

上海万业企业股份有限公司

600641

2011 年半年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 股本变动及股东情况	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况	5
五、 董事会报告	5
六、 重要事项	7
七、 财务会计报告（未经审计）	13
八、 备查文件目录	67

一、重要提示

(一) 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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 公司负责人董事长程光先生、主管会计工作负责人财务副总监邵伟宏先生及会计机构负责人（会计主管人员）财务部经理郭瑾女士声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(六) 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	上海万业企业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	万业企业
公司的法定英文名称	SHANGHAI WANYE ENTERPRISES CO., LTD
公司的法定英文名称缩写	SWEC
公司法定代表人	程光

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴云韶	范志燕
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

(三) 基本情况简介

注册地址	上海市浦东大道 720 号 9 楼
注册地址的邮政编码	200120
办公地址	上海市浦东大道 720 号 9 楼
办公地址的邮政编码	200120
公司国际互联网网址	http://www.600641.com.cn
电子信箱	wyqy@vip.sina.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《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	公司董事会办公室

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	万业企业	600641	中远发展

(六) 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

	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	6,696,326,659.57	6,618,224,595.33	1.18
所有者权益(或股东权益)	2,937,645,076.36	2,851,953,128.58	3.00
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.6440	3.5377	3.00
	报告期(1—6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业利润	101,527,575.34	168,436,421.96	-39.72
利润总额	106,156,483.28	173,193,755.07	-38.71
归属于上市公司股东的净利润	83,569,790.02	135,620,411.08	-38.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	80,039,765.41	131,919,613.79	-39.33
基本每股收益(元)	0.1037	0.1682	-38.35
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.0993	0.1636	-39.30
稀释每股收益(元)	0.1037	0.1682	-38.35
加权平均净资产收益率(%)	2.89	5.06	减少 2.17 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-318,726,289.84	-929,544,169.49	65.71
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.3954	-1.1531	65.71

2、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	说明
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	4,948,693.00	政府专项扶持
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-319,785.06	固定资产报废处置及违约赔偿款
所得税影响额	-1,107,740.05	-
少数股东权益影响额(税后)	8,856.72	-
合计	3,530,024.61	-

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					89,315 户	
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	报告期内 增减	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	境内非国有法人	50.54	407,469,756	0	0	质押 402,670,000
张春尧	境内自然人	0.28	2,226,600	0	0	未知
林长贵	境内自然人	0.15	1,200,000	200,000	0	未知
王国定	境内自然人	0.15	1,192,400	1,192,400	0	未知
上海静安招商服务有限公司	境内非国有法人	0.14	1,109,100	0	0	未知
孟庆祥	境内自然人	0.11	905,100	905,100	0	未知
袁丹曦	境内自然人	0.11	850,000	850,000	0	未知
肖亮雄	境内自然人	0.11	850,000	850,000	0	未知
吴敏杰	境内自然人	0.10	831,050	-331,900	0	未知
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.10	829,400	826,520	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的数量			股份种类及数量	
三林万业(上海)企业集团有限公司		407,469,756			人民币普通股	
张春尧		2,226,600			人民币普通股	
林长贵		1,200,000			人民币普通股	
王国定		1,192,400			人民币普通股	
上海静安招商服务有限公司		1,109,100			人民币普通股	
孟庆祥		905,100			人民币普通股	
袁丹曦		850,000			人民币普通股	
肖亮雄		850,000			人民币普通股	
吴敏杰		831,050			人民币普通股	
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		829,400			人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前 10 名股东中，三林万业(上海)企业集团有限公司为公司控股股东，与前 10 名其他股东之间不存在关联关系，也不存在《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。公司未知前 10 名中其他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。				

2、 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情况

(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

报告期内张峻先生因个人原因辞去公司监事及监事会主席职务，2011 年 3 月 16 日第七届监事会第八次会议，公司控股股东--三林万业（上海）企业集团有限公司提名丁典瑛先生为公司第七届监事会股东代表监事候选人。2011 年 4 月 7 日，2010 年度股东大会审议通过了《关于公司监事变动的议案》，选举丁典瑛先生为公司第七届监事会监事，任期同本届监事会。当日第七届监事会临时会议丁典瑛先生当选为公司第七届监事会主席。

五、 董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

作为“十二五”规划的开局之年，2011 年上半年中国经济总体运行良好，继续保持了平稳较快增长。随着部分刺激政策退出及欧债危机持续恶化，消费和出口出现下滑，经济增速开始放缓。与此同时，国内物价水平持续高涨，虽然货币政策持续收紧，但受政策滞后性以及生产成本上升等因素影响，短期内通胀压力依然巨大。

上半年，房地产调控继续深化。为巩固和扩大调控成果，中央与地方政府陆续出台了一系列政策：年初国务院出台“新国八条”；近 40 个城市推出限购政策；上海、重庆房产税试点正式展开；住房转让营业税调整；发改委出台《商品房销售明码标价规定》，严控房产商变相涨价；央行信贷逐步收紧。随着政策的持续和深化，调控效果已经逐步显现，房价过快上涨的势头已经得到初步遏制，一二线城市销量大多已出现放缓和下滑，大多数城市房价环比涨幅在持续收窄。

受房地产调控影响，公司上半年经营业绩同比下滑。报告期内，公司实现营业收入 5.27 亿元，同比减少 5.22%；实现归属于上市公司股东的净利润 8357 万元，同比减少 38.38%；扣除非经常性损益后，实现归属于上市公司股东的净利润 8004 万元，同比减少 39.33%。

房地产业务方面：报告期内，公司累计完成销售面积 2.39 万平方米，结转销售收入 3.96 亿元。随着限购及房产税等调控政策的出台，投资性购房被有效遏制，房地产市场逐步分化，一二线城市的需求量明显萎缩。由于公司项目主要集中于上海及二线省会城市，受限购政策影响更为明显。为此，公司调整了销售策略，全力以赴进行在售项目及一些尾盘的去化工作。报告期末，长沙万业巴厘岛项目一期已完成结构封顶，并于 7 月初实现预售；苏州万业湖墅金典项目一期于去年底动工，目前处于主体施工阶段，预计三季度可实现预售；宝山紫辰苑项目二期一季度已正式开工，目前正在进行主体结构施工，预计年内可进行预售。此外，公司下属全资子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司于今年 4 月 29 日竞得无锡编号为锡国土（经）2011-39 地块，新增土地面积 17 万平方米，为后续发展储备了项目资源。

煤炭业务方面：上半年完成营业收入 1.29 亿元，其中：煤炭销售 7965 万元，比上年同期增加 11.74%；煤炭贸易 4956 万元。共实现营业利润 2996 万元，其中：煤炭销售 2545 万元，比上年同期增加 13.36%；煤炭贸易 451 万元。

铁矿业务方面：公司受让控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司持有的新加坡春石有限公司和银利有限公司各 60% 股权，以及作为印尼塔里阿布岛铁矿项目新增投资主体事宜，报告期内已经获得国家发改委及上海市商务委员会的正式批复。报告期内，公司七届董事会临时会议根据项目可行性研究报告，

确定该项目后续建设总投入为人民币 10.09 亿元，公司与控股股东将根据各自持有股权比例出资，截至本报告披露日，该事项已获商务主管部门批准。塔岛项目的境外审批事项也在同步进行，工程招投标工作正在逐步展开。

下半年预计国内外形势将更为复杂，房地产调控仍将继续并常态化，房地产开发企业面临的经营环境将更为恶化，在信贷政策持续收紧、股权融资通道关闭的情况下，资金已经成为企业经营的重中之重。公司将立足长三角地区，对现有地产项目进行整合和梳理，加强产品设计和市场研究，积极推进项目开发和销售，力争多渠道实现资金的快速回笼。同时，及时跟进塔岛铁矿项目的报批工作，认真做好前期准备，积极为公司发展培育新的利润增长点。

附：

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

资产负债表中较年初发生重大变化的科目及原因

单位：万元

项 目	2011 年 6 月 30 日 合并	2010 年 12 月 31 日 合并	变动幅度	差异原因
应收票据	3,437.57	1,537.92	123.52%	昊源公司煤炭贸易收到银行承兑汇票增加。
应收账款	1,828.51	485.80	276.39%	主要系昊源公司煤炭贸易赊销款增加所致。
预付款项	58,815.85	25,917.76	126.93%	主要系预付无锡项目土地款所致。
应交税费	3,398.76	5,436.40	-37.48%	主要系本期预缴房产税金所致。
应付利息	6,166.59	2,614.00	135.91%	主要系计提了公司债券利息所致。
一年内到期的非流动负债	100,900.00	10,900.00	825.69%	主要系 8 亿元信托资金将于一年内到期所致。
长期借款	20,033.50	110,933.50	-81.94%	主要系 8 亿元信托资金将于一年内到期所致。
预计负债	4,559.79	2,080.25	119.19%	主要系预估宝山公司土地增值税所致。
其他非流动负债	6,342.00	3,171.00	100.00%	系收到两湾飞地和大公建地块动拆迁补偿款所致。
专项储备	730.43	557.56	31.01%	主要系昊源公司计提专项储备基金所致。

利润表中较上年同期发生重大变化的科目及原因

单位：万元

项 目	2011 年 1-6 月 合并	2010 年 1-6 月 合并	变动幅度	差异原因
营业税金及附加	5,809.84	4,217.72	37.75%	主要系计提土地增值税增加所致。
财务费用	1,346.25	3,786.98	-64.45%	主要系苏州项目利息资本化所致。
资产减值损失	-342.27	-650.65	47.40%	主要系本期较上年同期冲回计提坏账准备减少所致。

现金流量表中较上年同期发生重大变化的科目及原因

单位：万元

项 目	2011 年 1-6 月 合并	2010 年 1-6 月 合并	变动幅度	差异原因
经营活动产生的现金流量净额	-31,872.63	-92,954.42	65.71%	主要系上年同期支付苏州项目土地款而本期该类支出减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	630.46	-1,117.33	-	主要系本期无投资支出所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-5,420.58	-12,396.82	56.27%	主要系本期偿还债务支付的现金少于去年同期所致。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、 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	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产业	397,337,216.63	199,444,832.27	49.80	-17.63	-7.24	减少 5.62 个百分点
煤炭业	79,645,498.62	54,191,182.99	31.96	11.74	10.97	增加 0.47 个百分点
贸易业	49,563,082.53	45,055,424.15	9.09	-	-	-
服务业	277,212.80	1,586,899.52	-472.45	13.15	2,536.05	减少 547.88 个百分点
分产品						
房产销售	395,605,650.00	198,633,931.42	49.79	-17.62	-7.20	减少 5.64 个百分点
房产租赁	1,731,566.63	810,900.85	53.17	-19.43	-16.67	减少 1.55 个百分点
煤炭销售	79,645,498.62	54,191,182.99	31.96	11.74	10.97	增加 0.47 个百分点
煤炭贸易	49,563,082.53	45,055,424.15	9.09	-	-	-
物业服务	277,212.80	1,586,899.52	-472.45	13.15	2,536.05	减少 547.88 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海地区	369,449,840.43	-23.62
安徽地区	28,164,589.00	-
内蒙地区	129,208,581.15	81.27

(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

报告期内,公司无非募集资金投资项目。

六、 重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内,公司严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及中国证监会有关法律法规的要求,不断完善公司法人治理结构,健全内部控制体系,不断规范公司运作,提高公司治理水平。报告期内,公司共召开 4 次董事会,2 次监事会和 1 次股东大会,会议的通知、召开、表决符合法定程序;顺利完成了由于监事变动引起的重新选举和工作交接,确保了治理结构的完善。此外,根据新修订的《上海证券交易所上市公司董事会秘书管理办法》,公司制订了《董事会秘书工作制度》,进一步明确了董事会秘书的职责范围,规范了董事会秘书的选任、履职、培训和考核工作。在今后的工作中,公司将一如既往的严格按照法律法规的要求,继续深化治理活动,不断探索、创新公司治理体系,提升公司的治理水平,保障公司持续、健康、协调发展。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

公司 2010 年度股东大会审议通过了 2010 年度利润分配方案：2010 年度公司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。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

公司现金分红政策为：充分重视对投资者的合理投资回报，利润分配保持连续性和稳定性；可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。该政策已纳入《公司章程》第一百五十五条。

公司在 2010 年度加大了对房产及能矿业务的投入，考虑到目前政策环境下房地产开发企业严峻的融资形势，为保证项目的后续开发，2010 年度公司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。公司 08~10 年已累计分红 20154 万元，占最近三年实现可分配利润的 35.42%，已经达到监管部门的要求及公司章程的规定，执行了公司章程中规定的现金分红政策。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600036	招商银行	6,535,517.44	0.0158	36,340,122.00	809,419.00	439,598.25	可供出售金融资产	投资
合计		6,535,517.44	-	36,340,122.00	809,419.00	439,598.25		

