

上海万业企业股份有限公司

600641

2010 年第一季度报告

目录

§ 1 重要提示.....	2
§ 2 公司基本情况.....	2
§ 3 重要事项.....	3
§ 4 附录.....	6

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

公司负责人姓名	董事长程光先生
主管会计工作负责人姓名	总经理尚志强先生
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	财务部经理邵伟宏先生

公司负责人董事长程光先生、主管会计工作负责人总经理尚志强先生及会计机构负责人（会计主管人员）财务部经理邵伟宏先生声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	5,230,752,357.84	5,260,036,028.30	-0.56
所有者权益（或股东权益）(元)	2,688,789,198.04	2,613,242,982.83	2.89
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.3353	3.2416	2.89
	年初至报告期期末		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-737,235,893.71		—
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.9145		—
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	76,055,137.35	76,055,137.35	22.78
基本每股收益（元/股）	0.0943	0.0943	22.79
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0937	0.0937	303.88
稀释每股收益（元/股）	0.0943	0.0943	22.79
加权平均净资产收益率（%）	2.87	2.87	增加 0.29 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.85	2.85	增加 2.07 个百分点

注：根据《企业会计准则第 34 号——每股收益》的规定，已对上年同期每股收益按本公司新股本数重新计算。

扣除非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	62,584.17	主要系处置固定资产所产生的收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	597,909.00	主要系收取客户违约金
所得税影响额	-149,051.69	
少数股东权益影响额（税后）	-1,877.53	
合计	509,563.95	

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	121,163	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
三林万业(上海)企业集团有限公司	407,469,756	人民币普通股
全国社保基金六零二组合	2,857,511	人民币普通股
张春尧	2,226,600	人民币普通股
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	1,994,784	人民币普通股
中国工商银行股份有限公司—广发中证 500 指数证券投资基金 (LOF)	1,417,017	人民币普通股
中国工商银行股份有限公司—嘉实量化阿尔法股票型证券投资基金	907,400	人民币普通股
中国农业银行股份有限公司—南方中证 500 指数证券投资基金 (LOF)	823,410	人民币普通股
王军	806,850	人民币普通股
牛锐	798,400	人民币普通股
何海潮	787,000	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

相关名词释义：

宝山公司	上海万业企业宝山新城建设开发有限公司
昊源公司	内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司

(一) 资产负债表项目

单位：万元

项目	2010年3月31日	2009年12月31日	差额	变动幅度
货币资金	163,891.00	243,187.41	-79,296.41	-32.61%
应收票据	155.00	—	155.00	—
应收账款	440.06	994.27	-554.21	-55.74%
预付款项	18,517.13	12,551.88	5,965.25	47.52%
其他应收款	93,811.27	18,129.90	75,681.37	417.44%
在建工程	9.02	16.65	-7.63	-45.83%
应付职工薪酬	342.25	1,108.86	-766.61	-69.13%
应付利息	4,209.73	2,425.20	1,784.53	73.58%
专项储备	215.82	117.70	98.12	83.36%

- (1) 货币资金：报告期末较上年度期末降低 32.61%，主要系公司支付了苏地 2009-B-96 地块 7.45 亿土地款和归还部分银行借款所致。
- (2) 应收票据：报告期末较上年度期末增加 155 万元，主要系昊源公司销售煤炭收到银行承兑汇票所致。
- (3) 应收账款：报告期末较上年度期末降低 55.74%，主要系公司加大回款力度减少赊销款所致。
- (4) 预付账款：报告期末较上年度期末增长 47.52%，主要系宝山公司预付土地开发前期费用所致。
- (5) 其他应收款：报告期末较上年度期末增长 417.44%，主要系公司支付苏地 2009-B-96 地块 7.45 亿土地款所致。

