

**上海万业企业股份有限公司**

**600641**

**2013 年年度报告**

## 重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人董事长程光先生、主管会计工作负责人财务总监邵伟宏先生及会计机构负责人（会计主管人员）财务部经理郭瑾女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 806,158,748 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利人民币 1.00 元（含税），预计支付现金红利 8,061.59 万元，尚余未分配利润 76,170.76 万元转至下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。本利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

# 目录

第一节	释义及重大风险提示 .....	1
第二节	公司简介 .....	2
第三节	会计数据和财务指标摘要 .....	4
第四节	董事会报告 .....	5
第五节	重要事项 .....	13
第六节	股份变动及股东情况 .....	17
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	20
第八节	公司治理 .....	25
第九节	内部控制 .....	28
第十节	财务会计报告 .....	29
第十一节	备查文件目录 .....	110

# 第一节 释义及重大风险提示

## 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司/本公司	指	上海万业企业股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
三林万业/控股股东	指	三林万业（上海）企业集团有限公司
万业新鸿意	指	万业新鸿意地产有限公司
南京吉庆	指	南京吉庆房地产有限公司
商业网点	指	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司
宝山公司	指	上海万业企业宝山新城建设开发有限公司

## 二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述可能存在的行业、经营风险，敬请查阅第三节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海万业企业股份有限公司
公司的中文名称简称	万业企业
公司的外文名称	SHANGHAI WANYE ENTERPRISES CO.,LTD
公司的外文名称缩写	SWEC
公司的法定代表人	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

公司注册地址	上海市浦东大道 720 号 9 楼
公司注册地址的邮政编码	200120
公司办公地址	上海市浦东大道 720 号 9 楼
公司办公地址的邮政编码	200120
公司网址	http://www.600641.com.cn
电子信箱	wyqy@salim.com.cn

### 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》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

注册登记日期	1991 年 10 月 28 日
注册登记地点	上海市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	310000000007622
税务登记号码	310115132204523
组织机构代码	13220452-3

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

- 1、上海众城实业股份有限公司, 主营: 商品房开发经营, 办公楼、公寓的投资开发经营。
- 2、中远发展股份有限公司, 主营: 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)。
- 3、公司自 2006 年更名为上海万业企业股份有限公司, 主营业务不变。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

- 1、1991 年 10 月 28 日, 上海众城实业股份有限公司成立, 控股股东为上海市陆家嘴金融贸易区开发公司。
- 2、1997 年 8 月 18 日, 因股权变动, 控股股东变更为中远 (上海) 置业发展有限公司。
- 3、2006 年 7 月 14 日, 公司控股股东变更为三林万业 (上海) 企业集团有限公司。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	众华会计师事务所 (特殊普通合伙)
	办公地址	上海延安东路 550 号海洋大厦 12 楼
	签字会计师姓名	周正云 何和平

注: 上海众华沪银会计师事务所有限责任公司 2013 年 11 月已更名为 “众华会计师事务所 (特殊普通合伙)”, 2014 年 1 月 1 日起以众华会计师事务所 (特殊普通合伙) 出具报告。

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
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
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
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	2,657,894,466.66	2,500,410,208.95	6.3	2,433,627,751.12
总资产	8,021,662,047.87	7,152,918,403.31	12.15	6,766,145,839.12

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
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
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.2435	0.1355	79.7	0.1302
加权平均净资产收益率（%）	8.77	4.50	增加 4.27 个百分点	5.51
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	7.59	4.42	增加 3.17 个百分点	3.82

### 二、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	2013 年金额	附注（如适用）	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	37,263,761.73	主要系转让长期债权而收取的资金占用费	-21,734.22	56,043,291.28
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,261,326.00	政府专项扶持	170,371.00	4,951,560.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	-144,031.84
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	2,284,155.60	2,623,961.67
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,778.75	主要系违约金收入	47,577.33	-739,453.12
少数股东权益影响额	-	-	27,600.00	-343,268.90
所得税影响额	-10,151,893.42	-	-651,207.43	-16,140,522.29
合计	30,396,973.06	-	1,856,762.28	46,251,536.80

## 第四节 董事会报告

### 一、 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。

### (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	1,827,592,861.05	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。

## (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	1,808,037,204.00	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	

## (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	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。

#### (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。

#### (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	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 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 “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 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、 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。

## (六) 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、物业租赁情况分析

种类	可出租面积 (平方米)	年末出租率	年租金收入 (万元)
会所	6923.4	100%	120.64
其他	-	-	36.07

## 二、 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。

## (二) 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。

## (三) 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，公司将进一步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。

## (四) 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。

### 三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

#### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

#### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

### 四、 利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

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。

报告期内，公司已实施了经 2013 年 4 月 16 日公司 2012 年度股东大会审议通过的公司 2012 年度利润分配方案：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）。公司 2010、2011、2012 年度累计分配利润 8,061.59 万元，超过了现金分红政策规定的现金分红比例。

为进一步完善公司现金分红政策，更好地维护广大投资者的利益，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）和中国证监会上海监管局《关于进一步做好上海辖区上市公司现金分红有关工作的通知》（沪证监公司字[2012]145 号）及上海证券交易所《上市公司现金分红指引》的要求，公司于报告期内对章程第一百五十五条现金分红条款进行了修订，经公司第八届董事会第四次会议审议通过，并提交公司 2012 年度股东大会审议通过后正式实行。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划 √ 不适用

#### (三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	-	1.0	-	80,615,874.80	226,690,651.77	35.56
2012 年	-	0.5	-	40,307,937.40	111,051,398.96	36.30
2011 年	-	0.5	-	40,307,937.40	151,228,662.35	26.65

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

#### (一) 其他说明

关于南京市秦淮区商业网点房地产开发公司起诉公司间接控股 51.8% 的子公司南京吉庆房地产有限公司企业借贷纠纷案,原告南京市秦淮区商业网点房地产开发公司已于报告期内撤回起诉,具体情况详见 2013 年 12 月 21 日上海证券交易所网站及《上海证券报》、《中国证券报》披露的临 2013-026 诉讼结果公告。

### 二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、 资产交易、企业合并事项

#### (一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

##### 1、 出售资产情况

公司控股子公司万业新鸿意向商业网点转让其持有的南京吉庆 74% 股权及相关债权,已经公司第八届董事会审议通过,并提交公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过。具体情况详见公司于 2013 年 12 月 20 日和 2014 年 1 月 7 日在《中国证券报》、《上海证券报》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。截止本报告披露日,万业新鸿意已收到全部股权转让款及相关债权,工商变更手续业已办理完毕。

### 五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 六、 重大关联交易

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司 2012 年年度股东大会审议通过,同意印中矿业分批次通过三林万业及其控股子公司采购胶带机、破碎设备、码头港机设备等,总价值不超过 2100 万美元。	详见 2013 年 3 月 22 日上海证券交易所网站及《上海证券报》、《中国证券报》

##### 2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 公司 2012 年年度股东大会审议通过决定 2013 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 2 亿元。公司与汇丽集团及其子公司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。详见公司于 2013 年 3 月 22 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。报告期内实际发生额共计 587.64 万元。

(2) 公司 2012 年年度股东大会审议通过,同意印中矿业向关联企业印多汽车及其控股子公司分批次采购工程车辆和机械设备,总价值不超过 200 万美元。详见公司于 2013 年 3 月 22 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。报告期内实际发生额共计 32.69 万元。

##### 3、 临时公告未披露的事项

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	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	接受劳务	市场价	-	58.70	100.00
合计				/	/	58.70	100.00

## (二) 资产收购、出售发生的关联交易

## 1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司向控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司转让新加坡银利有限公司、新加坡春石有限公司各60%股权及相关债权已经公司第八届董事会及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。相关具体情况详见公司于2013年7月17日在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 发布的相关公告。报告期内，公司收到了50%的股权受让款，计385,875,490元；并收到了全部债权转让款124,233,600元及债权回报37,270,080元，计161,503,680元。截至本报告披露日，公司已收到另外50%的股权受让款385,875,490元及应计利息8,103,385.29元。

## (三) 关联债权债务往来

## 1、 临时公告未披露的事项

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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海汇豪木门制造有限公司	其他	45.25	-45.25	0			
三林万业（上海）企业集团有限公司	母公司				33,135.50	27,952.19	61,087.69
PT Nikko Securities Indonesia	其他				942.82	-28.28	914.54
PT Adidaya Tangguh	其他	981.21	-202.76	778.45			
合计		1,026.46	-248.01	778.45	34,078.32	27,923.91	62,002.23

## 七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项  不适用

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0
报告期末对子公司担保余额合计（B）	7,155.2
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	7,155.2
担保总额占公司净资产的比例(%)	2.69
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

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》,为全资子公司宝山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。截止2013年底,宝山公司已逐笔归还借款共计10844.8万元,公司的相应担保责任予以解除,实际担保额为7155.2万元。

### (三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

## 八、 承诺事项履行情况

### (一) 上市公司、持股5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
其他	解决同业竞争	三林万业(上海)企业集团有限公司	1、在双方关于银利公司、春石公司各60%股权转让完成后,万业企业直接委派董事和管理团队,负责印中矿业的日常经营。通过对印中矿业开发运营的控制,确保万业企业在本次转让的塔里阿布铁矿运营上的独立性。2、日后一旦出现三林万业拥有和塔里阿布铁矿同品质产品的情况,其将敦请实际控制人确保在同一市场销售同品质产品时,给予万业企业所控制的铁矿销售上的优先权。	2010-8-27	是	是
	其他	三林万业(上海)企业集团有限公司	关于不能达产的弥补:如果按照《印尼塔岛II区采选工程可行性研究报告》,塔里阿布铁矿开发建设三年后尚未达产,万业企业有权要求三林万业按本次股权转让价格加上合理回报反向回购银利公司和春石公司各60%股权。	2010-8-27	是	是

## 九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	众华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	8

注:上海众华沪银会计师事务所有限责任公司2013年11月已更名为“众华会计师事务所(特殊普通合伙)”,2014年1月1日起以众华会计师事务所(特殊普通合伙)出具报告。

报告期内,经公司2012年度股东大会审议通过,继续聘任众华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2013年度审计会计师事务所。本报告年度内公司共支付给众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计费用60万元。

## 十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

报告期内，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。

#### 十一、 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。

2013 年 4 月 24 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。同日，华龙证券有限责任公司出具了 2012 年度关于本期公司债券的受托管理事务报告。上述跟踪评级报告已于 4 月 25 日在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 发布。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 2012 年 9 月 17 日至 2013 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。该事项详见公司于 2013 年 9 月 10 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。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件流通股	806,158,748.00	100	-	-	-	-	-	806,158,748.00	100
1、人民币普通股	806,158,748.00	100	-	-	-	-	-	806,158,748.00	100
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	806,158,748.00	100	-	-	-	-	-	806,158,748.00	100

##### 2、 股份变动情况说明

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2009 年 9 月 17 日	100	10,000,000	2009 年 9 月 30 日	10,000,000	2014 年 9 月 16 日

公司第六届董事会第九次会议提出发行 10 亿元公司债的预案，经公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过，于 2009 年 8 月 14 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2009]790 号文核准，在 2009 年 9 月 17-21 日正式发行。09 万业债为期五年，票面利率为 7.3%，发行总额为 10 亿元，发行价格为每张人民币 100 元。本期公司债券发行情况如下：网上一般社会公众投资者的认购数量为 1 亿元人民币，占本期公司债券发行总量的 10%；网下机构投资者认购数量为 9 亿元人民币，占本期公司债券发行总量的 90%。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况  
报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况  
本报告期末公司无内部职工股。

### 三、 股东和实际控制人情况

#### (一) 股东数量和持股情况

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 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
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	4,250,000		人民币普通股			
陈建新	1,527,700		人民币普通股			
陈能依	1,450,002		人民币普通股			
辛深杰	1,322,500		人民币普通股			
黄俊	1,255,000		人民币普通股			
蔡永良	1,062,258		人民币普通股			
何国朝	1,022,149		人民币普通股			
许鑫磊	979,700		人民币普通股			
林泽贤	963,140		人民币普通股			
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。					

### 四、 控股股东及实际控制人情况

#### (一) 控股股东情况

##### 1、 法人

单位：万元 币种：人民币

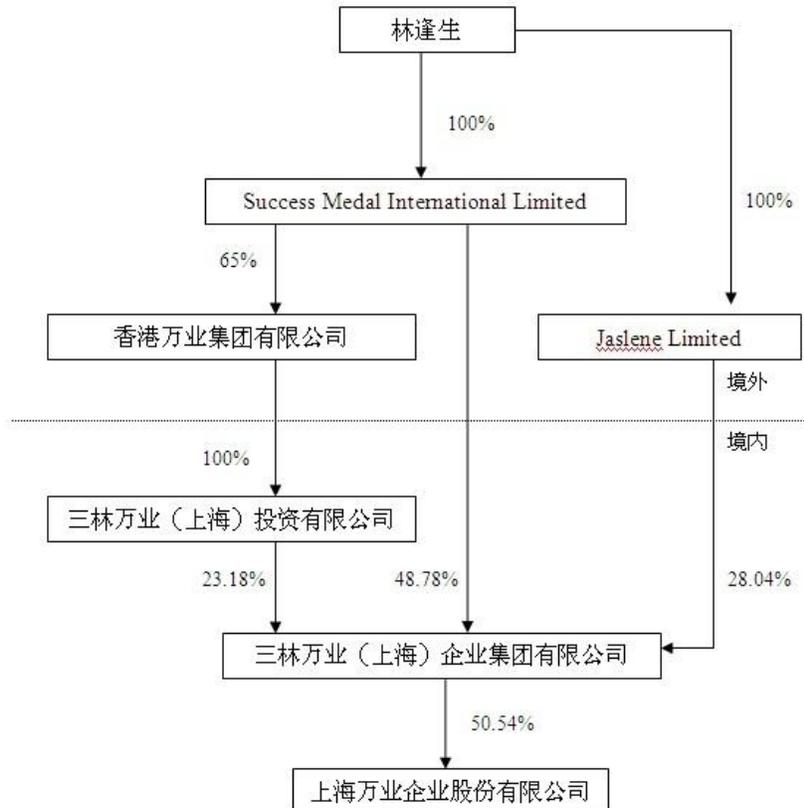
名称	三林万业(上海)企业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	林逢生
成立日期	1997年3月27日
注册资本	222,336
主要经营业务	在国家鼓励和允许的范围内从事轻纺、机械、化工产品（危险化学品、化肥除外）、农产品（粮食、棉花、植物油、食糖、盐除外）、矿产品（氧化铝、铁矿石除外）的批发、进出口和佣金代理（拍卖除外）并提供相关售后服务（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）；物业管理；在国家允许的范围内从事矿产资源的勘探开发（凡涉及国家有关前置审批管理的，须按规定分别办理前置审批后方可进行）。

## (二) 实际控制人情况

## 1、 自然人

姓名	林逢生
国籍	印度尼西亚
是否取得其他国家或地区居留权	新加坡
最近 5 年内的职业及职务	三林集团执行总裁、PT Indofood Sukses Makmur Tbk 首席执行官、第一太平有限公司董事局主席、三林万业（上海）企业集团有限公司董事长。

## 2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、 持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
程光	董事长	男	56	2012年5月21日	2015年5月20日	248,400	248,400	0	-	-	-
金永良	副董事长	男	66	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	-	-
林逢生	董事	男	64	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	-	-
郑志南	董事	男	46	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	-	-
林震森	董事	男	43	2012年5月21日	2015年5月20日	160,362	160,362	0	-	-	-
蒋剑雄	董事	男	48	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	-	-
张永岳	独立董事	男	60	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	10	-
潘飞	独立董事	男	58	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	10	-
唐波	独立董事	女	50	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	10	-
丁典瑛	监事长	男	54	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	-	-
朱明华	监事	男	41	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	-	-
邬德兴	监事	男	48	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	-	-
黄瑞	监事	男	39	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	32.01	-
范志燕	监事	女	38	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	14.61	-
崔海勇	总经理	男	45	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	81.48	-
刘洁	副总经理	男	50	2012年5月21日	2015年5月20日	36,000	36,000	0	-	63.34	-
曹雄斌	副总经理	男	47	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	60.09	-
吴云韶	副总经理/ 董事会秘书	女	45	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	45.29	-
邵伟宏	财务总监	男	39	2012年5月21日	2015年5月20日	-	-	-	-	35.9	-
合计	/	/	/	/	/	444,762	444,762	0	/	362.72	-

#### 近五年工作经历：

- (1) 程光：三林集团中国区总裁、三林万业（上海）企业集团有限公司董事、总裁。
- (2) 金永良：三林万业（上海）企业集团有限公司董事、副总裁。
- (3) 林逢生：三林集团执行总裁、PT Indofood Sukses Makmur Tbk 首席执行官、第一太平有限公司董事局主席，现任三林万业（上海）企业集团有限公司董事长
- (4) 郑志南：三林集团企业高级财务经理。
- (5) 林震森：三林万业(上海)企业集团有限公司总裁助理兼行政人事部总经理。2012年1月起任三林万业(上海)企业集团有限公司副总裁。
- (6) 蒋剑雄：曾任三林万业（上海）企业集团有限公司资产经营部总经理、能源事业部总经理，现任三林万业（上海）企业集团有限公司投资管理部总经理。
- (7) 张永岳：华东师范大学商学院教授、博士生导师，东方房地产学院院长，上海易居房地产研究院院长。曾任华东师范大学商学院院长、上海金丰投资股份有限公司总经理、副董事长、上海房屋销售公司董事长等。
- (8) 潘飞：上海财经大学会计系博士、教授、博士生导师，美国会计学会会员，中国会计学会会员，中国会

