上海外高桥保税区开发股份有限公司 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 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 立信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 公司负责人章关明，主管会计工作负责人施伟民，会计机构负责人（会计主管人员）袁孟苓声明：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	外高桥
股票代码	600648
上市交易所	上海证券交易所
股票简称	外高 B 股
股票代码	900912
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	中国上海浦东杨高北路 889 号；中国上海外高桥保税区富特北路 458 号
邮政编码	200131
公司国际互联网网址	http//www.shwgq.com
电子信箱	gudong@shwgq.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	高原	王勋
联系地址	中国上海富特北路 458 号	中国上海富特北路 458 号
电话	021－58668860	021－58668890
传真	021－58668890	021－58668890
电子信箱	gudong@shwgq.com	gudong@shwgq.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	478,175,175.81	341,694,341.98	39.94	516,114,569.00
利润总额	12,919,642.94	－198,512,903.57	不适用	70,094,547.00
净利润	13,197,067.27	－204,267,763.62	不适用	58,630,558.00
扣除非经常性损益的净利润	－138,442,856.29	－307,298,610.40	不适用	－8,053,541.00
经营活动产生的现金流量净额	－260,220,814.33	－224,648,940.14	15.88	－313,195,412.93
	2006年末	2005年末	本年末比上年末增减(%)	2004年末
总资产	4,156,657,433.17	4,117,358,674.01	0.95	3,908,703,871.00
股东权益（不含少数股东权益）	1,141,855,246.64	1,128,811,653.28	1.16	1,346,274,410.00

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	0.02	－0.27	不适用	0.08
最新每股收益				
净资产收益率（%）	1.16	－18.10	增加 19.26 个百分点	4.36
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率（%）	－12.12	－27.22	增加 15.1 个百分点	－0.63
每股经营活动产生的现金流量净额	－0.35	－0.30	－16.67	－0.42
	2006年末	2005年末	本年末比上年末增减(%)	2004年末
每股净资产	1.53	1.52	1	1.81
调整后的每股净资产	1.52	1.51	1	1.77

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	140,835,782.54
各种形式的政府补贴	7,217,590.00
短期投资收益，（不包括经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构获得的短期投资收益）	111,424.15
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	－1,967,755.96
以前年度已经计提各项减值准备的转回	5,800,025.21
所得税影响数	－179,614.55
减：少数股东影响	177,527.73
合计	151,639,923.66

3.3 国内外会计准则差异

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

	国内会计准则	境外会计准则
净利润	13,197	－17,797

§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	435,600,000	58.47		－18,392,000			－18,392,000		417,208,000	56
2.国有法人持股	54,450,000	7.31		－2,299,000			－2,299,000		52,151,000	7
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	490,050,000	65.78		－20,691,000			－20,691,000		469,359,000	63
二、无限售条件流通股份										
1.人民币普通股	54,450,000	7.31		20,691,000			20,691,000		75,141,000	10.09
2.境内上市的外资股	200,557,500	26.91							200,557,500	26.91
3.境外上市的外资股										
4.其他										
无限售条件流通股份合计	255,007,500	34.22		20,691,000			20,691,000		275,698,500	37
三、股份总数	745,057,500	100							745,057,500	100

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	45,945

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海外高桥（集团）有限公司	国有股东	56.00	417,208,000	417,208,000	
上海国际集团投资管理有限公司	国有股东	7.00	52,151,000	52,151,000	
NOMURA INTERNATIONAL (HONG KONG) LIMITED－CUSTOMERS' SEGREGATED ACCOUNT	外资股东	0.24	1,803,746		未知
BPAL S/A BNP PARIBAS ARBITRAGE (HONG KONG) LIMITED	外资股东	0.20	1,484,571		未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	外资股东	0.18	1,313,316		未知
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	外资股东	0.17	1,288,367		未知
上证登3	其他	0.12	868,387		未知
HSBC BROKING SECURITIES (ASIA) LIMITED CLIENTS ACCOUNT	外资股东	0.12	864,023		未知
BOCI SECURITIES LIMITED	外资股东	0.12	861,162		未知
彭丰	外资股东	0.09	703,735		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
NOMURA INTERNATIONAL (HONG KONG) LIMITED－CUSTOMERS' SEGREGATED ACCOUNT	1,803,746	境内上市外资股
BPAL S/A BNP PARIBAS ARBITRAGE (HONG KONG) LIMITED	1,484,571	境内上市外资股
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	1,313,316	境内上市外资股
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	1,288,367	境内上市外资股
上证登3	868,387	人民币普通股
HSBC BROKING SECURITIES (ASIA) LIMITED CLIENTS ACCOUNT	864,023	境内上市外资股
BOCI SECURITIES LIMITED	861,162	境内上市外资股
彭丰	703,735	境内上市外资股
招商证券香港有限公司	700,008	境内上市外资股
MERRILL LYNCH FAR EAST LIMITED	571,080	境内上市外资股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	前十名股东中，上海外高桥（集团）有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系或一致行动人关系。 公司未知上述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 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1)法人控股股东情况

