

上海世茂股份有限公司

600823

2005 年半年度报告

目 录

| | |
|----------------------|----|
| 一、重要提示 | 3 |
| 二、公司基本情况 | 3 |
| 三、股本变动及股东情况 | 4 |
| 四、董事、监事和高级管理人员 | 6 |
| 五、管理层讨论与分析 | 6 |
| 六、重要事项 | 8 |
| 七、财务会计报告(未经审计) | 11 |
| 八、备查文件目录 | 48 |

一、重要提示

1、本公司董事会及其董事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。

2、公司董事王开国先生委托许荣茂董事长、孙俊卫女士委托管红艳董事代为出席公司第四届董事会第十三次会议并对本半年度报告行使表决权。

3、公司半年度财务报告未经审计。

4、公司董事长许荣茂先生、财务经理俞峰先生、财务主管钟闻女士声明：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
公司英文名称：ShangHai ShiMao Co., Ltd.
公司英文名称缩写：SMC
- 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>
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) 63526600
传真：(021) 63524046
E-mail：600823@shimao.com.cn
联系地址：上海市九江路 619 号中福大厦 23 楼 A001 室
公司证券事务代表：俞峰
电话：(021) 63526600
传真：(021) 63524046
E-mail：600823@shimao.com.cn
联系地址：上海市九江路 619 号中福大厦 23 楼 A001 室
- 6、公司信息披露报纸名称：《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.sse.com.cn>
公司半年度报告备置地点：上海市九江路 619 号中福大厦 23 楼 A001 室

(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

| 主要会计数据 | 本报告期末 | 上年度期末 | 本报告期末比上年度期末增减(%) |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产 | 2,022,897,646.35 | 2,485,929,187.13 | -18.63 |
| 流动负债 | 1,021,385,902.13 | 1,455,402,604.59 | -29.82 |
| 总资产 | 2,172,532,668.22 | 2,623,399,831.87 | -17.19 |
| 股东权益(不含少数股东权益) | 823,960,653.97 | 746,670,163.02 | 10.35 |
| 每股净资产 | 2.32 | 2.11 | 9.95 |
| 调整后的每股净资产 | 2.32 | 2.06 | 12.62 |
| | 报告期(1-6月) | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
| 净利润 | 77,290,490.95 | 50,365,025.88 | 53.46 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | 43,599,276.37 | 8,128,189.23 | 436.40 |
| 每股收益 | 0.218 | 0.213 | 2.35 |
| 净资产收益率(%) | 9.38 | 7.68 | 增加1.7个百分点 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 110,218,823.22 | 142,536,676.09 | -22.67 |

2 扣除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 | 金额 |
|------------------------|---------------|
| 短期投资收益 | 2,638,958.02 |
| 扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出 | 5,889,440.13 |
| 以前年度已经计提各项减值准备的转回 | 25,446,676.39 |
| 所得税影响数 | -283,859.96 |
| 合计 | 33,691,214.58 |

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

单位: 元 币种: 人民币

| 报告期利润 | 净资产收益率(%) | | 每股收益 | |
|---------------|-----------|-------|-------|-------|
| | 全面摊薄 | 加权平均 | 全面摊薄 | 加权平均 |
| 主营业务利润 | 23.48 | 24.64 | 0.546 | 0.546 |
| 营业利润 | 19.33 | 20.28 | 0.449 | 0.449 |
| 净利润 | 9.38 | 9.84 | 0.218 | 0.218 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | 5.29 | 5.55 | 0.123 | 0.123 |

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

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、报告期末股东总数为 47,267 户。

2、前十名股东持股情况

单位:股

| 股东名称(全称) | 报告期内 增减 | 报告期末持 股数量 | 比例 (%) | 股份类别 | 质押或冻结 情况 | 股东性质(国有股 东或外资股东) |
|----------------|------------|--------------|-----------|------|------------------|---------------------|
| 上海世茂企业发展有限公司 | 0 | 93,750,000 | 26.43 | 未流通 | 质押 25,151,000 | 法人股东 |
| 北京中兴瑞泰投资发展有限公司 | 0 | 45,000,000 | 12.69 | 未流通 | 未知 | 法人股东 |
| 黄浦区国有资产管理办公室 | 0 | 12,237,375 | 3.45 | 未流通 | 未知 | 国有股东 |
| 海通证券股份有限公司 | 0 | 11,036,812 | 3.11 | 未流通 | 未知 | 法人股东 |
| 上海国际信托投资有限公司 | 0 | 7,166,250 | 2.02 | 未流通 | 未知 | 法人股东 |
| | -571,400 | 1,504,073 | 0.42 | 已流通 | 未知 | 社会公众股东 |
| 浦东国有资产管理投资有限公司 | 0 | 6,142,500 | 1.73 | 未流通 | 未知 | 法人股东 |
| 同盛证券投资基金 | 372,840 | 2,133,084 | 0.60 | 已流通 | 未知 | 社会公众股东 |
| 南京南强防腐工程有限公司 | 0 | 1,462,500 | 0.41 | 未流通 | 未知 | 法人股东 |
| 上海钦德商务有限公司 | 0 | 1,023,750 | 0.29 | 未流通 | 未知 | 法人股东 |
| 徐美英 | 41,000 | 926,300 | 0.26 | 已流通 | 未知 | 社会公众股东 |

前十名股东关联关系或一致行动的说明

公司未知前十位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。

3、前十名流通股股东持股情况

| 股东名称 | 期末持有流通股的数量 | 种类(A、B、H股或其它) |
|---------------|------------|---------------|
| 同盛证券投资基金 | 2,133,084 | A股 |
| 上海国际信托投资有限公司 | 1,504,073 | A股 |
| 徐美英 | 926,300 | A股 |
| 上海天云通讯设备有限公司 | 822,500 | A股 |
| 上海浦信咨询有限公司 | 736,950 | A股 |
| 王军 | 550,900 | A股 |
| 湖南思宏国际贸易有限公司 | 540,635 | A股 |
| 健康元药业集团股份有限公司 | 538,500 | A股 |
| 苏茜 | 507,250 | A股 |
| 青岛永兴凯瑞汽配有限公司 | 489,300 | A股 |

前十名流通股股东关联关系的说明

公司未知前十位流通股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。

前十名流通股股东和前十名股东之间关联关系的说明

公司前十名流通股股东中,除同盛证券投资基金、上海国际信托投资有限公司及徐美英为公司前十名股东外,公司未知前十位流通股股东中其余股东和公司前十名股东之间的关联关系。

4、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

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、管理层讨论与分析

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，公司认真贯彻执行年初制定的经营计划，积极面对国家针对房地产行业实施的宏观调控措施，通过加快在建项目开发、营销力度及不断完善项目开发品种和布局，进一步提高经营管理水平，取得了良好的经营业绩。

1、积极推动在建项目开发进度及加强市场营销工作，确保半年度业绩及全年经营目标的实现

报告期内，公司开发的上海世茂湖滨花园住宅项目已全部竣工并交付业主使用。

报告期内，公司开发的福州世茂外滩花园项目 1 号及 4 号公寓楼已经竣工并交付业主使用；2 号及 3 号公寓楼主体结构已分别施工至 19 层和 13 层，且已经对外预售；南滨江商铺及下沉式广场商铺有望于 2005 年第三季度交付使用；排尾路商铺已完成车库施工。截止报告期末，该项目已累计完成商品房预售合同额约 8.46 亿元，实现商品房销售收入 4.33 亿元。

报告期内，公司开发的南京世茂滨江新城项目进展顺利，其中，5 号公寓楼主体结构已施工至 15 层，商品房预售率超过 90%；1 号公寓楼基础工程施工已全面展开，并力争于年内实现商品房预售；2 号公寓楼项目勘探工作已经展开；3 号公寓楼、4 号公寓楼、中心车库、商场及酒店项目建设用地范围内的动拆迁工作正有序进行并可望于年内基本结束。截止报告期末，该项目商办综合楼工程已经完工并投入使用，同时，该项目已累计完成的商品房预售合同额为 6.96 亿元。

2、不断完善项目开发品种及布局，积极拓展经营新领域，以进一步提高公司经营水平和经营效益

报告期内，公司在积极加大各在建项目开发力度的同时，还积极寻求在商业地产领域及国内经济发达地区房地产市场的发展机遇。公司拟开发的“上海国际大都会项目”前期各项筹备工作及在国内经济发达地区新的房地产项目筹备工作于报告期内均已取得积极进展。

其次，公司已经于报告期内着手成立专业的建材营销公司，以期依托公司广泛的房地产业务，拓展国内建材销售市场，以增加新的利润增长点，并进一步降低公司房地产项目开发成本。

3、着力解决历史遗留问题，优化公司经营环境

经过努力，公司已于报告期内收到上海宏普实业投资有限公司支付的美国长龙国际有限公司所欠本公司款项本金及相应罚金等合计人民币 23,215,824.07 元。前述事宜的解决不但维护了公司合法权益及优化了公司经营环境，而且为公司加快“上海大都会项目”筹备进程创造了有利条件。（有关该事项的其他情况详见本报告财务报表附注之“其他重要事项”）

(二) 报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

(1) 公司主营业务经营情况的说明

公司经营范围：实业投资，房地产综合开发经营、本公司商标特许经营，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，建筑装饰装潢材料，家具，金属材料，电子产品，办公用品，机械设备，工艺美术品，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，货物及技术进出口。

截止报告期末，公司实现主营业务收入 60,570.88 万元，均较去年同期增加 910 倍；主营业务利润 19350.11 万元，均较去年同期增加 1,429 倍；实现净利润 7729.05 万元，较去年同期增长 53.46%。公司经营业绩与上年同期相比出现较大增长的主要原因为：上年同期，“上海世茂湖滨花

园”项目尚未纳入公司合并报表范围及“福州世茂外滩花园”项目尚未实现商品房销售收入；而报告期内，公司开发的福州世茂外滩花园项目 1 号及 4 号公寓楼交付使用，相应的商品房预售收入得到确认。

(2) 占报告期主营业务收入或主营业务利润 10%以上(含 10%)的行业或产品

单位: 元 币种: 人民币

| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 毛利率 (%) | 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 (%) | 毛利率比上年同期增减 (%) |
|------------|----------------|----------------|---------|-------------------|-------------------|----------------|
| 分行业 | | | | | | |
| 商品房销售 | 604,881,272.00 | 378,332,421.72 | 37.45 | 分行业说明注 1 | 分行业说明注 1 | 分行业说明注 1 |
| 分产品 | | | | | | |
| 上海世茂湖滨花园项目 | 171,077,933.00 | 79,879,346.85 | 53.31 | 分产品说明注 1 | 分产品说明注 1 | 分产品说明注 1 |
| 福州世茂外滩花园项目 | 433,803,339.00 | 298,453,074.87 | 31.20 | 分产品说明注 2 | 分产品说明注 2 | 分产品说明注 2 |

分行业说明：1、上年同期公司未实现商品房销售收入，故不可比。

分产品说明：1、上年同期“上海世茂湖滨花园”项目尚未纳入合并报表范围，故不可比；

2、上年同期“福州世茂外滩花园”项目尚未实现商品房销售收入，故不可比。

(3) 主营业务分地区情况表

单位: 元 币种: 人民币

| 分地区 | 主营业务收入 | 主营业务收入比上年同期增减 (%) |
|-----|----------------|-------------------|
| 上海 | 171,905,411.98 | 25,763.86 (注 1) |
| 福建 | 433,803,339.00 | 注 2 |
| 江苏 | 0 | 注 3 |
| 合计 | 605,708,750.98 | 91,031.30 |