- 计教授会理事，上海会计学会理事，上海市成本研究会副会长。现任上海财经大学会计学院副院长。
- (9) 唐波：华东政法大学教授、博士生导师；兼任中国银行法学研究会常务理事、上海市法学会金融法研究会副会长、上海市法学会法学教育研究会理事兼秘书长。
- (10) 丁典瑛：新加坡 KMP 私人有限公司董事、新加坡苏州工业园区私人有限公司董事、三林万业（上海）企业集团有限公司董事。
- (11) 朱明华：三林万业（上海）企业集团有限公司财金部副总经理。
- (12) 邬德兴：曾任上海汇丽集团有限公司行政人事部总经理、三林万业（上海）企业集团有限公司财金部总经理助理，现任三林万业（上海）企业集团有限公司财金部副总经理。
- (13) 黄瑞：2008 年起任上海万业企业股份有限公司成本管理部副总监、总监，现任上海万企爱佳房地产开发有限公司副总经理。
- (14) 范志燕：曾任三林万业（上海）企业集团有限公司国际事业部总经理助理、国际合作部经理，2009 年 5 月起任上海万业企业股份有限公司证券事务代表。
- (15) 崔海勇：2009 年 5 月至 2010 年 8 月任上海万业企业股份有限公司副总经理，2010 年 8 月至今任上海万业企业股份有限公司总经理。
- (16) 刘洁：曾任内蒙古大路煤化工项目公司副总经理、三林万业（上海）企业集团有限公司能源矿业事业部副总经理，2009 年 5 月起任上海万业企业股份有限公司副总经理。
- (17) 曹雄斌：曾任上海万业企业宝山新城建设开发有限公司常务副总经理、上海万业企业股份有限公司总经理助理。现任上海万业企业股份有限公司副总经理、上海万业企业爱佳物业管理服务有限公司总经理。
- (18) 吴云韶：上海万业企业股份有限公司董事会秘书、副总经理。
- (19) 邵伟宏：历任上海万业企业股份有限公司财务部经理助理、副经理（主持工作）、经理、财务副总监，现任上海万业企业股份有限公司财务总监。

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
林逢生	三林万业（上海）企业集团有限公司	董事长	2005 年 10 月 10 日	-
程光	三林万业（上海）企业集团有限公司	董事、总裁	2005 年 10 月 10 日	-
金永良	三林万业（上海）企业集团有限公司	董事、副总裁	2004 年 9 月 9 日	-
郑志南	三林万业（上海）企业集团有限公司	董事	2007 年 12 月 13 日	-
丁典瑛	三林万业（上海）企业集团有限公司	董事	2005 年 10 月 10 日	-
林震森	三林万业（上海）企业集团有限公司	副总裁兼行政人事部总经理	2012 年 1 月 5 日	-
蒋剑雄	三林万业（上海）企业集团有限公司	投资管理部总经理	2013 年 6 月 6 日	-
朱明华	三林万业（上海）企业集团有限公司	财金部副总经理	2002 年 9 月 1 日	-
邬德兴	三林万业（上海）企业集团有限公司	财金部副总经理	2011 年 11 月 17 日	-

### (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
林逢生	三林集团	执行总裁	-	-
林逢生	PT INDOFOOD SUKSES MAKMUR TBK	首席执行官	2004 年 6 月 1 日	-
林逢生	香港第一太平有限公司	董事局主席	2003 年 6 月 1 日	-
金永良	三林万业（上海）投资有限公司	董事	2002 年 7 月 16 日	-
郑志南	三林集团	高级财务经理	-	-
丁典瑛	新加坡 KMP 私人有限公司	董事	-	-
丁典瑛	新加坡苏州工业园区私人有限公司	董事	-	-

## 三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事、高级管理人员报酬由董事会薪酬委员会研究决定
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司薪酬制度作年终考评
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	根据年终考评结果发放
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司向全体董事、监事和高级管理人员实际支付报酬合计为 362.72 万元

## 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

## 五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内核心技术团队或关键技术人员队伍稳定，未有发生对公司核心竞争力有重大影响的人员的变动情况。

## 六、 母公司和主要子公司的员工情况

## (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	115
主要子公司在职员工的数量	205
在职员工的数量合计	320
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	6
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	118
销售人员	32
技术人员	103
财务人员	32
行政人员	35
合计	320
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	15
本科	92
大专	75
高中及中专	138
合计	320

## (二) 薪酬政策

公司的薪酬，根据"3P"模型，分别从岗位、能力、绩效三个方面，给予相应合理的薪资待遇。

公司薪酬政策兼顾了适配原则，市场竞争原则和内部公平性原则。

公司薪酬与企业的发展战略是相一致的，是为了促进企业的战略目标实现而设置的，同时考虑到市场上竞争对象的薪资情况，对不同的岗位，设置了不同的薪酬战略，而在公司内部，又运用 3P 模型，保证内部薪酬的公平性。

## (三) 培训计划

公司历来重视培训，并且已经形成较为完善的培训体系，立体全方位对各类人群进行专业技能的提升培训，不断提高中高层的管理水平，保证公司员工的不断发展进步。

目前，公司按照培训对象分，共有以下几类培训：

### 一、领导力培训

该类培训主要针对公司中高层管理人员，主要分为课程知识传授及户外训练拓展两种类型。

课程知识传授的核心，围绕之前公司调研所得的五大核心能力维度"人际沟通、卓越执行、团队建设、系统思考、绩效管理"，分别进行展开论述。2013 年度为领导力培训的第二个培训年度，本年度基本完成了所有中层管理人员五大维度知识的普及，对于整体提高中层管理人员的管理理念，有着重要影响。

户外训练拓展，为课程知识传授的补充与延伸，通过户外的拓展活动，提高团队凝聚力，加强不同事业板块之间人员的沟通交流，为凝练共同的价值观创造基础。

### 二、专业内训

专业内训是根据不同的业务板块，经过与板块负责人的沟通，了解查找目前业务板块中遇到的瓶颈，通过引进外部的优质师资或行业内的资深人士，与公司业务团队进行课程交流，从而破解瓶颈，不断提升公司人员业务水平的专业培训活动。

本年度，公司根据房产板块问题及贸易板块的趋势，分别引入了业务颇有声誉的培训机构，分别对业务板块人员进行培训。

### 三、职业素养培训

职业素养培训，是公司历来的传统培训项目，旨在提升公司人员的专业水平和职业素养，从职业化的角度出发，提高员工工作的成熟度。

本年度承接往年的课程，特别设置了"演讲沟通技巧"课程，提高员工在工作汇报或对外宣讲时沟通技巧，提高工作效率，提升员工乃至企业形象。

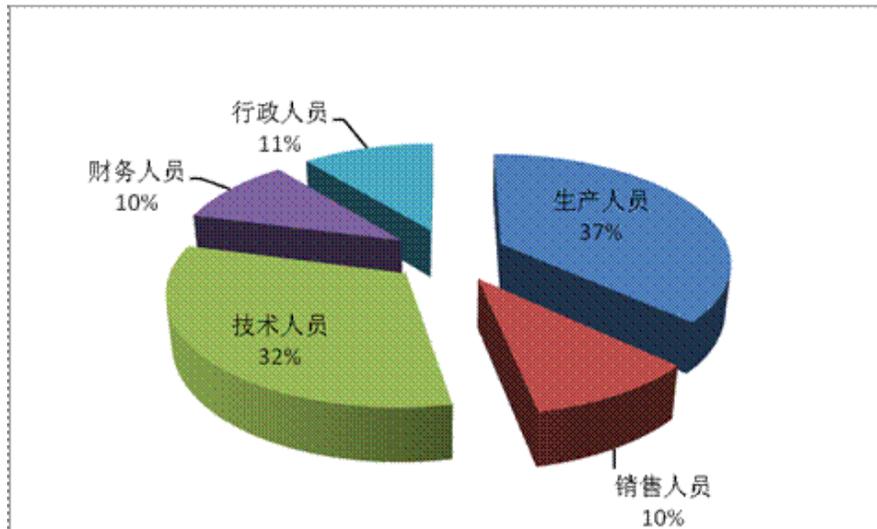
### 四、部门专业知识分享

部门专业知识分享，是目前在公司内开展最为广泛，覆盖面最广的培训形式，是由部门内部在某一方面拥有专长，或业务水平较高的员工在部门内部或部门之间，进行的专业知识分享活动。该培训活动，有利于调动员工的积极性，不断提高深化自己的业务水平，同时也给予了员工自我展示的机会，推动公司内部学习氛围的形成与不断推进。

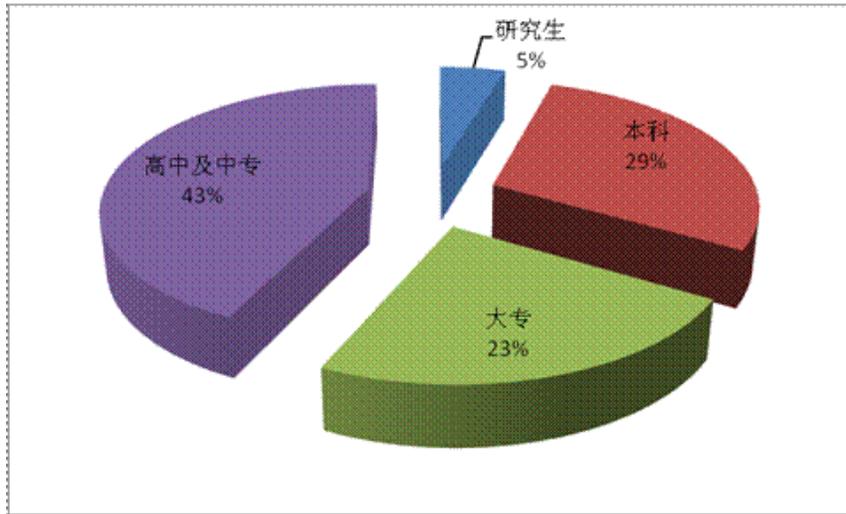
### 五、新员工培训

该类培训针对公司新进员工，从公司发展历史及文化、公司规章制度、薪资福利制度等各方面，进行基础知识的普及，帮助新员工更快融入公司。

#### (四) 专业构成统计图：



#### (五) 教育程度统计图：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	2,088 小时
劳务外包支付的报酬总额	16,200 元

## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《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》和其他有关法律、法规，不断规范公司运作、提高公司治理水平。比照公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异，具体内容如下：

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司共召开了 2 次股东大会，其召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》、《股东大会议事规则》以及中国证监会发布的《上市公司股东大会规范意见》的相关规定，确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司不断完善《公司章程》中关于股东和股东大会及其议事规则，明确规定了股东大会对董事会的授权原则、股东大会的召开和表决、股东大会与董事会关于关联交易回避表决等事项。

2、关于控股股东与上市公司：公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立完整，公司的重大决策由股东大会和董事会依法作出。公司控股股东严格遵守《上海证券交易所上市公司控股股东、实际控制人行为指引》，认真履行诚信义务，依法行使股东权利，不存在超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为，不存在占用公司资金和资产的情况。

3、关于董事和董事会：公司董事会由 9 名董事组成，其中 3 名为独立董事，人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司独立董事的人数占到董事会总人数的 1/3。公司董事依据《董事会议事规则》等制度，忠实、诚信、勤勉地履行职责。董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、战略发展委员会、提名委员会，报告期内各委员会利用各自的专长在重大事项方面提出科学合理建议，加强了董事会集体决策的民主性、科学性、正确性。报告期内，公司共召开了 8 次董事会。

4、关于监事和监事会：公司监事会由 5 名监事组成，其中 2 名为职工代表，人数和人员构成符合法律、法规的要求。全体监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责。报告期内，公司共召开了 4 次监事会，并通过列席董事会会议定期检查等方式，对公司依法运作、财务、关联交易、公司董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见，切实维护公司及股东的合法权益。

5、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露事务管理制度》要求，真实、准确、完整、及时、公平地披露各类相关信息，并确保所有股东有平等机会获得信息。公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询。并指定《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站为公司信息披露媒体。报告期内，公司及时完成了 2012 年年度报告、2013 年一季报、三季报、半年报等定期报告及 26 个事项的临时公告信息披露工作。

6、关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，重视股东、员工、客户、社会等各方利益的协调平衡，尊重银行及其他债权人的合法权利，重视与利益相关者积极合作与和谐共处，共同推动公司持续、健康地发展。公司在扶贫捐助、绿色环保、低碳减排等方面积极响应国家的号召。公司与上海交通大学教育发展基金会签定捐资助学合作协议书，于 2007 至 2016 十年间，每年向其捐赠 50 万元，共计 500 万元。

7、关于内幕知情人登记管理：报告期内，公司严格执行内幕信息管理制度，完善内幕信息知情人登记备案，经公司自查，未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

### 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 4 月 16 日	-	-	www.sse.com.cn	2013 年 4 月 17 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 8 月 6 日	-	-	www.sse.com.cn	2013 年 8 月 7 日

(一) 公司 2012 年度股东大会：本次大会出席的股东及股东代表 22 人，共持有代表公司 408,015,554 股有表决权股份，占公司总股本 50.6123%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。经逐项表决审议通过了如

下议案：1、《公司 2012 年年度报告》；2、《公司 2012 年度董事会工作报告》；3、《公司 2012 年度监事会工作报告》；4、《公司 2012 年度财务决算报告》；5、《公司 2013 年度财务预算报告》；6、《公司 2012 年度利润分配方案》；7、《关于续聘 2013 年度审计机构并确定其上年度工作报酬的议案》；8、《关于预计 2013 年度日常关联交易额度的议案》；9、《关于印中矿业拟向关联企业采购车辆及设备的议案》（逐项表决）；1）拟向关联企业印多汽车（INDOMOBIL）及其控股子公司分批次采购工程车辆和机械设备，总价值不超过 200 万美元；2）拟分批次通过三林万业及其控股子公司采购胶带机、破碎设备、码头港机设备等，总价值不超过 2100 万美元；10、《关于预计公司及控股子公司 2013 年度对外综合授信额度的议案》：1）公司拟向金融机构申请综合授信额度 6.4 亿元；2）公司控股子公司无锡万业房地产发展有限公司拟以土地、在建工程等相关资产为抵押向金融机构申请综合授信额度 8 亿元；3）公司全资子公司湖南西沃建设发展有限公司拟以土地、在建工程等相关资产为抵押向金融机构申请综合授信额度 3 亿元；4）公司间接控股子公司南京吉庆房地产有限公司拟以土地、在建工程等相关资产为抵押向金融机构申请综合授信额度 3 亿元；5）公司全资子公司苏州万业房地产发展有限公司拟以 II 期土地、在建工程等相关资产为抵押向金融机构申请综合授信额度 8 亿元；6）公司间接控股子公司印中矿业服务有限公司拟以其股权质押向金融机构申请综合授信额度 1 亿美元。11、《关于公司计划对下属控股公司提供担保额度的议案》：1）计划为湖南西沃建设发展有限公司提供 3 亿元担保额度；2）计划为南京吉庆房地产有限公司提供 3 亿元担保额度；3）计划与关联方三林万业按 60：40 股权比例共同为印中矿业服务有限公司提供 1 亿美元担保额度。12、《关于提请股东大会授权董事会决定公司 2013 年度预计参与土地竞拍额度的议案》；13、《关于修订〈公司章程〉的议案》。

（二）公司 2013 年第一次临时股东大会：本次大会出席的股东及股东代表 38 人，共持有代表公司 412,196,447 股有表决权股份，占公司总股本 51.1309%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。经逐项表决审议通过了如下议案：1、《关于向控股股东转让新加坡银利公司、新加坡春石公司各 60% 股权及相关债权的议案》；2、《关于全面修订公司募集资金管理制度的议案》。

### 三、 董事履行职责情况

#### （一） 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
程光	否	8	8	6	0	0	否	2
金永良	否	8	8	6	0	0	否	2
林逢生	否	8	8	8	0	0	否	0
郑志南	否	8	8	8	0	0	否	0
林震森	否	8	8	6	0	0	否	2
蒋剑雄	否	8	8	6	0	0	否	2
张永岳	是	8	8	6	0	0	否	2
潘飞	是	8	8	6	0	0	否	2
唐波	是	8	8	6	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	2

#### （二） 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

### 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

1、审计委员会： 1) 组织公司内控部门对公司的关键业务流程、关键控制环节、内部控制的有效性进行了自我评价，形成了公司《2013 年度内部控制评价报告》。2) 关于公司 2013 年年报工作，董事会审计委员会根据监管部门的要求，对公司年度财务报表的编制、年度审计工作安排和进程进行了组织与督促。审计委员会认为，公司 2013 年度财务报告符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，全面、公允地反映了公司 2013 年度的经营成果和财务状况。全体委员表决通过公司 2013 年度财务报告、续聘审计机构事宜、公司《2013 年度内控检查工作报告》以及《2013 年度内部控制评价报告》，同意提交董事会审议。

2、战略与投资委员会：于 2013 年 3 月 20 日召开会议，审议并确定了公司中期战略发展规划：坚持“诚信、务实、理性”的经营理念，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。

#### 五、 监事会发现公司存在风险的说明

公司监事会对报告期内的监督事项无异议。

#### 六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

无。

#### 七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司高级管理人员向董事会负责，接受董事会、监事会的监督。由董事会下设薪酬与考核委员会确定考评及激励原则，按公司的薪酬体系对高管人员实施考评及激励。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

#### 1、 内部控制责任声明:

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会及管理层的责任。公司目前已建立涵盖主要经营业务环节的内部控制体系,相关评估、控制、信息与沟通、监督等工作正常开展并不断完善。报告期内,公司内部控制的设计和执行方面未发现重大缺陷。公司将按照《企业内部控制基本规范》、相关配套指引以及其他国家相关规定,进一步完善内控体系,提高经营管理水平和风险防范能力。

#### 2、 内部控制制度建设情况:

2013 年,公司根据国家颁布的内控相关法规,结合中国证监会、上交所对内控工作要求,在公司已建立内控体系的基础上,于 2013 年 4 月正式发文要求各内控单位结合公司经营情况和内控体系实施情况,对公司内控进行了全面梳理优化,制定工作计划,内控部安排专人跟踪,按期完成了公司内控手册及相关制度的修订工作,修订后的内控体系相关文件将按照内控要求审批后正式下发。