- (6) 在建工程：报告期末较上年度期末降低 45.83%，主要系公司本期销控软件完工验收转入无形资产所致。
- (7) 应付职工薪酬：报告期末较上年度期末降低 69.13%，主要系报告期发放了上年度绩效奖金所致。
- (8) 应付利息：报告期末较上年度期末增长 73.58%，主要系本期计提公司债券一季度利息所致。
- (9) 专项储备：报告期末较上年度期末增长 83.36%，主要系昊源公司计提本季度安全费用所致。

(二) 利润表项目

单位：万元

项目	2010 年一季度	2009 年一季度	差额	变动幅度
营业收入	29,197.30	16,425.52	12,771.78	77.76%
营业成本	14,534.25	9,856.32	4,677.93	47.46%
财务费用	1,284.75	562.93	721.82	128.23%
资产减值损失	6.10	3.80	2.30	60.53%
投资收益	-24.28	5,442.74	-5,467.02	-
营业外支出	3.00	17.73	-14.73	-83.08%

- (1) 营业收入：报告期较上年同期增长 77.76%，主要系公司房产收入增加所致。
- (2) 营业成本：报告期较上年同期增长 47.46%，主要系结转房产销售收入增加后相应结转成本增加所致。
- (3) 财务费用：报告期较上年同期增长 128.23%，主要系计提公司债券利息所致。
- (4) 资产减值损失：报告期较上年同期增长 60.53%，主要系公司和宝山公司按比例计提坏账准备所致。
- (5) 投资收益：报告期较上年同期减少 5467.02 万元，主要系上期出售招商银行股票，而本期无该收益。
- (6) 营业外支出：报告期较上年同期降低 83.08%，主要系昊源公司上期处置部分固定资产亏损，而本期无该事项所致。

(三) 现金流量表项目

单位：万元

项目	2010 年一季度	2009 年一季度	差额	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	-73,723.59	19,555.77	-93,279.36	-
投资活动产生的现金流量净额	-275.55	1,439.11	-1,714.66	-
筹资活动产生的现金流量净额	-5,209.93	29,116.09	-34,326.02	-

- (1) 经营活动产生的现金流量净额减少 93279.36 万元，主要系报告期房款回笼资金减少以及公司支付苏地 2009-B-96 地块 50%土地款所致。
- (2) 投资活动产生的现金流量净额减少 1714.66 万元，主要系上年同期收到泰龙回购款和出售部分招商银行股票，而本期无该事项所致。
- (3) 筹资活动产生的现金流量净额减少 34326.02 万元：主要系上年同期取得了 4.6 亿的项目贷款，而本期未新增项目贷款所致。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、2010 年 1 月 23 日公司以 14.9 亿元竞得苏地 2009-B-96 号地块，2 月 24 日公司以货币方式出资人民币 3 亿元设立全资子公司苏州万业房地产发展有限公司，以该公司为主体实施项目开发。具体情况详见公司于 2010 年 1 月 26 日和 2 月 24 日在《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 发布的相关公告。苏州万业已于 2010 年 3 月 16 日完成工商注册登记，并获得营业执照，项目各项前期工作正在有序推进。

2、公司于 2009 年 9 月 17 日发行了 10 亿元人民币的公司债券，期限为 5 年，并于 2009 年 9 月 30 日起在上海证券交易所挂牌交易（证券代码 122023，证券简称“09 万业债”）。具体情况详见公

司分别于 2009 年 8 月 19 日、9 月 14 日、9 月 17 日、9 月 22 日和 9 月 29 日在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站 www. sse. com. cn 发布的相关公告。

2010 年 4 月 6 日新世纪资信评估投资服务有限公司出具了对本期公司债券的跟踪评级报告：发行主体信用等级为 AA，本期公司债券信用等级为 AA。该报告已于 4 月 8 日在上海证券交易所网站 www. sse. com. cn 发布。