(七) 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。

(八) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 与日常经营相关的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
上海汇豪木门制造有限公司	集团兄弟公司	购买商品	购买木门	市场价	-	18.67	28.79	-	-	-
上海汇丽涂料有限公司	集团兄弟公司	购买商品	购买涂料	市场价	-	46.18	71.21	-	-	-
合计				-	-	64.85	100.00	-	-	-

公司与关联方在业务上是房地产开发中的上下游企业，其间因购销而形成的日常经营性关联交易，互惠互利于交易双方，旨在降低项目成本、提高收益，保证开发项目的顺利进行。

对公司独立性不构成影响。

公司对关联方也不存在依赖性。

公司 2010 年度股东大会通过决议,授权董事会决定 2011 年度公司及控股子公司与汇丽集团及其子公司的日常经营性购销关联交易额度为人民币 2 亿元。报告期内实际发生额共计 64.85 万元。

2、 关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
三林万业（上海）企业集团有限公司	母公司	-	11,873.09	-	8,983.20
上海万业企业两湾置业发展有限公司	集团兄弟公司	-	9,370.94	-	1,891.20
合计		-	21,244.03	-	10,874.40
关联债权债务形成原因		1、公司于 2010 年 8 月 18 日与控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司签署了股权转让协议，收购其全资控股的新加坡银利有限公司、新加坡春石有限公司各 60%股权，收购价格为评估价值的六五折，合计人民币 59,365 万元。根据股权转让协议约定，公司于 2010 年向三林万业（上海）企业集团有限公司支付首付款 11,873.09 万元； 2、根据与政府相关部门签订的协议，两湾“飞地”地块土地款由关联方上海万业企业两湾置业发展有限公司统一支付，2010 年，公司按比例向上海万业企业两湾置业发展有限公司支付 9,370.94 万元； 3、为保证大公建及飞地项目的开发建设，公司同意与另外两位股东三林万业（上海）企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司根据出资比例向上海万企爱佳房地产开发有限公司提供 5 亿元的借款额度。2010 年，三林万业（上海）企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司共向上海万企爱佳房地产开发有限公司提供 10,874.40 万元借款。			

(九) 重大合同及其履行情况

1、 为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(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

本报告期公司无重大租赁事项。报告期内，公司向集团兄弟公司-上海国际航运大厦有限公司续租办公用房，按协议半年支付租金 296.79 万元。此项交易为日常关联交易，已经公司第七届董事会第四次会议审议通过。

2、 担保情况

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1.7
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	1.7
担保总额占公司净资产的比例(%)	5.96
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	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（D）	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	0

2009 年 10 月 21 日，公司与中国光大银行长沙分行于签署《保证合同》，为控股子公司湖南西沃建设发展有限公司 1.7 亿元银行借款提供连带责任保证。

3、 委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、 其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十) 承诺事项履行情况

1、 本报告期或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

本报告期内未改聘会计师事务所。

(十二) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人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。

(十三) 其他重大事项的说明

1、公司于 2011 年 1 月 3 日召开第七届董事会临时会议，审议通过对全资子公司苏州万业房地产发展有限公司增资人民币 3.3 亿元的议案，增资后其注册资本为 6.3 亿元。具体情况详见公司于 2011 年 1 月 5 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。报告期内，增资及工商登记手续已办理完毕。

2、公司于 2009 年 9 月 17 日发行了期限为 5 年、金额为 10 亿元人民币的公司债券，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。

2011 年 3 月 28 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：发行主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期公司债券信用等级为 AA。该报告已于 4 月 1 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 发布。2011 年 4 月 9 日华龙证券有限责任公司出具了 2010 年度关于本期公司债券的受托管理事务报告。本次募集资金已全部使用完毕，公司已按时支付了本期公司债券自 2009 年 9 月 17 日至 2010 年 9 月 16 日期间应付利息共计人民币 7,300 万元，未出现延迟支付本期公司债券到期利息的情况。

3、2011 年 4 月 29 日，公司下属全资子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司（以下简称“宝山公司”）以 6.682 亿元竞得编号为锡国土（经）2011-39 地块。2011 年 5 月 20 日，第七届董事会临时会议同意公司与宝山公司共同以货币方式出资设立无锡万业房地产发展有限公司，注册资本为 30000 万元人民币。其中，公司持有 49% 股权，宝山公司持有 51% 股权。具体详见公司于 2011 年 5 月 4 日和 5 月 20 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 刊登的相关公告。截至本报告披露日，无锡公司工商注册手续已经办理完毕。

4、公司受让三林万业（上海）企业集团有限公司持有的新加坡春石有限公司和银利有限公司各 60% 股权事宜已于报告期内获得国家发改委及上海市商务委员会批准。2011 年 5 月 20 日，根据塔岛铁矿项目可行性研究报告，公司第七届董事会临时会议确定该项目建设总投入为人民币 10.09 亿元（约合美元 14,847 万），公司与控股股东将根据各自持有股权比例出资，截至本报告披露日，该事项已获商务主管部门批准。具体情况详见公司分别于 2011 年 1 月 13 日、5 月 16 日、5 月 20 日及 8 月 20 日在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 发布的相关公告。

(十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
第七届董事会临时会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 1 月 5 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
对外投资进展情况公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 1 月 13 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
关于收到两湾项目动迁补偿款的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 2 月 18 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第七届董事会第八次会议决议公告暨 2010 年度股东大会通知的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 3 月 18 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第七届监事会第八次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 3 月 18 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
2011 年度日常经营性关联交易公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 3 月 18 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
2010 年度股东大会决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 4 月 8 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

第七届监事会临时会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 4 月 8 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第七届董事会第九次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 4 月 22 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
关于全资子公司竞得无锡 2011-39 地块的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 5 月 4 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
对外投资进展情况公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 5 月 16 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第七届董事会临时会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 5 月 20 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
股票交易异常情况公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 5 月 23 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
关于公司股份质押和解除的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 6 月 8 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

七、 财务会计报告（未经审计）

(一) 财务报表

上海万业企业股份有限公司

2011 年 6 月 30 日合并及公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2011 年 6 月 30 日 合并	2010 年 12 月 31 日 合并	2011 年 6 月 30 日 公司	2010 年 12 月 31 日 公司
流动资产					
货币资金	(六) 1	749,790,247.44	1,063,013,390.91	88,970,490.50	198,668,001.60
交易性金融资产		-	-	-	-
应收票据	(六) 2	34,375,685.83	15,379,200.00	-	-
应收账款	(六) 3/ (十三) 1	18,285,074.54	4,857,994.76	3,195,153.16	2,661,168.75
预付款项	(六) 5	588,158,509.43	259,177,627.92	215,083,447.06	212,440,340.00
应收利息		-	-	2,882,786.00	17,850,877.68
应收股利		-	-	-	-
其他应收款	(六) 4/ (十三) 2	210,409,918.34	286,940,523.65	1,698,950,842.34	1,777,094,309.34
存货	(六) 6	4,664,282,955.62	4,570,743,363.81	88,131,193.16	107,831,501.66
一年内到期的非流动资产		36,340,122.00	35,753,991.00	36,340,122.00	35,753,991.00
其他流动资产					
流动资产合计		6,301,642,513.20	6,235,866,092.05	2,133,554,034.22	2,352,300,190.03
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		-	-	800,000,000.00	800,000,000.00
长期股权投资	(六) 7-8/ (十三) 3	99,409,298.09	99,359,729.82	2,016,312,546.17	1,682,157,757.90
投资性房地产	(六) 9	43,657,946.71	44,631,027.73	43,657,946.71	44,631,027.73
固定资产	(六) 10	105,868,021.41	100,894,322.30	1,394,432.21	1,855,071.77
在建工程	(六) 11	943,816.00	943,816.00	-	-
工程物资		-	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
无形资产	(六) 12	6,559,903.31	7,124,463.34	177,646.46	225,440.84
开发支出		-	-	-	-
商誉	(六) 13	77,767,247.66	77,767,247.66	-	-
长期待摊费用	(六) 14	356,998.83	659,176.89	101,374.05	304,122.15
递延所得税资产	(六) 15	60,120,914.36	50,978,719.54	12,456,098.77	10,585,420.69
其他非流动资产		-	-	-	-
非流动资产合计		394,684,146.37	382,358,503.28	2,874,100,044.37	2,539,758,841.08
资产总计		6,696,326,659.57	6,618,224,595.33	5,007,654,078.59	4,892,059,031.11

法定代表人：程光

主管会计工作负责人：邵伟宏

会计机构负责人：郭瑾

上海万业企业股份有限公司
2011 年 6 月 30 日合并及公司资产负债表（续）
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2011 年 6 月 30 日 合并	2010 年 12 月 31 日 合并	2011 年 6 月 30 日 公司	2010 年 12 月 31 日 公司
流动负债					
短期借款	(六) 17	210,000,000.00	200,000,000.00	210,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据		-	-	-	-
应付账款	(六) 18	282,772,323.43	323,471,108.76	1,986,915.29	2,691,038.73
预收款项	(六) 19	245,200,974.09	279,982,786.27	41,834,626.05	6,722,856.00
应付职工薪酬	(六) 20	7,153,472.41	6,812,825.73	3,188,450.78	379,619.50
应交税费	(六) 21	33,987,603.51	54,364,006.54	5,779,147.09	10,535,746.50
应付利息	(六) 22	61,665,880.99	26,140,048.08	57,749,973.47	23,778,390.56
应付股利		-	-	-	-
其他应付款	(六) 23	349,891,842.65	353,667,556.59	23,851,361.54	23,786,155.26
一年内到期的非流动负债	(六) 25	1,009,000,000.00	109,000,000.00	809,000,000.00	9,000,000.00
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		2,199,672,097.08	1,353,438,331.97	1,153,390,474.22	276,893,806.55
非流动负债					
长期借款	(六) 26	200,335,000.00	1,109,335,000.00	20,335,000.00	829,335,000.00
应付债券	(六) 27	990,430,315.21	989,154,526.99	990,430,315.21	989,154,526.99
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
预计负债	(六) 24	45,597,920.49	20,802,458.51	8,456,244.56	8,456,244.56
递延所得税负债	(六) 15	7,451,151.14	7,304,618.39	7,451,151.14	7,304,618.39
其他非流动负债	(六) 28	63,420,000.00	31,710,000.00	63,420,000.00	31,710,000.00
非流动负债合计		1,307,234,386.84	2,158,306,603.89	1,090,092,710.91	1,865,960,389.94
负债合计		3,506,906,483.92	3,511,744,935.86	2,243,483,185.13	2,142,854,196.49
股东权益					
股本	(六) 29	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00
资本公积	(六) 31	183,067,348.12	182,627,749.87	339,206,806.44	338,767,208.19
减：库存股		-	-	-	-
专项储备	(六) 30	7,304,293.76	5,575,578.27	-	-
盈余公积	(六) 32	764,462,534.22	764,462,534.22	764,462,534.22	764,462,534.22
未分配利润	(六) 33	1,176,720,187.16	1,093,150,397.14	854,342,804.80	839,816,344.21
外币报表折算差额		-68,034.90	-21,878.92	-	-
归属于母公司股东权益合计		2,937,645,076.36	2,851,953,128.58		
少数股东权益		251,775,099.29	254,526,530.89	-	-
股东权益合计		3,189,420,175.65	3,106,479,659.47	2,764,170,893.46	2,749,204,834.62
负债及股东权益总计		6,696,326,659.57	6,618,224,595.33	5,007,654,078.59	4,892,059,031.11

法定代表人：程光

主管会计工作负责人：邵伟宏

会计机构负责人：郭瑾

上海万业企业股份有限公司
2011 年 1-6 月合并及公司利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2011 年 1-6 月 合并	2010 年 1-6 月 合并	2011 年 1-6 月 公司	2010 年 1-6 月 公司
一、营业收入	(六) 34/ (十三) 4	526,931,315.58	555,927,085.16	67,847,912.72	481,224,103.38
减：营业成本	(六) 34/ (十三) 4	300,278,338.93	264,982,622.86	39,751,165.21	214,822,577.71
营业税金及附加	(六) 35	58,098,447.42	42,177,152.67	4,620,070.57	32,327,202.96
销售费用	(六) 36	18,747,379.45	14,658,140.37	487,903.37	693,783.77
管理费用	(六) 37	39,098,908.67	34,382,810.95	19,203,099.35	19,972,500.52
财务费用	(六) 38	13,462,515.63	37,869,846.86	7,836,088.39	37,485,643.46
资产减值损失	(六) 40	-3,422,673.59	-6,506,479.36	26,617.37	-3,758,149.94
加：公允价值变动收益		-	-	-	-
投资收益	(六) 39/ (十三) 5	859,176.27	73,431.15	18,284,069.61	17,589,920.47
其中：对联营企业和 合营企业的投资收益		49,568.27	40,495.47	49,568.27	40,495.47
二、营业利润		101,527,575.34	168,436,421.96	14,207,038.07	197,270,465.37
加：营业外收入	(六) 41	4,986,312.76	4,796,737.12	4,948,693.00	4,568,720.00
减：营业外支出	(六) 42	357,404.82	39,404.01	-	9,404.01
其中：非流动资产处置 损失		-	9,404.01	-	9,404.01
三、利润总额		106,156,483.28	173,193,755.07	19,155,731.07	201,829,781.36
减：所得税费用	(六) 43	25,410,154.67	41,554,999.33	4,629,270.48	46,357,540.72
四、净利润		80,746,328.61	131,638,755.74	14,526,460.59	155,472,240.64
归属于母公司股东的 净利润		83,569,790.02	135,620,411.08		
少数股东损益		-2,823,461.41	-3,981,655.34	-	-
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		0.1037	0.1682		
稀释每股收益		0.1037	0.1682		
六、其他综合收益		393,442.27	-8,778,827.06	439,598.25	-8,774,366.25
七、综合收益总额		81,139,770.88	122,859,928.68	14,966,058.84	146,697,874.39
归属于母公司所有者 的综合收益总额		83,963,232.29	126,841,584.02		
归属于少数股东的综 合收益总额		-2,823,461.41	-3,981,655.34		

