上海万业企业股份有限公司 2006年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 http://www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司独立董事陈学斌先生因公出国，未能出席公司四届六次董事会会议，委托独立董事潘飞先生出席会议并代为行使表决权；董事谢宗宣先生因公务在国外，未能出席公司四届六次董事会会议，委托董事林逢生先生出席会议并代为行使表决权，其他董事均出席四届六次董事会会议。

1.3 上海众华沪银会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人程光，主管会计工作负责人尚志强，会计机构负责人屠雪峰声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	万业企业
股票代码	600641
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	上海市浦东大道 720 号 9 楼
邮政编码	200120
电子信箱	wyqy@salim.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	吴云韶	曹曼华
联系地址	上海市浦东大道 720 号 9 楼	上海市浦东大道 720 号 9 楼
电话	021-50367718	021-50367718
传真	021-50366858	021-50366858
电子信箱	wyqy@vip.sina.com	wyqy@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

主要会计数据	2006年	2005年	本年比上年增减(%)	2004年
主营业务收入	993,705,418.00	243,725,494.24	307.72	707,455,057.40
利润总额	171,826,078.83	38,777,552.05	343.11	57,016,302.19
净利润	143,703,658.41	27,226,091.59	427.82	40,970,785.70
扣除非经常性损益的净利润	151,687,664.26	-47,988,235.96	416.09	31,624,984.81
经营活动产生的现金流量净额	-9,102,044.89	367,107,743.01	-102.48	-157,683,416.21
	2006年末	2005年末	本年末比上年末增减(%)	2004年末
总资产	3,982,956,415.84	3,821,608,278.17	4.22	5,255,898,191.11
股东权益（不含少数股东权益）	2,095,529,934.43	1,951,826,276.02	7.36	2,021,838,823.33

3.2 主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2006年	2005年	本年比上年增减(%)	2004年
每股收益	0.32	0.06	433.33	0.09
最新每股收益				
净资产收益率（%）	6.86	1.39	增加 5.47 个百分点	2.03
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率（%）	7.24	-2.45	增加 9.69 个百分点	1.56
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.24	0.82	-129.27	-0.35
	2006年末	2005年末	本年末比上年末增减(%)	2004年末
每股净资产	4.68	4.36	7.34	4.51
调整后的每股净资产	4.68	4.35	7.59	4.39

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-10,048,516.66
短期投资收益，（不包括经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构获得的短期投资收益）	691,816.04
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-61.92
以前年度已经计提各项减值准备的转回	385,167.58
所得税影响数	987,589.11
合计	-7,984,005.85

3.3 国内外会计准则差异

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	17,296,021	3.86				-1,728,313	-1,728,313	15,567,708	3.48
3、其他内资持股	251,503,710	56.16				-25,131,623	-25,131,623	226,372,087	50.54
其中：									
境内法人持股	251,503,710	56.16				-25,131,623	-25,131,623	226,372,087	50.54
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	268,799,731	60.02				-26,859,936	-26,859,936	241,939,795	54.02
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	179,066,240	39.98				26,859,936	26,859,936	205,926,176	45.98
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	179,066,240	39.98				26,859,936	26,859,936	205,926,176	45.98
三、股份总数	447,865,971	100.00				0	0	447,865,971	100.00

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					50,789
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
三林万业(上海)企业集团有限公司	其他	50.54	226,372,087	226,372,087	
上海国际信托投资有限公司	国有股东	3.48	15,567,708	15,567,708	未知
中国工商银行-裕元证券投资基金	未知	1.34	6,002,458	0	未知
彭雁英	未知	0.88	3,927,692	0	未知
裕泽基金	未知	0.39	1,762,244	0	未知
赣财投管	未知	0.14	633,127	0	未知
尹浩军	未知	0.13	600,000	0	未知
江阴电力	未知	0.13	600,000	0	未知
倪珊珊	未知	0.12	533,425	0	未知
基础产业	未知	0.11	500,000	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
中国工商银行-裕元证券投资基金	6,002,458	人民币普通股
彭雁英	3,927,692	人民币普通股
裕泽基金	1,762,244	人民币普通股
赣财投管	633,127	人民币普通股
尹浩军	600,000	人民币普通股
江阴电力	600,000	人民币普通股
倪珊珊	533,425	人民币普通股
基础产业	500,000	人民币普通股
潘联	460,000	人民币普通股
李敬谦	433,700	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	除控股股东外，公司未知前 10 名中其他股东和前 10 名无限售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：三林万业(上海)企业集团有限公司

法人代表：林逢生

注册资本：160,000 万元

成立日期：1997 年 3 月 27 日

主要经营业务或管理活动：房地产开发建设经营、房屋出租、出售、物业管理、房地产咨询与服务、提供配套餐饮、健身中心、商场场地、会议中心及在国家鼓励和允许范围内进行投资（涉及许可经营的，凭许可证经营）。进出口贸易业务（不含分销及国家禁止项目）

(2)自然人实际控制人情况

实际控制人姓名：林逢生

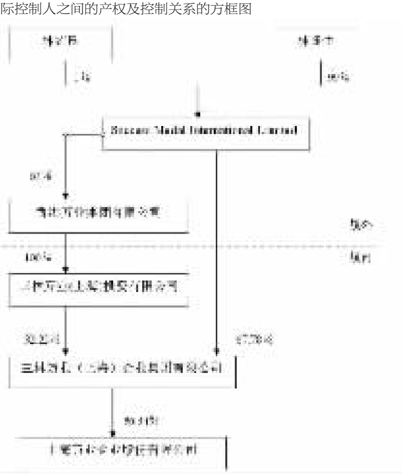
国籍：印度尼西亚

是否取得其他国家或地区居留权：新加坡

最近五年内职业：执行官、董事长、董事

最近五年内职务：三林集团执行总裁、PT Indocement Tunggal Prakarsa Tbk 首席执行官、第一太平有限公司董事局主席，三林万业（上海）企业集团有限公司董事长。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股 币种：人民币

