

**上海万业企业股份有限公司**

**600641**

**2012 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 .....	3
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 .....	8
七、 财务会计报告 .....	13
八、 备查文件目录 .....	68

## 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	<a href="http://www.600641.com.cn">http://www.600641.com.cn</a>
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) 公司其他基本情况

无

## (七) 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	6,718,571,235.49	6,766,145,839.12	-0.70
所有者权益(或股东权益)	2,434,178,347.04	2,433,627,751.12	0.02
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.0195	3.0188	0.02
	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	7,480,412.73	101,477,157.56	-92.63
利润总额	8,377,709.70	106,106,065.50	-92.10
归属于上市公司股东的净利润	6,972,594.95	83,539,539.35	-91.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,491,898.30	80,009,514.74	-91.89
基本每股收益(元)	0.0086	0.1036	-91.70
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.0081	0.0992	-91.83
稀释每股收益(元)	0.0086	0.1036	-91.70
加权平均净资产收益率(%)	0.29	2.89	减少 2.60 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	212,015,749.66	-318,839,630.27	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.2630	-0.3955	不适用

## 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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	897,296.97	主要系收到违约赔偿
所得税影响额	-224,324.24	
少数股东权益影响额(税后)	-192,276.08	
合计	480,696.65	

## 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				78,153 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	0.45	3,620,000	231,112	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	0.32	2,586,800	1,226,800	0	未知
张春尧	境内自然人	0.28	2,226,600	0	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	0.27	2,158,089	627,505	0	未知
信达证券股份有限公司	国有法人	0.25	1,988,893	未知	0	未知
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.24	1,965,716	未知	0	未知
王国定	境内自然人	0.20	1,611,200	310,200	0	未知
中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.18	1,424,720	未知	0	未知
孟宪华	境内自然人	0.15	1,247,200	未知	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	3,620,000		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	2,586,800		人民币普通股			
张春尧	2,226,600		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	2,158,089		人民币普通股			
信达证券股份有限公司	1,988,893		人民币普通股			
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,965,716		人民币普通股			
王国定	1,611,200		人民币普通股			
中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	1,424,720		人民币普通股			
孟宪华	1,247,200		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>					

## 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

1、报告期内由于公司第七届董事会和监事会任期届满，根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》的有关规定，公司进行了董事会和监事会换届选举。经 2012 年 5 月 21 日公司 2011 年度股东大会审议通过，选举程光先生、金永良先生、林逢生先生、郑志南先生、林震森先生、蒋剑雄先生为公司第八届董事会董事；选举张永岳先生、潘飞先生、唐波女士为公司第八届董事会独立董事。选举丁典瑛先生、朱明华先生、邬德兴先生为公司第八届监事会监事；公司职工代表大会选举黄瑞先生、范志燕女士为公司第八届监事会职工监事。

2、经公司第八届董事会第一次会议审议通过，选举程光先生为公司第八届董事会董事长，选举金永良先生为公司第八届董事会副董事长，聘任崔海勇先生为公司总经理，聘任吴云韶女士为公司董事会秘书，聘任范志燕女士为公司证券事务代表；经崔海勇先生提名，聘任刘洁先生、曹雄斌先生、吴云韶女士为公司副总经理；聘任邵伟宏先生为公司财务副总监（财务负责人）。经公司第八届监事会第一次会议审议通过，选举丁典瑛先生为公司第八届监事会主席。

## 五、 董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2012 年上半年，中国经济延续了自去年以来的下行走势。受欧债危机深化、房地产调控以及内生需求不足等因素影响，拉动经济的三驾马车在上半年出现了不同程度的减速，GDP 增速逐季回落，二季度更是创出了自 2009 年二季度以来的新低。另一方面，物价指数明显回落，通货膨胀压力大大减轻。在此背景下，宏观政策的重心逐渐由“防通胀”转向“稳增长”。

为巩固房地产调控成果，中央政府在上半年继续坚持房地产调控政策不动摇，一方面继续严控投资投机性购房，另一方面支持和保护自住性合理需求。二季度以来，受首套房贷利率下调、地方政策微调等因素影响，刚需入市逐渐加速，推动房地产市场不断回暖，百城住宅均价在经历了 9 个月的下跌后于 6 月份止跌。但另一方面，房地产投资增速回落明显，开发商土地购置意愿不强，房地产行业下行走势并未完全改变。

受房地产调控影响，报告期内，公司实现营业收入 1.10 亿元，同比下降 79%；实现归属于上市公司股东的净利润 697 万元，同比减少 92%；扣除非经常性损益后，实现归属于上市公司股东的净利润 649 万元；同比减少 92%。

房地产业务方面：上半年，公司抓住市场回暖的契机，加大了刚需住宅的推盘。截至报告期末，公司完成签约销售面积 6.23 万平方米，较去年同期大幅提升。同时，公司在建项目也按照既定计划有序推进：上海宝山紫辰苑二期 B 块、苏州湖墅金典一期 I 标正在进行水电安装及室内装饰，预计年底可以竣工交付；宝山紫辰苑二期 A 块已完成结构封顶、苏州湖墅金典一期 II 标部分完成结构封顶；长沙巴厘岛项目一期已完成结构封顶，预售状况良好；两湾大公建五期正在进行基础施工；无锡项目前期规划设计也正在进行。

铁矿业务方面：印尼塔里阿布岛铁矿项目建设工作正在有序进行。选矿、碎石场机械等主要设备的招标投标工作已经完成，碎石场设备安装也已基本到位，现场道路整修等工作也在积极推进。上半年，印尼政府出台了限制金属原矿出口的政策，鉴于近几年印尼经济快速发展，工业化和城市化速度加快，铁矿石需求大幅增加，为此，公司将充分依托控股股东资源，加大印尼市场拓展力度，研究实施铁矿石深加工的可行性。

在经历了上半年的筑底复苏后，房地产开发企业面临的去库存压力依然巨大。虽然在连续下调存款准备金率和存贷款基准利率后信贷环境有所改善，但下半年房地产调控仍将延续，“限购限贷”等调控措施短期内不可能退出。为此，下半年公司仍将坚持年初制定的策略，立足于现有项目的开发与去化，以市场为导向，优化产品设计，创新营销策略，加快项目销售和现金回笼。此外，按节点完成塔岛项目的建设工

附：

相关名词释义：

昊源公司：内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司

塔岛项目：印尼塔里阿布岛铁矿项目

西沃公司：湖南西沃建设发展有限公司

资产负债表中较上年末发生重大变化的科目及原因：

单位：元

项 目	2012 年 6 月 30 日 合并	2011 年 12 月 31 日 合并	变动幅度	差异原因
货币资金	433,897,486.40	714,968,652.42	-39.31%	主要系归还 8 亿信托借款所致
应收帐款	1,010,223.92	3,544,431.79	-71.50%	主要系本期收回车位租金所致
其他应收款	68,073,167.90	119,788,395.63	-43.17%	主要系本期收回上海市宝山区杨行镇人民政府暂借款所致
在建工程	43,849,286.77	5,530,168.26	692.91%	主要系本期塔岛项目投入增加所致
长期待摊费用	85,208.82	170,416.80	-50.00%	主要系本期摊销所致
预收款项	571,917,899.48	142,464,697.10	301.45%	主要系本期房产项目预售收入增加所致
应付职工薪酬	942,142.88	7,146,750.07	-86.82%	主要系本期支付 2011 年年终工资所致
应交税费	-15,929,538.24	48,320,911.25	-132.97%	主要系本期缴纳了上年计提的企业所得税及预缴了本期预售房款税金所致
应付利息	128,869,382.60	84,337,021.74	52.80%	主要系本期计提债券利息所致
一年内到期的 非流动负债	263,492,938.20	1,152,492,938.20	-77.14%	主要系归还 8 亿信托借款所致
长期借款	858,413,979.40	384,985,979.40	122.97%	主要系本期取得银行借款所致

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	2012 年 1-6 月 合并	2011 年 1-6 月 合并（重述后）	变动幅度	差异原因
营业收入	109,867,914.65	526,931,315.58	-79.15%	主要系本期交房收入减少所致
营业成本	62,326,435.23	300,278,338.93	-79.24%	主要系本期交房收入减少相应结转成本减少所致
营业税金及附加	8,999,559.48	58,098,447.42	-84.51%	主要系本期交房收入减少相应结转税费减少所致
销售费用	8,759,960.41	18,747,379.45	-53.27%	主要系昊源公司股权转让，公司的合并报表范围变更所致
管理费用	20,693,858.55	39,143,752.00	-47.13%	主要系昊源公司股权转让，公司的合并报表范围变更所致
财务费用	4,454,673.22	13,468,090.08	-66.92%	主要系本期利息资本化所致

资产减值损失	-1,665,512.14	-3,422,673.59	-51.34%	主要系本期较上年同期冲回计提坏账准备减少所致
投资收益	1,181,472.83	859,176.27	37.51%	主要系本期招商银行分红较上年增加所致
营业外收入	977,670.63	4,986,312.76	-80.39%	主要系上年同期收到财政扶持款所致
所得税费用	2,765,489.52	25,410,154.67	-89.12%	主要系本期利润减少相应所得税费用减少所致

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: 元

项目	2012 年 1-6 月 合并	2011 年 1-6 月 合并 (重述后)	变动幅度	差异原因
经营活动产生的现金流量净额	212,015,749.66	-318,839,630.27	-	主要系本期较上年同期房产项目预售收入增加及房产项目投入支出减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-27,027,272.85	6,304,565.39	-528.69%	主要系塔岛项目投入增加及支付西沃公司股权转让款所致
筹资活动产生的现金流量净额	-449,213,546.21	-54,205,839.91	728.72%	主要系归还 8 亿信托借款所致

