上海世茂股份有限公司 2007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 除张玉臣独立董事因出差委托刘传秋独立董事出席并表决外,公司董事均出席了董事会会议。

1.3 上海上会会计师事务所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及会计机构负责人(会计主管人员)钟闻应当声明: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
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3楼301-318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3楼	上海市九江路619号中福大厦3楼
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	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
营业收入	1,241,483,369.75	2,121,295,214.82	-41.48	685,587,224.19
利润总额	248,615,733.76	388,519,376.18	-36.01	215,474,643.90
归属于上市公司股东的净利润	66,375,365.61	120,011,912.97	-44.69	84,104,222.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	71,502,459.61	100,351,777.36	-28.75	54,009,512.94
经营活动产生的现金流量净额	503,980,683.31	135,945,241.92	270.72	282,727,617.37
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
总资产	3,127,649,625.54	2,893,636,103.29	8.09	2,649,796,279.61
所有者权益(或股东权益)	1,218,170,880.91	906,699,808.84	34.35	807,471,254.17

3.2 主要财务指标

单位:元

主要财务指标	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
基本每股收益	0.14	0.25	-44.00	0.24
稀释每股收益	0.14	0.25	-44.00	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.15	0.21	-28.57	0.15
全面摊薄净资产收益率	5.45	13.24	减少7.79个百分点	10.42
加权平均净资产收益率	6.71	13.91	减少7.20个百分点	10.82
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	5.87	11.07	减少5.20个百分点	6.69
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	7.23	11.63	减少4.40个百分点	6.95
每股经营活动产生的现金流量净额	1.05	0.28	275.00	0.797
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
归属于上市公司股东的每股净资产	2.55	1.90	34.21	2.28

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要财务指标	金额
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	-23,108,614.78
非经常性损益的纳税影响数	-8,117,669.91
少数股东损益影响数	1,805,747.84
合计	-5,127,094.00

采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

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
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	414,208,615.15	358,684,631.15	
合计	55,523,984.00	414,208,615.15	358,684,631.15	

3.3 境内外会计准则差异

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

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	14,684,850	3.07				-14,684,850	-14,684,850	0	0
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	207,229,500	46.16				-63,945,266	-63,945,266	143,284,234	29.95
其中:									
境内法人持股	207,229,500	46.16				-63,945,266	-63,945,266	143,284,234	29.95
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	221,914,350	49.23				-78,630,116	-78,630,116	143,284,234	29.95
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	256,440,988	50.77				78,630,116	78,630,116	335,071,104	70.05
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	256,440,988	50.77				78,630,116	78,630,116	335,071,104	70.05
三、股份总数	478,355,338	100						478,355,338	100

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位:股

	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海世茂企业发展有限公司	166,500,000	23,917,766	0	142,582,234	股权分置改革	2007年8月22日
上海黄浦区国有资产监督管理委员会	14,684,850	14,684,850	0	0	股权分置改革	2007年8月22日
海通证券股份有限公司	13,244,174	13,244,174	0	0	股权分置改革	2007年8月22日
上海国际信托投资有限公司	8,599,500	8,599,500	0	0	股权分置改革	2007年8月22日
上海浦东国有资产投资管理有限公司	7,371,000	7,371,000	0	0	股权分置改革	2007年8月22日
其余持有公司股份比例低于1%的股东合计	11,514,826	10,812,826	0	702,000	股权分置改革	2007年8月22日
合计	221,914,350	78,630,116	0	143,284,234	—	—

4.2 股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数					47,833
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	177,009,474	142,582,234	质押??109,200,000
国泰君安-建行-香港上海汇丰银行有限公司	其他	4.24	20,287,492	0	未知
上海市国有资产监督管理委员会	国有法人	3.07	14,684,850	0	未知
海通证券股份有限公司	其他	2.77	13,244,174	0	未知
DEUTSCHE BANK AKTIENGE SELLS CHAFT	其他	2.24	10,718,817	0	未知
上海国际信托投资有限公司	其他	1.79	8,599,500	0	未知
上海浦东国有资产投资管理有限公司	其他	1.54	7,371,000	0	未知
加拿大丰业银行	其他	1.49	7,138,386	0	未知
UBS AG	其他	1.21	5,778,586	0	未知
中国工商银行-广发策略优选混合型证券投资基金	其他	1.09	5,221,427	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
上海市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 AKTIENGE SELLS CHAFT	10,718,817	人民币普通股
上海国际信托投资有限公司	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
中国工商银行-广发策略优选混合型证券投资基金	5,221,427	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,对实体投资,室内装潢,自营和代理各类商品和技术的进出口、但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外,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