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)税前	是否在股东单位或其他关联单位领取
程光	董事长	男	49	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0			是
金永良	董事副董事长	男	59	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0			是
林逢生	董事	男	57	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0			否
谢宗宣	董事	男	49	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0			否
尚志强	董事/总经理	男	41	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0		16.73	否
林震森	董事	男	36	2006年6月23日~2009年6月22日	0	19,090	2006年6月23日被选为公司董事，所持股份系担任董事之前持有。		是
潘飞	独立董事	男	50	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0		10.74	否
陈学斌	独立董事	男	49	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0		10.74	否
王洪卫	独立董事	男	39	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0		10.74	否
张峻	监事长	男	42	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0			是
朱明华	监事	男	34	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0			是
王永平	监事	男	42	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0			是
张兴山	监事	男	56	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0		10.21	否
曹曼华	监事	女	50	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0		7.32	否
陈中一	副总经理	男	34	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0		14.63	否
吴云韶	董事会秘书	女	38	2006年6月23日~2009年6月22日	0	0		9.25	否
合计	/	/	/	/		19,090	/	90.36	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

（一）报告期内公司经营情况的回顾

1、总体经营情况

2006 年是公司实施整合和打基础的一年，在 SMIL 完成了对公司控股股东中远三林置业的全面收购后，公司成功实施了组合式的股权分置改革，同时顺利完成了董事会的换届，组建了公司新的管理构架。理顺了关系、建立了制度、统一了思想、明确了方向。

报告期内，公司主营业务收入 99,370.54 万元，同比增加 486.37%，主营业务利润 24,395.82 万元，同比增加 149.90%，投资收益 -2799.44 万元，净利润 14,370.37 万元，同比增加 427.82 %。

报告期内，中远两湾城项目实现销售收入 99,331.53 万元，结转面积 98,238.67 平方米；宝山福地苑 11 月顺利开盘销售良好，实现资金回笼 2191 万元。

因中远两湾城项目 04、05 年预售的房屋在 06 年初才竣工交房，故 06 年度确认的收入和实现的利润均增加。公司将海南博鳌酒店、温泉开采权等项目从主营业务中剥离后，考虑到参股的汇丽集团财务状况不佳，报告期内决定对该项投资计提部分减值准备。

2006 年国家加大了对房地产宏观调控的力度，“国六条” 之后又先后出台了 9 部委 15 条、国税发 74 号文、建设部 165 号文、国家工商行政管理总局及外资限炒令和国务院办公厅、国税总局、国土资源部等的一系列文。虽然公司涉足房地产领域时间较长，在行业中具备一定竞争优势，整体负债率较低，中远两湾城属旧城改造，享受政府优惠政策多。但土地储备较少，新团队尚处整合期，规模效应尚未形成，应对宏观调控能力的有待进一步提高。

面对调控力度日趋加大的行业环境，报告期内公司积极应对，果断调整经营策略，顺利转让了老西门项目，为公司今后的发展拓展了空间。同时，通过科力公司和温泉开采权的股权转让和资产处置，剥离了亏损和盈利能力低的资产，优化了资产结构。

2、公司资产及费用变动情况

项目	期末数	期初数	同比增减额	同比增减百分比
货币资金	85,049,208.42	547,013,383.72	-461,964,175.30	-84.45%
其他应收款	15,624,811.89	116,904,970.10	-101,280,158.21	-86.63%
预付帐款	1,225,865,965.19	1,499,294,931.09	-273,428,965.90	-18.24%
存　货	2,543,570,367.04	1,458,792,913.97	1,084,777,453.07	74.36%
长期投资	101,696,375.51	132,338,147.50	-30,641,771.99	-23.15%
固定资产	11,027,567.30	28,792,382.78	-17,764,815.48	-61.70%
无形资产	122,120.49	36,467,000.02	-36,344,879.53	-99.67%
应付帐款	33,840,642.92	8,754,559.70	25,086,083.22	286.55%
预收帐款	88,677,584.00	788,955,940.00	-700,278,356.00	-88.76%
应交税金	15,355,750.96	-39,287,431.57	54,643,182.53	139.09%
其他应付款	427,649,936.52	2,459,185.98	425,190,750.54	17289.90%
长期借款（含一年内到期）	850,000,000.00	638,800,000.00	211,200,000.00	33.06%
主营业务利润	243,958,161.09	97,622,019.85	146,336,141.24	149.90%
营业费用	7,627,823.27	42,811,681.15	-35,183,857.88	-82.18%
管理费用	19,987,474.48	52,302,811.78	-32,315,337.30	-61.79%
财务费用	16,650,151.59	35,097,765.04	-18,447,613.45	-52.56%

1）货币资金：同比减少 84.45%，主要系受让上海万业企业宝山新城建设开发有限公司，宝山项目开发建设处于前期，资金投入较大。

2）其他应收款：同比减少 86.63%，主要系收回转让海南中远博鳌开发有限公司股权款，2006 期末余额中应收中远汇丽建筑装潢有限公司股权转让款于 2007 年 1 月收回。

3）预付帐款：同比减少 18.24%，主要系中远两湾城项目部分交付使用，结转项目成本。

4）存货：同比增加 74.36%，主要系合并范围变化，新增宝山新城项目开发成本。

5）长期投资：同比减少 23.15%，主要系转让科力电子信息有限公司、中远汇丽建筑装潢有限公司股权。

6）固定资产：同比减少 61.70%，主要系转让海南温泉管道设备、核销众城公寓地下人防车库。

7）无形资产：同比减少 99.67%，主要系转让海南温泉使用权。

8）应付帐款：同比增加 286.55%，主要系新增宝山新城项目工程进度应付款，以及老西门项目根据工程进度暂估工程款。

9）预收帐款：同比减少 88.76%，主要系中远两湾城项目交付使用，结转项目收入。

10）应交税金：同比增加幅度较大，主要系中远两湾城项目部分交付使用，结转损益后计提税金，涉及税金在 2007 年缴纳。

11）其他应付款：同比增加 17289.90%，主要系宝山公司股权受让前其从三林万业（上海）企业集团有限公司融通资金，用于项目建设开发，本期纳入合并报表范围所致。

12）长期借款：同比增加 33.06%，系合并范围变化引起。

13）主营业务利润：同比增加 149.90%，剔除合并范围变化因素，公司房地产业务主营业务利润同比增加 433.06%，主要系中远两湾城项目当年结转面积较上年有较大增长。