## (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						
房产销售	103,350,785.00	55,250,194.07	46.54	-73.88	-72.33	减少 2.99 个百分点
房产租赁	957,728.41	473,081.20	50.60	-44.69	-41.66	减少 2.57 个百分点
煤炭销售	-	-	-	-100.00	-100.00	减少 31.96 个百分点
煤炭贸易	-	-	-	-100.00	-100.00	减少 9.09 个百分点
物业服务	2,664,093.42	2,656,940.16	0.27	523.46	67.43	增加 271.64 个百分点
建材贸易	5,889,167.38	5,793,066.00	1.63	-69.57	-69.63	增加 0.20 个百分点
内部抵消	3,037,094.56	1,846,846.20	-	-	-	-
分产品						
中远两湾城	30,695,047.00	14,364,807.65	53.20	-34.36	-27.68	减少 4.32 个百分点
海尚明城紫辰苑	41,554,450.00	20,411,291.25	50.88	-87.04	-86.92	减少 0.46 个百分点
瀚海星座	31,101,288.00	20,474,095.17	34.17	10.43	-13.78	增加 18.48 个百分点
房产租赁	957,728.41	473,081.20	50.60	-44.69	-41.66	减少 2.57 个百分点
煤炭销售	-	-	-	-100.00	-100.00	减少 31.96 个百分点
煤炭贸易	-	-	-	-100.00	-100.00	减少 9.09 个百分点
物业服务	2,664,093.42	2,656,940.16	0.27	523.46	67.43	增加 271.64 个百分点
建材贸易	5,889,167.38	5,793,066.00	1.63	-69.57	-69.63	增加 0.20 个百分点
内部抵消	3,037,094.56	1,846,846.20	-	-	-	-

## 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	81,760,486.21	-78.98
安徽地区	31,101,288.00	10.43
内蒙地区	-	-100.00
内部抵消	3,037,094.56	-

## (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。

## (四) 报告期内现金分红政策的制定及执行情况

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。

截至本报告披露日，公司已实施了经 2012 年 5 月 21 日公司 2011 年度股东大会审议通过的公司 2011 年度利润分配方案：以 2011 年 12 月 31 日公司总股本 806,158,748 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税）。公司 2009、2010、2011 年三年累计分配利润 4,030.79 万元，超过了现金分红政策规定的现金分红比例。

## 六、 重要事项

## (一) 公司治理的情况

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，建立健全内部控制体系，确保公司的稳健经营和规范化运作。报告期内完成了以下事项：

1、公司共召开 4 次董事会，3 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；顺利完成了董事会和监事会的换届选举工作，确保了治理结构的完善。

2、根据中国证监会[2011]30 号公告《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》及相关法律法规的要求，公司与董事、监事、高级管理人员及其他内幕信息知情人签订了《禁止内幕交易告知书》，且单独制订了《内幕信息知情人登记管理制度》，进一步完善公司的内幕信息管理制度。

3、完善内控体系建设。公司根据中国证监会上海监管局提出的“稳步实施、步步深入、逐年提高”的内控原则，梳理组织架构、业务流程，辨识相关风险，明确关键控制点，查找缺陷，优化内控措施；结合公司内控现状，编制完成内控手册。在此基础上，制定了与内控手册相关的管理制度以及《内部控制检查监督办法》，编制了内控评价工作底稿，规范了公司定期的内部控制自我评估工作。

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 2011 年度利润分配方案如下：以 2011 年 12 月 31 日公司总股本 806,158,748 股为基数，向全体

股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），共计派发红利 4,030.79 万元。2011 年度不进行资本公积转增股本。

截至本报告披露日，公司已实施完毕上述利润分配方案。本次分红派息具体实施日期：股权登记日为 2012 年 7 月 6 日；除息日为 2012 年 7 月 9 日；红利发放日为 2012 年 7 月 12 日。本次分派对象为截止 2012 年 7 月 6 日下午上海证券交易所股票交易收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体股东。

上述分红派息实施公告披露于 2012 年 7 月 3 日《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所 <http://www.sse.com.cn> 网站。

(三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(五) 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	30,478,812.00	1,172,262.00	-1,988,658.75	可供出售金融资产	投资
合计		6,535,517.44	-	30,478,812.00	1,172,262.00	-1,988,658.75	-	-

(六) 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。

(七) 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	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)
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	53.65	44.24
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	54.23	43.77
印尼印多汽车股份有限公司	其他	购买商品	购买固定资产	市场价	14.69	11.99
合计				-	122.57	100.00

(1) 关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因：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。

(2) 关联交易对上市公司独立性的影响：对公司独立性不构成影响。

(3) 公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施：公司对关联方不存在依赖性。

(4) 关联交易的说明：公司七届董事会第十二次会议审议通过 2012 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 1 亿元，报告期内已发生额共计 107.88 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
印尼印多汽车股份有限公司	其他	-51.13	-	-	-
三林万业（上海）企业集团有限公司	母公司	-	-	-	31,314.81
上海汇丽涂料有限公司	集团兄弟公司	-	-	25.13	56.90
上海汇豪木门制造有限公司	集团兄弟公司	-	-	-	20.80
上海万业企业两湾置业发展有限公司	集团兄弟公司	13.39	-	-	4,363.49
PT Nikko Securities Indonesia	其他	-	-	-	948.74
合计		-37.74	-	25.13	36,704.74

## 3、 其他重大关联交易

2012 年 5 月 10 日，经公司 2011 年度股东大会审议通过，同意公司间接控股的子公司印尼印中矿业服务有限公司（简称“印中矿业”）向控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司及其控股子公司采购选矿设备、供排水设备、供配电系统设备等设备或材料，总价值约 3750 万美元。本次交易将有利于印中矿业降低物流成本、提高运营效率，从而保证塔里阿布铁矿项目的开发进度。具体情况详见公司于 2012 年 4 月 27 日在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 刊登的相关公告。

### (八) 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

本报告期公司无为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10% 以上的租赁事项。

#### 2、 担保情况

单位:亿元 币种:人民币

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	1.8
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	3.5
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)	3.5
担保总额占公司净资产的比例(%)	14.38
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

(1) 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, 贷款期限三年。

(2) 2012 年 6 月 25 日, 经 2012 年 6 月 20 日公司第八届董事会临时会议通过, 公司与上海华一银行在上海签署《连带责任担保书》, 为全资子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司向华一银行借款 1.8 亿元提供连带责任保证, 贷款期限三年。

### 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。

#### (九) 承诺事项履行情况

1、 本报告期或持续到报告期内, 上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

#### (十) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所:	否
-------------	---

#### (十一) 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。

#### (十二) 其他重大事项的说明

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](http://www.sse.com.cn) 发布的相关公告。

2012 年 4 月 10 日新世纪资信评估投资服务有限公司出具了对“09 万业债”的本次跟踪评级报告：发行主体长期信用等级为 AA，评级展望为负面，本期公司债券信用等级为 AA。该报告已于 4 月 11 日在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 发布。4 月 13 日华龙证券有限责任公司出具了 2011 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 2010 年 9 月 17 日至 2011 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。

## (十三) 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
第七届董事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2012 年 3 月 10 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
第七届监事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2012 年 3 月 10 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
2012 年度日常经营性关联交易公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2012 年 3 月 10 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
第七届董事会第十三次会议决议公告暨 2011 年度股东大会通知的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2012 年 4 月 27 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
第七届监事会第十三次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2012 年 4 月 27 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
关联交易公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2012 年 4 月 27 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
2011 年度股东大会决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2012 年 5 月 22 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
第八届董事会第一次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2012 年 5 月 22 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
第八届监事会第一次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2012 年 5 月 22 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
第八届董事会临时会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2012 年 6 月 22 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
为全资子公司提供担保的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2012 年 6 月 27 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )

## 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**  
2012 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	2012 年 6 月 30 日 合并	2011 年 12 月 31 日 合并	2012 年 6 月 30 日 公司	2011 年 12 月 31 日 公司
流动资产					
货币资金	(六)1	433,897,486.40	714,968,652.42	173,696,904.98	222,882,058.52
交易性金融资产		-	-	-	-
应收票据	(六)2	-	40,000,000.00	-	40,000,000.00
应收账款	(六)3/(十二)1	1,010,223.92	3,544,431.79	1,809,020.12	4,674,672.99
预付款项	(六)5	418,682,627.64	409,381,095.64	5,457,152.43	197,865.54
应收利息		-	-	71,462,963.60	41,449,330.34
应收股利		-	-	-	-
其他应收款	(六)4/(十二)2	68,073,167.90	119,788,395.63	1,567,193,274.49	2,589,637,472.89
存货	(六)6	5,475,467,477.64	5,200,399,802.22	31,097,808.27	45,329,709.93
一年内到期的非流动资产		30,478,812.00	33,130,357.00	30,478,812.00	33,130,357.00
其他流动资产					
<b>流动资产合计</b>		<b>6,427,609,795.50</b>	<b>6,521,212,734.70</b>	<b>1,881,195,935.89</b>	<b>2,977,301,467.21</b>
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	(六)7	10,000,627.23	10,560,938.49	121,438,080.00	120,977,280.00
长期股权投资	(六)8-9/ (十二)3	99,751,740.46	99,462,529.63	1,961,285,323.84	1,960,996,113.01
投资性房地产	(六)10	42,211,784.49	42,684,865.69	42,211,784.49	42,684,865.69
固定资产	(六)11	31,114,445.23	30,909,218.13	778,629.48	966,914.98
在建工程	(六)12	43,849,286.77	5,530,168.26	-	-
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)13	304,605.03	361,692.00	87,254.44	129,852.05
开发支出		-	-	-	-
商誉	(六)14	643,783.95	643,783.95	-	-
长期待摊费用	(六)15	85,208.82	170,416.80	-	-
递延所得税资产	(六)16	62,999,958.01	54,609,491.47	10,834,513.37	12,290,563.78
其他非流动资产		-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>290,961,439.99</b>	<b>244,933,104.42</b>	<b>2,136,635,585.62</b>	<b>2,138,045,589.51</b>
<b>资产总计</b>		<b>6,718,571,235.49</b>	<b>6,766,145,839.12</b>	<b>4,017,831,521.51</b>	<b>5,115,347,056.72</b>

