上海世茂股份有限公司 2006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，报告全文同时刊载于 http://www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 王开国董事因公务无法亲自出席董事会 4 届 25 次会议，书面委托许荣茂董事长代为出席本次会议并行使表决权。孙跃凯董事因公务无法亲自出席董事会 4 届 25 次会议，书面委托管红艳董事代为出席本次会议并行使表决权。

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 公司负责人许荣茂，主管会计工作负责人俞峰，会计主管人员钟闻声明：保证本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
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	上海市九江路 619 号 23F；上海市九江路 619 号中福大厦 23 楼 A001 室
邮政编码	200001
公司国际互联网网址	http://www.shimao.com.cn
电子信箱	600823@shimao.com.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	葛卫东	俞峰
联系地址	上海市九江路 619 号中福大厦 23 楼 A001 室	上海市九江路 619 号中福大厦 23 楼 A001 室
电话	（021）63526600	（021）63526600
传真	（021）63524046	（021）63524046
电子信箱	600823@shimao.com.cn	600823@shimao.com.cn

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2006年	2005年	本年比上年增减(%)	2004年
主营业务收入	2,117,810,332.32	683,226,224.19	209.97	1,133,674,314.50
利润总额	388,519,376.18	208,750,477.24	86.12	355,201,844.04
净利润	119,728,073.71	78,426,157.99	52.66	165,131,593.83
扣除非经常性损益的净利润	100,067,938.10	48,331,448.69	107.05	118,026,491.53
经营活动产生的现金流量净额	135,945,241.92	282,727,617.37	-51.92	79,965,275.09
	2006年末	2005年末	本年末比上年末增减(%)	2004年末
总资产	2,854,520,476.02	2,649,654,269.54	7.73	2,623,399,831.87
股东权益（不含少数股东权益）	906,307,678.12	807,362,962.71	12.26	746,670,163.02

3.2 主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2006年	2005年	本年比上年增减(%)	2004年
每股收益	0.250	0.221	13.12	0.466
最新每股收益	0.25			
净资产收益率（%）	13.21	9.71	增加 3.50 个百分点	22.12
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率（%）	11.04	5.99	增加 5.05 个百分点	15.81
每股经营活动产生的现金流量净额	0.284	0.797	-64.37	0.225
	2006年末	2005年末	本年末比上年末增减(%)	2004年末
每股净资产	1.89	2.28	-17.11	2.11
调整后的每股净资产	1.89	2.27	-16.74	2.06

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
各种形式的政府补贴	9,034,400.00
短期投资收益，（不包括经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构获得的短期投资收益）	57,163.91
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-1,418,033.75
以前年度已经计提各项减值准备的转回	17,500,000.00
所得税影响数	-3,269,338.37
少数股东损益影响数	-2,244,056.18
合计	19,660,135.61

3.3 国内外会计准则差异

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）						本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例(%)
一、有限售条件股份										
1.国家持股	12,237,375	3.45		2,447,475			2,447,475		14,684,850	3.07
2.国有法人持股										
3.其他内资持股	172,691,250	48.69		34,538,250			34,538,250		207,229,500	46.16
其中：										
境内法人持股	172,691,250	48.69		34,538,250			34,538,250		207,229,500	46.16
境内自然人持股										
4.外资持股										
其中：										
境外法人持股										
境外自然人持股										
有限售条件股份合计	184,928,625	52.14		36,985,725			36,985,725		221,914,350	49.23
二、无限售条件流通股份										
1.人民币普通股	169,738,541	47.86		42,740,165	43,962,282		86,702,447		256,440,988	50.77
2.境内上市的外资股										
3.境外上市的外资股										
4.其他										
无限售条件流通股份合计	169,738,541	47.86		42,740,165	43,962,282		86,702,447		256,440,988	50.77
三、股份总数	354,667,166	100		79,725,890	43,962,282		123,688,172		478,355,338	100