14）营业费用：同比减少 82.18%，剔除合并范围变化因素，营业费用同比增加 894.20%，主要系中远两湾城项目当年结转面积较上年有较大增长。

15）管理费用：同比减少 61.79%，剔除合并范围变化因素，管理费用同比增加 39.85%，主要原因系公司当年机构重组。

16）财务费用：同比减少 52.56%，剔除合并范围变化因素，财务费用同比增加 626.78%，主要系中远两湾城项目四期已于 2005 年竣工，2006 年发生的利息费用损益化。

3、财务分析

（1)财务状况分析

截止 2006 年 12 月 31 日，公司资产总额为 398,295.64 万元，比上年末增加 4.22%，其中：流动资产 387,011.04 万元，占总资产 97.17%，比上年末增加 6.79 %；长期投资 10,169.64 万元，占总资产 2.55%，比上年末减少 23.15%；固定资产 1,094.76 万元，占总资产 0.27%，比上年末减少 61.98%，无形资产及其他资产 12.2 万元，比上年末减少 99.67%。负债总额为 182,043.10 万元，比上年末减少 16.62%，其中：流动负债 177,043.10 万元（含一年内到期的长期借款 80,000.00 万元），比上年末增加 20.24%；长期负债 5,000.00 万元，比上年末减少 86.80%（一年内到期的长期借款 80,000.00 万元转流动负债）。年末资产负债率为 45.70%；流动比率为 2.19；速动比率为 0.75。总体而言，公司财务结构合理，负债率较低，偿债能力强。

（2)盈利能力分析

项目	金额（万元）	上年同期数	同比增减%
主营业务收入	99,370.54	16,946.72	486.37
主营业务利润	24,395.82	9,762.20	149.90
利润总额	17,182.61	3,777.76	354.84
净利润	14,370.37	2,722.61	427.82

上述数据显示，06 年随着公司投资的项目进入收获期，实现销售并结转损益，主营业务亏损的局面得到了改变，盈利能力大大增强。

（3)现金流量分析

2006 年度现金及现金等价物净增加额为 -46,196.41 万元。经营活动产生的现金流量净额为 -910.20 万元；投资活动产生的现金流量净额为 -18,535.45 万元；筹资活动产生的现金流量净额为 -26,750.76 万元。每股经营活动产生的现金流量净额为 -0.24 元。

本年度现金收支正常，现金流出主要用于收购宝山公司以及向宝山项目增加投入。由于宝山项目尚处于投入期，需要投入的资金量很大，造成了现金的净流出。但本公司现金流充足，公司信誉度高，与银行等金融机构合作良好，融资渠道畅通。预计 2007 年随着老西门股权转让款到帐，公司现金将更加充裕，确保公司持续发展的能力。

4、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	资产规模	净利润	经营情况
上海万业企业老西门置业发展有限公司	房地产开发经营、租赁、物业管理、国内贸易	住宅	372,000,000.00	1,171,194,187.71	-641,804.67	该公司股权已经转让，详见本报告“十、2、(2)资产出售情况”
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	房地产开发经营、物业管理、小区内市政建设(涉及行政许可的凭行政许可经营	住宅	485,000,000.00	1,050,319,233.71	0.00	该公司开发项目尚在开发阶段。2006 年 11 月开始预售。

（二）公司未来发展展望

1、行业发展趋势及公司面临的市场格局

2006 年，政府通过对房地产开发政策的调整、对土地出让政策的调控、对外资购房的严控、对房地产金融的适时紧缩、房地产税收的不断规范等多种手段对房地产市场进行调控，使我国的房地产业开始从快速增长期进入理性和平稳发展期。房地产价格正逐步趋于合理，投资增速也开始下降，消费者购房以改善居住为主，投资投机购房受到抑制。

经过宏观调控的房地产行业将进入一个资源优势整合的新阶段。明确目标市场、形成自身核心竞争力、适时调整经营策略是公司得以持续、稳健发展的重要保证。

2、公司未来发展机遇以及面临的挑战

在房地产行业日趋理性发展的环境下，市场经过筛选，留下来的企业将面临更多的机遇。随着我国经济的稳步发展，人民币升值潜力较大，同时，上海作为国际金融中心的地位进一步明确，越来越多的企业将入驻上海，上海将跻身国际大都市行列。2010 年的世博会即将到来，上海乃至周边城市其写字楼、高档住宅等优质物业将存在很多的想象发展空间，外资愈来愈看好上海的房地产。2007 年，公司将加大专业人才的引进和培养力度，进一步整合团队。适时调整产品结构，适当增加全装修房和商住两用项目的开发比例，抓住机会，加快发展。

06 年管理团队和主营业务经过逐步整合，公司的发展正处在完善原有项目、拓展新业务的承上启下阶段。将面临的挑战除了宏观调控下，经营环境受到的限制；在市场调整中，交易容量受到的限制，企业迅速从过去卖方市场，转向买方市场。另外企业的持续发展也受到了挑战。

3、公司新年度经营目标

2007 年，公司将在充分研究宏观经济、认清形势的基础上，努力做好房地产业务。通过调整产品结构、加强品牌建设、建立以客户为导向的价值管理体系，来提升企业竞争力，增加主营收益。与此同时择机在其它领域作适当的探索。

第一，优化资源整合模式，适当增加项目储备。

由于土地储备不多，2007 年公司将在做好现有中远两湾城项目和宝山项目的同时，通过多种方式，积极寻求新的开发项目，开拓业务空间。

第二，加强管理，提升品牌，力争形成核心竞争力。

2007 年，公司将尽快建立全装修房全程营销手册，以全装修房为纽带，模板化营销程序，加强管理、提高效率，提升产品品质；同时，建立客户关系管理体系和以客户为导向的价值体系，真正让品牌体现客户价值，形成核心竞争力。

第三，加强内控建设，防范经营风险。

公司将对内控体系做进一步完善，控制经营风险，确保企业运行规范、有序。

第四，加强团队建设，打造企业文化。

（三）公司资金需求、计划及来源

老西门项目的转让以及中远两湾城项目现房销售将为公司实现一定的资金回笼，但随着宝山项目的进一步投入、中远两湾城后期项目启动，以及其他方面的投资探索，今后公司对资金需求量还是很大。公司将加强销售力度，提高资金回笼速度，同时积极拓展融资渠道，以保证公司发展需求。