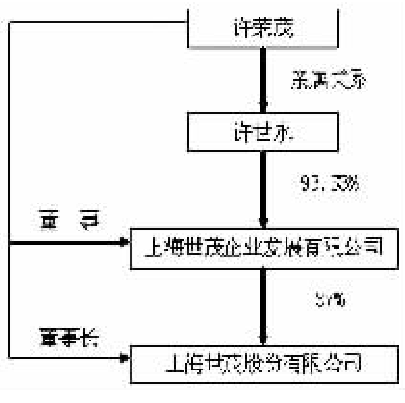
国籍:中国

是否取得其他国家或地区居留权:是

最近五年内职业: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

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)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取
									可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
许荣茂	董事长	男	57	2004年6月11日	0	0	/	0	0	0			是
许世永	董事	男	31	2006年9月15日	0	0	/	0	0	0			是
王开国	董事	男	50	2004年6月11日	0	0	/	0	0	0			是
管红艳	董事、总经理	女	39	2004年6月11日	0	0	/	54.27	0	0			否
卓亚岚	董事	女	43	2004年6月11日	0	0	/	0	0	0			是
孙跃凯	董事	男	49	2006年6月30日	0	0	/	0	0	0			是
周金伦	独立董事	男	66	2004年6月11日	0	0	/	6	0	0			否
张玉臣	独立董事	男	45	2004年6月11日	0	0	/	6	0	0			否
刘传秋	独立董事	男	62	2004年6月11日	0	0	/	6	0	0			否
徐康宁	监事长	男	46	2004年6月11日	0	0	/	0	0	0			是
朱伟	监事	男	48	2004年6月11日	0	0	/	0	0	0			是
金秀芸	监事	女	49	2004年6月11日	0	0	/	0	0	0			是
张荣华	监事	男	41	2004年6月11日	0	0	/	11.22	0	0			否
单琪	监事	女	30	2007年4月10日	0	0	/	11.20	0	0			否
葛卫东	副总经理、董事会秘书	男	39	2004年6月11日	0	0	/	40.69	0	0			否
俞峰	财务经理、证券事务代表	男	33	2004年6月11日	0	0	/	15.98	0	0			否
合计	/	/	/	/	0	0	/	151.36	0	0	/	/	

说明:鉴于公司目前正在进行以"发行股份购买资产"的方式向公司控股股东上海世茂企业发展有限公司及其关联方发行股份事宜,经与公司主要股东商讨后,公司认为,保持公司董事会及监事会相对的稳定性,将有利于董事会及监事会对"发行股份购买资产"事宜的决策。为此,公司第四届董事会、监事会于2007年6月10日到期后一直履行职责至今。本公司承诺,在本公司本次"发行股份购买资产"事宜获得中国证监会、商务部批复意见后,公司将在其后一个月内进行公司董事会及监事会换届选举工作。

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、报告期内公司经营情况回顾

随着近年来我国国民经济高速发展,城市化及城市改造进程加快,居民投资房产愿望增强,居民改善居住条件及新组建家庭购买住房的需求、城市新增人口对住房的需求、因城市改造而进行城市房屋拆迁带来的被动需求、居民的投资和投机性购买房屋的需求集中释放,2007年,我国城市新建商品住房、二手住房销售价格普遍持续走高。其次,在2007年土地供不应求的态势仍在持续,出现地价和房价"倒挂现象",使市场形成了房价继续大幅上涨的预期。另外,人民币持续升值也是推动房价上升的因素之一。

2007年,为促进房地产市场持续、健康和稳定发展,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的政策,主要涉及税收、金融、土地供应及房地产市场秩序建设等方面。@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,公司实现营业收入12.41亿元,与上年同期相比减少8.8亿元,减少幅度为?? 41.48%;实现营业利润2.47亿元,与上年同期相比减少1.33亿元,减少幅度为35.04%;实现净利润13,980.91万元,与上年同期相比减少8,288.85万元,减少的幅度为37.22%。公司2007年实现的营业收入、营业利润及净利润与上年同期相比出现较大幅度下降的主要原因为,公司2007年商品房预售结转销售收入出现较大幅度下降。

2007年,公司具体经营情况综述如下:

⑴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已经完工,仅有部分商铺及车位在售。截止报告期末,该项目已累计完成商品房预售合同额亿元,其中,已结转的商品房销售收入为19.1亿元。