注：1、上年同期“上海世茂湖滨花园”项目尚未纳入合并报表范围，且上年同期上海地区仅有 66.47 万房屋出租收入，故变动幅度较大；

2、上年同期，“福州世茂外滩花园”项目尚未实现商品房销售收入，故不可比；

3、报告期内，“南京世茂滨江新城”项目尚处于建设期，不能体现项目开发收益。

(4) 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为 0 万元。

(5) 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 |
|---------------|----------|----------|-----------|------------|----------|
| 福建世茂投资发展有限公司 | 房地产开发与经营 | 福州世茂外滩花园 | 20,000.00 | 76,005.71 | 6,515.25 |
| 南京世茂房地产开发有限公司 | 房地产开发与经营 | 南京世茂滨江新城 | 20,000.00 | 104,600.39 | — |
| 上海世茂湖滨房地产有限公司 | 房地产开发与经营 | 上海世茂湖滨花园 | 14,899.50 | 42,760.61 | 6,311.96 |

报告期内，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尚处于建设期，故该项目尚未体现开发收益。

2、在经营中出现的问题与困难及解决方案

报告期内，国家有关部门针对国内房地产行业出台了一系列的调控政策，加大了国内房地产开发企业的经营压力。为此，公司将针对国内房地产市场发展的新形势，进一步加强对房地产市场的研究，调整项目开发品种和项目布局，拓展经营范围，强化内部管理及项目管理水平，凭借“世茂”品牌的知名度、美誉度和公司卓越的全球营销能力，不断提升公司经营效益及增强公司抵御经营风险的能力。

（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)与控股子公司福建世茂共同组建上海世浦建材有限公司

报告期内，公司第四届董事会第十一次（临时）会议审议通过了有关公司与控股子公司福建世茂发展有限公司共同组建上海世茂建材营销公司（现名：上海世浦建材有限公司）的事宜。根据该次董事会会议相关决议，公司及福建世茂投资发展有限公司分别出资人民币 9,900 万元及 100 万元共同组建上海世浦建材有限公司，双方出资占该公司的股本比例分别为 99%及 1%。截止本报告披露日，上海世浦建材有限公司尚在筹建之中。

六、重要事项

（一）公司治理的情况

报告期内，为进一步发挥独立董事在公司治理中的重要作用，公司制定了《独立董事制度》。其次，为进一步提高公司治理及经营管理水平，公司按照中国证监会的有关文件的要求并结合公司实际情况，修改了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》。上述制度及规章的建立与完善，对切实提高公司治理水平及维护公司股东尤其中小股股东的利益有着重要意义。

（二）报告期实施的利润分配方案执行情况

2005 年 6 月 23 日，公司 2004 年度（第十二次）股东大会审议通过了公司 2004 年度利润分配方案。截至本报告披露日，前述利润分配方案已实施。

（三）公司中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本

（四）重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司与美国长龙国际有限公司(Origon Group Corporation,以下简称：长龙国际)及上海宏普实业投资有限公司(以下简称：宏普实业)诉讼案终审判决结果已全部执行完毕。本公司收到宏普实业应支付的长龙国际所欠本公司款项本金人民币 16,723,261.50 元、逾期还款罚金人民币 4,112,417.24 元、前述诉讼案一审诉讼费人民币 180,647.00 元、逾期执行罚金人民币 2,199,498.33 元。前述款项合计人民币 23,215,824.07 元，为公司增加报告期税前利润总额约人民币 980 万元。

有关上述诉讼案的其他情况详见本报告财务报表附注之“其他重要事项”。

（五）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

（六）报告期内公司重大关联交易事项

本报告期公司无重大关联交易事项。

（七）重大合同及其履行情况

1、托管情况

本报告期公司无托管事项。

2、承包情况

本报告期公司无承包事项。

3、租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

4、担保情况

| 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（是或否） |
| 无 | — | — | — | — | — | — |
| 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 | | | | 9,800 | | |
| 报告期末对控股子公司担保余额合计 | | | | 9,800 | | |
| 公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保） | | | | | | |
| 担保总额 | | | | 9,800 | | |
| 担保总额占公司净资产的比例 | | | | 11.89% | | |
| 公司违规担保情况 | | | | | | |
| 为控股股东及公司持股 50%以下的其他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 | | |
| 违规担保金额 | | | | 0 | | |

5、委托理财情况

2005 年 6 月 23 日，经公司第四届董事会第十一次（临时）会议决议，同意公司向公司控股子公司南京世茂房地产开发有限公司提供期限为一年，金额为 3.2 亿元，借款利率不低于银行同期借款利率的短期委托借款。前述事项已于 2005 年 6 月 24 日刊登在《上海证券报》。

6、其他重大合同

2005 年 5 月 20 日，经公司第四届董事会第十次（临时）会议决议，同意公司以其所拥有的位于上海市南京西路的万象商都物业以余额抵押方式作为公司向中国民生银行上海分行申请办理的金额为人民币 15,000 万元借款的担保。前述借款为半年期短期借款。

上述事项已于 2005 年 5 月 24 日刊登在《上海证券报》。

(八) 公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

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。

(九) 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。

(十) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内，公司、公司董事会及董事均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十一) 其它重大事项

报告期内，公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

| 事 项 | 报刊名称及版面 | 刊载日期 | 刊载的网站 |
|----------------------------------|----------------|------------|----------------|
| 公司关于公司第一大股东股权质押的公告 | 《上海证券报》第 35 版 | 2005-03-19 | www.sse.com.cn |
| 公司 2004 年年度报告摘要 | 《上海证券报》第 C26 版 | 2005-03-30 | www.sse.com.cn |
| 公司第四届董事会第八次会议决议公告 | 《上海证券报》第 C26 版 | 2005-03-30 | www.sse.com.cn |
| 公司第四届监事会第四次会议决议公告 | 《上海证券报》第 C26 版 | 2005-03-30 | www.sse.com.cn |
| 公司关于公司 2005 年第一季度经营业绩大幅度增长的公告 | 《上海证券报》第 C11 版 | 2005-04-15 | www.sse.com.cn |
| 公司 2005 年第 1 季度报告 | 《上海证券报》第 31 版 | 2005-04-23 | www.sse.com.cn |
| 公司第四届董事会第十次（临时）会议决议公告 | 《上海证券报》第 C3 版 | 2005-05-24 | www.sse.com.cn |
| 公司 2004 年度（第十二次）股东大会会议通知 | 《上海证券报》第 C3 版 | 2005-05-24 | www.sse.com.cn |
| 公司第四届监事会第六次（临时）会议决议公告 | 《上海证券报》第 C3 版 | 2005-05-24 | www.sse.com.cn |
| 公司关于公司重大诉讼事项执行情况的公告 | 《上海证券报》第 C3 版 | 2005-05-24 | www.sse.com.cn |
| 公司关于公司 2004 年度（第十二次）股东大会会议通知更正公告 | 《上海证券报》第 41 版 | 2005-05-28 | www.sse.com.cn |
| 公司 2004 年度（第十二次）股东大会决议公告 | 《上海证券报》第 C11 版 | 2005-06-24 | www.sse.com.cn |

七、财务会计报告(未经审计)

(一) 审计报告(无)

(二) 财务报表

资产负债表 2005 年 6 月 30 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 | 合并 | | 母公司 | |
|-------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 期末数 | 期初数 | 期末数 | 期初数 |
| 流动资产: | | | | |
| 货币资金 | 448,150,957.63 | 215,701,239.17 | 194,805,296.63 | 78,066,736.13 |
| 短期投资 | | 452,000,000.00 | | |
| 应收票据 | | | | |
| 应收股利 | | | | |
| 应收利息 | | 749,980.00 | | |
| 应收账款 | 542,788.50 | 37,624,570.88 | 542,788.50 | 542,788.50 |
| 其他应收款 | 18,665,887.15 | 31,790,299.62 | 431,751,853.88 | 446,308,842.64 |
| 预付账款 | 32,150,543.26 | 33,417,139.96 | | |
| 应收补贴款 | | | | |
| 存货 | 1,523,387,469.81 | 1,714,645,957.50 | 3,610,551.95 | 610,534.18 |
| 待摊费用 | | | | |
| 一年内到期的长期债权投资 | | | | |
| 其他流动资产 | | | | |
| 流动资产合计 | 2,022,897,646.35 | 2,485,929,187.13 | 630,710,490.96 | 525,528,901.45 |
| 长期投资: | | | | |
| 长期股权投资 | 40,114,632.36 | 46,838,799.02 | 363,049,850.95 | 505,637,969.74 |
| 长期债权投资 | | | | |
| 长期投资合计 | 40,114,632.36 | 46,838,799.02 | 363,049,850.95 | 505,637,969.74 |
| 其中: 合并价差 | | 6,724,166.66 | | |
| 其中: 股权投资差额 | | | | 6,724,166.66 |
| 固定资产: | | | | |
| 固定资产原价 | 156,759,671.62 | 156,609,421.62 | 148,733,080.36 | 148,727,080.36 |
| 减: 累计折旧 | 53,383,038.16 | 43,351,076.61 | 51,276,250.77 | 41,828,308.22 |
| 固定资产净值 | 103,376,633.46 | 113,258,345.01 | 97,456,829.59 | 106,898,772.14 |
| 减: 固定资产减值准备 | 416,924.34 | 29,718,455.48 | 416,924.34 | 29,718,455.48 |
| 固定资产净额 | 102,959,709.12 | 83,539,889.53 | 97,039,905.25 | 77,180,316.66 |
| 工程物资 | | | | |
| 在建工程 | | | | |
| 固定资产清理 | | | | |
| 固定资产合计 | 102,959,709.12 | 83,539,889.53 | 97,039,905.25 | 77,180,316.66 |
| 无形资产及其他资产: | | | | |
| 无形资产 | 6,560,680.39 | 6,648,426.71 | 6,560,680.39 | 6,648,426.71 |
| 长期待摊费用 | | 443,529.48 | | |
| 其他长期资产 | | | | |
| 无形资产及其他资产合计 | 6,560,680.39 | 7,091,956.19 | 6,560,680.39 | 6,648,426.71 |

| | | | | |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 递延税项： | | | | |
| 递延税款借项 | | | | |
| 资产总计 | 2,172,532,668.22 | 2,623,399,831.87 | 1,097,360,927.55 | 1,114,995,614.56 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 248,000,000.00 | 359,000,000.00 | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 |
| 应付票据 | | | | |
| 应付账款 | 210,478,583.01 | 335,134,748.79 | 921,873.91 | 214,297.48 |
| 预收账款 | 414,315,350.49 | 522,131,082.16 | | |
| 应付工资 | 621,367.60 | 488,578.38 | | |
| 应付福利费 | 804,342.39 | 744,171.51 | 764,523.39 | 744,171.51 |
| 应付股利 | | | | |
| 应交税金 | 398,479.86 | 12,311,830.89 | -2,210,060.71 | -972,607.00 |
| 其他应交款 | 54,328.83 | 132,001.72 | 40,996.30 | 41,286.27 |
| 其他应付款 | 46,713,449.95 | 75,208,566.14 | 3,702,281.69 | 47,866,019.28 |
| 预提费用 | | | | |
| 预计负债 | | | | |
| 一年内到期的长期负债 | 100,000,000.00 | 150,251,625.00 | 100,000,000.00 | 150,251,625.00 |
| 其他流动负债 | | | | |
| 流动负债合计 | 1,021,385,902.13 | 1,455,402,604.59 | 253,219,614.58 | 348,144,792.54 |
| 长期负债： | | | | |
| 长期借款 | | | | |
| 应付债券 | | | | |
| 长期应付款 | | | | |
| 专项应付款 | | | | |
| 其他长期负债 | | | | |
| 长期负债合计 | | | | |
| 递延税项： | | | | |
| 递延税款贷项 | | | | |
| 负债合计 | 1,021,385,902.13 | 1,455,402,604.59 | 253,219,614.58 | 348,144,792.54 |
| 少数股东权益 | 327,186,112.12 | 421,327,064.26 | | |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | | |
| 实收资本（或股本） | 354,667,166.00 | 354,667,166.00 | 354,667,166.00 | 354,667,166.00 |
| 减：已归还投资 | | | | |
| 实收资本（或股本）净额 | 354,667,166.00 | 354,667,166.00 | 354,667,166.00 | 354,667,166.00 |
| 资本公积 | 67,050,398.03 | 67,050,398.03 | 67,050,398.03 | 67,050,398.03 |
| 盈余公积 | 127,639,601.39 | 127,639,601.39 | 94,339,766.99 | 94,339,766.99 |
| 其中：法定公益金 | 68,977,407.04 | 68,977,407.04 | 57,877,462.24 | 57,877,462.24 |
| 未分配利润 | 274,603,488.55 | 197,312,997.60 | 328,083,981.95 | 250,793,491.00 |
| 拟分配现金股利 | 17,733,358.30 | 17,733,358.30 | 17,733,358.30 | 17,733,358.30 |
| 外币报表折算差额 | | | | |
| 减：未确认投资损失 | | | | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 823,960,653.97 | 746,670,163.02 | 844,141,312.97 | 766,850,822.02 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 2,172,532,668.22 | 2,623,399,831.87 | 1,097,360,927.55 | 1,114,995,614.56 |