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	39,220

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
上海世茂企业发展有限公司	其他	37.64	180,076,366	180,076,366	质押 91,000,000
黄浦区国有资产监督管理委员会	国有股东	3.07	14,684,850	14,684,850	未知
海通证券股份有限公司	其他	2.77	13,244,174	13,244,174	未知
上海国际信托投资有限公司	其他	1.79	8,599,500	8,599,500	未知
浦东国有资产管理投资有限公司	其他	1.54	7,371,000	7,371,000	未知
汉盛证券投资基金	其他	0.53	2,546,542	0	未知
首创证券有限责任公司	其他	0.48	2,321,000	0	未知
吴爱德	其他	0.43	2,087,329	0	未知
南京南强防腐工程有限公司	其他	0.36	1,755,000	1,755,000	未知
王平	其他	0.30	1,450,000	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
上海世茂企业发展有限公司	13,576,336	人民币普通股
汉盛证券投资基金	2,546,542	人民币普通股
首创证券有限责任公司	2,321,000	人民币普通股
吴爱德	2,087,329	人民币普通股
王平	1,450,000	人民币普通股
王心平	1,309,000	人民币普通股
北京天龙胜世科技开发有限公司	1,250,000	人民币普通股
刘旭明	1,042,738	人民币普通股
深圳市拓红信息咨询有限公司	1,031,446	人民币普通股
深圳市平荣实业有限公司	1,000,000	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。	

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

(1)法人控股股东情况

控股股东名称：上海世茂企业发展有限公司；

法人代表：许世永；

注册资本：50,000,000 元；

成立日期：2000 年 6 月 22 日；

主要经营业务或管理活动：房地产的开发、经营、物业管理，对实业投资，室内装潢，自营和代理各类商品和技术的进出口、国国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外，国内贸易及其以上相关业务的咨询服务（以上项目涉及许可经营的凭许可证经营）。

(2)自然人实际控制人情况

实际控制人姓名：许荣茂；

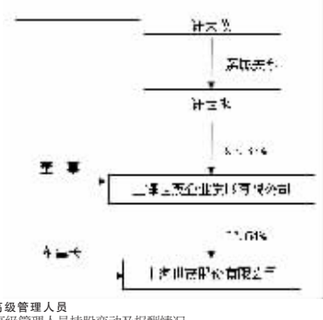
国籍：中国；

是否取得其他国家或地区居留权：是；

最近五年内职业：2000 年 6 月至今任上海世茂企业发展有限公司董事，2000 年 10 月至 2004 年 6 月任本公司第三届董事会董事长，2004 年 6 月至今任本公司第四届董事会董事长，2003 年 10 月至今任上海世茂湖滨房地产有限公司董事长，2003 年 5 月至今任福建世茂投资发展有限公司董事，2004 年 7 月至今任南京世茂房地产开发有限公司董事长、总经理，目前还担任世茂房地产控股有限公司董事会主席职务。

最近五年内职务：董事、董事长。

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



§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 币种：人民币

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	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)	是否在股东单位或其他关联单位领取
许荣茂	董事长	男	56	2004年6月11日-2007年6月10日	0	0		0	否
许世永	董事	男	30	2006年9月15日-2007年6月10日	0	0		0	是
王开国	董事	男	49	2004年6月11日-2007年6月10日	0	0		0	是
管红艳	董事、总经理	女	38	2004年6月11日-2007年6月10日	0	0		36.53	否
卓亚岚	董事	女	42	2004年6月11日-2007年6月10日	0	0		0	是
孙跃凯	董事	男	48	2006年6月30日-2007年6月10日	0	0		0	是
周金伦	独立董事	男	65	2004年6月11日-2007年6月10日	0	0		6	否
张玉臣	独立董事	男	44	2004年6月11日-2007年6月10日	0	0		6	否
刘传秋	独立董事	男	61	2004年6月11日-2007年6月10日	0	0		6	否
朱伟	监事	男	47	2004年6月11日-2007年6月10日	0	0		0	是
金秀芸	监事	女	48	2004年6月11日-2007年6月10日	0	0		0	是
徐康宁	监事	男	45	2004年6月11日-2007年6月10日	0	0		0	是
张荣华	监事	男	40	2006年4月18日-2007年6月10日	0	0		7.37	否
张林祥	监事	男	59	2004年6月11日-2007年6月10日	23,874	36,068	转增及送股	10.29	否
葛卫东	副总经理、董事会秘书	男	38	2004年6月11日-2007年6月10日	0	0		25.06	否
俞峰	财务经理、证券事务代表	男	32	2004年6月11日-2007年6月10日	0	0		10.29	否
合计	/	/	/	/	23,874	36,068	/	107.54	/