（四）主要风险及应对策略

1、行业风险及应对策略

随着国家对房地产业宏观调控力度的进一步加大，公司将不可避免地面临着一定的行业风险。2006 年公司适时将老西门项目 95%股权转让，从一定程度上降低了行业风险对公司的影响。2007 年，公司将择机在其它领域进行探索，进一步化解房地产宏观调控带来的风险。

2、经营风险及应对策略

由于公司管理架构刚刚整合完毕，新的管理团队尚在建设之中，管理层的运作能力及经营水平有待验证。为此，公司将通过加强专业人才的引进和培养、内控体系的完善等多种手段，来最大程度地化解经营上的风险。

3、市场风险及应对策略

房地产市场竞争激烈的局面将使公司面临一定市场风险。公司将通过调整产品结构、完善销售策略来应对。

(五）关于土地增值税清算政策对公司经营成果的影响分析

根据国家税务总局国税发〔2006）187 号文《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，房地产开发企业将按项目按要求进行土地增值税清算。公司两湾项目当时享受允许“缓征”土地增值税的政策。因为该项目开发时间较长，加之报告期内公司已开始按 1%预缴，如果从项目整体平衡看，影响不会太大。宝山项目尚在建设之中，公司已开始预缴土地增值税，清算政策对目前的经营状况没有影响。

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

√适用□不适用

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

2006 年 12 月 31 日属于公司股东的所有者权益，从原准则下的 2,095,529,934.43 元转变为新准则下的 2,083,525,370.65 元，减少 12,004,563.78 元（详见本报告“十一、财务会计报告（二）财务报表《股东权益调节表》）。

（2）根据财政部 2006 年 2 月 15 日发布的财会[2006]3 号《关于印发〈企业会计准则第 1 号—存货〉等 38 项具体准则的通知》的规定，公司应于 2007 年 1 月 1 日起执行新会 计准则。公司目前依据财政部新会计准则规定已经辨别认定的 2007 年 1 月 1 日首次执行 日现行会计准则与新准则的差异情况如下：

①根据新《企业会计准则第 2 号 —— 长期股权投资》的规定，公司对子公司的投资将由原采用权益法核算变更为采用成本法核算，编制合并报表时按权益法调整，由此将改变子公司各期间经营成果对母公司相应期间投资收益和股东权益的影响，但是本事项不影响公司合并报表。

②根据新《企业会计准则第 2 号 —— 长期股权投资》及《企业会计准则第 38 号 —— 首次执行企业会计准则》的规定，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本，即长期股权投资差额（借差）不再摊销，尚未摊销完毕的股权投资差额调整留存收益。本公司年度内收购上海万业企业宝山新城建设有限公司形成长期股权投资差额，调减股东权益 1,578.31 万元。

③根据新《企业会计准则第 18 号 —— 所得税》的规定，公司所得税的会计处理将由原采用应付税款法核算变更为采用资产负债表债务法核算，由此将影响公司各期间所得税费用 的确认，并核算相应的递延所得税负债或递延所得税资产。从公司目前帐面看，主要涉及计提坏帐准备、长期投资减值准备、固定资产减值准备等方面，预计影响所得税费用 378.43 万元，对未来的收益不会产生太大影响。

④ 少数股东权益。按新会计准则，少数股东权益计入股东权益，由此增加股东权益 6699.55 万元。

⑤合计调增股东权益 5499.68 万元。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	主营业务利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产业	993,705,418.00	695,093,458.91	30.05	486.37	500.33	减少 1.63 个百分点
分产品						
房地产	993,705,418.00	695,093,458.91	30.05	486.37	500.33	减少 1.63 个百分点

6.3 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
上海	993,705,418.00	486.37

6.4 募集资金使用情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

募集资金总额	68,104.51		本年度已使用募集资金总额			
			已累计使用募集资金总额			68,104.51
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
中远两湾城二、三期项目		否	68,104.51			
合计		/	68104.51		/	/
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	由于增发募集资金到位时间晚于原计划和募集资金总量只达到计划的 68%等具体情况，公司调整了增发中计划的项目进度，致使项目推迟竣工时间。至 2006 年上半年，二、三期项目均已竣工。截止报告期末，二、三期项目共计产生毛利 57,569.95 万元。三期项目尚在销售中。					
变更原因及变更程序说明（分具体项目）						

关于中远两湾城项目分配及后期管理的情况说明：

中远两湾城项目（以下简称“两湾项目”），位于上海市普陀区内环线以内，项目总投资 84.5 亿元，按上海市计划委员会（以下简称“计委”）批复建筑总面积 169 万平方米，目前实际已开发的建筑面积 151 万平方米。按计委批文，该项目分为一、二、三期，每大期细分为Ⅰ、Ⅱ期，投资方为公司、三林万业（上海）企业集团有限公司（原“中远置业集团有限公司”，以下简称“三林万业”）、上海万业企业两湾置业发展有限公司（原“上海中远两湾置业发展有限公司”，以下简称“两湾公司”）三方。为便于管理，投资三方共同派员组成“两湾一宅投资管理委员会”，为两湾项目最高决策机构（以下简称“管委会”）。

公司于 1999 年起投资两湾项目一期，公司投资的二、三期项目为 2002 年 1 月公募增发的募集资金投入项目。2002 年，根据项目实际开发情况，“两湾一宅投资管理委员会”对工程期限名称作了调整：一期(Ⅰ)调整为一期；一期(Ⅱ) 调整为二期，分二期东、二期西；二期调整为三期，分三期东、三期西；三期调整为四期。未开发的部分作为五期项目。公司以前信息披露是以计委批复期限为准，以后为与实际开发情况统一，将使用调整后的工程期限名称（一至五期）。

2006 年项目开发已进入尾声，为规范管理，管委会对两湾项目剩余产品进行合理分配，作出了“关于两湾项目分配及后期管理的决议”，现将其主要内容披露如下：

1、投资和分配比例的确认

两湾项目由投资三方共同出资，项目土地资金一次性投入，分期滚动交替开发，各方实际投入是用管委会批准的两湾项目总概算进行控制，按市计委各期批复加权比例计算两湾项目三方投资额，项目开发结束，按可销售面积加权计算调整三方的投资比例，确定投资额。