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**  
2012 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	2012 年 6 月 30 日 合并	2011 年 12 月 31 日 合并	2012 年 6 月 30 日 公司	2011 年 12 月 31 日 公司
流动负债					
短期借款	(六)18	240,000,000.00	210,000,000.00	240,000,000.00	210,000,000.00
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据		-	-	-	-
应付账款	(六)19	215,093,223.86	274,071,713.57	2,291,091.57	4,190,883.75
预收款项	(六)20	571,917,899.48	142,464,697.10	15,624,575.48	13,897,785.79
应付职工薪酬	(六)21	942,142.88	7,146,750.07	266,684.35	5,229,062.46
应交税费	(六)22	-15,929,538.24	48,320,911.25	4,563,221.54	13,850,657.16
应付利息	(六)23	128,869,382.60	84,337,021.74	58,296,630.00	23,556,213.89
应付股利		-	-	-	-
其他应付款	(六)24	595,788,649.23	599,625,962.14	88,621,009.48	446,192,439.79
一年内到期的非流动 负债	(六)26	263,492,938.20	1,152,492,938.20	21,000,000.00	800,000,000.00
其他流动负债		-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>2,000,174,698.01</b>	<b>2,518,459,994.07</b>	<b>430,663,212.42</b>	<b>1,516,917,042.84</b>
非流动负债					
长期借款	(六)27	858,413,979.40	384,985,979.40	219,000,000.00	240,000,000.00
应付债券	(六)28	993,179,978.73	991,798,996.32	993,179,978.73	991,798,996.32
长期应付款	(六)29	90,446,070.00	90,102,870.00	-	-
专项应付款		-	-	-	-
预计负债	(六)25	67,973,120.75	67,973,120.75	8,456,244.56	8,456,244.56
递延所得税负债	(六)16	5,985,823.64	6,648,709.89	5,985,823.64	6,648,709.89
其他非流动负债	(六)30	101,304,390.00	101,304,390.00	101,304,390.00	101,304,390.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,117,303,362.52</b>	<b>1,642,814,066.36</b>	<b>1,327,926,436.93</b>	<b>1,348,208,340.77</b>
<b>负债合计</b>		<b>4,117,478,060.53</b>	<b>4,161,274,060.43</b>	<b>1,758,589,649.35</b>	<b>2,865,125,383.61</b>
股东权益					
股本	(六)31	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00
资本公积	(六)32	36,182,452.79	38,171,111.54	36,182,452.79	38,171,111.54
减：库存股		-	-	-	-
专项储备		-	-	-	-
盈余公积	(六)33	354,478,385.50	354,478,385.50	479,901,524.44	479,901,524.44
未分配利润	(六)34	1,241,697,851.17	1,234,725,256.22	936,999,146.93	925,990,289.13
外币报表折算差额		-4,339,090.42	94,249.86	-	-
<b>归属于母公司股东权 益合计</b>		<b>2,434,178,347.04</b>	<b>2,433,627,751.12</b>		
少数股东权益		<b>166,914,827.92</b>	<b>171,244,027.57</b>	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>2,601,093,174.96</b>	<b>2,604,871,778.69</b>	<b>2,259,241,872.16</b>	<b>2,250,221,673.11</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>6,718,571,235.49</b>	<b>6,766,145,839.12</b>	<b>4,017,831,521.51</b>	<b>5,115,347,056.72</b>

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**  
2012 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	备注	2012 年 1-6 月 合并	2011 年 1-6 月 合并(重述后)	2012 年 1-6 月 公司	2011 年 1-6 月 公司
<b>一、营业收入</b>	(六)35/ (十二)4	<b>109,867,914.65</b>	<b>526,931,315.58</b>	<b>38,197,942.79</b>	<b>67,847,912.72</b>
减: 营业成本	(六)35/ (十二)4	62,326,435.23	300,278,338.93	20,630,954.85	39,751,165.21
营业税金及附加	(六)36	8,999,559.48	58,098,447.42	3,500,938.01	4,620,070.57
销售费用	(六)37	8,759,960.41	18,747,379.45	231,989.72	487,903.37
管理费用	(六)38	20,693,858.55	39,143,752.00	13,121,281.30	19,203,099.35
财务费用	(六)39	4,454,673.22	13,468,090.08	7,096,602.33	7,836,088.39
资产减值损失	(六)41	-1,665,512.14	-3,422,673.59	-298,969.55	26,617.37
加: 公允价值变动收益		-	-	-	-
投资收益	(六)40/ (十二)5	1,181,472.83	859,176.27	20,425,548.51	18,284,069.61
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		9,210.83	49,568.27	9,210.83	49,568.27
<b>二、营业利润</b>		<b>7,480,412.73</b>	<b>101,477,157.56</b>	<b>14,340,694.64</b>	<b>14,207,038.07</b>
加: 营业外收入	(六)42	977,670.63	4,986,312.76	-	4,948,693.00
减: 营业外支出	(六)43	80,373.66	357,404.82	-	-
其中: 非流动资产处置损失		-	-	-	-
<b>三、利润总额</b>		<b>8,377,709.70</b>	<b>106,106,065.50</b>	<b>14,340,694.64</b>	<b>19,155,731.07</b>
减: 所得税费用	(六)44	2,765,489.52	25,410,154.67	3,331,836.84	4,629,270.48
<b>四、净利润</b>		<b>5,612,220.18</b>	<b>80,695,910.83</b>	<b>11,008,857.80</b>	<b>14,526,460.59</b>
归属于母公司股东的净利润		6,972,594.95	83,539,539.35		
少数股东损益		-1,360,374.77	-2,843,628.52	-	-
<b>五、每股收益(基于归属于母公司普通股股东合并净利润)</b>					
基本每股收益		<b>0.0086</b>	<b>0.1036</b>		
稀释每股收益		<b>0.0086</b>	<b>0.1036</b>		
<b>六、其他综合收益</b>	(六)46	<b>-9,390,823.91</b>	<b>393,442.27</b>	<b>-1,988,658.75</b>	<b>439,598.25</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>-3,778,603.73</b>	<b>81,089,353.10</b>	<b>9,020,199.05</b>	<b>14,966,058.84</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		550,595.92	83,932,981.62		
归属于少数股东的综合收益总额		-4,329,199.65	-2,843,628.52		

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**  
2012 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	2012 年 1-6 月 合并	2011 年 1-6 月 合并 (重述后)	2012 年 1-6 月 公司	2011 年 1-6 月 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		564,292,561.68	463,126,299.73	42,610,300.33	106,231,095.48
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(六)47(1)	89,082,749.62	425,265,900.60	263,513,408.55	38,232,243.78
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>653,375,311.30</b>	<b>888,392,200.33</b>	<b>306,123,708.88</b>	<b>144,463,339.26</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		298,332,360.77	689,157,289.68	11,838,681.81	24,993,969.57
支付给职工以及为职工支付的现金		19,161,298.06	20,153,130.61	9,319,252.17	8,751,533.23
支付的各项税费		89,189,672.01	113,556,750.78	15,830,748.54	16,946,842.35
支付其他与经营活动有关的现金	(六)47(2)	34,676,230.80	384,364,659.53	10,376,150.90	8,780,791.14
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>441,359,561.64</b>	<b>1,207,231,830.60</b>	<b>47,364,833.42</b>	<b>59,473,136.29</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>212,015,749.66</b>	<b>-318,839,630.27</b>	<b>258,758,875.46</b>	<b>84,990,202.97</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金		-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金		1,172,262.00	822,289.00	1,172,262.00	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	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		40,000,000.00	-	40,000,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	(六)47(3)	3,208,129.04	6,186,291.03	490,260,794.90	427,706,688.26
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>44,380,391.04</b>	<b>7,008,880.03</b>	<b>531,433,056.90</b>	<b>428,528,977.26</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		54,961,653.64	704,314.64	91,802.57	69,478.64
投资支付的现金		21,780,000.00	-	21,780,000.00	334,105,220.00
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		-	-	35,240,000.00	282,500,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>76,741,653.64</b>	<b>704,314.64</b>	<b>57,111,802.57</b>	<b>616,674,698.64</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-32,361,262.60</b>	<b>6,304,565.39</b>	<b>474,321,254.33</b>	<b>-188,145,721.38</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
吸收投资收到的现金		-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-	-
取得借款收到的现金		684,428,000.00	170,000,000.00	190,000,000.00	160,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>684,428,000.00</b>	<b>170,000,000.00</b>	<b>190,000,000.00</b>	<b>160,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,070,000,000.00	169,000,000.00	960,000,000.00	159,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		63,641,546.21	55,205,839.91	12,265,283.33	7,541,992.69
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		-	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,133,641,546.21</b>	<b>224,205,839.91</b>	<b>972,265,283.33</b>	<b>166,541,992.69</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-449,213,546.21</b>	<b>-54,205,839.91</b>	<b>-782,265,283.33</b>	<b>-6,541,992.69</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-2,225,299.67</b>	<b>-45,557.76</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-271,784,358.82</b>	<b>-366,786,462.55</b>	<b>-49,185,153.54</b>	<b>-109,697,511.10</b>
加：期初现金及现金等价物余额		672,736,528.28	1,054,553,522.70	222,882,058.52	198,668,001.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>400,952,169.46</b>	<b>687,767,060.15</b>	<b>173,696,904.98</b>	<b>88,970,490.50</b>

