

上海万业企业股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

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

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

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司年度财务报告已经上海众华沪银会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 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：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	万业企业
股票代码	600641
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴云韶	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

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年		本年比上年 增减 (%)	2009 年
		调整后	调整前		
营业总收入	963,654,879.18	1,449,944,925.29	1,449,944,925.29	-33.54	1,369,948,855.53
营业利润	176,632,366.24	331,303,406.65	331,356,548.61	-46.69	384,582,572.13
利润总额	180,866,004.30	335,573,420.37	335,626,562.33	-46.10	390,876,296.27
归属于上市公司股东的净利润	151,228,662.35	243,055,428.34	243,087,313.52	-37.78	296,263,640.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	104,977,125.55	238,399,947.56	238,431,832.74	-55.97	165,789,158.39
经营活动产生的现金流量净额	-443,734,818.83	-1,857,212,549.59	-1,856,893,282.79	不适用	800,216,936.44
	2011 年末	2010 年末		本年末比 上年末 增减 (%)	2009 年末
		调整后	调整前		
资产总额	6,766,145,839.12	6,775,139,466.02	6,618,224,595.33	-0.13	5,260,036,028.30
负债总额	4,161,274,060.43	3,667,695,666.17	3,511,744,935.86	13.46	2,577,191,123.21
归属于上市公司股东的所有者权益	2,433,627,751.12	2,852,531,612.81	2,851,953,128.58	-14.69	2,613,242,982.83
总股本	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00	0.00	806,158,748.00

注：2010 年9 月6 日公司股东大会审议通过了向控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司收购新加坡银利有限公司及新加坡春石有限公司各60%股权事宜。2011 年7 月8 日，上述收购已完成股权交割手续（合并日即为该日），因此本报告中2011 年相关数据均已包含银利、春石两公司数据。此次股权收购为同一控制下的企业合并，为与相关财务数据配比，本报告就股权收购前相关期间的财务报告进行了重述。

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年		本年比上年 增减 (%)	2009 年
		调整后	调整前		
基本每股收益（元 / 股）	0.1876	0.3015	0.3015	-37.78	0.3675
稀释每股收益（元 / 股）	0.1876	0.3015	0.3015	-37.78	0.3675
用最新股本计算的每股收益（元/股）	0.1876	0.3015	0.3015	-37.78	0.3675
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.1302	0.2958	0.2958	-55.98	0.2057
加权平均净资产收益率 (%)	5.51	8.89	8.89	减少 3.38 个百分点	11.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.82	8.72	8.72	减少 4.90 个百分点	6.46
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-0.5504	-2.3038	-2.3034	不适用	0.9926
	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末 增减 (%)	2009 年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	3.0188	3.5384	3.5377	-14.68	3.2416
资产负债率 (%)	61.50	54.13	53.06	增加 7.37 个百分点	49.00

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	56,043,291.28	转让昊源公司股权	114,307.08	97,991,581.08
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,951,560.00	政府专项扶持	5,881,000.00	4,174,000.00
债务重组损益	-	-	-	2,140,978.79
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-144,031.84	银利公司和春石公司合并日之前的净损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	70,897,013.88
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,623,961.67	应收款项减值准备转回	2,489,526.50	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-739,453.12	主要系公益捐赠所致	-1,725,293.36	-160,858.37
少数股东权益影响额	-343,268.90	-	-330,353.09	-2,190,141.21
所得税影响额	-16,140,522.29	-	-1,773,706.35	-42,378,092.47
合计	46,251,536.80	-	4,655,480.78	130,474,481.70