2010 年 4 月 9 日华龙证券有限责任公司出具了 2009 年度对本期公司债券的受托管理事务报告。报告阐明，根据募集资金使用计划，公司于 2009 年度归还银行贷款共计 2.5 亿元；剩余资金扣除发行债券所产生的评估、律师费等中介费用后，主要用于支付苏州地块部分土地转让费。截止报告期末，本次发行公司债所募资金已全部使用完毕。

3、截止 2009 年末，公司对控股子公司担保余额累计为 2.3 亿元人民币。其中为安徽鸿翔房地产开发有限公司提供 6000 万元银行借款连带责任保证。鸿翔公司于 2010 年 3 月 29 日归还银行借款 500 万元，相应担保责任解除。至此，公司对控股子公司担保余额累计为 2.25 亿元人民币。

4、公司控股 70%子公司万业新鸿意地产有限公司（以下简称“万业新鸿意”）于 2008 年 12 月与南京市秦淮区商业网点房地产开发公司（以下简称“秦淮公司”）签订协议，共同出资设立南京吉庆房地产有限公司（以下简称“南京吉庆”），开发颜料坊西地块项目。根据约定 2010 年 3 月对南京吉庆进行增资，增资后其注册资本为 1 亿元，万业新鸿意累计出资 7400 万元，占有 74%股权，秦淮公司出资 2600 万元，占有 26%股权。截至本报告披露日，南京吉庆已办理完毕增资后的工商登记手续。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

公司于 2010 年 3 月 18 日召开第七届董事会第四次会议，审议通过公司 2009 年度利润分配预案：本年度将不进行现金红利分配，不送红股，也不进行资本公积金转增股本。该预案将提交 2009 年度股东大会审议。公司 06~08 年已累计现金分红 4.9 亿元，占前三年实现可分配利润的 56.28%，占前三年合并净利润的 51.9%，已经达到且高于监管部门的要求，较好地执行了公司章程中规定的现金分红政策。

上海万业企业股份有限公司

法定代表人：程光

2010 年 4 月 22 日

§ 4 附录

4.1

上海万业企业股份有限公司
2010 年 3 月 31 日合并及母公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资 产	2010 年 3 月 31 日 合并	2009 年 12 月 31 日 合并	2010 年 3 月 31 日 母公司	2009 年 12 月 31 日 母公司
流动资产				
货币资金	1,638,910,037.55	2,431,874,068.56	1,123,542,912.74	2,214,861,741.94
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	1,550,000.00	-	-	-
应收账款	4,400,599.30	9,942,705.82	2,372,063.33	1,789,649.76
预付款项	185,171,346.62	125,518,807.44	-	-
应收利息	-	-	25,530,863.34	17,247,078.34
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	938,112,732.23	181,299,040.88	1,155,418,850.00	316,613,550.00
存货	2,055,391,995.50	2,099,638,805.56	290,797,406.37	404,760,012.62
一年内到期的非流动资产	45,439,108.00	44,583,500.00	45,439,108.00	44,583,500.00
其他流动资产				
流动资产合计	4,868,975,819.20	4,892,856,928.26	2,643,101,203.78	2,999,855,532.66
非流动资产				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	68,247,285.66	68,490,097.51	1,466,054,457.31	1,165,968,081.20
投资性房地产	46,090,649.26	46,577,189.77	46,090,649.26	46,577,189.77
固定资产	107,772,833.18	110,378,169.07	2,510,921.81	2,780,011.78
在建工程	90,216.00	166,466.00	-	76,250.00
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	9,664.01	-	9,664.01	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	7,769,847.11	7,952,255.31	284,990.75	208,842.13
开发支出	-	-	-	-
商誉	77,123,463.71	77,123,463.71	-	-
长期待摊费用	1,562,148.22	1,918,169.01	608,244.30	709,618.35
递延所得税资产	53,110,431.49	54,573,289.66	18,967,391.90	24,829,740.99
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	361,776,538.64	367,179,100.04	1,534,526,319.34	1,241,149,734.22
资产总计	5,230,752,357.84	5,260,036,028.30	4,177,627,523.12	4,241,005,266.88

