上海金丰投资股份有限公司 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 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 安永大华会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司董事长阮人且先生、总经理滕国纬先生、总会计师金敏强先生及财务部经理张琰女士声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	金丰投资
股票代码	600606
上市交易所	上海证券交易所
注册地址	上海市浦东新区松林路 111 号
办公地址	上海市延安西路 129 号华侨大厦 5 楼
邮政编码	200040
公司国际互联网网址	Http://www.chousee.com
电子信箱	Jftz@vip.sina.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	包永镭	李雪琳
联系地址	上海市延安西路 129 号华侨大厦 5 楼	上海市延安西路 129 号华侨大厦 5 楼
电话	021-62496858	021-62496858
传真	021-62496860	021-62496860
电子信箱	Jftz@vip.sina.com	Jftz@vip.sina.com

§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

	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
营业收入	1,215,791,135.64	362,757,204.16	235.15	682,067,352.56
利润总额	229,215,598.04	128,584,342.46	78.26	116,395,296.76
归属于上市公司股东的净利润	149,273,439.22	107,189,016.27	39.26	52,444,709.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	129,037,495.53	-30,781,174.36	519.21	-16,432,140.82
经营活动产生的现金流量净额	1,019,593,275.71	-131,223,808.63	--	-523,063,172.48
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
总资产	2,906,985,819.65	2,614,355,556.33	11.19	2,709,786,471.15
所有者权益(或股东权益)	1,684,628,301.34	1,207,539,616.12	39.51	1,130,416,382.26

3.2 主要财务指标

单位:元 币种:人民币

	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
基本每股收益	0.42	0.30	40.00	0.15
稀释每股收益	0.42	0.30	40.00	0.15
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.36	-0.09	500.00	-0.05
全面摊薄净资产收益率(%)	8.86	8.88	减少 0.02 个百分点	4.64
加权平均净资产收益率(%)	10.28	9.17	增加 1.11 个百分点	4.69
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	7.66	-2.55	增加 10.21 个百分点	-1.45
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	8.89	-2.63	增加 11.52 个百分点	-1.47
每股经营活动产生的现金流量净额	2.87	-0.37	--	-1.47
	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	4.75	3.40	39.71	3.19

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
非流动资产处置损益	3,980,692.74
计入当期损益的政府补助	1,417,589.57
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13,926,116.48
除上述各项之外的其他营业外收支净额	135,200.85
其他非经常性损益项目	776,344.05
合计	20,235,943.69

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
交易性金融资产	2,208,960.00	0	-2,208,960.00	12,743,837.90
可供出售金融资产	0	525,750,456.00	525,750,456.00	0
合计	2,208,960.00	525,750,456.00	523,541,496.00	12,743,837.90

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

√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	120,196,264	38.96		18,029,440			18,029,440	138,225,704	38.96
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中:境内法人持股									
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	120,196,264	38.96		18,029,440			18,029,440	138,225,704	38.96
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	188,284,217	61.04		28,242,633			28,242,633	216,526,850	61.04
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	188,284,217	61.04		28,242,633			28,242,633	216,526,850	61.04
三、股份总数	308,480,481	100		46,272,073			46,272,073	354,752,554	100

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

股东名称	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
上海地产(集团)有限公司	120,196,264	0	18,029,440	138,225,704	股权分置改革	—
合计	120,196,264	0	18,029,440	138,225,704	—	—

4.2 股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数	65,290

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	年度内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海地产(集团)有限公司	国有股东	38.96	138,225,704	18,029,440	138,225,704	无
陈懿华	其他	0.47	1,650,000		0	未知
潘恒林	其他	0.30	1,064,400		0	未知
徐庭煜	其他	0.22	772,000		0	未知
车文华	其他	0.19	675,400		0	未知
新昌金昌实业发展有限公司	其他	0.18	630,000		0	未知
岳杰	其他	0.18	628,850		0	未知
仲龙贞	其他	0.17	615,335		0	未知
薛芝鹏	其他	0.17	601,591		0	未知
鲁岐达	其他	0.15	535,219		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
陈懿华	1,650,000	人民币普通股
潘恒林	1,064,400	人民币普通股
徐庭煜	772,000	人民币普通股
车文华	675,400	人民币普通股
新昌金昌实业发展有限公司	630,000	人民币普通股
岳杰	628,850	人民币普通股
仲龙贞	615,335	人民币普通股
薛芝鹏	601,591	人民币普通股
鲁岐达	535,219	人民币普通股
陈加会	500,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	上海地产(集团)有限公司与其他股东间不存在关联关系或一致行动人关系。其他股东间未知是否存在关联关系或一致行动人关系。	

