

---

**上海万业企业股份有限公司**

**600641**

**2014 年第一季度报告**

# 目录

一、 重要提示.....	1
二、 公司主要财务数据和股东变化.....	2
三、 重要事项.....	4
四、 附录.....	6

# 一、重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 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保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 公司第一季度报告中的财务报表未经审计。

## 二、 公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	7,921,535,239.08	8,021,662,047.87	-1.25
归属于上市公司股东的净资产	2,765,481,504.14	2,657,894,466.66	4.05
	年初至报告期末 (1-3月)	上年初至上年报告期末 (1-3月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	79,294,037.76	203,420,544.25	-61.02
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	239,941,717.68	184,859,294.59	29.80
归属于上市公司股东的净利润	101,616,010.84	12,478,231.35	714.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,930,904.51	12,298,231.35	21.41
加权平均净资产收益率(%)	3.75	0.50	增加 3.25 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1260	0.0155	712.90
稀释每股收益(元/股)	0.1260	0.0155	712.90

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额(1-3月)	说明
非流动资产处置损益	131,842,195.24	主要系转让子公司南京吉庆股权所致
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-476,793.22	主要系捐赠支出与违约金收入相抵所致
所得税影响额	-8,091,443.02	
少数股东权益影响额(税后)	-36,588,852.67	
合计	86,685,106.33	

## 2.2 截至报告期末的股东总数、前十名股东、前十名无限售条件股东的持股情况表

单位：股

股东总数				76,382	
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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
三林万业(上海)企业集团有限公司	境内非国有法人	50.54	407,469,756	0	质押 406,680,000
孟庆祥	境外自然人	0.45	3,650,000	0	未知
中国建设银行股份有限公司－博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.30	2,452,932	0	未知
陈能依	境内自然人	0.18	1,450,002	0	未知
陈建新	境内自然人	0.18	1,427,700	0	未知
黄俊	境内自然人	0.16	1,255,000	0	未知
林泽贤	境内自然人	0.16	1,250,340	0	未知
大成价值增长证券投资基金	其他	0.15	1,230,100	0	未知
何国朝	境内自然人	0.14	1,094,548	0	未知
蔡永良	境内自然人	0.13	1,068,958	0	未知
前十名无限售条件流通股股东持股情况					
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量		
三林万业(上海)企业集团有限公司	407,469,756		人民币普通股		
孟庆祥	3,650,000		人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司－博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	2,452,932		人民币普通股		
陈能依	1,450,002		人民币普通股		
陈建新	1,427,700		人民币普通股		
黄俊	1,255,000		人民币普通股		
林泽贤	1,250,340		人民币普通股		
大成价值增长证券投资基金	1,230,100		人民币普通股		
何国朝	1,094,548		人民币普通股		
蔡永良	1,068,958		人民币普通股		

### 三、重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

相关名词释义：

宝山公司	上海万业企业宝山新城建设开发有限公司
南京吉庆	南京吉庆房地产有限公司

#### (1) 资产负债表中较上年末发生重大变化的科目及原因

单位：元

项目	2014年3月31日 合并	2013年12月31日 合并	变动幅度	差异原因
应收账款	1,758,682.76	530,070.82	231.78%	主要系应收紫辰苑项目物业管理费增加所致
预付款项	30,163,092.51	9,202,800.16	227.76%	主要系本期预付项目工程款所致
应收利息	-	2,104,850.00	-100.00%	主要系本期收到定期存款利息所致
其他应收款	154,586,102.52	14,559,565.45	961.75%	主要系本期支付土地竞拍保证金所致
工程物资	1,555,764.63	2,986,583.19	-47.91%	主要系塔岛项目工程领用物资所致
应付账款	235,973,153.84	480,723,976.26	-50.91%	主要系本期支付项目工程款所致
预收款项	1,004,902,549.33	678,300,209.91	48.15%	主要系本期各房产项目预售收入与结转收入相抵所致
应交税费	-15,728,216.78	88,593,026.61	-117.75%	主要系本期缴纳上年计提企业所得税所致
应付利息	48,249,595.87	113,303,540.63	-57.42%	主要系本期转让子公司南京吉庆股权，公司的合并报表范围变更所致
其他应付款	472,004,542.98	685,077,718.61	-31.10%	主要系本期转让子公司南京吉庆股权，公司的合并报表范围变更所致