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**  
2012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	38,171,111.54		-	354,478,385.50		1,234,725,256.22	94,249.86	171,244,027.57	2,604,871,778.69
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	38,171,111.54	-	-	354,478,385.50	-	1,234,725,256.22	94,249.86	171,244,027.57	2,604,871,778.69
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-1,988,658.75	-	-	-	-	6,972,594.95	-4,433,340.28	-4,329,199.65	-3,778,603.73
(一) 净利润							6,972,594.95		-1,360,374.77	5,612,220.18
(二) 其他综合收益		-1,988,658.75						-4,433,340.28	-2,968,824.88	-9,390,823.91
上述(一)和(二)小计	-	-1,988,658.75	-	-	-	-	6,972,594.95	-4,433,340.28	-4,329,199.65	-3,778,603.73
(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	36,182,452.79	-	-	354,478,385.50	-	1,241,697,851.17	-4,339,090.42	166,914,827.92	2,601,093,174.96

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**  
2012 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	182,627,749.87		5,575,578.27	764,462,534.22		1,093,051,472.47	-21,878.92	254,440,414.00	3,106,294,617.91
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	-	1,093,051,472.47	-21,878.92	254,440,414.00	3,106,294,617.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	439,598.25	-	1,728,715.49	-	-	83,539,539.35	-46,155.98	-2,771,598.71	82,890,098.40
（一）净利润							83,539,539.35		-2,843,628.52	80,695,910.83
（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	-	-	-	-	83,539,539.35	-46,155.98	-2,843,628.52	81,089,353.10
（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、本期末余额	806,158,748.00	183,067,348.12	-	7,304,293.76	764,462,534.22	-	1,176,591,011.82	-68,034.90	251,668,815.29	3,189,184,716.31

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**  
2012 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	38,171,111.54		-	479,901,524.44		925,990,289.13	2,250,221,673.11
加: 会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年年初余额	806,158,748.00	38,171,111.54	-	-	479,901,524.44	-	925,990,289.13	2,250,221,673.11
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-1,988,658.75	-	-	-	-	11,008,857.80	9,020,199.05
(一) 净利润							11,008,857.80	11,008,857.80
(二) 其他综合收益		-1,988,658.75						-1,988,658.75
上述(一)和(二)小计	-	-1,988,658.75	-	-	-	-	11,008,857.80	9,020,199.05
(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	36,182,452.79	-	-	479,901,524.44	-	936,999,146.93	2,259,241,872.16

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**  
2012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	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

## (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。截止本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：

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则-基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 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、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息，本公司管理层对财务报表的真实性、合法性和完整性承担责任。

### 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于发生时计入当期损益。

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：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、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。
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合。
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。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；低值易耗品在领用时按一次摊销法摊销。存货盘存制度采用永续盘存制。

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，质保期满对未用完的维修基金进行转销。

(2) 发出存货的计价方法

个别认定法

(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

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

一次摊销法

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：

收入确认：

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) 如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实现足够的应纳税所得额以转回这些可抵扣暂时性差异。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	16.50%、17%、24%、25%
教育费附加	应纳增值税和营业税	3%
土地增值税	先按应税收入预交 1.5%或 2%，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。本公司的子公司中，新加坡春石有限公司、新加坡银利有限公司和新业资源（新加坡）有限公司所得税税率为 17%，新业资源（香港）有限公司所得税税率为 16.50%，其余子公司所得税税率为 25%。

### (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	13,792.60	-	-
苏州万业房地产发展有限公司	全资子公司	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	1,549.52	-	-
上海万业企业爱佳物业服务服务有限公司	全资子公司	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服务有限公司	全资子公司	长沙市	物业管理	50.00	物业管理	50.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-
无锡万业房地产发展有限公司	全资子公司	无锡市	房地产开发	30,000.00	房地产开发	30,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-
新业资源(新加坡)有限公司	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	上海市	房地产开发	48,500.00	房地产开发	57,376.72	-	100.00	100.00	是	-	-	-
新加坡春石有限公司	控股子公司	新加坡	矿业投资	0.001 万新加坡元	矿业投资	5,687.12	-	60.00	60.00	是	1.05	-	-
新加坡银利有限公司	控股子公司	新加坡	矿业投资	0.001 万新加坡元	矿业投资	51,185.97	-	60.00	60.00	是	26.60	-	-
印尼印中矿业服务有限公司	控股子公司	印度尼西亚	矿产品贸易及相关服务	600.00 万美元	矿产品贸易及相关服务	617.54	-	60.00	100.00	是	-418.18	-	-

(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
湖南西沃建设发展有限公 司	全资子公司	长沙市	房地产开发	24,000.00	房地产开发	21,650.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-
安徽鸿翔房地产开发有限 责任公司	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	100.00	是	-	-	-
南京吉庆房地产有限公司	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	1,739.89	-	-

## 2、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本公司境外经营实体主要为印尼印中矿业服务有限公司，其主要报表项目的折算汇率如下：

公司名称	原币币种	资产负债表	利润表	现金流量表
印尼印中矿业服务有限公司	印度尼西亚卢比 IDR	0.000662	0.000678	0.000678

注 1：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。

注 2：以上汇率皆使用国家外汇管理局美元对印度尼西亚卢比再折算成人民币计算得出。

## (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：	-	-	345,199.65	-	-	192,172.54
人民币	-	-	198,681.47	-	-	60,829.01
美元				15.46	6.3009	97.42
印尼卢比	221,089,255.30	0.0007	146,425.91	187,655,319.95	0.0007	131,246.11
新加坡元	20.00	4.6135	92.27	-	-	-
银行存款：	-	-	428,768,382.94	-	-	714,686,902.09
人民币	-	-	337,815,105.66	-	-	556,599,840.56
美元	13,481,813.51	6.2789	84,650,497.58	24,057,361.17	6.3588	152,975,752.41
新加坡元	10,175.00	4.8867	49,722.64	12,655.12	4.8597	61,500.31
港元	3,502,529.83	0.8152	2,855,332.37	3,503,129.83	0.8107	2,839,987.35
印尼卢比	5,130,242,503.78	0.0007	3,397,724.69	3,188,320,076.81	0.0007	2,209,821.46
其他货币资金：	-	-	4,783,903.81	-	-	89,577.79
人民币	-	-	4,783,903.81	-	-	89,577.79
合计	-	-	433,897,486.40	-	-	714,968,652.42

### 其他原因造成所有权受到限制的资产

项目	2012年6月30日	2011年12月31日
房产开发项目资本保证金	29,958,390.50	39,276,232.24
客户贷款购房保证金	1,796,463.66	1,765,429.12
建筑渣土运输处置专户预存金	1,190,462.78	1,190,462.78
合计	32,945,316.94	42,232,124.14

货币资金期末数比年初数减少 281,071,166.02 元，减少比例为 39.31%，主要系归还 8 亿信托借款所致。

## 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	-	40,000,000.00
合计		40,000,000.00

## 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 (%)						
按组合计提坏账准备的应收账款:								
账龄组合	2,087,973.05	100.00	1,077,749.13	51.62	4,789,012.91	100.00	1,244,581.12	25.99
组合小计	2,087,973.05	100.00	1,077,749.13	51.62	4,789,012.91	100.00	1,244,581.12	25.99
合计	2,087,973.05	-	1,077,749.13	-	4,789,012.91	-	1,244,581.12	-

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	1,063,393.60	50.93	53,169.68	3,128,833.46	65.33	156,441.67
1 年以内小计	1,063,393.60	50.93	53,169.68	3,128,833.46	65.33	156,441.67
1 至 2 年	-	-	-	635,600.00	13.27	63,560.00
3 年以上	1,024,579.45	49.07	1,024,579.45	1,024,579.45	21.40	1,024,579.45
合计	2,087,973.05	100.00	1,077,749.13	4,789,012.91	100.00	1,244,581.12

(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两湾分公司	非关联方	1,063,393.60	1 年以内	50.93
龙元建设集团股份有限公司	非关联方	1,024,579.45	3 年以上	49.07
合计	-	2,087,973.05	-	100.00

## 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	74.84	913,662.00	1.71	53,500,000.00	42.90	2,284,155.60	4.27
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	7,997,218.48	11.19	2,497,642.96	31.23	10,645,168.23	8.54	2,625,829.51	24.67
确信可以收回组合	9,987,254.38	13.97			60,553,212.51	48.56		
组合小计	17,984,472.86	25.16	2,497,642.96	13.89	71,198,380.74	57.10	2,625,829.51	3.69
合计	71,484,472.86	-	3,411,304.96	-	124,698,380.74	-	4,909,985.11	-

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	913,662.00	1.71	按政策计提
合计	53,500,000.00	913,662.00	-	-

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	1,611,076.51	20.14	200,122.86	5,651,771.86	53.09	282,587.92
1 年以内小计	1,611,076.51	20.14	200,122.86	5,651,771.86	53.09	282,587.92
1 至 2 年	2,389,214.65	29.88	101,599.10	1,097,455.87	10.31	109,745.59
2 至 3 年	3,425,025.82	42.83	1,624,019.50	3,324,889.00	31.23	1,662,444.50
3 年以上	571,901.50	7.15	571,901.50	571,051.50	5.37	571,051.50
合计	7,997,218.48	100.00	2,497,642.96	10,645,168.23	100.00	2,625,829.51

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	9,987,254.38	
合计	9,987,254.38	

(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
湖南省望城县财政局	53,500,000.00	暂借款
国都建设(集团)湖南分公司	3,200,000.00	农民工保证金
合计	56,700,000.00	-

## (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(%)
湖南省望城县财政局	非关联方	53,500,000.00	1 至 2 年	74.84
PT Adidaya Tangguh	非关联方	9,874,791.52	2-3 年	13.81
国都建设(集团)湖南分公司	非关联方	300,000.00	1 至 2 年	0.42
国都建设(集团)湖南分公司	非关联方	2,900,000.00	2 至 3 年	4.06
上海西城区建设开发有限公司	非关联方	475,741.00	1 至 2 年	0.67
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	435,000.00	1 年以内	0.61
合计	-	67,485,532.52	-	94.41