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。截至报告期末,该项目(一期)1号公寓楼、2号公寓楼、4号公寓楼及5号公寓楼部分已经完工并交付使用;3号公寓楼已经进入基础施工阶段;五星级酒店项目主体结构施工已经结束,已进入外墙及机电施工阶段;一期项目会所已经完工并交付使用。截止报告期末,该项目(一期)已累计完成商品房预售合同额22.1亿元,其中,已结转的商品房销售收入为18.62亿元。

③截至报告期末,公司开发的昆山世茂华东商城项目已进入基础施工阶段。

⑵把握商业地产市场发展新机遇,实施主业发展战略调整

报告期内,面对宏观调控下的房地产市场变化,为把握国内商业地产市场发展机遇,增强公司在商业地产领域核心竞争力,更为完善地解决公司与控股股东及其关联方之间的同业竞争,公司主动调整主业发展战略,积极加快拓展国内商业地产市场步伐。

报告期内,公司与控股股东上海世茂企业发展有限公司、世茂房地产控股有限公司(0813.HK)全资附属公司Peak Gain International Limited(以下简称"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")签署了"发行股份购买资产协议",拟向上述3名特定对象合计发行692,240,000股股票,以购买世茂BVI??(商业)持有的9家商业地产公司各100%股权及北京世茂拥有的世茂大厦(原名"华平大厦")资产,并获得74,999.2万元现金用作上述项目的运营资金。若前述方案获得相关主管部门的批准并得以实施,将有助于公司实施商业地产专业化发展战略,并将进一步提高公司核心竞争力和经营水平。

⑶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。

⑷公司对技术创新情况以及自主创新对公司核心竞争力和行业地位的影响的情况说明

公司一贯高度重视技术创新工作,通过采取对所开发项目的规划设计方案的不断优化,选择符合政府要求的节能环保材料等措施,加强对开发项目施工工作的管理,以控制开发项目施工期间对周边环境的影响以及向市场提供节能和环保住宅。公司上述举措,将进一步提高公司开发项目的品质,提高公司开发项目的市场竞争力,更好地满足客户的居住和使用要求。

⑸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	28,764.24	-1,758.29
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	20,000.00	68,999.75	9,286.44
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	20,000.00	168,898.26	14,317.19
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	10,000.00	9,847.24	-161.57
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	15,000.00	15,193.68	-381.97

2007年,南京世茂房地产开发有限公司实现营业收入103,037.81万元、营业利润23,918.38万元、净利润14,317.19万元。该公司上述业务指标与上年同期相比出现较大幅度下降的主要原因为,该公司开发的南京世茂滨江新城项目(一期)报告期商品房预售收入结转销售收入与上年相比有较大幅度下降。

2007年,福建世茂投资发展有限公司营业收入18,200.15万元、营业利润9,237.52万元、净利润9,286.44万元。该公司上述业务指标与上年同期相比出现较大幅度下降的主要原因为,该公司开发的福建世茂滨江花园项目报告期内已经全部完工,仅有部分住宅尾盘、部分商铺及车位可供销售。

(6)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	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						
房产销售	1,226,722,199.32	668,437,759.44	45.51	-42.07	-43.63	增加1.50个百分点
分产品						
福州世茂外滩花园	181,805,144.32	142,850,023.62	21.43	-85.24	-80.36	减少19.52个百分点
南京世茂滨江新城	1,029,253,526.00	515,122,519.95	49.95	23.78	18.06	增加2.42个百分点

2007年度,公司主营业务收入主要来自于"南京世茂滨江新城"项目,报告期"福州世茂外滩花园"已进入尾盘销售,公司开发的昆山世茂华东商城项目尚处于建设期。公司2007年房产销售收入与上年相比有大幅度下降的主要原因为,公司于报告期内商品房预售收入结转减少所致。

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(%)
上海	15,663,529.00	-71.30
南京	1,029,253,526.00	23.78
福州	181,805,144.32	-85.24

2007年,公司主营业务收入主要由"福州世茂外滩花园"与"南京世茂滨江新城"项目实现的销售组成。

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20,987.94万元,占全年采购总额的42.28%;