控股股东名称：上海外高桥（集团）有限公司

法人代表：舒榕斌

注册资本：1,177,928,000 元

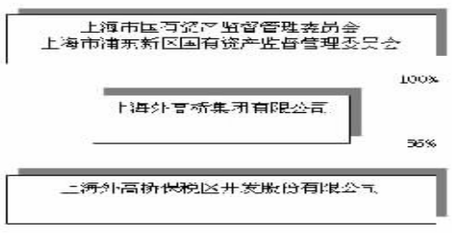
成立日期：1999 年 12 月 10 日

主要经营业务或管理活动：对国有资产经营管理、实业投资、区内房地产开发经营、国内贸易（除专项规定）、区内贸易、外商投资项目咨询、保税区与境外之间的贸易

(2)法人实际控制人情况

实际控制人名称：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

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
章关明	董事长	男	51	2006年5月20日－2008年5月9日					是
施伟民	董事，总经理	男	53	2006年5月20日－2008年5月9日				32	否
陈卫星	董事	女	39	2006年5月10日－2008年5月9日					是
施向群	董事	女	48	2006年5月10日－2008年5月9日					是
胡燕	董事	女	46	2006年5月20日－2008年5月9日					是
瞿承康	董事	男	50	2005年5月10日－2008年5月9日					是
张式煜	独立董事	男	57	2005年5月10日－2008年5月9日				5	是
芮明杰	独立董事	男	53	2006年5月20日－2008年5月9日				5	是
朱荣恩	独立董事	男	53	2006年5月20日－2008年5月9日				5	是
冯济时	监事长	男	60	2006年5月20日－2008年5月9日					是
徐冰	监事	女	36	2006年5月10日－2008年5月9日					是
杨海	职工监事	男	34	2005年5月10日－2008年5月9日				20	是
刘宝生	副总经理	男	55	2005年5月10日－2008年5月9日				28	否
高 原	副总经理、董秘	男	37	2005年5月10日－2008年5月9日				28	否
合计	/	/	/	/			/	123	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、公司总体经营情况

报告期内，公司逐步实施战略重心的转移，积极培育新的主营业务，狠抓内部管理和企业文化建设，基本完成了董事会年初下达的公司经营目标。全年实现主营业务收入 47,817.52 万元、主营业务利润 15,407.76 万元和净利润 1,319.71 万元，较上年有一定的增长。

主要经营指标完成情况：（单位：万元）

项 目	2006年	2005年	同比（%）
主营业务收入	47,817.52	34,169.43	39.94
主营业务利润	15,407.76	13,109.94	17.53
净利润	1,319.71	－20,426.78	不适用
每股收益	0.0177	－0.27	不适用

A、公司资产、费用及现金流量重大变动的说明

（1）本报告期内公司资产构成同比发生重大变动的说明：报告期末，公司总资产为 41.57 亿元，较上年同期增加 0.95%。其中：存货余额占总资产份额较上年同期增加 5.09%，主要原因是公司增加 5.74 项目土地开发的投入。

（2）本报告期期间费用同比发生重大变动的说明：本报告期，公司营业费用较上年同期增加 44.8%，主要原因是外高桥皇冠假日酒店业务增长所带来的营业费用的增加，以及新增子公司营业费用的增加；管理费用较上年同期减少 56.83%，主要原因是本报告期计提坏帐准备同比减少 68.58%。