法定代表人：程光

主管会计工作负责人：邵伟宏

会计机构负责人：郭瑾

上海万业企业股份有限公司
2011 年 1-6 月合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2011 年 1-6 月 合并	2010 年 1-6 月 合并	2011 年 1-6 月 公司	2010 年 1-6 月 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		463,126,299.73	608,628,441.06	106,231,095.48	143,769,233.17
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(六) 46 (1)	425,178,289.07	96,626,925.78	38,232,243.78	91,557,591.54
经营活动现金流入小计		888,304,588.80	705,255,366.84	144,463,339.26	235,326,824.71
购买商品、接受劳务支付的现金		689,157,289.68	1,338,362,078.98	24,993,969.57	746,077,552.19
支付给职工以及为职工支付的现金		20,153,130.61	20,206,314.03	8,751,533.23	12,719,331.10
支付的各项税费		113,556,750.78	89,888,442.29	16,946,842.35	40,449,512.90
支付其他与经营活动有关的现金	(六) 46 (2)	384,163,707.57	186,342,701.03	8,780,791.14	91,789,221.34
经营活动现金流出小计		1,207,030,878.64	1,634,799,536.33	59,473,136.29	891,035,617.53
经营活动产生的现金流量净额		-318,726,289.84	-929,544,169.49	84,990,202.97	-655,708,792.82
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金		822,289.00	-	822,289.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		300.00	200,260.00	-	260.00
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	(六) 46 (3)	6,186,291.03	8,490,506.91	427,706,688.26	122,312,374.11
投资活动现金流入小计		7,008,880.03	8,690,766.91	428,528,977.26	122,312,634.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		704,314.64	5,522,347.75	69,478.64	78,604.71
投资支付的现金		-	14,341,735.00	334,105,220.00	341,429,935.00
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		-	-	282,500,000.00	122,500,000.00
投资活动现金流出小计		704,314.64	19,864,082.75	616,674,698.64	464,008,539.71
投资活动产生的现金流量净额		6,304,565.39	-11,173,315.84	-188,145,721.38	-341,695,905.60
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		-	23,500,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	23,500,000.00	-	-
取得借款收到的现金		170,000,000.00	150,000,000.00	160,000,000.00	150,000,000.00
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		170,000,000.00	173,500,000.00	160,000,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金		169,000,000.00	272,300,000.00	159,000,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		55,205,839.91	25,168,214.69	7,541,992.69	10,583,955.69
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		224,205,839.91	297,468,214.69	166,541,992.69	210,583,955.69
筹资活动产生的现金流量净额		-54,205,839.91	-123,968,214.69	-6,541,992.69	-60,583,955.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-46,334.53	-4,534.29	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-366,673,898.89	-1,064,690,234.31	-109,697,511.10	-1,057,988,654.11
加：期初现金及现金等价物余额		1,054,364,471.13	2,426,643,135.42	198,668,001.60	2,214,861,741.94
六、期末现金及现金等价物余额		687,690,572.24	1,361,952,901.11	88,970,490.50	1,156,873,087.83

法定代表人：程光

主管会计工作负责人：邵伟宏

会计机构负责人：郭瑾

上海万业企业股份有限公司
2011 年 1-6 月合并股东权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减库 存股	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	806,158,748.00	182,627,749.87		5,575,578.27	764,462,534.22		1,093,150,397.14	-21,878.92	254,526,530.89	3,106,479,659.47
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年初余额	806,158,748.00	182,627,749.87	-	5,575,578.27	764,462,534.22	-	1,093,150,397.14	-21,878.92	254,526,530.89	3,106,479,659.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	439,598.25	-	1,728,715.49	-	-	83,569,790.02	-46,155.98	-2,751,431.60	82,940,516.18
（一）净利润							83,569,790.02		-2,823,461.41	80,746,328.61
（二）其他综合收益		439,598.25						-46,155.98		393,442.27
上述（一）和（二）小计	-	439,598.25	-	-	-	-	83,569,790.02	-46,155.98	-2,823,461.41	81,139,770.88
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．所有者投入资本										-
2．股份支付计入所有者权益的金额										-
3．其他										-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．提取盈余公积										-
2．提取一般风险准备										-
3．对所有者（或股东）的分配										-
4．其他										-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）										-
2．盈余公积转增资本（或股本）										-
3．盈余公积弥补亏损										-
4．其他										-
（六）专项储备	-	-	-	1,728,715.49	-	-	-	-	72,029.81	1,800,745.30
1．本期提取				1,728,715.49					72,029.81	1,800,745.30
2．本期使用										-
（七）其他										-
四、本期期末余额	806,158,748.00	183,067,348.12	-	7,304,293.76	764,462,534.22	-	1,176,720,187.16	-68,034.90	251,775,099.29	3,189,420,175.65

法定代表人：程光

主管会计工作负责人：邵伟宏

会计机构负责人：郭瑾

上海万业企业股份有限公司

2011 年 1-6 月合并股东权益变动表（续）

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减库 存股	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	806,158,748.00	191,381,182.87		1,177,025.38	746,365,872.07		868,159,745.77	408.74	69,601,922.26	2,682,844,905.09
加：会计政策变更										
前期差错更正										-
其他										-
二、本年初余额	806,158,748.00	191,381,182.87	-	1,177,025.38	746,365,872.07	-	868,159,745.77	408.74	69,601,922.26	2,682,844,905.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-8,774,366.25	-	2,720,348.64	-	-	135,620,411.08	-4,460.81	44,476,269.69	174,038,202.35
（一）净利润							135,620,411.08		-3,981,655.34	131,638,755.74
（二）其他综合收益		-8,774,366.25						-4,460.81		-8,778,827.06
上述（一）和（二）小计	-	-8,774,366.25	-	-	-	-	135,620,411.08	-4,460.81	-3,981,655.34	122,859,928.68
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	48,344,577.17	48,344,577.17
1. 所有者投入资本									48,344,577.17	48,344,577.17
2 股份支付计入所有者权益的金额										-
3. 其他										-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积										-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者（或股东）的分配										-
4. 其他										-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）										-
2. 盈余公积转增资本（或股本）										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他										-
（六）专项储备	-	-	-	2,720,348.64	-	-	-	-	113,347.86	2,833,696.50
1. 本期提取				2,720,348.64					113,347.86	2,833,696.50
2. 本期使用										-
（七）其他										-
四、本期期末余额	806,158,748.00	182,606,816.62	-	3,897,374.02	746,365,872.07	-	1,003,780,156.85	-4,052.07	114,078,191.95	2,856,883,107.44

法定代表人：程光

主管会计工作负责人：邵伟宏

会计机构负责人：郭瑾

上海万业企业股份有限公司
2011 年 1-6 月公司股东权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	806,158,748.00	338,767,208.19		-	764,462,534.22		839,816,344.21	2,749,204,834.62
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	806,158,748.00	338,767,208.19	-	-	764,462,534.22	-	839,816,344.21	2,749,204,834.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	439,598.25	-	-	-	-	14,526,460.59	14,966,058.84
（一）净利润							14,526,460.59	14,526,460.59
（二）其他综合收益		439,598.25						439,598.25
上述（一）和（二）小计	-	439,598.25	-	-	-	-	14,526,460.59	14,966,058.84
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1．所有者投入资本								-
2．股份支付计入所有者权益的金额								-
3．其他								-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1．提取盈余公积								-
2.提取一般风险准备								-
3．对所有者（或股东）的分配								-
4．其他								-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）								-
2．盈余公积转增资本（或股本）								-
3．盈余公积弥补亏损								-
4．其他								-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取								-
2．本期使用								-
（七）其他								-
四、本期期末余额	806,158,748.00	339,206,806.44	-	-	764,462,534.22	-	854,342,804.80	2,764,170,893.46

法定代表人：程光

主管会计工作负责人：邵伟宏

会计机构负责人：郭瑾

上海万业企业股份有限公司
2011 年 1-6 月公司股东权益变动表（续）
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	806,158,748.00	347,520,641.19			746,365,872.07		676,946,384.86	2,576,991,646.12
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	806,158,748.00	347,520,641.19	-	-	746,365,872.07	-	676,946,384.86	2,576,991,646.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-8,774,366.25	-	-	-	-	155,472,240.64	146,697,874.39
（一）净利润							155,472,240.64	155,472,240.64
（二）其他综合收益		-8,774,366.25						-8,774,366.25
上述（一）和（二）小计	-	-8,774,366.25	-	-	-	-	155,472,240.64	146,697,874.39
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本								-
2. 股份支付计入所有者权益的金额								-
3. 其他								-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积								-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对所有者（或股东）的分配								-
4. 其他								-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）								-
2. 盈余公积转增资本（或股本）								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他								-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取								-
2. 本期使用								-
（七）其他								-
四、本期期末余额	806,158,748.00	338,746,274.94	-	-	746,365,872.07	-	832,418,625.50	2,723,689,520.51

法定代表人：程光

主管会计工作负责人：邵伟宏

会计机构负责人：郭瑾

(二) 公司概况

上海万业企业股份有限公司（以下简称“本公司”，原名先后为上海众城实业股份有限公司和中远发展股份有限公司）1991年10月28日经上海市人民政府办公厅沪府办（1991）105号文批准成立，于1991年10月28日取得由上海市工商行政管理局颁发的3100001000609号《企业法人营业执照》。本公司初始发行7,416万股A股，于1993年4月7日在上海证券交易所上市交易；于2002年2月增发新股8,000万股A股，其中：网上发行新股（78,598,034股）于2002年3月1日上市交易，网下机构投资者配售股份（1,401,966股）于2002年6月3日上市交易；增发后，本公司股本为447,865,971股，注册资本为447,865,971.00元。

2005年本公司控股股东的股东由原中国远洋运输（集团）总公司变更为 Success Medal International Limited。该公司于2006年7月7日获中国证券监督管理委员会证监公司字[2006]131号批复同意豁免其因协议转让而控制25,150.371万股本公司股票（占总股本的56.16%）应履行的要约收购义务。2006年7月14日本公司更为现名，注册地址变更为上海市浦东大道720号9层，法定代表人为程光先生。

2006年7月26日本公司股权分置改革方案实施完成，非流通股股东采取“送股加折价转让资产”的组合方式向流通股股东执行对价安排。非流通股股东按每10股流通股获付1.5股的比例向全体流通股股东送股，其中，三林万业（上海）企业集团有限公司向全体流通股股东支付25,131,623股的对价股份，上海国际信托投资有限公司向全体流通股股东支付1,728,313股的对价股份；同时本公司控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司以75%的折让价格将其持有的上海万业企业宝山新城建设开发有限公司90%股权转让给本公司。执行对价后本公司总股本不变仍为447,865,971股。

2009年5月22日经本公司股东大会决议及修改后章程的规定，按每10股转增8股的比例，以资本公积中的股本溢价向全体股东转增股份总额358,292,777.00股，每股面值1元，计增加股本358,292,777.00元，转增后的注册资本为人民币806,158,748.00元，《企业法人营业执照》注册号变更为310000000007622。截止上年末本公司股票在上海证券交易所上市并已实现全流通。

本公司经营范围为实业投资、资产经营、房地产开发经营、国内贸易（除专项规定外）、钢材、木材、建筑材料、建筑五金。

(三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、 财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、 遵循企业会计准则的声明：

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、 会计期间：

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4、 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也计入企业合并成本。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

6、 合并财务报表的编制方法：

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

从取得子公司实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。公司间所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司净利润中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东损益在合并利润表中净利润项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，且其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

7、 现金及现金等价物的确定标准：

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

8、 外币业务和外币报表折算：

（1）外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，其他直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

（2）外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算

差额，在股东权益中以单独项目列示。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

9、金融工具：

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

（2）金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

（3）金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

（4）金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(5) 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(6) 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(7) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