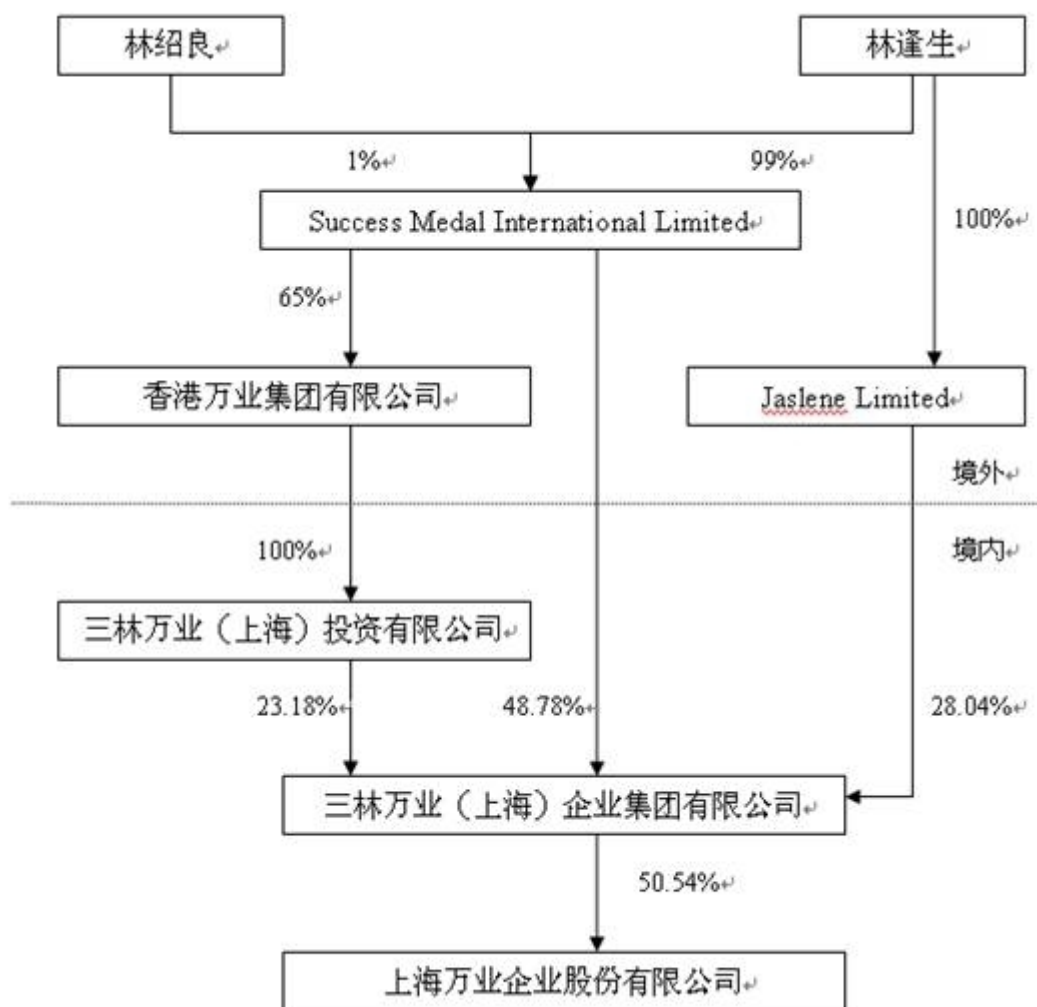
§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	81,339 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	80,705 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 407,460,000
孟庆祥	境内自然人	0.42	3,388,888	3,388,888	0	未知
张春尧	境内自然人	0.28	2,226,600	0	0	未知
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.22	1,812,539	1,812,539	0	未知
万国强	境内自然人	0.21	1,700,000	1,700,000	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	0.20	1,647,577	1,647,577	0	未知
长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.19	1,530,584	1,530,584	0	未知
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.17	1,360,000	1,360,000	0	未知
王国定	境内自然人	0.16	1,301,000	1,301,000	0	未知
中国建设银行—上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.15	1,217,741	1,217,741	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			
孟庆祥	3,388,888		人民币普通股			
张春尧	2,226,600		人民币普通股			
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,812,539		人民币普通股			
万国强	1,700,000		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	1,647,577		人民币普通股			
长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,530,584		人民币普通股			
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,360,000		人民币普通股			
王国定	1,301,000		人民币普通股			
中国建设银行—上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	1,217,741		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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。</p> <p>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。</p>					