（3）本报告期现金流量构成情况及同比发生重大变动情况，以及经营活动现金净流量与报告期净利润存在重大差异的说明：

现金流量构成情况分析

项 目	2006年（万元）	2005年（万元）	增减额（万元）
经营活动产生的现金流量净额	－26,032	－22,465	－3,567
投资活动产生的现金流量净额	5,027	6,811	－1,784
筹资活动产生的现金流量净额	6,517	14,933	－8,416

本报告期筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 56.36%，主要原因是贷款净增加额较上年同期减少 7,936 万元。经营活动现金流量净额与报告期净利润差异的原因主要是公司本期 5.74 项目前期开发支出达 26,432 万元。

B、明确公司业务发展战略与经营定位

报告期内，为了实现长期可持续发展，公司确定了以区外商业房地产开发经营为主业的定位，积极配合并平稳推进集团公司资产整合战略：

（1）外高桥保税区内的工业厂房业务相对已经保持平稳运营状态，为了缩短经营管理条线，降低经营成本，减少系统内的同业竞争，公司根据 2005 年度股东大会审议通过的《关于经营外高桥区域内房地产相关业务的议案》授权，将保税区内仓库、展示用房分别委托给集团系统内兄弟公司即上海外高桥联合发展有限公司、上海外高桥保税区新发展有限公司、上海外高桥保税区三联发展有限公司以及上海外高桥现代服务贸易发展有限公司进行经营和管理，在确保公司获取稳定的租金收入的同时，发挥相关公司的经营优势，降低公司的管理成本。

（2）逐步改善资产结构，收购上海现代服务贸易公司 60%股权并增持上海外高桥联合发展有限公司 5%股权，以增加公司的对外投资收益。逐步形成了“区内以投资经营为主，区外以自主开发为主”的经营格局。

C、推进 5.74 项目开发进程

（1）报告期内，公司着力推进项目前期工作。基本完成了 5.74 项目范围内的征地大包干工作，正式启动了居民动拆迁工作。 重点对北块配套商品房基地内企业实施动迁。同时公司加强动迁房源管理，建立了动迁房源管理信息系统，对 3000 多名动迁居民进行了基地规划及政策讲解，有效推动了动迁工作的进程。

（2）迅速推动项目建设工作，公司完成了新市镇配套商品房一、二、三期的施工图设计和工程规划许可证的申请办理；完成了监理、施工等单位的招标工作。 正式启动了动迁基地一期约 10 万平方米的配套商品房开工建设。 同时，开始了四、五期配套商品房的设计工作。

（3）积极寻找合作伙伴，为了引进项目经营品牌和管理经验，并缓解资金压力，围绕探索南块一期合作开发，公司积极加强与潜在合作方和意向投资者的接触与谈判工作。

（4）报告期内，面对公司资金不足以及周边土地成交价格明显偏低等多种不利因素，公司确立了先启动绿化建设，营造环境，培育市场，逐步开发的策略，目前已启动绿化建设工程。

D、进一步提高法人治理水平

（1）全面修订公司《章程》。公司全体董事在过去的一年里，以有利于公司发展和保障股东利益为工作的出发点和落脚点，工作勤勉尽责，不断推动公司加强科学管理，提高规范运作水平。 根据新《公司法》、《证券法》及证券监管部门的要求，对公司《章程》进行了全面修订，完善了公司法人治理的相关制度。

（2）规范股东大会、董事会召开程序和决策程序。2006 年全年召开股东大会 1 次，审议通过各项决议 11 项。召开董事会会议 4 次，审议通过各项决议 19 项。董事会并对公司重大经营活动、公司重大投资活动、对外担保、项目融资、关联交易等进行了认真研究和民主决策，保证了公司有效、顺利的运作，有力支持了公司各项重大业务的发展。

(3) 现任董事积极履行自身职责。在公司日常业务的开展过程中，现任各位董事能够全面关注公司重大项目和业务的推进，为公司的发展贡献了力量。公司独立董事以认真负责的态度积极参与公司的董事会会议和日常经营活动，积极维护中小股东的权益，对公司关联交易、投资决策等重大事项，进行了审慎的研究和调查，并根据自身的专业判断出具了独立意见，维护公司整体利益及中小股东的合法权益不受侵犯，并为董事会科学客观地决策发挥了积极的作用。