报告期内,本公司前五名客户合计的销售额为6,759.90万元,占全年销售总额的5.45%。

(7)报告期内公司经营成果分析

单位:元 币种:人民币

营业收入	1,241,483,369.75	2,121,295,214.82	-41.48	报告期营业收入主要为"世茂南京滨江新城"的销售收入,"世茂福州外滩花园"为尾盘销售,"世茂昆山华东商城"尚处于建设期,导致经营成果下降
营业利润	247,430,905.69	380,903,009.93	-35.04	
利润总额	248,615,733.76	388,519,376.18	-36.01	
净利润	139,809,109.05	222,697,591.13	-37.22	
归属于母公司所有者的净利润	66,375,365.61	120,011,912.97	-44.69	

其他指标	2007年12月31日	2006年12月31日	增减额
资产负债率	50.05%	54.85%	-4.8
流动比率	1.53	1.78	-0.25
速动比率	0.63	0.61	0.02
	2007年1-12月	2006年1-12月	
应收帐款周转天数	5	1	4
存货周转天数	799	529	270

(8)报告期主要财务数据同比发生重大变化的说明

①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	2007年		2006年		期末比期初占总资产的比重的增减数	变动金额	金额变动幅度%
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)			
资产总计	3,127,649,625.54	100.00	2,893,636,103.29	100.00		234,013,522.25	8.09
货币资金	790,593,069.85	25.28	578,189,388.21	19.98	5.30	212,403,681.64	36.74
其他应收款	9,378,791.68	0.30	262,733,427.39	9.08	-8.78	-253,354,635.71	-96.43
存货	1,240,723,235.39	39.67	1,739,972,931.46	60.13	-20.46	-499,249,696.07	-28.69
可供出售金融资产	414,208,615.15	13.24	0.00	0.00	13.24	414,208,615.15	
长期股权投资	171,937.31	0.01	55,821,963.15	1.93	-1.92	-55,650,025.84	-99.69
在建工程	299,048,065.16	9.56	0.00	0.00	9.56	299,048,065.16	
预收款项	349,856,634.00	11.19	285,787,650.54	9.88	1.31	64,068,983.46	22.42
资本公积	289,051,589.39	9.24	20,038,116.03	0.69	8.55	269,013,473.36	1,342.51

1、货币资金变化的原因:销售收入货款回笼。

2、其他应收款变化的原因:收回上年投标保证金。

3、存货变化的原因:预售房交房,存货结转营业成本。

4、可供出售金融资产、长期股权投资变化的原因:海通证券限售流通股由长期股权投资转入可供出售金融资产。

5、在建工程变化的原因:世茂南京一期酒店在建工程。

6、预收款项变化的原因:世茂南京4号楼预售房收入。

7、资本公积变化的原因:海通证券限售流通股公允价值计价增加股东权益。

②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	2007年	2006年	变动幅度%	变化原因
销售费用	40,622,878.24	102,707,555.00	-60.45	商品房预售款结转销售款减少,费用相应减少。
管理费用	48,303,461.73	62,230,498.32	-22.38	商品房预售款结转销售款减少,费用相应减少。
财务费用	69,161,060.76	50,410,560.78	37.20	公司根据项目开发需要增加银行借款,且国家调增借款利率,导致财务费用上升。
所得税	108,806,624.71	165,821,785.05	-34.38	净利润减少

③报告期公司现金流量同比发生重大变动的说明

项目	2007年	2006年	变动幅度%	变化原因
现金及现金等价物净增加额	212,403,681.64	175,564,485.82	20.98	
经营活动产生的现金流量净额	503,980,683.31	135,945,241.92	270.72	销售收入货款回笼,收回投标保证金
投资活动产生的现金流量净额	-125,236,392.00	1,445,504.88	-8,763.85	投资银行理财产品
筹资活动产生的现金流量净额	-166,327,637.15	36,907,224.33	-550.66	分配股利,偿还借款

2、公司未来发展的展望

(1)行业发展趋势及公司面临的市场竞争格局

应该说,2007年中央针对金融以及房地产市场的一系列调控政策,已经为2008年我国房地产市场发展确定了明确的政策取向。在国民经济依然保持稳步增长、居民住房需求依然旺盛、宏观调控逐步深入的背景下,"回归理性、平稳发展"将是2008年房地产市场发展的主基调。

2008年,支持房地产市场持续发展的支撑因素没有改变。首先,国内经济在2008年将继续保持持续、快速增长,这是支撑房地产市场的最基本、最主要的因素。其次,城市化进程加快也将继续拉动购房需求。另外,目前我国正处于收取"人口红利"的时期,住房购买力强,改善性需求和投资性需求依然很大。

