

# 上海万业企业股份有限公司

## 2013 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

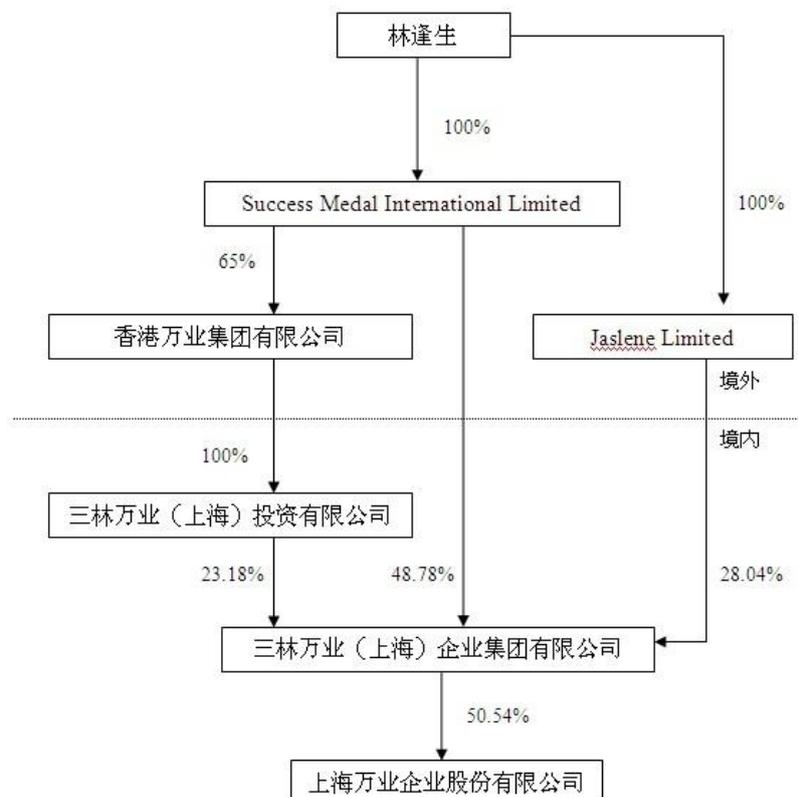
|                        | 2013 年(末)        | 2012 年(末)        | 本年(末)比上年(末)<br>增减 (%) | 2011 年(末)        |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| 总资产                    | 8,021,662,047.87 | 7,152,918,403.31 | 12.15                 | 6,766,145,839.12 |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 2,657,894,466.66 | 2,500,410,208.95 | 6.30                  | 2,433,627,751.12 |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 455,940,840.25   | 166,578,566.68   | 173.71                | -443,734,818.83  |
| 营业收入                   | 1,827,592,861.05 | 1,202,738,375.36 | 51.95                 | 963,654,879.18   |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 226,690,651.77   | 111,051,398.96   | 104.13                | 151,228,662.35   |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 196,293,678.71   | 109,194,636.68   | 79.76                 | 104,977,125.55   |
| 加权平均净资产收益率 (%)         | 8.77             | 4.50             | 增加 4.27 个百分点          | 5.51             |
| 基本每股收益 (元 / 股)         | 0.2812           | 0.1378           | 104.06                | 0.1876           |
| 稀释每股收益 (元 / 股)         | 0.2812           | 0.1378           | 104.06                | 0.1876           |