10、 应收款项：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额大于 100 万元。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄组合	对于单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未减值的金额重大的应收款项（除应收子公司款项和确信可收回款项外）一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。
确信可以收回组合	将应收款项中账龄短且期后即将收回的款项划分为一组。
合并范围内子公司组合	将合并范围内母公司及各子公司间的应收款项划分为一组。
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
确信可以收回组合	其他方法
合并范围内子公司组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	50%	50%
3 年以上	100%	100%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
确信可以收回组合	确信可以收回的款项，不计提坏账准备。
合并范围内子公司组合	母公司及各子公司间款项确信可以收回，不计提坏账准备。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，确认相应的坏账准备。
坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

11、 存货：

(1) 存货的分类

1) 本公司下属的房地产开发类公司存货主要包括开发成本、开发产品及低值易耗品；下属的煤炭开采及销售类公司存货主要包括原材料、产成品及低值易耗品。

2) 开发用土地：本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权计入开发成本。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的直接计入开发成本；需在各地块间分摊的费用，按受益面积分摊计入。

3) 开发成本：本公司开发成本包括开发前期费用、取得土地使用权的相关成本、建安成本及其他各项与产品开发相关的直接和间接费用；开发成本按实际成本计价。

4) 开发产品：本公司于竣工验收时，按概预算成本结转开发产品，待整个项目完工后按实际结算成本进行调整。

5) 为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用：本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，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后发生的利息等借款费用，计入财务费用。

6) 公共配套设施费用：不能有偿转让的公共配套设施按受益比例确定分配标准计入开发成本，能有偿转让的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集所发生的成本。

7) 维修基金：按照国家有关规定提取维修基金，计入相关的房产项目成本，并缴纳至国家指定的维修基金账户。

8) 产品售后维修基金：房地产开发类公司对当年销售已满施工质保期的存量房，估计发生的维修费计提产品售后维修基金，计入销售费用，质保期满未用完的维修基金于项目公司清算时转至清算损益。

(2) 发出存货的计价方法

对于房地产开发类公司的存货购建时按实际成本入账，采用个别计价法确定发出存货的成本。对于煤炭开采及销售类公司的存货按实际成本入账，发出时以加权平均法计价；产成品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末本公司对存货按成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的可变现净值低于成本的差额，分

项计提存货跌价准备，并计入当期损益。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

一次摊销法

低值易耗品在领用时按一次摊销法摊销。

12、 长期股权投资：

(1) 投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

1) 以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3) 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

4) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

(5) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，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，其差额包含在初始投资成本中；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额且经复核两者差额仍存在时，该差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间的交易产生的未实现损益在本公司拥有被投资单位的权益范围内予以抵销，惟该交易所转让的资产发生减值的，则相应的未实现损益不予抵销。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资

单位施加重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其账面价值高于按照类似投资当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，确认该项投资存在减值。采用权益法核算的联营企业和合营企业以及采用成本法核算的子公司的长期股权投资，当长期股权投资的账面价值高于可收回金额时，确认该项投资存在减值。长期股权投资存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

13、投资性房地产：

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
建筑物	20、67	5.00%	4.75、1.42

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧（摊销）方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

14、固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-20	5.00	4.75-9.50
机器设备	10	5.00	9.50
电子设备	5	5.00	19.00
运输设备	5	5.00	19.00
构筑物及其他辅助设施	10		10.00

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于固定资产账面价值时，确认固定资产存在减值迹象。固定资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回

金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

15、 在建工程：

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16、 借款费用：

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态的房地产开发产品和固定资产购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

经第六届董事会第九次会议及 2008 年第一次临时股东大会决议通过，并于 2009 年 8 月 17 日经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]790 号文核准，本公司于 2009 年 9 月 17 日发行了“09 万业债”，面值人民币 100.00 元，发行数量 1,000 万张，总额为人民币 1,000,000,000.00 元。采取平价发行，债券期限为 5 年，债券票面年利率为 7.30%，在债券存续期内固定不变，采取单利按年计息不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。扣除承销费用人民币 13,000,000.00 元及托管费用人民币 1,000,000.00 元后，实际收到募集资金为人民币 986,000,000.00 元。本公司对上述应付债券采用实际利率计算利息费用，经下述公式计算实际利率为 7.6474%。

$$986,000,000.00 = 73,000,000.00 (P/A, i, 5) + 1,000,000,000.00 (P/S, i, 5)$$

17、 无形资产：

本公司无形资产包括采矿权和软件使用权等，以实际成本计量。

采矿权采用直线法按 10 年进行摊销。

软件使用权采用直线法按 5 年进行摊销。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

18、 长期待摊费用：

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在

一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

19、 预计负债：

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

20、 收入：

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

（1）销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

（2）提供劳务

本公司提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

（3）房地产收入的确认原则及方法：

1) 转让土地使用权、销售房产：在工程已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，双方办妥房屋交接手续，房地产相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

2) 出租物业：以订立租赁合同，按合同受益期以及与交易相关的经济利益能够流入企业时确认营业收入的实现。

（4）本公司让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

21、 政府补助：

政府补助，是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用

或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

22、 递延所得税资产/递延所得税负债：

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

23、 经营租赁、融资租赁：

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

（1）经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入当期损益。

（2）融资租赁

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

24、 主要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更：无

（2）会计估计变更：无

25、 前期会计差错更正

（1）追溯重述法：无

（2）未来适用法：无

26、 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层除了作出会计估计外，还作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

（1）经营租赁 - 本公司作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，本公司保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

（2）商誉减值：公司投资资源类的对价一般包括收购或购并该类公司股权所对应的可辨认净资产价值及其溢价（商誉），该些资产价值随相应资源储量的减少而贬损，公司仅于每一报告年末按附注 3.20 所述资产组定义，估算其未来可流入现金净现值，并据此比对相应资产的账面余额，若前者低于后者，则将此差额按先商誉后长期股权投资的顺序计提资产减值准备。上述现金流量净现值的估算涉及相应资源储量、产量、销量、质量、单价、单耗、成本、费用、贴现率等诸多变量因素，其中任一变量的假设或估计的不确

定性都可能对商誉减值准备及本年利润产生影响。本年煤炭价格虽然有所上涨及可采储量有所上升但出于谨慎性考虑公司未对上述参数进行重大调整，且贴现率仍旧采用 10%，经测算对该商誉本年毋须增加计提减值准备。

(3) 递延所得税资产中子公司可弥补亏损事项所述系基于该些相应子公司的管理层假设所开发商品房在未来 4 年内完工并得以出售。这些假设的不确定性将直接影响本年已确认的相应递延所得税资产和本年利润。

(四) 税项：

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值额（应纳税额按应税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	17%
营业税	应税营业额	5%
城市维护建设税	应纳增值税和营业税	5%、7%
企业所得税	应税所得额	24%、25%
教育费附加	应纳增值税和营业税	3%
地方教育费附加	应纳增值税和营业税	2%
资源税	销售吨数	电煤 3.2 元/吨、焦煤 8.0 元/吨
土地增值税	先按应税收入预交 1%-3.5%，待项目清算时按核定增值额	按增值额对应各级税率

2、 税收优惠及批文

根据国发（2007）39 号《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》的通知，母公司属于原享受低税率 15%的企业，在新税法实施后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行。本公司的子公司俱适用 25%所得税税率。

(五)企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海万企爱佳房地产开发有限公司	控股子公司	上海市	房地产开发	30,000.00	房地产开发	16,200.00	-	54.00	54.00	是	13,788.85	-	-
苏州万业房地产业发展有限公司	控股子公司	苏州市	房地产开发	63,000.00	房地产开发	63,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-
万业新鸿意地产有限公司	控股子公司	合肥市	房地产开发	10,000.00	房地产开发(三级)	7,000.00	-	70.00	70.00	是	2,860.10	-	-
上海万业企业爱佳物业服务有限公司	控股子公司	上海市	物业管理	300.00	物业管理	300.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-
长沙万业企业爱佳物业服务有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙市	物业管理	50.00	物业管理	50.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-
新业资源(新加坡)有限公司	控股子公司	新加坡	矿产勘察、开采	990.00 万美元	矿产勘察、开采	10.00 万美元	-	100.00	100.00	是	-	-	-
新业资源(香港)有限公司	控股子公司	香港	进出口贸易	500.00 万港元	进出口贸易	500.00 万港元	-	100.00	100.00	是	-	-	-

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	控股子公司	上海市	房地产开发	48,500.00	房地产开发	57,376.72	-	100.00	100.00	是	-	-	-

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司	控股子公司	乌海市	煤炭开采、销售	20,000.00	煤炭开采销售及洗选	32,167.00	-	96.00	96.00	是	543.46	-	-
湖南西沃建设发展有限公司	控股子公司	长沙市	房地产开发	24,000.00	房地产开发	19,200.00	-	80.00	80.00	是	4,271.46	-	-
安徽鸿翔房地产开发有限责任公司	控股子公司的控股子公司	合肥市	房地产开发	10,000.00	房地产开发(三级)	7,000.00	-	70.00	100.00	是	-	-	-
南京吉庆房地产有限公司	控股子公司的控股子公司	南京市	房地产开发	15,000.00	房地产开发	7,770.00	-	51.80	74.00	是	3,713.64	-	-

(六) 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	-	-	199,179.58	-	-	91,331.55
人民币	-	-	199,179.58	-	-	91,331.55
银行存款：	-	-	747,701,072.21	-	-	1,062,232,917.15
人民币	-	-	742,946,752.24	-	-	1,061,528,243.62
美元	89,961.00	6.47	582,191.60	89,961.00	6.62	595,784.71
新加坡元	7,139.00	5.01	35,743.30	8,681.50	5.15	44,725.08
港元	4,973,888.40	0.83	4,136,385.07	75,404.25	0.85	64,163.74
其他货币资金：	-	-	1,889,995.65	-	-	689,142.21
人民币	-	-	1,889,995.65	-	-	689,142.21
合计	-		749,790,247.44	-	-	1,063,013,390.91

其他原因造成所有权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项 目	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
客户贷款购房保证金	1,220,151.58	8,017,834.90
煤矿恢复地貌保证金	631,084.88	631,084.88
房地产开发项目货币资本金	60,248,438.74	-
合 计	62,099,675.20	8,648,919.78

2、 应收票据：

(1) 应收票据分类

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	34,375,685.83	15,379,200.00
合计	34,375,685.83	15,379,200.00

3、 应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄组合	19,733,122.86	100.00	1,448,048.32	7.34	5,599,354.69	100.00	741,359.93	13.24
组合小计	19,733,122.86	100.00	1,448,048.32	7.34	5,599,354.69	100.00	741,359.93	13.24
合计	19,733,122.86		1,448,048.32		5,599,354.69		741,359.93	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	18,708,194.55	94.81	935,409.73	4,574,426.38	81.70	228,721.34
1 年以内小计	18,708,194.55	94.81	935,409.73	4,574,426.38	81.70	228,721.34
2 至 3 年	1,024,928.31	5.19	512,638.59	1,024,928.31	18.30	512,638.59
合计	19,733,122.86	100.00	1,448,048.32	5,599,354.69	100.00	741,359.93

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
首钢总公司	非关联方	8,838,464.06	1 年以内	44.79
阳谷祥光铜业有限公司	非关联方	3,463,566.32	1 年以内	17.55
上海中远物业管理发展有限公司	非关联方	2,306,738.60	1 年以内	11.69
河北钢铁集团燕山钢铁有限公司	非关联方	1,929,096.60	1 年以内	9.78
神华新街能源有限责任公司土右分公司	非关联方	1,824,273.42	1 年以内	9.24
合计		18,362,139.00		93.05

4、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	53,500,000.00	24.71	4,908,117.50	9.17	53,500,000.00	18.01	4,908,117.50	9.17
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	12,970,633.62	5.99	1,152,597.78	8.89	93,630,600.91	31.51	5,281,959.76	5.64
确信可以收回组合	150,000,000.00	69.29	-	-	150,000,000.00	50.48	-	-
组合小计	162,970,633.62	75.28	1,152,597.78	0.71	243,630,600.91	81.99	5,281,959.76	2.17
合计	216,470,633.62		6,060,715.28		297,130,600.91		10,190,077.26	

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
湖南省望城县财政局暂借款	53,500,000.00	4,908,117.50	9.17	按政策计提
合计	53,500,000.00	4,908,117.50	-	-

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	6,489,399.76	50.03	355,383.99	86,818,068.27	92.72	4,335,043.41
1 年以内小计	6,489,399.76	50.03	355,383.99	86,818,068.27	92.72	4,335,043.41
1 至 2 年	4,476,182.36	34.51	411,462.29	4,569,971.14	4.88	442,409.85
2 至 3 年	1,948,000.00	15.02	328,700.00	2,185,510.00	2.33	447,455.00
3 年以上	57,051.50	0.44	57,051.50	57,051.50	0.07	57,051.50
合计	12,970,633.62	100.00	1,152,597.78	93,630,600.91	100.00	5,281,959.76

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
确信可以收回组合	150,000,000.00	-
合计	150,000,000.00	

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 金额较大的其他其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	性质和内容
上海市宝山区杨行镇人民政府	150,000,000.00	暂借款
湖南省望城县财政局	53,500,000.00	暂借款
国都建设(集团)公司湖南分公司	3,200,000.00	保证金
鄂旗煤炭安检站	1,000,000.00	押金
合 计	207,700,000.00	