（4）积极推进投资者关系管理。公司根据上海证券交易所《股票交易规则》和《信息披露管理制度》的要求严格履行信息披露义务，全年完成 3 次定期报告和 18 次临时公告的发布工作，保证信息披露的真实性、及时性、准确性和完整性，保障中小股东的知情权，报告期内，公司还就投资者特别关心的事件，做出及时回应，增强了透明度。公司还根据《投资者关系管理制度》的要求，通过电话沟通、接待来访等多种形式，加强了与中小投资者、机构投资者、社会媒体以及监管部门的联系，进一步改善公司的市场形象。

E、进一步完善内控制度建设

（1）根据《上市公司内部控制指引》的要求和新会计准则的实施，进一步完善合同审核程序，强化资金监管力度。

（2）积极对公司决策、执行、对外投资三个层面以及财务、信息披露、风险控制、内控监督等四个专项制度进行修订和完善。

2、公司未来展望

A、外部环境的趋势分析

2006 年，外高桥保税区继续坚持先行先试，积极依托区域优势，加快实施“区港联动”和“区镇联动”步伐，加快发展以国际贸易、现代物流、技术研发、商品展示和市场服务等为主体的现代服务产业，经济运行质量和结构进一步优化，经济规模和效益不断提升。全年保税区共实现增加值 671.64 亿元，比上年增长 17.8%，增幅分别比全市和浦东新区高出 5.8 和 4.4 个百分点。区内企业全年共完成销售收入达到 4,748.41 亿元，比上年增长 16.6%，实现利税总额 569.83 亿元，比上年增长 16.8%。区内企业资产结构进一步优化，总资产达到 2,685.48 亿元，比上年增长 11.3%。

截止 2006 年底，保税区共批准投资企业项目 9564 个，吸引投资总额达到 132.09 亿美元。按照《财富》杂志 2006 年度排名，世界 500 强的跨国公司已有 128 家进驻保税区，共投资了 311 个项目，投资总额累计达 32.54 亿美元，目前世界 500 强排名前八位的埃克森美孚、沃尔玛、皇家壳牌石油、英国石油、通用汽车、雪佛龙、戴姆勒克莱斯勒、丰田汽车均在保税区投资注册。

B、公司面临的经营环境

随着保税区的开发建设进入平稳发展阶段，房地产业的房屋租售进入良性的循环周期，在租售房产的结构上有所变化，一方面工业厂房的退租现象时有发生，另一方面仓储用房的租售面积不断扩大，当年净增房屋租售面积比上年有所减少，可供出租、出售的房屋面积保持一定规模的存量。保税区经济的蓬勃发展为公司未来的房地产发展提供了良好的空间和市场。为此，公司将与区内各开发公司一起，以产业服务为抓手，不断提高土地资源利用率，通过“腾笼换鸟”、委托经营、兼并、转让等方式进行资源整合重组，明确各自发展重点，在精心规划设计的原则下实现资源共享，优势互补，进一步提高土地集约化和用水平。 同时，公司还将以区外商业房地产开发为核心主营业务，通过积极推进 5.74 项目的开发进程，完善外高桥配套设施，推进区外生活配套系统的水平向国际化标准看齐，把外高桥建设成产业和生活的黄金区域。

C、新年度经营计划

2007 年，公司将在资产有效整合的基础上，集中人力、财力和物力于 5.74 项目的开发和建设，公司各项日常经营和管理工作均将围绕上述重点任务展开，以尽快培育出新的核心主营业务，提升市场竞争力。

2007 年，公司预算主营业务收入为 5.31 亿元，其中房地产业务收入 1.73 亿元，其它业务 3.58 亿元。公司预算期间费用总和为 2.13 亿元，其中营业费用 3,650 万元，管理费用 6,533 万元，财务费用 11,130 万元。

（1）5.74 项目建设

a、前期开发工作：年内力争完成大部分前期开发工作，其中包括居民动拆迁、企业动拆迁、征地大包干、苗木搬迁和交地等工作。

b、建设工作：陆续启动配套商品房、市政道路及公建设施、河道及湖泊建设、绿化等项目的建设工程。

c、营销工作：加大宣传和推广力度，提升项目认知度和认同感；推动南块国际社区合作项目，加强与各意向投资者的接触与谈判，充分做好潜在客户的积累和维护工作；实现中块商业中心一批功能性项目引进；落实中块绿地内的项目引进。