#### 2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 截止报告期末股东总数       | 78,697  | 年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数  | 75,673      |        |             |                   |
|------------------|---------|--|-------------|--------|-------------|-------------------|
| 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<br>407,460,000 |
| 孟庆祥              | 境内自然人   | 0.53   | 4,250,000   | -      | 0           | 未知                |
| 陈建新              | 境内自然人   | 0.19   | 1,527,700   | -      | 0           | 未知                |
| 陈能依              | 境内自然人   | 0.18   | 1,450,002   | -      | 0           | 未知                |
| 辛深杰              | 境内自然人   | 0.16   | 1,322,500   | -      | 0           | 未知                |
| 黄俊               | 境内自然人   | 0.16   | 1,255,000   | -      | 0           | 未知                |
| 蔡永良              | 境内自然人   | 0.13   | 1,062,258   | -      | 0           | 未知                |
| 何国朝              | 境内自然人   | 0.13   | 1,022,149   | -      | 0           | 未知                |
| 许鑫磊              | 境内自然人   | 0.12   | 979,700     | -      | 0           | 未知                |
| 林泽贤              | 境内自然人   | 0.12   | 963,140     | -      | 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 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

#### 3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，新一届政府在坚持“稳中求进”的政策基调下，着力深化改革、推动经济结构调整和转型升级。在此背景下，中国经济继续保持了增长稳健、结构优化的发展态势，全年 GDP 增长 7.7%，在拉动经济的“三驾马车”中，投资、消费总体表现稳定，外贸进出口有所好转。

2013 年初，国务院常务会议出台楼市调控“新国五条”，继续执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资、投机性购房。下半年以来，新一届政府致力于建立房地产市场长效调控机制，不动产登记、房地产税立法等工作已经逐步展开，政策调控总体进入稳定转型期。在政策面相对平稳的情况下，2013 年房地产市场延续回暖走势。国家统计局公布的数据显示，2013 年全国房地产开发投资 86013 亿元，比上年名义增长 19.8%（扣除价格因素实际增长 19.4%）；商品房销售面积 130551 万平方米，比上年增长 17.3%；商品房销售额 81428 亿元，同比增长 26.3%。

受益于房地产行业持续回暖，公司 2013 年取得了较好的销售业绩，超额完成了全年的经营目标。报告期内，公司实现营业收入 18.28 亿元，比上年同期增加 52%；实现归属于上市公司股东的净利润 2.27 亿元，同比增加 104%；扣除非经常性损益后，实现归属于上市公司股东的净利润 1.96 亿元，同比增加 80%。年内，公司紧紧围绕发展战略及经营计划，重点开展了以下工作：

(1) 抓住行业持续回暖契机，加快项目销售和资金回笼。

近几年，公司根据国家房地产调控政策，适时调整了产品结构，加大了中小户型推盘，迎合了市场需求。2013 年，公司抓住市场回暖契机，不断完善营销模式，加大营销推广力度，同时加强了销售管理和费用控制。报告期内，公司共完成签约销售面积 16.84 万平方米，结转销售收入 18.08 亿元。公司年内项目销售情况如下：

单位：平方米

| 项目名称      | 位置 | 权益   | 总建筑面积   | 可售面积    | 2013 年签约销售面积 | 累计已销售面积 |
|-----------|----|------|---------|---------|--------------|---------|
| 宝山紫辰苑     | 上海 | 100% | 534,029 | 428,848 | 66,816       | 191,099 |
| 普陀万业新阶    | 上海 | 54%  | 65,200  | 51,206  | 17,519       | 17,519  |
| 苏州湖墅金典    | 苏州 | 100% | 428,370 | 312,032 | 68,175       | 116,543 |
| 长沙巴厘岛     | 长沙 | 100% | 690,058 | 576,531 | 9,409        | 27,366  |
| 中远两湾城（车库） | 上海 | 100% | -       | 127,769 | 6,501        | 124,101 |

(2) 根据运营计划，稳步推进现有项目工程建设。

2013 年，公司房地产项目新开工面积 20.66 万平方米，竣工面积 22.24 万平方米。报告期内，公司根据运营计划完成了宝山紫辰苑二期 A1 组团、苏州湖墅金典一期 II 标、长沙巴厘岛一期东标的竣工交付；普陀万业新阶项目、无锡观山泓郡项目一期也已完成结构封顶，并分别于 2013 年 10 月、12 月开始预售。