2008年,随着增加土地出让面积、加快供地速度、对开发企业囤积土地的行为进行抑制、加大闲置土地的清理力度、大幅增加保障性用房的供应量等一系列调控措施将继续执行,土地供应紧张状况将得到一定程度的缓解。但从另一方面看,政府确保18亿亩耕地面积是不可逾越的底线,这意味着政府对土地出让数量进行严格控制的政策将是长期的,是不能松动的;其次,《物权法》实施后,征地拆迁的难度将加大,拆迁周期会延长,这无疑会增加土地供应的难度。

2008年,为保证房地产市场稳定、发展,解决房地产市场运行中的突出矛盾,调控政策的落实也将成为关键。

因此,公司认为,2008年房地产市场将继续保持平稳发展态势,拥有品牌、资金、运营和规模的企业将赢得更多的市场和发展机遇。

(2)公司新年度发展策略和经营计划

2008年,为把握国内商业房地产市场发展机遇,进一步提高公司核心竞争力和经营水平,公司将加快向"商业地产专业化开发企业"转型的步伐,并积极推进现有项目开发进程,具体计划如下:

①把握市场热点,积极推进公司"发行股份购买资产"申报工作,推进公司业务转型

公司2007年(第一次)临时股东大会已经审议通过了公司"发行股份购买资产"的相关议案。为此,公司将积极加强与证监会和商务部等政府审批机构的沟通,力争方案尽快获得批准并实施。

②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

2008年,若公司"发行股份购买资产"方案获得主管部门的批准,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,加快新注入项目以及"南京世茂外滩新城"项目、"昆山世茂华东商城"项目等现有项目开发进程,并做好福州世茂外滩花园项目尾盘的销售工作和积极推进"上海国际大都会"项目筹备进程,力争取得良好的经营业绩。

2008年,公司现有的"昆山世茂华东商城"项目将进入开发高峰期,并可望于年末完工;"南京世茂滨江新城项目(一期)"2号、4号公寓楼部分单位将继续销售、3号公寓楼仍然将继续建设,酒店项目预计将于年末完工,一期项目的商业项目也将陆续开工建设,二期项目有望启动;"福州世茂外滩花园"项目部分商铺和车位也将继续销售。

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

2008年,公司及各控股子公司将围绕公司发展战略,根据"商业地产"项目开发及运营特点,进一步加强对现有管理流程的整合,提高运作水平,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、规划、设计、功能诸方面不断完善与创新,打造"世茂特色"商业地产项目,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

2008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,实现"员工与公司共同发展"的目标。

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

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
南京世茂房地产开发有限公司	9,600	南京世茂滨江新城项目(一期)部分已经完工,部分在建。	实现商品房销售收入为18.62亿元。
合计	9,600	/	/

6.6 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

6.7 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2007年度母公司实现净利润123,168,010.91元,提取10%法定盈余公积金12,316,801.09元,扣除2007年已分配现金股利23,917,766.90元后,本年度末实际可供股东分配的利润为270,417,377.84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《2007年度利润分配预案》:拟以2007年12月31日总股本478,355,338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《2007年度利润分配预案》还需提请2007年度(第十五次)股东大会审议。

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

§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

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)						
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(是或否)
报告期内担保发生额合计						0
报告期末担保余额合计						0
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						1
报告期末对子公司担保余额合计						1
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)						
担保总额						1
担保总额占公司净资产的比例						8.3%
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						0
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						0

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

7.4.3 2007年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止2007年末,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 委托理财情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

受托人	委托金额	委托期限	报酬确定方式	实际收益	实际收回金额
招商银行	12,500	2007年12月29日~2008年2月4日	合同约定	0	0
合计	12,500	/	/	0	0

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

股改承诺及履行情况:

上海世茂企业发展有限公司承诺:1、若公司股权分置改革相关股东会议表决通过《公司股权分置改革方案》及该方案实施后,该股东承诺:在公司2006年度中期利润分配方案中提出"以《公司股权分置改革方案》实施完毕首个交易日的总股本398,629,448股为基数,向全体股东每10股送2股"的预案,并保证在股东大会表决时对该预案投赞成票。2、自《公司股权分置改革方案》实施后的首个交易日起的二个月内,该股东以不低于5000万元人民币,并以不高于每股4.5元的价格增持公司股票(若在该期间内,公司送股、转增股本或现金分红,自股权除息之日期,相应调整增持价格),并承诺在增持计划完成后六个月内,不出售增持的A股股份。若有违反承诺的出售交易,所得资金归公司所有,并自违反承诺出售股份的事实发生之日起10日内将出售股份所得资金支付给公司。