## 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	413,513,388.16	98.77	389,881,095.64	95.24
1 至 2 年	5,169,239.48	1.23	7,000,000.00	1.71
2 至 3 年			12,500,000.00	3.05
合计	418,682,627.64	100.00	409,381,095.64	100.00

## (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
无锡国土局	土地买卖	384,360,256.00	1 年以内	预付项目土地款
上海市第七建筑有限公司	非关联方	6,780,000.00	1 年以内	预付工程款
Bintani Mega Indah	非关联方	4,238,676.44	1 年以内	预付工程款
上海岚盛实业有限公司	非关联方	4,000,000.00	1 年以内	预付材料款
上海中远建设(集团)有限公司	非关联方	3,150,000.00	1 年以内	预付工程款
合计	-	402,528,932.44	-	-

预付给无锡市国土资源局的款项系预付项目土地款，该项目尚处立项阶段，待该项目完成立项将转为开发成本。

## (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

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

## 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
开发成本	4,897,246,760.04	-	4,897,246,760.04	4,572,383,377.06	-	4,572,383,377.06
开发产品	571,875,009.35	-	571,875,009.35	626,571,282.51	-	626,571,282.51
备品备件	6,297,318.25	-	6,297,318.25	1,396,066.65	-	1,396,066.65
低值易耗品	48,390.00	-	48,390.00	49,076.00	-	49,076.00
合计	5,475,467,477.64	-	5,475,467,477.64	5,200,399,802.22	-	5,200,399,802.22

子公司湖南西沃建设发展有限公司已将上述开发成本中巴厘岛项目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 元一年内到期的长期借款的抵押物。

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苏州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）和 3,165.55 平方米在建工程作为 72,492,938.20 元一年内到期的非流动负债及 259,413,979.40 元长期借款的抵押物。

子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司已将上述开发成本中大公建地块的土地使用权（土地面积为 12,761.00 平方米，土地权证号为沪房地普字（2011）第 014684 号和沪房地普字（2011）第 014685 号）作为 200,000,000.00 元长期借款的抵押物。

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紫辰苑位于上海江杨北路 1568 弄 2-13 号、15-18 号、21-24 号、26 号、52 号、56 号、57 号房产作为 180,000,000.00 元长期借款的抵押物。

## 计入开发成本的借款费用资本化金额

项目	年初数	本年增加	本年转入开发产品	其他减少	期末数
紫辰苑（二期）	131,028,658.31	31,056,833.00	-	-	162,085,491.31
巴厘岛	22,961,282.52	16,457,171.12	-	-	39,418,453.64
湖墅金典	91,500,986.76	44,959,059.60	-	-	136,460,046.36
大公建地块	14,310,988.58	15,247,686.20	-	-	29,558,674.78
飞地地块	6,474,760.99	5,281,287.41	-	-	11,756,048.40
合计	266,276,677.16	113,002,037.33	-	-	379,278,714.49

确定本期资本化金额的资本化率为：7.27%

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 379,278,714.49 元。

## 7、 长期应收款：

单位：元 币种：人民币

	期末数	期初数
其他	10,000,627.23	10,560,938.49
合计	10,000,627.23	10,560,938.49

长期应收款期末数为 10,000,627.23 元（原币为印度尼西亚卢比 15,100,000,000.00 元），系为配合印尼塔岛铁矿项目人员及设备便捷的进出该岛，保障项目的正常运营而向该轮船公司提供长期资金所致。

## 8、对合营企业投资和联营企业投资:

单位: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	14,939,650.48	197,369.60	14,742,280.88	264,629.00	18,421.66
二、联营企业							

## 9、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
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	600,600.00	600,600.00	280,000.00	880,600.00	-	0.10	0.10	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

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	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	7,361,929.63	9,210.83	7,371,140.46	-	50.00	50.00	无

## 10、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	10,676,291.16	473,081.20	-	11,149,372.36

1.房屋、建筑物	10,676,291.16	473,081.20	-	11,149,372.36
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	43,475,148.99	-473,081.20	-	43,002,067.79
1.房屋、建筑物	43,475,148.99	-473,081.20	-	43,002,067.79
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	42,684,865.69	-473,081.20	-	42,211,784.49
1.房屋、建筑物	42,684,865.69	-473,081.20	-	42,211,784.49
2.土地使用权		-	-	-

本期折旧和摊销额：473,081.20 元。

## 11、 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：	39,497,622.39	2,869,779.92		1,840.00	42,365,562.31
其中：房屋及建筑物		-		-	
机器设备	15,653,563.09	1,523,401.81		-	17,176,964.90
运输工具	16,685,136.11	525,028.50		-	17,210,164.61
办公及电子设备	7,158,923.19	821,349.61		1,840.00	7,978,432.80
		本期新增	本期计提	-	-
二、累计折旧合计：	8,588,404.26		2,664,179.16	1,466.34	11,251,117.08
其中：房屋及建筑物				-	
机器设备	326,115.90		1,000,857.57	-	1,326,973.47
运输工具	3,797,112.56		1,140,315.20	-	4,937,427.76
办公及电子设备	4,465,175.80		523,006.39	1,466.34	4,986,715.85
三、固定资产账面净值合计	30,909,218.13		-	-	31,114,445.23
其中：房屋及建筑物			-	-	
机器设备	15,327,447.19		-	-	15,849,991.43
运输工具	12,888,023.55		-	-	12,272,736.85
办公及电子设备	2,693,747.39		-	-	2,991,716.95
四、减值准备合计			-	-	-
其中：房屋及建筑物			-	-	-
机器设备			-	-	-
运输工具			-	-	-
办公及电子设备			-	-	-
五、固定资产账面价值合计	30,909,218.13		-	-	31,114,445.23
其中：房屋及建筑物			-	-	-
机器设备	15,327,447.19		-	-	15,849,991.43
运输工具	12,888,023.55		-	-	12,272,736.85
办公及电子设备	2,693,747.39		-	-	2,991,716.95

本期折旧额：2,664,179.16 元。

## 12、 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	43,849,286.77	-	43,849,286.77	5,530,168.26	-	5,530,168.26

## (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	本期增加	工程投入占预算比例 (%)	工程进度	资金来源	期末数
印尼塔岛项目	1.80 亿美元	5,530,168.26	38,319,118.51	3.86	2.50%	自筹	43,849,286.77
合计	1.80 亿美元	5,530,168.26	38,319,118.51	-	-	-	43,849,286.77

在建工程期末数比年初数增加 38,319,118.51 元，增加比例为 692.91%，主要系本期塔岛项目投入增加所致。

## 13、 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	1,014,357.11	25,000.00	-	1,039,357.11
软 件	1,014,357.11	25,000.00	-	1,039,357.11
二、累计摊销合计	652,665.11	82,086.97	-	734,752.08
软 件	652,665.11	82,086.97	-	734,752.08
三、无形资产账面净值合计	361,692.00	-57,086.97	-	304,605.03
软 件	361,692.00	-57,086.97	-	304,605.03
四、减值准备合计	-	-	-	-
软 件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	361,692.00	-57,086.97	-	304,605.03
软 件	361,692.00	-57,086.97	-	304,605.03

本期摊销额：82,086.97 元。

## 14、 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
南京吉庆房地产有限公司	643,783.95	-	-	643,783.95	-
合计	643,783.95	-	-	643,783.95	-

## 15、 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	170,416.80	-	85,207.98	-	85,208.82
合计	170,416.80	-	85,207.98	-	85,208.82

长期待摊费用年末数比年初数减少 85,207.98 元，减少比例为 50%，主要系本期摊销所致。

#### 16、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	9,191,619.36	9,607,997.40
可抵扣亏损	11,146,395.43	10,348,450.79
预计负债	15,477,506.39	15,477,506.40
计提但尚未发放的年终奖和工资	-	1,437,500.00
收入确认	8,885,816.18	2,088,787.64
内部交易未实现收益	18,298,620.65	15,649,249.24
小计	62,999,958.01	54,609,491.47
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	5,985,823.64	6,648,709.89
小计	5,985,823.64	6,648,709.89

##### (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	26,319,974.21	25,522,029.57
资产减值准备	12,860.00	12,860.00
合计	26,332,834.21	25,534,889.57

##### (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	216,524.95	216,524.95	
2015 年	12,367,117.55	12,367,117.55	
2016 年	12,938,387.07	12,938,387.07	
2017 年	797,944.64		
合计	26,319,974.21	25,522,029.57	

##### (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格变动	23,943,294.56
小计	23,943,294.56
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	36,766,477.39

预计负债	61,910,025.59
计提但尚未发放的年终奖和工资	
收入确认	35,543,264.75
子公司可弥补亏损	44,585,581.72
内部交易未实现收益	73,194,482.60
小计	251,999,832.05

## 17、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	6,154,566.23	3,169.41	1,668,681.55	-	4,489,054.09
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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
十四、其他	-	-	-	-	-
合计	38,444,849.53	3,169.41	1,668,681.55	-	36,779,337.39

## 18、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	240,000,000.00	110,000,000.00
信用借款	-	100,000,000.00
合计	240,000,000.00	210,000,000.00

上述保证借款 240,000,000.00 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。

## 19、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	2,291,091.57	4,190,883.75
应付工程款	212,802,132.29	269,880,829.82
合计	215,093,223.86	274,071,713.57

## (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	568,997.80	317,692.80
上海汇豪木门制造有限公司	208,025.20	208,025.20
合计	777,023.00	525,718.00

## 20、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	566,191,432.00	142,417,681.00
物业服务预收款	180,172.00	47,016.10
材料销售预收款	5,546,295.48	-
合计	571,917,899.48	142,464,697.10

## (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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
上海万业企业两湾置业发展有限公司	-	133,900.00
合计		133,900.00