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 控股股东和其他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:上海地产(集团)有限公司

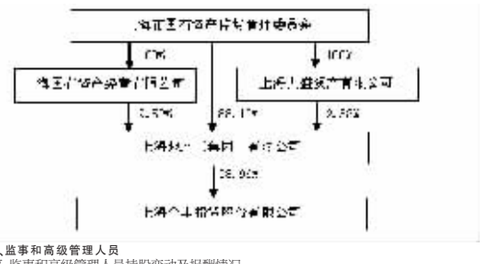
法人代表:皋玉凤

注册资本:4,200,000,000 元人民币

成立日期:2002 年 11 月 15 日

主要经营业务或管理活动:土地储备、开发,滩涂资源管理、开发、利用,旧区改造的投资(上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)

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)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取
阮人且	董事长	男	56	2007.6-2010.6	0	0		51.82	否
滕国纬	董事总经理	男	41	2007.6-2010.6	0	0		17.97	否
王文杰	董事	男	51	2007.6-2010.6	0	0		0	是
王铭槐	董事	男	58	2007.6-2010.6	0	0		64.69	否
邱启荣	董事	男	59	2007.6-2010.6	0	0		0	是
杨永光	董事	男	56	2007.6-2010.6	0	0		0	是
万曾炜	独立董事	男	58	2007.6-2010.6	0	0		7.14	否
钱品石	独立董事	男	57	2007.6-2010.6	0	0		7.14	否
吕长江	独立董事	男	42	2007.6-2010.6	0	0		3.57	否
徐建国	监事会主席	男	58	2007.6-2010.6	14659	16858	利润分配	39.98	否
何启菊	监事	女	35	2007.6-2010.6	0	0		0	是
高兴	监事	男	33	2007.6-2010.6	0	0		16.40	否
包永镭	副总兼董秘	男	53	2007.6-2010.6	14468	16638		41.25	否
奚智祥	副总经理	男	57	2007.6-2010.6	0	0	利润分配	40.06	否
李军	副总经理	男	36	2007.7-2010.6	0	0		8.66	否
金敏强	总会计师	男	56	2007.6-2010.6	0	0		41.47	否
朱建中	总工程师	男	59	2007.6-2010.6	3646	5193	利润分配购入	38.38	否

注:1、本报告期,公司无股权激励计划。

2、滕国纬总经理、吕长江独立董事、李军副总经理在公司任职未满一年,报告期内领取报酬的时间分别为:7 月 -12 月、7 月 -12 月、9 月 -12 月。

§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的回顾

报告期内,公司各项经营管理工作在承上启下的基础上有序推进,较好完成了年初制定的经营目标,全年共实现营业收入 121,579.11 万元,营业利润 22,560.05 万元,净利润 14,927.34 万元。

报告期内,公司按照整合住宅流通资源的目标,坚持“两手抓”。一手抓好各流通服务企业的业务推进和业绩提升:上房置换公司积极推进一、二手房联动模式,采取完善绩效考核、加强队伍建设和人才储备、优化连锁布局、推广一点二组经营方式、加强品牌建设等一系列措施,努力降本增效、提升自身的综合竞争能力,较好完成了年度经营目标;普洱公司初步完成了业务重点向一手房营销策划和销售代理上的转移,代理的不少楼盘销售业绩在所在板块或区域连续数月夺冠,大大提升了企业的品牌影响力。另一手则重点抓好金丰易居流通服务体系的重新构建,对市场定位、客户定位、品牌序列、管理架构、业务架构、人力资源配置、整合路径、发展目标等方面进行了反复研究和论证,形成了初步的板块整合方案,以实现业务资源的整合、归并,贯穿流通产业链,重组品牌资源,精简管理构架,加强市场应对速度和整体作战能力,提高系统竞争力。同时,继续推进全国流通板块的调整工作,退出了重庆金丰易居房屋置换有限公司和北京首创金丰易居房地产经纪有限公司。