#### (2) 利润表中较上年同期发生重大变化的科目及原因

单位：元

项目	2014年1-3月 合并	2013年1-3月 合并	变动幅度	差异原因
营业税金及附加	23,728,896.42	12,474,846.80	90.21%	主要系本期结转收入增加及宝山公司预估尚未清算的土地增值税所致
销售费用	5,718,569.49	4,198,843.61	36.19%	主要系本期无锡观山泓郡项目开始预售，相关销售费用增加所致
财务费用	9,806,360.82	6,105,014.72	60.63%	主要系本期利息资本化减少所致
资产减值损失	312,247.21	-1,129,098.40	不适用	主要系上年同期收到已全额计提资产减值损失的应收账款所致
投资收益	131,877,766.43	15,972.48	825556.17%	主要系本期转让子公司南京吉庆股权所致
营业外收入	29,429.00	740,000.00	-96.02%	主要系上年同期收到政府专项扶持款所致
所得税费用	11,772,485.56	6,145,775.35	91.55%	主要系本期利润增加相应所得税费用增加所致

## (3) 现金流量表中较上年同期发生重大变化的科目及原因

单位：元

项目	2014 年 1-3 月 合并	2013 年 1-3 月 合并	变动幅度	差异原因
经营活动产生的现金流量净额	79,294,037.76	203,420,544.25	-61.02%	主要系本期支付土地竞拍保证金所致
投资活动产生的现金流量净额	135,589,995.28	-18,073,035.19	不适用	主要系本期收到子公司南京吉庆股权转让款所致
筹资活动产生的现金流量净额	-6,256,988.49	-47,092,506.89	不适用	主要系本期取得借款与归还借款相抵所致

## 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

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 发布的相关公告。报告期内，万业新鸿意已收到全部股权转让款及相关债权转让款，工商变更手续业已办理完毕。

## 3.3 公司及持股 5% 以上的股东承诺事项履行情况

□适用 √不适用

## 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

√适用 □不适用

公司预计 2014 年 1-6 月实现净利润较上年同期增长 350% 左右，主要系新加坡银利公司、新加坡春石公司和南京吉庆房地产有限公司股权转让完毕，确认相关投资收益所致。

上海万业企业股份有限公司  
  
 法定代表人： 张光

2014 年 4 月 28 日

## 四、 附录

### 4.1

**上海万业企业股份有限公司**  
2014年3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)

审计类型：未经审计

资 产	2014年3月31日 合并	2013年12月31日 合并	2014年3月31日 公司	2013年12月31日 公司
流动资产				
货币资金	1,133,593,105.92	897,062,630.40	608,920,445.14	571,961,003.99
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,758,682.76	530,070.82	1,120,012.35	1,158,380.00
预付款项	30,163,092.51	9,202,800.16	-	-
应收利息	-	2,104,850.00	62,181,480.63	60,719,442.02
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	154,586,102.52	14,559,565.45	1,786,887,121.32	1,787,133,160.00
存货	6,117,354,857.44	6,633,904,170.72	5,791,618.62	7,590,476.41
一年内到期的非流动资产	32,177,694.82	35,683,818.39	32,177,694.82	35,683,818.39
其他流动资产				
<b>流动资产合计</b>	<b>7,469,633,535.97</b>	<b>7,593,047,905.94</b>	<b>2,497,078,372.88</b>	<b>2,464,246,280.81</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	25,468,380.20	21,623,114.05	7,890,000.00	34,890,000.00
长期股权投资	99,857,474.01	99,821,902.82	2,268,391,057.39	2,268,355,486.20
投资性房地产	57,997,950.42	58,302,610.44	40,556,000.85	40,792,541.37
固定资产	34,302,106.83	34,762,874.94	1,310,604.44	1,340,935.91
在建工程	110,959,785.12	95,266,368.32	-	-
工程物资	1,555,764.63	2,986,583.19	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	209,218.42	226,219.21	39,507.87	46,555.86
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	643,783.95	-	-
长期待摊费用	11,393,649.03	12,155,766.02	11,393,649.03	12,155,766.02
递延所得税资产	110,157,374.45	102,824,918.99	14,621,158.26	11,479,044.82
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>451,901,703.11</b>	<b>428,614,141.93</b>	<b>2,344,201,977.84</b>	<b>2,369,060,330.18</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,921,535,239.08</b>	<b>8,021,662,047.87</b>	<b>4,841,280,350.72</b>	<b>4,833,306,610.99</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**  
2014年3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）