董事长：许荣茂

财务经理：俞峰

财务主管：钟闻

利润及利润分配表
2005 年 1-6 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 | 合并 | | 母公司 | |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 本期数 | 上年同期数 | 本期数 | 上年同期数 |
| 一、主营业务收入 | 605,708,750.98 | 664,655.00 | 827,478.98 | 664,655.00 |
| 减: 主营业务成本 | 379,302,762.62 | 492,857.82 | 970,340.90 | 492,857.82 |
| 主营业务税金及附加 | 32,904,935.42 | 36,556.04 | 45,511.36 | 36,556.04 |
| 二、主营业务利润(亏损以“-”号填列) | 193,501,052.94 | 135,241.14 | -188,373.28 | 135,241.14 |
| 加: 其他业务利润(亏损以“-”号填列) | 625,738.29 | 309,109.06 | 625,738.29 | 309,109.06 |
| 减: 营业费用 | 14,175,736.09 | 389,751.21 | 266,589.51 | 389,751.21 |
| 管理费用 | 6,391,469.02 | 4,953,393.93 | 1,973,614.08 | 4,953,393.93 |
| 财务费用 | 14,262,373.34 | 10,294,603.46 | 6,494,104.83 | 10,294,603.46 |
| 三、营业利润(亏损以“-”号填列) | 159,297,212.78 | -15,193,398.40 | -8,296,943.41 | -15,193,398.40 |
| 加: 投资收益(损失以“-”号填列) | -1,446,250.63 | 79,014,311.76 | 57,411,881.21 | 79,014,311.76 |
| 补贴收入 | | 375,400.00 | | 375,400.00 |
| 营业外收入 | 6,311,915.57 | 150.00 | 6,311,915.57 | 150.00 |
| 减: 营业外支出 | -21,337,476.72 | 393,870.74 | -22,021,620.59 | 393,870.74 |
| 四、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | 185,500,354.44 | 63,802,592.62 | 77,448,473.96 | 63,802,592.62 |
| 减: 所得税 | 44,073,815.63 | 13,437,566.74 | 157,983.01 | 13,437,566.74 |
| 减: 少数股东损益 | 64,136,047.86 | | | |
| 加: 未确认投资损失(合并报表填列) | | | | |
| 五、净利润(亏损以“-”号填列) | 77,290,490.95 | 50,365,025.88 | 77,290,490.95 | 50,365,025.88 |
| 加: 年初未分配利润 | 197,312,997.60 | 126,188,166.43 | 250,793,491.00 | 126,188,166.43 |
| 其他转入 | | | | |
| 六、可供分配的利润 | 274,603,488.55 | 176,553,192.31 | 328,083,981.95 | 176,553,192.31 |
| 减: 提取法定盈余公积 | | 5,036,502.59 | | 5,036,502.59 |
| 提取法定公益金 | | 5,036,502.59 | | 5,036,502.59 |
| 提取职工奖励及福利基金(合并报表填列) | | | | |
| 提取储备基金 | | | | |
| 提取企业发展基金 | | | | |
| 利润归还投资 | | | | |
| 七、可供股东分配的利润 | 274,603,488.55 | 166,480,187.13 | 328,083,981.95 | 166,480,187.13 |
| 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 | | | | |
| 八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列) | 274,603,488.55 | 166,480,187.13 | 328,083,981.95 | 166,480,187.13 |
| 补充资料: | | | | |
| 1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益 | | | | |
| 2. 自然灾害发生的损失 | | | | |
| 3. 会计政策变更增加(或减少)利润总额 | | | | |
| 4. 会计估计变更增加(或减少)利润总额 | | | | |
| 5. 债务重组损失 | | | | |
| 6. 其他 | | | | |

董事长: 许荣茂

财务经理: 俞峰

财务主管: 钟闻

现金流量表
2005 年 1-6 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 | | 合并数 | 母公司数 |
|--------------------------|----|-----|----------------|----------------|
| | 合并 | 母公司 | | |
| 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 | | | 497,893,019.31 | 1,642,207.64 |
| 收到的税费返还 | | | | |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | | | 37,038,950.77 | 23,283,009.29 |
| 现金流入小计 | | | 534,931,970.08 | 24,925,216.93 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | | 301,002,013.43 | 3,073,498.86 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | | 4,809,908.24 | 1,042,300.81 |
| 支付的各项税费 | | | 85,819,987.11 | 1,710,356.62 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | | | 33,081,238.08 | 42,758,415.31 |
| 现金流出小计 | | | 424,713,146.86 | 48,584,571.60 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | | 110,218,823.22 | -23,659,354.67 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资所收到的现金 | | | 452,000,000.00 | |
| 其中：出售子公司收到的现金 | | | | |
| 取得投资收益所收到的现金 | | | 5,274,233.16 | 200,000,000.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金 | | | | |
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | | | | |
| 现金流入小计 | | | 457,274,233.16 | 200,000,000.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | | | 150,776.00 | 26,000.00 |
| 投资所支付的现金 | | | | |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | | | | |
| 现金流出小计 | | | 150,776.00 | 26,000.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | | 457,123,457.16 | 199,974,000.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资所收到的现金 | | | 41,723,000.00 | |
| 其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金 | | | 41,723,000.00 | |
| 借款所收到的现金 | | | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | | | | |
| 现金流入小计 | | | 191,723,000.00 | 150,000,000.00 |
| 偿还债务所支付的现金 | | | 311,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | | | 215,615,561.92 | 9,576,084.83 |
| 其中：支付少数股东的股利 | | | 200,000,000.00 | |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | | | | |
| 其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金 | | | | |

| | | | | |
|-----------------------------|--|--|-----------------|----------------|
| 现金流出小计 | | | 526,615,561.92 | 209,576,084.83 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | | -334,892,561.92 | -59,576,084.83 |
| 四、汇率变动对现金的影响 | | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | | 232,449,718.46 | 116,738,560.50 |
| 补充材料 | | | | |
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量： | | | | |
| 净利润 | | | 77,290,490.95 | 77,290,490.95 |
| 加：少数股东损益(亏损以“-”号填列) | | | 64,136,047.86 | |
| 减：未确认的投资损失 | | | | |
| 加：计提的资产减值准备 | | | -32,569,696.74 | -32,640,432.48 |
| 固定资产折旧 | | | 10,050,961.55 | 9,466,942.55 |
| 无形资产摊销 | | | 87,746.32 | 87,746.32 |
| 长期待摊费用摊销 | | | | |
| 待摊费用减少(减：增加) | | | | |
| 预提费用增加(减：减少) | | | | |
| 处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益) | | | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 固定资产报废损失 | | | | |
| 财务费用 | | | 14,262,373.34 | 6,494,104.83 |
| 投资损失(减：收益) | | | 1,446,250.63 | -57,411,881.21 |
| 递延税款贷项(减：借项) | | | | |
| 存货的减少(减：增加) | | | 191,258,487.69 | -3,000,017.77 |
| 经营性应收项目的减少(减：增加) | | | -163,482,782.19 | 17,823,461.46 |
| 经营性应付项目的增加(减：减少) | | | -52,262,056.19 | -41,770,769.32 |
| 其他 | | | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | | 110,218,823.22 | -23,659,354.67 |
| 2、不涉及现金收支的投资和筹资活动： | | | | |
| 债务转为资本 | | | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | | | |
| 融资租入固定资产 | | | | |
| 3、现金及现金等价物净增加情况： | | | | |
| 现金的期末余额 | | | 448,150,957.63 | 194,805,296.63 |
| 减：现金的期初余额 | | | 215,701,239.17 | 78,066,736.13 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | | | 232,449,718.46 | 116,738,560.50 |

董事长：许荣茂

财务经理：俞峰

财务主管：钟闻

合并资产减值表
2005 年 1-6 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 | 期初余额 | 本期增加数 | 本期减少数 | | | 期末余额 |
|------------|---------------|------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | | | 因资产价值回升转回数 | 其他原因转出数 | 合计 | |
| 坏账准备合计 | 4,231,221.61 | 233,226.35 | 186,340.62 | 3,344,652.30 | 3,530,992.92 | 933,455.04 |
| 其中：应收账款 | 548,199.62 | | 186,340.62 | | 186,340.62 | 361,859.00 |
| 其他应收款 | 3,683,021.99 | 233,226.35 | | 3,344,652.30 | 3,344,652.30 | 571,596.04 |
| 短期投资跌价准备合计 | | | | | | |
| 其中：股票投资 | | | | | | |
| 债券投资 | | | | | | |
| 存货跌价准备合计 | | | | | | |
| 其中：库存商品 | | | | | | |
| 原材料 | | | | | | |
| 长期投资减值准备合计 | 16,420,000.00 | | | | | 16,420,000.00 |
| 其中：长期股权投资 | 16,420,000.00 | | | | | 16,420,000.00 |
| 长期债权投资 | | | | | | |
| 固定资产减值准备合计 | 29,718,455.48 | | 29,301,531.14 | | 29,301,531.14 | 416,924.34 |
| 其中：房屋、建筑物 | 29,718,455.48 | | 29,301,531.14 | | 29,301,531.14 | 416,924.34 |
| 机器设备 | | | | | | |
| 无形资产减值准备 | 1,453,549.25 | | | | | 1,453,549.25 |
| 其中：专利权 | | | | | | |
| 商标权 | | | | | | |
| 在建工程减值准备 | | | | | | |
| 委托贷款减值准备 | | | | | | |
| 资产减值合计 | 51,823,226.34 | 233,226.35 | 29,487,871.76 | 3,344,652.30 | 32,832,524.06 | 19,223,928.63 |