(3) 转让塔岛铁矿和南京项目，优化了公司业务结构。

自 2012 年上半年以来，印尼政府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，相继颁布了《关于通过加工提炼提高矿产品附加值的 2012 年第 7 号令》、《关于矿产品出口征税的 2012 年第 75 号令》、《关于矿产品出口标准价界定的 2012 年第 33 号令》、《关于矿业外资股权减持的 2012 年第 24 号令》等一系列法令，旨在限制金属原矿出口。鉴于政策环境变化以及铁矿石价格持续走低，公司根据 2010 年控股股东三林万业出具的《关于塔里阿布铁矿相关事项的说明》，经过协商由其回购新加坡银利公司和新加坡春石公司各 60% 股权及相关债权。此事项已经 2013 年 7 月 15 日召开的公司董事会临时会议和 8 月 6 日召开的 2013 年第一次临时股东大会审议通过。截至本报告披露日，相关转让手续已经完成。通过本次转让，公司不仅收回了前期投资，并且获得了一定的投资收益，有利于改善公司资金状况，增强公司营运和后续发展能力。

2013 年 12 月 18 日，公司控股子公司万业新鸿意地产有限公司与南京市秦淮区商业网点房地产开发公司签署协议，向其转让南京吉庆房地产有限公司 74% 股权。本次股权转让，盘活了存量资产，加快了资金

周转，提升了盈利水平。

(4) 成功竞得松江泗泾地块，增加了公司土地储备。

报告期内，公司在充分调研的基础上，于 2013 年 11 月 14 日以 7.48 亿元竞得上海市松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 10-01 号地块，宗地面积 35866.7 平方米，容积率为 1.6，土地用途为居住用地。该地块的取得，补充了公司的土地储备，为后续发展提供了保障。

### 3.1.1 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          | 1,827,592,861.05 | 1,202,738,375.36 | 51.95    |
| 营业成本          | 1,232,731,915.57 | 799,934,334.57   | 54.1     |
| 销售费用          | 28,392,884.01    | 23,129,309.15    | 22.76    |
| 管理费用          | 55,163,467.68    | 56,854,829.39    | -2.97    |
| 财务费用          | 64,604,114.74    | 22,702,731.74    | 184.57   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 455,940,840.25   | 166,578,566.68   | 173.71   |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 507,064,309.44   | -89,519,392.98   | 不适用      |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -505,423,756.49  | -323,613,087.14  | 不适用      |

#### 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 18.28 亿元，其中房地产业务实现销售收入 18.08 亿元，同比增长 53.74%。公司报告期内主营业务收入较上年同期有所增长，主要系湖墅金典项目一期、紫辰苑房产项目一、二期房产交房数量增加所致。

##### (2) 主要销售客户的情况

前五名客户营业收入金额 7,889.39 万元，占年度总营业收入金额的 4.32%。

#### 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    | 1,219,836,737.91 | 97.66        | 775,328,099.26 | 95.77          | 57.33             |
| 贸易    | 贸易     | 18,429,256.15    | 1.47         | 26,852,540.59  | 3.32           | -31.37            |
| 服务业   | 服务业    | 10,854,634.99    | 0.87         | 7,403,341.85   | 0.91           | 46.62             |
| 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   | 1,219,836,737.91 | 97.66        | 775,328,099.26 | 95.77          | 57.33             |
| 贸易    | 贸易     | 18,429,256.15    | 1.47         | 26,852,540.59  | 3.32           | -31.37            |
| 租赁    | 租赁     | 1,214,245.33     | 0.10         | 946,162.24     | 0.11           | 28.33             |
| 物业服务  | 物业服务   | 9,640,389.66     | 0.77         | 6,457,179.61   | 0.80           | 49.30             |