同时,为进一步深化内控工作,2013 年 3 月底,经内控领导小组批准,公司正式启动了《内控季报》编制工作,要求各内控单位梳理经营活动中的各项工作成果,体现各项内控工作的实施情况,内控部根据内控季报及实施情况,进行跟踪和分析。

报告期内,内控部组织人员继续开展内控工作成果实施后的培训工作,提升内控工作实施效果。

内部控制评价报告详见附件。

内部控制自我评价报告详见附件

### 二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司第七届董事会第四次会议审议通过了《关于全面修订<公司信息披露事务管理制度>的议案》,其中,就年报信息披露重大差错责任追究做出了严格的规定。公司将对相关的审核责任人给予行政及经济处分,并且有权视情形追究相关责任人的法律责任。

报告期内,公司未出现年报信息披露重大差错。

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经注册会计师周正云、何和平审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 一、 审计报告

众会字（2014）第 1770 号

#### 上海万业企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海万业企业股份有限公司（以下简称“万业企业”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2013 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对合并及公司财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是万业企业管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，万业企业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了万业企业 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 周正云

中国注册会计师 何和平

中国，上海

2014 年 4 月 17 日

## 二、财务报表

**上海万业企业股份有限公司**  
2013 年 12 月 31 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	2013 年 12 月 31 日 合并	2012 年 12 月 31 日 合并	2013 年 12 月 31 日 公司	2012 年 12 月 31 日 公司
流动资产					
货币资金	6.1	897,062,630.40	444,318,263.75	571,961,003.99	156,092,694.50
交易性金融资产		-	-	-	-
应收票据	6.2	-	9,565,600.00	-	-
应收账款	6.3	530,070.82	1,292,863.08	1,158,380.00	1,971,831.74
预付款项	6.5	9,202,800.16	12,052,290.18	-	1,238,219.83
应收利息	6.6	2,104,850.00	-	60,719,442.02	108,739,381.37
应收股利		-	-	-	-
其他应收款	6.4	14,559,565.45	241,334,610.37	1,787,133,160.00	1,497,424,065.28
存货	6.7	6,633,904,170.72	6,038,149,993.44	7,590,476.41	20,958,764.26
一年内到期的非流动资产	6.8	35,683,818.39	38,377,625.00	35,683,818.39	38,377,625.00
其他流动资产					
<b>流动资产合计</b>		<b>7,593,047,905.94</b>	<b>6,785,091,245.82</b>	<b>2,464,246,280.81</b>	<b>1,824,802,581.98</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	6.9	21,623,114.05	19,709,439.83	34,890,000.00	259,571,600.00
长期股权投资	6.10	99,821,902.82	99,767,477.06	2,268,355,486.20	1,961,301,060.44
投资性房地产	6.11	58,302,610.44	41,738,703.45	40,792,541.37	41,738,703.45
固定资产	6.12	34,762,874.94	29,163,017.89	1,340,935.91	632,281.88
在建工程	6.13	95,266,368.32	91,867,983.68	-	-
工程物资	6.14	2,986,583.19	3,878,184.65	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
无形资产	6.15	226,219.21	258,816.53	46,555.86	62,288.00
开发支出		-	-	-	-
商誉	6.16	643,783.95	643,783.95	-	-
长期待摊费用	6.17	12,155,766.02	-	12,155,766.02	-
递延所得税资产	6.18	102,824,918.99	80,799,750.45	11,479,044.82	12,141,869.75
其他非流动资产		-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>428,614,141.93</b>	<b>367,827,157.49</b>	<b>2,369,060,330.18</b>	<b>2,275,447,803.52</b>
<b>资产总计</b>		<b>8,021,662,047.87</b>	<b>7,152,918,403.31</b>	<b>4,833,306,610.99</b>	<b>4,100,250,385.50</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**  
2013 年 12 月 31 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	2013 年 12 月 31 日 合并	2012 年 12 月 31 日 合并	2013 年 12 月 31 日 公司	2012 年 12 月 31 日 公司
流动负债					
短期借款	6.20	150,000,000.00	220,000,000.00	150,000,000.00	220,000,000.00
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据		-	-	-	-
应付账款	6.21	480,723,976.26	397,457,692.03	2,245,533.20	3,011,904.57
预收款项	6.22	678,300,209.91	410,063,101.83	9,803,000.00	11,188,693.83
应付职工薪酬	6.23	4,877,858.40	6,016,762.29	3,787,369.79	4,471,864.09
应交税费	6.24	88,593,026.61	54,444,277.12	6,808,790.59	3,916,251.24
应付利息	6.25	113,303,540.63	100,266,927.97	21,768,791.67	21,783,068.89
应付股利		-	-	-	-
其他应付款	6.26	685,077,718.61	519,434,492.62	1,129,971,190.86	268,581,238.97
一年内到期的非流动负债	6.27	1,314,600,178.94	281,219,795.49	997,710,099.54	42,000,000.00
其他流动负债		-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>3,515,476,509.36</b>	<b>1,988,903,049.35</b>	<b>2,322,094,775.65</b>	<b>574,953,021.59</b>
非流动负债					
长期借款	6.28	1,198,352,000.00	1,169,370,283.91	219,000,000.00	198,000,000.00
应付债券	6.29	-	994,645,698.76	-	994,645,698.76
长期应付款	6.30	204,246,150.00	89,882,650.00	-	-
专项应付款		-	-	-	-
预计负债	6.31	218,377,241.57	135,306,368.54	8,456,244.56	8,456,244.56
递延所得税负债	6.18	6,159,150.79	7,960,526.89	6,159,150.79	7,960,526.89
其他非流动负债	6.32	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>1,728,438,932.36</b>	<b>2,498,469,918.10</b>	<b>334,919,785.35</b>	<b>1,310,366,860.21</b>
<b>负债合计</b>		<b>5,243,915,441.72</b>	<b>4,487,372,967.45</b>	<b>2,657,014,561.00</b>	<b>1,885,319,881.80</b>
股东权益					
股本	6.33	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00
资本公积	6.34	36,702,434.24	42,106,562.54	36,702,434.24	42,106,562.54
减：库存股		-	-	-	-
专项储备		-	-	-	-
盈余公积	6.35	364,976,892.87	364,161,399.97	490,400,031.81	489,584,538.91
未分配利润	6.36	1,481,352,924.78	1,295,785,703.31	843,030,835.94	877,080,654.25
外币报表折算差额		-31,296,533.23	-7,802,204.87	-	-
<b>归属于公司股东权益合计</b>		<b>2,657,894,466.66</b>	<b>2,500,410,208.95</b>	<b>2,176,292,049.99</b>	<b>2,214,930,503.70</b>
少数股东权益		<b>119,852,139.49</b>	<b>165,135,226.91</b>	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>2,777,746,606.15</b>	<b>2,665,545,435.86</b>	<b>2,176,292,049.99</b>	<b>2,214,930,503.70</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>8,021,662,047.87</b>	<b>7,152,918,403.31</b>	<b>4,833,306,610.99</b>	<b>4,100,250,385.50</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**  
2013 年度合并及公司利润表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2013 年度 合并	2012 年度 合并	2013 年度 公司	2012 年度 公司
<b>一、营业收入</b>	6.37	<b>1,827,592,861.05</b>	<b>1,202,738,375.36</b>	<b>55,427,271.10</b>	<b>78,573,987.09</b>
减: 营业成本	6.37	1,232,731,915.57	799,934,334.57	32,743,706.08	52,169,648.50
营业税金及附加	6.38	202,224,668.63	153,437,146.32	17,273,385.29	6,136,252.35
销售费用	6.39	28,392,884.01	23,129,309.15	239,329.70	573,429.85
管理费用	6.40	55,163,467.68	56,854,829.39	37,825,739.70	38,199,962.73
财务费用	6.41	64,604,114.74	22,702,731.74	11,495,320.91	23,307,304.20
资产减值损失	6.42	-627,271.37	-3,473,330.03	-1,031,360.99	-317,459.23
加: 公允价值变动收益		-	-	-	-
投资收益	6.43	39,107,170.76	1,212,224.43	51,973,384.20	42,582,514.22
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		54,425.76	24,947.43	54,425.76	24,947.43
<b>二、营业利润</b>		<b>284,210,252.55</b>	<b>151,365,578.65</b>	<b>8,854,534.61</b>	<b>1,087,362.91</b>
加: 营业外收入	6.44	3,985,196.75	479,148.33	3,257,669.96	169,715.21
减: 营业外支出	6.45	706,410.27	282,934.22	500,000.00	27,067.10
其中: 非流动资产处置损失		6,318.27	4,667.12	-	-
<b>三、利润总额</b>		<b>287,489,039.03</b>	<b>151,561,792.76</b>	<b>11,612,204.57</b>	<b>1,230,011.02</b>
减: 所得税费用	6.46	92,444,545.34	41,510,610.28	4,538,592.58	148,694.03
<b>四、净利润</b>		<b>195,044,493.69</b>	<b>110,051,182.48</b>	<b>7,073,611.99</b>	<b>1,081,316.99</b>
归属于公司股东的净利润		226,690,651.77	111,051,398.96		
少数股东损益		-31,646,158.08	-1,000,216.48		
<b>五、每股收益(基于归属于公司普通股股东合并净利润)</b>					
基本每股收益	6.47	<b>0.2812</b>	<b>0.1378</b>		
稀释每股收益	6.47	<b>0.2812</b>	<b>0.1378</b>		
<b>六、其他综合收益</b>	6.48	<b>-42,535,386.00</b>	<b>-9,069,587.91</b>	<b>-5,404,128.30</b>	<b>3,935,451.00</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>152,509,107.69</b>	<b>100,981,594.57</b>	<b>1,669,483.69</b>	<b>5,016,767.99</b>
归属于公司所有者的综合收益总额		197,792,195.11	107,090,395.23		
归属于少数股东的综合收益总额		-45,283,087.42	-6,108,800.66		

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**  
2013 年度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	2013 年度 合并	2012 年度 合并	2013 年度 公司	2012 年度 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		2,096,844,754.17	1,471,181,711.69	59,096,367.02	91,746,601.37
收到的税费返还		20,706,963.48	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	6.49.1	782,123,547.63	115,482,858.46	751,456,179.96	169,715.21
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,899,675,265.28</b>	<b>1,586,664,570.15</b>	<b>810,552,546.98</b>	<b>91,916,316.58</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,578,408,866.63	932,704,066.65	21,188,335.79	33,686,529.63
支付给职工以及为职工支付的现金		49,982,316.59	43,655,195.79	22,668,165.25	22,596,128.90
支付的各项税费		215,045,861.36	148,760,826.17	12,020,132.16	16,435,219.08
支付其他与经营活动有关的现金	6.49.2	600,297,380.45	294,965,914.86	531,672,199.97	253,314,137.85
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>2,443,734,425.03</b>	<b>1,420,086,003.47</b>	<b>587,548,833.17</b>	<b>326,032,015.46</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>455,940,840.25</b>	<b>166,578,566.68</b>	<b>223,003,713.81</b>	<b>-234,115,698.88</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		39,052,745.00	1,187,277.00	120,547,967.71	33,524,960.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		570.00	10,900.00	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	6.49.3	517,007,833.03	100,231,198.33	619,536,358.01	1,361,545,979.11
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>556,061,148.03</b>	<b>101,429,375.33</b>	<b>740,084,325.72</b>	<b>1,395,070,939.61</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		38,485,140.80	96,745,068.31	1,013,397.36	113,426.51
投资支付的现金		4,511,697.79	280,000.00	311,511,697.79	280,000.00
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	6.49.4	6,000,000.00	93,923,700.00	528,236,891.00	314,435,842.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>48,996,838.59</b>	<b>190,948,768.31</b>	<b>840,761,986.15</b>	<b>314,829,268.51</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>507,064,309.44</b>	<b>-89,519,392.98</b>	<b>-100,677,660.43</b>	<b>1,080,241,671.10</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		1,079,800,000.00	1,394,608,100.00	379,000,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	6.49.5	-	300,000,000.00	475,000,000.00	300,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,079,800,000.00</b>	<b>1,694,608,100.00</b>	<b>854,000,000.00</b>	<b>600,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,085,148,000.00	1,471,496,938.20	470,000,000.00	1,090,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		264,895,756.49	231,066,148.94	76,777,743.89	122,915,336.24
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	6.49.6	235,180,000.00	315,658,100.00	13,680,000.00	300,000,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,585,223,756.49</b>	<b>2,018,221,187.14</b>	<b>560,457,743.89</b>	<b>1,512,915,336.24</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-505,423,756.49</b>	<b>-323,613,087.14</b>	<b>293,542,256.11</b>	<b>-912,915,336.24</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-3,352,759.95</b>	<b>-675,849.16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>454,228,633.25</b>	<b>-247,229,762.60</b>	<b>415,868,309.49</b>	<b>-66,789,364.02</b>
加：年初现金及现金等价物余额	6.50.3	425,506,765.68	672,736,528.28	156,092,694.50	222,882,058.52
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	6.50.3	<b>879,735,398.93</b>	<b>425,506,765.68</b>	<b>571,961,003.99</b>	<b>156,092,694.50</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**  
2013 年度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	本年金额								
	归属于公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减库 存股	专项 储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折 算差额		
<b>一、上年年末余额</b>	<b>806,158,748.00</b>	<b>42,106,562.54</b>	-	-	<b>364,161,399.97</b>	<b>1,295,785,703.31</b>	<b>-7,802,204.87</b>	<b>165,135,226.91</b>	<b>2,665,545,435.86</b>
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年年初余额</b>	<b>806,158,748.00</b>	<b>42,106,562.54</b>	-	-	<b>364,161,399.97</b>	<b>1,295,785,703.31</b>	<b>-7,802,204.87</b>	<b>165,135,226.91</b>	<b>2,665,545,435.86</b>
<b>三、本年增减变动额</b>	-	<b>-5,404,128.30</b>	-	-	<b>815,492.90</b>	<b>185,567,221.47</b>	<b>-23,494,328.36</b>	<b>-45,283,087.42</b>	<b>112,201,170.29</b>
(一)净利润	-	-	-	-	-	226,690,651.77	-	-31,646,158.08	195,044,493.69
(二)其他综合收益	-	-5,404,128.30	-	-	-	-	-23,494,328.36	-13,636,929.34	-42,535,386.00
上述(一)和(二)小计	-	-5,404,128.30	-	-	-	226,690,651.77	-23,494,328.36	-45,283,087.42	152,509,107.69
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.新增子公司对少数股东权益的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	-	-	815,492.90	-41,123,430.30	-	-	-40,307,937.40
1.提取盈余公积	-	-	-	-	815,492.90	-815,492.90	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-40,307,937.40	-	-	-40,307,937.40
3.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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.减少子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(七)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、购买子公司少数股东股权的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、以前年度购买子公司少数股东股权的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、减少子公司的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>806,158,748.00</b>	<b>36,702,434.24</b>	-	-	<b>364,976,892.87</b>	<b>1,481,352,924.78</b>	<b>-31,296,533.23</b>	<b>119,852,139.49</b>	<b>2,777,746,606.15</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**  
2013 年度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	上年金额								
	归属于公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减库 存股	专项 储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折 算差额		
<b>一、上年年末余额</b>	<b>806,158,748.00</b>	<b>38,171,111.54</b>	-	-	<b>354,478,385.50</b>	<b>1,234,725,256.22</b>	<b>94,249.86</b>	<b>171,244,027.57</b>	<b>2,604,871,778.69</b>
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年年初余额</b>	<b>806,158,748.00</b>	<b>38,171,111.54</b>	-	-	<b>354,478,385.50</b>	<b>1,234,725,256.22</b>	<b>94,249.86</b>	<b>171,244,027.57</b>	<b>2,604,871,778.69</b>
<b>三、本年增减变动额</b>	-	<b>3,935,451.00</b>	-	-	<b>9,683,014.47</b>	<b>61,060,447.09</b>	<b>-7,896,454.73</b>	<b>-6,108,800.66</b>	<b>60,673,657.17</b>
(一)净利润	-	-	-	-	-	111,051,398.96	-	-1,000,216.48	110,051,182.48
(二)其他综合收益	-	3,935,451.00	-	-	-	-	-7,896,454.73	-5,108,584.18	-9,069,587.91
上述(一)和(二)小计	-	3,935,451.00	-	-	-	111,051,398.96	-7,896,454.73	-6,108,800.66	100,981,594.57
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.新增子公司对少数股东权益的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	-	-	9,683,014.47	-49,990,951.87	-	-	-40,307,937.40
1.提取盈余公积	-	-	-	-	9,683,014.47	-9,683,014.47	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-40,307,937.40	-	-	-40,307,937.40
3.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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.减少子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(七)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、购买子公司少数股东股权的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、以前年度购买子公司少数股东股权的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、减少子公司的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>806,158,748.00</b>	<b>42,106,562.54</b>	-	-	<b>364,161,399.97</b>	<b>1,295,785,703.31</b>	<b>-7,802,204.87</b>	<b>165,135,226.91</b>	<b>2,665,545,435.86</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**  
2013 年度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	本金额					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	<b>806,158,748.00</b>	<b>42,106,562.54</b>	-	<b>489,584,538.91</b>	<b>877,080,654.25</b>	<b>2,214,930,503.70</b>
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年年初余额</b>	<b>806,158,748.00</b>	<b>42,106,562.54</b>	-	<b>489,584,538.91</b>	<b>877,080,654.25</b>	<b>2,214,930,503.70</b>
<b>三、本年增减变动额</b>	-	<b>-5,404,128.30</b>	-	<b>815,492.90</b>	<b>-34,049,818.31</b>	<b>-38,638,453.71</b>
(一)净利润	-	-	-	-	7,073,611.99	7,073,611.99
(二)其他综合收益	-	-5,404,128.30	-	-	-	-5,404,128.30
上述(一)和(二)小计	-	-5,404,128.30	-	-	7,073,611.99	1,669,483.69
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	-	815,492.90	-41,123,430.30	-40,307,937.40
1.提取盈余公积	-	-	-	815,492.90	-815,492.90	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-40,307,937.40	-40,307,937.40
3.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)其他	-	-	-	-	-	-
1.同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>806,158,748.00</b>	<b>36,702,434.24</b>	-	<b>490,400,031.81</b>	<b>843,030,835.94</b>	<b>2,176,292,049.99</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**  
2013 年度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	上年金额					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	<b>806,158,748.00</b>	<b>38,171,111.54</b>	-	<b>479,901,524.44</b>	<b>925,990,289.13</b>	<b>2,250,221,673.11</b>
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年年初余额</b>	<b>806,158,748.00</b>	<b>38,171,111.54</b>	-	<b>479,901,524.44</b>	<b>925,990,289.13</b>	<b>2,250,221,673.11</b>
<b>三、本年增减变动额</b>	-	<b>3,935,451.00</b>	-	<b>9,683,014.47</b>	<b>-48,909,634.88</b>	<b>-35,291,169.41</b>
(一)净利润	-	-	-	-	1,081,316.99	1,081,316.99
(二)其他综合收益	-	3,935,451.00	-	-	-	3,935,451.00
上述(一)和(二)小计	-	3,935,451.00	-	-	1,081,316.99	5,016,767.99
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	-	9,683,014.47	-49,990,951.87	-40,307,937.40
1.提取盈余公积	-	-	-	9,683,014.47	-9,683,014.47	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-40,307,937.40	-40,307,937.40
3.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)其他	-	-	-	-	-	-
1.同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>806,158,748.00</b>	<b>42,106,562.54</b>	-	<b>489,584,538.91</b>	<b>877,080,654.25</b>	<b>2,214,930,503.70</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