5.2 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：根据《公司章程》有关规定，董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：参照本地区、同行业上市公司的中档薪资水平，并结合公司经营业绩和 KPI（关键绩效考核）情况确定。

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、报告期内经营情况回顾

2006 年，国家针对房地产行业的发展出台了一系列旨在加强调控力度，促进房地产行业持续、健康和稳定发展的政策。面对不断变化的市场环境和日趋激烈的市场竞争，公司经营层认真贯彻、执行股东大会和董事会通过的各项决议，围绕年初制定的经营计划，克服房地产行业调控给公司带来的经营压力并把握其中蕴含的机遇，采取有针对性的措施，积极推进在建项目开发进度，调整开发结构，取得良好的经营效益。

报告期内，公司实现主营业务收入 21.18 亿元，与上年同期相比增加 14.35 亿元，增加幅度为 210%；实现净利润 11,972.81 万元，与上年同期相比增加 4,130.19 万元，增加的幅度为 52.66%。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：公司报告期内开发的房地产项目预售情况良好，及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。

2、2006 年，公司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，公司控股子公司福建世茂投资发展有限公司开发的福州世茂外滩花园项目（一期）已经基本完工。该项目 2 号及 3 号公寓楼已经完工并交付使用，排尾路商铺及地下连廊商铺已预售情况良好。截止报告期末，该项目（一期）已累计完成商品房预售合同额 17.97 亿元，其中，已结转的商品房销售收入为 17.29 亿元。

②报告期内，公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司开发的南京世茂滨江新城项目（一期）进展顺利。该项目（一期）5 号公寓楼及 1 号公寓楼部分单元已经完工并交付使用；2 号公寓楼、4 号公寓楼已经已封顶并进入内装修阶段；3 号公寓楼开工准备工作已经基本就序；五星级酒店项目已经进入基础施工阶段；商场项目已经进入初步设计阶段。截止报告期末，该项目（一期）已累计完成商品房预售合同额 11.47 亿元，其中，已结转的商品房销售收入为 8.32 亿元。

③公司开发的昆山世茂华东商城项目已经于 2006 年 10 月开工建设。

(2)应对宏观调控，实施主业发展战略调整，把握市场发展新机遇

报告期内，面对宏观调控下的房地产市场变化，为优化项目布局和结构，增强抵御经营风险的能力及增强企业发展后劲，公司主动调整主业发展战略，积极拓展国内二线房地产市场，并加大了对商业地产项目开发力度。为此，公司开展了下列工作：

①通过与国际知名酒店管理公司及零售商的合作，增强公司商业地产的运作能力。

②采取有效措施，积极推进以传媒、电影、文化及娱乐为主题的“上海国际大都会”项目前期各项筹备工作进度。

③强化企业管理，促进经营水平的提高

报告期内，公司坚持“以客户为中心、以成本控制为中心”的理念，不断完善管理制度，优化管理流程、强化内部监督和绩效考核机制，提高管理的信息化水平，倡导积极向上的企业文化，促进公司经营水平的进一步提高。

(4)主要控股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
上海世茂湖滨房地产有限公司	在受让地块内从事房地产开发、建设、出租及配套服务设施的建设和物业管理	房地产开发	14,899.50	31,310.90	-13,945.69
福建世茂投资发展有限公司	从事房地产开发与经营、管理、租赁，室内装饰业务，会所内乒乓球室、咖啡吧、台球室、棋牌室、健身、游泳池（限福州分公司）。（法律法规规定必须办理审批许可才能从事的经营项目，必须在取得审批许可证明后方能营业）	房地产开发	20,000	86,735.68	21,550.82
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。（以上经营范围凡涉及行政许可的，经批准后方可经营）	房地产开发	20,000	158,776.02	12,883.08
上海世浦建材有限公司	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）	建筑材料、装饰、装潢材料的销售	10,000	10,185.43	6.84
昆山华东商城开发有限公司	商业房地产开发建设、销售	商业房地产开发	10,000	11,883.01	0