审计类型：未经审计

负债及股东权益	2014年3月31日 合并	2013年12月31日 合并	2014年3月31日 公司	2013年12月31日 公司
流动负债				
短期借款	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	235,973,153.84	480,723,976.26	1,971,733.20	2,245,533.20
预收款项	1,004,902,549.33	678,300,209.91	2,539,500.00	9,803,000.00
应付职工薪酬	4,228,231.14	4,877,858.40	3,723,246.75	3,787,369.79
应交税费	-15,728,216.78	88,593,026.61	5,681,739.40	6,808,790.59
应付利息	48,249,595.87	113,303,540.63	39,801,541.67	21,768,791.67
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	472,004,542.98	685,077,718.61	1,141,049,210.90	1,129,971,190.86
一年内到期的非流动 负债	1,312,395,896.72	1,314,600,178.94	998,505,817.32	997,710,099.54
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,212,025,753.10</b>	<b>3,515,476,509.36</b>	<b>2,343,272,789.24</b>	<b>2,322,094,775.65</b>
非流动负债				
长期借款	1,247,652,000.00	1,198,352,000.00	219,000,000.00	219,000,000.00
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	206,095,350.00	204,246,150.00	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	226,349,722.16	218,377,241.57	8,456,244.56	8,456,244.56
递延所得税负债	5,282,619.90	6,159,150.79	5,282,619.90	6,159,150.79
其他非流动负债	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>1,786,684,082.06</b>	<b>1,728,438,932.36</b>	<b>334,043,254.46</b>	<b>334,919,785.35</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,998,709,835.16</b>	<b>5,243,915,441.72</b>	<b>2,677,316,043.70</b>	<b>2,657,014,561.00</b>
股东权益				
股本	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00
资本公积	34,072,841.56	36,702,434.24	34,072,841.56	36,702,434.24
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	364,976,892.87	364,976,892.87	490,400,031.81	490,400,031.81
未分配利润	1,582,968,935.62	1,481,352,924.78	833,332,685.65	843,030,835.94
外币报表折算差额	-22,695,913.91	-31,296,533.23	-	-
<b>归属于母公司股东权 益合计</b>	<b>2,765,481,504.14</b>	<b>2,657,894,466.66</b>		
少数股东权益	<b>157,343,899.78</b>	<b>119,852,139.49</b>	-	-
<b>股东权益合计</b>	<b>2,922,825,403.92</b>	<b>2,777,746,606.15</b>	<b>2,163,964,307.02</b>	<b>2,176,292,049.99</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>7,921,535,239.08</b>	<b>8,021,662,047.87</b>	<b>4,841,280,350.72</b>	<b>4,833,306,610.99</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

## 4.2

**上海万业企业股份有限公司**  
2014年1-3月合并及公司利润表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

审计类型: 未经审计

项 目	2014年1-3月 合并	2013年1-3月 合并	2014年1-3月 公司	2013年1-3月 公司
<b>一、营业收入</b>	<b>239,941,717.68</b>	<b>184,859,294.59</b>	<b>9,207,664.57</b>	<b>14,120,400.39</b>
减: 营业成本	168,638,386.81	135,718,003.80	2,210,951.82	10,196,098.05
营业税金及附加	23,728,896.42	12,474,846.80	685,261.60	1,090,888.22
销售费用	5,718,569.49	4,198,843.61	64,600.00	85,500.00
管理费用	13,864,520.80	11,333,890.29	9,534,287.82	8,393,586.02
财务费用	9,806,360.82	6,105,014.72	9,090,417.60	3,904,513.79
资产减值损失	312,247.21	-1,129,098.40	-2,019.35	-1,015,853.31
加: 公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	131,877,766.43	15,972.48	35,571.19	6,714,090.59
其中: 对联营企业和 合营企业的投资收益	35,571.19	15,972.48	35,571.19	15,972.48
<b>二、营业利润</b>	<b>149,750,502.56</b>	<b>16,173,766.25</b>	<b>-12,340,263.73</b>	<b>-1,820,241.79</b>
加: 营业外收入	29,429.00	740,000.00	-	720,000.00
减: 营业外支出	506,222.22	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其中: 非流动资产处 置损失	-	-	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>149,273,709.34</b>	<b>16,413,766.25</b>	<b>-12,840,263.73</b>	<b>-1,600,241.79</b>
减: 所得税费用	11,772,485.56	6,145,775.35	-3,142,113.44	-269,775.65
<b>四、净利润</b>	<b>137,501,223.78</b>	<b>10,267,990.90</b>	<b>-9,698,150.29</b>	<b>-1,330,466.14</b>
归属于母公司股东的净利润	101,616,010.84	12,478,231.35		
少数股东损益	35,885,212.94	-2,210,240.45	-	-
<b>五、每股收益(基于归属于 母公司普通股股东合并 净利润)</b>				
基本每股收益	<b>0.1260</b>	<b>0.0155</b>		
稀释每股收益	<b>0.1260</b>	<b>0.0155</b>		
<b>六、其他综合收益</b>	<b>11,711,122.53</b>	<b>-5,027,294.31</b>	<b>-2,629,592.68</b>	<b>-2,344,524.00</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>149,212,346.31</b>	<b>5,240,696.59</b>	<b>-12,327,742.97</b>	<b>-3,674,990.14</b>
归属于母公司所有者的综合 收益总额	107,587,037.48	8,393,125.62		
归属于少数股东的综合收 益总额	41,625,308.83	-3,152,429.03		

