

上海万业企业股份有限公司

2006 年度股东大会会议资料

2007 年 5 月 18 日

目 录

一、会议须知.....	2
二、会议议程.....	3
三、议案资料	
议案一 公司 2006 年度董事会工作报告；	4
议案二 公司 2006 年度财务决算报告；	9
议案三 公司 2006 年度利润分配预案；	14
议案四 公司 2006 年年度报告全文和摘要；	15
议案五 公司 2007 年度财务预算报告；	16
议案六 关于聘请公司 2007 年度审计机构的议案；	17
议案七 关于董事变动的议案；	18

会议须知

为了确保本次会议高效有序地进行，根据《公司法》等相关法律法规规定及《公司章程》中有关规定，特制定本须知：

1、本次会议投票表决的议案是：

(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；

上述议案均为股东大会普通决议，由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权过半数通过。

2、股东代表应认真、清楚地填写表决票，填写完成后，由会议工作人员统一收取，本次会议由律师和一名监事以及两名股东代表负责监票。

3、本次会议将安排股东代表自由发言。要求发言的股东应在会议开始前 20 分钟内向大会秘书处登记并说明发言的内容，由大会秘书处统筹安排发言。为确保大会的有序进行，发言总时间控制在 30 分钟内，每位代表发言时间不得超过 5 分钟。大会秘书处将安排持股数量大的代表优先发言。股东如须在会议上提出与议程相关的质询，亦应在上述规定的登记时间内以书面形式提交大会秘书处，董事会将予以答疑，与议程无关的内容，董事会可以不予受理。

4、参加会议的每位股东必须认真履行其法定义务，自觉遵守会议纪律和本须知，会议期间不得在会场上大声喧哗和乱扔物品，自觉维护会议的正常程序和会议秩序，共同保证会议的顺利进行。

5、股东大会本次会议全过程由国浩律师集团（上海）事务所律师进行见证。

上海万业企业股份有限公司

大会秘书处

会 议 议 程

会议时间：2007 年 5 月 18 日上午 9：30

会议地点：上海市浦东新区源深体育发展中心(张扬路 1458 号)

会议主持人：董事长程光先生

会议主要内容：

- 一、主持人程光先生宣布会议正式开始并宣读会议须知；
- 二、审议公司 2006 年度董事会工作报告；
- 三、审议公司 2006 年度财务决算报告；
- 四、审议公司 2006 年度利润分配预案；
- 五、审议公司 2006 年年度报告全文和摘要；
- 六、审议公司 2007 年度财务预算报告；
- 七、审议关于聘请公司 2007 年度审计机构的议案；
- 八、审议关于董事变动的议案；
- 九、独立董事作 2006 年度述职报告
- 十、股东交流
- 十一、投票表决
- 十二、宣读表决结果
- 十三、见证律师宣读法律意见
- 十四、主持人宣布会议结束

议案一

2006 年度董事会工作报告

一、2006 年度董事会主要工作

2006 年 6 月，公司第五届董事会任期届满。董事会成功换届后，新一届的董事会认真履行《公司法》、《证券法》及《公司章程》和各级监管部门政策法规所赋予的职责，在监事会和管理层以及全体股东的支持配合下，各位董事勤勉尽职，认真学习公司的各项规章制度，主动关注公司的运作和经营情况，积极参与对公司发展和管理过程中重大决策的研究和审议，严格贯彻执行股东大会的各项决议，充分发挥了董事会的决策作用，在有效防范各种宏观调控风险的前提下，保障了公司持续、健康的发展。

（一）充分发挥董事会决策作用

2006 年董事会积极加强对公司重大问题的研究和决策，全年共召开董事会会议 11 次。各位董事按照《公司章程》及其附件之一《董事会议事规则》的规定，按时出席会议，认真履行职责，积极发表专业意见，独立董事也按规定对关联交易、高管聘用、资产出售和股权转让等事项出具了独立意见，除审议全年定期报告、财务决算报告、利润分配方案外，董事会还对公司股权分置改革、公司管理架构及相关制度以及一些股权转让和资产出售等公司发展重大问题进行研究和审议，做出了一系列重大决议，充分发挥了董事会的领导决策作用。