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
上海市宝山区杨行镇人民政府	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	23.10
上海市宝山区杨行镇人民政府	非关联方	100,000,000.00	1-2 年	46.20
湖南省望城县财政局	非关联方	53,500,000.00	1-2 年	24.71
国都建设(集团)公司湖南分公司	非关联方	300,000.00	1 年以内	0.14

国都建设(集团)公司湖南分公司	非关联方	2,900,000.00	1-2 年	1.34
鄂旗煤炭安检站	非关联方	1,000,000.00	2 至 3 年	0.46
上海西城区建设开发有限公司	非关联方	505,741.00	2 至 3 年	0.23
合计		208,205,741.00		96.18

5、预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	574,182,043.33	97.62	245,201,161.82	94.61
1 至 2 年	13,837,442.10	2.35	13,837,442.10	5.34
2 至 3 年	139,024.00	0.03	139,024.00	0.05
合计	588,158,509.43		259,177,627.92	

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
无锡市国土资源交易中心	非关联方	334,360,256.00	1 年以内	预付项目土地款
三林万业（上海）企业集团有限公司	控股股东	118,730,900.00	1 年以内	预付股权转让款
上海万业企业两湾置业发展有限公司	关联方	93,709,440.00	1 年以内	预付项目土地款
湖南省望城县丁字镇人民政府	非关联方	9,000,000.00	1 年以内	预付项目土地款
湖南省望城县丁字镇人民政府	非关联方	12,500,000.00	1 至 2 年	预付项目土地款
包头市奥东煤炭运销有限公司	非关联方	4,967,023.00	1 年以内	预付采购款
合计		573,267,619.00		

(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
三林万业（上海）企业集团有限公司	118,730,900.00	-	118,730,900.00	-
合计	118,730,900.00		118,730,900.00	

(4) 预付款项的说明：

报告期末较年初增加 32,898.09 万元，增加比例为 126.93%，主要系预付无锡项目土地款所致。

6、存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	6,338,268.28	-	6,338,268.28	4,566,090.38	-	4,566,090.38
在产品	15,848,485.00	-	15,848,485.00	22,229,082.90	-	22,229,082.90
库存商品	10,947,569.74	-	10,947,569.74	1,674,575.93	-	1,674,575.93
开发成本	3,845,642,707.56	-	3,845,642,707.56	3,568,853,971.14	-	3,568,853,971.14
开发产品	778,151,271.15	-	778,151,271.15	967,760,055.03	-	967,760,055.03
产成品	7,298,495.43	-	7,298,495.43	5,582,050.97	-	5,582,050.97
低值易耗品	56,158.46	-	56,158.46	77,537.46	-	77,537.46
合计	4,664,282,955.62	-	4,664,282,955.62	4,570,743,363.81	-	4,570,743,363.81

1) 子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司已将上述开发成本中海尚明城紫辰苑的土地使用权（土地面积为 196,828.00 平方米，土地权证号为沪房地宝字（2008）第 035445 号）作为 200,000,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

2) 子公司湖南西沃建设发展有限公司已将上述开发成本中万业巴厘岛的土地使用权及其地上建筑物（土地面积为 579,825.80 平方米，土地权证号为望变更国用（2008）第 567 号和望变更国用（2008）第 568 号）作为 170,000,000.00 元长期借款的抵押物。

3) 子公司苏州万业房地产发展有限公司已将上述开发成本中万业湖墅金典的土地使用权（土地面积为 146,666.70 平方米，土地权证号为吴国用（2010）第 06101182 号、吴国用（2010）第 06101183 号和吴国用（2010）第 06101184 号）作为 10,000,000.00 元长期借款的抵押物。

4) 上述中远两湾城项目大产证因初始立项名为三林万业（上海）企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司及本公司三家共有，而权利实际归属于本公司，该权利业经两湾一宅投资管理委员会于 2007 年 4 月 26 日《关于两湾项目分配及后期管理的决议》鉴证确定，国浩律师集团（上海）事务所对该决议出具了法律意见书。

5) 计入开发成本的借款费用资本化金额

单位：元 币种：人民币

项 目	年初数	本年增加	本年转入开发产品	其他减少	期末数
海尚明城紫辰苑	58,228,658.31	42,017,972.22	-	-	100,246,630.53
万业巴厘岛	12,878,157.52	6,877,694.65	-	-	19,755,852.17
万业湖墅金典	11,350,607.00	29,200,000.00	-	-	40,550,607.00
合 计	82,457,422.83	78,095,666.87	-	-	160,553,089.70

确定本期资本化金额的资本化率为：7.45%

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 160,553,089.70 元。

7、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：万元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
上海中远龙东置业发展有限公司	50.00	50.00	1,480.86	19.12	1,461.74	26.71	9.91
二、联营企业							

8、长期股权投资：

(1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海汇丽集团有限公司	63,000,000.00	63,000,000.00	-	63,000,000.00	31,500,000.00	14.00	14.00	无
西甘铁路有限责任公司	60,000,000.00	60,000,000.00	-	60,000,000.00	-	5.00	5.00	无
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	600,600.00	600,600.00	-	600,600.00	-	0.90	0.90	无

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海中远龙东置业发展有限公司	5,000,000.00	7,259,129.82	49,568.27	7,308,698.09	-	-	50.00	50.00	无

9、投资性房地产：

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	54,151,440.15	-	-	54,151,440.15
1.房屋、建筑物	54,151,440.15	-	-	54,151,440.15
2.土地使用权	-	-	-	-

二、累计折旧和累计摊销合计	8,730,129.12	973,081.02	-	9,703,210.14
1.房屋、建筑物	8,730,129.12	973,081.02	-	9,703,210.14
2.土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值合计	45,421,311.03	-973,081.02	-	44,448,230.01
1.房屋、建筑物	45,421,311.03	-973,081.02	-	44,448,230.01
2.土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	790,283.30	-	-	790,283.30
1.房屋、建筑物	790,283.30	-	-	790,283.30
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	44,631,027.73	-973,081.02	-	43,657,946.71
1.房屋、建筑物	44,631,027.73	-973,081.02	-	43,657,946.71
2.土地使用权	-	-	-	-

本期折旧和摊销额：973,081.02 元。

10、 固定资产：

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	143,782,056.09	11,979,450.05		56,160.07	155,705,346.07
其中：房屋及建筑物	32,357,699.91	475,960.00		-	32,833,659.91
机器设备	66,979,408.67	10,211,312.41		2,564.10	77,188,156.98
运输工具	6,288,746.62	770,312.00		-	7,059,058.62
构筑物及辅助物	28,663,353.03	36,580.00		-	28,699,933.03
办公及电子设备	9,492,847.86	485,285.64		53,595.97	9,924,537.53
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	38,457,809.19	7,001,855.33		52,264.46	45,407,400.06
其中：房屋及建筑物	6,563,209.92	739,003.65		-	7,302,213.57
机器设备	15,350,273.22	4,674,136.98		40.51	20,024,369.69
运输工具	2,987,661.49	652,321.58		-	3,639,983.07
构筑物及辅助物	8,574,723.48	332,336.91		-	8,907,060.39
办公及电子设备	4,981,941.08	604,056.21		52,223.95	5,533,773.34
三、固定资产账面净值合计	105,324,246.90	-		-	110,297,946.01
其中：房屋及建筑物	25,794,489.99	-		-	25,531,446.34
机器设备	51,629,135.45	-		-	57,163,787.29
运输工具	3,301,085.13	-		-	3,419,075.55
构筑物及辅助物	20,088,629.55	-		-	19,792,872.64
办公及电子设备	4,510,906.78	-		-	4,390,764.19
四、减值准备合计	4,429,924.60	-		-	4,429,924.60
其中：房屋及建筑物	-	-		-	-
机器设备	4,411,241.25	-		-	4,411,241.25
运输工具	-	-		-	-
构筑物及辅助物	-	-		-	-

办公及电子设备	18,683.35	-	-	18,683.35
五、固定资产账面价值合计	100,894,322.30	-	-	105,868,021.41
其中：房屋及建筑物	25,794,489.99	-	-	25,531,446.34
机器设备	47,217,894.20	-	-	52,752,546.04
运输工具	3,301,085.13	-	-	3,419,075.55
构筑物及辅助物	20,088,629.55	-	-	19,792,872.64
办公及电子设备	4,492,223.43	-	-	4,372,080.84

本期折旧额：7,001,855.33 元。

11、 在建工程：

(1) 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	943,816.00	-	943,816.00	943,816.00	-	943,816.00

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初数	工程投入占预算比例（%）	工程进度	资金来源	期末数
16 号煤层工程巷道工程	20,000,000.00	943,816.00	4.72	5%	自筹	943,816.00
合计	20,000,000.00	943,816.00				943,816.00

12、 无形资产：

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	10,501,747.29	29,628.21	-	10,531,375.50
软 件	1,049,247.29	29,628.21	-	1,078,875.50
采矿权	9,452,500.00	-	-	9,452,500.00
二、累计摊销合计	3,377,283.95	594,188.24	-	3,971,472.19
软 件	541,561.45	121,568.24	-	663,129.69
采矿权	2,835,722.50	472,620.00	-	3,308,342.50
三、无形资产账面净值合计	7,124,463.34	-564,560.03	-	6,559,903.31
软 件	507,685.84	-91,940.03	-	415,745.81
采矿权	6,616,777.50	-472,620.00	-	6,144,157.50
四、减值准备合计	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	7,124,463.34	-564,560.03	-	6,559,903.31
软 件	507,685.84	-91,940.03	-	415,745.81
采矿权	6,616,777.50	-472,620.00	-	6,144,157.50

本期摊销额：594,188.24 元。

13、商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司	119,553,463.71	-	-	119,553,463.71	42,430,000.00
南京吉庆房地产有限公司	643,783.95	-	-	643,783.95	-
合计	120,197,247.66	-	-	120,197,247.66	42,430,000.00

公司投资资源类的对价一般包括收购或购并该公司股权所对应的可辨认净资产价值及其溢价（商誉），这些资产价值随相应资源储量的减少而贬损，公司仅于每一报告年末按资产组定义，估算其未来可流入现金净现值，并据此比对相应资产的账面余额，若前者低于后者，则将此差额按先商誉后长期股权投资的顺序计提资产减值准备。上述现金流量净现值的估算涉及相应资源储量、产量、销量、质量、单价、单耗、成本、费用、贴现率等诸多变量因素，其中任一变量的假设或估计的不确定性都可能对商誉减值准备及本年利润产生影响。

14、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费	659,176.89	-	302,178.06	-	356,998.83
合计	659,176.89	-	302,178.06	-	356,998.83

15、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	21,656,406.20	22,518,051.66
可抵扣亏损	9,678,404.80	6,541,125.13
计提但尚未发放的年终奖和工资	753,959.55	702,430.78
收入确认	2,258,712.10	4,924,525.15
预计负债	11,399,480.12	5,200,614.63
内部交易未实现收益	14,373,951.59	11,091,972.19
小计	60,120,914.36	50,978,719.54
递延所得税负债：	-	-
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	7,451,151.14	7,304,618.39
小计	7,451,151.14	7,304,618.39

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	28,588,532.40	26,404,557.64
资产减值准备	9,438.50	9,438.50
合计	28,597,970.90	26,413,996.14

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2014 年	7,360,350.68	7,360,350.68	
2015 年	19,044,206.96	19,044,206.96	
2016 年	2,183,974.76	-	
合计	28,588,532.40	26,404,557.64	

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	-
可供出售金融资产公允价值变动	29,804,604.56
小计	29,804,604.56
可抵扣差异项目：	-
资产减值准备	86,649,533.00
预计负债	45,597,920.49
计提但尚未发放的年终奖和工资	3,115,838.18
收入确认	9,034,848.40
子公司可弥补亏损	38,713,619.18
内部交易未实现收益	57,495,806.36
小计	240,607,565.61

子公司可弥补亏损系子公司湖南西沃建设发展有限公司和南京吉庆房地产有限公司未来五年内可弥补亏损，公司确信在税法规定的可弥补亏损有效期内能够实现足够的应纳税所得额以转回该些可抵扣暂时性差异。

16、 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	10,931,437.19	744,410.57	4,167,084.16	-	7,508,763.60
二、存货跌价准备	-	-	-	-	-
三、可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
四、持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
五、长期股权投资减值准备	31,500,000.00	-	-	-	31,500,000.00
六、投资性房地产减值准备	790,283.30	-	-	-	790,283.30
七、固定资产减值准备	4,429,924.60	-	-	-	4,429,924.60
八、工程物资减值准备	-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	-	-	-	-	-
十、生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-	-	-	-
十二、无形资产减值准备	-	-	-	-	-
十三、商誉减值准备	42,430,000.00	-	-	-	42,430,000.00
十四、其他	-	-	-	-	-
合计	90,081,645.09	744,410.57	4,167,084.16	-	86,658,971.50