(5)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	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	主营业务利润率比上年增减(%)
分行业						
房产销售	2,083,974,652.94	1,185,848,885.07	43.10	207.92	201.16	增加 1.28 个百分点
分产品						
福州世茂外滩花园	1,231,582,616.68	727,231,398.63	40.95	147.58	139.43	增加 2.01 个百分点
南京世茂滨江新城	831,533,142.26	436,314,294.32	47.53	-	-	增加 47.53 个百分点

2006 年度，公司主营业务收入主要来自于由“福州世茂外滩花园”与“南京世茂滨江新城”项目，公司开发的世茂湖滨花园项目商品房已经于上年度基本销售完毕。

注：房产销售收入及成本与上年相比有大幅度增加的主要原因为：报告期内，公司在建项目开发进度加快及商品房预售收入在报告期内结转增加所致。

②主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
上海	54,694,573.38	-70.56
福州	1,231,582,616.68	147.58
南京	831,533,142.26	-
合计	2,117,810,332.32	209.97

2006 年度公司主要主营业务收入由“福州世茂外滩花园”与“南京世茂滨江新城”项目交房实现销售组成。南京地区 2005 年度未交房结转销售，报告期内开始交房并结转销售，故无法与 2005 年度进行比较。

③ 公司主要供应商、客户情况

报告期内，本公司前五名供应商合计的采购额为 31,833.7 万元，占全年采购总额的 46.77%；

报告期内，本公司前五名客户合计的销售额为 5,645.52 万元，占全年销售总额的 3%。

(6) 报告期内公司财务状况及经营成果分析

单位：万元 币种：人民币

财务状况	2006年12月31日	2005年12月31日	增减额	增减幅度（%）	说明
总资产	285,452.05	264,965.43	20,486.62	7.73	资产规模扩大，股东权益增加
货币资金	57,818.94	40,262.49	17,556.45	43.60	增加长期借款
其他应收款	26,273.34	1,608.80	24,664.54	1,533.10	投标保证金增加
存货	173,997.29	184,550.34	-10,553.04	-5.72	预售房交房，开发成本结转销售成本
长期投资	5,582.20	3,831.35	1,750.85	45.70	海通证券股权的减值准备转回
短期借款	22,500.00	24,000.00	-1,500.00	-6.25	适当降低流动性风险
应付帐款	51,657.69	21,897.02	29,760.67	135.91	项目开发规模扩大
预收帐款	28,578.77	98,313.83	-69,735.06	-70.93	预售房交房，预收收入结转销售收入
预提费用	19,183.72	-	19,183.72		土地增值税预提增加
一年内到期的长期负债	5,000.00	-	5,000.00		根据项目开发需要，增加长期借款比重
长期借款	10,000.00	-	10,000.00		同上
总负债	154,883.01	150,534.97	4,348.04	2.89	同上
股本	47,835.53	35,466.72	12,368.82	34.87	实施股权分置改革方案及中期送股
资本公积	2,003.81	6,705.04	-4,701.23	-70.11	实施股权分置改革方案
赢余公积	18,101.74	15,184.51	2,917.23	19.21	报告期计提赢余公积
未分配利润	22,689.68	23,380.03	-690.35	-2.95	中期送股
股东权益	90,630.77	80,736.30	9,894.47	12.26	净利润增长

单位：万元 币种：人民币

经营成果	2006年1-12月	2005年1-12月	增减额	增减幅度（%）	说明
主营业务收入	211,781.03	68,322.62	143,458.41	209.97	预售房交房，结转销售收入大幅增加
主营业务税金及附加	32,154.24	3,727.43	28,426.81	762.64	主营业务收入增加，土地增值税预提增加
主营业务利润	57,746.81	24,612.55	33,134.26	134.62	主营业务收入增加
利润总额	38,851.94	20,875.05	17,976.89	86.12	主营业务利润增加
所得税	16,635.02	5,643.28	10,991.74	194.78	利润总额增加
净利润	11,972.81	7,842.62	4,130.19	52.66	利润总额增加