（二）严格执行股东大会决议

本年度，董事会按法定程序召开了三次股东大会。2006 年 4 月 12 日召开的公司 2006 年第一次临时股东大会暨相关股东会议审议并通过了《公司股权分置改革方案》、《公司关于受让三林万业所持的宝山公司 90%股权的关联交易》及章程修改等 4 项议案；2006 年 6 月 22 日召开的公司 2005 年度股东大会审议通过了《2005 年度董事会工作报告》、《2005 年度监事会工作报告》、《关于董事会换届选举的议案》等 9 项议案；2006 年 10 月 11 日召开的公司 2006 年第二次临时股东大会通过了《关于转让公司持有的上海万业企业老西门置业发展有限公司 95%股权的议案》。

董事会严格执行了股东大会的各项决议：2006年7月26日实施股权分置改革方案，其中以75%折价受让上海宝山置业有限公司90%的股权，亦于股改实施日前完成工商变更登记手续；公司顺利完成了董事会、监事会的换届选举，新当选的董监事已依法履行职责；完成了《公司章程》及其附件（《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》的全面修改工作；聘请上海众华沪银会计师事务所担任公司2006年度的审计机构；截止2006年度报告披露日，公司已收到受让方关于上海万业企业老西门置业发展有限公司95%股权转让款，该股权转让协议已按条款全部履行完毕。

（三）推动完善公司治理结构

2006 年，第六届董事会重新调整了战略、提名、审计和薪酬与考核四个专业委员会的董事构成，并修订了实施细则，建立和健全了

公司的法人治理结构。

公司新的管理架构调整后，颁布了《财务管理条例》、《信息披露管理制度》以及一系列其它的规章制度，并经董事会审议通过。为进一步加强风险防范，当年度公司成立了内部审计部门，在董事会审计委员会领导下负责公司内控体系的建设工作。

（四）认真履行信息披露义务

2006 年，董事会根据上海证券交易所《股票上市规则》及公司《信息披露管理制度》的要求严格履行信息披露义务，去年累计披露定期报告 4 个：包括公司 2005 年年度报告、公司 2006 年度第一、三季度报告、中期报告；各种临时公告 52 个：其中和股改相关公告 23 个、会议通知和决议类 18 个、股权转让等经营类公告 6 个、公司基本信息公告 5 个。

（五）积极推动股权分置改革

2005 年底，公司控股股东三林集团完成了对中远三林置业的全面收购后，对公司的控股比例超过了 30%，从而触发了对上市公司的全面要约收购。经与中国证监会沟通，得到了先股改后豁免的批准。由于公司控股股东为外资背景，董事会协同管理层对控股股东做了大量的工作，使其愿意按国内通行做法参与股改，并最终确定了以市场通行的送股加上资产注入的组合式股改方案。虽然方案未达到市场理想水平，但控股方毕竟还是用实际行动支持了中国政府关于资本市场的改革。但是方案要在短期内被市场尤其是机构投资者接受有相当的难度。于是，2006 年初董事会在进行了充分的研究、论证后，就全

面启动股改工作进行了周密部署。董事会专门成立了由董事和公司管理层、相关部门组成的股权分置改革工作组，并聘请了三家中介机构参与股改工作。经过各方面的努力，最终 2006 年 4 月 12 日相关股东会议通过了股改方案。同年 7 月 26 日，股改正式实施。股权分置改革的成功完成为公司今后的规范和发展打下了良好的基础。