17、 短期借款：

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
保证借款	110,000,000.00	50,000,000.00
信用借款	100,000,000.00	150,000,000.00
合计	210,000,000.00	200,000,000.00

上述保证借款 110,000,000.00 元由本公司母公司三林万业（上海）企业集团有限公司提供保证。

18、 应付账款：

(1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
应付材料款	34,227,486.46	23,361,069.21
应付工程款	248,544,836.97	300,110,039.55
合计	282,772,323.43	323,471,108.76

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
上海汇丽涂料有限公司	162,709.00	302,819.87
合计	162,709.00	302,819.87

19、 预收账款：

(1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
房产销售预收款	210,114,079.00	269,684,321.60
煤炭销售预收款	34,963,971.19	10,175,198.87
物业服务预收款	122,923.90	123,265.80
合计	245,200,974.09	279,982,786.27

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

20、 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,703,450.37	19,435,087.93	19,562,173.25	4,576,365.05
二、职工福利费	-	222,734.48	201,219.30	21,515.18
三、社会保险费	406,896.56	2,638,926.70	2,607,681.30	438,141.96

其中：1.医疗保险费	89,970.96	804,413.70	801,553.54	92,831.12
2.基本养老保险费	277,604.60	1,617,220.29	1,586,418.59	308,406.30
3.失业保险费	39,321.00	148,249.97	152,818.03	34,752.94
4.工伤保险费	-	35,157.64	33,643.54	1,514.10
5.生育保险费	-	33,885.10	33,247.60	637.50
四、住房公积金	184,939.00	606,302.60	630,329.40	160,912.20
五、辞退福利	-	-	-	-
六、其他	-	-	-	-
工会经费和职工教育经费	1,517,539.80	587,990.85	148,992.63	1,956,538.02
合计	6,812,825.73	23,491,042.56	23,150,395.88	7,153,472.41

工会经费和职工教育经费金额 1,956,538.02 元。

21、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	1,951,660.17	1,538,580.38
营业税	-8,023,579.87	2,063,671.37
企业所得税	31,712,914.02	38,092,735.46
个人所得税	278,609.56	355,625.72
城市维护建设税	-311,649.22	305,212.13
教育费附加	-199,888.94	118,663.87
地方教育费附加	-97,898.29	39,554.62
河道工程修建维护管理费	-64,256.32	-21,596.17
土地增值税	6,645,488.67	9,910,543.45
资源税	232,011.82	305,000.73
印花税	5,721.27	101,219.18
水利基金	20,299.06	93,224.07
房产税	122,724.60	332,985.48
土地使用税	460,710.24	204,660.00
煤炭管理基金	878,884.35	656,867.10
残疾人就业保障金		86,564.00
矿产资源补偿费	375,852.39	180,495.15
合计	33,987,603.51	54,364,006.54

报告期末较年初减少2,037.64万元，减少比例为37.48%，主要系本期预缴房产税金所致。

22、 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	2,227,580.97	2,911,944.44
企业债券利息	57,400,000.00	21,200,000.00
短期借款应付利息	303,642.50	293,446.12
王 跃 先生	149,963.01	149,963.01
陈庆夕 先生	149,589.04	149,589.04

湖南西沃投资有限公司	1,431,739.72	1,431,739.72
湖南互相置业有限公司	3,365.75	3,365.75
合计	61,665,880.99	26,140,048.08

报告期末较年初增加 3,552.58 万元，增加比例为 135.91%，主要系计提了公司债券利息所致。

23、其他应付款：

(1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
暂借款等	349,891,842.65	353,667,556.59
合计	349,891,842.65	353,667,556.59

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
三林万业（上海）企业集团有限公司	89,832,000.00	89,832,000.00
上海万业企业两湾置业发展有限公司	18,912,000.00	18,912,000.00
合计	108,744,000.00	108,744,000.00

(3) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	金 额	性质或内容
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	214,320,650.65	房产开发暂借款
三林万业（上海）企业集团有限公司	89,832,000.00	房产开发暂借款
上海万业企业两湾置业发展有限公司	18,912,000.00	房产开发暂借款
合计	323,064,650.65	

24、预计负债：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
产品质量保证	8,456,244.56	-	-	8,456,244.56
其他	12,346,213.95	24,795,461.98	-	37,141,675.93
合计	20,802,458.51	24,795,461.98	-	45,597,920.49

报告期末较年初增加 2,479.55 万元，增加比例为 119.19%，主要系预估宝山公司土地增值税所致。

25、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	1,009,000,000.00	109,000,000.00
合计	1,009,000,000.00	109,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,009,000,000.00	109,000,000.00
合计	1,009,000,000.00	109,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数	期初数
				本币金额	本币金额
华宝信托有限责任公司	2010 年 5 月 28 日	2012 年 5 月 28 日	人民币	800,000,000.00	-
中国光大银行上海分行	2009 年 3 月 3 日	2012 年 3 月 3 日	人民币	110,000,000.00	-
中国光大银行上海分行	2009 年 3 月 3 日	2011 年 12 月 31 日	人民币	90,000,000.00	100,000,000.00
中国银行上海市浦东开发区支行	2009 年 5 月 25 日	2012 年 5 月 25 日	人民币	9,000,000.00	-
中国银行上海市浦东开发区支行	2009 年 6 月 19 日	2011 年 5 月 25 日	人民币	-	9,000,000.00
合计				1,009,000,000.00	109,000,000.00

①子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司已将上述开发成本中海尚明城紫辰苑的土地使用权（土地面积为 196,828.00 平方米，土地权证号为沪房地宝字（2008）第 035445 号）作为 200,000,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

②本公司将持有的子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司 100%股权作为 800,000,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

③本公司将持有的子公司内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司 23%股权作为 9,000,000.00 元一年内到期的长期借款和 20,335,000.00 元长期借款的抵押物。

报告期末较年初增加 9 亿元，增加比例为 825.69%，主要系 8 亿元信托资金将于一年内到期所致。

26、长期借款：

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	200,335,000.00	1,109,335,000.00
合计	200,335,000.00	1,109,335,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数	期初数
				本币金额	本币金额
中国光大银行长沙分行	2009 年 10 月 21 日	2012 年 12 月 18 日	人民币	170,000,000.00	170,000,000.00
中国银行上海市浦东开发区支行	2009 年 6 月 19 日	2014 年 5 月 25 日	人民币	20,335,000.00	29,335,000.00
工行农商行银团	2011 年 6 月 30 日	2014 年 5 月 11 日	人民币	10,000,000.00	-
中国光大银行上海分行	2009 年 3 月 3 日	2012 年 3 月 3 日	人民币	-	110,000,000.00
华宝信托有限责任公司	2010 年 5 月 28 日	2012 年 5 月 28 日	人民币	-	800,000,000.00
合计				200,335,000.00	1,109,335,000.00

1) 子公司湖南西沃建设发展有限公司已将上述开发成本中万业巴厘岛的土地使用权及其地上建筑物（土地面积为 579,825.80 平方米，土地权证号为望变更国用（2008）第 567 号和望变更国用（2008）第 568 号）作为 170,000,000.00 元长期借款的抵押物。

2) 子公司苏州万业房地产发展有限公司已将上述开发成本中万业湖墅金典的土地使用权（土地面积为 146,666.70 平方米，土地权证号为吴国用（2010）第 06101182 号、吴国用（2010）第 06101183 号和吴国用（2010）第 06101184 号）作为 10,000,000.00 元长期借款的抵押物。

3) 本公司将持有的子公司内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司 23% 股权作为 9,000,000.00 元一年内到期的长期借款和 20,335,000.00 元长期借款的抵押物。

报告期末较年初减少 9.09 亿元，减少比例为 81.94%，主要系 8 亿元信托资金将于一年内到期所致。

27、 应付债券：

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	期末应付利息	期末余额
09 万业债	1,000,000,000.00	2009 年 9 月 17 日	5 年	1,000,000,000.00	21,200,000.00	36,200,000.00	57,400,000.00	1,000,000,000.00

28、 其他非流动负债：

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延收益	63,420,000.00	31,710,000.00
合计	63,420,000.00	31,710,000.00

报告期末较年初增加了 3,171 万元，系收到两湾飞地和大公建地块动拆迁补偿款所致。

29、 股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	806,158,748.00	-	-	-	-	-	806,158,748.00

30、专项储备：

项 目	2010 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2011 年 6 月 30 日
安全生产费	5,575,578.27	1,784,040.29	55,324.80	7,304,293.76
合 计	5,575,578.27	1,784,040.29	55,324.80	7,304,293.76

安全生产费期末余额系按投资比例恢复子公司内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司上述相关费用的计提及使用金额。

31、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	142,488,912.83	-	-	142,488,912.83
其他资本公积	40,138,837.04	439,598.25	-	40,578,435.29
合计	182,627,749.87	439,598.25	-	183,067,348.12

32、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	764,462,534.22	-	-	764,462,534.22
合计	764,462,534.22	-	-	764,462,534.22

33、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	1,093,150,397.14	-
调整后 年初未分配利润	1,093,150,397.14	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	83,569,790.02	-
期末未分配利润	1,176,720,187.16	-

34、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	526,823,010.58	554,999,167.13
其他业务收入	108,305.00	927,918.03
营业成本	300,278,338.93	264,982,622.86

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	395,605,650.00	199,656,215.78	480,247,010.00	214,039,352.73
房产租赁	1,731,566.63	810,900.85	2,149,044.19	973,081.02

煤炭销售	79,645,498.62	54,191,182.99	71,280,560.75	48,832,436.92
煤炭贸易	49,563,082.53	45,055,424.15	-	-
物业服务	427,304.80	1,586,899.52	245,000.00	60,200.00
建材贸易	19,354,134.09	19,077,775.69	1,077,552.19	1,077,552.19
内部抵消	-19,504,226.09	-20,100,060.05	-	-
合计	526,823,010.58	300,278,338.93	554,999,167.13	264,982,622.86

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中远两湾城	46,762,212.00	19,862,488.67	477,997,507.00	212,771,944.50
海尚明城福地苑	-	-	2,249,503.00	1,267,408.23
海尚明城紫辰苑	320,678,849.00	156,048,105.71	-	-
瀚海星座	28,164,589.00	23,745,621.40	-	-
房产租赁	1,731,566.63	810,900.85	2,149,044.19	973,081.02
煤炭销售	79,645,498.62	54,191,182.99	71,280,560.75	48,832,436.92
煤炭贸易	49,563,082.53	45,055,424.15	-	-
物业服务	427,304.80	1,586,899.52	245,000.00	60,200.00
建材贸易	19,354,134.09	19,077,775.69	1,077,552.19	1,077,552.19
内部抵消	-19,504,226.09	-20,100,060.05	-	-
合计	526,823,010.58	300,278,338.93	554,999,167.13	264,982,622.86

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	388,954,066.52	197,386,170.44	483,718,606.38	216,150,185.94
安徽地区	28,164,589.00	23,745,621.40	-	-
内蒙地区	129,208,581.15	99,246,607.14	71,280,560.75	48,832,436.92
内部抵消	-19,504,226.09	-20,100,060.05	-	-
合计	526,823,010.58	300,278,338.93	554,999,167.13	264,982,622.86

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
内蒙古太西煤集团乌斯太焦化有限责任公司	31,469,809.04	5.97
太原市慧兴洗煤有限公司	12,517,825.65	2.38
张家口市海中天洗煤有限公司	11,019,341.02	2.09
石嘴山市亘峰商贸有限公司	6,205,443.99	1.18
宁夏众元煤焦化有限责任公司三分公司	5,748,862.82	1.09
合计	66,961,282.52	12.71

35、 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	20,778,951.21	25,173,805.28	应税营业额
城市维护建设税	1,647,989.95	2,181,274.50	应纳增值税和营业税
教育费附加	1,279,122.99	1,092,398.60	应纳增值税和营业税
资源税	1,618,034.77	1,394,598.54	销售吨数
土地增值税	32,600,898.28	12,335,075.75	先按应税收入预交 1%-3.5%，待项目清算时按核定增值额
水利基金	173,450.22	-	
合计	58,098,447.42	42,177,152.67	

报告期较上年同期增加 1,592.13 万元，增加比例为 37.75%，主要系计提土地增值税增加所致。

36、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	6,219,662.57	4,812,802.85
煤管费	4,307,829.20	3,804,349.64
咨询费	830,000.00	510,000.00
空置管理费	1,019,695.37	1,217,663.82
运输装卸费	1,581,060.79	691,054.29
装修费	642,004.00	464,615.00
促销费	1,269,912.68	594,194.27
房屋销售中介费	127,923.31	730,000.00
人工费	676,051.04	179,443.20
差旅交通费	350,169.88	30,811.94
业务招待费	176,084.65	18,559.00
矿产资源补偿费		323,184.12
煤炭贸易线路租赁费	659,500.00	-
煤炭贸易点车费	403,062.15	-
其 他	484,423.81	1,281,462.24
合计	18,747,379.45	14,658,140.37

