营企业、联营企业及其他股权投资

① 基本情况

<u>被投资单位名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>本企业持股比例</u>	<u>本企业在被投资单位表决权比例</u>
联营企业				
上海意达电子商务有限公司	上海	IT 业	30%	30%
其他股权投资				
上海黄浦经济发展总公司	上海	(已歇业)	-	-
上海虹口百达城商行	上海	(已歇业)	-	-

②主要财务信息

<u>被投资单位名称</u>	<u>2008-6-30 净资产总额</u>	<u>2008 年 1-6 月营业收入总额</u>	<u>2008 年 1-6 月净利润</u>
联营企业			
上海意达电子商务有限公司	788,979.22	56,457.42	62,594.33
其他股权投资			
上海黄浦经济发展总公司	(已歇业)		
上海虹口百达城商行	(已歇业)		

(3) 长期股权投资权益法

①本期变动

<u>被投资单位名称</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加投资</u>	<u>本期减少投资</u>	<u>本期被投资单位权益增减额</u>	<u>本期分得现金红利</u>	<u>期末余额</u>	<u>当期未确认的投资损失金额</u>
联营企业—上海意达电子商务有限公司	171,937.31	-	-	18,778.30	-	190,715.61	-

②累计变动

<u>被投资单位名称</u>	<u>初始投资成本</u>	<u>累计追加投资额</u>	<u>累计减少投资额</u>	<u>被投资单位权益累计增减额</u>	<u>期末余额</u>	<u>累积未确认的投资损失金额</u>
联营企业—上海意达电子商务有限公司	1,200,000.00	-	-	-1,009,284.39	190,715.61	

(4) 长期股权投资减值准备

<u>被投资单位</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期计提</u>	<u>本期转回</u>	<u>期末余额</u>	<u>计提原因</u>
上海黄浦经济发展总公司	400,000.00	-	-	400,000.00	歇业清理
上海虹口百达城商行	<u>20,000.00</u>	=	=	<u>20,000.00</u>	歇业清理
合计	<u>420,000.00</u>	=	=	<u>420,000.00</u>	

9、 投资性房地产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	25,669,679.09	-	-	25,669,679.09
房屋、建筑物	25,669,679.09	-	-	25,669,679.09
二、累计折旧和累计摊销合计	10,768,120.02	492,857.82	-	11,260,977.84
房屋、建筑物	10,768,120.02	492,857.82	-	11,260,977.84
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
四、投资性房地产账面价值合计	14,901,559.07	-	-	14,408,701.25
房屋、建筑物	14,901,559.07	-	-	14,408,701.25

10、固定资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	172,674,821.69	778,650.01	540,358.88	172,913,112.82
房屋、建筑物	146,629,524.45	-	-	146,629,524.45
运输设备	2,030,909.30	773,700.00	534,330.30	2,270,279.00
电子设备	7,142,136.00	4,950.01	6,028.58	7,141,057.43
家具用品	2,610,343.34	-	-	2,610,343.34
固定资产装修	14,261,908.60	-	-	14,261,908.60
二、累计折旧合计	68,901,663.00	4,088,382.68	256,881.25	72,733,164.43
房屋、建筑物	56,491,791.81	2,889,198.42	-	59,380,990.23
运输设备	1,302,885.66	175,864.76	252,088.50	1,226,661.92
电子设备	4,139,954.77	596,526.37	4,792.75	4,731,688.39
家具用品	150,018.00	233,046.44	-	383,064.44
固定资产装修	6,817,012.76	193,746.69	-	7,010,759.45
三、固定资产减值准备累计金额合计	416,924.34	-	-	416,924.34
房屋、建筑物	416,924.34	-	-	416,924.34
运输设备	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
家具用品	-	-	-	-
固定资产装修	-	-	-	-
四、固定资产账面价值合计	103,356,234.35	-	-	99,763,024.05
房屋、建筑物	89,720,808.30	-	-	86,831,609.88
运输设备	728,023.64	-	-	1,043,617.08
电子设备	3,002,181.23	-	-	2,409,369.04
家具用品	2,460,325.34	-	-	2,227,278.90
固定资产装修	7,444,895.84	-	-	7,251,149.15