报告期内,公司立足稳健经营,积极推进开发项目的建设、销售和资金回笼工作。上海松江九亭“金丰蓝庭”项目(涞亭四期)预计 2008 年二季度可全面竣工,报告期内共完成住宅预、销售面积 9.31 万平方米,累计完成住宅预、销售面积 12.80 万平方米;报告期内实现销售收入 59,459.04 万元。上海卢湾“海上梦苑”项目年内竣工交付使用,报告期内实现销售收入 28,081.20 万元。上海卢湾区瞿溪路 1052 号商办地块(“世茗国际大厦”项目)积极做好开工建设的各项前期准备工作,抓紧办理规划设计扩初审批手续和工程建设的各项招投标工作。安徽马鞍山“东方明珠世纪花园”项目(公司参股 35%)已累计开工 33.28 万平方米,竣工 9.93 万平方米。上海徐汇华泾配套商品房项目(公司参股 10%)努力推进前期方案评审和规划报批工作。

报告期内,按照“去化存量、调整增量、长效规划、科学经营”的思路,公司完成了“维也纳广场”项目和上海卢湾区徐家汇路 518 号 1-3 层商业用房及其附属设施的转让工作;并启动了“科事发大厦”改建为四星级酒店的改建工作,作为公司拓展商业地产的探索。

2、公司主营业务及其经营情况

(1)主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业	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同期增减(%)	主营业务成本比上年同期增减(%)	主营业务利润率比上年同期增减(%)
住宅流通业务	305,985,215.06	192,144,063.99	34.49	100.11	368.39	减少 34.33 个百分点
住宅开发业务	890,348,075.00	603,434,565.78	25.14	391.33	402.70	减少 2.00 个百分点
其他	1,087,418.27	191,245.00	78.78	85.27	334.65	减少 8.75 个百分点

(2)主营业务分地区情况

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减(%)
上海	1,197,420,708.33	300.69

(3)主要供应商、客户情况

本公司主要从事住宅流通业务和住宅开发业务,行业较为特殊,无主要供应商。本年度公司向前五名客户的收入总额为 23,046.41 万元,占公司全部销售收入比例 18.96%。

3、财务状况分析

(1)资产状况分析

截止 2007 年 12 月 31 日,公司资产总额为 290,698.58 万元,比上年末增加 11.19%。其中:流动资产 183,427.18 万元,比上年末减少 11.98%,占总资产的比例为 63.10%,比上年末下降了 17 个百分点;非流动资产 107,271.40 万元,比上年末增加 102.23%,占总资产的比例为 36.90%,比上年末上升了 17 个百分点。

流动资产变动幅度较大的项目主要有:货币资金增加 84.03%,主要是本年度房产销售资金回笼情况良好所致;其他应收款增加 37.93%,主要是支付房产代理项目保证金所致;存货减少 56.06%,主要是本年度公司开发的“金丰蓝庭”、“海上梦苑”住宅项目产品成本结转销售成本所致。非流动资产变动幅度较大的项目主要有:可供出售金融资产增加 52,575.05 万元,为公司持有的交通银行限售流通股,将于 2008 年 5 月解禁,从长期股权投资转出并按市场价确认;长期股权投资减少 31.02%,主要是收到控股和参股企业分红以及交通银行股权转出所致;在建工程增加 15,312.25 万元,为公司对原存量物业“科事发大厦”进行改扩建,从存货中转入所致。

综观整个公司资产的分布,流动资产占比较大。其中,存货结构不够合理,建成项目比重较大,在建项目比重偏小,短期内具有良好的盈利能力;货币资金和流动性较好的金融资产达 40%以上,可以较好地支持公司未来的业务扩张。非流动性资产比例较小,且主要集中在可供出售金融资产和长期股权投资,大部分在未来均有升值预期和稳定的现金流入。总体上讲,公司资产质量较好,通过优化配置,有望进一步提高升值预期。

(2)负债和权益状况分析

截止 2007 年 12 月 31 日,公司负债总额为 114,866.54 万元,比上年末减少 13.66%。其中:流动负债为 103,405.94 万元;非流动负债 11,460.60 万元,为交通银行股票按市值与成本差额计提的递延所得税负债。