## (2) 主要供应商情况

前五名供应商采购金额 4.74 亿元，占年度总采购金额的 30.00%。

## 4、费用

单位：元

| 项目名称   | 2013 年度       | 2012 年度       | 本期金额较上年同期变动比例(%) | 变动原因  |
|--------|---------------|---------------|------------------|---|
| 财务费用   | 64,604,114.74 | 22,702,731.74 | 184.57           | 主要系南京项目未按时开工，借款利息费用化所致                          |
| 资产减值损失 | -627,271.37   | -3,473,330.03 | 不适用              | 主要系上年子公司湖南西沃建设发展有限公司转回单项金额重大并单项计提的坏账准备而本年无此内容所致 |
| 所得税费用  | 92,444,545.34 | 41,510,610.28 | 122.7            | 主要系随利润总额上升当期所得税费用增加所致                           |

## 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 | 455,940,840.25  | 166,578,566.68  | 173.71  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 507,064,309.44  | -89,519,392.98  | 不适用     |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -505,423,756.49 | -323,613,087.14 | 不适用     |

(1) 经营活动产生的现金流量净额：主要系本期房产开发项目销售回笼增加所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额：主要系收到控股股东关于塔岛项目 50%股权转让款和长期债权转让款所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额：主要系本期偿还控股股东房产开发借款、偿付银行借款利息和派送现金红利所致。

## 3.1.2 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     | 1,808,037,204.00 | 1,219,836,737.91 | 32.53  | 53.74        | 57.33        | 减少 1.54 个百分点  |
| 贸易        | 18,882,218.19    | 18,429,256.15    | 2.40   | -30.96       | -31.37       | 增加 0.58 个百分点  |
| 服务业       | 13,294,862.27    | 10,854,634.99    | 18.35  | 26.64        | 46.62        | 减少 11.13 个百分点 |
| 内部抵消      | 12,777,261.66    | 16,388,713.48    |        |              |              |               |
| 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      | 1,808,037,204.00 | 1,219,836,737.91 | 32.53  | 53.74        | 57.33        | 减少 1.54 个百分点  |
| 贸易        | 18,882,218.19    | 18,429,256.15    | 2.40   | -30.96       | -31.37       | 增加 0.58 个百分点  |
| 租赁        | 1,567,120.91     | 1,214,245.33     | 22.52  | -37.91       | 28.33        | 减少 39.99 个百分点 |
| 物业服务      | 11,727,741.36    | 9,640,389.66     | 17.80  | 47.08        | 49.30        | 减少 1.22 个百分点  |
| 内部抵消      | 12,777,261.66    | 16,388,713.48    |        |              |              |               |

## 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  | 1,151,430,715.55 | 37.32        |
| 安徽省  | 14,852,040.00    | -81.91       |
| 江苏省  | 601,724,582.00   | 147.95       |
| 湖南省  | 72,206,946.91    | 42.63        |
| 内部抵消 | 12,777,261.66    |              |

## 3.1.3 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        | 897,062,630.40   | 11.18           | 444,318,263.75 | 6.21            | 101.90             |
| 应收票据        |                  |                 | 9,565,600.00   | 0.13            | -100.00            |
| 应收账款        | 530,070.82       | 0.01            | 1,292,863.08   | 0.02            | -59.00             |
| 其他应收款       | 14,559,565.45    | 0.18            | 241,334,610.37 | 3.37            | -93.97             |
| 投资性房地产      | 58,302,610.44    | 0.73            | 41,738,703.45  | 0.58            | 39.68              |
| 短期借款        | 150,000,000.00   | 1.87            | 220,000,000.00 | 3.08            | -31.82             |
| 预收款项        | 678,300,209.91   | 8.46            | 410,063,101.83 | 5.73            | 65.41              |
| 应交税费        | 88,593,026.61    | 1.10            | 54,444,277.12  | 0.76            | 62.72              |
| 其他应付款       | 685,077,718.61   | 8.54            | 519,434,492.62 | 7.26            | 31.89              |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,314,600,178.94 | 16.39           | 281,219,795.49 | 3.93            | 367.46             |
| 应付债券        |                  |                 | 994,645,698.76 | 13.91           | -100.00            |
| 长期应付款       | 204,246,150.00   | 2.55            | 89,882,650.00  | 1.26            | 127.24             |
| 预计负债        | 218,377,241.57   | 2.72            | 135,306,368.54 | 1.89            | 61.39              |