## 21、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	6,639,388.20	6,633,493.88	13,085,864.88	187,017.20
二、职工福利费		193,033.50	76,582.50	116,451.00
三、社会保险费	41,600.60	3,120,045.02	3,091,644.52	70,001.10
其中：1.医疗保险费	12,878.22	1,098,460.06	1,081,567.26	29,771.02
2.基本养老保险费	24,925.50	1,751,549.68	1,742,580.80	33,894.38
3.失业保险费	2,032.98	140,301.86	139,289.44	3,045.40
4.工伤保险费	813.28	54,421.60	53,798.18	1,436.70
5.生育保险费	950.62	75,311.82	74,408.84	1,853.60
四、住房公积金	6,748.00	577,793.00	585,994.00	-1,453.00
五、辞退福利				
六、其他	4,605.02	131,035.12	110,344.38	25,295.76
工会经费和职工教育经费	454,408.25	233,128.50	142,705.93	544,830.82
合计	7,146,750.07	10,888,529.02	17,093,136.21	942,142.88

工会经费和职工教育经费金额 544,830.82 元。

除工会经费和职工教育经费根据规定待实际发生支用外，其他应付职工薪酬业于 2012 年 7 月发放或缴纳。

## 22、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-519,220.48	-146,614.80
营业税	-16,948,078.41	-339,267.04
企业所得税	7,186,962.91	45,393,953.53
个人所得税	238,862.10	355,299.76
城市维护建设税	-811,092.31	39,895.00
教育费附加	-861,476.72	-6,447.48
河道工程修建维护管理费	-127,000.68	18,258.20
土地增值税	-4,043,162.20	2,417,218.45
印花税	-53,477.73	-
水利基金	8,145.28	8,526.13
房产税	-	59,528.18
土地使用税	-	488,362.98
其他	-	32,198.34
合计	-15,929,538.24	48,320,911.25

## 23、 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	1,013,627.78	2,953,363.39
企业债券利息	57,600,000.00	21,200,000.00
短期借款应付利息	411,030.00	356,213.89
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	50,250,191.99	50,250,191.99
三林万业（上海）企业集团有限公司	16,407,925.06	7,914,200.76
上海万业企业两湾置业发展有限公司	3,186,607.77	1,663,051.71
合计	128,869,382.60	84,337,021.74

应付利息期末数比年初数增加 44,532,360.86 元，增加比例为 52.80%，主要系本期计提债券利息所致。

## 24、 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	595,788,649.23	599,625,962.14
合计	595,788,649.23	599,625,962.14

## (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	232,189,380.00	232,189,380.00
上海万业企业两湾置业发展有限公司	43,634,880.00	43,634,880.00
合计	275,824,260.00	275,824,260.00

## (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
三林万业（上海）企业集团有限公司	207,265,680.00	房产开发暂借款
	24,923,700.00	股权转让款
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	215,152,835.59	房产开发暂借款
上海万业企业两湾置业发展有限公司	43,634,880.00	房产开发暂借款
陈平	26,750,000.00	股权转让款
王跃	26,750,000.00	股权转让款
合计	544,477,095.59	

## 25、 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
售后维修基金	59,516,876.19	-	-	59,516,876.19
合计	67,973,120.75	-	-	67,973,120.75

## 26、 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	263,492,938.20	1,152,492,938.20
合计	263,492,938.20	1,152,492,938.20

## (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	263,492,938.20	1,152,492,938.20
合计	263,492,938.20	1,152,492,938.20

## 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	利率 (%)	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	9.00		800,000,000.00
中国光大银行长沙分行	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 18 日	人民币		170,000,000.00	170,000,000.00
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
中国工商银行苏州园区支行	2011 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 20 日	人民币		72,492,938.20	72,492,938.20
中国进出口银行上海分行	2011 年 12 月 30 日	2013 年 2 月 16 日	人民币		21,000,000.00	
合计	-	-	-	-	263,492,938.20	1,152,492,938.20

本公司将持有的子公司苏州万业房地产发展有限公司 100% 股权作为 21,000,000.00 元一年内到期的非流动负债及 219,000,000.00 元长期借款的抵押物。

子公司湖南西沃建设发展有限公司已将开发成本中巴厘岛项目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 元一年内到期的长期借款的抵押物。

子公司苏州万业房地产发展有限公司已将开发成本中苏州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）和 3,165.55 平方米在建工程作为 72,492,938.20 元一年内到期的非流动负债及 259,413,979.40 元长期借款的抵押物。

一年内到期的非流动负债期末数比年初数减少 889,000,000.00 元，减少比例为 77.14%，主要系归还 8 亿信托借款所致。

## 27、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	658,413,979.40	384,985,979.40
抵押、保证借款	200,000,000.00	-
合计	858,413,979.40	384,985,979.40

### (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
中国进出口银行上海分行	2011 年 12 月 30 日	2016 年 8 月 16 日	人民币	219,000,000.00	240,000,000.00
中国工商银行苏州园区支行	2011 年 6 月 30 日	2014 年 5 月 11 日	人民币	259,413,979.40	144,985,979.40
华一银行徐汇支行	2012 年 6 月 20 日	2015 年 6 月 30 日	人民币	180,000,000.00	-
交通银行张江支行	2012 年 3 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	人民币	200,000,000.00	-
合计	-	-	-	858,413,979.40	384,985,979.40

本公司将持有的子公司苏州万业房地产发展有限公司 100% 股权作为 21,000,000.00 元一年内到期的非流动负债及 219,000,000.00 元长期借款的抵押物。

子公司苏州万业房地产发展有限公司已将开发成本中苏州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）和 3,165.55 平方米在建工程作为 72,492,938.20 元一年内到期的非流动负债及 259,413,979.40 元长期借款的抵押物。

子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司已将开发成本中大公建地块的土地使用权（土地面积为 12,761.00 平方米，土地权证号为沪房地普字（2011）第 014684 号和沪房地普字（2011）第 014685 号）作为 200,000,000.00 元长期借款的抵押物，并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。子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司已将开发成本中紫辰苑位于上海江杨北路 1568 弄 2-13 号、15-18 号、21-24 号、26 号、52 号、56 号、57 号房产作为 180,000,000.00 元长期借款的抵押物。

长期借款期末数比年初数增加 473,428,000.00 元，增加比例为 122.97%，主要系本期取得银行借款所致。

## 28、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	36,400,000.00	57,600,000.00	1,000,000,000.00

## 29、长期应付款：

## (1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元 币种：人民币

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
三林万业（上海）企业集团有限公司	无约定期限	80,651,520.00	-	-	80,958,720.00	免息
PT Nikko Securities Indonesia	无约定期限	9,451,350.00	-	-	9,487,350.00	免息

## 30、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	101,304,390.00	101,304,390.00
合计	101,304,390.00	101,304,390.00

## 31、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

本公司股票在上海证券交易所上市并已实现全流通。控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司质押所持 407,460,000 股本公司股票于相关银行。

## 32、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
其他资本公积	38,171,111.54	-	1,988,658.75	36,182,452.79
合计	38,171,111.54	-	1,988,658.75	36,182,452.79

## 33、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	354,478,385.50	-	-	354,478,385.50
合计	354,478,385.50	-	-	354,478,385.50

## 34、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	1,234,725,256.22	-
调整后 年初未分配利润	1,234,725,256.22	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	6,972,594.95	-
期末未分配利润	1,241,697,851.17	-

## 35、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	109,824,679.65	526,823,010.58
其他业务收入	43,235.00	108,305.00
营业成本	62,326,435.23	300,278,338.93

## (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	103,350,785.00	55,250,194.07	395,605,650.00	199,656,215.78
房产租赁	957,728.41	473,081.20	1,731,566.63	810,900.85
煤炭销售	-	-	79,645,498.62	54,191,182.99
煤炭贸易	-	-	49,563,082.53	45,055,424.15
物业服务	2,664,093.42	2,656,940.16	427,304.80	1,586,899.52
建材贸易	5,889,167.38	5,793,066.00	19,354,134.09	19,077,775.69
内部抵消	-3,037,094.56	-1,846,846.20	-19,504,226.09	-20,100,060.05
合计	109,824,679.65	62,326,435.23	526,823,010.58	300,278,338.93

## (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	30,695,047.00	14,364,807.65	46,762,212.00	19,862,488.67
海尚明城紫辰苑	41,554,450.00	20,411,291.25	320,678,849.00	156,048,105.71
瀚海星座	31,101,288.00	20,474,095.17	28,164,589.00	23,745,621.40
房产租赁	957,728.41	473,081.20	1,731,566.63	810,900.85
煤炭销售	-	-	79,645,498.62	54,191,182.99
煤炭贸易	-	-	49,563,082.53	45,055,424.15
物业服务	2,664,093.42	2,656,940.16	427,304.80	1,586,899.52
建材贸易	5,889,167.38	5,793,066.00	19,354,134.09	19,077,775.69
内部抵消	-3,037,094.56	-1,846,846.20	-19,504,226.09	-20,100,060.05
合计	109,824,679.65	62,326,435.23	526,823,010.58	300,278,338.93

## (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	81,760,486.21	43,699,186.26	388,954,066.52	197,386,170.44
安徽地区	31,101,288.00	20,474,095.17	28,164,589.00	23,745,621.40
内蒙地区			129,208,581.15	99,246,607.14
内部抵消	-3,037,094.56	-1,846,846.20	-19,504,226.09	-20,100,060.05
合计	109,824,679.65	62,326,435.23	526,823,010.58	300,278,338.93

## (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 (%)
石洪权	4,683,106.00	4.26
张维平	3,696,880.00	3.36
刘波	3,385,427.00	3.08
金宏斌	3,369,018.00	3.07
王浩翔	3,302,459.00	3.01
合计	18,436,890.00	16.78

营业收入本期发生数比上年同期发生数减少 417,063,400.93 元，减少比例为 79.15%，主要系本期交房收入减少所致。

## 36、 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	6,344,289.50	20,778,951.21	应税营业额
城市维护建设税	401,162.98	1,647,989.95	应纳增值税和营业税
教育费附加	316,436.97	1,279,122.99	应纳增值税和营业税
资源税		1,618,034.77	销售吨数
土地增值税	1,919,009.26	32,600,898.28	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	18,660.77	173,450.22	-
合计	8,999,559.48	58,098,447.42	-