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

一、报告期内公司经营情况回顾

<一>总体经营情况

2011 年中国经济继续保持平稳较快发展，经济增长方式逐渐由政策刺激向自主增长有序转变。消费需求保持稳定，固定资产投资增长较快，对外贸易更趋平衡，内需作为经济增长动力更强，物价过快上涨势头得到初步遏制。受出口下滑及房地产投资减速等因素影响，GDP 增速在去年四个季度连续下滑，经济增长步伐放缓。

2011 年房地产的行业环境在宏观调控的进一步深化下日趋严峻。年初国务院出台“新国八条”，“限购”、“限贷”政策全面升级；上海、重庆房产税政策正式落地，住房转让营业税调整；此后发改委出台《商品房销售明码标价规定》，严控房产商变相涨价；全年三次加息、六次上调存款准备金率，货币政策持续收紧。随着政策的持续和深化，调控效果已经显现，大部分城市房价开始逐渐回落。来自中国指数研究院调查数据显示，自 2011 年 9 月内地百城住宅均价连续 6 个月环比下跌。同时，房地产行业的整体发展速度逐渐趋缓，住房开发呈回落态势，商品房销售增速回落。据国家统计局公开数据显示，2011 年，房地产投资额及新开工面积分别为 61,740 亿元和 190,083 万平方米，增速分别比上一年回落 5.3 和 24.4 个百分点；全国商品房销售面积和销售额分别为 109,946 万平方米和 59,119 亿元，增速分别比上年回落 5.7 和 6.8 个百分点。期初，考虑到这样一种严峻的行业环境，公司确定的当年度经营计划中房地产营业收入基本与前

一年相同为 16 亿元，此外增加了煤炭贸易营业收入计划 5 亿元，总计 21 亿元。

报告期内，公司共实现营业收入 9.64 亿元，比上年同期下降 33.54%；实现归属于上市公司股东的净利润 1.51 亿元，比上年同期下降 37.78%；扣除非经常性损益后实现归属于上市公司股东的净利润 1.05 亿元，比上年同期下降 55.97%。全年业绩完成情况与计划尚有差距，原因如下：

作为 2011 年度重点加强的煤炭业务，由于政策原因在 8 月份被迫转让减少了公司的预计收入。其次，国家对房地产行业的持续调控使得房地产销售低于预期。随着房地产调控政策的不断落实，调控效果在 2011 年下半年开始显现，房地产市场逐渐进入“寒冬”。尤其进入下半年以来，住房销量迅速下滑，房价也出现了一定的回落。由于公司现有项目主要集中于一二线城市且去年开盘主要集中在下半年，所以受调控政策影响更大。

1、房地产业务

2011 年公司共完成房地产销售面积 5.77 万平方米，实现销售收入 6.93 亿元。在严峻的经营环境下，尽管面临重重困难，但房地产板块各业务部门还是做了大量工作，保证了各项业务的正常运转，同时也为后续发展做好了准备。

(1) 按计划推进现有房产项目的开发建设。报告期内，公司完成了苏州湖墅金典项目一期及上海万业紫辰苑项目二期部分楼盘的结构封顶，并分别于 2011 年 8 月和 11 月实现预售；两湾五期大公建项目于报告期内完成设计规划并于 12 月开始桩基施工；长沙项目一期已完成结构封顶，报告期内已达到预售条件。

(2) 根据市场需求适时调整项目方案。针对各地政府推出的限购政策，公司增加了受调控影响较小的刚需产品比重，重点推进中小户型开发。下半年推出的苏州湖墅金典一期及上海万业紫辰苑二期项目，均定位于刚性需求，并针对目标客户开展了一系列项目巡展及推广活动，取得了较好效果，销售业绩位列同区域产品前列。