（六）加强与监管部门、经营管理层之间的沟通

2006 年，董事会进一步加强了与监管部门的沟通，相关董事多次与中国证监会上市公司监管部、中国证监会上海证监局、上海证券交易所，就控股股东对公司的要约收购豁免事宜、股权分置改革事宜等重大事项进行了及时汇报、征求意见，获得了监管部门的充分理解和支持，有效地推动了上述重大事项的顺利进行。

此外，董事会与经营管理层在意见交流和信息沟通方面也建立了良好的互动机制。2006 年，董事会通过听取专题汇报、文件传阅、召开会议等方式与经营管理层进一步加强了联系和沟通，在全面了解公司信息的前提下，增强了决策的时效性和科学性。公司通过按时汇报主要经营情况、监管部门的监管通报和监管意见等重要消息，确保董事会能够及时了解公司的重大经营管理信息。董事会换届后，公司通过每半月编制的《董事通讯》报送各位董事，方便国内外的董事及时了解行业及资本市场重大情况和国家、监管部门最新出台的各项政策及规章制度。

二、2006 年度公司总体经营情况

2006 年，海南博鳌酒店、温泉开采权等项目从主营业务中剥离后，

公司主营业务主要是房地产开发。中远两湾城项目部分房屋竣工交房,结转收入增加。截止年末,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;宝山项目经股改注入公司后,福地苑 11 月顺利开盘且销售良好,实现资金回笼 2191 万元。年内,老西门项目的成功转让,为公司开拓了一定的经营空间。

三、2007 年董事会工作安排

2006 年是公司实施整合和打基础的一年,公司新的管理架构进行了初步调整,行政人事、财务和业务上的相关管理制度也已建立。在成功完成股改及两湾项目分配最终确定后,公司已基本理顺了关系、统一了思想、明确了方向。2007 年董事会的工作重点将围绕以下几方面展开:

(一) 进一步加强公司治理,规范公司经营行为

规范运作是公司发展的前提。2007 年董事会将积极领会监管部门在今年上市公司监管工作会议精神,进一步加强公司治理,规范公司经营行为。董事会将根据中国证监会证监公司字[2007]28 号文《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》精神,做出明确部署:要求公司积极对待、认真完成,争取在 07 年二季度内提前完成该项活动的自查、公众评议和整改全部三阶段工作。

公司董事长将作为本次公司治理专项活动的第一责任人,切实履行职责,并指定一名董事会成员具体主抓。公司董事会秘书负责安排与配合,把加强公司治理与提高公司规范运作水平和增强公司整体竞争力相结合,查找公司治理结构中存在的不足,制订并落实整改措施。

从而逐步完善公司的法人治理结构，规范公司的经营行为。

（二）明确公司发展战略和管理架构

公司管理架构经过 06 年的初步整合，已基本调整到位。在确保房地产主营业务发展的基础上，07 年董事会将研究确定公司未来三年的发展战略。

董事会将在充分分析中国宏观经济、金融形势的基础上，将公司建成一个高效的资源配置和产业整合的平台。通过专业化的管理提升公司价值，使公司成为国内具有一定影响力的优秀上市公司；同时塑造起公司在资本市场上的良好形象，为全体股东创造最佳的投资回报。

公司将进一步完善管理架构和组织体系，加快现有房地产业务的经营步伐和资金回笼速度，实现现有业务的良性增长，为实现公司未来的战略目标打下坚实的产业基础和提供充足的资金保障。

（三）合理进行资产配置

目前公司的现金资产较多，负债率过低，缺乏新的业务增长点。董事会将分析整个中国的经济形势和资本市场发展特点，在不同地区、不同行业寻找投资机会，争取更好合理地配置公司资产。公司拟在做好做强原有房地产主营业务基础上，通过并购国内优势产业中的优势企业，通过开展适度的对外投资和资本运作等多种手段，提高公司资源配置效率。