流动负债变动幅度较大的项目主要有,短期借款减少 34.24%,主要是归还到期的银行借款;其他应付款增加 80.70%,主要是公司代理项目代收的房款。

截止 2007 年 12 月 31 日,公司股东权益为 175,832.05 万元,比上年末增加 36.95%;归属于母公司的股东权益为 168,462.83 万元,比上年末增加 39.51%。其中:可供出售的金融资产公允价值变动增加了 34,381.52 万元的资本公积。

报告期末,公司资产负债率为 39.51%,与同类公司相比,整体财务稳健,还贷压力较小,财务费用较低,扩张能力较强。未来,公司将继续保持稳健的财务风格,适当增加财务杠杆,进一步提升公司的盈利空间。

(3)盈利能力分析

单位:万元

项目	本年数	上年数	增减金额	增减比率(%)
营业收入	121,579.11	36,275.72	85,303.39	235.15
投资收益	5,534.43	16,128.13	-10,593.70	-65.68
营业利润	22,560.05	12,669.96	9,890.09	78.06
利润总额	22,921.56	12,858.43	10,063.13	78.26
归属母公司的净利润	14,927.34	10,718.90	4,208.44	39.26
基本每股收益(元)	0.42	0.30	0.12	40.00
全面摊薄净资产收益率(%)	8.86	8.88	--	下降 0.02 个百分点
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.36	-0.09	0.45	500.00
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(元)	7.66	-2.55	--	增加 10.21 个百分点

报告期内,公司实现营业收入 121,579.11 万元,比上年同期增加 85,303.39 万元,主要是公司正步入房产开发项目的收益期,年内“金丰蓝庭”、“海上梦苑”分别结转销售收入 59,459.04 万元和 28,081.20 万元,因此住宅开发业务收入、利润与上年同期相比有大幅增长。全年归属于母公司的净利润总额较上年增长 39.26%,创历史新高。投资收益比上年同期减少 10,593.70 万元,主要是股权转让收益减少,从而使利润结构更趋合理。

(4)现金流量情况分析

单位:万元

项目	本年数	上年数	增减额
经营活动产生的现金流量净额	101,959.33	-13,122.38	115,081.71
投资活动产生的现金流量净额	3,906.97	33,895.14	-29,988.17
筹资活动产生的现金流量净额	-60,460.48	-22,868.82	-37,591.66

①经营活动产生的现金流量发生重大变动的主要原因

报告期内,经营活动现金流量净额为 101,959.33 万元。经营活动现金净流入主要来源于“金丰蓝庭”和“海上梦苑”项目的销售收入。

②投资活动产生的现金流量发生重大变动的主要原因

报告期内,投资活动产生的现金流量净额为 3,906.97 万元。对投资活动现金流量有较大影响的事项有:收到参股公司红利 2,116.39 万元,收回上海明馨置业有限公司股权转让款 5,365.36 万元;支付项目公司少数股东借款 4,300 万元,支付上海龙珠房地产开发有限公司股权收购款 1,600 万元。

③筹资活动产生的现金流量发生重大变动的主要原因

报告期内,筹资活动现金流量净额为 -60,460.48 万元,主要系归还银行借款所致。

报告期内,公司现金回笼情况良好,在实现盈利的同时也使公司的现金状况得到很好的改善。充裕的现金和较低的负债率为公司从容面对宏观调控、把握投资机会创造了条件。2008 年,公司将继续稳健、适度扩张,加快项目建设,维持适度的动态现金余额。

4、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

(1)主要控股子公司的经营情况及业绩分析

①上海房屋置换股份有限公司:主要从事房地产经纪及相关业务的咨询服务、科技开发等,注册资本 5000 万元,截止报告期末总资产为 18,000.48 万元,净资产为 10,280.46 万元,报告期内实现净利润 869.93 万元。

②上海普润房地产顾问有限公司:主要从事房地产经纪业务,注册资本 2000 万元,截止报告期末总资产为 5,663.44 万元,净资产为 2,848.31 万元,报告期内实现净利润 451.84 万元。

