

上海万业企业股份有限公司

2013 年半年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	7,169,437,197.44	7,152,918,403.31	0.23
归属于上市公司股东的净资产	2,504,197,385.58	2,500,410,208.95	0.15
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	349,865,824.71	212,015,749.66	65.02
营业收入	433,624,474.41	109,867,914.65	294.68
归属于上市公司股东的净利润	53,373,677.30	6,972,594.95	665.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	53,007,457.18	6,491,898.30	716.52
加权平均净资产收益率(%)	2.11	0.29	增加 1.82 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0662	0.0086	669.77
稀释每股收益(元/股)	0.0662	0.0086	669.77

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数					72,272	
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	3,650,000	2,800,000	0	未知
潘督童	境内自然人	0.34	2,778,640	516,140	0	未知
张春尧	境内自然人	0.28	2,226,600	0	0	未知
陈能依	境内自然人	0.18	1,450,002	148,600	0	未知
陈建新	境内自然人	0.17	1,331,000	1,080,900	0	未知
吴建玉	境内自然人	0.16	1,313,573	1,313,573	0	未知
陈惠	境内自然人	0.15	1,242,700	1,242,700	0	未知
蔡新蕾	境内自然人	0.15	1,220,400	1,220,400	0	未知
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.14	1,097,848	1,097,848	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前 10 名股东中,三林万业(上海)企业集团有限公司为公司控股股东,与前 10 名其他股东之间不存在关联关系,也不存在《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。公司未知前 10 名中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况。				

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

三、 管理层讨论与分析

3.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2013 年上半年,中国经济运行总体平稳,结构调整稳中有进。在国家的主动调控下,二季度宏观经济增速有所放缓,上半年 GDP 同比增长 7.6%,投资和消费是拉动经济增长的主要动力,外贸形势仍不容乐观。物价总水平继续回落,通胀压力大为减轻。房地产方面调控继续升级。2月20日,国务院常务会议研究部署房地产市场调控工作,提出“国五条”,并于3月1日发布细则(《关于继续做好房地产市场调控工作通知》)。“国五条”落地宣告房地产调控进一步趋紧,对热点城市投资投机需求的抑制再度升级。

在这样一种行业环境下,公司上半年还是取得了较好的经营业绩。报告期内,公司实现营业收入 4.34 亿元,同比增长 295%;实现归属于上市公司股东的净利润 5337 万元,同比增长 665%;扣除非经常性损益后,实现归属于上市公司股东的净利润 5301 万元;同比增长 717%。

1、房地产业务

上半年,公司坚持以满足刚性需求为主的产品定位,加快中小户型住宅的推盘,主推的宝山紫辰苑项

目及苏州湖墅金典项目均取得了不错的销售业绩。截至 6 月末，公司共完成签约销售金额 7.68 亿元，基本完成了年初预定的目标。此外，各在建项目也按运营计划有序推进：宝山紫辰苑二期 A 块正在进行单体验收及室外景观施工；两湾大公建项目正进行主体施工，计划 9 月份预售；苏州湖墅金典项目一期 II 标在进行单体水电安装和公共部位装修；无锡项目一期正在进行地下和主体施工，计划四季度开盘；长沙巴厘岛项目东标段已开始单体验收及园区配套景观施工。

2、铁矿业务

出于保护本国矿业资源、提高矿产品附加值与国内收入的目的，印尼政府各部门于 2012 年相继颁布了一系列限制金属原矿产品出口的规定，含印尼能源与矿产资源部《关于通过加工提炼提高矿产品附加值的 2012 年第 7 号令》、财政部《关于矿产品出口征税的 2012 年第 75 号令》以及贸易部《关于矿产品出口标准价界定的 2012 年第 33 号令》等，全面禁止包含铁矿石在内的 14 种金属原矿出口；同时规定在该法令颁布之日时已经持有生产经营准证和工作合同的矿业公司，在到 2014 年 1 月的过渡期内，在满足矿权清洁、缴清所有税金以及在提出冶炼建设计划等前提下必须申请特殊许可后方可出口原矿产品，但是出口时必须缴纳 20% 的出口税，且出口税须以印尼贸易部每月依据国际矿业市场价格制定的参考价为基准，不允许矿业企业私自定价。同时，印尼政府还颁布了《关于矿业外资股权减持的 2012 年第 24 号令》，要求在矿山开始生产后 5-10 年内，外资企业持有印尼矿山的股份必须减持到 49% 以下。

为了应对上述政策变动，报告期内公司组织专业人员认真研究了相关法律法规，并对印尼国内铁矿石市场进行了实地调研，就可能的执行方案进行了分析研判，最终经与控股股东三林万业协商，以其回购公司持有的银利公司及春石公司各 60% 股权确定为对公司最有利的最终方案。相关事项已经 7 月 15 日召开的第八届董事会临时会议及 8 月 6 日召开的 2013 年第一次临时股东大会审议通过，尚需报有权发展改革主管部门及商务主管部门批准。股权转让完成后，公司将不再经营塔岛铁矿项目。

3.2 行业、产品或地区经营情况分析

3.2.1 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	426,756,061.00	286,427,084.21	32.88	312.92	418.42	减少 13.66 个百分点
贸易	7,119,408.68	6,878,301.39	3.39	20.89	18.73	增加 1.76 个百分点
服务业	5,233,830.36	4,337,873.49	17.12	44.51	38.59	增加 3.54 个百分点
内部抵消	-5,551,805.63	-3,889,803.55				
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	426,756,061.00	286,427,084.21	32.88	312.92	418.42	减少 13.66 个百分点
贸易	7,119,408.68	6,878,301.39	3.39	20.89	18.73	增加 1.76 个百分点
租赁	556,514.21	473,081.04	14.99	-41.89	0	减少 35.61 个百分点
物业服务	4,677,316.15	3,864,792.45	17.37	75.57	45.46	增加 17.10 个百分点
内部抵消	-5,551,805.63	-3,889,803.55				

3.2.2 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	286,465,739.29	250.37
安徽省	0	-100.00
江苏省	135,223,869.70	100.00
湖南省	17,419,691.05	100.00
内部抵消	-5,551,805.63	

3.3 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、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。

3.4 投资状况分析

3.4.1 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	2013年1-6月营业收入	2013年1-6月净利润*
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	100.00	福地苑 紫辰苑	48,500.00	208,371.43	113,130.76	25,826.24	6,663.86
苏州万业房地产发展有限公司	100.00	湖墅金典	63,000.00	203,674.47	61,064.30	13,461.86	102.89
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	106,840.16	29,993.89	-	-6.58
湖南西沃建设发展有限公司	100.00	巴厘岛	24,000.00	79,245.21	21,109.65	1,673.61	-19.63
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	50,124.91	5,673.89	-	-1,126.44
无锡万业房地产发展有限公司	100.00	观山泓郡	30,000.00	79,879.06	29,935.74	-	-66.80
印尼印中矿业服务有限公司	60.00	矿产开采、销售	USD600.00	18,481.41	-1,012.38	-	-197.59

*净利润包含少数股东损益

3.4.2 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	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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	0.0158	32,376,778.00	1,758,393.00	-4,500,630.75	可供出售金融资产	投资
合计		6,535,517.44	-	-	32,376,778.00	1,758,393.00	-4,500,630.75	-	-

四、报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

经公司 2012 年度股东大会审议通过的利润分配方案如下：以 2012 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。2012 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 2013 年 5 月 31 日；除息日为 2013 年 6 月 3 日；红利发放日为 2013 年 6 月 7 日。本次分派对象为截止 2013 年 5 月 31 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 2013 年 5 月 28 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。