(1) 货币资金: 主要系本期房产开发项目销售回笼增加、收回土地竞拍保证金以及收到控股股东关于塔岛项目 50%股权转让款和长期债权转让款所致。

(2) 应收票据: 主要系年初票据本期全额承兑收到所致。

(3) 应收账款: 主要系收回龙元建设集团股份有限公司涂料款所致。

(4) 其他应收款: 主要系本公司收回上海市规划和国土资源管理局土地竞拍保证金所致。

(5) 投资性房地产: 主要系本年度子公司宝山公司将紫辰苑一期会所改为出租, 于改变用途之日起, 自存货转换为投资性房地产核算所致。

(6) 短期借款: 主要系本期新增借款与年初借款到期偿还相抵所致。

(7) 预收款项: 主要系万业新阶 A 楼、紫辰苑二期(A2 标段) 分别开始预售与各项目结转收入相抵所致。

(8) 应交税费: 主要系随利润增加而企业所得税增加所致。

(9) 其他应付款: 主要系本公司暂收到控股股东关于塔岛项目 50%股权转让款及与子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司归还控股股东房产开发暂借款相抵所致。

(10) 一年内到期的非流动负债: 主要系“09 万业债”将于一年内到期而从应付债券重分类至本项目所致。

(11) 应付债券: 主要系“09 万业债”将于一年内到期而从本科目重分类至一年内到期的非流动负债所

致。

(12) 长期应付款：本公司将对子公司新加坡银利有限公司和新加坡春石有限公司的长期债权转让给控股股东所致。

(13) 预计负债：主要系子公司宝山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       | 2013 年 12 月 31 日公允价值 | 2012 年 12 月 31 日公允价值 |
|----------|----------------------|----------------------|
| 可供出售权益工具 | 35,683,818.39        | 38,377,625.00        |

(1) 年末持有招商银行上市流通股股票 3,276,751 股。

(2) 可供出售权益工具的公允价值系以上海证券交易所 2013 年 12 月 31 日收盘价确定。

### 3.1.4 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“以上海为中心，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。

### 3.1.5 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 | 11,047,215.23 | 0.01299      | 35,683,818.39 | 1,758,393.00 | -5,404,128.30 | 可供出售金融资产 | 投资   |
| 合计     |      | 11,047,215.23 | /            | 35,683,818.39 | 1,758,393.00 | -5,404,128.30 | /        | /    |

#### 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        | 2013 年营业收入 | 2013 年净利润* |
|--------------------|------------|----------------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| 上海万业企业宝山新城建设开发有限公司 | 100.00     | 福地苑<br>紫辰苑     | 48,500.00 | 222,463.56 | 132,061.72 | 108,622.01 | 25,594.82  |
| 苏州万业房地产发展有限公司      | 100.00     | 湖墅金典           | 63,000.00 | 183,002.94 | 60,986.56  | 60,172.46  | 25.15      |
| 上海万企爱佳房地产开发有限公司    | 54.00      | 万业新阶<br>“飞地”地块 | 30,000.00 | 118,160.44 | 30,010.73  | -          | 10.26      |
| 湖南西沃建设发展有限公司       | 100.00     | 巴厘岛            | 24,000.00 | 72,016.79  | 21,140.86  | 7,031.95   | 11.58      |
| 万业新鸿意地产有限公司        | 70.00      | 瀚海星座<br>南京颜料坊  | 10,000.00 | 48,792.75  | -240.06    | 1,485.20   | -7,040.38  |
| 无锡万业房地产发展有限公司      | 100.00     | 观山泓郡           | 30,000.00 | 104,591.20 | 30,002.59  | -          | 0.04       |
| 上海万裕房地产开发有限公司      | 100.00     | 万业名苑           | 30,000.00 | 74,960.00  | 30,000.00  | -          | -          |
| 印尼印中矿业服务有限公司       | 60.00      | 矿产开采、<br>销售    | USD600.00 | 15,145.03  | -4,162.88  | -          | -367.66    |