“管委会”同意延用原上述方法，最终确定两湾项目投资比例为：万业企业：45.30%；三林万业和两湾公司：54.70%。

根据投资三方于 2001 年 4 月 13 日签订的《“两湾一宅”危棚简屋项目合作合同》约定，按投资三方的投资比例确定三方最终的分配比例。

2、资金投入情况

项目累计已投入：78.3 亿元人民币；公司累计已投入 36.1 亿元人民币；三林万业、两湾公司共累计已投入 42.2 亿元人民币。

3、项目分配情况

（1）投资三方分配原则

①本着公平、公正的原则，在面积、收入、成本三平衡的前提下，分配万业企业与三林万业、两湾公司在两湾项目的剩余产品。

②管委会考虑到在实际投入和销售过程中，投资三方的资金投入和回笼的时间不同，投资三方同意万业企业后期尚需投入的资金由另两家公司负责投入；万业企业多分配的收入另两方不再要求清算返还。

③三林万业与两湾公司的分配，由该两家公司按其管理程序决定。

（2）根据以上分配原则：公司分配面积：68.61 万平方米，预估收入 51.5 亿元人民币，其中截至本报告期末未售面积 20.9 万平方米，按目前市场实际销售均价测算，后期公司取得主营业务收入约 20.1 亿元人民币。这些收入将根据房地产市场销售情况，在以后年度逐步体现。

三林万业、两湾公司共分配面积：82.8 万平方米，预估收入 59.5 亿元人民币。

4、鉴于两湾项目剩余产品已经分配，现有两湾项目贷款由三林万业和两湾公司负责在一年内解除抵押。

5、未了事项的分配调整原则

（1）五期问题：

A、若政府不批准五期项目：自 2006 年 12 月 31 日后发生的专项成本，经审核后，投资三方按分配比例承担。

B、若政府批准五期项目：投资三方已分配的土地成本和前期开发费用转出，按项目核算管理要求，计入五期开发成本。

C、五期投资比例：如政府批复明确五期项目三方投资比例，按政府批复确定；否则，按上述分配比例确定五期三方投资比例。

D、五期项目后期投入按三方投资比例投入，其收益按投资比例分享。

（2）项目成本变动（不包括资金成本和五期尚需投入专项成本）：

两湾公司对项目成本闭口包干，项目结算成本与概预算的差额，无论节约和超额都由两湾公司承担，投资三方不予清算。

（3）项目收入变动：本决议确定的未售产品收入与实际售价的差额，归分配后的投资方所有。

6、两湾项目后期管理模式：两湾公司统一负责项目的日常管理和销售，两湾公司的支出按照“双签”流程（是指两湾公司的付款，必须依据审批权限由万业企业派出的管理人员和三林万业共同会签）审批确认后付款。

上述情况具体内容详见公司于 2007 年 4 月 28 日在《中国证券报》、《上海证券报》和 http://www.sse.com.cn 网站与本报告同时披露的“重要事项公告”。

变更项目情况

□适用√不适用

6.5 非募集资金项目情况

□适用√不适用

6.6 董事会对会计师事务所 " 非标意见 " 的说明

□适用√不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

经沪华众银会计师事务所有限公司审计，2006 年度公司实现净利润为 14,370.37 万元，根据《公司章程》规定，从中提取 10%法定盈余公积计 1,437.04 万元，尚余 12,933.33 万元，加上年度结转未分配利润 17,647.87 万元，本次实际可供股东分配利润为 30,581.20 万元。本年度利润分配预案为：以 2006 年年末的总股本 447,865,971 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），共计送出 6,717.99 万元，结余未分配利润 23,863.21 万元转至下一年度。

本年度无资本公积转增。

公司本报告期盈利但未提出现金利润分配预案

□适用√不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

交易对方及被收购或置入资产	购买日	收购价格	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
受让三林万业（上海）企业集团有限公司持有的上海万业企业宝山新城建设开发有限公司 90%股权	2006年7月1日	286,613,744.44		是，受让该项资产是公司股权分置改革方案组成部分，其转让价格是以整体评估价的 75%折价确定。	是	是

此项资产收购实质性地解决公司持续发展前景问题。在公司股改方案实施（2006 年 7 月 26 日）之前，工商变更手续已全部办理完成，公司正式控股其 90%。

7.2 出售资产

√适用□不适用

(1)本公司向 Super Concord Holdings Limited，中文名称为超驹集团有限公司转让上海万业企业老西门置业发展有限公司 95%的股权。实际出售金额为 84,870,000 美元，本次出售价格的确定依据是以 2006 年 7 月 31 日为审计基准日，以高于净资产价格美元 8487 万元为转让价格。该项资产出售预计公司将获得税前收益约人民币 3 亿元。截至本报告披露之日，公司已全额收到上述股权转让款项，工商变更手续已完成。

(2)本公司向香港依尔国际集团有限公司转让海南科力电子信息公司 25%的股权。该公司注册资本 10000 万元，帐面价值为 58,334,964.60 元，评估价值为 1,535,181.42 元。本次出售价格的确定依据是按海南中信资产评估有限公司 2006 年 3 月 10 日出具的海中力信资评报字（2006）第 018 号《科力电子信息有限公司资产评估报告书》（以 2006 年 1 月 31 日为评估基准日）的评估结果，以略高于净资产评估值 1,535,181.42 元，确定为每股人民币 0.02 元，25%股权实际转让金额为 500,000 元，产生损益 20,765,216.39 元(2005 年度已为其计提资产减值准备 1000 万元)。

（下转 111 版）

证券代码：600641　股票简称：万业企业　公告编号：临2007-003

上海万业企业股份有限公司第六届董事会第四次会议决议公告

本公司董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

上海万业企业股份有限公司（以下简称“公司”）第六届董事会第四次会议于2007年4月26日下午3点在公司27楼会议室召开。会议应到董事9名，出席和委托出席董事7名（董事谢宗宣因公在国外不能参加会议，委托公司董事林逢生先生出席本次会议并代为行使表决权，独立董事陈学斌因公出国不能参加会议，委托公司独立董事潘飞先生出席本次会议并代为行使表决权）。会议由董事长程光先生主持，公司监事和高管人员列席了会议。本次会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