<u>被抵押/担保的固定资产项目</u>	<u>被抵押固定资 产 2008-6-30 余额</u>	<u>被抵押固定资 产 2007-12-31 余额</u>	<u>抵押/担保目的</u>
南京商办楼	21,558,783.27	22,124,465.61	一年以内到期的 长期负债 4,000 万元
万象商都	65,077,793.38	67,395,103.48	短期借款 10,000 万元

11、在建工程

(1) 账面价值

<u>类别</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
原值	368,816,217.80	299,048,065.16
减值准备	=	=
账面价值	<u>368,816,217.80</u>	<u>299,048,065.16</u>

(2) 增减变动

<u>工程名称</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期转入 固定资产数</u>	<u>其他减少数</u>	<u>期末余额</u>
南京世茂外滩酒店	299,048,065.16	69,768,152.64	-	-	368,816,217.80

12、无形资产

(1) 账面价值

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
账面余额	26,115,139.98	26,494,236.76
减值准备	<u>1,453,549.25</u>	<u>1,453,549.25</u>
账面净值	<u>24,661,590.73</u>	<u>25,040,687.51</u>

(2) 增减变动

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期转出</u>	<u>本期摊销</u>	<u>期末余额</u>
土地使用费	24,983,002.05	-	-	344,359.30	24,638,642.75
象牌商誉	1,453,549.25	-	-	-	1,453,549.25
电脑软件	<u>57,685.46</u>	=	=	<u>34,737.48</u>	<u>22,947.98</u>
合计	<u>26,494,236.76</u>	=	=	<u>379,096.78</u>	<u>26,115,139.98</u>

(3) 其他资料

<u>项目</u>	<u>取得方式</u>	<u>原始金额</u>	<u>累计摊销数</u>	<u>期末余额</u>	<u>剩余摊销年限</u>
土地使用费	购买	27,548,743.52	2,910,100.77	24,638,642.75	33-35 年
象牌商誉		2,725,405.00	1,271,855.75	1,453,549.25	已全额计提减值准备
电脑软件	购买	<u>102,950.00</u>	<u>80,002.02</u>	<u>22,947.98</u>	4-5 个月
合计		<u>30,377,098.52</u>	<u>4,261,958.54</u>	<u>26,115,139.98</u>	

(4) 无形资产减值准备

项目	期初余额	本期计提数	本期减少数	期末余额	计提原因
象牌商誉	1,453,549.25	-	-	1,453,549.25	减值

13、递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产	94,747,927.18	46,200,217.61

14、短期借款

项目	期末余额			期初余额		
	币种	汇率	人民币金额	币种	汇率	人民币金额
抵押借款	人民币		-	人民币		100,000,000.00
抵押保证借款*1	人民币		<u>100,000,000.00</u>	人民币		<u>100,000,000.00</u>
合计	人民币		<u>100,000,000.00</u>	人民币		<u>200,000,000.00</u>

*1、抵押保证借款

被抵押的项目/担保人	被抵押存货 2008-6-30 账面价值	抵押/担保目的
固定资产-万象商都	65,077,793.38	短期借款 10,000 万元
上海世茂企业发展有限公司		短期借款 10,000 万元

15、应付账款

项目	期末余额	期初余额
余额	426,380,121.51	482,298,401.70
其中：账龄超过 1 年的余额	116,163,243.17	169,854,286.96

期末无欠持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

账龄超过一年的应付款主要系应付工程款。

16、预收款项

项目	期末余额	期初余额
余额	479,858.00	349,856,634.00
其中：账龄超过 1 年的余额	-	-

期末无预收持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

17、应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	986,904.27	5,897,176.47	6,315,023.51	569,057.23
二、职工福利费	1,045,678.27	49,763.82	140,573.96	954,868.13
三、社会保险费	230,953.13	682,257.47	670,828.03	242,382.57

其中：1. 医疗保险费	14,868.05	160,705.76	138,824.39	36,749.42
2. 基本养老保险费	207,237.27	472,063.36	487,416.52	191,884.11
3. 年金缴费	-	-	-	-
4. 失业保险费	7,812.81	36,073.46	33,394.67	10,491.60
5. 工伤保险费	517.50	4,384.63	3,768.70	1,133.43
6. 生育保险费	517.50	8,246.75	7,423.75	1,340.50
7. 综合保险费	-	-	-	-
8. 残疾人基金	-	783.51	-	783.51
四、住房公积金	61,445.90	130,657.90	145,004.90	47,098.90
五、工会经费和职工教育经费	401,175.70	373,410.41	375,449.51	399,136.60
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
八、其他	140,834.60	333,092.50	273,364.10	200,563.00
其中：以现金结算的股份支付	=	=	=	=
合计	<u>2,866,991.87</u>	<u>7,466,358.57</u>	<u>7,920,244.01</u>	<u>2,413,106.43</u>