单位：元 币种：人民币

其他指标	2006年12月31日	2005年12月31日	增减额	增减幅度（%）	说明
每股净资产	1.89	2.28	-0.39	-17.11	实施股权分置改革方案及中期送股，股本增加
资产负债率	54.26%	56.81%	-2.55%	-4.49	预收收入结转销售收入，负债降低
流动比率	1.83	1.61	0.22	13.66	预收收入结转销售收入，流动负债降低
速动比率	0.63	0.39	0.24	61.54	货币资金增加，速动资产增加
每股公积金	0.420	0.617	-0.197	-31.93	实施股权分置改革方案送股，公积金减少，股本扩大
每股未分配利润	0.474	0.659	-0.185	-28.07	实施中期送股，未分配利润减少，股本扩大
	2006年1-12月	2005年1-12月	增减额	增减幅度（%）	说明
每股收益	0.25	0.221	0.029	13.12	净利润增加
净资产收益率（%）	13.21	9.71	3.5	36.05	净利润增加
应收帐款周转天数	1	10	-9	-90.00	销售收入增加
存货周转天数	529	1602	-1,073	-66.98	预售房交房，开发成本结转销售成本
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	11.60	6.10	5.50	90.16	净利润增加

(7)报告期主要财务数据同比发生变化的说明

① 报告期公司费用同比发生变动的情况说明

单位：万元 币种：人民币

项目	2006年	2005年	变动幅度	变化原因
营业费用	10,270.76	2,543.36	303.83%	商品房预售款结转销售款增加，费用相应增加。
管理费用	6,397.32	1,905.79	235.68%	商品房预售款结转销售款增加，费用相应增加。
财务费用	5,041.06	1,883.60	167.63%	根据项目开发经营的需要增加长期借款，财务费用上升。

② 报告期公司现金流量表同比发生变动的情况说明

单位：万元 币种：人民币

项目	2006年	2005年	变动幅度	变化原因
现金及现金等价物净增加额	17,556.45	18,692.37	-6.08%	————
经营活动产生的现金流量净额	13,594.52	28,272.76	-51.92%	根据项目进度支付工程款比例增加。
投资活动产生的现金流量净额	144.55	38,243.64	-99.62%	2005年收回大额委托贷款。
筹资活动产生的现金流量净额	3,690.72	-47,827.91	107.72%	根据项目开发经营的需要加大融资力度。

③ 报告期公司资产构成同比发生变动的说明

单位：元 币种：人民币

项目	2006年		2005年		期末比期初占总资产的比重的增减数
	金额	占总资产的比重（%）	金额	占总资产的比重（%）	
总资产	2,854,520,476.02	100.00	2,649,654,269.54	100.00	-
其他应收款	262,733,427.39	9.20	16,088,010.41	0.61	8.59
存货	1,739,972,931.46	60.95	1,845,503,372.93	69.65	-8.70
长期股权投资	55,821,963.15	1.96	38,313,505.32	1.45	0.51
固定资产	144,922,208.91	5.08	176,616,538.06	6.67	-1.59
短期借款	225,000,000.00	7.88	240,000,000.00	9.06	-1.18
长期借款	100,000,000.00	3.50	-	-	3.50
一年内到期的长期负债	50,000,000.00	1.75	-	-	1.75