经与会董事审议，通过决议如下：

一、审议通过公司2006年度董事会工作报告；

二、审议通过公司2006年度财务决算报告；

三、审议通过公司2006年度利润分配预案；

经审计，2006年度公司实现净利润为14,370.37万元，根据公司章程规定，从中提取10%法定盈余公积计1,437.04万元，尚余12,933.33万元，加上年度结转未分配利润17,647.87万元，本次实际可供股东分配利润为30,581.20万元。本年度利润分配预案为：以2006年年末的总股本 447,865,971股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.5元，共计送出6,717.99万元，结余未分配利润23,863.21万元转至下一年度。

本年度无资本公积转增。

四、审议通过公司2006年年度报告全文和摘要；

五、审议通过公司2007年度财务预算报告；

预计2007年公司业务收入3.6亿元，业务成本2.2亿元，三项费用7,400万元，投资收益3亿元，利润总额3.3亿元，净利润2.8亿元。预计平均净资产收益率大于等于10%。

六、审议通过关于聘请公司2007年度审计机构的议案；

公司2006年度审计机构为上海众华沪银会计师事务所有限公司，该公司是一家具有从事证券相关业务资格的会计师事务所，符合《公司章程》规定。基于双方一年来的诚信合作基础，拟续聘其为公司2007年度审计机构。

公司拟给予上海众华沪银会计师事务所有限公司2006年度审计工作报酬40万元，并提请股东大会授权董事会决定其2007年度审计工作报酬。

七、审议通过公司2007年第一季度报告全文和正文；

八、审议通过关于公司执行新会计准则相关会计政策的议案；

九、审议通过关于核销部分固定资产和应收帐款的议案；

十、审议通过公司关于董事变动的议案；

公司第六届董事会董事谢宗宣先生因工作变动提出辞职，根据《公司章程》相关规定，经公司控股股东——三林万业（上海）企业集团有限公司推荐，提名郑志南先生为第六届董事会董事候选人（个人简历附后），提交2006年度股东大会审议。

十一、审议通过关于全面修订公司《信息披露事务管理制度》的议案；

十二、审议通过关于确定公司2007年度对外借款总额度的议案；

根据公司2007年度经营运作需要，预计2007年度公司拟向银行申请贷款额度人民币6亿元整（其中包括中国农业银行人民币3亿元整，招商银行人民币1亿元整，福建兴业银行人民币5千万元整），并授权公司管理层办理相关手续。

十三、审议通过公司《内部控制自我评估报告》；

十四、审议通过公司《经理工作细则》；

十五、审议通过关于召开公司2006年度股东大会的议案；

董事会同意公司于2007年5月18日（周五）上午9：30假座上海市浦东新区源深体育发展中心（张扬路1458号）召开公司2006年度股东大会，具体事宜详见与本公告同时披露的“关于召开2006年度股东大会通知的公告”。

会议同意将上述一至六项及第十项议题提交公司2006年度股东大会审议。

特此公告。

上海万业企业股份有限公司
董事会
2007年4月28日

附：郑志南先生简历

郑志南先生简历

郑志南先生，1968年11月生，Catholic University of Parahyangan大学会计学学士（优等）。1992-1996年，在雅加达PT Inti Salim Corpora公司任高级内部审计员；1996-2002年，在雅加达PT Indocement Tunggal Prakarsa公司任企业财务经理；2002年至今，任三林集团企业高级财务经理。

证券代码：600641　股票简称：万业企业　公告编号：临2007-004

上海万业企业股份有限公司第六届监事会第四次会议决议公告

本公司董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

上海万业企业股份有限公司（以下简称“公司”）第六届监事会第四次会议于2007年4月26日下午5点在公司27楼会议室召开。本次会议由监事会主席张峻先生召集并主持，会议应到监事5名，实到监事5名。本次会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

经与会监事审议，本次会议以举手表决方式一致审议通过以下决议：

一、审议通过公司《2006年度监事会工作报告》；

二、审议通过公司《2006年年度报告全文和摘要》；

监事会就公司依法运作情况等事项发表如下独立意见：

1、公司依法运作

报告期内，公司的决策程序合法，内部控制制度不断完善，公司董事、经理在经营管理中依法运作，无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务情况

报告期内，监事会积极支持董事会和管理层的工作，定期检查公司财务状况和资产状况。公司2006年度财务报告真实、客观、准确地反映了公司的财务状况和经营成果，上海众华沪银会计师事务所有限公司对公司出具无保留意见的《2006年度财务审计报告》客观公正。

3、编制的年度报告情况

公司监事会认为，2006 年度编制的年度报告及审议程序符合法律、法规、《公司章程》和公司内部管理制度的各项规定；年度报告的内容、格式均符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实反映公司本年度的经营管理和财务状况；未发现参与本年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

4、公司最近一次募集资金实际投入情况

公司最近一次募集资金是于2002 年1月新增发行8,000 万股A 股，净募集资金为人民币68,104.51万元。该次募集资金实际投入项目为“中远两湾城”二、三期项目，与承诺项目一致，无变更情况。

5、公司收购出售资产情况

1）报告期内，面对国家对房地产业的宏观调控，公司及时调整经营策略，转让了上海万业企业老西门置业发展有限公司95%股权，为公司今后的经营发展拓展了空间。同时，在对公司投资进行清理时，处置了部分投资效益差、企业连续亏损的股权。在上述资产转让中，出售资产交易价格合理，无损害股东的权益或造成公司资产流失情况。

2）报告期内，公司收购上海万业企业宝山新城建设开发有限公司90%的股权为关联交易，监事会关于该事项的独立意见详见下述“6、公司关联交易情况 1）”。

6、公司关联交易情况

1）报告期内，作为股权分置改革方案组成部分，公司受让了控股股东——三林万业（上海）企业集团有限公司持有的上海万业企业宝山新城建设开发有限公司90%股权。该项交易为关联交易，该关联交易以评估价格折让后确定交易价格，定价合理，无损害上市公司和中小股东利益情况。