（2）常规项目建设

公司拟于 2007 年年中启动第一期约 1.5 万商业房产建设方案的调整和重新报批工作，并于 9 月份实施开工建设。

（3）进一步加强公司制度建设

根据公司法人治理和经营业务发展的需要，以全面推行《新会计制度》和《上市公司内部控制指引》为抓手，以完善公司法人治理结构为契机，强化内部管理和内控职能：第一，坚持将完善法人治理结构与贯彻民主集中制原则相结合，积极探索决策层、监督层和执行层职责明确、分工合理、程序规范、运转顺畅的科学管理体制，真正实现管理出效益的效能。第二，根据公司实际情况，完善财务制度和会计核算制度，健全信息披露与风险控制制度，进一步完善内部控制机制，完善业务流程，防范经营风险，落实工作责任，强化监督措施。第三，以计划为龙头，深化公司全面预算管理和预算控制，加强对 5.74 项目开发建设的计划管理，做到经营目标责任到位、开发建设计划到位、资金供求平衡到位、成本费用控制到位、预算分析作用到位，追求公司效益最大化，提高公司风险管理水平。

D、主要风险分析及对策

（1）2006 年 12 月 28 日国家税务总局发布的《国家税务总局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》（国税发［2006］187 号），土地增值税清算可能会增加公司的税务成本，对公司业绩产生一定影响。报告期内由于上海市相应的具体清算管理办法尚未发布，目前尚无法准确界定清算土地增值税后对公司未来业绩的影响程度。

（2）国家继续加大对房地产业的宏观调控，未来可能对公司生产经营产生一定影响。我们认为，政府对房地产行业调控的主要目的是防止房地产行业特别是住房过度投资和投机，促进房地产业长期健康发展。公司积极开发符合政策导向、符合市场需求的房产，力争公司资产质量和经营业绩稳步提高。

（3）经营风险分析及对策

公司主营业务逐步向区外综合商业房地产转移，预计会在一定程度上受宏观调控、经济周期和房地产市场波动影响。为减少经营风险，公司将根据自身情况，分步、科学开发，注重对长期经营资产的培育，通过营造环境，培育市场，逐步开发，推动 5.74 项目顺利开发。

3、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

A、根据财政部发布的财会［2006］3 号文《财政部关于印发《（企业会计准则第 1 号－存货）》等 38 项具体准则的通知》的规定，并经立信会计师事务所有限公司审阅，公司 2007 年 1 月 1 日按新会计准则调整后的股东权益为 1,158,763,376.88 元，比 2006 年年末现行会计政策下的股东权益 1,141,855,246.64 元增加 16,908,130.24 元。其中：

（1）冲销同一控制下企业合并形成、尚未摊销完毕的股权投资差额，调减母公司股东权益 6,004,321.17 元；

（2）以公允价值计量可供出售金融资产－华夏银行 18720 股流通股股票，调增母公司股东权益 60,278.40 元；

（3）因资产、负债的帐面价值与计税基础的差异而确认的递延所得税资产或负债，调增股东权益 2,112,329.35 元。 其中归属于母公司的所有者权益增加 2,102,320.71 元，归属于少数股东的权益增加 10,008.64 元；

（4）2006 年年末公司合并报表中少数股东权益转列股东权益项下，调增整股东权益 20,739,843.66 元。

B、根据新企业会计准则和经营活动特点，公司重新制定了会计制度，修改了部分会计政策和会计估计，并在公司五届十次董事会上获表决通过。执行新会计准则可能对公司主要会计政策和会计估计的变更及其影响如下：

（1）会计政策的变更

①根据“长期股权投资”准则，公司将现行对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算。此变更将减少报告期子公司经营盈亏对母公司报表中投资收益的影响，但不影响公司合并报表；

②根据“投资性房地产”准则，公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。因采用的后续计量方法与原出租开发产品摊销方法一致，所以不影响报告期损益；

③根据“政府补贴”准则，公司将现行取得政府补贴时直接计入当期补贴收入变更为区分与资产相关或与收益相关的政府补贴，分别计入递延收益或当期损益。此变更将减少报告期利润；

④根据“借款费用”准则，公司将现行按固定资产投资和房地产开发成本实际使用的借款额分摊借款利息变更扩大了为专门借款发生的借款费用在减去未用借款资金存款利息后全部资本化。此变更将会适当增加借款费用资本化，并增加报告期利润；