1、其他应收款变化的原因：报告期内公司投标保证金增加

2、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

3、长期股权投资变化的原因：报告期内公司转回海通证券股权的减值准备

4、固定资产变化的原因：报告期内公司下属项目出售固定资产

5、短期借款、长期借款及一年内到期的长期负债变化的原因：报告期内公司根据项目开发经营的需要增加长期借款。

2、公司未来发展展望

(1) 行业发展趋势和公司面临的市场竞争格局

2007 年，国家实施的一系列针对国内房地产发展的调控政策，依然将对 2007 年房地产市场的发展产生重要影响，房地产开发企业面临的经营压力依然存在，市场需求趋于理性；其次，随着国民经济的持续稳定发展、人口的增长、居民可支配收入的增加、国内市场对外开放程度的扩大以及人民币的升值，房地产市场依然存在较大的需求。因此，公司认为，2007 年国内房地产市场将呈现平稳发展态势，拥有品牌、研发、资金、运营、规模优势的企业将逐步占有越来越多的市场份额。

(2)公司新年度发展策略和经营计划

2007 年公司工作重点：在加快在建项目开发进度的同时，积极拓展新项目、新市场；进一步提高经营管理水平，全面提升公司核心竞争能力。具体如下：

①进一步加大在建项目的开发力度，力争取得良好的经营业绩

2007 年，公司将结合国家宏观经济政策和房地产行业发展态势，采取有效措施，加快“南京世茂外滩新城”项目及“昆山世茂华东商城”项目开发进程，及做好福州世茂外滩花园项目（一期）尾盘的销售工作，积极推进“上海国际大都会”项目筹备进程，力争取得良好的经营业绩。

2007 年，公司开发的“昆山世茂华东商城”将进入开发高峰期；“南京世茂滨江新城项目（一期）”1 号（精装修）公寓楼、2 号公寓楼及 4 号公寓楼将竣工并交付使用，酒店项目仍然将继续建设，3 号公寓楼及一期项目的商业项目也将陆续开工建设。

②继续拓展新市场，培育新业务，增强企业发展后劲

2007 年，公司将继续稳步拓展国内经济发达地区的房地产市场，寻求新的发展机遇，推动公司主业持续、健康、稳定发展。

③以创新为手段，以实施“管理、服务及产品差异化”为抓手，提升公司核心竞争力

2007 年，公司及各控股子公司将围绕公司发展战略，进一步加强对管理流程的整合，提高 MIS（管理信息系统）运作水平，实现管理的“协同效应”；积极倡导“人性化”和规范化服务理念，加强营销手段创新，实施主动式客户服务；通过项目策划定位、规划方案、户型设计、功能诸方面不断完善与创新，打造“世茂特色”地产项目，以进一步保持公司开发项目在不断变化的市场中的竞争优势。

④进一步做好成本控制和工程质量管理工作，增加经营效益，树立品牌形象

2007 年，公司及各控股子公司将进一步加强对房地产项目开发、销售及运营成本管理工作，建立成本控制的全员责任制；加强工程质量控制，树立全员质量意识，提升“世茂”品牌的知名度及美誉度。

⑤倡导积极向上的企业文化，增强企业凝聚力，建立世茂卓越团队

在新的一年里，公司将按照董事会的要求，通过倡导积极向上的企业文化及树立员工“追求卓越”的理念，进一步增强企业凝聚力，和建立一支“具有一流职业风范，掌握专业领域领先知识、技能，勇于实践和接受挑战，坚持公司利益和目标”的员工队伍。同时，公司还将进一步完善 KPI（关键绩效考核制度），激发员工的工作热情，实现“员工与公司共同发展”的目标。

3、公司发展对资金的需求、使用计划，及资金来源情况

2007 年，为加快南京世茂外滩新城项目（一期）及昆山世茂华东商城项目开发进度及启动新开发项目，公司将加大对前述在建项目的资金投入的同时亦将增加对新项目的资金投入。为此，公司将在实施积极和合理的银行融资策略的同时，通过采取加快开发进度、加大营销力度、加速资金回笼、有效控制成本和费用等措施，以保障上述在建项目和新项目所需资金的供给。

6.1.1 执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

√适用□不适用

一、关于 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则后，现行会计准则和新会计准则股东权益差异的分析：

根据中华人民共和国财政部于 2006 年 2 月 15 日发布的《财政部关于印发 @ 企？会计准则第 1 号—存货 @ 等 3> 项具体准则的通知》(财会[2006]3 号)，公司从 2007 年 1 月 1 日起执行该通知规定的新的企业会计准则(以下简称“新会计准则”)。