### 三、财务附注（除特别注明外，金额单位为人民币元）

#### 1 公司基本情况

上海万业企业股份有限公司（以下简称“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。

#### 2 财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

##### 2.1 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。

##### 2.2 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 重要会计政策和会计估计

##### 3.1 会计期间

会计期间为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3.2 记账本位币

记账本位币为人民币。

### 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

#### 3.3.1 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。

#### 3.3.2 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。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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。

#### 3.3.3 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

### 3.3.4 处置对子公司的投资

处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中确认为当期投资收益；处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为当期投资收益，如果处置对子公司的投资未丧失控制权的，将此项差额计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

### 3.3.5 处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权，对于处置后的剩余股权的处理

在个别财务报表中，对于处置的股权，按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关政策进行会计处理。

在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

### 3.3.6 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权

按照上述 3.3.4 和 3.3.5 的规定对每一项交易进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明多次交易事项属于一揽子交易：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

## 3.4 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。

### 3.5 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

### 3.6 外币业务和外币报表折算

#### 3.6.1 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。

#### 3.6.2 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，采用采用当期平均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的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似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。

### 3.7 金融工具

#### 3.7.1 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。

#### 3.7.2 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。

### 3.7.3 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。

### 3.7.4 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。

### 3.7.5 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。

### 3.7.6 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。

### 3.7.7 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。

可供出售金融资产-权益工具投资减值认定标准：

公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50.00% 或者持续下跌
成本的计算方法	系根据购买时所支付的对价
期末公允价值的确定方法	系根据期末活跃市场中的公允价格确定
持续下跌期间的确定依据	持续下跌时间已达到或超过 12 个月

## 3.8 应收款项

## 3.8.1 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

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。

## 3.8.2 按组合计提坏账准备的应收款项

## 确定组合的依据

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	将合并范围内本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

账龄组合	账龄分析法。
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	本公司及各子公司间款项确信可以收回，不计提坏账准备。

## 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(%)	其他应收款计提比例(%)
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	本公司及各子公司间款项确信可以收回，不计提坏账准备。

## 3.8.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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。

### 3.9 存货

3.9.1 本公司的存货主要包括开发成本、开发产品及低值易耗品。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。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。

3.9.2 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。

3.9.3 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。

3.9.4 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。

3.9.5 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。

3.9.6 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。

3.9.7 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。

3.9.8 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。

3.9.9 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。

### 3.10 长期股权投资

#### 3.10.1 投资成本的确定

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。

### 3.10.2 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。

### 3.10.3 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。

### 3.10.4 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。

### 3.11 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、62、67	5.00	4.75、1.53、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。

### 3.12 固定资产

#### 3.12.1 固定资产确认条件

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 3.12.2 固定资产初始计量和后续计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。与固定资产有关的后续支出，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，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

### 3.12.3 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（%）
构筑物及其他辅助设施	10-20	0	5.00-10.00
机器设备	8-10	0-5.00	9.50-12.50
运输工具	5-8	0-5.00	12.50-19.00
办公及电子设备	4-5	0-5.00	19.00-25.00

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

### 3.12.4 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。

## 3.13 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。

## 3.14 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%。

$$986,000,000.00 = 73,000,000.00 (P/A, i, 5) + 1,000,000,000.00 (P/S, i, 5)$$

### 3.15 无形资产

本公司无形资产为软件，以实际成本计量。

软件采用直线法按 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。

### 3.16 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

企业合并形成的商誉每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。期末商誉按成本减去累计减值损失后的净额列示。

### 3.17 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摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

### 3.18 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。

### 3.19 资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

### 3.20 资产组

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。资产组的可收回金额按该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，确认归属于公司的商誉减值损失。

### 3.21 职工薪酬

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

### 3.22 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。

### 3.22.1 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。

### 3.22.2 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。

### 3.22.3 房地产收入的确认原则及方法：

3.22.3.1 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。

3.22.3.2 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。

3.22.4 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。

## 3.23 借款

借款按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。于资产负债表日起 12 个月（含 12 个月）内偿还的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

## 3.24 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。

### 3.25 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

### 3.26 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。

#### 3.26.1 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。

#### 3.26.2 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。

### 3.27 主要会计政策、会计估计的变更

#### 3.27.1 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

### 3.27.2 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

### 3.28 前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正。

### 3.29 主要会计估计和财务报表编制方法

3.29.1 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：

#### 3.29.1.1 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。

3.29.1.2 如附注 6.18.1 注所述系基于该些相应公司的管理层假设所开发商品房在未来 5 年内完工并得以出售。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。

## 4 税项

### 4.1 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	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应纳增值税和营业税	5%、7%
教育费附加	应纳增值税和营业税	5%
土地增值税	先按各项目公司所在税务局的规定对应税收入的 1.5%、2%、3% 预缴，待项目清算时按核定增值额	按增值额对应各级税率
企业所得税 <sup>注</sup>	应税所得额	16.50%、17%、25%

注：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%，其余子公司及本公司的所得税税率为 25%。

## 5 企业合并及合并财务报表范围（金额单位为人民币万元）

### 5.1 子公司情况

#### 5.1.1 通过设立或投资等方式取得的子公司

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
上海万裕房地产开发有限公司	国内一人有限公司	上海市	房地产开发	30,000.00	房地产开发	30,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-
上海万企爱佳房地产开发有限公司	国内有限公司	上海市	房地产开发	30,000.00	房地产开发	16,200.00	-	54.00	54.00	是	13,804.93	-	-
苏州万业房地产发展有限公司	国内有限公司	苏州市	房地产开发	63,000.00	房地产开发	63,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-
无锡万业房地产发展有限公司	国内有限公司	无锡市	房地产开发	30,000.00	房地产开发	30,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-
万业新鸿意地产有限公司	国内一人有限公司	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	-196.02	-	-
上海万业企业爱佳物业服务服务有限公司	国内一人有限公司	上海市	物业管理	1,000.00	物业管理	1,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-
长沙万业企业爱佳物业服务服务有限公司	国内有限公司	长沙市	物业管理	50.00	物业管理	50.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-
新业资源（新加坡）有限公司	境外有限公司	新加坡	矿产勘察、开采	USD990.00	矿产勘察、开采	USD10.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-
新业资源（香港）有限公司	境外有限公司	香港	进出口贸易	HKD500.00	进出口贸易	HKD500.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-

#### 5.1.2 同一控制下企业合并取得的子公司

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	国内一人有限公司	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	境外有限公司	新加坡	矿业投资	SGD0.001	矿业投资	5,935.59	-	60.00	60.00	是	1.69	-	-
新加坡银利有限公司	境外有限公司	新加坡	矿业投资	SGD0.001	矿业投资	53,429.87	-	60.00	60.00	是	38.10	-	-
印尼印中矿业服务有限公司	境外有限公司	印度尼西亚	矿产品贸易及相关服务	USD600.00	矿产品贸易及相关服务	617.54	-	60.00	100.00	是	-2,076.84	-	-

## 5.1.3 非同一控制下企业合并取得的子公司

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	国内有限公司	长沙市	房地产开发	24,000.00	房地产开发	27,000.00	-	100.00	100.00	是	-	-	-
安徽鸿翔房地产开发有限责任公司	国内有限公司	合肥市	房地产开发	1,000.00	房地产开发(三级)	700.00	-	70.00	100.00	是	包括在 新鸿意中	-	-
南京吉庆房地产有限公司	国内有限公司	南京市	房地产开发	15,000.00	房地产开发	7,770.00	-	51.80	74.00	是	413.35	-	-

## 5.2 合并范围发生变更的说明

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。

## 5.3 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

## 5.3.1 本期新纳入合并范围的子公司

子公司全称	期末净资产	本期净利润
上海万裕房地产开发有限公司	30,000.00	-

## 5.3.2 本期无不纳入合并范围的子公司

## 5.4 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	0.000520	0.000589	0.000589

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。

## 6 合并财务报表项目附注

## 6.1 货币资金

项目	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	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						
人民币	-	-	338,498.09	-	-	318,662.28
美元	16.36	6.0969	99.74	16.36	6.2855	102.84
印度尼西亚卢比	175,433,026.69	0.000520	91,225.98	165,751,211.69	0.000655	108,641.95
小计	-	-	429,823.81	-	-	427,407.07
银行存款						
人民币	-	-	887,841,346.25	-	-	387,913,016.38
美元	785,315.93	6.3097	4,955,090.84	7,867,862.25	6.3375	49,862,969.21
新加坡元	9,598.89	5.0610	48,580.06	419.30	5.1419	2,155.98
港币	3,487,698.83	0.7862	2,742,133.45	3,502,529.83	0.8109	2,840,026.31
印度尼西亚卢比	860,263,350.78	0.000520	447,340.90	2,314,829,725.34	0.000655	1,517,259.63
小计	-	-	896,034,491.50	-	-	442,135,427.51
其他货币资金						
人民币	-	-	598,315.09	-	-	1,755,429.17
合计			897,062,630.40			444,318,263.75

## 6.1.1 其他原因造成所有权受到限制的资产

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
客户贷款购房保证金	9,639,782.72	3,335,857.22
房产开发项目资本保证金	7,182,229.42	13,670,848.44
履约保函保证金	500,000.00	500,000.00
建筑渣土运输处置专户预存金	5,219.33	1,304,792.41
合计	17,327,231.47	18,811,498.07

6.1.2 货币资金年末数比年初数增加 452,744,366.65 元，增加比例为 101.90%，主要系收回了土地竞拍保证金和预收子公司股权转让款使经营活动和投资活动产生的现金净流入大于筹资活动的现金净流出所致，详见现金流量表所示。

## 6.2 应收票据

## 6.2.1 应收票据分类

种类	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	-	9,565,600.00

6.2.2 应收票据年末数比年初数减少 9,565,600.00 元，减少比例为 100.00%，主要系年初票据本期全额承兑收到所致。

## 6.3 应收利息

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
账龄一年以内的应收利息	-	2,104,850.00	-	2,104,850.00
其中：定期存款应收利息	-	2,104,850.00	-	2,104,850.00

应收利息年末数比年初数增加 2,104,850.00 元，主要系计提未到期定期存款利息所致。

## 6.4 应收账款

## 6.4.1 应收账款按种类分析如下：

种类	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	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应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	557,969.28	100.00	27,898.46	5.00	2,360,066.09	100.00	1,067,203.01	45.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	557,969.28	100.00	27,898.46	5.00	2,360,066.09	100.00	1,067,203.01	45.22

## 6.4.2 按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	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	557,969.28	100.00	27,898.46	1,335,486.64	56.59	42,623.56
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	1,024,579.45	43.41	1,024,579.45
合计	557,969.28	100.00	27,898.46	2,360,066.09	100.00	1,067,203.01

6.4.3 本报告期应收账款中无持有公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东及关联方欠款。

## 6.4.4 应收账款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额比例 (%)
一兆韦德健身俱乐部	非关联方	452,782.28	1 年以内	81.15
上海中远物业管理发展有限公司	非关联方	105,187.00	1 年以内	18.85
合计		557,969.28		100.00

6.4.5 应收账款年末数比年初数减少 762,792.26 元，减少比例为 59.00%，主要系收回龙元建设集团股份有限公司涂料款所致。

## 6.5 其他应收款

6.5.1 其他应收款按种类分析如下：

种类	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	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款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	16,556,714.82	100.00	1,997,149.37	12.06	6,958,643.56	2.86	1,614,033.19	23.19
确信可以收回组合	-	-	-	-	235,990,000.00	97.14	-	-
组合小计	16,556,714.82	100.00	1,997,149.37	12.06	242,948,643.56	100.00	1,614,033.19	0.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	16,556,714.82	100.00	1,997,149.37	12.06	242,948,643.56	100.00	1,614,033.19	0.66

## 6.5.2 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	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	14,830,789.18	89.58	712,283.20	4,522,030.56	64.99	215,163.99
1 至 2 年	351,866.00	2.13	13,817.10	728,166.51	10.46	74,600.65
2 至 3 年	206,021.14	1.24	103,010.57	768,355.87	11.04	384,177.93
3 年以上	1,168,038.50	7.05	1,168,038.50	940,090.62	13.51	940,090.62
合计	16,556,714.82	100.00	1,997,149.37	6,958,643.56	100.00	1,614,033.19

6.5.3 本报告期其他应收款中无持有公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东及关联方欠款。

6.5.4 金额较大的其他应收款的性质和内容：

单位名称	金额	性质和内容
苏州工业园区住房置业担保有限公司	3,390,200.00	客户贷款购房保证金
湖墅金典一期小业主	3,359,256.00	代垫小业主维修基金
苏州市住房置业担保有限公司	2,496,000.00	客户贷款购房保证金
合计	9,245,456.00	

6.5.5 其他应收款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额比例 (%)
苏州工业园区住房置业担保有限公司	非关联方	3,390,200.00	1 年以内	20.48
湖墅金典一期小业主	非关联方	3,359,256.00	1 年以内	20.29
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	2,496,000.00	1 年以内	15.08
上海中原物业顾问有限公司	非关联方	1,280,212.40	1 年以内	7.73
上海杨鑫环卫有限公司	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	6.03
合计		11,525,668.40		69.61

6.5.6 其他应收款年末数比年初数减少 226,775,044.92 元，减少比例为 93.97%，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。

## 6.6 预付款项

## 6.6.1 预付账款按账龄列示

账龄	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	9,202,800.16	100.00	11,989,466.48	99.48
1 至 2 年	-	-	62,823.70	0.52
合计	9,202,800.16	100.00	12,052,290.18	100.00

## 6.6.2 预付账款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
上海中原物业顾问有限公司	非关联方	2,968,725.59	1 年以内	预付代理服务费
上海龙人建设集团有限公司	非关联方	2,579,850.00	1 年以内	预付工程款
上海市园林工程有限公司	非关联方	1,851,850.00	1 年以内	预付工程款
国都建设(集团)有限公司湖南分公司	非关联方	800,000.00	1 年以内	预付工程款
南通华新建工集团有限公司	非关联方	395,274.00	1 年以内	预付工程款
合计		8,595,699.59		

6.6.3 本报告期预付款项中无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项,有应付关联方的款项,具体如下:

单位名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
上海汇豪木门制造有限公司	-	452,520.00

## 6.7 存货

## 6.7.1 存货分类

项目	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	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	5,084,673,121.94	-	5,084,673,121.94	4,783,583,358.31	-	4,783,583,358.31
开发产品	1,549,169,063.08	-	1,549,169,063.08	1,254,524,933.63	-	1,254,524,933.63
备品备件	22,016.70	-	22,016.70	-	-	-
低值易耗品	39,969.00	-	39,969.00	41,701.50	-	41,701.50
合计	6,633,904,170.72	-	6,633,904,170.72	6,038,149,993.44	-	6,038,149,993.44

## 6.7.2 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末数	年初数
紫辰苑	2008年08月	2017年12月	约36.6亿	431,691,750.85	550,648,855.08
巴厘岛	2008年12月	2017年06月	约34.8亿	420,474,114.55	590,876,819.99
南京颜料坊	2014年10月	2016年11月	尚未确定	468,524,802.58	464,605,366.55
湖墅金典	2010年11月	2015年10月	约33.6亿	903,659,233.42	1,505,128,207.42
万业新阶	2011年12月	2014年11月	约13.7亿	952,191,439.32	779,006,561.21
飞地地块	2014年06月	2016年06月	约6.1亿	193,664,898.04	192,954,005.77
观山泓郡	2013年02月	2017年06月	约22.8亿	966,545,633.86	700,363,542.29
万业名苑	2014年05月	2015年12月	约11.7亿	747,921,249.32	-
合计				5,084,673,121.94	4,783,583,358.31