(3) 以较低的价格竞得无锡地块。该地块用地面积 173,504 平方米，土地用途为居住用地。公司已与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共同出资设立无锡万业房地产发展有限公司作为该项目的开发主体，目前正在进行前期规划方案设计。

2、能矿业务

(1) 煤炭业务

作为公司进军能矿领域的探索和尝试，公司 2008 年末收购昊源公司股权并逐步增持至 96%。昊源公司主营煤炭生产、销售和洗选业务，设计产能为 60 万吨/年。为贯彻国家加快推进煤矿企业兼并重组的精神，配合内蒙古自治区的煤炭资源整合，报告期内公司将持有的昊源公司股权以 3.39 亿元转让。

(2) 铁矿业务

报告期内，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已经获得国家发改委及上海市商务委的正式批复。股权转让事宜完成后，公司董事会根据项目可行性研究报告，确定该项目后续建设总投资为人民币 10.09 亿元，公司与控股股东将根据各自持股比例出资，该事项也已获商务主管部门批准。

在行政审批事项完成后，塔岛项目的开发工作开始在按计划有序推进。报告期内，根据印尼当地的法律，作为开发主体的印尼印中矿业服务有限公司组建了监事会和董事会，搭建了管理体系；项目开发团队也已经组建完成，人员已经到位，岗位职责及分工已经明确，设备招标工作正式展开，选矿设备、长距离胶带机及碎石场机械的设备招标工作已经基本完成，采矿设备、矿山运输车辆、矿山电力设备等的招标工作也在积极推进。同时，码头选址及道路修建等工作已经基本完成，项目开发现场其它的前期工作也在有序进行。

<二> 主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房产销售	693,222,736.00	348,226,132.17	49.77	-45.23	-46.97	增加 1.65 个百分点
房产租赁	3,532,446.04	1,946,162.04	44.91	-11.01	0.00	减少 6.06 个百分点
煤炭销售	209,376,306.77	143,489,343.17	31.47	16.59	14.50	增加 1.26 个百分点
物业服务	5,037,233.80	5,704,992.17	-13.26	249.37	415.95	减少 36.57 个百分点
建材贸易	84,212,813.64	84,022,459.32	0.23	1,289.03	1,285.89	增加 0.23 个百分点
内部抵消	31,886,422.07	27,933,374.76	-	-	-	-
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
中远两湾城	131,388,907.00	62,501,791.73	52.43	-79.66	-78.95	减少 1.60 个百分点
海尚明城福地苑	748,000.00	585,995.41	21.66	-99.48	-99.10	减少 32.71 个百分点
海尚明城紫辰苑	476,708,108.00	226,835,251.59	52.42	162.62	130.53	增加 6.63 个百分点
瀚海星座	84,377,721.00	58,303,093.44	30.90	-71.40	-70.25	减少 2.67 个百分点
房产租赁	3,532,446.04	1,946,162.04	44.91	-11.01	0.00	减少 6.06 个百分点
煤炭销售	209,376,306.77	143,489,343.17	31.47	16.59	14.50	增加 1.26 个百分点
物业服务	5,037,233.80	5,704,992.17	-13.26	249.37	415.95	减少 36.57 个百分点
建材贸易	84,212,813.64	84,022,459.32	0.23	1,289.03	1,285.89	增加 0.23 个百分点
内部抵消	31,886,422.07	27,933,374.76	-	-	-	-

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	700,615,190.98	-28.67
安徽地区	84,377,721.00	-71.40
内蒙地区	209,376,306.77	16.59
湖南地区	1,012,317.50	-
内部抵消	31,886,422.07	-