18、应交税费

税种	期末余额	期初余额	期末超过法定交 款期限未支付数
企业所得税	-16,411,693.93	-15,185,221.16	-
营业税	1,605,059.30	-3,194,881.90	-
土地增值税	-76,714.56	-2,776,964.93	-
个人所得税	278,527.29	193,494.76	-
城市房地产税	-	562,786.95	-
增值税	-2,673,147.08	-2,684,691.53	-
其他	<u>186,118.84</u>	<u>387,836.82</u>	-
合计	<u>-17,091,850.14</u>	<u>-22,697,640.99</u>	

19、其他应付款

(1) 账面价值

项目	期末余额	期初余额
余额	284,553,838.88	263,972,252.57
其中：账龄超过 1 年的余额	160,269,002.98	3,346,770.48

(2) 无欠持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 账龄超过一年的其他应付款主要系预提的土地增值税。

20、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款-抵押贷款*1	53,100,000.00	63,100,000.00
一年内到期的长期借款-抵押担保贷款*2	100,000,000.00	=
合计	153,100,000.00	63,100,000.00

*1、抵押项目

被抵押的项目	被抵押存货 2008-6-30 账面价值	抵押目的
南京世茂滨江新城一期 4#楼	106,836,070.02	1 年内到期长期借款 1,310.00 万
南京商办楼	21,558,783.27	1 年内到期长期借款 4,000.00 万

*2、抵押担保贷款

被抵押的项目/担保人	被抵押存货 2008-6-30 账面价值	抵押/担保目的
存货—商业地块土地使用权 上海世茂股份有限公司	131,285,197.25	1 年内到期长期借款 10,000.00 万 1 年内到期长期借款 10,000.00 万

21、长期借款

(1) 账面价值

项目	期末余额			期初余额		
	币种	汇率	人民币金额	币种	汇率	人民币金额
抵押借款	人民币		150,000,000.00			
抵押担保借款				人民币		100,000,000.00

(2) 抵押项目

被抵押的资产	被抵押物 2008-6-30 账面价值	抵押目的
存货-华东商城项目土地使用权	65,800,000.00	长期借款 15,000.00 万

22、预计负债

项目	期末余额	期初余额
预提诉讼支出	3,518,750.00	7,316,189.08
系预提的工程诉讼支出。		

23、递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
递延所得税负债	160,997,624.79	89,671,157.79

24、股本

项目	期初余额	本次变动增减(十、一)				期末余额
		配股	送股	限售流通股上市	小计	
一、尚未流通股份	-	-	-	-	-	-
1、发起人股份	-	-	-	-	-	-
其中：国家拥有股份	-	-	-	-	-	-
境内法人持有股份	-	-	-	-	-	-
外资法人持有股份	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
2、募集法人股	-	-	-	-	-	-
3、内部职工股	-	-	-	-	-	-
尚未流通股份合计	-	-	-	-	-	-
二、已流通股份	-	-	-	-	-	-
1、境内上市的人民币普通股	335,071,104.00	-	-	-	-	335,071,104.00
2、境内上市外资股	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
已流通股份合计	335,071,104.00	-	-	-	-	335,071,104.00
三、限售流通股	<u>143,284,234.00</u>	=	=	=	=	<u>143,284,234.00</u>
四、股份总数	<u>478,355,338.00</u>	=	=	=	=	<u>478,355,338.00</u>

25、资本公积

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
股票溢价	12,595,812.25	-	-	12,595,812.25
资产评估增值	7,442,303.78	-	-	7,442,303.78
股权投资准备	-	-	-	-
其他资本公积—可供出售	<u>269,013,473.36</u>	<u>285,305,868.00</u>	<u>71,326,467.00</u>	<u>482,992,874.36</u>
金融资产公允价值变动				
合计	<u>289,051,589.39</u>	<u>285,305,868.00</u>	<u>71,326,467.00</u>	<u>503,030,990.39</u>

26、盈余公积

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
法定盈余公积	180,346,575.68	-	-	180,346,575.68