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

## 4.3

**上海万业企业股份有限公司**  
2014年1-3月合并及公司现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

审计类型: 未经审计

项 目	2014年1-3月 合并	2013年1-3月 合并	2014年1-3月 公司	2013年1-3月 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	587,261,282.21	347,937,665.21	2,014,992.55	14,284,720.60
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	173,350,573.39	246,744,144.29	1,669,945.46	236,710,000.00
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>760,611,855.60</b>	<b>594,681,809.50</b>	<b>3,684,938.01</b>	<b>250,994,720.60</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	341,033,140.81	310,727,587.82	175,553.51	4,801,457.99
支付给职工以及为职工支付的现金	13,599,952.56	10,703,656.42	5,512,907.58	4,532,823.70
支付的各项税费	144,907,622.49	53,118,353.93	2,486,062.36	1,864,508.84
支付其他与经营活动有关的现金	181,777,101.98	16,711,667.08	135,998,528.07	184,677,053.15
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>681,317,817.84</b>	<b>391,261,265.25</b>	<b>144,173,051.52</b>	<b>195,875,843.68</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>79,294,037.76</b>	<b>203,420,544.25</b>	<b>-140,488,113.51</b>	<b>55,118,876.92</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	109,738,183.46	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	32,842,565.33	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
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	4,429,443.25	1,063,055.64	233,439,464.70	65,579,754.09
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>147,010,192.04</b>	<b>1,063,055.64</b>	<b>233,439,464.70</b>	<b>65,579,754.09</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,420,196.76	13,136,090.83	39,935.04	930,730.69
投资支付的现金	-	-	-	-
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	-	6,000,000.00	23,000,000.00	6,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>11,420,196.76</b>	<b>19,136,090.83</b>	<b>23,039,935.04</b>	<b>6,930,730.69</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>135,589,995.28</b>	<b>-18,073,035.19</b>	<b>210,399,529.66</b>	<b>58,649,023.40</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	145,000,000.00	-	70,000,000.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	73,000,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>145,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>143,000,000.00</b>	<b>-</b>
偿还债务支付的现金	98,700,000.00	21,000,000.00	70,000,000.00	21,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,556,988.49	26,092,506.89	5,951,975.00	6,016,770.00
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	23,000,000.00	-	100,000,000.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>151,256,988.49</b>	<b>47,092,506.89</b>	<b>175,951,975.00</b>	<b>27,016,770.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,256,988.49</b>	<b>-47,092,506.89</b>	<b>-32,951,975.00</b>	<b>-27,016,770.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-109,532.90</b>	<b>-188,439.02</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>208,517,511.65</b>	<b>138,066,563.15</b>	<b>36,959,441.15</b>	<b>86,751,130.32</b>
<b>加: 期初现金及现金等价物余额</b>	<b>879,542,326.59</b>	<b>425,506,765.68</b>	<b>571,961,003.99</b>	<b>156,092,694.50</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,088,059,838.24</b>	<b>563,573,328.83</b>	<b>608,920,445.14</b>	<b>242,843,824.82</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