

上海万业企业股份有限公司

2012 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	万业企业	股票代码	600641
股票上市交易所	上海证券交易所		
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	
电话	021-50367718	021-50367718	
传真	021-50366858	021-50366858	
电子信箱	wyqy@vip.sina.com	wyqy@vip.sina.com	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

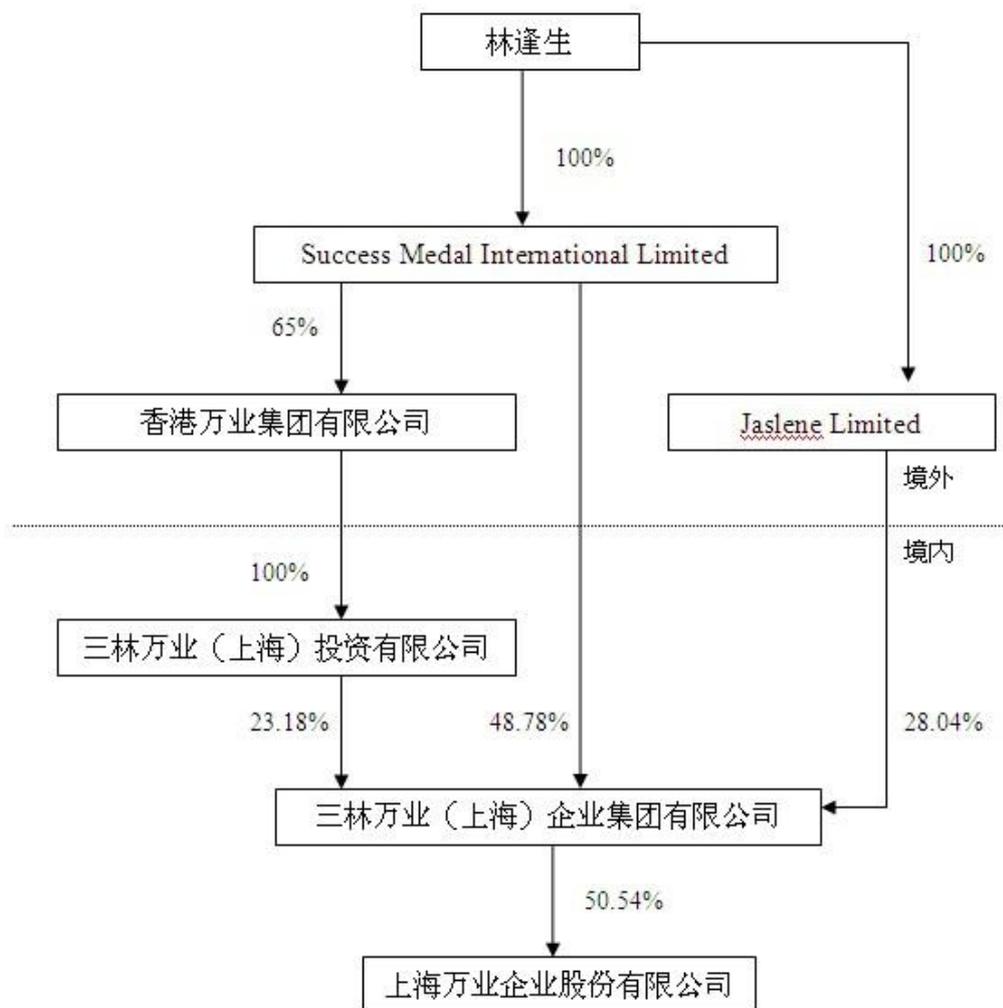
	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末)比上年(末) 增减 (%)	2010 年(末)
总资产	7,152,918,403.31	6,766,145,839.12	5.72	6,775,139,466.02
归属于上市公司股东的净资产	2,500,410,208.95	2,433,627,751.12	2.74	2,852,531,612.81
经营活动产生的现金流量净额	166,578,566.68	-443,734,818.83	不适用	-1,857,212,549.59
营业收入	1,202,738,375.36	963,654,879.18	24.81	1,449,944,925.29
归属于上市公司股东的净利润	111,051,398.96	151,228,662.35	-26.57	243,055,428.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	109,194,636.68	104,977,125.55	4.02	238,399,947.56
加权平均净资产收益率 (%)	4.50	5.51	减少 1.01 个百分点	8.89
基本每股收益 (元 / 股)	0.1378	0.1876	-26.55	0.3015
稀释每股收益 (元 / 股)	0.1378	0.1876	-26.55	0.3015