法定代表人: 程光

主管会计工作负责人: 尚志强

会计机构负责人: 邵伟宏

上海万业企业股份有限公司
2010 年 3 月 31 日合并及母公司资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位为人民币元）

负债及股东权益	2010年3月31日 合并	2009年12月31日 合并	2010年3月31日 母公司	2009年12月31日 母公司
流动负债				
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	125,448,125.04	171,439,610.08	2,001,105.77	2,162,898.13
预收款项	515,190,787.31	532,918,471.31	200,171,003.00	377,817,945.00
应付职工薪酬	3,422,498.26	11,088,588.86	419,840.88	5,848,426.25
应交税费	8,956,746.81	11,761,719.13	14,451,622.43	3,740,211.47
应付利息	42,097,261.00	24,252,031.00	39,576,427.37	21,576,427.37
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	19,795,095.72	22,019,104.36	9,158,503.57	9,156,114.07
一年内到期的非流动负债	91,200,000.00	130,000,000.00	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,006,110,514.14	1,103,479,524.74	465,778,503.02	620,302,022.29
非流动负债				
长期借款	463,335,000.00	468,335,000.00	38,335,000.00	38,335,000.00
应付债券	987,283,917.75	986,697,924.52	987,283,917.75	986,697,924.52
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	8,456,244.56	8,456,244.56	8,456,244.56	8,456,244.56
递延所得税负债	9,725,897.64	10,222,429.39	9,725,897.64	10,222,429.39
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,468,801,059.95	1,473,711,598.47	1,043,801,059.95	1,043,711,598.47
负债合计	2,474,911,574.09	2,577,191,123.21	1,509,579,562.97	1,664,013,620.76
股东权益				
股本	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00
资本公积	189,891,587.62	191,381,182.87	346,031,045.94	347,520,641.19
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	2,158,160.07	1,177,025.38		
盈余公积	746,365,872.07	746,365,872.07	746,365,872.07	746,365,872.07
未分配利润	944,214,883.12	868,159,745.77	769,492,294.14	676,946,384.86
外币报表折算差额	-52.84	408.74	-	-
归属于母公司股东权益合计	2,688,789,198.04	2,613,242,982.83	-	-
少数股东权益	67,051,585.71	69,601,922.26	-	-
股东权益合计	2,755,840,783.75	2,682,844,905.09	2,668,047,960.15	2,576,991,646.12
负债及股东权益总计	5,230,752,357.84	5,260,036,028.30	4,177,627,523.12	4,241,005,266.88

法定代表人：程光

主管会计工作负责人：尚志强

会计机构负责人：邵伟宏

上海万业企业股份有限公司
2010年一季度合并及母公司利润表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	2010年一季度 合并	2009年一季度 合并	2010年一季度 母公司	2009年一季度 母公司
一、营业收入	291,973,041.90	164,255,215.29	263,025,349.84	71,633,707.84
减: 营业成本	145,342,548.26	98,563,181.84	114,449,146.76	37,847,823.90
营业税金及附加	18,414,574.29	15,887,011.38	17,692,201.47	5,668,892.48
销售费用	6,363,683.51	7,943,455.04	353,097.64	362,563.13
管理费用	14,122,121.07	16,706,341.03	8,150,505.22	8,271,817.57
财务费用	12,847,523.90	5,629,253.05	12,446,634.71	2,714,446.80
资产减值损失	60,960.40	37,954.99	30,653.35	
加: 公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-242,811.85	54,427,379.00	8,281,961.11	64,204,749.80
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-242,811.85	22,986.70	-1,823.89	22,986.70
二、营业利润	94,578,818.62	73,915,396.96	118,185,071.80	80,972,913.76
加: 营业外收入	690,493.17	533,678.68	535,720.00	
减: 营业外支出	30,000.00	177,273.92	-	-
其中: 非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额	95,239,311.79	74,271,801.72	118,720,791.80	80,972,913.76
减: 所得税费用	21,775,391.60	18,066,294.15	26,174,882.52	16,217,263.51
四、净利润	73,463,920.19	56,205,507.57	92,545,909.28	64,755,650.25
归属于母公司股东的净利润	76,055,137.35	61,944,621.82		
少数股东损益	-2,591,217.16	-5,739,114.25		
五、每股收益(基于归属于母公司普通股股东合并净利润)				
基本每股收益	0.0943	0.0768		
稀释每股收益	0.0943	0.0768		
六、其他综合收益	-1,490,056.83	-18,869,672.28	-1,489,595.25	-18,869,543.58
七、综合收益总额	71,973,863.36	37,335,835.29	91,056,314.03	45,886,106.67
归属于母公司所有者的综合收益总额	74,565,080.52	43,074,949.54		
归属于少数股东的综合收益总额	-2,591,217.16	-5,739,114.25		