27、未分配利润

项目	2008-3-31
上期期末未分配利润	270,417,377.84
加：会计政策变更影响数	-
调整后期初未分配利润	270,417,377.84
加：2008年1-6月归属于母公司所有者的净利润	33,158,131.43

可供分配的利润	303,575,509.27
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	-
可供投资者分配的利润	303,575,509.27
减：应付优先股股利	-
提取任意盈余公积	-
应付普通股股利	-
转作股本的普通股股利	-
期末未分配利润	<u>303,575,509.27</u>

28、营业收入及营业成本

(1) 营业收入

项目	本期金额	上期金额
1、主营业务收入	440,228,294.00	399,508,703.32
2、其他业务收入	<u>1,999,883.81</u>	<u>1,939,958.30</u>
合计	<u>442,228,177.81</u>	<u>401,448,661.62</u>

(2) 营业成本

项目	本期金额	上期金额
1、主营业务成本	247,911,900.58	227,427,184.53
2、其他业务成本	<u>1,414,222.16</u>	<u>729,689.41</u>
合计	<u>249,326,122.74</u>	<u>228,156,873.94</u>

(3) 按业务种类列示：

业务类别	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	440,228,294.00	247,911,900.58	399,002,003.32	226,840,452.58
房屋出租	1,995,144.81	1,414,222.16	1,939,958.30	729,689.41
销售材料	-	-	-	-
车位出租	-	-	506,700.00	586,731.95
其他	<u>4,739.00</u>	=	=	=
合计	<u>442,228,177.81</u>	<u>249,326,122.74</u>	<u>401,448,661.62</u>	<u>228,156,873.94</u>

(4) 向前五名客户销售总额及占公司全部销售收入的比例：

公司向前五名客户销售总额及比例	本期金额		上期金额	
	销售总额	比例	销售总额	比例
	32,687,126.00	7.39%	34,367,394.00	8.56%

29、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
一、坏账损失	-124,112.18	-600,484.84
二、存货跌价损失	-1,030,000.00	12,970,000.00
合计	<u>-1,154,112.18</u>	<u>12,369,515.16</u>

30、投资收益

类别	本期金额	上期金额
期末调整的权益法下被投资公司所有者权益净增减额	18,778.30	20,468.63
股票投资收益	2,029,062.30	-
委托贷款收益	-	-
按成本法核算的股权投资收益	-	-
持有至到期投资	<u>986,302.50</u>	=
合计	<u>3,034,143.10</u>	<u>20,468.63</u>

31、营业外收入

项目	本期金额	上期金额
违约金	-	336,386.30
补贴收入*1	-	22,000,000.00
其他	<u>54,508.20</u>	=
合计	<u>54,508.20</u>	<u>22,336,386.30</u>

*1 系收到的福建省厦门市海沧区财政局财政补助款

32、营业外支出

项目	本期金额	上期金额
固定资产处置损失	-	76,568.08
罚款支出	205,000.00	302,650.56
违约金	6,000.00	15,812.00
捐赠支出	400,000.00	400,000.00
预计工程诉讼支出转回	-1,672,234.41	-
其他支出	<u>57,075.79</u>	<u>45,000.00</u>
合计	<u>-1,004,158.62</u>	<u>840,030.64</u>

33、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	77,543,201.36	71,654,253.16
递延所得税费用	<u>-48,547,709.57</u>	<u>-35,060,455.15</u>
合计	<u>28,995,491.79</u>	<u>36,593,798.01</u>

34、支付的其他与经营活动有关的现金，对其中价值较大的分项列示如下：

项目	本期金额	上期金额
支付的往来款	16,776,542.36	49,366,322.42
支付的经营及管理费用	52,349,721.42	46,208,170.79
合计	69,126,263.78	95,574,493.21

35、资产减值准备

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	2,332,409.83	-	124,112.18	-	2,208,297.65
二、存货跌价准备	9,040,000.00	-	1,030,000.00	-	8,010,000.00
三、可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
四、持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
五、长期股权投资减值准备	420,000.00	-	-	-	420,000.00
六、投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
七、固定资产减值准备	416,924.34	-	-	-	416,924.34
八、工程物资减值准备	-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	-	-	-	-	-
十、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	-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-	-	-	-
十二、无形资产减值准备	1,453,549.25	-	-	-	1,453,549.25
十三、商誉减值准备	-	-	-	-	-
十四、其他	=	=	=	=	=
合计	13,662,883.42	=	1,154,112.18	=	12,508,771.24