<三> 财务分析

1、资产状况分析

报告期末，母公司总资产 51.15 亿元，同比增幅 4.56%。从资产配置结构来看，公司房地产业务资产 45.86 亿元，占 89.66%；货币资金及可供出售金融资产 2.56 亿元，占 5%；能矿业务资产 1.65 亿元，占 3.22%；其他资产 1.08 亿元，占 2.12%。

公司合并总资产 67.66 亿元，基本与上期末持平。合并资产中存货为 52 亿元，占总资产的 76.86%，比年初增加 6.3 亿元，主要系本期增加房产项目投入。

报告期末，母公司负债总额 28.65 亿元，资产负债率 56.01%；公司合并负债总额 41.61 亿元，资产负债率 61.50%，比期初上升 7.37 个百分点，公司整体负债上升，但基本处于可控范围之内。

2012 年公司将加强房产销售回笼资金力度，积极拓展新融资渠道，减轻企业资金压力。

2、盈利能力分析

2011 年公司合并实现利润总额 1.81 亿元，归属于上市公司股东的净利润 1.51 亿元；每股收益 0.1876 元，较上年同期减少 37.78%，主要系本期房产项目结转收入减少所致。2011 年公司实现营业收入 9.64 亿元，其中：房地产业务 6.93 亿元，较上年同期减少 45.23%。

3、现金流量分析

2011 年公司合并经营活动净现金流出 4.44 亿元，每股经营活动流出 0.55 元，同比减少 76.09%，主要系减少房产项目投入所致；投资活动产生的现金净流出 0.78 亿元，主要系本期支付铁矿项目股权受让款所致；筹资活动产生的现金净流入 1.43 亿元，主要系本期银行借入资金大于还贷资金。

总体来看，公司由于受国家对房产调控的影响，主营业务收入减少，盈利能力下降，但公司整体资产状况良好，负债结构合理。

附：

相关名词释义：

三林万业：三林万业（上海）企业集团有限公司

两湾公司：上海万业企业两湾置业发展有限公司

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

银利公司：新加坡银利有限公司

春石公司：新加坡春石有限公司

苏州公司：苏州万业房地产发展有限公司

南京吉庆：南京吉庆房地产有限公司

万企爱佳：上海万企爱佳房地产开发有限公司

西沃公司：湖南西沃建设发展有限公司

塔岛项目：印尼塔里阿布岛铁矿项目

资产负债表中较上年同期发生重大变化的科目及原因：

单位：元

项 目	2011 年 12 月 31 日 合并	2010 年 12 月 31 日 合并	变动幅度	差异原因
货币资金	714,968,652.42	1,063,201,753.75	-32.75%	主要系本期预付无锡项目土地款和收购塔岛项目股权转让款所致
应收票据	40,000,000.00	15,379,200.00	160.09%	主要系转让昊源公司股权使用票据结算增加所致
预付款项	409,381,095.64	259,177,627.92	57.95%	主要系支付无锡项目土地款所致
其他应收款	119,788,395.63	443,667,031.50	-73.00%	主要系收回暂借款以及土地竞拍保证金所致
固定资产	30,909,218.13	100,894,322.30	-69.36%	主要系本期转让昊源公司股权所致
在建工程	5,530,168.26	943,816.00	485.94%	主要系开发塔岛项目投入增加所致
无形资产	361,692.00	7,124,463.34	-94.92%	主要系本期转让昊源公司股权所致
商誉	643,783.95	77,767,247.66	-99.17%	主要系本期转让昊源公司股权所致
长期待摊费用	170,416.80	659,176.89	-74.15%	主要系本年摊销所致
预收款项	142,464,697.10	279,982,786.27	-49.12%	主要系紫辰苑项目结转收入所致
应付利息	84,337,021.74	26,140,048.08	222.64%	主要系南京吉庆计提利息费用所致
其他应付款	599,625,962.14	353,838,561.33	69.46%	主要系万企爱佳向三林万业和两湾公司因项目开发借入款项和尚需支付西沃公