2）报告期内关联债权债务往来为经营性资金往来，随着两湾项目销售交房结转，余额逐步递减。不存在侵占公司及股东利益的情况。

三、　　审议通过公司《2007年第一季度报告全文和正文》

1、公司2007年第一季度报告的编制和审核程序符合法律、法规和《公司章程》的各项规定；

2、公司2007年第一季度报告的内容与格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息真实反映出公司报告期内的经营情况和财务状况等事项；

3、公司监事会提出本意见前，没有发现参与公司2007年第一季度报告的编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

特此公告。

上海万业企业股份有限公司
监事会
2007年4月28日

证券代码：600641　股票简称：万业企业　公告编号：临2007-005

上海万业企业股份有限公司关于召开2006年度股东大会通知的公告

本公司董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示

- ●会议召开时间：2007年5月18日上午9：30
- ●会议召开地点：上海市浦东新区源深体育发展中心(张扬路1458号)
- ●会议方式：现场记名投票表决方式

一、会议召开基本情况

上海万业企业股份有限公司第六届董事会于2007年4月26日以现场方式召开第四次会议，会议审议通过了《关于召开公司2006年度股东大会的议案》，董事会决定于2007年5月18日上午9：30在上海以现场方式召开2006年度股东大会。会议召开地点：上海市浦东新区源深体育发展中心(张扬路1458号)

二、会议审议事项

1、审议公司2006年度董事会工作报告；

2、审议公司2006年度财务决算报告；

3、审议公司2006年度利润分配预案；

4、审议公司2006年年度报告全文和摘要；

5、审议公司2007年度财务预算报告；

6、审议关于聘请公司2007年度审计机构的议案；

7、审议关于董事变动的议案。

三、会议出席对象

1、截止2007年5月11日下午上海证券交易所公司股票交易结束后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司全体股东或其授权委托代理人。股东本人如不能出席本次会议，可委托代理人出席并行使表决权（委托书附后）。

2、公司全体董事、监事及高级管理人员。

四、会议登记事项

1、登记方式：凡符合本次会议出席对象的股东或股东代理人请持以下有效证件到指定登记地点办理登记手续，异地股东可以传真或信函的方式登记。(收件截止时间为2007年5月15日16：30)

(1)法人股东凭股权证书或股东帐户卡、法定代表人授权委托书和营业执照复印件、代理人身份证办理登记。

(2)个人股东凭股东帐户卡、本人身份证登记。代理人凭本人身份证、授权委托书；委托人股东帐户卡、委托人身份证原件或复印件办理登记。

2、登记时间：2007年5月15日(星期二)9：30-16：30

3、登记地点：上海浦东大道720号9楼会议室

五、其他事项

1、出席会议的所有股东凭股东会议通知、股票帐户卡和身份证参加会议。出席会议的代理人除凭以上所需资料外还应出示股东授权委托书、代理人身份证参加会议。

2、本次会议会期为半天，食宿、交通费自理。

3、联系方式

联系地址：上海浦东大道720号9楼

上海万业企业股份有限公司 董事会办公室

邮政编码：200120

传　真：50366858

电　话：50367718（直线）

联 系 人：蔡谷樑

收 件 人：董事会办公室(请注明“股东大会登记”字样)

特此公告。

授权委托书

兹全权委托　　先生（女士）代表本人（本单位）出席上海万业企业股份有限公司2006年度股东大会，并代为行使表决权。(请委托人对各项议案明确表示同意、反对、弃权，如否受托人可按自己意愿表决)

委托人签名：

委托人身份证或营业执照号码：

委托人持股数：

委托人股东帐号：

受托人签名：

受托人身份证号码：

委托有效期限：

委托签发日期：

注：授权委托书剪报、复印或按以上格式自制均有效。

上海万业企业股份有限公司董事会
2007年4月28日

证券代码：600641　股票简称：万业企业　公告编号：临2007-006

上海万业企业股份有限公司重要事项公告

上海万业企业股份有限公司（以下简称“公司”）与三林万业（上海）企业集团有限公司（原“中远置业集团有限公司”，以下简称“三林万业”）、上海万业企业两湾置业发展有限公司（原“上海中远两湾置业发展有限公司，以下简称“两湾公司”）自1999年共同投资开发的中远两湾城项目（以下简称“两湾项目”），开发至今已进入尾声，为规范管理，该项目最高决策机构“两湾一宅投资管理委员会”（以下简称“管委会”）于2007年4月26日下午在公司会议室，就两湾项目的最终分配和后期管理进行认真磋商，达成决议。现将决议内容公告如下：

一、关于投资三方投资分配比例确认

两湾项目由投资三方共同出资，项目土地资金一次性投入，分期滚动交替开发，各方实际投入是用管委会批准的两湾项目总概算进行控制，按上海市发展计划委员会（以下简称“计委”）各期批复加权比例计算两湾项目三方投资额，项目开发结束，按可销售面积加权计算调整三方的投资比例，确定投资额。

“管委会”同意延用原上述方法，最终确定两湾项目投资比例为：公司：45.30%；三林万业和两湾公司：54.70%。

根据投资三方于2001年4月13日签订的《“两湾一宅”危棚简屋项目合作合同》约定，按投资三方的投资比例确定三方最终的分配比例为：公司：45.30%；三林万业和两湾公司：54.70%（以下简称“分配比例”）