董事长：许荣茂

财务经理：俞峰

财务主管：钟闻

母公司资产减值表
2005 年 1-6 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 | 期初余额 | 本期增加数 | 本期减少数 | | | 期末余额 |
|------------|---------------|----------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | | | 因资产价值回升转回数 | 其他原因转出数 | 合计 | |
| 坏账准备合计 | 3,860,022.24 | 5,750.96 | | 3,344,652.30 | 3,344,652.30 | 521,120.90 |
| 其中: 应收账款 | 361,859.00 | | | | | 361,859.00 |
| 其他应收款 | 3,498,163.24 | 5,750.96 | | 3,344,652.30 | 3,344,652.30 | 159,261.90 |
| 短期投资跌价准备合计 | | | | | | |
| 其中: 股票投资 | | | | | | |
| 债券投资 | | | | | | |
| 存货跌价准备合计 | | | | | | |
| 其中: 库存商品 | | | | | | |
| 原材料 | | | | | | |
| 长期投资减值准备合计 | 16,420,000.00 | | | | | 16,420,000.00 |
| 其中: 长期股权投资 | 16,420,000.00 | | | | | 16,420,000.00 |
| 长期债权投资 | | | | | | |
| 固定资产减值准备合计 | 29,718,455.48 | | 29,301,531.14 | | 29,301,531.14 | 416,924.34 |
| 其中: 房屋、建筑物 | 29,718,455.48 | | 29,301,531.14 | | 29,301,531.14 | 416,924.34 |
| 机器设备 | | | | | | |
| 无形资产减值准备 | 1,453,549.25 | | | | | 1,453,549.25 |
| 其中: 专利权 | | | | | | |
| 商标权 | | | | | | |
| 在建工程减值准备 | | | | | | |
| 委托贷款减值准备 | | | | | | |
| 资产减值合计 | 51,452,026.97 | 5,750.96 | 29,301,531.14 | 3,344,652.30 | 32,646,183.44 | 18,811,594.49 |

董事长: 许荣茂

财务经理: 俞峰

财务主管: 钟闻

股东权益增减变动表
2005 年 1-6 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 | 本期数 | 上期数 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 一、实收资本(或股本) | | |
| 期初余额 | 354,667,166.00 | 236,444,777.00 |
| 本期增加数 | | |
| 其中: 资本公积转入 | | |
| 盈余公积转入 | | |
| 利润分配转入 | | |
| 新增资本(股本) | | |
| 本期减少数 | | |
| 期末余额 | 354,667,166.00 | 236,444,777.00 |
| 二、资本公积 | | |
| 期初余额 | 67,050,398.03 | 185,272,787.03 |
| 本期增加数 | | |
| 其中: 资本(或股本)溢价 | | |
| 接受捐赠非现金资产准备 | | |
| 接受现金捐赠 | | |
| 股权投资准备 | | |
| 关联交易差价 | | |
| 拨款转入 | | |
| 外币资本折算差额 | | |
| 其他资本公积 | | |
| 本期减少数 | | |
| 其中: 转增资本(或股本) | | |
| 期末余额 | 67,050,398.03 | 185,272,787.03 |
| 三、法定和任意盈余公积 | | |
| 期初余额 | 127,639,601.39 | 57,277,316.43 |
| 本期增加数 | | 10,073,005.18 |
| 其中: 从净利润中提取数 | | 10,073,005.18 |
| 法定盈余公积 | | 5,036,502.59 |
| 任意盈余公积 | | |
| 储备基金 | | |
| 企业发展基金 | | |
| 法定公益金转入数 | | |
| 本期减少数 | | |
| 其中: 弥补亏损 | | |
| 转增资本(或股本) | | |
| 分派现金股利或利润 | | |
| 分派股票股利 | | |

| | | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 期末余额 | 127,639,601.39 | 67,350,321.61 |
| 其中：法定盈余公积 | | |
| 储备基金 | | |
| 企业发展基金 | | |
| 四、法定公益金 | | |
| 期初余额 | 68,977,407.04 | 39,346,236.96 |
| 本期增加数 | | 5,036,502.59 |
| 其中：从净利润中提取数 | | 5,036,502.59 |
| 本期减少数 | | |
| 其中：其他集体福利支出 | | |
| 期末余额 | 68,977,407.04 | 44,382,739.55 |
| 五、未分配利润 | | |
| 期初未分配利润 | 197,312,997.60 | 126,188,166.43 |
| 本期净利润（净亏损以“-”号填列） | 77,290,490.95 | 50,365,025.88 |
| 本期利润分配 | | |
| 期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列） | 274,603,488.55 | 166,480,187.13 |

董事长：许荣茂

财务经理：俞峰

财务主管：钟闻

应交增值税明细表
2005 年 1-6 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 | 金额 |
|-----------------------|---------------|
| 一、应交增值税 | |
| 1. 年初未抵扣数 (以“-”号填列) | -544,334.75 |
| 2. 销项税额 | |
| 出口退税 | |
| 进项税额转出 | |
| 转出多交增值税 | |
| 3. 进项税额 | 510,003.06 |
| 已交税金 | |
| 减免税款 | |
| 出口抵减内销产品应纳税额 | |
| 转出未交增值税 | |
| 4. 期末未抵扣数 (以“-”号填列) | -1,054,337.81 |
| 二、未交增值税 | |
| 1. 年初未交数 (多交数以“-”号填列) | -2,252,373.99 |
| 2. 本期转入数 (多交数以“-”号填列) | |
| 3. 本期已交数 | |
| 4. 期末未交数 (多交数以“-”号填列) | -2,252,373.99 |

董事长: 许荣茂

财务经理: 俞峰

财务主管: 钟闻

一、公司简介

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“本公司”)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。本公司股票于 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,成为本公司第一大股东,同时经批准调整了资产结构和经营范围。2001 年 4 月 16 日经本公司 2000 年度股东大会决议通过,本公司名称变更为“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本公司法人股 6,250 万股,成为本公司第一大股东,并于 2002 年 12 月 19 日完成了有关股权交割手续。公司法定代表人:许荣茂,注册资本 354,667,166 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,本公司商标特许经营,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、公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、执行的会计制度：

本公司及其子公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度：

公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、记账本位币：

人民币。

4、记账基础和计价原则：

以权责发生制为记账原则，按实际成本为计价基础。如果各项财产发生减值，则提取相应的减值准备。

5、外币业务核算方法：

对涉及外币的经济业务采用业务发生当月 1 日人民币市场中间汇价折合人民币记账，期末按期末人民币市场中间汇价进行调整，与购建固定资产有关的汇兑差额计入相关资产价值，在筹建期间发生的与购建固定资产无关的汇兑差额计入长期待摊费用，其余汇兑差额列作财务费用。

6、现金等价物的确定标准：

凡同时具备期限短(从购买日起，3 个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金，价值变动风险很小等四个条件的投资，确认为现金等价物。

公司无现金等价物。

7、坏账核算方法：

(1) 坏账的确认标准：

凡因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，确实不能收回的应收款项；

债务人逾期未履行偿债义务超过三年，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项；对确实不能收回的应收账款，报经董事会或其授权者批准后，作为坏账核销。

(2) 坏账损失核算方法：本公司坏账核算采用备抵法，按照期末应收款项(包括应收账款和其他应收款)的账龄计提坏账准备。如有充分证据表明某应收款项收回可能性较小，则依据稳健原则，加计坏账准备计提比例。计提比例如下：

| 账龄 | 计提比例 |
|--------------|------|
| 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% |

8、存货核算方法

(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：

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。

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) 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。

9、短期投资核算方法

短期投资在取得时以实际支付的全部价款扣除已宣告发放但尚未领取的现金股利或已到期尚未领取的债券利息后的金额确认投资成本。

短期投资的现金股利或利息于实际收到时，冲减投资的账面价值。处置短期投资时，将短期投资账面价值与实际取得价款的差额，作为投资损益。

短期投资跌价准备计提方法：期末按成本与市价孰低法计价，按单项投资计提短期投资跌价准备，并计入当期损益。

10、长期投资核算方法

(1) 长期债券投资的计价及收益确认方法：以取得时支付的全部价款扣除实际支付的分期付息债券中包含的已到期尚未领取的债券利息后的余额作为实际成本记账，并按权责发生制原则按期计提利息，计入投资收益。

(2) 长期股权投资的计价和收益确认方法：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。长期股权投资按投资时实际支付的价款入账。

股票投资按成本法核算；

其他股权投资：投资额占被投资企业表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽不足 20%但有重大影响，采用权益法核算；投资额占被投资企业表决权资本总额 20%以下，或虽占 20%或 20%以上，但不具有重大影响，采用成本法核算。

股权投资差额：公司采用权益法核算时，将投资额大于按比例享有的被投资单位净资产的差额，作为股权投资差额处理。合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；没有规定投资期限的平均按 10 年摊销；将投资额小于按比例享有的被投资单位净资产的差额计入“资本公积”；对于投资项目公司所产生的股权投资差额根据项目销售情况确定年限进行摊销。

长期投资减值准备计提方法：期末对被投资单位由于市价持续下跌或经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于长期股权投资的账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复时，按可收回的金额低于长期股权投资账面价值的差额计提长期投资减值准备。计提的长期投资减值准备计入当期损益。

11、委托贷款计价、利息确认方法及减值准备计提方法

委托贷款按实际委托的贷款金额入账；期末时，按照委托贷款规定的利率计提应收利息，并计入“投资收益”，计提的利息到期不能收回的，停止计提利息，冲回原已计提的利息并冲减当期“投资收益”。

委托贷款减值准备计提方法：期末时按照可回收金额低于委托贷款账面价值的差额，计提委托贷款减值准备。

12、固定资产及折旧方法

(1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用期限超过一年，单位价值较高的实物资产。固定资产按其购建时的实际成本计价。

(2) 折旧方法：固定资产折旧采用年限平均法计算，并按固定资产的原价、估计使用年限和估计残值(原价的 5%)确定其折旧率。

(3) 固定资产分类及使用年限。

| 类别 | 使用年限 | 残值率 | 折旧率 |
|-----------|-------|-----|--------------|
| 房屋建筑物 | 25 年 | 5% | 3.80% |
| 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% |

(4) 固定资产减值准备计提方法：期末时按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提固定资产减值准备。

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值(即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备)，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额；如果已计提减值准备的固定资产价值又得以恢复，该项固定资产的折旧率和折旧额的确定方法，按照固定资产价值恢复后的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。因计提固定资产减值准备而调整固定资产折旧率和折旧额时，对未计提固定资产减值准备已计提的累计折旧不作调整。

13、在建工程核算方法

核算工程在建造过程中实际发生的全部支出，在建工程达到预计可使用状态前发生的在建工程专门借款利息、折价或溢价、外币汇兑差额等费用计入在建工程的成本。在建工程达到预计可使用状态时转作固定资产。

在建工程减值准备计提方法：期末时按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备。

14、借款费用

(1) 为购建固定资产的专用借款所发生的借款费用在所购建固定资产达到预定可使用状态前发生的，在发生时计入所购建固定资产成本，在所购建固定资产达到预定可使用状态后发生的，在发生时直接计入财务费用；其他借款费用均于发生时确认为费用，直接计入当期财务费用。

(2) 为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计核算方法：公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在项目完工之前，计入开发成本。项目完工之后所发生的利息等借款费用，计入财务费用。

15、无形资产计价和摊销方法

按实际成本计价，在预计的受益期限内平均摊销。

| <u>类别</u> | <u>摊销年限</u> |
|-----------|-------------|
| 土地使用费 | 40 年 |

无形资产减值准备计提方法：期末时按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

16、长期待摊费用摊销方法

按实际成本计价，在受益期内（1 年以上，不含 1 年）平均摊销，其中开办费先在长期待摊费用中归集，待企业开始生产经营当月起一次计入当月的损益。

如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

17、预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其列为负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务。
- (2) 该义务履行很可能导致经济利益流出企业。
- (3) 该义务金额能够可靠地计量。

