

# 上海万业企业股份有限公司

## 2014 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

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

### 1.2 公司简介

股票简称	万业企业	股票代码	600641
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	吴云韶	范志燕	
电话	021-50367718	021-50367718	
传真	021-50366858	021-50366858	
电子信箱	wyqy@vip.sina.com	wyqy@vip.sina.com	

### 二、主要财务数据和股东变化

#### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
总资产	8,190,118,025.22	8,021,662,047.87	2.10
归属于上市公司股东的净资产	3,441,339,893.51	2,657,894,466.66	29.48
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	190,901,367.03	349,865,824.71	-45.44
营业收入	479,286,917.13	433,624,474.41	10.53
归属于上市公司股东的净利润	242,055,135.24	53,373,677.30	353.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,778,936.19	53,007,457.18	-72.12
加权平均净资产收益率(%)	8.75	2.11	增加 6.64 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.3003	0.0662	353.63
稀释每股收益(元/股)	0.3003	0.0662	353.63

#### 2.2 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数		73,666				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
三林万业(上海)企业集团有限公司	境内非国有法人	50.54	407,469,756	0	0	质押 407,460,000
孟庆祥	境内自然人	0.45	3,650,000	-600,000	0	未知
陈建新	境内自然人	0.18	1,460,100	-67,600	0	未知
陈能依	境内自然人	0.18	1,450,002	0	0	未知
黄俊	境内自然人	0.16	1,255,000	0	0	未知
何国朝	境内自然人	0.14	1,094,548	72,399	0	未知
蒋全龙	境内自然人	0.13	1,069,370	1,069,370	0	未知
蔡永良	境内自然人	0.13	1,050,804	-11,454	0	未知
林泽贤	境内自然人	0.13	1,018,540	55,400	0	未知
辛深杰	境内自然人	0.12	1,000,000	-322,500	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		3,650,000		人民币普通股		
陈建新		1,460,100		人民币普通股		
陈能依		1,450,002		人民币普通股		
黄俊		1,255,000		人民币普通股		
何国朝		1,094,548		人民币普通股		
蒋全龙		1,069,370		人民币普通股		
蔡永良		1,050,804		人民币普通股		
林泽贤		1,018,540		人民币普通股		
辛深杰		1,000,000		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		<p>公司前 10 名股东中，三林万业(上海)企业集团有限公司为公司控股股东，与前 10 名其他股东之间不存在关联关系，也不存在《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>公司未知前 10 名中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况。</p>				

## 2.3 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

## 三、 管理层讨论与分析

2014 年上半年，中国政府在坚持积极财政政策和稳健货币政策的前提下，出台了一系列稳增长的措施，

宏观经济在经历了一季度的下滑后逐渐企稳，上半年 GDP 同比增长 7.4%。房地产市场在经历了 2013 年的持续回暖之后，上半年回落明显。国家统计局公布的数据显示，1-6 月商品房销售面积 48365 万平方米，同比下降 6.0%，商品房销售额 31133 亿元，同比下降 6.7%。在房地产市场分化不断加剧的情况下，中央政府并未出台新的调控政策，而是延续了分类调控、分城实施的调控思路，对一线城市继续增加供应，遏制投资投机性需求，限购政策不退出；对于库存量较大的城市，要控制供地结构和供应结构。在分类调控的背景下，部分库存高企、销售趋冷的城市逐渐对限购政策进行调整，在一定程度上稳定了市场预期。

在房地产行业整体回落的背景下，公司 2014 年上半年依然取得了较好的经营业绩。报告期内，公司实现营业收入 4.79 亿元，同比增长 10.53%；实现归属于上市公司股东的净利润 2.42 亿元，同比增长 353.51%；扣除非经常性损益后，实现归属于上市公司股东的净利润 1477.89 万元，同比减少 72.12%。报告期末，归属于母公司股东权益合计 34.41 亿元，同比增长 29.48%，主要系公司转让新加坡银利公司及春石公司各 60% 股权，转回原冲减的资本公积及盈余公积所致。

公司坚持以中小户型为主的产品定位，目前在售的主要楼盘宝山紫辰苑、苏州湖墅金典以及普陀万业新阶均主要面向受政策影响较小的刚需和首改客户，同时公司通过不断完善营销网络，加强线上与线下的营销推广，力争实现库存的快速去化。报告期内，公司共完成签约销售面积 5.06 万平米，结转销售收入 4.73 亿元。公司房地产项目销售情况如下：