八、母公司会计报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 账面价值

账龄	期末余额				
	金额(原发生数)	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
5年以上	904,647.50	100.00%	723,718.00	180,929.50	80%

账龄	期初余额				
	金额(原发生数)	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
5年以上	904,647.50	100.00%	723,718.00	180,929.50	80%

(2) 应收账款中无持公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的欠款。

(3) 金额较大的应收账款

性质及内容	期末余额	账龄
上海恒源祥服饰有限公司	904,647.50	5 年以上

(4) 将应收账款按重要性分类

类别	期末余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项*	904,647.50	100.00%	723,718.00	180,929.50
其他不重大款项	-	-	-	-
合计	<u>904,647.50</u>	<u>100.00%</u>	<u>723,718.00</u>	<u>180,929.50</u>

类别	期初余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项*	904,647.50	100.00%	723,718.00	180,929.50
其他不重大款项	-	-	-	-
合计	<u>904,647.50</u>	<u>100.00%</u>	<u>723,718.00</u>	<u>180,929.50</u>

*: 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项组合的依据为账龄超过三年。

2、其他应收款

(1) 账面价值

账龄	期末余额				
	金额(原发生数)	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1 年以内	110,188,145.56	94.77%	284.00	110,187,861.56	0.50%
1-2 年	4,883,300.00	4.20%	6,330.00	4,876,970.00	10%
2-3 年	411,293.55	0.35%	82,258.71	329,034.84	20%
3-4 年*	129,676.00	0.11%	38,902.80	90,773.20	30%
4-5 年	-	-	-	-	40%
5 年以上	<u>659,553.38</u>	<u>0.57%</u>	<u>527,642.70</u>	<u>131,910.68</u>	<u>80%</u>
合计	<u>116,271,968.49</u>	<u>100.00%</u>	<u>655,418.21</u>	<u>115,616,550.28</u>	

账龄			期初余额		
	金额(原发生数)	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1 年以内	4,880,340.90	80.12%	301.20	4,880,039.70	0.5%
1-2 年	416,452.65	6.84%	41,645.27	374,807.38	10%
2-3 年	5,000.00	0.08%	1,000.00	4,000.00	20%
3-4 年	129,676.00	2.13%	38,902.80	90,773.20	30%
4-5 年	-	-	-	-	40%
5 年以上	<u>659,553.38</u>	<u>10.83%</u>	<u>527,642.70</u>	<u>131,910.68</u>	<u>80%</u>
合计	<u>6,091,022.93</u>	<u>100.00%</u>	<u>609,491.97</u>	<u>5,481,530.96</u>	

(2) 本年度无全额计提坏账准备或计提坏账准备比例较大的其他应收款。

(3) 其他应收款中无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 其他应收款前五名欠款户的金额合计及占其他应收款总额比例

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内(含 1 年)	110,131,345.56	94.72%	4,875,140.90	80.04%
1-2 年(含 2 年)	4,880,000.00	4.20%	416,152.65	6.83%
2-3 年(含 3 年)	411,293.55	0.35%	-	-
3-4 年(含 4 年)	-	-	126,376.00	2.07%
4-5 年(含 5 年)	-	-	-	-
5 年以上	<u>542,053.38</u>	<u>0.47%</u>	<u>599,553.38</u>	<u>9.84%</u>
合计	<u>115,964,692.49</u>	<u>99.74%</u>	<u>6,017,222.93</u>	<u>98.78%</u>

(5) 将其他应收款按重要性分类

类别	期末余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征	789,229.38	0.68%	566,545.50	222,683.88
组合后该组合风险较大的款项*				
其他不重大款项	<u>115,482,739.11</u>	<u>99.32%</u>	<u>88,872.71</u>	<u>115,393,866.40</u>
合计	<u>116,271,968.49</u>	<u>100.00%</u>	<u>655,418.21</u>	<u>115,616,550.28</u>

类别	期初余额			
	金额	所占比例	坏账准备	净值
单项金额重大的款项	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的款项*	789,229.38	12.96%	566,545.50	222,683.88
其他不重大款项	<u>5,301,793.55</u>	<u>87.04%</u>	<u>42,946.47</u>	<u>5,258,847.08</u>
合计	<u>6,091,022.93</u>	<u>100.00%</u>	<u>609,491.97</u>	<u>5,481,530.96</u>