18、收入确认原则

(1)销售商品的收入，应当在下列条件均能满足时予以确认：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司既没有保留通常与该商品所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制，与交易相关的经济利益能够流入公司，相关的收入与成本能够可靠地计量。

(2)让渡资产使用权而发生的收入包括利息收入和使用费收入。在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司以及收入金额能够可靠地计量的条件时，确认收入。利息收入按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定收入；使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定收入。

(3)提供劳务，在同一会计年度内开始并完成的劳务，应当在完成劳务时确认收入。如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在劳务交易的结果能够可靠估计的情况下(即劳务总收入和总成本能可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入企业，劳务的完成程度能可靠地确定时)，将在期末按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在期末对劳务收入分别以下三种情况确认和计量：

如果发生的劳务成本预计能够获得补偿，应按已发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；

如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，应按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已经发生的劳务成本作为当期费用；

如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，应按已经发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

(4)房产销售收入按房地产开发企业的规定核算并确认收入。

(5)其他收入按《企业会计制度》的规定予以确认。

19、所得税的会计处理方法

采用应付税款法。

20、会计政策、会计估计及合并报表范围变更

(1)会计政策变更：

本公司本期无重大会计政策变更。

(2) 会计估计变更：

本公司本期无重大会计估计变更。

(3) 合并会计报表范围变更：

本公司本期无合并会计报表范围变更。

21、重大会计差错更正

本公司本期无需说明的重大会计差错更正事项。

三、主要税项

1、流转税：增值税税率 17%。

营业税税率 5%。

2、企业所得税：

上海世茂股份有限公司、南京世茂房地产开发有限公司执行 33% 的企业所得税税率。

上海世茂湖滨房地产有限公司因注册在浦东新区，实际执行 15% 的企业所得税税率。

福建世茂投资发展有限公司实际执行 15% 的企业所得税税率，福建世茂投资发展有限公司福州分公司实际执行 33% 的企业所得税税率。

四、控股子公司情况

(一) 控股子公司

| 子公司名称 | 注册资本 | 经营范围 | 合并所占权益比例 | 是否合并 |
|---------------|-------------|---|----------|------|
| 福建世茂投资发展有限公司 | 2 亿元 | 房产开发与经营、管理、租赁；室内装饰 | 50% | 是 |
| 上海世茂湖滨房地产有限公司 | 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。 | 50% | 是 |
| 南京世茂房地产开发有限公司 | 2 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) | 50% | 是 |

五、会计报表项目附注(单位：人民币元)

(一) 合并会计报表项目附注

1、货币资金

(1) 账面价值

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|----|-----|-----|
|----|-----|-----|

| | | |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 现金 | 414,705.44 | 555,721.20 |
| 小计 | <u>414,705.44</u> | <u>555,721.20</u> |
| 银行存款 | 447,700,084.86 | 215,109,408.06 |
| 小计 | <u>447,700,084.86</u> | <u>215,109,408.06</u> |
| 其他货币资金 | 36,167.33 | 36,109.91 |
| 小计 | <u>36,167.33</u> | <u>36,109.91</u> |
| 合计 | <u>448,150,957.63</u> | <u>215,701,239.17</u> |

(2)无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

2、短期投资

(1)账面价值

| 项目 | 期末数 | | | |
|------|------|------|------|----|
| | 投资金额 | 跌价准备 | 账面价值 | 市价 |
| 委托贷款 | = | = | = | = |
| 合计 | = | = | = | = |

| 项目 | 期初数 | | | |
|------|-----------------------|------|-----------------------|----|
| | 投资金额 | 跌价准备 | 账面价值 | 市价 |
| 委托贷款 | <u>452,000,000.00</u> | = | <u>452,000,000.00</u> | = |
| 合计 | <u>452,000,000.00</u> | = | <u>452,000,000.00</u> | = |

3、应收账款

(1)账面价值

| 账龄 | 期末数 | | | |
|-------|-----|----|------|----|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净值 |
| 1 年以内 | - | - | - | - |
| 1-2 年 | - | - | - | - |
| 2-3 年 | - | - | - | -- |
| 3-4 年 | - | - | - | - |

| | | | | |
|-------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| 4-5 年 | <u>904,647.50</u> | <u>100.00%</u> | <u>361,859.00</u> | <u>542,788.50</u> |
| 合计 | <u>904,647.50</u> | <u>100.00%</u> | <u>361,859.00</u> | <u>542,788.50</u> |

| 账龄 | 期初数 | | | |
|-------|----------------------|----------------|-------------------|----------------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净值 |
| 1 年以内 | 37,268,123.00 | 97.63% | 186,340.62 | 37,081,782.38 |
| 1-2 年 | - | - | - | - |
| 2-3 年 | - | - | - | - |
| 3-4 年 | - | - | - | - |
| 4-5 年 | <u>904,647.50</u> | <u>2.37%</u> | <u>361,859.00</u> | <u>542,788.50</u> |
| 合计 | <u>38,172,770.50</u> | <u>100.00%</u> | <u>548,199.62</u> | <u>37,624,570.88</u> |

(2) 应收账款中无持本公司 5%(含 5%)以上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

| | 期末数 | | 期初数 | |
|-----------|------------|---------|---------------|--------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 应收账款前五名合计 | 904,647.50 | 100.00% | 23,126,066.47 | 60.58% |

(4) 金额较大的应收款项

| 单位 | 期末数 | 账龄 | 性质 |
|-------------|------------|-------|----|
| 上海恒源祥服饰有限公司 | 904,647.50 | 4-5 年 | 货款 |

4、其他应收款

(1) 账面价值

| 账龄 | 期末数 | | | |
|-------|---------------|--------|------------|---------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净值 |
| 1 年以内 | 15,091,737.95 | 78.45% | 75,458.70 | 15,016,279.25 |
| 1-2 年 | 3,451,904.46 | 17.94% | 345,190.44 | 3,106,714.02 |
| 2-3 年 | 572,053.38 | 2.97% | 114,410.68 | 457,642.70 |
| 3-4 年 | 121,787.40 | 0.64% | 36,536.22 | 85,251.18 |
| 4-5 年 | = | = | = | = |

| | | | | |
|----|----------------------|----------------|-------------------|----------------------|
| 合计 | <u>19,237,483.19</u> | <u>100.00%</u> | <u>571,596.04</u> | <u>18,665,887.15</u> |
|----|----------------------|----------------|-------------------|----------------------|

账龄期初数

| | <u>金额</u> | <u>比例</u> | <u>坏账准备</u> | <u>净值</u> |
|-------|----------------------|----------------|---------------------|----------------------|
| 1 年以内 | 17,033,675.11 | 48.03% | 85,168.37 | 16,948,506.74 |
| 1-2 年 | 1,022,544.22 | 2.88% | 102,254.42 | 920,289.80 |
| 2-3 年 | 572,053.38 | 1.61% | 114,410.68 | 457,642.70 |
| 3-4 年 | 121,787.40 | 0.34% | 36,536.22 | 85,251.18 |
| 4-5 年 | <u>16,723,261.50</u> | <u>47.14%</u> | <u>3,344,652.30</u> | <u>13,378,609.20</u> |
| 合计 | <u>35,473,321.61</u> | <u>100.00%</u> | <u>3,683,021.99</u> | <u>31,790,299.62</u> |

(2) 本年度无全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大的其他应收款。

(3) 其他应收款中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的欠款。

(4) 其他应收款项目前五名欠款户的金额合计及占其他应收款总额比例如下：

| | <u>期末数</u> | | <u>期初数</u> | |
|------------|--------------|-----------|---------------|-----------|
| | <u>金额</u> | <u>比例</u> | <u>金额</u> | <u>比例</u> |
| 其他应收款前五名合计 | 5,445,467.71 | 28.31% | 23,307,888.81 | 65.71% |

(5) 金额较大的其他应收款

| <u>单位</u> | <u>期末数</u> | <u>账龄</u> | <u>性质</u> |
|-------------------|---------------------|-----------------|-----------|
| 戴德梁行房地产咨询(上海)有限公司 | 3,294,724.71 | 1 年以内(部分 1-2 年) | 暂付款 |
| 福州市新型材料领导小组办公室 | 692,908.00 | 1 年以内 | 暂付款 |
| 深圳长城物业公司 | 600,213.00 | 1 年以内(部分 1-2 年) | 暂付款 |
| 上海伊夫曼物业发展有限公司 | 440,000.00 | 1 年以内 | 暂付款 |
| 福州市散装水泥办公室 | 417,622.00 | 1 年以内 | 暂付款 |
| 合计 | <u>5,445,467.71</u> | | |

5、预付账款

| <u>账龄</u> | <u>期末数</u> | <u>比例</u> | <u>期初数</u> | <u>比例</u> |
|-----------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
| 1 年以内 | <u>32,150,543.26</u> | <u>100%</u> | <u>33,417,139.96</u> | <u>100%</u> |
| 合计 | <u>32,150,543.26</u> | <u>100%</u> | <u>33,417,139.96</u> | <u>100%</u> |

无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的欠款。

6、存货

(1) 账面价值

| 项目 | 期末数 | | |
|------|-------------------------|------|-------------------------|
| | 金额 | 跌价准备 | 净值 |
| 开发成本 | 1,396,028,951.09 | - | 1,396,028,951.09 |
| 开发产品 | <u>127,358,518.72</u> | = | <u>127,358,518.72</u> |
| 合计 | <u>1,523,387,469.81</u> | = | <u>1,523,387,469.81</u> |

| 项目 | 期初数 | | |
|------|-------------------------|------|-------------------------|
| | 金额 | 跌价准备 | 净值 |
| 开发成本 | 1,509,948,640.08 | - | 1,509,948,640.08 |
| 开发产品 | <u>204,697,317.42</u> | = | <u>204,697,317.42</u> |
| 合计 | <u>1,714,645,957.50</u> | = | <u>1,714,645,957.50</u> |

(2) 开发成本

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 期末数 | 期初数 |
|------------|------------|------------|---------|-------------------------|-------------------------|
| 南京世茂滨江新城一期 | 2004 年 3 月 | 2006 年部分竣工 | 20 亿 | 936,345,139.80 | 853,554,715.31 |
| 福州世茂外滩花园一期 | 2003 年 6 月 | 2006 年 | 9 亿 | 451,018,386.33 | 647,728,499.81 |
| 世茂湖滨花园会所 | 2004 年 | 2005 年 | 0.33 亿元 | <u>8,665,424.96</u> | <u>8,665,424.96</u> |
| 合计 | | | | <u>1,396,028,951.09</u> | <u>1,509,948,640.08</u> |

(3) 开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 世茂湖滨花园 2 期地下车库 | 2004 年 | 90,566,348.00 | - | 17,779,429.58 | 72,786,918.42 |
| 世茂湖滨花园 1 期地下车库 | 2004 年 | 21,845,578.25 | - | - | 21,845,578.25 |
| 世茂湖滨花园 | 2003-2004 年 | 92,285,391.17 | - | 92,285,391.17 | - |
| 福州世茂外滩花园 1 期 1 号楼 | 2005 年 | - | 174,904,821.24 | 152,352,617.39 | 22,552,203.85 |
| 福州世茂外滩花园 1 期 4 号楼 | 2005 年 | - | <u>156,274,275.68</u> | <u>146,100,457.48</u> | <u>10,173,818.20</u> |
| 合计 | | <u>204,697,317.42</u> | <u>331,179,096.92</u> | <u>408,517,895.62</u> | <u>127,358,518.72</u> |