⑤根据“所得税”准则，公司将现行应付税款法变更为资产负债表债务法，确认递延所得税资产或负债。此变更将影响报告期会计所得税费用和利润；

⑥根据“合并财务报表”准则，公司将现行的未确认投资损失转为冲减母公司的所有者权益（少数股东有约定的除外）。此变更将减少报告期利润。

（2）会计估计的变更，

①应收款项减值损失的计量

公司对应收款项的减值损失仍采用备抵法核算。按账龄分析法加个别认定法确认减值损失，计提坏账准备。期末按帐龄分析计提应收款项坏账准备的比例变更为：

新计提标准		原计提标准	
账龄	计提比例	账龄	计提比例
半年以内	0	一年以内	0.5%
半年至二年	10%	一年至二年	10%
二年至五年	60%	二年至三年	30%
五年以上	100%	三年至四年	60%
		四年至五年	80%
		五年以上	100%

上述会计估计变更近期对公司的会计报表不会产生大的影响。因除历史遗留的应收款项外，其他应收款项回收情况比较好，并且以往年度已对历史遗留的应收款项计提了比较充足的特殊坏帐准备。但对未来会有积极的影响。

②按房屋结构合理估计使用年限及确定年折旧率

公司原对工业厂房及高层建筑物估计的使用年限的估计都为 35 年，但因房屋结构的不同，使用年限是不尽相同的。公司在对现有工业厂房和高层建筑的现状进行分析后，将原估计的单一使用年限改按建筑物的结构分类估计使用年限及确定年折旧率。

固定资产类别	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物			
框架结构 -- 高层	45年	10%	2%
框架结构 -- 多层	35年	10%	2.57%
框、钢混合结构 -- 多层	30年	10%	3%
钢结构 -- 单层	20年	10%	4.5%

根据公司现有房屋建筑物的结构分布，预计上述会计估计变更对公司将使 2007 年度的财务影响约为：公司高层建筑物年折旧费用减少 552 万元，工业厂房出租年摊销费用增加 340 万元，合并影响年利润总额增加 212 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	96,754,297.37	54,874,103.72	43.29	1.29	41.82	减少 16.2 个百分点
物流贸易	176,797,067.79	148,403,892.37	16.06	8.73	9.88	减少 0.88 个百分点
服务业	129,446,446.90	39,178,594.89	69.73	68.30	64.66	增加 0.67 个百分点
广告传媒	75,177,363.75	70,448,760.49	6.29			
合计	478,175,175.81	312,905,351.47				

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（%）
中国境内	478,175,175.81	39.94

6.4 募集资金使用情况

□适用√不适用

变更项目情况

□适用√不适用

6.5 非募集资金项目情况

√适用□不适用

本报告期，公司非募集资金主要投入的项目有 3 个，资金投入共计 34,021 万元。其中 5.74 项目前期开发资金投入 26,432 万元；保宏大酒店项目建设资金投入 4,280 万元；D8 园区 8 栋展示用房项目资金投入 3,309 万元。

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

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

公司于五届董事会七次会议通过分别受让外高桥集团和招商局所持有的上海外高桥保税区联合发展有限公司 1.65%和 3.35%股权的决议，增持完成后公司持股比例增加至 20%，目前股权转让协议已经签订，工商变更登记尚在办理中。

7.2 出售资产

□适用√不适用

（下转 A52 版）

证券代码：600648、900912 证券简称：外高桥、外高 B 股 编号：临 2007－006

上海外高桥保税区开发股份有限公司 第五届董事会第十次会议决议公告

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

上海外高桥保税区开发股份有限公司第五届董事会第十次会议于 2007 年 4 月 26 日在上海外高桥皇冠假日酒店会议室召开。本次会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，公司全体监事和高级管理人员列席了会议本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定会议由董事长章关明先生主持。会议经审议全票通过以下决议：

一、审议通过《2006 年度总经理工作报告》

二、审议通过《2006 年度董事会工作报告》

三、审议通过《2006 年度财务决算报告及 2007 年度财务预算报告》

四、审议通过《2006 年度报告及摘要》

五、审议通过 2006 年度利润分配预案

根据上海立信长江会计师事务所按照中国会计准则进行审计后的结果，公司 2006 年度实现净利润人民币 1319.71 万元，按照国际会计准则进行审计后的结果，实现税后净利润人民币 －1779.7 万元。