				司股权受让款所致
一年内到期的非流动负债	1,152,492,938.20	109,000,000.00	957.33%	主要系 8 亿信托资金一年内到期所致
长期借款	384,985,979.40	1,109,335,000.00	-65.30%	主要系 8 亿信托资金重分类至一年内到期的非流动负债所致
长期应付款	90,102,870.00	155,779,725.57	-42.16%	减少原因系本期偿还债务所致
预计负债	67,973,120.75	20,802,458.51	226.76%	主要系宝山公司预估尚未清算的土地增值税所致
其他非流动负债	101,304,390.00	31,710,000.00	219.47%	系本期收到“大公建”及“飞地”地块的动拆迁补偿款所致
资本公积	38,171,111.54	182,627,803.19	-79.10%	主要系溢价收购银利公司与春石公司股权冲减资本公积所致
专项储备	-	5,575,578.27	-100.00%	系本期转让昊源公司股权所致
盈余公积	354,478,385.50	764,462,534.22	-53.63%	主要系溢价收购银利公司与春石公司股权冲减盈余公积所致
少数股东权益	171,244,027.57	254,912,187.04	-32.82%	主要系收购西沃公司少数股东股权所致

利润表中较上年同期发生重大变化的科目及原因：

单位：元

项 目	2011 年度合并	2010 年度合并	变动幅度	差异原因
营业收入	963,654,879.18	1,449,944,925.29	-33.54%	主要系本期交房收入减少所致
财务费用	69,039,938.99	112,001,197.14	-38.36%	主要系苏州公司和万企爱佳所属项目开工，其相应借款利息资本化所致
资产减值损失	-4,082,013.05	-711,208.88	473.95%	主要系上年有对固定资产计提减值准备而本年无此内容所致
投资收益	56,947,514.91	715,594.77	7858.07%	主要系本期转让昊源公司股权所产生的投资收益所致
营业外支出	876,171.48	2,730,741.78	-67.91%	主要系上期昊源公司固定资产报废所致
少数股东损益	-35,950,016.51	8,389,614.12	-528.51%	主要系南京吉庆本期亏损所致

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：元

项 目	2011 年度合并	2010 年度合并	变动幅度	差异原因
经营活动产生的现金流量净额	-443,734,818.83	-1,857,212,549.59	-76.11%	主要系上期支付苏州项目土地款所致
投资活动产生的现金流量净额	-77,800,689.07	-340,665,711.30	-77.16%	主要系本期收到昊源公司股权转让款和支付塔岛项目股权受让款所致
筹资活动产生的现金流量净额	142,519,003.37	825,299,487.56	-82.73%	主要系上期收到 8 亿信托资金所致

<四> 公司主要子公司的经营情况及业绩分析

单位：万元 币种：人民币（除特别注明外）

公司名称	所占权益比例 (%)	项目名称或产品服务	注册资本	总资产	净资产	2011 年营业收入	2011 年净利润*
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	100.00	海尚明城福地苑 海尚明城紫辰苑	48,500.00	223,843.72	93,583.53	47,753.15	11,846.40
苏州万业房地产发展有限公司	100.00	湖墅金典	63,000.00	190,480.75	60,907.78	-	-1,098.81
上海万企爱佳房地产开发有限公司	54.00	“大公建”和“飞地”地块	30,000.00	86,796.16	29,998.45	-	0.49
湖南西沃建设发展有限公司	100.00	万业巴厘岛	24,000.00	73,161.37	21,115.15	-	-776.06
万业新鸿意地产有限公司	70.00	瀚海星座 南京颜料坊	10,000.00	55,437.23	6,888.07	8,437.89	-6,842.02
无锡万业房地产发展有限公司	100.00	无锡 XDG-2010-63 号 地块	30,000.00	40,954.82	30,002.20	-	2.20
印尼印中矿业服务有限公司	60.00	矿产开采、销售	USD600.00	21,219.46	1,039.92	-	-135.31