③上海金丰易居网有限公司:主要从事房地产经纪、专用软件开发、系统集成和科技经营等业务,注册资本 6500 万元,截止报告期末总资产为 6,614.71 万元,净资产为 6,572.35 万元,报告期内实现净利润 29.18 万元。

④上海茸欣房地产置业有限公司:主要从事房地产开发业务,注册资本 10,000 万元,截止报告期末总资产为 40,938.21 万元,净资产为 19,458.00 万元,报告期内实现净利润 7,823.35 万元。

⑤上海公房实业有限公司:主要从事房地产开发业务,注册资本 5000 万元,截止报告期末总资产为 27,022.83 万元,净资产为 12,259.2 万元,报告期内实现净利润 2,093.93 万元。

⑥广西金丰房地产投资经营有限公司:主要从事房地产投资及房地产开发业务,注册资本 4000 万元,截止报告期末总资产为 5,131.35 万元,净资产为 5,131.32 万元,报告期内亏损 28.41 万元。目前因项目结束已歇业清算。

⑦上海金丰建设发展有限公司:主要从事市政公用工程、房屋建筑工程总承包、项目管理服务等业务,注册资本 4000 万元,截止报告期末总资产为 4,285.49 万元,净资产为 4,239.54 万元,报告期内实现净利润 239.54 万元。

⑧上海金丰建设工程管理有限公司:主要从事建设工程招投标代理服务,建设工程项目管理,建设项目咨询等业务,注册资本 500 万元,报告期内尚处于筹备期。

(2)影响利润 10%以上的参股公司的情况分析

报告期内,影响利润 10%以上的参股公司有上海市住房置业担保有限公司。

上海市住房置业担保有限公司注册资本 50,000 万元,主要办理个人住房贷款担保和以住房作抵押的其他个人消费贷款担保等业务,公司持有其 29.5%股份。截止报告期末,该公司总资产为 153,717.47 万元,净资产为为 69,745.33 万元。报告期内该公司实现营业收入 24,092.34 万元,实现净利润 14,243.46 万元,为公司贡献的投资收益为 4,201.82 万元。

5、对公司未来发展的展望

(1)行业的发展趋势及公司面临的竞争格局

从 2003 年开始,针对房地产行业的宏观调控几乎成为常态。2007 年,由于房价非理性快速上涨,国家的宏观调控力度进一步加大,宏观调控效应将在 2008 年逐步显现。公司始终认为,国家宏观调控的目的是为了房地产市场能够更加规范、健康、稳定地发展。但公司也清醒地认识到,新一轮的调控政策对房地产企业的资金实力、品牌优势、管理能力等提出了越来越高的要求。未来,竞争将更加激烈,行业内的并购行为将大大增加,行业集中度也将进一步提高。在这样的市场环境中,公司必须不断创新,提升自身的综合竞争优势,抓住行业整合带来的机遇,才能获得更为广阔的发展空间。

(2)公司发展战略及新年度经营计划

根据公司“十一五发展规划”,结合当前房地产行业发展的新特点、新要求,公司制订了新三年发展战略目标,明确在新一轮发展中,将以房地产投资为核心,以服务为目标,构建“一个龙头,多轮驱动”的主营业务构架,建立适度规模化与高度专业化的核心竞争力,形成企业的可持续发展动力,并逐步发展成为国内领先的房地产投资领域综合服务商。与此相适应,2008 年将主要推进以下工作:

1)着力推进中长期项目储备和短平快项目运作,以开发促流通、以流通助开发,尽快形成符合公司实际和具有自身特色的房地产投资管理模式。

随着竞争激烈程度不断提高,产业集中度不断提高,市场“逐出效应”显现,“实力”和“品牌”将成为企业制胜关键。鉴于此,新的一年,将围绕成为“国内房地产投资领域综合服务商”这一战略定位,充分利用好金丰在房地产流通服务领域的资源优势,在未来的市场拓展过程中探索开发与流通的联动模式,以开发促流通、以流通助开发,实现房地产投资管理模式的创新。具体来说,