## 6.7.3 开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
中远两湾城	2006年03月	20,958,764.26	-	13,368,287.85	7,590,476.41
福地苑(东区)	2008年03月	35,942,035.98	-	46,162.17	35,895,873.81
福地苑(西区)	2009年06月	17,286,872.58	-	-	17,286,872.58
紫辰苑(一期)	2010年12月	423,656,909.15	-	131,456,656.13	292,200,253.02
紫辰苑(二期B标段)	2012年12月	207,301,850.89	-	154,902,155.32	52,399,695.57
紫辰苑(二期A标段)	2013年09月	-	427,400,458.27	307,344,448.68	120,056,009.59
瀚海星座	2010年10月	9,426,263.39	2,762,396.14	12,188,659.53	-
巴厘岛(一期西标段)	2012年10月	79,630,061.14	-	38,013,356.68	41,616,704.46
巴厘岛(一期东标段)	2013年08月	-	185,526,363.02	24,887,149.95	160,639,213.07
湖墅金典(一期东标段)	2012年12月	460,322,176.24	-	185,028,712.13	275,293,464.11
湖墅金典(一期西标段)	2013年12月	-	920,901,619.75	374,711,119.29	546,190,500.46
合计		1,254,524,933.63	1,536,590,837.18	1,241,946,707.73	1,549,169,063.08

6.7.4 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和开发产品中建筑面积 43,162.66 平方米的在建工程及相应土地使用权和地下车库作为 100,000,000.00 元一年内到期的长期借款(附注 6.27 所示)和 50,000,000.00 元长期借款(附注 6.28 所示)的抵押物。将开发产品中建筑面积 18,772.94 平方米的房地产作为 71,552,000.00 元长期借款(附注 6.28 所示)的抵押物。同时将建筑面积 6,079.92 平方米的开发产品为子公司苏州万业房地产发展有限公司 214,890,079.40 元一年内到期的长期借款(附注 6.27 所示)提供担保。

6.7.5 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 310,000,000.00 元长期借款(附注 6.28 所示)的抵押物。同时将开发成本中建筑面积 22,857.30 平方米和 42,342.81 平方米的在建工程分别作为 56,000,000.00 元和 84,800,000.00 元长期借款(附注 6.28 所示)的抵押

物。

6.7.6 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 68,495.50 平方米，土地权证号为吴国用（2010）第 06101182 号和吴国用（2010）第 06101184 号）和 1,405.26 平方米开发产品作为 214,890,079.40 元一年内到期的长期借款（附注 6.27 所示）的抵押物。

6.7.7 子公司无锡万业房地产发展有限公司已将上述开发成本中无锡观山泓郡的土地使用权（土地面积为 173,504.00 平方米，土地权证号为锡锡开国用（2012）第 009588 号）作为 2,000,000.00 元一年内到期的长期借款（附注 6.27 所示）和 407,000,000.00 元长期借款（附注 6.28 所示）的抵押物。

6.7.8 上述中远两湾城项目大产证因初始立项名为三林万业（上海）企业集团有限公司、上海万业企业两湾置业发展有限公司及本公司三家共有，而权利实际归属于本公司，该权利业经两湾一宅投资管理委员会于 2007 年 4 月 26 日《关于两湾项目分配及后期管理的决议》鉴证确定，国浩律师集团（上海）事务所对该决议出具了法律意见书。

#### 6.7.9 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）	108,291,489.29	15,643,066.28	46,514,124.90	-	77,420,430.67
巴厘岛	18,451,694.75	-	12,297,305.27	-	6,154,389.48
湖墅金典	136,641,540.65	77,000,006.28	106,872,509.22	-	106,769,037.71
万业新阶	58,087,002.16	44,363,446.99	-	-	102,450,449.15
飞地地块	13,894,215.69	-	-	-	13,894,215.69
观山泓郡	-	9,728,570.79	-	-	9,728,570.79
合计	335,365,942.54	146,735,090.34	165,683,939.39	-	316,417,093.49

确定本年资本化金额的资本化率为：7.32%。

6.7.10 存货年末数比年初数增加 595,754,177.28 元，增加比例为 9.87%，主要系随各个房产开发项目推进而支付的工程款增加及与对外销售结转开发产品相抵所致。

6.7.11 本公司本期末存货经测试未发生减值而毋须计提跌价准备。

#### 6.8 一年内到期的非流动资产

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

##### 6.8.1 可供出售金融资产明细

可供出售金融资产分类	权益工具的成本	公允价值	累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	已计提减值金额
可供出售权益工具	11,047,215.23	35,683,818.39	18,477,452.37	-

6.8.2 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。

6.8.3 年末持有招商银行股票 3,276,751 股，这些股票均为上市流通股。

## 6.9 长期应收款

### 6.9.1

单位名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
PT Jangkar Laut Sejahtera	7,852,069.48	9,897,324.29
PT Adidaya Tangguh	7,784,468.88	9,812,115.54
上海市宝山区住房保障和房屋管理局	5,986,575.69	-
合计	21,623,114.05	19,709,439.83

6.9.2 本报告期长期应收款中无应收持有公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项，有应收关联方的款项，具体如下：

单位名称	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	外币	人民币	外币	人民币
PT Adidaya Tangguh	IDR14,970,000,000.00	7,784,468.88	IDR14,970,000,000.00	9,812,115.54

## 6.10 长期股权投资

## 6.10.1 对合营企业和联营企业投资

被投资单位名称	本公司持股比例 (%)	本公司在被投资单位表 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	15,134,340.70	251,735.11	14,882,605.59	507,936.00	108,851.51

## 6.10.2 长期股权投资情况表

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	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	减值准备	本年计提 减值准备	本期现金红利
上海汇丽集团有限公司	成本法	63,000,000.00	63,000,000.00	-	63,000,000.00	14.00	14.00	-	31,500,000.00	-	-
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	成本法	880,600.00	880,600.00	-	880,600.00	小于5%	小于5%	-	-	-	24,272.00
西甘铁路有限责任公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00	-	60,000,000.00	5.00	5.00	-	-	-	-
上海中远龙东置业发展有限公司	权益法	5,000,000.00	7,386,877.06	54,425.76	7,441,302.82	50.00	50.00	-	-	-	-
合计			131,267,477.06	54,425.76	131,321,902.82				31,500,000.00	-	24,272.00

## 6.11 投资性房地产

## 6.11.1 按成本计量的投资性房地产

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	54,151,440.15	17,778,152.32	-	71,929,592.47
1.房屋、建筑物	54,151,440.15	17,778,152.32	-	71,929,592.47
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销合计	11,622,453.40	1,214,245.33	-	12,836,698.73
1.房屋、建筑物	11,622,453.40	1,214,245.33	-	12,836,698.73
2.土地使用权	-	-	-	-
三、减值准备	790,283.30	-	-	790,283.30
1.房屋、建筑物	790,283.30	-	-	790,283.30
2.土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产账面价值合计	41,738,703.45	-	-	58,302,610.44
1.房屋、建筑物	41,738,703.45	-	-	58,302,610.44
2.土地使用权	-	-	-	-

6.11.2 本期折旧和摊销额：1,214,245.33 元。

6.11.3 本年度子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司将净值为 17,778,152.32 元（原值为 17,778,152.32 元）的紫辰苑一期会所（建筑面积 1,913.41 平方米，房地产权证号为沪房地宝字（2012）第 038780 号）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。

6.11.4 投资性房地产年末数比年初数增加 16,563,906.99 元，增加比例为 39.68%，主要原因见 6.11.3 所述。

## 6.12 固定资产

## 6.12.1 固定资产情况

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	42,623,283.68	15,425,254.27	6,299,785.40	51,748,752.55
其中：构筑物及其他辅助设施	-	12,454,516.78	-	12,454,516.78
机器设备	17,143,681.41	851,181.06	3,542,694.56	14,452,167.91
运输工具	17,731,793.82	1,168,913.72	2,601,807.73	16,298,899.81
办公及电子设备	7,747,808.45	950,642.71	155,283.11	8,543,168.05
二、累计折旧合计	13,460,265.79	3,672,886.99	147,275.17	16,985,877.61
其中：构筑物及其他辅助设施	-	56,278.11	-	56,278.11
机器设备	2,396,772.78	1,294,466.07	-	3,691,238.85
运输工具	5,954,674.30	738,901.44	-	6,693,575.74
办公及电子设备	5,108,818.71	1,583,241.37	147,275.17	6,544,784.91
三、账面净值合计	29,163,017.89	-	-	34,762,874.94
其中：构筑物及其他辅助设施	-	-	-	12,398,238.67
机器设备	14,746,908.63	-	-	10,760,929.06
运输工具	11,777,119.52	-	-	9,605,324.07
办公及电子设备	2,638,989.74	-	-	1,998,383.14
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
办公及电子设备	-	-	-	-
五、账面价值合计	29,163,017.89	-	-	34,762,874.94
其中：构筑物及其他辅助设施	-	-	-	12,398,238.67
机器设备	14,746,908.63	-	-	10,760,929.06
运输工具	11,777,119.52	-	-	9,605,324.07
办公及电子设备	2,638,989.74	-	-	1,998,383.14

6.12.2 本年计提折旧额 3,672,886.99 元。

6.12.3 本年由在建工程转入固定资产原价为 12,454,516.78 元。

6.12.4 机器设备和运输工具本年减少系由于子公司印尼印中矿业服务有限公司汇率变动引起。

### 6.13 在建工程

#### 6.13.1 在建工程情况

项目	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
印尼塔岛矿山构筑物及其他辅助设施	95,266,368.32	-	95,266,368.32	91,867,983.68	-	91,867,983.68

#### 6.13.2 在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加	转入固定资产	转入无形资产	其他减少	年末余额	工程投入占 预算比例	工程进度	资金来源
印尼塔岛矿山构筑物及 其他辅助设施	美元 2 亿	91,867,983.68	15,852,901.42	12,454,516.78	-	-	95,266,368.32	9%	8%	自筹

在建工程无利息资本化金额。

## 6.14 工程物资

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
备品备件	963,495.05	1,796,315.09	2,022,408.50	737,401.64
燃料	1,701,301.89	2,296,742.34	2,717,810.38	1,280,233.85
轮胎	808,200.43	477,353.90	977,093.07	308,461.26
润滑油	405,187.28	255,299.16	-	660,486.44
合计	3,878,184.65	4,825,710.49	5,717,311.95	2,986,583.19

## 6.15 无形资产

## 6.15.1 无形资产情况

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	1,039,357.11	46,132.00	-	1,085,489.11
软件	1,039,357.11	46,132.00	-	1,085,489.11
二、累计摊销合计	780,540.58	78,729.32	-	859,269.90
软件	780,540.58	78,729.32	-	859,269.90
三、无形资产账面价值合计	258,816.53	-	-	226,219.21
软件	258,816.53	-	-	226,219.21

6.15.2 本年摊销额：78,729.32 元。

## 6.16 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日	年末减值准备
南京吉庆房地产有限公司	643,783.95	-	-	643,783.95	-

## 6.17 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额	其他减少的原因
银行融资服务费	-	13,680,000.00	1,524,233.98	-	12,155,766.02	-

长期待摊费用年末数比年初数增加 12,155,766.02 元，主要系本公司支付民生银行 6 年期长期借款融资服务费所致。

## 6.18 递延所得税资产/递延所得税负债

## 6.18.1 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
递延所得税资产：		
资产减值准备	8,556,892.28	8,726,769.00
预计负债	53,913,597.51	32,310,818.35
计提但尚未发放的工资和奖金	916,687.85	1,083,222.54
收入确认	10,767,001.13	6,608,704.80
可弥补亏损 <sup>注</sup>	9,024,791.54	11,343,706.03
内部交易未实现收益	19,645,948.68	20,726,529.73
合计	102,824,918.99	80,799,750.45

注：系本公司和子公司湖南西沃建设发展有限公司及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够实现足够的应纳税所得额以转回该些可抵扣暂时性差异。

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
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	6,159,150.79	7,960,526.89

## 6.18.2 未确认递延所得税资产暂时性差异明细

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
可弥补亏损	29,820,701.98	39,498,684.56
可抵扣暂时性差异	87,762.09	64,443.56
合计	29,908,464.07	39,563,128.12

## 6.18.3 未确认递延所得税资产的可弥补亏损将于以下年度到期

年份	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	备注
2015 年	9,037,334.69	12,136,683.73	-
2016 年	8,819,304.67	9,625,944.13	-
2017 年	11,964,062.62	17,736,056.70	-
合计	29,820,701.98	39,498,684.56	-

税前可弥补亏损额以主管税务部门认定数为准。

## 6.18.4 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
可抵扣暂时性差异：	
资产减值准备	34,227,569.10
预计负债	215,654,390.01
计提但尚未发放的工资和奖金	3,666,751.40
收入确认	43,068,004.51
可弥补亏损	36,099,166.16
内部交易未实现收益	78,583,794.72
合 计	411,299,675.90
应纳税暂时性差异：	
可供出售金融资产公允价值变动	24,636,603.16

## 6.19 资产减值准备明细

项目	2012 年 12 月 31 日	本期计提额	本期减少额			2013 年 12 月 31 日
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	2,681,236.20	-	627,271.37	28,917.00	656,188.37	2,025,047.83
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	34,971,519.50	-	627,271.37	28,917.00	656,188.37	34,315,331.13

## 6.20 短期借款

## 6.20.1 短期借款分类

借款类别	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
保证借款	150,000,000.00	220,000,000.00

6.20.2 上述保证借款 150,000,000.00 元由本公司控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司提供保证。

6.20.3 短期借款年末数比年初数减少 70,000,000.00 元，减少比例为 31.82%，主要系本期新增借款与年初借款到期偿还相抵所致。

## 6.21 应付账款

## 6.21.1

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付材料款	2,245,533.20	3,011,904.57
应付工程款	478,478,443.06	394,445,787.46
合计	480,723,976.26	397,457,692.03

6.21.2 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项，有应付关联方的款项，具体如下：

单位名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
上海汇丽涂料有限公司	522,412.80	444,597.80
上海汇丽地板制品有限公司	105,896.38	-
上海汇豪木门制造有限公司	-	208,025.20
合计	628,309.18	652,623.00

6.21.3 应付账款年末数比年初数增加 83,266,284.23 元，增加比例为 20.95%，主要系随各开发项目的推进而增加应付工程款所致。

## 6.22 预收款项

## 6.22.1

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
房产销售预收款	677,050,221.00	408,503,157.00
物业服务预收款	1,249,988.91	758,531.00
材料销售预收款	-	801,413.83
合计	678,300,209.91	410,063,101.83

## 6.22.2 房产销售预收款具体如下:

项目名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	预计竣工时间	预售比例
万业新阶 (A 楼)	332,716,233.00	-	2014 年 11 月	52%
紫辰苑一期	22,488,206.00	83,700,532.00	现房	不适用
紫辰苑二期 (B 标段)	16,937,051.00	69,698,089.00	现房	不适用
紫辰苑二期 (A1 标段)	78,879,078.00	141,103,635.00	现房	不适用
紫辰苑二期 (A2 标段)	84,166,148.00	-	2014 年 12 月	35%
湖墅金典一期 (东标段)	28,301,645.00	52,294,360.00	现房	不适用
湖墅金典一期 (西标段)	79,028,131.00	23,304,431.00	现房	不适用
湖墅金典二期 (东标段)	11,004,993.00	-	2015 年 10 月	16%
巴厘岛一期 (西标段)	7,825,263.00	19,971,140.00	现房	不适用
巴厘岛一期 (东标段)	5,900,473.00	2,327,318.00	现房	不适用
中远两湾城	9,803,000.00	9,656,900.00	现房	不适用
福地苑 (东区)	-	118,000.00	现房	不适用
福地苑 (西区)	-	20,000.00	现房	不适用
瀚海星座	-	6,308,752.00	现房	不适用
合计	677,050,221.00	408,503,157.00		

6.22.3 本报告期预收款项中无预收持有公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项或关联方款项。

6.22.4 预收款项年末数比年初数增加 268,237,108.08 元, 增加比例为 65.41%, 主要系万业新阶 A 楼、海尚明城紫辰苑二期 (A2 标段) 分别开始预售与各项目结转收入相抵所致。

## 6.23 应付职工薪酬

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,470,242.81	33,443,576.58	34,660,227.69	4,253,591.70
二、职工福利费	-	102,271.00	102,271.00	-
三、社会保险费	50,274.00	7,444,789.12	7,420,426.34	74,636.78
其中: 1. 医疗保险费	15,777.20	2,412,045.30	2,405,082.75	22,739.75
2. 基本养老保险费	30,183.30	4,380,868.95	4,365,870.80	45,181.45
3. 失业保险费	2,194.90	334,966.49	334,108.55	3,052.84
4. 工伤保险费	977.10	138,256.04	137,700.25	1,532.89
5. 生育保险费	1,141.50	178,652.34	177,663.99	2,129.85
四、住房公积金	6,298.00	1,243,140.00	1,237,756.00	11,682.00
五、工会经费和职工教育经费	407,524.02	541,557.34	456,995.50	492,085.86
六、其他	82,423.46	18,451.04	55,012.44	45,862.06
合计	6,016,762.29	42,793,785.08	43,932,688.97	4,877,858.40

6.23.1 应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

6.23.2 应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：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 2014 年 1 月发放或缴纳。

#### 6.24 应交税费

税种	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
增值税	-3,462,788.50	-3,227,717.72
营业税	2,665,911.49	4,196,939.15
城建税	-42,763.67	312,542.98
教育费附加	124,724.60	209,992.16
河道工程修建维护管理费	55,745.04	44,438.13
企业所得税	105,125,734.78	53,394,550.61
个人所得税	456,625.08	409,520.98
土地增值税	-17,298,718.07	-1,407,428.41
水利基金	24,202.00	11,005.16
房产税	58,520.78	57,961.86
土地使用税	307,568.29	400,004.02
其他	578,264.79	42,468.20
合计	88,593,026.61	54,444,277.12

应交税费年末数比年初数增加 34,148,749.49 元，增加比例为 62.72%，主要系随利润增加而企业所得税增加所致。

#### 6.25 应付利息

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
分期付款到期还本的长期借款利息	3,105,550.49	2,624,905.83
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	82,220,215.68	50,250,191.99
三林万业（上海）企业集团有限公司	4,944,389.75	24,225,709.55
上海万业企业两湾置业发展有限公司	1,663,051.71	1,663,051.71
短期借款利息	170,333.00	303,068.89
企业债券利息	21,200,000.00	21,200,000.00
合计	113,303,540.63	100,266,927.97