（四）加强内控建设，控制经营风险

06 年底公司专门成立了内部审计部，接受董事会审计委员会的

监督和指导，初步构建公司的内部控制体系，防范经营风险。07 年董事会将根据监管部门的要求，进一步强化公司内部各部门、各控股公司之间的监督制约机制，加强对公司业务经营各个环节的监督审计，完善和优化公司的业务管理流程和管理体系，建立科学的决策机制，提高公司股东大会、董事会、监事会的规范化运作水平，从而有效地防范经营风险和决策风险。

以上议案请各位股东审议。

议案二

2006年度财务决算报告

公司2006年度财务报告经上海众华沪银会计师事务所有限公司所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

公司2006年度财务决算报告如下：

一、经营成果情况

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
主营业务成本	69,509.35	13,325.86	421.61
主营业务利润	24,395.82	9,762.20	149.90
其他业务利润	-22.51	138.34	-116.27
利润总额	17,182.61	3,777.76	354.84
净利润	14,370.37	2,722.61	427.82

2006年度主营业务利润大幅度增长，主要是公司投资的两湾项目实现销售并结转损益；其他业务利润亏损，主要是海南温泉项目委托经营支出大于收入所致。

二、资产负债情况

截止2006年12月31日，公司总资产为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%。

截止2006年12月31日公司负债总额为 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%，主要是短期借款40,000万元，比上年末减少11.11%；应付帐款3,384.06万元，比上年末增加286.57%；预收帐款8,867.76 万元，比上年末减少88.76%；其他应付款42,764.99 万元，比上年末增加1728.99%；应交税金1535.57万元。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）。

三、股东权益情况

截止2006年12月31日，公司股东权益为209,552.99万元，比上年末增加7.36%，其中：股本44,786.60万元；资本公积69,175.99万元；盈余公积65,009.21万元,比上年末增加2.26 %；未分配利润为30,581.20万元，比上年末增加73.29%。

四、现金流量情况

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-0.02元。

五、主要财务指标

指标项目	2005年	2006年
每股收益(元)	0.06	0.32
每股净资产(元)	4.36	4.68
平均净资产收益率%	1.37	7.10
资产负债率%	48.44	45.70
流动比率	2.46	2.19
速动比率	1.47	0.75

以上议案请各位股东审议。

议案三

2006年度利润分配预案

经上海众华沪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（含税），共计送出6717.99万元，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。

以上议案请各位股东审议。

议案四

2006 年年度报告摘要

公司在 2007 年 4 月 26 日召开的第六届董事会第四次会议上审议通过了 2006 年年度报告全文及摘要，并于 2007 年 4 月 28 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所 <http://www.sse.com.cn> 网站上。现提交本次股东大会审议。

（2006 年年度报告全文另附）

议案五

2007 年度财务预算报告

根据公司 2007 年度生产经营计划及公司财务状况，编制 2007 年度公司财务预算如下：

业务收入 3.6 亿元，业务成本 2.2 亿元，三项费用 7400 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%。

业务收入预计较上年减少 6 亿多元，主要是根据公司销售计划，两湾项目 2007 年可结转的销售收入减少；宝山项目 2007 年实现的销售尚未达到确认收入的条件；投资收益是指老西门公司股权转让收益。

以上议案请各位股东审议。

议案六

关于聘请公司 2007 年度审计机构的议案

一、关于续聘公司 2007 年度审计机构事宜

根据公司章程第一百五十八条、第一百五十九条规定：公司聘用取得“从事证券相关业务资格”的会计师事务所进行会计报表审计、净资产验证及其他相关的咨询服务等业务，聘期一年，可以续聘。

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，符合上述《公司章程》规定，基于双方一年来的诚信合作基础，拟续聘上海众华沪银会计师事务所为公司 2007 年度审计机构。

二、关于确定 2006 年度和 2007 年度审计工作报酬事宜

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依照相关规定决定其 2007 年度审计工作报酬。

以上议案请各位股东审议。

议案七

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，以上提名已经公司六届四次董事会审议通过，现提交股东大会选举。

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。