1、该股东在公司第四届董事会第二十三次会议上提出了公司2006年中期"每10股送2股"的利润分配方案,并在公司2006年度(第二次)临时股东大会上对相关议案投了赞成票。2、自本公司股权分置改革方案实施后的首个交易日至2006年10月22日止的两个月内,该股东按时实施增持计划,共计购入公司股份11,313,638股。截至本报告披露日,该股东无违反承诺出售所购入本公司股份的事宜。

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经营行为均符合该承诺规定。

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 其它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

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

√适用 □不适用

单位:元

受托人	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例(%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600837	海通证券	55,523,984	0.49	414,208,615.15	0	269,013,473.36	可供出售金融资产	公司认购海通证券上市前的股份
合计			-				-	-

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

§8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

§9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计 √审计
审计意见	√标准无保留意见 □非标意见
审计意见全文	

审计报告

上会师报字(2008)第0088号

上海世茂股份有限公司全体股东:

我们审计了上海世茂股份有限公司(以下简称"贵公司")财务报表,2007年12月31日的资产负债表、合并资产负债表,2007年度的利润表、合并利润表,股东权益变动表、合并股东权益变动表和现金流量表、合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允反映了贵公司2007年12月31日的财务状况以及2007年度的经营成果和现金流量。

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师:张杰、张文枝

中国 上海

2008年2月4日

9.2 财务报表

合并资产负债表

2007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	七、1	790,593,069.85	578,189,388.21
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	21,202,402.69	10,908,626.70
预付款项	七、3	36,266,809.77	55,610,328.35
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			
其他应收款	七、4	9,378,791.68	262,733,427.39
买入返售金融资产			
存货	七、5	1,240,723,235.39	1,739,972,931.46
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,099,722,309.38	2,647,414,702.11
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、6	414,208,615.15	
持有至到期投资	七、7	125,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	七、8	171,937.31	55,821,963.15
投资性房地产	七、9	14,901,559.07	15,887,274.71
固定资产	七、10	103,356,234.35	109,660,654.99
在建工程	七、11	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	七、12	25,040,687.51	25,735,881.06
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、13	46,200,217.61	39,115,627.27
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,027,927,316.16	246,221,401.18
资产总计		3,127,649,625.54	2,893,636,103.29
流动负债:			
短期借款	七、14	200,000,000.00	225,000,000.00
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	七、15	482,298,401.70	516,576,905.23
预收款项	七、16	349,856,634.00	285,787,650.54
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、17	2,866,991.87	1,907,995.95
应交税费	七、18	-22,697,640.99	159,283,365.14
应付利息			
应付股利	七、19	28,975,000.00	
其他应付款	七、20	263,972,252.57	248,719,362.42
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	七、21	63,100,000.00	50,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,368,371,639.15	1,487,275,279.28
非流动负债:			
长期借款	七、22	100,000,000.00	100,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	七、23	7,316,189.08	
递延所得税负债	七、24	89,671,157.79	
其他非流动负债			
非流动负债合计		196,987,346.87	100,000,000.00
负债合计		1,565,358,986.02	1,587,275,279.28
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	七、25	478,355,338.00	478,355,338.00
资本公积	七、26	289,051,589.39	20,038,116.03
减:库存股			
盈余公积	七、27	180,346,575.68	168,029,774.59
一般风险准备			
未分配利润	七、28	270,417,377.84	240,276,580.22
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,218,170,880.91	906,699,808.84
少数股东权益	七、29	344,119,758.61	399,661,015.17
所有者权益合计		1,562,290,639.52	1,306,360,824.01
负债和所有者权益总计		3,127,649,625.54	2,893,636,103.29