37、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	15,997,914.81	14,492,490.25
煤炭价格调节基金	5,103,291.75	4,455,669.00
租赁费	3,533,783.66	4,045,247.60
业务招待费	1,620,898.95	1,993,738.89
折旧摊销费	1,983,776.91	2,080,283.07
土地使用税	1,886,519.89	1,431,151.08

差旅交通费	2,075,606.02	1,518,986.34
中介机构费	1,404,836.03	719,173.74
会务费	617,904.50	972,672.92
物业管理费	466,769.64	509,501.60
咨询费	2,547.98	8,354.30
其 他	4,405,058.53	2,155,542.16
合 计	39,098,908.67	34,382,810.95

38、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	13,850,802.71	50,506,085.26
减：利息收入	-1,266,496.53	-12,863,719.73
加：汇兑净损失/（净收益）	142.51	15.43
手续费	411,762.55	100,257.28
贴现息	466,304.39	127,208.62
合 计	13,462,515.63	37,869,846.86

39、 投资收益：

(1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	189.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	49,568.27	73,431.15
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	809,419.00	-
合 计	859,176.27	73,431.15

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	189.00	-	本期分红
合 计	189.00		

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海中远龙东置业发展有限公司	49,568.27	40,495.47	-
南京吉庆房地产有限公司	-	32,935.68	-
合 计	49,568.27	73,431.15	

40、 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-3,422,673.59	-6,506,479.36
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合计	-3,422,673.59	-6,506,479.36

41、营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	-	111,494.12	-
其中：固定资产处置利得	-	111,494.12	-
政府补助	4,948,693.00	4,033,000.00	4,948,693.00
违约赔偿	12,690.00	652,243.00	12,690.00
其他	24,929.76	-	24,929.76
合计	4,986,312.76	4,796,737.12	4,986,312.76

(2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
陆家嘴区域功能补贴	4,948,693.00	4,033,000.00	-
合计	4,948,693.00	4,033,000.00	

42、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	-	9,404.01	-
其中：固定资产处置损失	-	9,404.01	-
对外捐赠	71,500.00	30,000.00	71,500.00
固定资产报废损失	1,072.02	-	1,072.02
赔偿支出	250,000.00	-	250,000.00
罚款支出	34,832.80	-	34,832.80
合计	357,404.82	39,404.01	357,404.82

43、 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	34,552,349.49	33,661,072.28
递延所得税调整	-9,142,194.82	7,893,927.05
合计	25,410,154.67	41,554,999.33

44、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益和稀释每股收益采用以下计算公式计算：

基本每股收益= $P0 \div S$ $S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中： $P0$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； $S0$ 为期初股份总数； $S1$ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； Sj 为报告期因回购等减少股份数； Sk 为报告期缩股数； $M0$ 报告期月份数； Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

公司若存在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， $P1$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

45、 其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	586,131.00	-11,699,155.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	146,532.75	-2,924,788.75
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	439,598.25	-8,774,366.25
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整额	-	-
小计	-	-
4. 外币财务报表折算差额	-46,155.98	-4,460.81

减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	-46,155.98	-4,460.81
5.其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	393,442.27	-8,778,827.06

46、现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到退还的土地竞拍保证金	370,500,000.00
收到土地补偿款	31,700,000.00
收到财政补贴款	4,948,693.00
收到工程投标保证金	2,026,144.70
收到的押金	4,837,510.00
收到转回售房保证金	8,514,850.00
其他	2,651,091.37
合计	425,178,289.07

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付竞拍土地保证金	287,870,000.00
广告促销费用	4,865,792.85
办公室租赁费及物业费	4,199,701.40
支付售房保证金及押金	11,297,959.00
归还施工保证金	250,000.00
业务招待费	1,774,778.54
咨询费	587,064.65
支付空置管理费	1,019,695.37
会务费	1,801,103.12
捐款支出	71,500.00
支付项目开发资本金	60,248,438.74
其他	10,177,673.90
合计	384,163,707.57

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
银行存款利息收入	6,186,291.03
合计	6,186,291.03

47、现金流量表补充资料：

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	80,746,328.61	131,638,755.74
加：资产减值准备	-3,422,673.59	-6,705,479.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,008,964.14	7,051,379.03
无形资产摊销	594,188.24	571,555.86
长期待摊费用摊销	302,178.06	736,452.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	1,072.02	-269,505.49
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	21,776,179.11	-2,667,556.76
投资损失（收益以“－”号填列）	-859,176.27	-7,559.79
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,943,329.33	7,893,927.05
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-37,292,739.64	-1,023,041,606.67
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-365,330,069.95	-99,099,966.91
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-22,107,956.54	51,521,738.99
其他	1,800,745.30	2,833,696.50
经营活动产生的现金流量净额	-318,726,289.84	-929,544,169.49
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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变动情况：		
现金的期末余额	687,690,572.24	1,361,952,901.11
减：现金的期初余额	1,054,364,471.13	2,426,643,135.42
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	-366,673,898.89	-1,064,690,234.31

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	687,690,572.24	1,054,364,471.13
其中：库存现金	199,179.58	91,331.55
可随时用于支付的银行存款	685,601,397.01	1,053,583,997.37
可随时用于支付的其他货币资金	1,889,995.65	689,142.21
可用于支付的存放中央银行款项	-	-

存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	687,690,572.24	1,054,364,471.13

(3) 现金流量表补充资料的说明

现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 62,099,675.20 元。

其他原因造成所有权受到限制的资产

项 目	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
客户贷款购房保证金	1,220,151.58	8,017,834.90
煤矿恢复地貌保证金	631,084.88	631,084.88
房地产开发项目货币资本金	60,248,438.74	-
合 计	62,099,675.20	8,648,919.78

(七) 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
林逢生 先生						46.12	50.54	林 逢 生 先生	
三林万业（上海）企业集团有限公司	外 商 独 资	上海市	林逢生 先生	综 合 商 贸	222,336.00	50.54	50.54	林 逢 生 先生	63141793-7

2、 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	有 限 责 任 公 司	上海市	金永良 先生	房地产开发	48,500.00	100.00	100.00	76087918-5
苏州万业房地产发展有限公司	有 限 责 任 公 司	苏州市	程 光 先生	房地产开发	63,000.00	100.00	100.00	55247289-0
上海万业企业爱佳物业服务有限公司	有 限 责 任 公 司	上海市	崔海勇 先生	物业管理	300.00	100.00	100.00	68875467-8
长沙万业企业爱佳物业服务有限公司	有 限 责 任 公 司	长沙市	崔海勇 先生	物业管理	50.00	100.00	100.00	55762038-9
新业资源（新加坡）有限公司	有 限 责 任 公 司	新加坡	程 光 先生	矿产勘察	990.00 万美 元	100.00	100.00	-
新业资源（香港）有限公司	有 限 责 任 公 司	香 港	金永良 先生	进出口贸易	500.00 万港 元	100.00	100.00	-
上海万企爱佳房地产开发有限公司	有 限 责 任 公 司	上海市	曹雄斌 先生	房地产开发	30,000.00	54.00	54.00	55744388-8
湖南西沃建设发展有限公司	有 限 责 任 公 司	长沙市	程 光 先生	房地产开发	24,000.00	80.00	80.00	79031315-8

南京吉庆房地产有限公司	有 限 责 任 公 司	南京市	金永良先生	房地产开发	15,000.00	51.80	74.00	68251142-1
万业新鸿意地产有限公司	有 限 责 任 公 司	合肥市	金永良先生	房地产开发	10,000.00	70.00	70.00	67892114-5
安徽鸿翔房地产开发有限责任公司	有 限 责 任 公 司	合肥市	崔海勇先生	房地产开发	10,000.00	70.00	100.00	70504305-1
内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司	有 限 责 任 公 司	乌海市	程 光 先生	煤炭开采	20,000.00	96.00	96.00	11708299-4

3、 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
上海中远龙东置业发展有限公司	国内有限公司	上海市	蒋剑雄	房地产开发	1,000.00	50.00	50.00	63179298-0
二、联营企业								

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业					
上海中远龙东置业发展有限公司	1,480.86	19.12	1,461.74	26.71	9.91
二、联营企业					

4、 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海国际航运大厦有限公司	集团兄弟公司	60728845-0
上海万业企业两湾置业发展有限公司	集团兄弟公司	63111040-9
上海汇豪木门制造有限公司	集团兄弟公司	60733628-0
上海汇丽地板制品有限公司	集团兄弟公司	60733641-6
上海汇丽涂料有限公司	集团兄弟公司	75857594-0
王 跃 先生	其他	
陈 平 女士	其他	
湖南西沃投资有限公司	其他	74837901-4
湖南互相置业有限公司	其他	79472674-2

5、 关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位: 万元 币种: 人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
上海汇豪木门制造有限公司	购买木门	市场价	18.67	28.79		
上海汇丽涂料有限公司	购买涂料	市场价	46.18	71.21	107.76	100.00

(2) 关联租赁情况

公司承租情况表:

单位: 万元 币种: 人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
上海国际航运大厦有限公司	本公司	国航大厦9楼整层	2011年1月1日	2011年12月31日	593.58

报告期内,公司向集团兄弟公司-上海国际航运大厦有限公司续租办公用房,此项交易为日常关联交易。

(3) 关联担保情况

单位: 万元 币种: 人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
三林万业(上海)企业集团有限公司	本公司	5,000.00	2011年9月17日~2013年9月16日	否
三林万业(上海)企业集团有限公司	本公司	6,000.00	2011年12月31日~2013年12月31日	否
王跃 先生及陈平 女士	本公司	17,000.00	2012年12月19日~2014年12月18日	否

6、关联方应收应付款项

(1) 上市公司应收关联方款项:

单位:万元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	三林万业(上海)企业集团有限公司	11,873.09	-	11,873.09	-
预付账款	上海万业企业两湾置业发展有限公司	9,370.94	-	9,370.94	-

(2) 上市公司应付关联方款项:

单位:万元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海汇丽涂料有限公司	16.27	30.28
应付利息	王跃	14.99	14.99
应付利息	湖南西沃投资有限公司	143.17	143.17
应付利息	湖南互相置业有限公司	0.33	0.33
其他应付款	三林万业(上海)企业集团有限公司	8,983.20	8,983.20
其他应付款	上海万业企业两湾置业发展有限公司	1,891.20	1,891.20

(八) 股份支付:

无

(九) 或有事项:

1、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

母公司为子公司湖南西沃建设发展有限公司 1.7 亿元借款提供担保，并由该子公司的少数股东王跃先生及陈平女士承担连带保证。

上述担保事项对本公司的财务无重大影响。

除上述事项外，截至 2011 年 6 月 30 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

(十) 承诺事项：

1、 重大承诺事项

(1) 本公司资产抵押情况如下：

- 1) 子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司已将上述开发成本中海尚明城紫辰苑的土地使用权（土地面积为 196,828.00 平方米，土地权证号为沪房地宝字（2008）第 035445 号）作为 200,000,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。
- 2) 子公司湖南西沃建设发展有限公司已将上述开发成本中万业巴厘岛的土地使用权及其地上建筑物（土地面积为 579,825.80 平方米，土地权证号为望变更国用（2008）第 567 号和望变更国用（2008）第 568 号）作为 170,000,000.00 元长期借款的抵押物。
- 3) 子公司苏州万业房地产发展有限公司已将上述开发成本中万业湖墅金典的土地使用权（土地面积为 146,666.70 平方米，土地权证号为吴国用（2010）第 06101182 号、吴国用（2010）第 06101183 号和吴国用（2010）第 06101184 号）作为 10,000,000.00 元长期借款的抵押物。
- 4) 本公司将持有的子公司内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司 23% 股权作为 9,000,000.00 元一年内到期的长期借款和 20,335,000.00 元长期借款的抵押物。

5) 本公司将持有的子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司 100% 股权作为 800,000,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

(2) 已签订的正在履行的大额发包合同及财务影响：

- 1) 子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司发包福地苑东区总包建设合同总价 2.01 亿元，截至 2011 年 6 月 30 日累计已支付 1.90 亿元；福地苑西区总包建设合同总价 1.64 亿元，截止 2011 年 6 月 30 日累计已支付 1.56 亿元；紫辰苑 I 期 I 标总包建设合同总价 0.61 亿元，截至 2011 年 6 月 30 日累计已支付 0.47 亿元；紫辰苑 I 期 II 标总包建设合同总价 1.31 亿元，截至 2011 年 6 月 30 日累计已支付 1.07 亿元；以上发包合同对本公司财务无重大影响。
- 2) 子公司湖南西沃建设发展有限公司发包巴厘岛一期总包建设合同总价 1.29 亿元，截至 2011 年 6 月 30 日累计已支付 0.61 亿元，该发包合同对本公司财务无重大影响。
- 3) 子公司安徽鸿翔房地产开发有限责任公司发包瀚海星座总包建设合同总价 1.15 亿元，截至 2011 年 6 月 30 日累计已支付 0.79 亿元，该发包合同对本公司财务无重大影响。