法定代表人: 程光

主管会计工作负责人: 尚志强

会计机构负责人: 邵伟宏

4.3

上海万业企业股份有限公司
2010 年一季度合并及母公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	2010 年一季度 合并	2009 年一季度 合并	2010 年一季度 母公司	2009 年一季度 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	279,278,063.69	436,261,977.20	85,301,060.92	83,402,480.52
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	90,699,177.04	12,459,388.31	86,370,601.54	7,580,565.35
经营活动现金流入小计	369,977,240.73	448,721,365.51	171,671,662.46	90,983,045.87
购买商品、接受劳务支付的现金	940,829,901.27	159,797,365.46	745,000,000.00	1,651,339.31
支付给职工以及为职工支付的现金	12,452,800.90	12,430,421.55	8,804,963.78	7,910,738.36
支付的各项税费	46,283,681.14	55,672,697.43	27,950,503.07	26,002,752.87
支付其他与经营活动有关的现金	107,646,751.13	25,263,156.54	86,371,320.43	6,089,178.74
经营活动现金流出小计	1,107,213,134.44	253,163,640.98	868,126,787.28	41,654,009.28
经营活动产生的现金流量净额	-737,235,893.71	195,557,724.53	-696,455,124.82	49,329,036.59
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	37,494,490.16	-	237,494,490.16
取得投资收益所收到的现金	-	59,552,956.49	-	59,552,956.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,750,601.39	-	33,666,090.92	46,952,874.99
投资活动现金流入小计	3,750,601.39	97,047,446.65	33,666,090.92	344,000,321.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,664,412.04	7,656,368.72	20,000.00	-
投资支付的现金	2,841,735.00	20,000,000.00	302,929,935.00	20,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	55,000,000.00	122,500,000.00	65,000,000.00
投资活动现金流出小计	6,506,147.04	82,656,368.72	425,449,935.00	85,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,755,545.65	14,391,077.93	-391,783,844.08	259,000,321.64
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	460,000,000.00	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	460,000,000.00	-	-
偿还债务支付的现金	43,800,000.00	147,538,664.07	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,299,260.30	21,300,390.11	3,079,860.30	3,843,875.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	52,099,260.30	168,839,054.18	3,079,860.30	3,843,875.00
筹资活动产生的现金流量净额	-52,099,260.30	291,160,945.82	-3,079,860.30	-3,843,875.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-451.55	128.70	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-792,091,151.21	501,109,876.98	-1,091,318,829.20	304,485,483.23
加：期初现金及现金等价物余额	2,426,643,135.42	653,539,154.71	2,214,861,741.94	482,445,859.24
六、期末现金及现金等价物余额	1,634,551,984.21	1,154,649,031.69	1,123,542,912.74	786,931,342.47

法定代表人：程光

主管会计工作负责人：尚志强

会计机构负责人：邵伟宏