法定代表人:许荣茂　　总经理:管红艳　财务负责人:俞峰

母公司资产负债表

2007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		139,070,339.23	128,525,450.34
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	八、1	180,929.50	180,929.50
预付款项			
应收利息		313,500.00	
应收股利		168,975,000.00	40,000,000.00
其他应收款	八、2	5,481,530.96	20,936,018.78
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		314,021,299.69	189,642,398.62
非流动资产:			
可供出售金融资产		414,208,615.15	
持有至到期投资		150,000,000.00	250,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	八、3	401,169,437.31	431,319,463.15
投资性房地产		14,901,559.07	15,887,274.71
固定资产		67,936,475.23	72,630,447.70
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		6,148,948.79	6,297,441.43
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		152,372.99	113,830.27
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,054,517,408.54	776,248,457.26
资产总计		1,368,538,708.23	965,890,855.88
流动负债:			
短期借款		100,000,000.00	125,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		118,853.09	361,342.24
预收款项			
应付职工薪酬		1,720,419.69	1,021,956.65
应交税费		5,504,723.96	-3,601,408.83
应付利息			
应付股利			
其他应付款		40,775,169.60	80,624,299.09
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		148,119,166.34	203,406,189.15
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		89,671,157.79	
其他非流动负债			
非流动负债合计		89,671,157.79	
负债合计		237,790,324.13	203,406,189.15
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		289,051,589.39	20,038,116.03
减:库存股			
盈余公积		119,412,647.77	107,095,846.68
未分配利润		243,928,808.94	156,995,366.02
所有者权益(或股东权益)合计		1,130,748,384.10	762,484,666.73
负债和所有者权益(或股东权益)总计		1,368,538,708.23	965,890,855.88

法定代表人:许荣茂　　总经理:管红艳　财务负责人:俞峰

合并利润表

2007年1-12月

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	七、30	1,241,483,369.75	2,121,295,214.82
其中:营业收入	七、30	1,241,483,369.75	2,121,295,214.82
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、30	671,232,608.07	1,219,254,379.48
其中:营业成本	七、30	671,232,608.07	1,219,254,379.48
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		156,360,810.23	321,612,140.00
销售费用		40,622,878.24	102,707,555.00
管理费用		48,303,461.73	62,230,498.32
财务费用		69,161,060.76	50,410,560.78
资产减值损失	七、31	8,245,603.19	-15,757,306.95
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)	七、32	-126,041.84	65,621.74
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	七、32	-126,041.84	8,457.83
汇兑收益(损失以"-"号填列)			
三、营业利润(亏损以"-"号填列)		247,430,905.69	380,903,009.93
加:营业外收入	七、33	24,604,488.13	9,881,102.36
减:营业外支出	七、34	23,419,660.06	2,264,736.11
其中:非流动资产处置损失	七、34	7,757.15	836,634.63
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)		248,615,733.76	388,519,376.18
减:所得税费用	七、35	108,806,624.71	165,821,785.05
五、净利润(净亏损以"-"号填列)		139,809,109.05	222,697,591.13
归属于母公司所有者的净利润		66,375,365.61	120,011,912.97
少数股东损益		73,433,743.44	102,685,678.16
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.14	0.25
(二)稀释每股收益		0.14	0.25

法定代表人:许荣茂　　总经理:管红艳　财务负责人:俞峰

(下转D39版)

证券代码:600823　　证券简称:世茂股份　　编号:临2008-002

上海世茂股份有限公司
第四届董事会第三十六次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

2008年1月23日,上海世茂股份有限公司(以下简称:公司)董事会以书面方式向公司第四届董事会全体董事、独立董事及第四届监事会全体监事发出了公司第四届董事会第三十六次会议(以下简称:本次会议)通知。

2008年2月3日,本次会议在上海金茂大厦45楼会议室举行。公司第四届董事会许荣茂董事长出席并主持了本次会议。公司第四届董事会王开国董事、卓亚岚董事、管红艳董事、许世永董事、孙跃凯董事、刘传秋独立董事、周金伦独立董事出席了本次会议,张玉臣独立董事委托刘传秋独立董事代为出席本次会议并授权其表决。公司第四届监事会5名监事列席了本次会议。本次会议召开时间、方式及出席情况符合《公司法》和《公司章程》的规定。

经与会董事认真审议,本次会议通过如下决议:

一、关于同意"公司2007年度报告及摘要"的决议;

表决情况:赞成9票;反对0票;弃权0票。

二、关于同意《董事会2007年度工作报告》的决议;

表决情况:赞成9票;反对0票;弃权0票。

三、关于同意《2007年度总经理工作报告和2008年度经营计划》的决议;

表决情况:赞成9票;反对0票;弃权0票。

四、关于同意《公司2007年度财务决算和2008年度财务预算》的决议;

表决情况:赞成9票;反对0票;弃权0票。

五、关于同意《公司2007年度利润分配预案》的决议;

表决情况:赞成9票;反对0票;弃权0票。

公司2007年度利润分配预案:拟以2007年12月31日总股本478,355,338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。

六、关于同意续聘上海上会会计师事务所有限公司为本公司2008年度审计事务所的决议;