\*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。

## 3.1.6 其他

## 1、融资情况分析：

2013 年度，公司主要通过银行贷款进行融资，资金主要投向房地产项目开发。截至报告期末，公司房地产项目融资余额 27 亿元，其中银行贷款融资余额 17 亿元，公司债余额 10 亿元。2013 年度，公司融资利息资本化金额 1.47 亿元；加权平均融资年化利率为 6.77%。

## 2、公司现有项目开发进度及开发计划情况如下：

单位：平方米

| 项目名称   | 位置 | 权益   | 占地面积    | 规划总建筑面积 | 2013 年开工面积 | 2013 年竣工面积 | 累计竣工面积  | 2013 年末在建面积 | 2014 年计划开工面积 | 2014 年计划竣工面积 |
|--------|----|------|---------|---------|------------|------------|---------|-------------|--------------|--------------|
| 宝山紫辰苑  | 上海 | 100% | 196,828 | 534,029 | 0          | 55,031     | 277,062 | 46,896      | 40,160       | 46,896       |
| 普陀万业新阶 | 上海 | 54%  | 12,760  | 65,200  | 0          | 0          | 0       | 65,200      | 0            | 65,200       |
| 普陀飞地项目 | 上海 | 54%  | 5,485   | 29,300  | 0          | 0          | 0       | 0           | 19,000       | 0            |
| 松江万业名苑 | 上海 | 100% | 35,867  | 77,940  | 0          | 0          | 0       | 0           | 77,940       | 0            |
| 苏州湖墅金典 | 苏州 | 100% | 146,667 | 428,370 | 93,571     | 121,173    | 225,358 | 93,571      | 109,441      | 0            |
| 无锡观山泓郡 | 无锡 | 100% | 173,504 | 370,871 | 113,002    | 0          | 0       | 113,002     | 167,116      | 113,002      |
| 长沙巴厘岛  | 长沙 | 100% | 597,204 | 690,058 | 0          | 46,209     | 80,105  | 0           | 50,000       | 0            |

## 3.2 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### 3.2.1 行业竞争格局和发展趋势

2013 年中央经济工作会议明确今年将坚持稳中求进、改革创新的工作总基调，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。会议要求努力解决好住房问题，加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。而 2013 年底住建部召开的全国住房城乡建设会议明确将继续抓好房地产市场调控和监管工作。在今年 3 月召开的全国两会上，新一届政府首次明确了分类调控、分城实施的调控总基调。可以预见，2014 年房地产调控仍将坚持“有保有压”的总思路。在热点城市房价不断上涨的背景下，限购、限价等行政调控手段预计仍将延续并可能继续强化，而不动产登记、房产税改革以及土地制度改革等房地产调控长效机制也将逐步建立和完善。

2014 年预计不同城市量价走势分化仍将延续甚至进一步加剧，一线城市和热点二线城市供不应求状况仍将持续，二线城市供需基本均衡，而大多数三四线城市供应充足，去库存压力巨大。公司目前的房地产项目主要集中于上海及长三角区域的一二线城市，市场分化或将给公司发展带来新的机遇，公司将坚持既定的房地产业务战略布局，做大做强区域市场。

### 3.2.2 公司发展战略

(1) 公司宗旨：开发精品住宅，打造宜居城市，创建美好生活。

(2) 公司愿景：创建知名品牌，树立行业典范，成为区域领先的房地产企业。

(3) 2014-2018 年战略目标：坚持“诚信、务实、理性”的经营理念，专注房地产主业开发。进一步拓宽融资渠道，以上海为中心，辐射长三角，将完美城市主义与新市镇建设的开发理念相结合，做强做大房地产业务，力争 2018 年实现销售收入 100 亿元人民币，成为中国有影响力的房地产开发企业之一。