*：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项组合的依据为账龄超过三年。

3、长期股权投资

(1) 账面价值

项目	期末余额		
	账面金额	减值准备	账面价值
其他股权投资	431,583,215.61	420,000.00	431,163,215.61

项目	期初余额		
	账面金额	减值准备	账面价值
其他股权投资	401,589,437.31	420,000.00	401,169,437.31

(2) 其他股权投资

① 成本法核算的联营企业

被投资单位名称	投资时间	2008-6-30	2007-12-31	占被投资单位	减值准备
		投资金额	投资金额	注册资本的比例	期末余额
上海黄浦经济发展总公司	-	400,000.00	400,000.00	-	400,000.00
上海虹口百达城商行	-	<u>20,000.00</u>	<u>20,000.00</u>	=	<u>20,000.00</u>
合计		<u>420,000.00</u>	<u>420,000.00</u>	=	<u>420,000.00</u>

② 成本法核算的子公司

被投资单位名称	投资起止期	占被投资单位注册资	2008-6-30
		本的比例	投资成本
福建世茂投资发展有限公司	2003.5-2053.5	50%	100,000,000.00
上海世茂湖滨房地产有限公司	2003.11-2022.04	50%	74,497,500.00
昆山世茂华东商城开发有限公司	2005.8-2045.8	51%	76,500,000.00
上海世浦建材有限公司	2005.8-2045.8	100%	100,000,000.00
南京世茂房地产开发有限公司	2004.07-2054.07	25%	78,975,000.00
牡丹江茂源建材贸易有限公司	<u>2008.04-2048.04</u>	<u>100%</u>	<u>1,000,000.00</u>
合计			<u>430,972,500.00</u>

③ 投资成本

<u>被投资单位名称</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>
福建世茂投资发展有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
上海世茂湖滨房地产有限公司	74,497,500.00	-	-	74,497,500.00
昆山世茂华东商城开发有限公司	76,500,000.00	-	-	76,500,000.00
上海世浦建材有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
南京世茂房地产开发有限公司	50,000,000.00	28,975,000.00	-	78,975,000.00
牡丹江茂源建材贸易有限公司	=	<u>1,000,000.00</u>	=	<u>1,000,000.00</u>
合计	<u>400,997,500.00</u>	<u>29,975,000.00</u>	=	<u>430,972,500.00</u>

(3) 权益法核算的联营企业

<u>被投资单位名称</u>	<u>投资起止期</u>	<u>占被投资单位 注册资本的比 例</u>	<u>投资成本 期末数</u>	<u>累计权益 调整期末数</u>	<u>期末余额</u>
上海意达电子商务有限公司	1996.05-2009.05	30%	1,200,000.00	-1,009,284.39	190,715.61

① 投资成本

<u>被投资单位名称</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>
上海意达电子商务有限公司	1,200,000.00	-	-	1,200,000.00

② 累计权益调整

<u>被投资单位名称</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期被投资单 位权益增减额</u>	<u>本期被投资单位宣告 分得的现金红利额</u>	<u>期末余额</u>
上海意达电子商务有限公司	-1,028,062.69	18,778.30	-	-1,009,284.39

(4) 长期投资减值准备

<u>被投资单位</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>	<u>提取原因</u>
上海黄浦经济发展总公司	400,000.00	400,000.00	歇业清理
上海虹口百达城商行	<u>20,000.00</u>	<u>20,000.00</u>	歇业清理
合计	<u>420,000.00</u>	<u>420,000.00</u>	

4、营业收入及营业成本

(1) 营业收入

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
1. 主营业务收入	-	-

2. 其他业务收入	1,382,544.81	1,789,958.30
合计	1,382,544.81	1,789,958.30

(2) 营业成本

项目	本期金额	上期金额
1. 主营业务成本	-	-
2. 其他业务成本	713,409.06	729,689.41
合计	713,409.06	729,689.41

(3) 按业务种类列示:

业务类别	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产租赁	1,382,544.81	713,409.06	1,789,958.30	729,689.41

5、投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
期末调整的权益法下被投资公司所有者权益净增减额	18,778.30	20,468.63
委托贷款收益	5,215,500.00	7,393,750.00
股票投资收益	2,029,062.30	-
合计	7,263,340.60	7,414,218.63