(3) 经第六届董事会第九次会议及 2008 年第一次临时股东大会决议通过，并于 2009 年 8 月 17 日经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]790 号文核准，本公司于 2009 年 9 月 17 日发行了“09 万业债”，面值人民币 100.00 元，发行数量 1,000 万张，总额为人民币 1,000,000,000.00 元。采取平价发行，债券期限为 5 年，债券票面年利率为 7.30%，在债券存续期内固定不变，采取单利按年计息不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。根据上述规定从 2010 年至 2014 年止每年的 9 月 17 日本公司将支付 73,000,000.00 元的利息，最后一期同时将支付 1,000,000,000.00 元的本金，上述利息及本金的支付对本公司财务无重大影响。

除上述事项外，截至 2011 年 6 月 30 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大承诺事项。

(十一) 资产负债表日后事项

1、 其他资产负债表日后事项说明

- (1) 公司于 2011 年 8 月 3 日收到两湾项目飞地和大公建地块第三笔动拆迁补偿款 3788.44 万元。

(2) 公司于报告披露日前归还了中国银行上海市浦东开发区支行的借款 2933.50 万元。

2、除上述事项外，截至本财务报表签发日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项。

(十二) 其他重要事项：

1、以公允价值计量的资产和负债

单位：万元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	-	-	-	-	-
2、衍生金融资产	-	-	-	-	-
3、可供出售金融资产	3,575.40	-	2,235.35	-	3,634.01
金融资产小计	3,575.40	-	2,235.35	-	3,634.01
上述合计	3,575.40	-	2,235.35	-	3,634.01

2、其他

(1) 2010 年 8 月 18 日，本公司与控股股东--三林万业（上海）企业集团有限公司（以下简称“三林万业”）签署了新加坡银利有限公司（以下简称“银利公司”）和新加坡春石有限公司（以下简称“春石公司”）各 60% 股权转让的协议。银利公司和春石公司原为三林万业 100% 全资控股子公司，银利公司持有印尼印中矿业服务有限公司（以下简称“印中矿业”）90% 股份，春石公司持有印中矿业 10% 股份。本公司受让该部分股权后，将成为印中矿业的实际控制人。印中矿业与阿迪达雅股份有限公司签订《合作运营协议》，对阿迪达雅股份有限公司具有勘探和采矿许可的面积为 1802 公顷区域进行金属铁矿石的勘探与生产。该项目位于印度尼西亚北马鲁古省苏拉县塔里阿布地区，开发生产该铁矿后，印中矿业能够获得所生产出的 90% 产品。根据华东有色地质矿产勘查开发院《印尼北马鲁古省塔里阿布 II 区铁矿勘探报告》、北京中矿联咨询中心《关于〈印尼北马鲁古省塔里阿布 II 区铁矿勘探报告〉评审意见的函》（中矿咨评字〔2010〕15 号），截至 2009 年 12 月 31 日，该矿生产运营许可证批准的范围内铁矿石资源量（331+333）为：3504.32 万吨，TFe 平均品位 48.35%；除此之外，另有预测资源量(334)?：802.16 万吨，TFe 平均品位 46.24%。根据中联资产评估有限公司中联评报字[2010]第 642 号和第 643 号，截止 2010 年 6 月 30 日，银利公司的评估价值为 136,999.67 万元，春石公司的评估价值为 15,219.46 万元，双方约定以上述股权的评估价值为依据，把其中对应 60% 股权进行六五折价，合计人民币 59,365.46 万元作为本公司收购银利公司和春石公司各 60% 股权的对价。上述股权转让方案已经本公司第七届董事会第六次会议及 2010 年第一次临时股东大会审议通过，已于报告期内获得国家发改委及上海市商务委员会批准，根据协议本公司已向三林万业支付了 20% 的股权转让款 11,873.09 万元。5 月 20 日，根据塔岛铁矿项目可行性研究报告，公司第七届董事会临时会议确定该项目建设总投入为人民币 10.09 亿元（约合美元 14,847 万），公司与控股股东将根据各自持有股权比例出资，截至本报告披露日，该事项已获商务主管部门批准。

(2) 子公司湖南西沃建设发展有限公司将原编号为望国用（2007）第 311 号国有土地使用权证（588,918.00 平方米）变更为望变更国用（2008）第 567 号国有土地使用权证（88,912.64 平方米）和望变更国用（2008）第 568 号国有土地使用权证（490,913.16 平方米），剩余 9,092.20 平方米的产证尚在办理之中。

(3) 子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司开发的两湾“大公建”地块的土地出让金和两湾“飞地”地块的

土地补偿金均已支付完毕，上述地块产证尚在办理之中。

除上述事项外，截至 2011 年 6 月 30 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重要事项。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄组合	3,677,373.60	95.76	644,929.44	17.54	3,229,025.82	98.34	622,512.07	19.28
合并范围内子公司组合	162,709.00	4.24	-	-	54,655.00	1.66	-	-
组合小计	3,840,082.60	100.00	644,929.44	16.79	3,283,680.82	100.00	622,512.07	18.96
合计	3,840,082.60	-	644,929.44	-	3,283,680.82	-	622,512.07	-

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	2,652,794.15	72.14	132,639.71	2,204,446.37	68.27	110,222.34
1 年以内小计	2,652,794.15	72.14	132,639.71	2,204,446.37	68.27	110,222.34
2 至 3 年	1,024,579.45	27.86	512,289.73	1,024,579.45	31.73	512,289.73
合计	3,677,373.60	100.00	644,929.44	3,229,025.82	100.00	622,512.07

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
合并范围内子公司组合	162,709.00	-
合计	162,709.00	-

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
上海中远物业管理发展有限公司	非关联方	2,306,738.60	1 年以内	60.07
龙元建设集团股份有限公司	非关联方	1,024,579.45	2-3 年	26.68
一兆韦德健身俱乐部	非关联方	346,055.55	1 年以内	9.01
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	162,709.00	1 年以内	4.24
合计		3,840,082.60		100.00

(4) 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	162,709.00	4.24
合计		162,709.00	4.24

2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	88,551.50	0.01	8,751.50	9.88	4,551.50	0.01	4,551.50	100.00
合并范围内子公司组合	1,698,871,042.34	99.99	-	-	1,777,094,309.34	99.99	-	-
组合小计	1,698,959,593.84	100.00	8,751.50	0.01	1,777,098,860.84	100.00	4,551.50	0.01
合计	1,698,959,593.84	-	8,751.50	-	1,777,098,860.84	-	4,551.50	-

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	84,000.00	94.86	4,200.00	-	-	-
1 年以内小计	84,000.00	94.86	4,200.00	-	-	-
3 年以上	4,551.50	5.14	4,551.50	4,551.50	100.00	4,551.50
合计	88,551.50	100.00	8,751.50	4,551.50	100.00	4,551.50

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
合并范围内子公司组合	1,698,871,042.34	-
合计	1,698,871,042.34	-

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	性质和内容
苏州万业房地产发展有限公司	1,104,797,361.00	子公司暂借款
湖南西沃建设发展有限公司	277,977,948.34	子公司暂借款
上海万企爱佳房地产开发有限公司	127,656,000.00	子公司暂借款
万业新鸿意地产有限公司	106,334,583.00	子公司暂借款
南京吉庆房地产有限公司	56,500,000.00	子公司暂借款
内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司	25,605,150.00	子公司暂借款
合 计	1,698,871,042.34	

(4) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
苏州万业房地产发展有限公司	子公司	1,104,797,361.00	1 年以内	65.03
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	107,977,948.34	1 年以内	6.36
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	90,000,000.00	1-2 年	5.30
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	28,000,000.00	2-3 年	1.65
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	52,000,000.00	3 年以上	3.06
上海万企爱佳房地产开发有限公司	子公司	127,656,000.00	1 年以内	7.51
万业新鸿意地产有限公司	子公司	87,334,583.00	1 年以内	5.14
万业新鸿意地产有限公司	子公司	19,000,000.00	1-2 年	1.12
南京吉庆房地产有限公司	子公司	56,500,000.00	1-2 年	3.33
合 计		1,673,265,892.34		98.50

(5) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
苏州万业房地产发展有限公司	子公司	1,104,797,361.00	65.03
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	277,977,948.34	16.36
上海万企爱佳房地产开发有限公司	子公司	127,656,000.00	7.51
万业新鸿意地产有限公司	子公司	106,334,583.00	6.26
南京吉庆房地产有限公司	子公司	56,500,000.00	3.32
内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司	子公司	25,605,150.00	1.51
合 计		1,698,871,042.34	99.99

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	573,767,167.08	573,767,167.08	-	573,767,167.08	-	-	100.00	100.00	无
苏州万业房地产发展有限公司	630,000,000.00	300,000,000.00	330,000,000.00	630,000,000.00	-	-	100.00	100.00	无
上海万业企业爱佳物业服务服务有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	-	100.00	100.00	无
新业资源（新加坡）有限公司	682,660.00	682,660.00	-	682,660.00	-	-	100.00	100.00	无
新业资源（香港）有限公司	4,193,420.00	88,200.00	4,105,220.00	4,193,420.00	-	-	100.00	100.00	无
内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司	321,670,001.00	321,670,001.00	-	321,670,001.00	40,410,000.00	-	96.00	96.00	无
湖南西沃建设发展有限公司	192,000,000.00	192,000,000.00	-	192,000,000.00	-	-	80.00	80.00	无
万业新鸿意地产有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00	-	70,000,000.00	-	-	70.00	70.00	无
上海万企爱佳房地产开发有限公司	162,000,000.00	162,000,000.00	-	162,000,000.00	-	-	54.00	54.00	无
上海汇丽集团有限公司	63,000,000.00	63,000,000.00	-	63,000,000.00	31,500,000.00	-	14.00	14.00	无
西甘铁路有限责任公司	60,000,000.00	60,000,000.00	-	60,000,000.00	-	-	5.00	5.00	无
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	600,600.00	600,600.00	-	600,600.00	-	-	0.90	0.90	无

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海中远龙东置业发展有限公司	5,000,000.00	7,259,129.82	49,568.27	7,308,698.09	-	-	-	50.00	50.00	无

本公司将持有的子公司内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司 23%股权作为 9,000,000.00 元一年内到期的长期借款和 20,335,000.00 元长期借款的抵押物。

本公司将持有的子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司 100%股权作为 800,000,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

4、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	67,847,912.72	481,224,103.38
营业成本	39,751,165.21	214,822,577.71

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	46,762,212.00	19,862,488.67	477,997,507.00	212,771,944.50
房产租赁	1,731,566.63	810,900.85	2,149,044.19	973,081.02
建材贸易	19,354,134.09	19,077,775.69	1,077,552.19	1,077,552.19
合计	67,847,912.72	39,751,165.21	481,224,103.38	214,822,577.71

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中远两湾城	46,762,212.00	19,862,488.67	477,997,507.00	212,771,944.50
房产租赁	1,731,566.63	810,900.85	2,149,044.19	973,081.02
建材贸易	19,354,134.09	19,077,775.69	1,077,552.19	1,077,552.19
合计	67,847,912.72	39,751,165.21	481,224,103.38	214,822,577.71

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	67,847,912.72	39,751,165.21	481,224,103.38	214,822,577.71
合计	67,847,912.72	39,751,165.21	481,224,103.38	214,822,577.71

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	189.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	49,568.27	40,495.47
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	809,419.00	-
其他	17,424,893.34	17,549,425.00
合计	18,284,069.61	17,589,920.47

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	189.00	-	对方公司本期分利
合计	189.00	-	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海中远龙东置业发展有限公司	49,568.27	40,495.47	-
合计	49,568.27	40,495.47	

6、 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	14,526,460.59	155,472,240.64
加：资产减值准备	26,617.37	-3,758,149.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,503,199.22	1,492,787.64
无形资产摊销	47,794.38	43,606.91
长期待摊费用摊销	202,748.10	202,748.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-	9,404.01
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	6,687,901.45	3,770,156.58
投资损失（收益以“－”号填列）	-18,284,069.61	-17,589,920.47
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,870,678.08	12,696,468.44
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	19,700,308.50	212,771,944.50
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-36,702,768.84	-746,349,537.91
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	99,152,689.89	-274,470,541.32
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	84,990,202.97	-655,708,792.82
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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变动情况：		
现金的期末余额	88,970,490.50	1,156,873,087.83
减：现金的期初余额	198,668,001.60	2,214,861,741.94
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	-109,697,511.10	-1,057,988,654.11

(十四)补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,948,693.00	政府专项扶持
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-319,785.06	固定资产报废处置及违约赔偿款
所得税影响额	-1,107,740.05	
少数股东权益影响额（税后）	8,856.72	
合计	3,530,024.61	

2、 净资产收益率及每股收益

单位：元 币种：人民币

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.89	0.1037	0.1037
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.76	0.0993	0.0993

八、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人签字的半年度报告文本；
- 2、 载有公司负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签字并盖章的财务报告文本；
- 3、 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

董事长：程光

上海万业企业股份有限公司

2011 年 8 月 18 日