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	75,277	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	72,821		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	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	质押 407,460,000
宏源证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	1.12	9,039,937	0	未知
华安证券有限责任公司约定购回式证券交易专用证券账户	其他	0.45	3,650,000	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	0.31	2,473,063	0	未知
渤海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.28	2,262,600	0	未知
张春尧	境内自然人	0.28	2,226,600	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	0.26	2,078,586	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	0.24	1,900,600	0	未知
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.22	1,783,369	0	未知
华安证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.22	1,748,888	0	未知
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>				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

4.1 报告期内公司经营情况讨论与分析

2012年，宏观经济政策的重心由“抗通胀”转为“稳增长”，稳中求进成为政策的主基调，宏观经济在经历了前三季度的下滑后终于在第四季度企稳回升。固定资产投资依旧是拉动经济增长的最强动力，消费需求有所回升，出口增速大幅回落，物价涨幅总体回落，经济复苏势头逐渐明确。年内，央行两次下调存贷款基准利率，间接刺激了房地产需求。受行业环境好转推动，房地产市场逐渐回暖，刚需释放推动成交量回升，百城住宅均价自6月份开始止跌回升。销售指标率先回暖后，新开工面积增速也在8月份开始转正。进入四季度，土地供应明显放量，楼市成交量回升。国家统计局公布的数据显示，2012年全年商品房销售面积111304万平方米，比上年增长1.8%，商品房销售额64456亿元，同比增长10%，房地产开发投资71804亿元，比上年名义增长16.2%。

报告期内，公司共实现营业收入12.03亿元，比上年同期上升24.81%；实现归属于上市公司股东的净利润1.11亿元，比上年同期下降26.57%；扣除非经常性损益后实现归属于上市公司股东的净利润1.09亿元，比上年同期上升4.02%。围绕年初制定的经营计划，公司重点开展了以下工作，确保了经营计划的完成：

(1) 完善营销模式，加快项目去化。

2012年，公司不断完善和创新营销模式，提高了营销效率。同时，根据市场特征和客户需求及时调整推盘策略，增加了受调控影响较小的中小户型供应。2012年公司主推的万业紫辰苑、苏州湖墅金典以及合肥瀚海星座等项目均定位刚需，迎合了市场需求，取得了不错的销售业绩，全年完成签约销售面积14.71

万平方米，结转销售收入 11.76 亿元，较好的完成了年初设定的营销目标。

(2) 根据运营计划，有序推进现有项目开发建设。

报告期内，公司如期完成了万业紫辰苑二期 B 块、苏州湖墅金典一期 I 标、长沙巴厘岛一期西标的竣工交付，万业紫辰苑二期 A 块、苏州湖墅金典一期 II 标也已完成结构封顶；两湾大公建项目已经开始主体施工，飞地项目正在进行规划方案设计，预计 2013 年下半年正式开工；无锡项目正在进行施工许可证办理，计划 2013 年上半年开工；南京项目规划方案已经审批通过，正在办理项目建设工程规划许可证，计划在 2013 年四季度开工。

(3) 关注政策变化，推进塔岛铁矿项目建设。

2012 年 2 月 6 日，印尼能源与矿产资源部颁布《关于通过加工提炼提高矿产品附加值的 2012 年第 7 号法规》，规定从 2012 年 5 月 6 日开始，全面禁止含铜、铝、镍、金、银、铁及铁砂在内的 14 种金属原矿产品的出口。2013 年 2 月，印尼颁布了关于敦促国内矿业加工产业发展的 2013 年第 3 号总统令，严格对矿业领域的开发规范和监管，更坚定了其全面禁止原矿出口的决心。报告期内，公司始终密切跟踪、关注政策执行情况，基本完成了塔岛主要设备的招标工作及矿山建设现场前期工作，矿山工程、码头工程建设也在积极推进中。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,202,738,375.36	963,654,879.18	24.81
营业成本	799,934,334.57	555,455,714.11	44.01
销售费用	23,129,309.15	42,238,207.63	-45.24
管理费用	56,854,829.39	78,867,832.21	-27.91
财务费用	22,702,731.74	69,039,938.99	-67.12
经营活动产生的现金流量净额	166,578,566.68	-443,734,818.83	-
投资活动产生的现金流量净额	-89,519,392.98	-77,800,689.07	-
筹资活动产生的现金流量净额	-323,613,087.14	142,519,003.37	-

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入 12.03 亿元，其中房地产业务实现销售收入 11.76 亿元，同比增长 69.65%。公司报告期内主营业务收入较上年同期有所增长，主要由于增加了万业紫辰苑以及苏州湖墅金典项目的推盘。