7、长期投资

(1) 账面价值

| 项目 | 期末数 |
|----|-----|
|----|-----|

| | 期末余额 | 合并价差 | 减值准备 | 账面价值 |
|--------|---------------|------|---------------|---------------|
| 其他股权投资 | 56,534,632.36 | - | 16,420,000.00 | 40,114,632.36 |
| 合计 | 56,534,632.36 | - | 16,420,000.00 | 40,114,632.36 |

| 项目 | 期初数 | | | |
|--------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | 期初余额 | 股权投资差额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 其他股权投资 | 56,534,632.36 | 6,724,166.66 | 16,420,000.00 | 46,838,799.02 |
| 合计 | 56,534,632.36 | 6,724,166.66 | 16,420,000.00 | 46,838,799.02 |

(2) 其他股权投资

成本法核算的其他股权投资

| 被投资单位名称 | 投资时间 | 期末投 资金额 | 期初投 资金额 | 占被投资单位 注册资本的比例 | 减值准备 期末余额 |
|-------------|---------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
| 海通证券股份有限公司 | 2000.05 | 55,523,984.00 | 55,523,984.00 | <5% | 16,000,000.00 |
| 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 | | 20,000.00 | 20,000.00 | - | 20,000.00 |
| 合计 | | 55,943,984.00 | 55,943,984.00 | - | 16,420,000.00 |

权益法核算的其他股权投资

| 被投资单位名称 | 投资起止期 | 占被投资单位 注册资本的比例 | 投资成本 期末数 | 累计权益 调整数 | 期末数 |
|--------------|-----------------|-------------------|--------------|-------------|------------|
| 上海意达电子商务有限公司 | 1996.05-2009.05 | 30% | 1,200,000.00 | -609,351.64 | 590,648.36 |
| 合计 | | | 1,200,000.00 | -609,351.64 | 590,648.36 |

(A) 投资成本

| 被投资单位名称 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|--------------|--------------|------|------|--------------|
| 上海意达电子商务有限公司 | 1,200,000.00 | - | - | 1,200,000.00 |
| 合计 | 1,200,000.00 | - | - | 1,200,000.00 |

(B) 累计权益调整

| 被投资单位名称 | 期初数 | 本期被投资单 位权益增减额 | 本期被投资单位宣告 分得的现金红利额 | 本期减少数 | 期末数 |
|--------------|-------------|------------------|-----------------------|-------|-------------|
| 上海意达电子商务有限公司 | -609,351.64 | - | - | - | -609,351.64 |
| 合计 | -609,351.64 | - | - | - | -609,351.64 |

(3) 合并价差

| 并表子公司名称 | 初始金额 | 形成原因 | 摊销期限 | 期初数 | 本期摊销 | 期末数 |
|---------------|---------------|--------|----------------|--------------|--------------|-----|
| 上海世茂湖滨房地产有限公司 | 86,172,500.00 | 溢价收购股权 | 根据项目销售情况在3年内摊销 | 6,724,166.66 | 6,724,166.66 | - |

(4) 长期投资减值准备

| 被投资单位名称 | 期末余额 | 期初余额 | 提取原因 |
|-------------|---------------|---------------|--|
| 海通证券股份有限公司 | 16,000,000.00 | 16,000,000.00 | 该公司 2004 年实行《金融企业会计制度》，导致本公司预计可收回金额低于投资账面价值。 |
| 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 | 20,000.00 | 20,000.00 | 歇业清理 |
| 合计 | 16,420,000.00 | 16,420,000.00 | |

8、固定资产及累计折旧

(1) 账面价值

| 项目 | 期初价值 | 本期增加 | 本期减少 | 期末价值 |
|-----------|----------------|---------------|-----------|----------------|
| 原值 | | | | |
| 房屋及建筑物 | 147,157,765.45 | | | 147,157,765.45 |
| 运输设备及电子设备 | 9,272,599.17 | 170,250.00 | 20,000.00 | 9,422,849.17 |
| 家具用具 | 179,057.00 | - | - | 179,057.00 |
| 合计 | 156,609,421.62 | 170,250.00 | 20,000.00 | 156,759,671.62 |
| 累计折旧 | | | | |
| 房屋及建筑物 | 40,777,408.24 | 9,383,661.61 | - | 50,161,069.85 |
| 运输设备及电子设备 | 2,491,591.64 | 651,079.75 | 19,000.00 | 3,123,671.39 |
| 家具用具 | 82,076.73 | 16,220.19 | - | 98,296.92 |
| 合计 | 43,351,076.61 | 10,050,961.55 | 19,000.00 | 53,383,038.16 |
| 净值 | 113,258,345.01 | | | 103,376,633.46 |

(2) 期末抵押、担保的固定资产情形如下：

| 被抵押的固定资产项目 | 被抵押固定资产期末净值 | 被抵押固定资产期初净值 | 抵押目的 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 万象商都(沪房地黄字(2002)第 011456 号) | 78,981,653.98 | 58,564,720.65 | 长期借款 6,000 万元 |
| 上卧副楼(黄 2002009251 号) | 17,365,848.17 | 17,858,705.99 | 长期借款 2,000 万元 |

9、固定资产减值准备

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本年转回 | 期末数 |
|--------|---------------|------|---------------|------------|
| 房屋及建筑物 | 29,718,455.48 | - | 29,301,531.14 | 416,924.34 |
| 合计 | 29,718,455.48 | - | 29,301,531.14 | 416,924.34 |

10、无形资产

| 项目 | 原始金额 | 期初数 | 本期增加 | 本期摊销 | 期末数 |
|----|------|-----|------|------|-----|
|----|------|-----|------|------|-----|

| | | | | | |
|-------|---------------------|---------------------|---|------------------|---------------------|
| 土地使用费 | 7,019,706.76 | 6,648,426.71 | - | 87,746.32 | 6,560,680.39 |
| 商誉 | <u>2,725,405.00</u> | <u>1,453,549.25</u> | = | = | <u>1,453,549.25</u> |
| 合计 | <u>9,745,111.76</u> | <u>8,101,975.96</u> | = | <u>87,746.32</u> | <u>8,014,229.64</u> |

11、无形资产减值准备

| | | | | |
|----|---------------------|------|------|---------------------|
| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
| 商誉 | <u>1,453,549.25</u> | = | = | <u>1,453,549.25</u> |
| 合计 | <u>1,453,549.25</u> | = | = | <u>1,453,549.25</u> |

12、长期待摊费用

| | | | | |
|-----|-------------------|------|-------------------|-----|
| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期摊销 | 期末数 |
| 开办费 | <u>443,529.48</u> | = | <u>443,529.48</u> | = |
| 合计 | <u>443,529.48</u> | = | <u>443,529.48</u> | = |

13、短期借款

| | | |
|------|-----------------------|-----------------------|
| 项目 | 期末数 | 期初数 |
| 抵押借款 | - | 50,000,000.00 |
| 保证借款 | <u>248,000,000.00</u> | <u>309,000,000.00</u> |
| 合计 | <u>248,000,000.00</u> | <u>359,000,000.00</u> |

14、应付账款

| | | |
|----|----------------|----------------|
| 项目 | 期末数 | 期初数 |
| 余额 | 210,478,583.01 | 335,134,748.79 |

其中：账龄超过 3 年的余额

无对持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

15、预收账款

| | | |
|----------|----------------|----------------|
| 项目 | 期末数 | 期初数 |
| 预收账款 | 414,315,350.49 | 522,131,082.16 |
| 其中：1 年以上 | | 25,704,121.00 |

(1)无欠持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(2)预售房款明细：

| 项目名称 | 期末数 | 期初数 | 预计竣工时间 | 期末预售比例 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|------------|--------|
| 上海世茂湖滨花园 | - | 122,040,157.16 | 2005 年 | - |
| 福州世茂外滩花园定金及其他 | - | 13,929,490.00 | - | - |
| 福州世茂外滩花园 | 192,444,722.48 | 386,161,435.00 | 2005 年部分竣工 | 9.97% |
| 南京世茂滨江新城一期 | <u>221,870,628.01</u> | - | 2006 年部分竣工 | 4.46% |
| 合计 | <u>414,315,350.49</u> | <u>522,131,082.16</u> | | |

16、应交税金

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|-------|--------------------|----------------------|
| 企业所得税 | 14,380,343.00 | 15,490,302.24 |
| 土地增值税 | -2,195,655.89 | 150,824.49 |
| 城建税 | 71,743.54 | 72,251.00 |
| 个人所得税 | -12,040.95 | 24,143.54 |
| 营业税 | -8,435,773.82 | -644,064.09 |
| 增值税 | -3,306,711.80 | -2,796,708.74 |
| 其他 | <u>-103,424.22</u> | <u>15,082.45</u> |
| 合计 | <u>398,479.86</u> | <u>12,311,830.89</u> |

17、其他应付款

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|----------------|---------------|---------------|
| 余额 | 46,713,449.95 | 75,208,566.14 |
| 其中：账龄超过 3 年的余额 | 999,498.98 | 999,498.98 |

无欠持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项

18、长期借款

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|------|-----------------------|-----------------------|
| 抵押借款 | 80,000,000.00 | 80,134,200.00 |
| 担保借款 | <u>20,000,000.00</u> | <u>70,117,425.00</u> |
| 合计 | <u>100,000,000.00</u> | <u>150,251,625.00</u> |

(1) 期末借款：

| 项目 | 本金 | 利息 |
|------|---------------|----|
| 抵押借款 | 80,000,000.00 | - |

| | | |
|------|-----------------------|---|
| 担保借款 | 20,000,000.00 | = |
| 合计 | <u>100,000,000.00</u> | = |

(2)其中抵押借款：

| <u>被抵押的固定资产项目</u> | <u>被抵押固定资产期末净值</u> | <u>被抵押固定资产期初净值</u> | <u>抵押目的</u> |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| 万象商都(沪房地黄字(2002)第 011456 号) | 78,981,653.98 | 58,564,720.65 | 长期借款 6,000 万元 |
| 上卧副楼(黄 2002009251 号) | 17,365,848.17 | 17,858,705.99 | 长期借款 2,000 万元 |

20、股本

| <u>本期变动及说明</u> | <u>期末数</u> | <u>期初数</u> |
|----------------|----------------|----------------|
| 一、尚未流通股份 | | |
| 1、发起人股份 | 184,928,625.00 | 184,928,625.00 |
| 其中：国家拥有股份 | 12,237,375.00 | 12,237,375.00 |
| 境内法人持有股份 | 172,691,250.00 | 172,691,250.00 |
| 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 | 184,928,625.00 | 184,928,625.00 |
| 二、已流通股份 | | |
| 1、境内上市的人民币普通股 | 169,738,541.00 | 169,738,541.00 |
| 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 | 169,738,541.00 | 169,738,541.00 |
| 三、股份总数 | 354,667,166.00 | 354,667,166.00 |

21、资本公积

| <u>项目</u> | <u>期初数</u> | <u>本期增加</u> | <u>本期减少</u> | <u>期末数</u> |
|-----------|---------------|-------------|-------------|---------------|
| 股票溢价 | 59,608,094.25 | - | - | 59,608,094.25 |

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|----------|----------------------|------|------|----------------------|
| 资产评估增值 | 7,442,303.78 | - | - | 7,442,303.78 |
| 股权投资准备 | - | - | - | - |
| 其他资本公积转入 | = | = | = | = |
| 合计 | <u>67,050,398.03</u> | = | = | <u>67,050,398.03</u> |