为分析并披露执行新会计准则对上市公司财务状况的影响，中国证券监督管理委员会于 2006 年 11 月颁布了“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”(证监发[2006]136 号，以下简称“通知”)。公司按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定，2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则后，现行会计准则和新会计准则股东权益差异的差异情况如下：

1、所得税

本公司于 2007 年 1 月 1 日前采用应付税款法，于 2007 年 1 月 1 日对 2006 年期末下列资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税影响进行追溯调整：

影响递延所得税资产（负债）项目	追溯调整递延所得税资产（负债）金额
坏账准备	670,431.17
上述调整中调增母公司股东权益	392,130.72
调增少数股东权益	278,300.45

2、其他 - 少数股东权益

2006 年 12 月 31 日按原会计准则编制的合并资产负债表的少数股东权益贷方余额 399,382,714.72 元不计入股东权益，于 2007 年 1 月 1 日按新会计准则将其计入股东权益，另外，由于上述附注所得税项按新会计准则对少数股东权益共计调整贷方 278,300.45 元，因此，按新会计准则对 2007 年年初股东权益的少数股东权益合计为贷方 399,661,015.17 元。

二、根据公司的战略目标和下年度的经营计划，执行新会计准则后可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响主要体现在：

1、根据新《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定，公司将选择采用成本模式对投资性房地产进行核算，因而公司的利润和股东权益不会受此影响。

2、根据新《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定，公司会将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，这将在一定程度上降低子公司经营成果对母公司当期投资收益的影响。

3、根据新《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本，即长期股权投资差额（借差）不再摊销。长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，即长期股权投资差额（贷差）不计入资本公积而计入损益，将增加公司的当期利润。

4、根据新《企业会计准则第 18 号—所得税》的规定，公司将现行政策下应付税款法变更为资产负债表债务法，将会影响公司当前的所得税费用，从而影响公司的利润和股东权益。

5、根据新《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定，若公司收购非同一控制下的公司，收购成本如低于并入企业净资产公允价值，将产生利润，如高于并入企业净资产公允价值，将产生商誉；若收购同一控制下的公司，收购成本与并入企业净资产公允价值的差额计入公司的资本公积。

6、根据新《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，公司将现行会计政策下合并财务报表中少数股东权益单独列示，变更为在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。此项政策变化将会影响公司的股东权益。

6.1.2 有关土地增值税对公司经营成果的影响分析

2006 年 12 月，国家税务总局颁发的国税发了[2006]187 号《国家税务总局关于房地产企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，进一步明确了土地增值税清算规则和方法。

报告期内，公司已经按照国家有关土地增值税的规定，对公司应缴土地增值税的项目进行了全面核查，并计提了相应的款项。据此，公司预计，上述通知的执行不会对公司未来利润和现金流量产生重大影响。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 6.1

6.3 主营业务分地区情况

请见前述 6.1

6.4 募集资金使用情况

□适用√不适用

变更项目情况

□适用√不适用

6.5 非募集资金项目情况

□适用√不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

□适用√不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

经上海上会会计师事务所有限公司审计确认，按照 2006 年度母公司实现净利润 119,519,177.96 元，提取 10%法定盈余公积金 11,951,917.80 元，子公司提取法定盈余公积金 17,220,373.70 元，扣除 2006 年已分配现金股利 17,733,358.30 元、股票股利 79,725,890.00 元后，本年度未实际可供股东分配的利润为 226,896,840.58 元。

根据公司经营及未来房地产项目发展情况，为回报公司股东，公司制定了《2006 年度利润分配预案》：拟以 2006 年 12 月 31 日总股本 478,355,338.00 股为基数，向公司全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元(含税)，合计派发现金红利 23,917,766.90 元，剩余未分配利润结转下一年度；本次本公司不进行资本公积金转增股本。

公司《2006 年度利润分配预案》还需提请 2006 年度（第十四次）股东大会审议。

公司本报告期盈利但未提出现金利润分配预案

□适用√不适用

§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

7.4 重大关联交易

7.4.