一方面,扎实推进现有项目。上海松江九亭“金丰蓝庭”项目(涞亭四期)年内争取完成所余 4 万多平方米住宅的销售工作,完成商铺的后期改造和招商工作。上海卢湾区瞿溪路 1052 号商办地块(“世茗国际大厦”项目)计划在 08 年 6 月正式开工建设。上海浦东新区“科事发大厦”改建项目力争年底前完成改建工作。安徽马鞍山“东方明珠世纪花园”项目(公司参股 35%)计划年内新开工面积 31 万平方米,并开始步入产出期。上海徐汇华泾配套商品房项目(公司参股 10%)年内抓紧开工,争取 09 年底完工。

另一方面,在新项目储备和短平快项目运作等方面加大力度。在把握市场形势、有效控制风险的前提下,重点突破项目储备,为项目开发良性循环奠定基础。在有条件的城市内提供一体化服务,增强行业综合竞争能力。

2)完成房地产流通服务领域的全面整合,有效提升流通服务板块综合竞争力和利润贡献率。

以上房置换公司为龙头,整合流通板块内的普润地产、网络公司等其他企业构筑起覆盖一手房营销代理、二手房房产经纪、网络技术和其他后续服务的房地产流通服务业务体系。重构“金丰易居”品牌序列,保持行业“领头羊”地位。

具体来说,一方面巩固发展房产经纪业务,坚持走“亲民化”路径,完善门店布局,加强和上下游企业的业务合作,提升服务能级,丰富服务内涵,优化服务模式;另一方面加速发展策划代理业务,在强化营销执行能力和策划专业能力的基础上,加大力度增强市场拓展能力和业务创新能力,力争在代理销售面积、销售金额等方面再上一个台阶,增大对公司的利润贡献。

3)大力加强市场拓展力度,努力开拓二三线城市的发展空间。

区域化战略是公司在新一轮战略定位时的一项重点,2008 年将着力做好信息平台的搭建和信息系统的建设,调整和强化市场开拓力度,以上海为主、外地为辅,有针对性地开拓经济成长态势较好的二三线城市,选择适宜的合作伙伴,从战略合作角度整体切入当地市场,落实好后续项目储备、平衡好房地产投资、开发、流通业务的投入产出周期。

4)重点突破房地产金融,推动房地产金融服务向纵深发展。

抓住上海房地产金融服务健康成长的大好时机,依托集团背景和自身业务优势,努力在房地产金融服务领域实现零的突破,树立企业房地产金融服务的市场形象,为贯通房地产服务业务的产业链迈出重要一步。

(3)资金需求、使用及来源情况

根据公司新一轮发展战略,公司新项目的储备和新业务的拓展都需要大量资金作为支撑,公司现有的资金规模和单一的银行融资方式将无法适应企业快速发展的要求。公司将在严格控制资产负债率的前提下,改善现有财务融资结构,积极拓展新的融资渠道,解决企业发展面临的资金瓶颈。

(4)主要风险因素及公司应对策略

2008 年,宏观调控带来的房地产市场波动将是公司面临的主要风险。公司从事的住宅流通业务对宏观调控的反应非常直接,07 年四季度开始的新一轮调控使得中介业务成交量明显下降,甚至引发了业内部分中介门店大规模关闭的风潮。而紧缩的货币政策、住房保障体系的大力推进也将深刻影响住宅开发行业的格局。面对这种新形势,公司确定了“以投资为核心,以服务为目标,逐步发展成为国内领先的房地产投资领域综合服务商”的发展战略。通过业务转型,培育新的经营模式和盈利模式,提升企业的综合竞争能力,形成企业的可持续发展动力,增强企业的抗风险能力。