### 3.2.3 经营计划

2014 年，公司计划实现销售收入 22 亿元，其中房地产业务 20 亿元，贸易 2 亿元。三项费用合计 1.9 亿元。围绕这一经营目标，公司将主要开展以下工作：

(1) 强化营销推广，加快项目去化。2014 年，公司可售楼盘六个，可售面积约 40 万平方米，项目位于上海、苏州、无锡、长沙等城市，主要以受调控影响较小的中小户型为主。新的一年，公司将继续加强营销策划执行的监督，寻求与代理公司建立多元化的合作模式，在强化线下渠道创新的同时争取在网络营销上有新的突破。通过不断强化推广、提升项目质量和服务品质加快项目销售。

(2) 有序推进项目建设，确保工程质量。2014 年，公司在建项目七个，新开工面积逾 40 万平方米。此外，公司计划完成宝山紫辰苑二期 A2 组团、普陀万业新阶、无锡观山泓郡一期项目的竣工交付，并力争完成飞地项目及松江万业名苑项目的结构封顶和预售。

(3) 适时增加土地储备，为后续发展蓄力。公司将密切关注土地市场动态，积极监控土地出让信息，在充分调研和综合考虑土地成本等因素的基础上，适时增加土地储备。

### 3.2.4 可能面对的风险

#### (1) 政策风险

去年，“新国五条”出台后，不少地方也出台了调控细则，不过从房价走势看，一线城市和热点二线城市涨幅依然较大。在此背景下，限购、限价等行政调控手段短期内不会退出，2014 年热点城市调控加码的可能性依然较大。此外，不动产登记、房产税改革等房地产调控长效机制也在稳步推进。

国家出台的一系列房地产调控政策，旨在打击投资、投机性购房，保障居民的合理购房需求，维护房地产市场的长期健康发展。公司目前的产品主要以受政策影响较小的中小户型为主，新的一年公司将延续这一策略，强化营销推广，并通过不断提高产品品质和服务质量来提升公司品牌和形象，以应对房地产调控对公司造成的负面影响。

#### (2) 行业风险

2013 年，房地产市场分化严重，不同城市量价走势分化明显；与此同时，房地产行业集中度逐步提高，

“马太效应”逐渐显现，龙头房企继续维持高速增长，而中小房地产企业竞争日益加剧。这种行业分化的趋势预计在未来仍将延续并有可能进一步加剧。

为此，公司将继续秉承“以上海为中心，辐射长三角”的战略定位，深耕区域市场，抓住一二线城市房地产市场持续回暖的契机，实行差异化竞争，不断在区域市场做大做强。

#### （3）财务风险

房地产属于资金密集型行业，信贷环境及融资政策对公司影响较大。2014 年信贷继续收紧的可能性较大，在资金面整体偏紧的情况下，“09 万业债”将于 2014 年 9 月到期偿付，因此公司可能会面临资金链紧张的风险。

为此，公司将不断优化产品结构，强化营销推广，加快现有项目销售和资金回笼。对于即将于年内到期的“09 万业债”，公司已做好资金安排，可确保按期兑付。同时，公司将密切关注再融资动态，适时提出再融资计划。

#### （4）经营风险

房地产行业开发周期长、涉及流程多，中间环节出现问题都将导致开发周期延长，进而影响销售和利润。

为此，公司将不断完善内部管控，优化业务流程，提高审批和决策效率。同时加强内控审计，及时发现潜在问题与风险点并做好整改。此外，在保证项目公司主动性和灵活性的同时，加强总部对子公司的总体规划和业务支持，提高运营效率。

### 四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本期本公司设立了子公司上海万裕房地产开发有限公司。期末合并范围即增加了上述新设立的子公司。