营业税金及附加本期发生数比上年同期发生数减少 49,098,887.94 元，减少比例为 84.51%，主要系本期交房收入减少相应结转税费减少所致。

## 37、 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	5,574,419.15	6,219,662.57
煤管费	-	4,307,829.20
咨询费	80,000.00	830,000.00

空置管理费	161,339.72	1,019,695.37
运输装卸费		1,581,060.79
装修费	361,699.92	642,004.00
促销费	198,936.44	1,269,912.68
房屋销售中介费	481,371.58	127,923.31
人工费	1,003,214.97	676,051.04
差旅交通费	51,256.40	350,169.88
业务招待费	66,232.00	176,084.65
煤炭贸易线路租赁费	-	659,500.00
煤炭贸易点车费	-	403,062.15
其他	781,490.23	484,423.81
合计	8,759,960.41	18,747,379.45

## 38、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	8,381,871.76	16,010,939.84
煤炭价格调节基金	-	5,103,291.75
租赁费	4,391,413.04	3,533,783.66
业务招待费	965,033.88	1,620,898.95
折旧摊销费	460,528.97	1,983,776.91
土地使用税	1,386,997.29	1,886,519.89
印花税	530,070.20	-
差旅交通费	1,246,642.59	2,077,424.09
中介机构费	856,462.10	1,429,397.52
会务费	447,527.31	617,904.50
物业管理费	489,170.16	466,769.64
咨询费	27,542.40	2,547.98
设计费	90,000.00	-
其他	1,420,598.85	4,410,497.27
合计	20,693,858.55	39,143,752.00

## 39、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	7,692,820.51	13,850,802.71
减：利息收入	-3,027,040.02	-1,266,959.88
加：汇兑净损失/（净收益）	-372,389.79	-806.09
手续费	161,282.52	418,748.95
贴现息	-	466,304.39
合计	4,454,673.22	13,468,090.08

## 40、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	9,210.83	49,568.27
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,172,262.00	809,419.00
合计	1,181,472.83	859,176.27

## (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	本期未分红利
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	9,210.83	49,568.27	本期利润减少
合计	9,210.83	49,568.27	-

投资收益本期发生数比上年同期发生数增加 322,296.56 元，增加比例为 37.51%，主要系本期招商银行分红较上年增加所致。

## 41、 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	-1,665,512.14	-3,422,673.59
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	-1,665,512.14	-3,422,673.59

## 42、 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
政府补助		4,948,693.00	
违约赔偿	977,227.01	12,690.00	977,227.01
其他	443.62	24,929.76	443.62
合计	977,670.63	4,986,312.76	977,670.63

## (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	-
合计	-	4,948,693.00	-

营业外收入本期发生数比上年同期发生数减少 4,008,642.13 元，减少比例为 80.39%，主要系上年同期收到财政扶持款所致。

## 43、 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
对外捐赠	80,000.00	71,500.00	80,000.00
固定资产报废损失	373.66	1,072.02	373.66
赔偿支出	-	250,000.00	-
罚款支出	-	34,832.80	-
合计	80,373.66	357,404.82	80,373.66

## 44、 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	11,155,956.06	34,552,349.49
递延所得税调整	-8,390,466.54	-9,142,194.82
合计	2,765,489.52	25,410,154.67

## 45、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P<sub>0</sub> 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；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 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；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 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：

$$\text{稀释每股收益} = P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增})$$

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。

#### 46、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	-2,651,545.00	586,131.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-662,886.25	146,532.75
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-1,988,658.75	439,598.25
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	-7,402,165.16	-46,155.98
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	-7,402,165.16	-46,155.98
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	-9,390,823.91	393,442.27

#### 47、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	21,500,000.00
收到工程投标保证金	1,960,000.00
收回上海市宝山区杨行镇政府暂借款	50,000,000.00
收到代办房产证费用	1,986,052.38
收到转回房产开发项目资本保证金	9,520,801.78
收到内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限公司欠款	2,630,751.15
其他	1,485,144.31
合计	89,082,749.62

## (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
办公室租赁费及物业费	6,876,307.95
广告促销费用	6,360,568.23
归还施工保证金	3,130,000.00
支付空置管理费	2,683,890.95
业务招待费	1,739,706.12
付办证费用	1,699,050.61
中介机构费	1,621,332.62
差旅交通费	1,273,789.36
装修费	841,822.57
会务费	756,701.41
邮电费	644,725.53
支付售房保证金及押金	651,594.36
聘用费	490,381.79
水电能耗	431,972.79
咨询费	403,300.00
支付项目开发资本金	202,960.04
培训费	136,094.81
捐款支出	80,000.00
其他	4,652,031.66
合计	34,676,230.80

## (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	3,208,129.04
合计	3,208,129.04

## 48、 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	5,612,220.18	80,695,910.83
加：资产减值准备	-1,665,512.14	-3,422,673.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,209,890.20	8,008,964.14
无形资产摊销	82,086.97	594,188.24
长期待摊费用摊销	85,207.98	302,178.06
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
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	373.66	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	2,112,681.21	21,776,179.11
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,181,472.83	-859,176.27
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-8,390,466.54	-2,943,329.33
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）	-194,500,812.08	-37,292,739.64
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	58,218,371.81	-365,256,224.70
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	349,019,335.64	-22,244,724.44
其他	-586,154.40	1,800,745.30
经营活动产生的现金流量净额	212,015,749.66	-318,839,630.27
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	400,952,169.46	687,767,060.15
减：现金的期初余额	672,736,528.28	1,054,553,522.70
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	-271,784,358.82	-366,786,462.55

## (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	400,952,169.46	672,736,528.28
其中：库存现金	345,199.65	192,172.54
可随时用于支付的银行存款	395,823,066.00	672,454,777.95
可随时用于支付的其他货币资金	4,783,903.81	89,577.79
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	400,952,169.46	672,736,528.28

## (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	张峻先生	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	
无锡万业房地产发展有限公司	有限责任公司	无锡市	金永良先生	房地产开发	30,000.00	100.00	100.00	57945825-5
新加坡春石有限公司	有限责任公司	新加坡	程光先生	矿业投资	0.001 万新加坡元	60.00	60.00	
新加坡银利有限公司	有限责任公司	新加坡	程光先生	矿业投资	0.001 万新加坡元	60.00	60.00	
印尼印中矿业服务有限公司	有限责任公司	印度尼西亚	程光先生	矿产品贸易	600.00 万美元	60.00	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	程光先生	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	100.00	100.00	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

## 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	1,493.97	19.74	1,474.23	26.46	1.84
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
PT Nikko Securities Indonesia	其他	
印尼印多汽车股份有限公司	其他	

## 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(%)
上海汇丽涂料有限公司	购买涂料	市场价	54.23	44.24	46.18	71.21
上海汇豪木门制造有限公司	购买木门	市场价	53.65	43.77	18.67	28.79
印尼印多汽车股份有限公司	购买固定资产	市场价	14.69	11.99	-	-

## (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	2012 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	593.58

## (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	上海万业企业股份有限公司	8,000.00	2012年6月1日~2015年5月31日	否
三林万业（上海）企业集团有限公司	上海万业企业股份有限公司	6,000.00	2011年12月31日~2014年12月31日	否
三林万业（上海）企业集团有限公司	上海万业企业股份有限公司	10,000.00	2012年4月24日~2015年4月23日	否
三林万业（上海）企业集团有限公司	上海万企爱佳房地产开发有限公司	10,000.00	2012年3月30日~2018年12月31日	否
三林万业（上海）企业集团有限公司	上海万企爱佳房地产开发有限公司	5,000.00	2012年4月27日~2018年12月31日	否
三林万业（上海）企业集团有限公司	上海万企爱佳房地产开发有限公司	5,000.00	2012年6月7日~2018年12月31日	否

## 6、关联方应收应付款项

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	印尼印多汽车股份有限公司	-	-	51.13	-

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	56.90	31.77
应付账款	上海汇豪木门制造有限公司	20.80	20.80
预收账款	上海万业企业两湾置业发展有限公司	-	13.39
应付利息	三林万业（上海）企业集团有限公司	1,640.79	791.42
应付利息	上海万业企业两湾置业发展有限公司	318.66	166.31
其他应付款	三林万业（上海）企业集团有限公司	23,218.94	23,218.94
其他应付款	上海万业企业两湾置业发展有限公司	4,363.49	4,363.49
长期应付款	三林万业（上海）企业集团有限公司	8,095.87	8,065.15
长期应付款	PT Nikko Securities Indonesia	948.74	945.14

## (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：

母公司分别为子公司湖南西沃建设发展有限公司 1.7 亿元借款和子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司 1.8 亿元借款提供担保。

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 2012 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) 子公司湖南西沃建设发展有限公司已将开发成本中巴厘岛项目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 元一年内到期的长期借款的抵押物。

(2) 子公司苏州万业房地产发展有限公司已将开发成本中苏州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）和 3,165.55 平方米在建工程作为 72,492,938.20 元一年内到期的非流动负债及 259,413,979.40 元长期借款的抵押物。

(3) 子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司已将开发成本中大公建地块的土地使用权（土地面积为 12,761.00 平方米，土地权证号为沪房地普字（2011）第 014684 号和沪房地普字（2011）第 014685 号）作为 200,000,000.00 元长期借款的抵押物。

(4) 子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司已将开发成本中紫辰苑位于上海江杨北路 1568 弄 2-13 号、15-18 号、21-24 号、26 号、52 号、56 号、57 号房产作为 180,000,000.00 元长期借款的抵押物。

(5) 本公司将持有的子公司苏州万业房地产发展有限公司 100% 股权作为 21,000,000.00 元一年内到期的非流动负债及 219,000,000.00 元长期借款的抵押物。