表决情况:赞成9票;反对0票;弃权0票。

鉴于本公司多年来一直聘请上海上会会计师事务所有限公司(以下简称:上会所)为本公司的审计事务所,且该公司工作认真细致,同意续聘上会所为本公司2008年度的审计事务所,及同意公司支付给上会所2007年中期报告和年度报告审计费72万元。

七、关于同意公司为昆山世茂华东商城申请的银行借款提供担保的决议;

表决情况:赞成9票;反对0票;弃权0票。

鉴于公司全资子公司昆山世茂华东商城开发有限公司(以下简称:昆山世茂)开发的昆山世茂华东商城项目已经全面启动,为支持该项目的开发工作,同意公司为昆山世茂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年的项目借款提供连带责任保证担保,期限同借款期限。

八、关于同意《公司独立董事年报工作制度》的决议;

表决情况:赞成9票;反对0票;弃权0票。

九、关于同意《董事会审计委员会审议年度财务报告的工作规程》的决议;

表决情况:赞成9票;反对0票;弃权0票。

十、关于同意《公司财务管理制度》及《公司会计政策和会计估计》的决议;

表决情况:赞成9票;反对0票;弃权0票。

十一、关于同意对公司2007年期初资产负债表相关项目进行调整的议案的决议;

表决情况:赞成9票;反对0票;弃权0票。

根据《企业会计准则解释第1号》的规定,公司对子公司长期股权投资进行了追溯调整,即视同子公司自最初即采用成本法核算,并对由此多计提的盈余公积作相应调整。对2007年中报披露的2006年12月31日资产负债表数据,具体调整如下:

一、对母公司资产负债表的调整:

母公司资产负债表项目	2006年12月31日		增减
	2007年年报披露数	2007年中报披露数	
长期股权投资	431,319,463.15	602,300,514.27	-170,981,051.12
盈余公积	107,095,846.68	123,387,769.92	-16,291,923.24
未分配利润	156,995,366.02	311,684,493.90	-154,689,127.88

二、对合并资产负债表的调整:

母公司资产负债表项目	2006年12月31日		增减
	2007年年报披露数	2007年中报披露数	
盈余公积	168,029,774.59	181,080,645.89	-13,050,871.30
未分配利润	240,276,580.22	227,225,708.92	13,050,871.30

十二、关于同意世茂湖滨申请办理招商银行点金公司稳健理财计划的决议;

表决情况:赞成9票;反对0票;弃权0票。

同意公司同意控股子公司上海世茂湖滨房地产有限公司为提高资金使用效益,以其自有资金1.25亿元人民币申请办理"招商银行点金公司理财稳健7683号计划",期限为1个月,预期年收益率为3.05%。

上述第一、二、四、五、六项决议相关内容尚需提请公司2007年度(第十五次)股东大会审议。

特此报告。

上海世茂股份有限公司
董事会
2008年2月5日

证券代码:600823　　证券简称:世茂股份　　编号:临2008-003

上海世茂股份有限公司
第四届监事会第十八次会议决议公告

2008年1月23日,上海世茂股份有限公司(以下简称:公司)监事会以书面方式向公司第四届监事会全体监事发出了公司第四届监事会第十八次会议(以下简称:本次会议)通知。2008年2月3日,本次会议在上海金茂大厦45楼会议室举行。公司全体监事出席了本次会议。徐康宁监事长主持了本次会议。本次会议的召集、召开情况符合《公司法》及《公司章程》和《公司监事会议事规则》的各项规定。与会监事经充分讨论,一致同意以下事项:

一、关于同意"公司2007年年度报告及摘要"的决议;

公司监事会对公司2007年年度报告进行了审核后,提出如下审核意见:

①公司2007年年度报告编制和审议程序符合法律、法规、《公司章程》和公司内部管理制度的各项规定;

②公司2007年年度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定,所包含的信息能在各个方面真实、准确、完整地反映公司当年度的经营管理、财务状况、公司治理等情况;

③在提出本意见前,监事会未发现参与年报编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

二、关于同意《监事会2007年度工作报告》的决议;

三、关于对公司会计政策、会计估计变更的说明。

经对本次会议审议的本公司会计政策和会计估计相关内容进行审查后认为,本次公司制定的会计政策和会计估计,符合财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其应用指南和其他补充规定,亦符合公司经营及财务管理工作的需要。

以上第一及第二项尚需提交公司2007年度(第十五次)股东大会讨论通过。

特此公告。

上海世茂股份有限公司监事会
2008年2月5日