22、盈余公积

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|--------|-----------------------|------|------|-----------------------|
| 法定盈余公积 | 58,662,194.35 | - | - | 58,662,194.35 |
| 法定公益金 | 68,977,407.04 | - | - | 68,977,407.04 |
| 任意盈余公积 | = | = | = | = |
| 合计 | <u>127,639,601.39</u> | = | = | <u>127,639,601.39</u> |

23、未分配利润

(1) 账面价值

| 项目 | 金额 |
|---------------|----------------|
| 2004 年期初未分配利润 | 197,312,997.60 |
| 加：2004 年度净利润 | 77,290,490.95 |
| 可供分配的利润 | 274,603,488.55 |
| 减：提取法定盈余公积 | - |
| 减：提取法定公益金 | - |
| 减：应付普通股股利 | - |
| 期末未分配利润 | 274,603,488.55 |
| 其中拟分配的现金股利 | 17,733,358.30 |

(2) 2004 年年度利润分配方案：

2005 年 6 月 23 日经本公司 2004 年度(第十二次)股东大会通过 2004 年度利润分配方案：

本公司以 2004 年 12 月 31 日总股本 354,667,166 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 17,733,358.30 元，剩余未分配利润结转下一年度。

24、主营业务收入及主营业务成本

(1) 按主营业务种类列示：

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----|-------|-------|
|----|-------|-------|

| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 上海世茂湖滨花园商品房销售收入 | 171,077,933.00 | 79,879,346.85 | - | - |
| 福州世茂外滩花园商品房销售收入 | 433,803,339.00 | 298,453,074.87 | - | - |
| 房屋出租收入 | <u>827,478.98</u> | <u>970,340.90</u> | <u>664,655.00</u> | <u>492,857.82</u> |
| 合计 | <u>605,708,750.98</u> | <u>379,302,762.62</u> | <u>664,655.00</u> | <u>492,857.82</u> |

(2)公司向前五名客户销售总额及占公司全部销售收入的比例：

| | 本期 | |
|-----------------|---------------|-------|
| | 销售总额 | 比例 |
| 公司向前五名客户销售总额及比例 | 24,202,441.00 | 4.00% |

25、其他业务利润

| 项目 | 其他业务收入 | | 其他业务成本及税金 | | 其他业务利润 | |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 本期发生额 | 上年同期发生额 | 本期发生额 | 上年同期发生额 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
| 租赁收入 | 982,000.00 | 446,150.50 | 356,261.71 | 137,041.44 | 625,738.29 | 309,109.06 |
| 其他 | 二 | 二 | | 二 | | 二 |
| 合计 | <u>982,000.00</u> | <u>446,150.50</u> | <u>356,261.71</u> | <u>137,041.44</u> | <u>625,738.29</u> | <u>309,109.06</u> |

26、财务费用

| 项目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|--------|----------------------|----------------------|
| 利息支出 | 15,067,484.69 | 10,456,455.63 |
| 减：利息收入 | 811,287.50 | 201,245.97 |
| 汇兑损失 | - | 36,600.00 |
| 减：汇兑收益 | 399.52 | - |
| 其他 | <u>6,575.67</u> | <u>2,793.80</u> |
| 合计 | <u>14,262,373.34</u> | <u>10,294,603.46</u> |

27、投资收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 期末调整的权益法下被投资公司所有者权益净增减额 | - | 23,321,587.63 |
| 股权转让收益 | - | 55,692,724.13 |
| 委贷收益 | 5,277,916.03 | - |
| 长期投资减值准备 | - | - |
| 股权投资差额摊销 | -6,724,166.66 | - |

| | | |
|---------------|----------------------|----------------------|
| 按成本法核算的股权投资收益 | = | = |
| 合计 | <u>-1,446,250.63</u> | <u>79,014,311.76</u> |

28、补贴收入

| 项目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|--------|----------|-------------------|
| 扶持基金 | - | 375,400.00 |
| 残疾劳动补贴 | = | = |
| 合计 | <u>=</u> | <u>375,400.00</u> |

29、营业外收入

| 项目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|-----------|---------------------|---------------|
| 处理固定资产净收入 | - | - |
| 补偿金 | - | - |
| 违约金 | - | - |
| 其他 | <u>6,311,915.57</u> | <u>150.00</u> |
| 合计 | <u>6,311,915.57</u> | <u>150.00</u> |

30、营业外支出

| 项目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|-----------|-----------------------|-------------------|
| 处理固定资产净损失 | 1,000.00 | - |
| 诉讼赔偿金 | - | 336,774.00 |
| 其他 | <u>-21,338,476.72</u> | <u>57,096.74</u> |
| 合计 | <u>-21,337,476.72</u> | <u>393,870.74</u> |

31、支付其他与经营活动有关的现金。

| 项目 | 本期发生额 |
|------------|----------------------|
| 支付的往来款 | 14,886,557.00 |
| 支付的经营及管理费用 | <u>18,194,681.08</u> |
| 合计 | <u>33,081,238.08</u> |

(二) 母公司会计报表项目附注

1、应收账款

(1) 账面价值

| 账龄 | 期末数 | | | |
|-------|------------|------|------------|------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净值 |
| 4-5 年 | 904,647.50 | 100% | 361,859.00 | 542,788.50 |
| 合计 | 904,647.50 | 100% | 361,859.00 | 542,788.50 |

| 账龄 | 期初数 | | | |
|-------|------------|------|------------|------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净值 |
| 4-5 年 | 904,647.50 | 100% | 361,859.00 | 542,788.50 |
| 合计 | 904,647.50 | 100% | 361,859.00 | 542,788.50 |

(2) 应收账款中无持本公司 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 | 期末金额 | 账龄 |
|-------------|------------|-------|
| 上海恒源祥服饰有限公司 | 904,647.50 | 4-5 年 |

2、其他应收款

(1) 账面价值

| 账龄 | 期末数 | | | |
|-------|----------------|---------|------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净值 |
| 1 年以内 | 80,248,739.00 | 18.58% | 1,340.40 | 80,247,398.60 |
| 1-2 年 | 350,998,536.00 | 81.26% | 12,974.60 | 350,985,561.40 |
| 2-3 年 | 542,053.38 | 0.13% | 108,410.68 | 433,642.70 |
| 3-4 年 | 121,787.40 | 0.03% | 36,536.22 | 85,251.18 |
| 合计 | 431,911,115.78 | 100.00% | 159,261.90 | 431,751,853.88 |

上述款项中应收合并报表范围内往来款项不计提坏账准备。

| 账龄 | 期初数 | | | |
|-------|----------------|--------|------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 净值 |
| 1 年以内 | 351,167,621.30 | 78.07% | 7,814.81 | 351,159,806.49 |
| 1-2 年 | 81,252,282.30 | 18.06% | 749.23 | 81,251,533.07 |
| 2-3 年 | 542,053.38 | 0.12% | 108,410.68 | 433,642.70 |

| | | | | |
|-------|-----------------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| 3-4 年 | 121,787.40 | 0.03% | 36,536.22 | 85,251.18 |
| 4-5 年 | <u>16,723,261.50</u> | <u>3.72%</u> | <u>3,344,652.30</u> | <u>13,378,609.20</u> |
| 合计 | <u>449,807,005.88</u> | <u>100.00%</u> | <u>3,498,163.24</u> | <u>446,308,842.64</u> |

上述款项中应收合并报表范围内往来款项不计提坏账准备。

(2) 本期无全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大的应收款项。

(3) 其他应收款中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的欠款。

(4) 其他应收款项目前五名欠款户的金额合计及占其他应收款总额比例如下：

| | 期末数 | | 期初数 | |
|------------|----------------|--------|----------------|--------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 其他应收款前五名合计 | 431,593,428.66 | 99.93% | 447,572,710.50 | 99.50% |

(5) 金额较大的其他应收款

| 性质及内容 | 期末数 | 账龄 | 性质 |
|---------------|----------------|-------------|--------|
| 南京世茂房地产开发有限公司 | 333,070,299.00 | 1 年以内/1-2 年 | 子公司往来款 |
| 福建世茂投资发展有限公司 | 97,779,150.00 | 1 年以内/1-2 年 | 子公司往来款 |

3、长期投资

(1) 账面价值

| 项目 | 期末数 | | | |
|--------|-----------------------|--------|----------------------|-----------------------|
| | 期末余额 | 股权投资差额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 其他股权投资 | <u>379,469,850.95</u> | - | <u>16,420,000.00</u> | <u>363,049,850.95</u> |
| 合计 | <u>379,469,850.95</u> | - | <u>16,420,000.00</u> | <u>363,049,850.95</u> |

| 项目 | 期初数 | | | |
|--------|-----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| | 期初余额 | 股权投资差额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 其他股权投资 | <u>515,333,803.08</u> | <u>6,724,166.66</u> | <u>16,420,000.00</u> | <u>505,637,969.74</u> |
| 合计 | <u>515,333,803.08</u> | <u>6,724,166.66</u> | <u>16,420,000.00</u> | <u>505,637,969.74</u> |

(2) 其他股权投资

成本法核算的其他股权投资

| 被投资单位名称 | 投资时间 | 期末投资金额 | 期初投资金额 | 占被投资单位 注册资本的比例 | 减值准备 期末余额 |
|-------------|--------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| 海通证券股份有限公司 | 2000.5 | 55,523,984.00 | 55,523,984.00 | <5% | 16,000,000.00 |
| 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 | - | 20,000.00 | 20,000.00 | - | 20,000.00 |
| 合计 | | <u>55,943,984.00</u> | <u>55,943,984.00</u> | | <u>16,420,000.00</u> |

权益法核算的其他股权投资

| 被投资单位名称 | 投资起止期 | 占被投资单位 注册资本的比例 | 投资成本 期末数 | 累计权益 调整期末数 | 期末数 |
|---------------|-----------------|-------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 上海世茂湖滨房地产有限公司 | 2003.11-2022.04 | 50% | 74,497,500.00 | 65,861,464.08 | 140,358,964.08 |
| 福建世茂投资发展有限公司 | 2003.05-2053.05 | 50% | 100,000,000.00 | 32,576,254.51 | 132,576,254.51 |
| 南京世茂房地产开发有限公司 | 2004.07-2054.07 | 25% | 50,000,000.00 | - | 50,000,000.00 |
| 上海意达电子商务有限公司 | 1996.05-2009.05 | 30% | <u>1,200,000.00</u> | <u>-609,351.64</u> | <u>590,648.36</u> |
| 合计 | | | <u>225,697,500.00</u> | <u>97,828,366.95</u> | <u>323,525,866.95</u> |

(A) 投资成本

| 被投资单位名称 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---------------|-----------------------|----------|----------|-----------------------|
| 上海世茂湖滨房地产有限公司 | 74,497,500.00 | - | - | 74,497,500.00 |
| 福建世茂投资发展有限公司 | 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 | - | - | 50,000,000.00 |
| 上海意达电子商务有限公司 | 1,200,000.00 | - | - | 1,200,000.00 |
| 合计 | <u>225,697,500.00</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>225,697,500.00</u> |

(B) 累计权益调整

| 被投资单位名称 | 期初数 | 本期被投资单 位权益增减额 | 本期被投资单位宣告 分得的现金红利额 | 期末数 |
|---------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 上海世茂湖滨房地产有限公司 | 234,301,670.72 | 31,559,793.36 | 200,000,000.00 | 65,861,464.08 |
| 福建世茂投资发展有限公司 | - | 32,576,254.51 | - | 32,576,254.51 |
| 南京世茂房地产开发有限公司 | - | - | - | - |
| 上海意达电子商务有限公司 | <u>-609,351.64</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-609,351.64</u> |
| 合计 | <u>233,692,319.08</u> | <u>64,136,047.87</u> | <u>200,000,000.00</u> | <u>97,803,366.95</u> |