本年度实现净利润 1319.71 万元，加上年初未分配利润 －12,835.78 万元，减去提取的法定盈余公积金 －43.12 万元，可供分配的利润为 －11559.19 万元。

因此，公司 2006 年度不分配，也不进行资本公积金转增股本。

六、审议通过 2007 年度融资担保的议案

根据证监会要求以及公司发展需要 2007 年度年末担保总额控制在 10.65 亿元：

公司	对外担保	为我公司担保
集团内	－	
上海外高桥（集团）有限公司	－	84000
集团外		
上海张江（集团）有限公司	60000	60000
上海华源股份有限公司	－	－
上海市浦东土地发展（控股）公司	40000	40000
子公司间担保		
景和公司为台州联通提供担保	6500	
合计	106500	184000

2007 年公司贷款额度为 44 亿元，新增贷款约 17 亿元，其中资金主要源于尚未提款的银团贷款 9 亿元（详见公司 2006 年 9 月 22 日银团贷款公告），银行或信托贷款 8 亿元。

七、审议通过关于续聘会计师事务所的议案

续聘立信会计师事务所有限公司（原名上海立信长江会计师事务所有限公司）为公司 2007 年度会计审计机构（境外：浩华会计师事物所），聘期一年，年审计费用 80 万元。

八、审议通过执行新会计准则和变更会计估计的议案

九、审议通过关于修订公司章程的议案

根据新修订的《公司法》和《证券法》的要求，结合公司实际情况，对公司章程以下条款进行修订：

第三十条 公司依照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的凭证建立股东名册，股东名册是证明股东持有公司股份的充分证据。股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

公司应当与证券登记机构签订股份保管协议，定期查询主要股东资料以及主要股东的持股变更（包括股权的出质）情况，及时掌握公司的股权结构。

第九十三条 公司董事为自然人，有下列情形之一的，不能担任公司的董事：

(一)无民事行为能力或者限制民事行为能力；

(二)因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；

(三)担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；

(四)担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；

(五)个人所负数额较大的债务到期未清偿；

(六)被中国证监会处以证券市场禁入处罚，期限未满的；

(七)法律、行政法规或部门规章规定的其他不得担任公司董事的情形。

违反前款规定选举、委派董事的，该选举、委派或者聘任无效。董事在任职期间出现前款情形的，公司解除其职务。

第一百九十二条 公司在有关报纸、网站上刊登公司公告、披露相关信息。

十、审议通过修订公司股东大会议事规则的议案

根据新《公司法》、《证券法》以及《上市公司股东大会规则》的有关规定，结合公司实际情况，对《公司股东大会议事规则》进行全面的修订（附：《股东大会议事规则》）。

十一、审议通过董事变更的议案

因工作原因，章关明先生不再担任公司董事，经股东方上海外高桥（集团）有限公司推荐，舒榕斌先生为公司第五届董事会董事候选人（附：舒榕斌先生简历）。

十二、审议通过聘任公司高级管理人员的议案

为适应经营战略转型及大规模推进新市镇项目基础开发的需要，聘任丁晓奋先生为公司总经理助理。（附：丁晓奋先生简历）。

十三、审议通过公司出让国际物流公司 90%股权的议案

为了集中精力做好 5.74 项目，为公司主营业务的建立、5.74 项目的开发夯实基础，同时为了推进上海市外高桥保税区三联发展有限公司（三联发公司）与我公司下属物流企业的战略整合，间接提高公司的投资收益，在公司资源配置条件有限的情况下，根据国际物流公司 2006 年 12 月 31 日经审计的净资产值向三联发公司出让所持国际物流公司 90%的股权，并授权公司经营层具体操作有关事宜，出让股权完成后，公司不再持有国际物流公司的股权。

上海外高桥国际物流发展有限公司近三年主要财务状况

单位：万元

年份	2004年	2005年	2006年
营业收入	5,143.86	1,874.15	2,425.93
净利润	108.88	104.08	－229.36
净资产	4,998.46	5,087.64	4,977.29

公司控股股东上海外高桥（集团）有限公司和本公司分别持有三联发公司 80%股权和 20%股权，此项交易构成关联交易。

上述业务发生后，公司将根据上市规则相关要求严