本报告期应付利息中应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位或关联方的款项情况：

单位名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
三林万业（上海）企业集团有限公司	4,944,389.75	24,225,709.55
上海万业企业两湾置业发展有限公司	1,663,051.71	1,663,051.71
合计	6,607,441.46	25,888,761.26

## 6.26 其他应付款

## 6.26.1

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预收股权转让款	385,875,490.00	-
暂借款等	299,202,228.61	519,434,492.62
合计	685,077,718.61	519,434,492.62

6.26.2 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位或关联方情况：

单位名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
三林万业（上海）企业集团有限公司	415,776,050.00	250,900,560.00

## 6.26.3 金额较大的其他应付款

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	385,875,490.00	预收股权转让款
	29,900,560.00	房产开发暂借款
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	215,046,653.94	房产开发暂借款
合计	630,822,703.94	

6.26.4 其他应付款年末数比年初数增加 165,643,225.99 元，增加比例为 31.89%，主要系本公司收到控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司预付的受让新加坡银利有限公司和新加坡春石有限公司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房产开发暂借款相抵所致。

## 6.27 一年内到期的非流动负债

## 6.27.1

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	316,890,079.40	281,219,795.49
一年内到期的应付债券	997,710,099.54	-
合计	1,314,600,178.94	281,219,795.49

## 6.27.2 一年内到期的长期借款

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	316,890,079.40	281,219,795.49

## 6.27.3 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
中国工商银行苏州园区支行	2011-6-30	2014-5-11	RMB	浮动利率	214,890,079.40	160,419,795.49
中国民生银行上海分行	2012-7-23	2014 年底前	RMB	浮动利率	100,000,000.00	50,000,000.00
交通银行无锡市纺城支行	2013-6-28	2014-6-27	RMB	浮动利率	1,000,000.00	-
	2013-6-28	2014-12-27	RMB	浮动利率	1,000,000.00	-
中国进出口银行上海分行	2011-12-30	2013-2-16	RMB	浮动利率	-	21,000,000.00
	2011-12-30	2013-8-16	RMB	浮动利率	-	21,000,000.00
华一银行上海徐汇支行	2012-6-20	2013-6-20	RMB	浮动利率	-	14,400,000.00
	2012-6-20	2013-12-20	RMB	浮动利率	-	14,400,000.00
合计					316,890,079.40	281,219,795.49

6.27.4 上述抵押借款的抵押物见本附注 6.7.4、6.7.6 和 6.7.7 所述。

## 6.27.5 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初 应付利息	本年 应计利息	年末 应付利息	年末余额
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	73,000,000.00	21,200,000.00	1,000,000,000.00

6.27.6 一年内到期的非流动负债年末数比年初数增加 1,033,380,383.45 元，增加比例为 367.46%，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以及中国工商银行苏州园区支行、中国民生银行上海分行和交通银行无锡市纺城支行的部分长期借款将于一年内到期而从长期借款重分类至本项目与归还年初的一年内到期借款相抵所致。

## 6.28 长期借款

## 6.28.1 长期借款分类

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	979,352,000.00	1,169,370,283.91
保证借款	219,000,000.00	-
合计	1,198,352,000.00	1,169,370,283.91

## 6.28.2 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
交通银行张江支行	2012-3-30	2016-12-31	RMB	浮动利率	450,800,000.00	310,000,000.00
交通银行无锡市纺城支行	2013-6-27	2017-6-27	RMB	浮动利率	407,000,000.00	-
中国民生银行上海分行	2013-6-28	2019-6-27	RMB	6.55%	219,000,000.00	-
	2012-7-23	2017-7-22	RMB	浮动利率	50,000,000.00	200,000,000.00
华一银行上海徐汇支行	2012-6-20	2015-6-30	RMB	浮动利率	71,552,000.00	136,800,000.00
中国工商银行苏州园区支行	2011-6-30	2014-5-11	RMB	浮动利率	-	324,570,283.91
中国进出口银行上海分行	2011-12-30	2016-8-16	RMB	浮动利率	-	198,000,000.00
合计					1,198,352,000.00	1,169,370,283.91

6.28.3 上述抵押借款的抵押物见本附注 6.7.4、6.7.5 和 6.7.7 所述，其中交通银行张江支行 450,800,000.00 的借款另由本公司控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司提供担保。

6.28.4 上述保证借款 219,000,000.00 元由关联方上海国际航运大厦有限公司和上海中远置业销售策划有限公司以其自有的房屋建筑物提供担保。

6.28.5 长期借款年末数比年初数增加 28,981,716.09 元，增加比例为 2.48%，主要系中国工商银行苏州园区支行、中国民生银行上海分行的部分借款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与本公司及子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司、无锡万业房地产发展有限公司银行借款增加相抵所致。

## 6.29 应付债券

## 6.29.1

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
债券本金	-	1,000,000,000.00
利息调整	-	-5,354,301.24
合计	-	994,645,698.76

6.29.2 应付债券年末数比年初数减少 994,645,698.76 元，减少比例为 100.00%，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。

## 6.30 长期应付款

## 6.30.1

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
印尼塔岛铁矿项目借款	204,246,150.00	89,882,650.00

## 6.30.2 金额前两名长期应付款情况

单位名称	期限	初始金额	年末余额	借款条件
三林万业（上海）企业集团有限公司	无约定期限	80,454,400.00	195,100,800.00	免息
PT Nikko Securities Indonesia	无约定期限	9,428,250.00	9,145,350.00	免息
合计		89,882,650.00	204,246,150.00	

## 6.30.3 本报告期长期应付款中应付持有公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位或关联方情况：

单位名称	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	外币	人民币	外币	人民币
三林万业（上海）企业集团有限公司	USD32,000,000.00	195,100,800.00	USD12,800,000.00	80,454,400.00
PT Nikko Securities Indonesia	USD1,500,000.00	9,145,350.00	USD1,500,000.00	9,428,250.00
合计	USD33,500,000.00	204,246,150.00	USD14,300,000.00	89,882,650.00

6.30.4 长期应付款年末数比年初数增加 114,363,500.00 元，增加比例为 127.24%，增加原因系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三林万业（上海）企业集团有限公司所致。

## 6.31 预计负债

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
商品房维修费	8,456,244.56	-	-	8,456,244.56
土地增值税	126,850,123.98	86,411,116.63	3,340,243.60	209,920,997.01
合计	135,306,368.54	86,411,116.63	3,340,243.60	218,377,241.57

预计负债年末数比年初数增加 83,070,873.03 元，增加比例为 61.39%，主要系子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司预估尚未清算的土地增值税所致。

## 6.32 其他非流动负债

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
递延收益	101,304,390.00	101,304,390.00

其他非流动负债年末数系本公司收到的上海市普陀区土地发展中心对原两湾项目中的“飞地”及“大公建”地块的动拆迁补偿款，该款项将随上述项目重新开发后随收入及成本结转确认收益。

## 6.33 股本

	年初余额	本次变动增减（+、-）					年末余额
		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。

#### 6.34 资本公积

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
其他资本公积	42,106,562.54	-	5,404,128.30	36,702,434.24

其他资本公积本年减少 5,404,128.30 元系年末可供出售金融资产公允价值变动扣除相应递延所得税负债影响金额所致。

#### 6.35 盈余公积

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积	354,586,517.20	707,361.20	-	355,293,878.40
任意盈余公积	9,574,882.77	108,131.70	-	9,683,014.47
合计	364,161,399.97	815,492.90	-	364,976,892.87

法定盈余公积本年增加 707,361.20 元系按本公司当期净利润的 10% 计提，任意盈余公积本年增加 108,131.70 元系根据 2012 年度股东大会决议按本公司 2012 年度净利润的 10% 计提。

#### 6.36 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,295,785,703.31	
调整年初未分配利润（调增+，调减-）	-	
调整后年初未分配利润	1,295,785,703.31	
加：本年归属于公司所有者的净利润	226,690,651.77	
减：提取法定盈余公积	707,361.20	见附注 6.35 所述
提取任意盈余公积	108,131.70	见附注 6.35 所述
应付普通股股利	40,307,937.40	每 10 股派 0.50 元（含税）
转作股本的普通股股利	-	
年末未分配利润	1,481,352,924.78	

#### 6.37 营业收入及营业成本

##### 6.37.1 营业收入

项目	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	1,827,437,022.80	1,202,663,320.36
其他业务收入	155,838.25	75,055.00
营业成本	1,232,731,915.57	799,934,334.57

## 6.37.2 主营业务（分行业）

行业名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	1,808,037,204.00	1,219,836,737.91	1,176,071,398.00	775,328,099.26
租 赁	1,567,120.91	1,214,245.33	2,524,084.49	946,162.24
物业服务	11,727,741.36	9,640,389.66	7,973,934.01	6,457,179.61
贸 易	18,882,218.19	18,429,256.15	27,350,255.60	26,852,540.59
小 计	1,840,214,284.46	1,249,120,629.05	1,213,919,672.10	809,583,981.70
内部抵消	12,777,261.66	16,388,713.48	11,256,351.74	9,649,647.13
合 计	1,827,437,022.80	1,232,731,915.57	1,202,663,320.36	799,934,334.57

## 6.37.3 主营业务（分产品）

产品名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中远两湾城	34,995,200.00	13,368,287.85	48,043,647.00	24,370,945.67
海尚明城福地苑	68,000.00	46,162.17	139,000.00	134,991.13
海尚明城紫辰苑	1,086,077,833.00	577,012,393.74	753,608,199.00	433,030,348.97
瀚海星座	14,852,040.00	12,229,084.52	82,110,274.00	50,816,730.91
湖墅金典	601,724,582.00	558,500,171.39	242,684,535.00	223,719,717.83
巴厘岛	70,319,549.00	58,680,638.24	49,485,743.00	43,255,364.75
租赁	1,567,120.91	1,214,245.33	2,524,084.49	946,162.24
物业服务	11,727,741.36	9,640,389.66	7,973,934.01	6,457,179.61
贸易	18,882,218.19	18,429,256.15	27,350,255.60	26,852,540.59
小计	1,840,214,284.46	1,249,120,629.05	1,213,919,672.10	809,583,981.70
内部抵消	12,777,261.66	16,388,713.48	11,256,351.74	9,649,647.13
合计	1,827,437,022.80	1,232,731,915.57	1,202,663,320.36	799,934,334.57

## 6.37.4 主营业务（分地区）

地区名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市	1,151,430,715.55	618,176,120.46	838,499,285.80	490,792,435.10
江苏省	601,724,582.00	558,500,171.39	242,684,535.00	223,719,717.83
湖南省	72,206,946.91	60,215,252.68	50,625,577.30	44,255,097.86
安徽省	14,852,040.00	12,229,084.52	82,110,274.00	50,816,730.91
小计	1,840,214,284.46	1,249,120,629.05	1,213,919,672.10	809,583,981.70
内部抵消	12,777,261.66	16,388,713.48	11,256,351.74	9,649,647.13
合计	1,827,437,022.80	1,232,731,915.57	1,202,663,320.36	799,934,334.57

## 6.37.5 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
个人购房者 A	58,529,348.00	3.20%
浙江国泰建设集团有限公司	7,846,153.84	0.43%
个人购房者 B	5,001,322.00	0.27%
个人购房者 C	3,804,340.00	0.21%
个人购房者 D	3,712,757.00	0.21%
合 计	78,893,920.84	4.32%

## 6.37.6 报告期内各项目、各期间的房地产业务收入金额

项目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
1) 中远两湾城	9,297,200.00	-	-	7,656,000.00	109,000.00	109,000.00	9,224,000.00
2) 海尚明城福地苑 (东区)	-	-	68,000.00	-	-	-	-
3) 海尚明城福地苑 (西区)	-	-	-	-	-	-	-
4) 海尚明城紫辰苑 (一期)	-	-	18,832,607.00	-	-	94,829,474.00	-
5) 海尚明城紫辰苑 (二期)	-	-	70,401,072.00	-	-	74,099,006.00	-
6) 瀚海星座	2,007,770.00	3,875,572.00	5,968,994.00	2,999,704.00	-	-	-
7) 湖墅金典 (一期)	-	-	82,916,446.00	-	-	51,702,197.00	-
8) 巴厘岛 (一期)	-	-	2,678,699.00	-	-	14,057,360.00	-
9) 租赁	-	-	320,412.22	-	-	218,833.99	20,634.00
合计	11,304,970.00	3,875,572.00	181,186,230.22	10,655,704.00	109,000.00	235,015,870.99	9,244,634.00

项目/月份	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
1) 中远两湾城	300,000.00	-	8,300,000.00	-	-	34,995,200.00
2) 海尚明城福地苑 (东区)	-	-	-	-	-	68,000.00
3) 海尚明城福地苑 (西区)	-	-	-	-	-	-
4) 海尚明城紫辰苑 (一期)	-	39,787,750.00	-	-	71,462,613.00	224,912,444.00
5) 海尚明城紫辰苑 (二期)	-	466,002,010.00	-	-	25,066,3301.00	861,165,389.00
6) 瀚海星座	-	-	-	-	-	14,852,040.00
7) 湖墅金典 (一期)	-	34,939,606.00	-	-	432,166,333.00	601,724,582.00
8) 巴厘岛一期 (一期)	-	9,527,531.00	-	-	44,055,959.00	70,319,549.00
9) 租赁	431,499.48	79,434.00	-	3,187.00	493,120.22	1,567,120.91
合计	731,499.48	550,336,331.00	8,300,000.00	3,187.00	798,841,326.22	1,809,604,324.91

6.37.7 营业收入本年发生数比上年发生数增加 624,854,485.69 元，增加比例为 51.95%，主要系湖墅金典项目一期、海尚明城紫辰苑房产项目一、二期及巴厘岛项目一期房产交房数量增加所致。

6.37.8 营业成本本年发生数比上年发生数增加 432,797,581.00 元, 增加比例为 54.10%, 原因见上所述。

#### 6.38 营业税金及附加

项目	2013 年度	2012 年度	计缴标准
营业税	104,917,260.05	61,407,262.68	本附注 4.1
城建税	5,627,002.72	3,249,414.25	本附注 4.1
土地增值税	86,426,440.97	85,619,784.94	本附注 4.1
教育费附加	5,234,311.07	3,070,363.16	本附注 4.1
水利基金	19,653.82	90,321.29	-
合计	202,224,668.63	153,437,146.32	

营业税金及附加本年发生数比上年发生数增加 48,787,522.31 元, 增加比例为 31.80%, 主要系随房产收入增加相应的营业税增加所致。

#### 6.39 销售费用

项目	2013 年度	2012 年度
广告宣传费	11,320,551.79	14,911,864.57
房屋销售中介费	7,245,252.03	1,281,206.98
空置管理费	3,777,390.64	1,118,969.85
聘用费	1,760,876.14	-
促销费	1,659,069.70	1,348,944.14
人工费	1,061,108.05	1,289,770.26
业务招待费	101,399.50	138,204.60
装修费	-	361,699.92
咨询费	-	260,000.00
其他	1,467,236.16	2,418,648.83
合计	28,392,884.01	23,129,309.15

## 6.40 管理费用

项目	2013 年度	2012 年度
人工费	27,049,433.56	27,113,443.99
租赁费	8,928,287.85	9,140,438.04
差旅交通费	3,686,662.76	3,432,672.30
业务招待费	2,803,377.93	2,012,195.61
土地使用税	1,660,602.04	2,359,854.31
中介机构费	1,316,285.38	1,497,525.40
物业管理费	1,077,047.70	1,070,398.08
印花税	1,049,306.27	698,470.50
咨询费	1,045,094.33	556,499.62
折旧摊销费	997,458.30	1,304,266.47
会务费	951,023.79	1,355,209.21
聘用费	300,000.00	1,476,179.00
设计费	-	90,000.00
其他	4,298,887.77	4,747,676.86
合计	55,163,467.68	56,854,829.39

## 6.41 财务费用

项目	2013 年度	2012 年度
利息支出	80,191,097.73	28,407,712.25
减：利息收入	8,924,842.35	4,100,447.18
利息净支出/（净收益）	71,266,255.38	24,307,265.07
加：汇兑净损失/（净收益）	-9,202,079.51	-5,815,608.52
手续费	515,704.89	611,075.19
银行融资额度设立费	500,000.00	3,600,000.00
银行融资服务费	1,524,233.98	-
合计	64,604,114.74	22,702,731.74

财务费用本年发生数比上年发生数增加 41,901,383.00 元，增加比例为 184.57%，主要系随着各开发项目的竣工利息资本化减少所致。

## 6.42 资产减值损失

项目	2013 年度	2012 年度
坏账损失	-627,271.37	-3,473,330.03

资产减值损失本年发生数比上年发生数增加 2,846,058.66 元，增加比例为 81.94%，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。

## 6.43 投资收益

### 6.43.1 投资收益明细情况

项目	2013 年度	2012 年度
处置长期债权产生的投资收益	37,270,080.00	-
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	1,758,393.00	1,172,262.00
成本法核算的长期股权投资收益	24,272.00	15,015.00
权益法核算的长期股权投资收益	54,425.76	24,947.43
合计	39,107,170.76	1,212,224.43

### 6.43.2 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2013 年度	2012 年度	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	24,272.00	15,015.00	分利增加

### 6.43.3 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2013 年度	2012 年度	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	54,425.76	24,947.43	本期利润增加

6.43.4 本报告期不存在投资收益汇回存在重大限制的情形。

6.43.5 投资收益本年发生数比上年发生数增加 37,894,946.33 元，增加比例为 3,126.07%，主要系转让对子公司新加坡银利有限公司和新加坡春石有限公司长期债权取得的收益所致。