(3) 股权投资差额

| 被投资单位 | 初始金额 | 摊销期限 | 期初余额 | 本期增加额 | 本期摊销额 | 期末余额 |
|---------------|----------------------|----------------|---------------------|----------|---------------------|----------|
| 上海世茂湖滨房地产有限公司 | 86,172,500.00 | 根据项目销售情况在3年内摊销 | 6,724,166.66 | - | 6,724,166.66 | - |
| 合计 | <u>86,172,500.00</u> | | <u>6,724,166.66</u> | <u>-</u> | <u>6,724,166.66</u> | <u>-</u> |

(4) 长期投资减值准备

| 被投资单位 | 期末余额 | 期初余额 | 提取原因 |
|-------|------|------|------|
| | | | |

| | | | |
|-------------|----------------------|----------------------|---|
| 海通证券股份有限公司 | 16,000,000.00 | 16,000,000.00 | 该公司本年实行《金融企业会计制度》，导致本公司预计可收回金额低于投资账面价值。 |
| 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 | 20,000.00 | 20,000.00 | 歇业清理 |
| 合计 | <u>16,420,000.00</u> | <u>16,420,000.00</u> | |

4、投资收益

| 项目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 期末调整的权益法下被投资公司所有者权益净增减额 | 64,136,047.87 | 23,321,587.63 |
| 股权转让收益 | - | 55,692,724.13 |
| 长期投资减值准备 | - | - |
| 股权投资差额摊销 | -6,724,166.66 | - |
| 按成本法核算的股权投资收益 | 二 | 二 |
| 合计 | <u>57,411,881.21</u> | <u>79,014,311.76</u> |

六、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1、存在控制关系的关联方

| 企业名称 | 注册 地址 | 主营业务 | 与本企 业关系 | 经济性质 | 法定 代表人 |
|-------------------|----------|---|------------|--------|-----------|
| 上海世茂企业发展 有限公司 | 上海 | 房地产的开发、经营、物业管理，对外实业投资 | 第一大股东 | 有限责任公司 | 许世永 |
| 福建世茂投资发展 有限公司 | 厦门 | 房产开发与经营、管理、租赁；室内装饰 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 许薇薇 |
| 上海世茂湖滨房地 产有限公司 | 上海 | 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。 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 许荣茂 |
| 南京世茂房地产开 发有限公司 | 南京 | 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) | 控股子公司 | 有限责任公司 | 许荣茂 |

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

| 企业名称 | 期初数 | 本期增加数 | 本期减少数 | 期末数 |
|---------------|--------------|-------|-------|--------------|
| 上海世茂企业发展有限公司 | 18,500.00 万元 | - | - | 18,500.00 万元 |
| 福建世茂投资发展有限公司 | 20,000.00 万元 | - | - | 20,000.00 万元 |
| 上海世茂湖滨房地产有限公司 | 14,899.50 万元 | - | - | 14,899.50 万元 |
| 南京世茂房地产开发有限公司 | 20,000.00 万元 | - | - | 20,000.00 万元 |

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

| 企业名称 | 期初数 | | 本期增加数 | | 本期减少数 | | 期末数 | |
|---------------|--------------|-------|-------|---|-------|---|--------------|-------|
| | 金额 | % | 金额 | % | 金额 | % | 金额 | % |
| 控制方 | | | | | | | | |
| 上海世茂企业发展有限公司 | 9,375.00 万元 | 26.43 | - | - | - | - | 9,375.00 万元 | 26.43 |
| 被控制方 | | | | | | | | |
| 福建世茂投资发展有限公司 | 10,000 万元 | 50.00 | - | - | - | - | 10,000 万元 | 50.00 |
| 上海世茂湖滨房地产有限公司 | 7,449.75 万元 | 50.00 | - | - | - | - | 7,449.75 万元 | 50.00 |
| 南京世茂房地产开发有限公司 | 15,000.00 万元 | 75.00 | - | - | - | - | 15,000.00 万元 | 75.00 |

4、存在控制关系的关联方交易

关联方应收、应付款项余额

| 其他应付款 | 期末数 | 期初数 |
|--------------|-----|---------------|
| 上海世茂企业发展有限公司 | - | 11,553,659.19 |

(二)不存在控制关系的关联方情况

1、不存在控制关系的关联方关系的性质

| 企业名称 | 与本企业的关系 |
|-------------------------------|---------|
| 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 |
| Vast Union Investment Ltd. | 同受一方控制 |
| 上海世茂房地产有限公司 | 同受一方控制 |
| Prime Master Holdings Limited | 同受一方控制 |

2、不存在控制关系的关联方余额以及交易

关联方应收、应付款项余额

| 其他应收款 | 期末数 | 期初数 |
|----------------------------|-----|--------------|
| Vast Union Investment Ltd. | - | 2,025,862.00 |

七、或有事项

1、母公司为关联公司及其他单位提供担保情况：

| 被担保单位 | 担保金额 | |
|-------------------|---------------|----------------|
| | 期末数 | 期初数 |
| 福建世茂投资发展有限公司福州分公司 | 98,000,000.00 | 114,000,000.00 |

| | | |
|---------------|----------------------|-----------------------|
| 上海世茂湖滨房地产有限公司 | - | 45,000,000.00 |
| 合计 | <u>98,000,000.00</u> | <u>159,000,000.00</u> |

2、公司下属子公司上海世茂湖滨房地产有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在公司获取所建房屋产证(大产证)后解除。截至2005年6月30日，上海世茂湖滨房地产有限公司提供担保的按揭贷款总额约为0.16亿元。

3、公司下属子公司福建世茂投资发展有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至2005年6月30日，福建世茂投资发展有限公司提供担保的按揭贷款总额约为2.75亿元。

八、承诺事项

本公司无需说明的重大承诺事项。

九、资产负债表日后的非调整事项

本公司无需说明的重大资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

1、诉讼事项

(1)本公司于2000年10月29日就上海万象帝王百货有限公司(第一被告；“帝王百货”)到期未偿还欠款向上海市第二中级人民法院提起诉讼。根据本公司与帝王百货于2000年4月28日签订的还款协议书，帝王百货对本公司负有的债务16,723,261.50元应在2000年10月27日前偿还，如果逾期，根据逾期金额的每日万分之三支付违约金。同时规定，如果帝王百货提前终止则由美国长龙国际有限公司(第二被告；“长龙国际”)承担还款责任。另外上海宏普实业投资有限公司(第三被告)对于上述还款协议书项下的债务清偿提供连带担保责任。上述被告至今尚未还款及承担担保责任。本公司请求法院判令被告偿付债务16,723,261.50元及逾期利息。

(2)2000年11月25日长龙国际向上海市第二中级人民法院提出反诉：声称双方在确认债权债务时，本公司隐瞒了帝王百货经营场所万象商都未通过质监验收即提供的经营场所不合法。

(3)2001年5月11日上海市第二中级人民法院作出民事裁定书，因诉讼保全，冻结上海宏普实业投资有限公司持有的上海宏盛科技发展股份有限公司法人股12,778,710股，冻结期为2001年5月11日至2003年5月9日。

(4)2001年7月3日本公司接中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会关于“SV2001052中美合作上海万象帝王百货有限公司合同争议仲裁案”仲裁通知和上海市第二中级人民法院民事裁定书。长龙国际以本公司在1995年7月至2000年4月合作建办上海帝王百货有限公司时“未能提供合格的经营场

地”为由，申请对本公司与其合作合同的纠纷进行仲裁，要求本公司赔偿其损失 72,076,738.50 元，并提出了财产保全的申请，冻结了本公司持有的海通证券股份有限公司 5,000 万股股权。

(5)2001 年 11 月 16 日本公司接中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会关于“SV2001052 中美合作上海万象帝王百货有限公司合同争议仲裁案”事的通知，长龙国际以公司变更了仲裁请求事项，变更请求如下：撤销双方订立的《中美合作上海万象帝王百货有限公司合同》，要求本公司返还保底利润 4,800 万元，要求本公司赔偿损失 24,076,738.50 元，该案仲裁费、财产保全费及律师费由本公司承担。

(6)2003 年 3 月 21 日本公司接到中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会关于“SV2001052 中美合作上海万象帝王百货有限公司合同争议仲裁案”延长裁决期限的通知，该案裁决期延至 2003 年 4 月 24 日止。

(7)2003 年 5 月 21 日中国国际经济贸易委员会上海分会下达(2003)沪贸仲裁第 091 号裁决书，裁决如下：对美国长龙国际有限公司提出的撤销双方订立的《中美合作上海万象帝王百货有限公司合同》及其终止协议不予支持，驳回其的其他仲裁请求，驳回其要求本公司承担财产保全费、律师费的仲裁请求等。上述裁决为终局裁决。

(8)2003 年 6 月 23 日经上海市第二中级人民法院下达(2000)沪二中经初字第 735 号民事判决书，判决如下：同意长龙国际撤回于 2000 年 11 月 25 日对本公司提出的反诉。

(9)2003 年 6 月 24 日上海市第二中级人民法院下达(2000)沪二中经初字第 735 号民事判决书：被告上海万象帝王百货有限公司清算委员会和长龙国际应于判决生效之日起十日内向本公司偿还人民币 16,723,261.50 元，并支付 2000 年 10 月 29 日起至判决之日止的逾期付款利息(以人民币 16,723,261.50 元为基数，按照中国人民银行同期逾期贷款罚息利率计付)。其中，万象帝王清算委员会应以清算后的帝王百货资产承担上述还款义务。上海宏普实业投资有限公司对上海万象帝王百货有限公司清算委员会和长龙国际的上述付款义务承担连带清偿责任。

(10)上海市高级人民法院于 2004 年 1 月 12 日下达(2003)沪高民三(商)终字第 61 号《民事判决书》。判决如下：驳回上海万象帝王百货有限公司清算委员会和长龙国际就 2003 年 6 月 24 日上海市第二中级人民法院下达(2000)沪二中经初字第 735 号民事判决书所提出的上诉，维持原判。本判决为终审判决。

(11)2004 年 9 月长龙国际继续向最高人民法院提起上诉，最高法院将案件转回上海市高级人民法院审理，上海市高级人民法院于 2004 年 10 月 22 日出具 2004 年沪高民三(商)监字第 2 号《驳回再审申请通知书》，驳回申请。

(12)2004 年 11 月 5 日上海市第二中级人民法院发送(2004)沪第二中执字第 113 号，冻结上海宏普实业投资有限公司持有的上海宏普科技发展股份有限公司 15,334,452.00 股，冻结期限为 2004-11-6 至 2005-5-4。

本期上述诉讼已执行完毕，公司全额收回应收款项以及罚金。

十一、非经常性损益

| | 本期 |
|---|---------------|
| 净利润 | 77,290,490.95 |
| 除从经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构所获得的短期投资损益以外的短期投资损益 | 2,638,958.02 |
| 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 | 6,311,915.57 |
| 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支出 | 422,475.44 |
| 以前年度已经计提各项减值准备的转回： | 25,446,676.39 |
| 其中：固定资产 | 22,102,024.09 |
| 其他应收款 | 3,344,652.30 |
| 加：非经常性损益的纳税影响数 | 283,859.96 |
| 合计 | 43,599,276.37 |

八、备查文件目录

- (一) 载有董事长亲笔签名的半年度报告文本；
- (二) 载有法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露的公司所有文件的正本及公告原稿；
- (四) 公司章程文本。

董事长：许荣茂

上海世茂股份有限公司

2005 年 8 月 16 日