单位：万平方米

项目名称	位置	权益	总建筑面积	可售面积	2014 年上半年签约面积	累计已售面积
宝山紫辰苑	上海	100%	53.40	42.88	1.33	20.43
普陀万业新阶	上海	54%	6.52	5.12	0.98	2.73
苏州湖墅金典	苏州	100%	42.84	31.20	1.96	13.62
无锡观山泓郡	无锡	100%	37.09	28.90	0.76	0.76
长沙巴厘岛	长沙	100%	69.01	57.65	0.02	2.76

报告期内，公司房地产项目新开工面积 14.42 万平方米，期末在建面积 46.33 万平方米。截至 6 月底，宝山紫辰苑二期 A2 组团正在进行外立面和室外总体施工，计划 2014 年 12 月交付；普陀万业新阶项目正在进行外立面和机电安装施工，预计年底可竣工交付；松江万业名苑项目已于 5 月份开工，计划 10 月份预售；苏州湖墅金典项目二期 I 标正在进行主体结构施工，II 标力争下半年开工；无锡观山泓郡项目一期正在进行外立面和室外总体施工，计划 2014 年 12 月竣工交付，二期 5 月份开工并计划下半年预售。公司在建项目建设情况如下：

单位：万平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划总建筑面积	2014 年上半年开工面积	2014 年上半年竣工面积	累计竣工面积	2014 年 6 月底在建面积	2014 年下半年计划开工面积	2014 年下半年计划竣工面积
宝山紫辰苑	上海	100%	19.68	53.40	0	0	27.71	4.69	20.49	4.69
普陀万业新阶	上海	54%	1.28	6.52	0	0	0	6.52	0	6.52
普陀飞地项目	上海	54%	0.55	2.93	0	0	0	0	1.90	0
松江万业名苑	上海	100%	3.59	7.62	7.62	0	0	7.62	0	0
苏州湖墅金典	苏州	100%	14.67	42.84	0	0	22.54	9.36	10.94	0
无锡观山泓郡	无锡	100%	17.35	37.09	6.63	0	0	17.93	0	11.30
长沙巴厘岛	长沙	100%	59.72	69.01	0	0	8.01	0	0	0

### 3.1 主营业务分析

#### 1、 财务报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	479,286,917.13	433,624,474.41	10.53
营业成本	344,331,528.99	293,753,455.54	17.22
销售费用	31,646,372.62	8,553,479.71	269.98
管理费用	26,852,939.85	25,066,481.04	7.13
财务费用	21,635,272.35	10,233,714.10	111.41
经营活动产生的现金流量净额	190,901,367.03	349,865,824.71	-45.44
投资活动产生的现金流量净额	146,306,346.71	-27,842,559.47	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-134,980,256.20	-225,939,872.89	不适用

(1) 销售费用变动原因说明：主要系本期各项目加强营销推广力度，销售费用也相应增加所致。

(2) 财务费用变动原因说明：主要系本期利息资本化减少所致。

(3) 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年同期收回土地竞拍保证金及本期缴纳税金较上年同期增加所致。

(4) 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期收到处置子公司股权转让款与支付银行理财产品款项相抵所致。

## 2、 其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

投资收益本期发生数比上年同期发生数增加 318,047,017.69 元，增加比例为 17,724.91%，主要系本期转让子公司银利公司、春石公司及南京吉庆股权所致。

(2) 其他

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6月30日 合并	2013年12月31日 合并	变动 幅度	差异原因
应收账款	2,275,283.88	530,070.82	329.24%	主要系紫辰苑项目应收物业管理费增加所致
应收利息	-	2,104,850.00	-100.00%	主要系本期定期存款到期，收到已计提利息所致
其他应收款	20,351,284.12	14,559,565.45	39.78%	主要系本期代垫湖墅金典项目小业主维修基金所致
长期应收款	9,593,062.62	21,623,114.05	-55.64%	主要系本期转让子公司银利公司、春石公司股权，公司的合并报表范围变更所致
固定资产	2,655,399.26	34,762,874.94	-92.36%	主要系本期转让子公司银利公司、春石公司股权，公司的合并报表范围变更所致
在建工程	-	95,266,368.32	-100.00%	主要系本期转让子公司银利公司、春石公司股权，公司的合并报表范围变更所致
工程物资	-	2,986,583.19	-100.00%	主要系本期转让子公司银利公司、春石公司股权，公司的合并报表范围变更所致
应付账款	286,921,411.26	480,723,976.26	-40.31%	主要系本期支付项目工程款所致
预收款项	1,236,603,733.23	678,300,209.91	82.31%	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	-57,165,596.63	88,593,026.61	-164.53%	主要系本期缴纳上年计提的企业所得税及预