6.2 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

募集资金总额	629,215,436.46	本年度已使用募集资金总额	0
		已累计使用募集资金总额	515,136,666.00

承诺项目	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
金丰易居中国房屋置换流通服务体系	300,000,000	是	47,800,000	-2,264,945.01	--	否
上海松江大学城学生公寓工程	270,000,000	是	--	--	--	--
上海房地产住宅消费服务有限公司增资项目	59,800,000	是	10,200,000	--	--	--
合计	629,800,000	—	58,000,000	-2,264,945.01		
未达到计划进度和收益的说明(分具体项目)	金丰易居中国房屋置换流通服务体系除部分地区按计划逐步投入外,由于原定的合作伙伴和合作意向均发生了较大变化,该项目在其余各地已无法按原计划实施。同时随着时间的推移,各地房地产形势和经营格局也发生了根本转变,事实上已无法确保原计划的预期收益。					
变更原因及变更程序说明(分具体项目)	因金丰易居中国房屋置换流通服务体系项目无法按原计划投入取得预期收益,经 2004 年 12 月 24 日召开的公司 2004 年度第一次临时股东大会审议通过,决定将本项目剩余募集资金和原计划投入上海房地产住宅消费服务公司的剩余募集资金一起改投以下项目:收购上海市住房置业担保有限公司 19.5%股权;收购上海房屋置换股份有限公司 27%股权;开发上海松江区广富林路 4 号地块住宅项目并收购开发该项目的上海龙宁房地产开发有限公司 50%股权。 因上海松江大学城学生公寓工程项目发生较大变化,募集资金无法按原计划投入,经 2002 年 11 月 18 日召开的公司 2002 年度第一次临时股东大会审议通过,决定将该部分募集资金改投松江九亭小城镇开发项目。 因上海房地产住宅消费服务有限公司 现更名为“上海房屋销售有限公司”从事的房产包销代理业务的市场风险逐渐增大,为降低经营风险,经 2004 年 12 月 24 日召开的公司 2004 年度第一次临时股东大会审议通过,剩余募集资金不再按原计划投入,变更后的投向参见第一段。					
尚未使用的募集资金用途及去向	货币资金、专户存放					

变更项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

变更投资项目的资金总额	571,215,436.46					
变更后的项目	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	实际投入金额	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
松江九亭小城镇开发项目	上海松江大学城学生公寓工程	270,000,000	270,000,000	78,233,508.15	否	是
收购上海市住房置业担保有限公司 19.5%股权	金丰易居中国房屋置换流通服务体系项目和上海房地产住宅消费服务公司增资项目剩余募集资金	111,886,666	111,886,666	27,774,745.87	是	是
收购上海房屋置换股份有限公司 27%股权		20,250,000	20,250,000	2,348,803.30	是	是
开发上海松江区广富林路 4 号地块住宅项目并收购开发该项目的上海龙宁房地产开发有限公司 50%股权		170,000,000	55,000,000	--	--	--
合计	—	572,136,666	457,136,666	108,357,057.32		
未达到计划进度和收益的说明(分具体项目)	松江九亭小城镇开发项目由于受地区规划变化影响,原定计划进度有所延迟。预计该项目将于 2008 年二季度全面竣工。 因受宏观调控影响,在综合考虑了投入产出时间和市场风险后,经公司五届十八次董事会审议通过,公司转让了所持上海龙宁房地产开发有限公司 50%股权。					

6.3 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
“科事发大厦”改建项目	14284	正在改建中	不适用
受让上海龙珠房地产开发有限公司 45%股权	1600	完成	所开发项目尚处于投入期
合计	15884		

6.4 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.5 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

2007 年度,母公司实现净利润 138,269,033.31 元,按 10%提取法定盈余公积 13,826,903.33 元,加上年初未分配利润 123,197,867.97 元,减去年内利润分配 46,272,073 元,本年度实际可供股东分配的利润为 201,367,924.95 元。

2007 年度利润分配预案为:以 2007 年末总股本 354,752,554 股为基数,向全体股东每 10 股送红股 1 股并派发现金红利 0.50 元(含税)。

2007 年度不进行资本公积金转增股本。

6.6 承诺事项履行情况

6.6.1 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:上海地产(集团)有限公司所持有的原金丰投资非流通股股份自改革方案实施之日起,在 24 个月内不上市交易或者转让。在上述承诺期届满后,通过证券交易所挂牌交易出售原金丰投资非流通股股份数量占金丰投资股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%,在 24 个月内不超过 10%。迄今,上海地产(集团)有限公司履行了承诺。

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

□适用 √不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□适用 √不适用

7.8 其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

证券代码	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
601328	交通银行	67,330,128	0.07	525,750,456	3,365,880	343,815,246	可供出售金融资产	受让
合计		67,330,128	-	525,750,456	3,365,880	343,815,246	-	-

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

√适用 □不适用

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
上海银行	14,840,000	7,000,000	0.27	14,840,000	840,000	0