(2) 主要销售客户的情况

前五名客户营业收入金额 2,554.89 万元，占年度总营业收入金额的 2.12%。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产行业	房地产	775,328,099.26	95.77	348,226,132.17	59.69	122.65
贸易	贸易	26,852,540.59	3.32	84,022,459.32	14.40	-68.04
服务业	服务业	7,403,341.85	0.91	7,651,154.21	1.31	-3.24
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房产销售	房产销售	775,328,099.26	95.77	348,226,132.17	59.69	122.65
贸易	贸易	26,852,540.59	3.32	84,022,459.32	14.40	-68.04
租赁	租赁	946,162.24	0.11	1,946,162.04	0.33	-51.38
物业服务	物业服务	6,457,179.61	0.80	5,704,992.17	0.98	13.18

(2) 主要供应商情况

前五名供应商采购金额 2.73 亿元，占年度总采购金额的 29.26%。

4、 费用

单位:元

项目名称	2012 年度	2011 年度	本期金额较上年同期变动比例 (%)	变动原因
销售费用	23,129,309.15	42,238,207.63	-45.24	主要系项目广告宣传费下降以及上期出售子公司内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化有限责任公司全部股权使本期合并范围减少所致
财务费用	22,702,731.74	69,039,938.99	-67.12	主要系费用化利息支出下降所致
所得税费用	41,510,610.28	65,587,358.46	-36.71	主要系利润总额下降导致当期所得税费用减少

5、 现金流

单位:元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	166,578,566.68	-443,734,818.83	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-89,519,392.98	-77,800,689.07	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-323,613,087.14	142,519,003.37	不适用

(1) 经营活动产生的现金流量净额: 主要系本期预售收入增加所致。

(2) 筹资活动产生的现金流量净额: 主要系本期归还借款所致。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

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	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产行业	1,176,071,398.00	775,328,099.26	34.07	69.65	122.65	减少 15.70 个百分点
贸易	27,350,255.60	26,852,540.59	1.82	-67.52	-68.04	增加 1.59 个百分点
服务业	10,498,018.50	7,403,341.85	29.48	22.50	-3.24	增加 18.76 个百分点
内部抵消	11,256,351.74	9,649,647.13	-	-	-	-
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房产销售	1,176,071,398.00	775,328,099.26	34.07	69.65	122.65	减少 15.70 个百分点
贸易	27,350,255.60	26,852,540.59	1.82	-67.52	-68.04	增加 1.59 个百分点
租赁	2,524,084.49	946,162.24	62.51	-28.55	-51.38	增加 17.60 个百分点
物业服务	7,973,934.01	6,457,179.61	19.02	58.30	13.18	增加 32.28 个百分点
内部抵消	11,256,351.74	9,649,647.13	-	-	-	-

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(%)
上海市	838,499,285.80	19.68
安徽省	82,110,274.00	-2.69
江苏省	242,684,535.00	100.00
湖南省	50,625,577.30	4,900.96
内部抵消	11,256,351.74	-

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	444,318,263.75	6.21	714,968,652.42	10.57	-37.85
应收票据	9,565,600.00	0.13	40,000,000.00	0.59	-76.09
应收账款	1,292,863.08	0.02	3,544,431.79	0.05	-63.52
预付款项	12,052,290.18	0.17	409,381,095.64	6.05	-97.06
其他应收款	241,334,610.37	3.37	119,788,395.63	1.77	101.47
长期应收款	19,709,439.83	0.28	10,560,938.49	0.16	86.63
在建工程	91,867,983.68	1.28	5,530,168.26	0.08	1,561.21
工程物资	3,878,184.65	0.05	-	-	-
递延所得税资产	80,799,750.45	1.13	54,609,491.47	0.81	47.96
应付账款	397,457,692.03	5.56	274,071,713.57	4.05	45.02
预收款项	410,063,101.83	5.73	142,464,697.10	2.11	187.83
一年内到期的非流动负债	281,219,795.49	3.93	1,152,492,938.20	17.03	-75.60
长期借款	1,169,370,283.91	16.35	384,985,979.40	5.69	203.74
预计负债	135,306,368.54	1.89	67,973,120.75	1.00	99.06

变动原因如下:

- 1) 货币资金: 主要系归还了到期借款以及支付前期收购子公司股权受让款余款使筹资活动和投资活动产生的现金净流出大于经营活动的净流入所致。
- 2) 应收票据: 主要系期初票据本期全额承兑及部分房产销售收到票据相抵所致。
- 3) 应收账款: 主要系中远两湾城停车费回笼所致。
- 4) 预付款项: 主要系上期预付给无锡市国土资源局的土地款在本期取得发票和土地证后转为开发成本及收回前期预付给湖南省望城县丁字镇人民政府的预付土地款订金所致。
- 5) 其他应收款: 主要系支付土地竞拍保证金所致。
- 6) 长期应收款: 主要系上期对 PT Adidaya Tangguh 公司的开矿保证金转入本科目核算所致。
- 7) 在建工程: 主要系子公司印尼印中矿业服务有限公司开发建设的印尼塔岛项目工程投入增加所致。
- 8) 工程物资: 主要系子公司印尼印中矿业服务有限公司开发建设的印尼塔岛项目购入工程物资所致。
- 9) 递延所得税资产: 主要系本期预计负债中的土地增值税和预收账款中的收入确认, 以及内部交易未实现收益引起的可抵扣暂时性差异增加致使相应的递延所得税资产增加所致。
- 10) 应付账款: 主要系应付工程款增加所致。
- 11) 预收款项: 主要系项目预收款增加所致。
- 12) 一年内到期的非流动负债: 主要系归还 8 亿元信托资金所致。
- 13) 长期借款: 主要系银行借款增加所致。
- 14) 预计负债: 主要系子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司和安徽鸿翔房地产开发有限责任公司预估尚未清算的土地增值税所致。

2、 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日公允价值	2011 年 12 月 31 日公允价值
可供出售权益工具	38,377,625.00	33,130,357.00

(1) 可供出售权益工具的公允价值系以上海证券交易所 2012 年 12 月 31 日收盘价确定。

(2) 年末持有招商银行股票 2,791,100 股，这些股票均为上市流通股。

(四) 核心竞争力分析

1、深耕区域市场能力

公司始终坚持“诚信、务实、理性”的经营理念，秉承“以上海为重心，辐射长三角”的业务布局，坚持完美城市主义与新市镇建设的开发理念，经过近二十年的不断探索，积累了丰富的开发经验。公司在上海管理开发的 160 万方大型旧城改造项目“中远两湾城”以及周边城市开发的多个项目，积聚了不少专业人才，形成了稳定的业务开发团队，显示了较强的区域市场开发能力。

2、跨行业经营能力

经过不断的探索和实践，公司形成了房地产和能矿业务两翼齐飞的战略模式，并组建了两套业务团队，形成了较强的房地产和能矿业务经营能力，有效避免了单一主业经营的风险。

3、良好的企业文化与公司治理

公司为员工提供良好的工作环境和培训机制，倡导简单而真诚的人际关系，形成了良好的企业文化和工作氛围。经过上市二十年的不断完善，公司建立了完善的公司治理结构，形成了科学的决策机制；同时，通过完善规章制度和内控体系，形成了规范的业务流程和监督体系。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(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	38,377,625.00	1,172,262.00	3,935,451.00	可供出售金融资产	投资
合计		6,535,517.44	-	38,377,625.00	1,172,262.00	3,935,451.00	-	-

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 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。

4、 主要子公司、参股公司分析

单位：万元

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	2012 年营业收入	2012 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	217,489.96	106,466.90	75,381.20	12,883.37
苏州万业房地产发展有限公司	100.00	湖墅金典	63,000.00	204,019.32	60,961.41	24,268.45	53.63
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	103,343.25	30,000.46	-	2.02
湖南西沃建设发展有限公司	100.00	巴厘岛	24,000.00	78,264.63	21,129.28	4,948.57	14.13
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	49,896.38	6,800.32	8,211.03	-87.75
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	70,186.64	30,002.54	-	0.34
印尼印中矿业服务有限公司	60.00	矿产开采、销售	USD600.00	19,470.70	-357.25	-	-117.68

*净利润包含少数股东损益

5、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。

4.2 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2013 年是实施“十二五”规划承前启后的关键一年，稳中求进仍将是政策的主基调。宏观经济在去年四季度筑底企稳，预计今年将延续温和回升的走势，加上中央经济工作会议制定的“积极稳妥推进城镇化”战略，这些将为房地产行业的发展提供良好的外部环境和新的机遇。与此同时，房地产调控仍将延续并有进一步收紧的趋势。在去年底召开的全国住房城乡建设工作会议上，住建部已经对 2013 年房地产市场调控定调：继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和限购措施，坚决抑制投机投资性住房需求，支持合理自住和改善性住房需求。这意味着将延续“抑制投资投机需求、推进保障房建设”的调控思路，维持多套房的限购限贷政策，维护住房的消费品属性；继续加强民生保障，支持合理住宅需求，加快保障性安居工程建设。近期国务院再次出台“国五条”，重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，强化地方政府的调控问责，扩大房产税试点，彰显了政府房地产调控的决心。