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 2012 年 6 月 30 日累计已支付 1.89 亿元，2012 年下半年度拟支付 0.12 亿元；紫辰苑 I 期 I 标总包建设合同总价 0.69 亿元，截至 2012 年 6 月 30 日累计已支付 0.55 亿元，2012 年下半年度拟支付 0.10 亿元；紫辰苑 I 期 II 标总包建设合同总价 1.31 亿元，截至 2012 年 6 月 30 日累计已支付 1.16 亿元，2012 年下半年度拟支付 0.09 亿元；紫辰苑 II 期总包建设合同总价 2.65 亿元，截至 2012 年 6 月 30 日累计已支付 1.57 亿元，2012 年下半年度拟支付 0.55 亿元；该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 2012 年 6 月 30 日累计已支付 1 亿元，2012 年下半年度拟支付 0.25 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 1.07 亿元，截至 2012 年 6 月 30 日累计已支付 1.05 亿元，2012 年下半年度拟支付 0.02 亿元，该发包合同对本公司财务无重大影响。

(4) 子公司苏州万业房地产发展有限公司发包湖墅金典 I 期 I 标总包建设合同总价 1.51 亿元，截至 2012 年 6 月 30 日累计已支付 0.91 亿元，2012 年下半年度拟支付 0.15 亿元；湖墅金典 I 期 II 标北块总包建设合同总价 0.82 亿元，截至 2012 年 6 月 30 日累计已支付 0.48 亿元，2012 年下半年度拟支付 0.05 亿元；湖墅金典 I 期 II 标南块总包建设合同总价 0.79 亿元，截至 2012 年 6 月 30 日累计已支付 0.38 亿元，2012 年下半年度拟支付 0.07 亿元；该发包合同对本公司财务无重大影响。

(5) 子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司发包大公建项目总包建设合同总价 1.75 亿元，截至 2012 年 6 月 30 日累计已支付 0 元，2012 年下半年度拟支付 0.24 亿元，该发包合同对本公司财务无重大影响。

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 2012 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) 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
<b>金融资产</b>					
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	3,313.04	-	1,795.75	-	3,047.88
金融资产小计	3,313.04	-	1,795.75	-	3,047.88
上述合计	3,313.04	-	1,795.75	-	3,047.88

2、其他

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。

子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司开发的两湾“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 2012 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。

(十二) 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 (%)						
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄组合	2,087,973.05	72.33	1,077,749.13	51.62	4,789,012.91	80.91	1,244,581.12	25.99
合并范围内子公司组合	798,796.20	27.67	-	-	1,130,241.20	19.09	-	-
组合小计	2,886,769.25	100.00	1,077,749.13	51.62	5,919,254.11	100.00	1,244,581.12	25.99
合计	2,886,769.25	-	1,077,749.13	-	5,919,254.11	-	1,244,581.12	-

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	1,063,393.60	50.93	53,169.68	3,128,833.46	65.33	156,441.67
1 年以内小计	1,063,393.60	50.93	53,169.68	3,128,833.46	65.33	156,441.67
1 至 2 年				635,600.00	13.27	63,560.00
3 年以上	1,024,579.45	49.07	1,024,579.45	1,024,579.45	21.40	1,024,579.45
合计	2,087,973.05	100.00	1,077,749.13	4,789,012.91	100.00	1,244,581.12

(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两湾分公司	非关联方	1,063,393.60	1 年以内	36.84
龙元建设集团股份有限公司	非关联方	1,024,579.45	3 年以上	35.49
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	413,497.80	1 年以内	14.32
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	子公司	385,298.40	1 年以内	13.35
合计	-	2,886,769.25	-	100.00

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	4,551.50	0.01	4,551.50	100.00	2,647,302.65	0.10	136,689.06	5.16
合并范围内子公司组合	1,567,193,274.49	99.99	-	-	2,587,126,859.30	99.90	-	-
组合小计	1,567,197,825.99	100.00	4,551.50	0.01	2,589,774,161.95	100.00	136,689.06	0.01
合计	1,567,197,825.99	-	4,551.50	-	2,589,774,161.95	-	136,689.06	-

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	-	-	-	2,642,751.15	99.83	132,137.56
1 年以内小计	-	-	-	2,642,751.15	99.83	132,137.56
3 年以上	4,551.50	100.00	4,551.50	4,551.50	0.17	4,551.50
合计	4,551.50	100.00	4,551.50	2,647,302.65	100.00	136,689.06

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	1,567,193,274.49	-
合计	1,567,193,274.49	-

(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	940,839,556.78	子公司暂借款
湖南西沃建设发展有限公司	333,218,433.34	子公司暂借款
万业新鸿意地产有限公司	154,490,583.00	子公司暂借款
上海万企爱佳房地产开发有限公司	109,535,440.00	子公司暂借款
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	29,000,000.00	子公司暂借款
合计	1,567,084,013.12	-

## (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	169,226,493.33	1 年以内	10.80
苏州万业房地产发展有限公司	子公司	771,613,063.45	1-2 年	49.23
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	133,622,142.00	1 年以内	8.53
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	34,477,948.34	1-2 年	2.20
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	90,000,000.00	2-3 年	5.74
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	75,118,343.00	3 年以上	4.79
万业新鸿意地产有限公司	子公司	3,156,000.00	1 年以内	0.20
万业新鸿意地产有限公司	子公司	75,834,583.00	1-2 年	4.84
万业新鸿意地产有限公司	子公司	75,500,000.00	2-3 年	4.82
上海万企爱佳房地产开发有限公司	子公司	20,854,457.29	1 年以内	1.33
上海万企爱佳房地产开发有限公司	子公司	88,680,982.71	1-2 年	5.66
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	子公司	29,000,000.00	1-2 年	1.85
合计	-	1,567,084,013.12	-	99.99

## (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	940,839,556.78	60.03
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	333,218,433.34	21.26
万业新鸿意地产有限公司	子公司	154,490,583.00	9.85
上海万企爱佳房地产开发有限公司	子公司	109,535,440.00	6.99
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	子公司	29,000,000.00	1.85
无锡万业房地产发展有限公司	子公司	109,261.37	0.01
合计	-	1,567,193,274.49	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	630,000,000.00		630,000,000.00			100.00	100.00	无
上海万业企业爱佳物业服务有限公司	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	4,193,420.00		4,193,420.00			100.00	100.00	无
湖南西沃建设发展有限公司	270,000,000.00	270,000,000.00		270,000,000.00			100.00	100.00	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	880,600.00	600,600.00	280,000.00	880,600.00			0.10	0.10	无
无锡万业房地产发展有限公司	147,000,000.00	147,000,000.00		147,000,000.00			49.00	100.00	另 51% 股权由全资子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司持有
新加坡春石有限公司	94,885.25	94,885.25		94,885.25			60.00	60.00	无
新加坡银利有限公司	795,451.05	795,451.05		795,451.05			60.00	60.00	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	7,361,929.63	9,210.83	7,371,140.46				50.00	50.00	无

本公司将持有的子公司苏州万业房地产发展有限公司 100% 股权作为 21,000,000.00 元一年内到期的非流动负债及 219,000,000.00 元长期借款的抵押物。

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	37,541,942.79	67,847,912.72
其他业务收入	656,000.00	
营业成本	20,630,954.85	39,751,165.21

(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	30,695,047.00	14,364,807.65	46,762,212.00	19,862,488.67
房产租赁	957,728.41	473,081.20	1,731,566.63	810,900.85
建材贸易	5,889,167.38	5,793,066.00	19,354,134.09	19,077,775.69
合计	37,541,942.79	20,630,954.85	67,847,912.72	39,751,165.21

(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	30,695,047.00	14,364,807.65	46,762,212.00	19,862,488.67
房产租赁	957,728.41	473,081.20	1,731,566.63	810,900.85
建材贸易	5,889,167.38	5,793,066.00	19,354,134.09	19,077,775.69
合计	37,541,942.79	20,630,954.85	67,847,912.72	39,751,165.21

(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	37,541,942.79	20,630,954.85	67,847,912.72	39,751,165.21
合计	37,541,942.79	20,630,954.85	67,847,912.72	39,751,165.21

(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	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例（%）
石洪权	4,683,106.00	12.26
张维平	3,696,880.00	9.68
刘波	3,385,427.00	8.86
王浩翔	3,302,459.00	8.65
浙江国泰建设集团有限公司	3,051,282.05	7.99
合计	18,119,154.05	47.44

## 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	9,210.83	49,568.27
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,172,262.00	809,419.00
其他	19,244,075.68	17,424,893.34
合计	20,425,548.51	18,284,069.61

## (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	本期未分红利
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	9,210.83	49,568.27	本期利润减少
合计	9,210.83	49,568.27	-

## 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	11,008,857.80	14,526,460.59
加：资产减值准备	-298,969.55	26,617.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	753,169.27	1,503,199.22
无形资产摊销	42,597.61	47,794.38
长期待摊费用摊销	-	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）	-	-
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）	10,643,558.41	6,687,901.45
投资损失（收益以“-”号填列）	-20,425,548.51	-18,284,069.61
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,456,050.41	-1,870,678.08
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）	14,231,901.66	19,700,308.50
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	721,586,206.37	-36,702,768.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-480,238,948.01	99,152,689.89

其他		
经营活动产生的现金流量净额	258,758,875.46	84,990,202.97
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	173,696,904.98	88,970,490.50
减: 现金的期初余额	222,882,058.52	198,668,001.60
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	-49,185,153.54	-109,697,511.10

## (十三) 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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	897,296.97	主要系收到违约赔偿
所得税影响额	-224,324.24	-
少数股东权益影响额(税后)	-192,276.08	-
合计	480,696.65	-

## 2、 净资产收益率及每股收益

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	0.29	0.0086	0.0086
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.27	0.0081	0.0081

## 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  
2012 年 8 月 29 日