二、两湾项目面积分配基数确认

1. 两湾项目产品的面积和属性以产证为准，确定其可售面积。

2. 实际不可使用的可售面积：明确给予居委会、物业、业主委员会使用的配套用房，以及实际未围合的商铺和业主保留用房（经现场勘察确认有瑕疵）面积。

3. 投资三方面积分配基数：产证可售面积-实际不可使用的可售面积 。

三、两湾项目成本分配基数确认

1. 两湾一至四期投资概算：经管委会04年第三次会议批准的《中远两湾城一至四期投资概算》。

2. 两湾五期已发生成本。

3. 已确认超概预算的增量部分。

4. 公司转入两湾项目的资金成本由公司承担，两湾公司及三林万业用于项目的利息成本由两湾公司和三林万业共同承担。

5. 投资三方项目成本（不含资金成本）分配基数：一至四期投资概算成本-概算资金成本+五期成本+已确认的超概预算增量部分。

四、两湾项目收入分配基数的确认

1. 项目总收入：2006年12月31日前已售部分按实际售价，确定产品收入；2006年12月31日前未售部分，按目前市场实际销售均价，确定产品收入。

2. 投资三方项目收入分配的基数：以2006年12月31日已售产品收入+2006年12月31日未售产品收入。

五、本项目分配以2006年12月31日为最终的分配时间点，与项目结束期不一致，该时点之后的未了事项按第十条调整原则执行。

六、投资三方分配原则

1. 本着公平、公正的原则，在面积、收入、成本三平衡的前提下，分配公司与三林万业、两湾公司在两湾项目的剩余产品。

2. 三林万业与两湾公司的分配，由该两家公司按其管理程序决定。

七、管委会考虑到在实际投入和销售过程中，投资三方的资金投入和回笼的时间不同，投资三方同意公司后期尚需投入的资金由另两家公司负责投入；公司多分配的收入另两方不再要求清算返还。

八、鉴于两湾项目剩余产品已经分配，现有两湾项目贷款由三林万业和两湾公司负责在一年内解除抵押。

九、上述产品在分配后，各方按其程序确定的装修及其他变动所产生的成本，由各方按其程序确定和支付，并由各方自行承担。

除《中远两湾城一至四期投资概算》中已考虑的契税和印花税以外的其他税金，投资三方按税法规定由各司自行承担。

十、未了事项的分配调整原则

1. 五期问题：

1) 若政府不批准五期项目

? 自2006年12月31日后发生的专项成本，经审核后，投资三方按分配比例承担。

2) 若政府批准五期项目：

●投资三方已分配的土地成本和前期开发费用转出，按项目核算管理要求，计入五期开发成本。

●五期投资比例：如政府批复明确五期项目三方投资比例，按政府批复确定；否则，按上述分配比例确定五期三方投资比例。

●五期项目后期投入按三方投资比例投入，其收益按投资比例分享。

2. 项目成本变动（不包括资金成本和五期尚需投入专项成本）：

两湾公司对项目成本闭口包干，项目结算成本与概预算的差额，无论节约和超额都由两湾公司承担，投资三方不予清算。

3. 项目收入变动：

本决议确定的未售产品收入与实际售价的差额，归分配后的投资方所有。

十一、两湾项目后期管理模式

两湾公司统一负责项目的日常管理和销售，两湾公司的支出按照“双签”流程，审批确认后付款。

释义：

1、两湾五期：是指中远两湾城飞地工程、大型公建工程、澎越浦地块工程三项工程。具体项目建设基地范围如下：

●飞地工程，建设基地范围：北至中山北路，东至友谊大楼，南至轻轨明珠线，西至加油站。

●大型公建工程，建设基地范围：中山北路以南，轻轨以北，中山北路第二幼儿园以东。

●澎越浦地块工程，建设基地范围：澎越浦泵闸以东，远景路以南，以西，苏州河以北。

2、“双签”流程：是指两湾公司的付款，必须依据审批权限由万业企业派出的管理人员和三林万业共同会签的审批流转程序。

3、未了事项：该项目最终分配原定为项目全部结束后进行，但应政府监管部门及上市公司管理要求，须提前分配。故经管委会讨论后同意按假设条件，即假定两湾项目可分配面积、总收入和总成本等重要参数先行分配清算。本未了事项特指自本次分配时点即2006年12月31日至项目结束期间所可能发生的所有重大事项。

公司1999年起投资两湾项目一期，公司投资的二、三期项目为2002年1月公募增发的募集资金投入项目。2002年根据项目实际开发情况，管委会对工程期限名称作了调整：一期（Ⅰ）调整为一期；一期（Ⅱ）调整为二期，分二期东、二期西；二期调整为三期，分三期东、三期西；三期调整为四期。未开发的部分作为五期。公司以前信息披露是以计委批复期限为准，现为与实际开发情况统一，将使用调整后的工程期限名称（一至五期）。

具体分配情况详见附表。

上海万业企业股份有限公司董事会
2007年4月28日

附表：

两湾项目投资三方分配情况

计委分期	批复文件号	投资比例				两湾项目实际工程期限						
		公司	三林万业	两湾公司	合计	建设分期	楼号	建筑面积(M2)(实测报告)	可销售面积（㎡）	各期三家公司应得面积（㎡） 公司	三林／两湾	合计
一期（Ⅰ）	沪计投(2001)070 号	35%	10%	55%	100%	一期	1-5	273,294.83	264,361.12	92,526.39	171,834.73	264,361.12
一期（Ⅱ）	沪计投(2001)071 号	35%	10%	55%	100%	二期	6-13	414,784.83	378,200.51	132,370.18	245,830.33	378,200.51
						二期（东）	6-8	146,468.51	142,612.13	49,914.25	92,697.88	142,612.13
						二期（西）	9-13	268,316.32	235,588.38	82,455.93	153,132.45	235,588.38
二期		51%	34%	15%	100%	三期	14-22	336,683.59	321,337.78	163,882.27	157,455.51	321,337.78
二期（Ⅰ）	沪计投(1999)411 号	51%	34%	15%	100%	三期（西）	14-16	152,920.10	143,547.62	73,209.29	70,338.33	143,547.62
二期（Ⅱ）	沪计投(1999)412 号	51%	34%	15%	100%	三期（东）	17-22	183,763.49	177,790.16	90,672.98	87,117.18	177,790.16
三期		54%	38%	8%	100%	四期	23-33	567,923.58	550,905.16	297,488.79	253,416.37	550,905.16
三期（Ⅰ）	沪计投(2000)167 号	54%	38%	8%	100%							
三期（Ⅱ）	沪计投(2000)168 号	54%	38%	8%	100%							
注：公司分得面积 686,284.36 平方米，截止 2006 年 12 月 31 日，其中已售面积为 477,261.11 平方米，剩余未售面积为 209,023.25 平方米。						应分配面积		1,592,686.83	1,514,804.57	686,267.62	828,536.95	1,514,804.57
						按 1-4 期可售面积加权平均综合比例				45.30%	54.70%	100.00%
						实际分配				*注 686,284.36	828,520.21	1,514,804.57
						差额				16.74	-16.74	-