从 2012 年房地产市场的销售情况来看，不同城市的分化逐渐加剧。一二线城市需求较大，去库存周期较短，部分城市甚至面临供应不足的情况；三四线城市供应充足但潜在需求相对较弱，项目去化周期较长，这种趋势在短期内预计不会改变。公司房地产业务一直秉承“以上海为中心，辐射长三角”的战略布局，主要项目大都位于上海及长三角的一二线城市，顺应了行业发展趋势，也为将来的发展打下了良好的基础。

(二) 公司发展战略

公司近五年的战略目标为：坚持“诚信、务实、理性”的经营理念，紧紧依托资本市场，进一步拓宽融资渠道，以上海为核心，立足长三角，坚持完美城市主义与新市镇建设的开发理念，着力打造“和谐城

市生活”的万业地产品牌，做强做大公司的房地产主业。同时积极发展能矿业务、逐步加大资源配置力度，依托优势资源和公司海外运作平台，使能矿业务成为公司新的利润增长点。

(三) 经营计划

2013 年，公司预计实现销售收入 18 亿元，其中房地产业务 16 亿元，贸易 2 亿元。三项费用合计 2 亿元。为完成上述经营目标，保证公司的稳定发展，2012 年公司将主要做好以下工作：

1、立足现有项目销售，加快资金回笼。2013 年公司可售楼盘五个，可售面积约 35 万平方米，主要以受调控影响较小的普通住宅为主。公司将注重市场分析和研判，加大营销推广力度，同时通过加强管理来提升产品品质和服务质量以提高项目去化速度，加快资金回笼。

2、有序推进项目工程建设，确保产品品质。2013 年，公司将重点完成万业紫辰苑二期 A 块、苏州湖墅金典一期 II 标、长沙巴厘岛一期东标的竣工交付；完成两湾大公建项目、无锡项目一期的结构封顶，并力争早日实现预售。

3、适时拓展新项目，增强企业发展后劲。公司将根据市场形势，在综合考虑企业发展及土地成本等因素的基础上，适时增加土地储备，为后续发展积蓄力量。

4、针对印尼国内政策调整和执行情况，积极研究、制定应对策略。重点完成地表工程和采矿服务的招标工作以及选矿、胶带运输等设计工作，争取胶带机隧道、多隆码头、重油发电站尽快开工。同时，积极推进其他各项准备工作的开展。

(四) 可能面对的风险

1、政策风险

自 2012 年 3 月以来，房地产市场回暖趋势明显，年底更是出现量价齐升的局面，调控政策对抑制市场的边际效应有所减弱。为保证房地产市场的平稳健康发展，政府绝不会放松调控政策，若房价继续上涨且涨幅超出政府容忍范围，房地产调控政策或将进一步收紧。

国家对房地产行业的调控，目的在于打击投机投资性购房，维护住房的合理需求。公司目前的项目结构以满足刚需和改善性需求的中小户型为主，在房地产调控的背景下，公司将延续这一经营策略，并通过不断优化产品结构、提高产品质量来提升公司品牌和形象，以更好的满足市场需求。

2、行业风险

持续的房地产调控导致行业洗牌加剧，行业集中度逐渐提高，龙头房企继续保持高速增长，中小型房地产企业面临的竞争日渐激烈。为此，公司将立足于区域市场的深耕细作，实行差异化竞争，同时抓住机会进行低成本扩张，扩大公司规模。

3、经营风险

(1) 房地产企业开发周期长，所需资金量大、涉及流程多，中间任何环节出现问题，都会导致开发周期延长，影响公司的销售和利润。为此，公司将进一步优化总部和项目公司两级管控体系，完善内部控制流程，提高审批和决策效率。同时，在保证项目公司主动性和灵活性的同时，加强对各项目公司的整体规划和业务支持，提高公司的运营效率。

(2) 境外开发风险。公司的铁矿业务位于印度尼西亚，可能面临境外开发的风险。为此，公司将及时关注并深入研究当地的法律法规，加强与当地政府的合作。同时，利用控股股东在当地的资源和开发经验，提高开发效率，规避潜在的开发风险。

4、财务风险

房地产企业属于资金密集型企业，资金链的安全对房地产企业至关重要，在再融资通道关闭及信贷收紧的情况下，公司可能面临资金链紧张的情况。为此，公司将根据市场需求，通过增加普通住宅的供给来加快资金回笼，同时积极探索新的融资模式，保证项目资金需求。

四、涉及财务报告的相关事项

与上年度相比，本报告期财务报表合并范围无变化。