## 6.44 营业外收入

### 6.44.1

项目	2013 年度	2012 年度	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	3,261,326.00	170,371.00	3,261,326.00
违约赔偿	669,378.39	142,933.00	669,378.39
其他	54,492.36	165,844.33	54,492.36
合计	3,985,196.75	479,148.33	3,985,196.75

## 6.44.2 政府补助明细

项目	2013 年度	2012 年度	与资产相关 /收益相关	说明
商务部对外经济技术合作补贴	2,440,000.00	-	与收益相关	-
浦东新区财政扶持经济发展补贴	720,000.00	-	与收益相关	-
陆家嘴区域功能补贴	55,000.00	46,000.00	与收益相关	-
浦东新区企业职工置业培训财政补贴	46,326.00	124,371.00	与收益相关	-
合计	3,261,326.00	170,371.00		

6.44.3 营业外收入本年发生数比上年发生数增加 3,506,048.42 元，增加比例为 731.73%，主要系本期政府补助增加所致。

## 6.45 营业外支出

项目	2013 年度	2012 年度	计入当期非经常 性损益的金额
非流动资产处置损失合计	6,318.27	4,667.12	6,318.27
其中：固定资产处置损失	6,318.27	4,667.12	6,318.27
固定资产报废损失	-	17,067.10	-
对外捐赠	700,000.00	80,000.00	700,000.00
其他	92.00	-	92.00
赔偿支出	-	10,000.00	-
罚款支出	-	171,200.00	-
合计	706,410.27	282,934.22	706,410.27

营业外支出本年发生数比上年发生数增加 434,476.05 元，增加比例为 149.67%，主要系本公司对外捐赠增加所致。

## 6.46 所得税费用

项目	2013 年度	2012 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	114,469,713.88	67,700,869.26
递延所得税调整	-22,025,168.54	-26,190,258.98
合计	92,444,545.34	41,510,610.28

所得税费用本年发生数比上年发生数增加 50,933,935.06 元，增加比例为 122.70%，主要系随利润总额上升当期所得税费用增加所致。

## 6.47 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

## 6.47.1 2013 年度每股收益

报告期利润	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	0.2812	0.2812
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.2435	0.2435

## 6.47.2 2012 年度每股收益

报告期利润	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	0.1378	0.1378
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.1355	0.1355

上述数据采用以下计算公式计算而得：

基本每股收益= $P0 \div S$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 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；S0 为期初股份总数；S1 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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 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：

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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。

## 6.48 其他综合收益

项目	2013 年度	2012 年度
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-7,205,504.40	5,247,268.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-1,801,376.10	1,311,817.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小 计	-5,404,128.30	3,935,451.00
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	-37,131,257.70	-13,005,038.91
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小 计	-37,131,257.70	-13,005,038.91
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	<u>-42,535,386.00</u>	<u>-9,069,587.91</u>

## 6.49 现金流量表项目注释

## 6.49.1 收到的金额较大的其他与经营活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
收到退还的土地竞拍保证金	748,200,000.00	-
收到购房预认购金和定金	18,045,764.70	6,780,119.30
收回房地产开发项目保证金	6,488,619.02	25,605,383.80
收到财政补贴款	3,261,326.00	170,371.00
收到工程投标保证金	1,270,000.00	1,001,315.00
收回上海市宝山区杨行镇政府暂借款	-	50,000,000.00
收回湖南省望城县丁字镇人民政府土地款订金	-	21,500,000.00
合计	<u>777,265,709.72</u>	<u>105,057,189.10</u>

## 6.49.2 支付的金额较大的其他与经营活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
支付竞拍土地保证金	512,210,000.00	235,990,000.00
广告促销费用	14,288,094.49	15,000,105.27
客户贷款购房保证金	11,713,595.81	3,189,239.02
退还购房预认购金和定金	10,777,000.00	-
办公室租赁费及物业费	10,432,923.94	11,002,232.12
咨询及中介机构费	7,289,517.78	3,177,108.73
支付住宅物业保修金	5,986,575.69	-
交通差旅费	4,156,364.67	3,675,379.77
业务招待费	2,904,777.43	2,106,185.41
归还施工保证金	900,000.00	3,341,034.78
会务费	881,378.24	1,345,666.64
捐款支出	700,000.00	80,000.00
支付空置管理费	503,517.54	2,448,104.94
支付保证金及押金	293,437.50	2,923,798.66
合计	583,037,183.09	284,278,855.34

## 6.49.3 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
收到三林万业（上海）企业集团有限公司股权转让款	385,875,490.00	-
收到三林万业（上海）企业集团有限公司债权转让款	124,233,600.00	-
利息收入	6,898,743.03	4,100,447.18
收回湖南省望城县财政局借款	-	53,500,000.00
收回转让昊源煤焦化有限责任公司股权余款及往来款	-	42,630,751.15
合计	517,007,833.03	100,231,198.33

## 6.49.4 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
支付受让湖南西沃建设发展有限公司股权余款	6,000,000.00	69,000,000.00
支付受让新加坡银利公司和春石公司股权余款	-	24,923,700.00
合计	6,000,000.00	93,923,700.00

## 6.49.5 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
向三林万业（上海）企业集团有限公司借款	-	300,000,000.00

## 6.49.6 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
归还三林万业（上海）企业集团有限公司借款	221,000,000.00	300,000,000.00
支付银行融资服务费	13,680,000.00	-
支付银行融资额度设立费	500,000.00	3,600,000.00
支付银行融资顾问费	-	12,058,100.00
合计	235,180,000.00	315,658,100.00

## 6.50 现金流量表补充资料

## 6.50.1 现金流量表补充资料

项目	2013 年度	2012 年度
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	195,044,493.69	110,051,182.48
加: 资产减值准备	-627,271.37	-3,473,330.03
固定资产折旧、投资性房地产折旧	2,714,141.35	2,884,643.17
无形资产摊销	78,729.32	127,875.47
长期待摊费用摊销	1,524,233.98	170,416.80
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)	6,318.27	4,667.12
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	17,067.10
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	62,606,475.45	21,892,251.79
投资损失(收益以“-”号填列)	-39,107,170.76	-1,212,224.43
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-22,025,168.54	-26,190,258.98
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)	-453,113,345.48	-645,841,431.30
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	234,068,226.03	204,498,666.42
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	473,286,911.71	480,228,415.00
房地产开发项目保证金	6,488,619.02	25,605,383.80
建筑渣土运输处置费保证金	1,299,573.08	-114,329.63
客户贷款购房保证金	-6,303,925.50	-1,570,428.10
履约保函保证金	-	-500,000.00
经营活动产生的现金流量净额	455,940,840.25	166,578,566.68
<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	-	-

3.现金及现金等价物净变动情况:	2013 年度	2012 年度
现金的年末余额	879,735,398.93	425,506,765.68
减: 现金的年初余额	425,506,765.68	672,736,528.28
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	454,228,633.25	-247,229,762.60

## 6.50.2 现金和现金等价物的构成

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一、现金	879,735,398.93	425,506,765.68
其中: 库存现金	429,823.81	427,407.07
可随时用于支付的银行存款	879,207,260.03	423,823,929.44
可随时用于支付的其他货币资金	98,315.09	1,255,429.17
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
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	879,735,398.93	425,506,765.68

注: 现金和现金等价物不含本公司或集团内子公司使用受限制的现金 17,327,231.47 元, 见附注 6.1.1 所述。

## 7 关联方及关联交易

### 7.1 本公司的母公司及实际控制人情况（金额单位为人民币万元）

母公司或实际控制人名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	对本企业的持股比例（%）	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	实际控制人	-	-	-	-	-	46.44	50.54	林逢生先生	-
三林万业（上海）企业集团有限公司	母公司	外商投资企业	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

### 7.2 本公司的子公司情况（金额单位为人民币万元）

子公司全称	子公司类型	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	全资子公司	国内一人有限公司	上海市	张峻先生	房地产开发	48,500.00	100.00%	100.00%	76087918-5
上海万裕房地产开发有限公司	全资子公司	国内一人有限公司	上海市	崔海勇先生	房地产开发	30,000.00	100.00%	100.00%	08615699-6
苏州万业房地产发展有限公司	全资子公司	国内有限公司	苏州市	程光先生	房地产开发	63,000.00	100.00%	100.00%	55247289-0
无锡万业房地产发展有限公司	全资子公司	国内有限公司	无锡市	金永良先生	房地产开发	30,000.00	100.00%	100.00%	57945825-5
湖南西沃建设发展有限公司	全资子公司	国内有限公司	长沙市	程光先生	房地产开发	24,000.00	100.00%	100.00%	79031315-8
上海万业企业爱佳物业服务服务有限公司	全资子公司	国内一人有限公司	上海市	崔海勇先生	物业管理	1,000.00	100.00%	100.00%	68875467-8
长沙万业企业爱佳物业服务服务有限公司	全资子公司	国内有限公司	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	全资子公司	境外有限公司	新加坡	程光先生	矿产勘察	USD990.00	100.00%	100.00%	不适用
新业资源（香港）有限公司	全资子公司	境外有限公司	香港	金永良先生	进出口贸易	HKD500.00	100.00%	100.00%	不适用
新加坡春石有限公司	控股子公司	境外有限公司	新加坡	程光先生	矿业投资	SGD0.001	60.00%	60.00%	不适用
新加坡银利有限公司	控股子公司	境外有限公司	新加坡	程光先生	矿业投资	SGD0.001	60.00%	60.00%	不适用
印尼印中矿业服务有限公司	控股子公司	境外有限公司	印度尼西亚	程光先生	矿产品贸易	USD600.00	60.00%	100.00%	不适用
上海万企爱佳房地产开发有限公司	控股子公司	国内有限公司	上海市	程光先生	房地产开发	30,000.00	54.00%	54.00%	55744388-8
万业新鸿意地产有限公司	控股子公司	国内有限公司	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	控股子公司	国内有限公司	合肥市	崔海勇先生	房地产开发	1,000.00	70.00%	100.00%	70504305-1
南京吉庆房地产有限公司	控股子公司	国内有限公司	南京市	金永良先生	房地产开发	15,000.00	51.80%	74.00%	68251142-1

## 7.3 本公司的合营和联营企业情况（金额单位为人民币万元）

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（%）	本企业表决权比例（%）	关联关系	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	合营企业	63179298-0

## 7.4 本公司的其他关联方情况

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	同一母公司控制下的子公司	60728845-0
上海万业企业两湾置业发展有限公司	母公司的联营企业	63111040-9
上海汇豪木门制造有限公司	参股公司的子公司	60733628-0
上海汇丽涂料有限公司	参股公司的子公司	75857594-0
上海汇丽地板制品有限公司	参股公司的子公司	60733641-6
上海中远置业销售策划有限公司	同一母公司控制下的子公司	63036226-8
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	同一母公司控制下的子公司	70300335-5
印尼印多汽车股份有限公司	同一实际控制人	不适用
PT Nikko Securities Indonesia	同一实际控制人	不适用
PT Adidaya Tangguh	同一实际控制人	不适用
Indomobil Prima Niaga	同一实际控制人	不适用

## 7.5 关联交易情况（金额单位为人民币万元）

## 7.5.1 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
三林万业（上海）企业集团有限公司	购买设备	市场价	-	-	127.29	1.32
上海汇丽涂料有限公司	购买涂料	市场价	132.64	7.20	166.28	6.19
上海汇豪木门制造有限公司	购买木门	市场价	419.38	22.76	391.41	14.58
上海汇丽地板制品有限公司	购买地板	市场价	35.62	1.93	-	-
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	接受劳务	市场价	58.70	100.00	-	-
印尼印多汽车股份有限公司	购买工程物资	市场价	10.26	6.66	27.44	31.48
印尼印多汽车股份有限公司	设备维护	市场价	12.91	100.00	13.41	100.00
Indomobil Prima Niaga	购买工程物资	市场价	9.52	6.18	-	-

## 7.5.2 公司承租情况表

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	租赁费定价依据	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	2013-1-1	2013-12-31	市场价	593.58

## 7.5.3 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
三林万业（上海）企业集团有限公司	本公司	7,000.00	2014-4-26	2016-4-25	尚未履行完毕
三林万业（上海）企业集团有限公司	本公司	3,000.00	2014-6-29	2016-6-28	尚未履行完毕
三林万业（上海）企业集团有限公司	本公司	5,000.00	2014-12-25	2016-12-24	尚未履行完毕
三林万业（上海）企业集团有限公司	子公司万企爱佳房产	45,080.00	2017-1-1	2018-12-31	尚未履行完毕
上海国际航运大厦有限公司	本公司	21,900.00	2019-6-27	2021-6-26	尚未履行完毕
上海中远置业销售策划有限公司	本公司	21,900.00	2019-6-27	2021-6-26	尚未履行完毕

## 7.5.4 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交 易内容	关联交 易类型	关联交 易定价	本年发生额		上年发生额	
				金额	占同类交易金 额的比例（%）	金额	占同类交易金 额的比例（%）
三林万业（上海）企业集团有限公司	转让债权	协议转让	合同价	16,150.37	100.00	-	-
三林万业（上海）企业集团有限公司	转让股权 <sup>注</sup>	协议转让	合同价	38,587.55	100.00	-	-

注：该关联交易具体情况见附注 10.3 所述。

### 7.5.5 关键管理人员薪酬

2013 年度本公司关键管理人员的报酬(包括货币和非货币形式)总额为 362.72 万元(2012 年度为 358.83 万元)。2013 年度本公司关键管理人员包括董事、总经理、副总经理、财务负责人及监事等共 19 人(2012 年度为 21 人),其中在本公司领取报酬的为 12 人(2012 年度为 12 人)。

### 7.5.6 其他关联交易

7.5.6.1 2013 年度本公司委托关联方上海万业企业两湾置业发展有限公司代收两湾项目房款 3,514.13 万元(2012 年度为 4,413.75 万元)。

7.5.6.2 2013 年度子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司对控股股东三林万业(上海)企业集团有限公司计提借款利息 1,674.81 万元,支付 3,602.94 万元。

## 7.6 关联方应收应付款项(金额单位为人民币万元)

### 7.6.1 上市公司应收关联方款项

项目名称	关联方	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	上海汇豪木门制造有限公司	-	-	45.25	-
长期应收款	PT Adidaya Tangguh	778.45	-	981.21	-

### 7.6.2 上市公司应付关联方款项

项目名称	关联方	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应付账款	上海汇丽涂料有限公司		52.24		44.46
应付账款	上海汇丽地板制品有限公司		10.59		-
应付账款	上海汇豪木门制造有限公司		-		20.80
应付利息	三林万业(上海)企业集团有限公司		494.44		2,422.57
应付利息	上海万业企业两湾置业发展有限公司		166.31		166.31
其他应付款	三林万业(上海)企业集团有限公司		41,577.61		25,090.06
长期应付款	三林万业(上海)企业集团有限公司		19,510.08		8,045.44
长期应付款	PT Nikko Securities Indonesia		914.54		942.82

## 8 或有事项

8.1 本公司为子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司 71,552,000.00 元借款提供担保。

8.2 子公司苏州万业房地产发展有限公司以 13,935,414.08 元为购房者贷款进行担保。担保期限为购房者办

妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记，并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

8.3 上述事项对本公司的财务无重大影响。

8.4 除上述事项外，截至 2013 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他或有事项。

## 9 承诺事项

9.1 本公司资产抵押情况详见附注 6.7.4、6.7.5、6.7.6、6.7.7 所述。

9.2 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。

9.3 除上述事项外，截至 2013 年 12 月 31 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。

## 10 资产负债表日后事项

10.1 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	拟每 10 股派送现金红利 1.0 元（含税）
-----------	-------------------------

10.2 子公司万业新鸿意地产有限公司于 2013 年 12 月 18 日与其子公司南京吉庆房地产有限公司另一股东南京市秦淮区商业网点房地产开发公司签订股权转让协议，协议约定将其所持有的南京吉庆公司 74% 股权全部转让给南京市秦淮区商业网点房地产开发公司，相关工商股权变更手续已于 2014 年 1 月 17 日完成。

10.3 本公司于 2013 年 7 月 15 日与控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司（以下简称“三林万业”）签署了以人民币 77,175.10 万元为对价，转让子公司新加坡银利有限公司（以下简称“银利公司”）和新加坡春石有限公司（以下简称“春石公司”）各 60% 股权的协议。上述股权转让方案已经本公司第八届董事会临时会议及 2013 年第一次临时股东大会审议通过，并于 2014 年 1 月 26 日及 3 月 4 日经商务部批复同意，且于 2014 年 4 月 15 日完成境外工商变更手续。根据协议本期三林万业向本公司支付了 50% 的股权转让款 38,587.55 万元，剩余款项已于 2014 年 4 月 17 日收妥。

10.4 除上述事项外，截至本财务报告签发日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大资产负债表日后事项。

## 11 其他重要事项

### 11.1 以公允价值计量的资产和负债（金额单位为人民币万元）

项目	年初余额	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	年末余额
金融资产					
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	3,837.76	-	1,847.75	-	3,568.38
金融资产小计	3,837.76	-	1,847.75	-	3,568.38
投资性房地产	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
上述合计	3,837.76	-	1,847.75	-	3,568.38
金融负债	-	-	-	-	-

11.2 附注 6.7 中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。

11.3 附注 6.7 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。

11.4 除上述事项外，截至 2013 年 12 月 31 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。

## 12 公司财务报表主要项目注释

### 12.1 应收账款

#### 12.1.1 应收账款按种类分析如下：

种类	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	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应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	557,969.28	47.04	27,898.46	5.00	2,201,194.99	72.62	1,059,259.45	48.12
合并范围内子公司组合	628,309.18	52.96	-	-	829,896.20	27.38	-	-
组合小计	1,186,278.46	100.00	27,898.46	2.35	3,031,091.19	100.00	1,059,259.45	34.95
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,186,278.46	100.00	27,898.46	2.35	3,031,091.19	100.00	1,059,259.45	34.95