*净利润包含少数股东损益

二、未来发展展望

<一> 公司所处行业发展趋势

2012 年，房地产调控仍将延续。去年 12 月召开的中央政治局会议定调今年经济工作时明确表示要“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”，而各地救市政策先后被叫停，也进一步显示了中央政府调控的决心。可以预见，限购、限价等行政性政策在短期内不会放松，土地制度完善、房产税试点改革等长效机制建立也有可能落到实处。受此影响，住房需求短期内仍被压制，而新开工项目的入市将进一步推高库存，房价进一步下行的可能性增大。虽然受货币政策微调影响，信贷环境稍有改善，但房地产行业面临的整体经营环境依旧严峻。

<二> 公司的未来经营计划

在煤炭业务转让后，公司近两年的营业收入将主要来源于房地产业务。而铁矿业务作为公司未来的盈利增长点，将是公司重点培育的方向。为保障两块业务的健康发展，公司 2012 年将主要做好以下工作：

1、立足于现有房地产项目，稳步推进项目开发建设。2012 年公司重点完成万业紫辰苑二期 B 块、万业湖墅金典一期 I 标、万业巴厘岛一期的竣工交付。完成万业紫辰苑二期 A 块、万业湖墅金典一期 II 标的结构封顶，并尽早达到预售条件。加快推进两湾五期大公建项目的建设速度。

2、创新营销策略，加大市场推广的力度。2012 年公司在售五个楼盘，可售面积约 30 万平方米，产品类型涵盖住宅、商业、车库，多数产品为满足刚需及首改的中小户型住宅。公司将根据不同项目情况拓宽营销渠道与模式，采用灵活的营销策略，完善产品的品质与服务，提高项目去化率，加快资金回笼。

3、完成塔岛项目前期基建工作，确保项目建设按计划推进。2012 年，塔岛基础建设工作将全面展开，公司将严格按照时间节点，完成项目前期剩余的设备采购及招标工作，推进矿山的各部分工程施工工作。

2012 年公司预计实现销售收入 12 亿元，其中房地产业务 10 亿元，贸易 2 亿元；三项费用合计 2 亿元。

<三> 风险及对策

1、宏观政策、行业风险及对策

2011 年，房地产市场在调控政策不断深入下逐步由高速成长向常态发展回归，行业整体发展速度开始趋缓。2012 年，房地产企业面临的经营环境仍将严峻，限购、限贷等调控政策仍将延续，市场需求将继续

被压制，同时随着库存量的不断增加，房价可能会继续下跌。

国家对房地产行业的调控，旨在挤压房地产泡沫，促进房价的合理回归，从长远来看，这有利于房地产及整个经济的健康发展。对于调控带来的风险，公司将结合宏观经济形势及调控政策，立足于现有房地产项目开发，提高产品品质，优化项目结构，加快项目库存的去化速度。

2、公司经营风险及对策

(1) 在信贷政策收紧及再融资通道关闭的情况下，公司未来可能面临资金紧张的风险。

2012 年年初，住建部及央行先后表示，要满足首次购房贷款需求。公司将结合市场需求，增加刚需产品供给，以更好回笼资金。同时，密切关注再融资政策，积极探索新的融资模式，确保项目建设所需资金。

(2) 随着塔岛铁矿开发进入实质阶段，公司可能会面临境外开发风险。

公司将积极研究当地的法律法规，加强与当地政府沟通，以规避境外开发的法律和政治风险。同时，充分利用控股股东在印尼的经验及资源，提高开发效率，节约开发成本。

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

本期母公司和子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司共同设立了子公司无锡万业房地产发展有限公司；母公司购并同一控制下的新加坡春石有限公司、新加坡银利有限公司和印尼印中矿业服务有限公司。期末合并范围即增加了上述新设立及新购并的 4 家公司。

本期母公司出售了控股子公司内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司，期末合并范围即减少了该公司。