九、关联方关系及其交易

1、关联方关系

(1) 存在控制关系的关联方（实际控制人）:

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对公 司的持股比例	母公司对公 司的表决权比例
上海世茂企业发展 有限公司	上海	投资	5,000.00 万元	37%	37%

(2) 公司控制的子公司:

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	合并所占权益比例
福建世茂投资发展有限公司	福建省厦门市	房地产开发	2 亿元	50.00%
上海世茂湖滨房地产有限公司	上海市	房地产开发	1.48995 亿元	50.00%
南京世茂房地产开发有限公司	江苏省南京市	房地产开发	3.28 亿元	50.00%

上海世浦建材有限公司	上海市	建材销售	1 亿元	100.00%
昆山世茂华东商城开发有限公司	江苏省昆山市	房地产开发	1.5 亿元	100.00%
牡丹江茂源建材贸易有限公司	牡丹江市	建材销售	0.01 亿元	100.00%

(3) 其他关联企业或个人

关联企业或个人名称	与公司的关系
上海意达电子商务有限公司	联营公司
海通证券股份有限公司	联营公司
上海世茂房地产有限公司	同受一方控制
Perfect Zone International Limited	同受一方控制
Vast Union Investment Ltd	同受一方控制
辉保投资有限公司	同受一方控制

2、关联方交易

(1) 存在控制关系的关联方交易。

本期不存在控制关系的关联方交易。

(2) 不存在控制关系的关联方交易

本期不存在控制关系的关联方交易

① 支付商标使用费

2008 年 1-6 月公司应向辉保投资有限公司支付商标使用费 45 万元。

② 关联方应收、应付款项余额

	期末余额	期初余额
其他应付款		
Perfect Zone International Limited	1,860,562.47	1,841,571.86
上海世茂房地产有限公司	601,340.00	600,000.00
辉保投资有限公司	750,000.00	300,000.00
Vast Union Investments Ltd	269,867.21	269,867.21

十、补充资料

1、非经常性损益:

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司所有者的净利润	33,158,131.43	66,375,365.61
非流动资产处置损益	-	-7,757.15
计入当期损益的政府补助,但与公司业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	-	24,301,200.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	1,058,666.82	-23,108,614.78
持有至到期投资收益	986,302.50	
其他(原准则下的其他非经常性损益)	-	
非经常性损益合计	2,044,969.32	1,184,828.07
非经常性损益的纳税影响数	-641.90	8,117,669.91
少数股东损益影响数	1,024,360.96	-1,805,747.84
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	32,138,164.97	71,502,459.61

2、将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	本期金额		上期金额	
	母公司	合并	母公司	合并
净利润	-4,846,729.83	69,731,595.98	-1,324,468.27	50,424,768.92
加: 资产减值准备	45,926.24	-1,154,112.18	326,027.11	12,369,515.16
固定资产折旧、油气资产折耗	2,879,374.79	4,088,382.68	2,864,893.86	5,571,587.72
无形资产摊销	105,746.32	379,096.78	87,746.32	361,096.77
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(减: 收益)	-	-	-	-
固定资产报废损失	-	-	76,568.08	76,568.08
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-	-	-
财务费用	2,860,550.00	11,730,246.11	3,585,450.00	8,987,124.82
投资损失(减: 收益)	-7,263,340.60	-3,034,143.10	-7,414,218.63	-20,468.63
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	-48,547,709.57	-507,619.96	-6,585,558.21
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-	-	-
存货的减少(减: 增加)	-	96,028,098.97		10,695,734.84
经营性应收项目的减少(减: 增加)	-110,135,019.32	-10,854,944.87	-3,701,955.04	219,239,473.54
经营性应付项目的增加(减: 减少)	-47,888,081.98	-380,373,092.46	-44,979,106.20	-40,267,418.04
其他	-	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-164,241,574.38	-262,006,581.66	-50,986,682.73	260,852,424.97

3、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.26	2.24	0.069	0.069
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.19	2.17	0.067	0.067

八、备查文件目录

1. 载有法定代表人、财务负责人签名盖章的会计报表。
2. 载有会计师事务所盖章、会计师签名并盖章的审计报告原件。
3. 报告期内中国证监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稿。

董事长：许荣茂
上海世茂股份有限公司
2008 年 8 月 11 日