#### 12.1.2 按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	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	557,969.28	100.00	27,898.46	1,176,615.54	53.45	34,680.00
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	1,024,579.45	46.55	1,024,579.45
合计	557,969.28	100.00	27,898.46	2,201,194.99	100.00	1,059,259.45

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	坏账准备
合并范围内子公司组合	628,309.18	-

12.1.3 本报告期应收账款中无持有公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

## 12.1.4 应收账款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款 总额比例 (%)
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	77,815.00	1 年以内	6.56
		126,905.00	1-2 年	10.70
		263,037.80	2-3 年	22.17
		54,655.00	3 年以上	4.61
一兆韦德健身俱乐部	非关联方	452,782.28	1 年以内	38.17
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	子公司	105,896.38	1 年以内	8.92
上海中远物业管理发展有限公司两湾分公司	非关联方	105,187.00	1 年以内	8.87
合计		1,186,278.46		100.00

## 12.1.5 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	522,412.80	44.04
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	子公司	105,896.38	8.92
合计		628,309.18	52.96

12.1.6 应收账款年末数比年初数减少 813,451.74 元，减少比例为 41.25%，主要系收回龙元建设集团股份有限公司涂料款所致。

## 12.2 其他应收款

## 12.2.1 其他应收款按种类分析如下：

种类	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	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款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	4,551.50	0.01	4,551.50	100.00	4,551.50	0.01	4,551.50	100.00
确信可收回组合	-	-	-	-	235,990,000.00	15.76	-	-
合并范围内子公司组合	1,787,133,160.00	99.99	-	-	1,261,434,065.28	84.23	-	-
组合小计	1,787,137,711.50	100.00	4,551.50	0.01	1,497,428,616.78	100.00	4,551.50	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,787,137,711.50	100.00	4,551.50	0.01	1,497,428,616.78	100.00	4,551.50	0.01

## 12.2.2 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	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	-	-	-	-	-	-
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	4,551.50	100.00	4,551.50	4,551.50	100.00	4,551.50
合计	4,551.50	100.00	4,551.50	4,551.50	100.00	4,551.50

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备
合并范围内子公司组合	1,787,133,160.00	-

12.2.3 本报告期其他应收款中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

12.2.4 金额较大的其他应收款的性质和内容：

单位名称	金额	性质和内容
苏州万业房地产发展有限公司	786,743,980.84	子公司房产开发项目暂借款
上海万裕房地产开发有限公司	449,600,000.00	子公司房产开发项目暂借款
湖南西沃建设发展有限公司	423,390,449.56	子公司房产开发项目暂借款
万业新鸿意地产有限公司	124,490,583.00	子公司房产开发项目暂借款
合计	1,784,225,013.40	

## 12.2.5 其他应收款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款 总额比例 (%)
苏州万业房地产发展有限公司	子公司	212,403,260.50	1 年以内	11.89
		2,338,669.30	1-2 年	0.13
		218,010,777.02	2-3 年	12.20
		353,991,274.02	3 年以上	19.81
上海万裕房地产开发有限公司	子公司	449,600,000.00	1 年以内	25.16
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	1,220,958.25	1 年以内	0.07
		178,086,331.97	1-2 年	9.96
		140,500,000.00	2-3 年	7.86
		103,583,159.34	3 年以上	5.80
万业新鸿意地产有限公司	子公司	656,000.00	1-2 年	0.04
		2,500,000.00	2-3 年	0.14
		121,334,583.00	3 年以上	6.79
南京吉庆房地产有限公司	子公司	1,669,945.46	1 年以内	0.08
合计		1,785,894,958.86		99.93

## 12.2.6 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款 总额的比例 (%)
苏州万业房地产发展有限公司	子公司	786,743,980.84	44.02
上海万裕房地产开发有限公司	子公司	449,600,000.00	25.16
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	423,390,449.56	23.69
万业新鸿意地产有限公司	子公司	124,490,583.00	6.97
南京吉庆房地产有限公司	子公司	1,669,945.46	0.08
无锡万业房地产发展有限公司	子公司	1,238,201.14	0.07
合计		1,787,133,160.00	99.99

12.2.7 其他应收款年末数比年初数增加 289,709,094.72 元，增加比例为 19.35%，主要系本期支付子公司上海万裕房地产开发有限公司及苏州万业房地产发展有限公司项目借款与收回土地竞拍保证金相抵所致。

## 12.3 长期应收款

## 12.3.1

单位名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
上海万企爱佳房地产开发有限公司	34,890,000.00	138,890,000.00
新加坡银利有限公司	-	108,613,440.00
新加坡春石有限公司	-	12,068,160.00
合计	34,890,000.00	259,571,600.00

12.3.2 本报告期长期应收款中无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项，有应收关联方的款项，具体如下：

单位名称	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	外币	人民币	外币	人民币
上海万企爱佳房地产开发有限公司	-	34,890,000.00	-	138,890,000.00
新加坡银利有限公司	-	-	USD17,280,000.00	108,613,440.00
新加坡春石有限公司	-	-	USD1,920,000.00	12,068,160.00
合计	-	34,890,000.00	USD19,200,000.00	259,571,600.00

12.3.3 长期应收款年末数比年初数减少 224,681,600.00 元，减少比例为 86.56%，主要系本期收回对子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司部分委托贷款以及向控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司转让对子公司新加坡银利有限公司和新加坡春石有限公司长期债权所致。

## 12.4 长期股权投资

## 12.4.1 长期股权投资情况表

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	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	减值准备	本年计 提减值准备	本期现金红利
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	成本法	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	成本法	630,000,000.00	630,000,000.00	-	630,000,000.00	100.00	100.00	无	-	-	-
湖南西沃建设发展有限公司	成本法	270,000,000.00	270,000,000.00	-	270,000,000.00	100.00	100.00	无	-	-	-
上海万业企业爱佳物业服务有限公司	成本法	10,000,000.00	3,000,000.00	7,000,000.00	10,000,000.00	100.00	100.00	无	-	-	-
新业资源(新加坡)有限公司	成本法	682,660.00	682,660.00	-	682,660.00	100.00	100.00	无	-	-	-
新业资源(香港)有限公司	成本法	4,193,420.00	4,193,420.00	-	4,193,420.00	100.00	100.00	无	-	-	-
万业新鸿意地产有限公司	成本法	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	成本法	162,000,000.00	162,000,000.00	-	162,000,000.00	54.00	54.00	无	-	-	-
无锡万业房地产发展有限公司	成本法	147,000,000.00	147,000,000.00	-	147,000,000.00	49.00	100.00	另 51% 股权由全资 子公司宝山新城持有	-	-	-
新加坡春石有限公司	成本法	94,885.25	94,885.25	-	94,885.25	60.00	60.00	无	-	-	-
新加坡银利有限公司	成本法	795,451.05	795,451.05	-	795,451.05	60.00	60.00	无	-	-	-
上海万裕房地产开发有限公司	成本法	300,000,000.00	-	300,000,000.00	300,000,000.00	100.00	100.00	无	-	-	-

## 12.4.1 长期股权投资情况表（续）

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	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	减值准备	本年计提减值准备	本期现金红利
上海中远龙东置业发展有限公司	权益法	5,000,000.00	7,386,877.06	54,425.76	7,441,302.82	50.00	50.00	无	-	-	-
上海汇丽集团有限公司	成本法	63,000,000.00	63,000,000.00	-	63,000,000.00	14.00	14.00	无	31,500,000.00	-	-
西甘铁路有限责任公司	成本法	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	成本法	880,600.00	880,600.00	-	880,600.00	<5.00	<5.00	无	-	-	24,272.00
合计		2,297,414,183.38	1,992,801,060.44	307,054,425.76	2,299,855,486.20	-	-	-	31,500,000.00	-	24,272.00

12.4.2 长期股权投资年末数比年初数增加 307,054,425.76 元，增加比例为 15.66%，主要系新设立子公司上海万裕房地产开发有限公司及对子公司上海万业企业爱佳物业服务有限责任公司增资所致。

## 12.5 营业收入及营业成本

## 12.5.1 营业收入

项目	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	55,427,271.10	77,917,987.09
其他业务收入	-	656,000.00
营业成本	32,743,706.08	52,169,648.50

## 12.5.2 主营业务（分行业）

行业名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	34,995,200.00	13,368,287.85	48,043,647.00	24,370,945.67
租赁	1,549,852.91	946,162.08	2,524,084.49	946,162.24
贸易	18,882,218.19	18,429,256.15	27,350,255.60	26,852,540.59
合计	55,427,271.10	32,743,706.08	77,917,987.09	52,169,648.50

## 12.5.3 主营业务（分产品）

产品名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中远两湾城	34,995,200.00	13,368,287.85	48,043,647.00	24,370,945.67
租赁	1,549,852.91	946,162.08	2,524,084.49	946,162.24
贸易	18,882,218.19	18,429,256.15	27,350,255.60	26,852,540.59
合计	55,427,271.10	32,743,706.08	77,917,987.09	52,169,648.50

## 12.5.4 主营业务（分地区）

地区名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	55,427,271.10	32,743,706.08	77,917,987.09	52,169,648.50

## 12.5.5 报告期内各项目、各期间的房地产业务收入金额

项目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
1) 中远两湾城	9,297,200.00	-	-	7,656,000.00	109,000.00	109,000.00	9,224,000.00
2) 租赁	-	-	316,812.22	-	-	222,433.99	20,634.00
合计	9,297,200.00	-	316,812.22	7,656,000.00	109,000.00	331,433.99	9,244,634.00

项目/月份	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
1) 中远两湾城	300,000.00	-	8,300,000.00	-	-	34,995,200.00
2) 租赁	431,499.48	70,800.00	-	3,187.00	484,486.22	1,549,852.91
合计	731,499.48	70,800.00	8,300,000.00	3,187.00	484,486.22	36,545,052.91

## 12.5.6 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
浙江国泰建设集团有限公司	7,846,153.84	14.16
苏州市鑫泰建筑装饰有限公司	2,392,278.92	4.32
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	2,339,154.66	4.22
上海住总金属结构件有限公司	1,824,667.29	3.29
苏州万业房地产发展有限公司	1,802,488.40	3.25
合计	16,204,743.11	29.24

12.5.7 营业收入本年发生数比上年发生数减少 23,146,715.99 元，减少比例为 29.46%，主要系中远两湾城项目的房产上期已售罄和建材贸易收入减少共同所致。

12.5.8 营业成本本年发生数比上年发生数减少 19,425,942.42 元，减少比例为 37.24%，主要原因见 12.5.7 所述。

## 12.6 投资收益

## 12.6.1 投资收益明细情况

项目	2013 年度	2012 年度
处置长期债权产生的投资收益	37,270,080.00	-
非金融企业借款利息收入	12,866,213.44	41,370,289.79
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	1,758,393.00	1,172,262.00
权益法核算的长期股权投资收益	54,425.76	24,947.43
成本法核算的长期股权投资收益	24,272.00	15,015.00
合计	51,973,384.20	42,582,514.22

## 12.6.2 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2013 年度	2012 年度	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	24,272.00	15,015.00	分利增加

## 12.6.3 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2013 年度	2012 年度	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	54,425.76	24,947.43	本期利润增加

12.6.4 本报告期不存在投资收益汇回存在重大限制的情形。

12.6.5 投资收益本年发生数比上年发生数减少 9,390,869.98 元，减少比例为 22.05%，主要系转让对子公司新加坡银利有限公司和新加坡春石有限公司长期债权取得的收益与出借给子公司的项目借款收取的利息收入减少相抵所致。

## 12.7 现金流量表补充资料

项目	2013 年度	2012 年度
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	7,073,611.99	1,081,316.99
加: 资产减值准备	-1,031,360.99	-317,459.23
固定资产折旧、投资性房地产折旧	1,225,945.41	1,377,154.75
无形资产摊销	40,692.14	67,564.05
长期待摊费用摊销	1,524,233.98	-
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)	-	17,067.10
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	9,931,592.12	22,978,703.58
投资损失(收益以“-”号填列)	-51,973,384.20	-42,582,514.22
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	662,824.93	148,694.03
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)	13,368,287.85	24,370,945.67
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	235,610,828.84	-226,989,995.35
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	6,570,441.74	-14,267,176.25
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	223,003,713.81	-234,115,698.88
<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>		
现金的年末余额	571,961,003.99	156,092,694.50
减: 现金的年初余额	156,092,694.50	222,882,058.52
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	415,868,309.49	-66,789,364.02

## 13 补充资料

### 13.1 当期非经常性损益明细表

项目	2013 年度	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	37,263,761.73	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,261,326.00	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,778.75	-
所得税影响额	-10,151,893.42	-
少数股东权益影响额（税后）	-	-
合计	30,396,973.06	-

### 13.2 净资产收益率及每股收益

#### 13.2.1 2013 年净资产收益率及每股收益

报告期净利润	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	8.77%	0.2812	0.2812
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.59%	0.2435	0.2435

#### 13.2.2 2012 年净资产收益率及每股收益

报告期净利润	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	4.50%	0.1378	0.1378
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.42%	0.1355	0.1355

$$\text{加权平均净资产收益率} = \frac{P0}{(E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)}$$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

## 14 财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

上海万业企业股份有限公司

法定代表人：程 光

主管会计工作的负责人：邵伟宏

会计机构负责人：郭瑾

日期：2014 年 4 月 17 日

## 第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计主管人员签名并盖章的财务会计报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司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  
2014 年 4 月 17 日

## 上海万业企业股份有限公司 2014 年度 非经营性资金占用及其他关联资金往来情况 的专项说明

众会字（2014）第 1771 号

上海万业企业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，依据《中国注册会计师执业准则》审计了上海万业企业股份有限公司（以下简称“万业企业”）2013 年度的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2013 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注，并于 2014 年 4 月 17 日出具了众会字（2014）第 1770 号《审计报告》。

根据中国证券监督管理委员会及国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知(证监发[2003]56 号文)》的要求以及参照上海证券交易所《上市公司 2011 年年度报告工作备忘录第三号——上市公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》规定的非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总格式，万业企业编制了后附的截至 2013 年 12 月 31 日止万业企业非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表（以下简称“汇总表”）。

编制和对外披露汇总表并确保其真实、合法及完整是万业企业管理当局的责任，我们对汇总表所载资料与万业企业 2013 年度已审的财务报表及相关资料的内容进行了复核，在所有重大方面未发现不一致之处。除了对万业企业实施了 2013 年度财务报表审计中所执行的对关联方交易的相关审计程序外，我们并未对汇总表所载资料执行额外的审计程序。为了更好的理解 2013 年度万业企业的非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，汇总表应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅作为万业企业披露非经营性资金占用及其他关联资金往来情况之用，不得用作任何其他目的。

附件：万业企业 2013 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

周正云

中国注册会计师

何和平

中国，上海

2014 年 4 月 17 日

附件:

## 万业企业 2013 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

单位:人民币万元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2013 年年初占用资金余额	2013 年度占用累计发生金额(不含利息)	2013 年度占用资金的利息(如有)	2013 年度偿还累计发生金额	2013 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现大股东及其附属企业										
前大股东及其附属企业										
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2013 年年初占用资金余额	2013 年度占用累计发生金额(不含利息)	2013 年度占用资金的利息(如有)	2013 年度偿还累计发生金额	2013 年期末占用资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	上海万业企业两湾置业发展有限公司	实际控制人的附属企业	应收帐款		3,514.13		3,514.13	-	代收房款	经营性往来
	PT Adidaya Tanguh	实际控制人的附属企业	长期应收款	981.21	-		196.00	785.21	印尼塔岛项目开发保证金	经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业	湖南西沃建设发展有限公司	子公司	其他应收款	42,256.47	122.10		39.53	42,339.04	房产项目开发借款	非经营性往来
	湖南西沃建设发展有限公司	子公司	应收利息	2,709.36	-		2,000.00	709.36	房产项目开发借款利息	非经营性往来
	万业新鸿意地产有限公司	子公司	其他应收款	12,449.06	-		-	12,449.06	房产项目开发借款	非经营性往来
	万业新鸿意地产有限公司	子公司	应收利息	687.12		3,137.04	-	3,824.16	房产项目开发借款利息	非经营性往来
	苏州万业房地产发展有限公司	子公司	其他应收款	71,410.54	21,240.33		13,976.47	78,674.40	房产项目开发借款	非经营性往来
	苏州万业房地产发展有限公司	子公司	应收利息	7,054.73		4,835.02	10,763.69	1,126.06	房产项目开发借款利息	非经营性往来
	上海万企爱佳房地产开发有限公司	子公司	长期应收款	13,889.00	8,500.00		18,900.00	3,489.00	房产项目开发借款	非经营性往来
	上海万企爱佳房地产开发有限公司	子公司	应收利息	422.72		1,320.61	1,541.47	201.86	房产项目开发借款利息	非经营性往来
	无锡万业房地产发展有限公司	子公司	其他应收款	27.33	96.49		-	123.82	房产项目开发借款	非经营性往来
	上海万裕房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	-	44,960.00		-	44,960.00	房产项目开发借款	非经营性往来
	南京吉庆房地产有限公司	子公司	其他应收款		166.99			166.99	房产项目开发借款	非经营性往来
	新加坡春石有限公司	子公司	长期应收款	1,206.82	-		1,206.82	-	印尼塔岛项目开发借款, 本期转让转出	非经营性往来
	新加坡银利有限公司	子公司	长期应收款	10,861.34	-		10,861.34	-	印尼塔岛项目开发借款, 本期转让转出	非经营性往来
关联自然人及其控制的法人				-				-		
其他关联人及其附属企业	上海汇豪木门制造有限公司	参股公司的子公司	预付账款	45.25	-		45.25	-	预付货款, 本期转入开发成本	经营性往来
	上海汇丽涂料有限公司	参股公司的子公司	预付账款		62.80		62.80	-	预付货款, 本期转入开发成本	经营性往来
总计				164,000.95	78,662.84	9,292.67	63,107.50	188,848.96		

说明: 上述借款均系被投资项目公司的项目借款。

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