				缴了本期预收房款税金所致
应付利息	60,835,126.60	113,303,540.63	-46.31%	主要系本期转让子公司万业新鸿意股权，公司的合并报表范围变更所致
应付股利	80,615,874.80	-	100%	系本期计提应付现金红利所致
其他应付款	50,586,097.12	685,077,718.61	-92.62%	主要系本期转让子公司银利公司、春石公司、万业新鸿意股权，公司的合并报表范围变更所致
长期应付款	-	204,246,150.00	-100.00%	主要系本期转让子公司银利公司、春石公司股权，公司的合并报表范围变更所致

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1-6月合并	2013年1-6月合并	变动幅度	差异原因
营业税金及附加	47,561,969.72	30,911,980.84	53.86%	主要系本期宝山公司预估尚未清算的土地增值税所致
投资收益	319,841,368.59	1,794,350.90	17724.91%	主要系本期转让子公司银利公司、春石公司及南京吉庆股权所致
所得税费用	49,919,161.45	19,253,720.19	159.27%	主要系本期利润增加相应所得税费用增加所致

### 3.2 行业、产品或地区经营情况分析

#### 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产行业	473,417,366.00	337,747,454.84	28.66	10.93	17.92	减少 4.22 个百分点
贸易	448,093.83	440,431.20	1.71	-93.71	-93.60	减少 1.68 个百分点
服务业	8,652,498.04	8,018,414.46	7.33	65.32	84.85	减少 9.79 个百分点
内部抵消	-3,279,640.74	-1,874,771.51				
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	473,417,366.00	337,747,454.84	28.66	10.93	17.92	减少 4.22 个百分点
贸易	448,093.83	440,431.20	1.71	-93.71	-93.60	减少 1.68 个百分点
租赁	732,796.25	609,320.04	16.85	31.68	28.80	增加 1.86 个百分点
物业服务	7,919,701.79	7,409,094.42	6.45	69.32	91.71	减少 10.92 个百分点
内部抵消	-3,279,640.74	-1,874,771.51				

#### 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	215,316,921.38	-24.84
江苏省	249,179,423.01	84.27
湖南省	18,021,613.48	3.46
内部抵消	-3,279,640.74	

### 3.3 核心竞争力分析

#### 1、深耕区域市场能力

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

#### 2、良好的企业文化与公司治理

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

### 3.4 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	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600036	招商银行	11,047,215.23	0.01299	0.01299	33,553,930.24		-1,597,416.11	可供出售金融资产	投资
合计		11,047,215.23	/	/	33,553,930.24		-1,597,416.11	/	/

#### 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

##### 委托理财产品情况

单位:万元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
农商银行大柏树支行	保证收益型	25,000.00	2014 年 4 月 28 日	2014 年 8 月 28 日	保本保收益	455.82	否	否	营业所得
江苏银行普陀支行	保证收益型	25,000.00	2014 年 4 月 28 日	2014 年 8 月 29 日	保本保收益	467.95	否	否	营业所得
合计	/	50,000.00	/	/	/	923.77	/	/	/

2014 年 4 月 28 日，公司第八届董事会第九次会议审议通过《关于运用自有资金进行银行理财的议案》，同意公司使用部分自有资金购买风险较低的短期银行理财产品，资金使用额度不超过人民币 5 亿元。同日，公司分别与上海农商银行大柏树支行及江苏银行上海普陀支行签署《理财产品协议书》，分别购买上述银

行发行的理财产品各 2.5 亿元，详见于 2014 年 4 月 30 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。截至本报告披露日，公司实际委托理财金额共计 5 亿元。

## (2) 委托贷款情况

本报告期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。

## 3、 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	2014年1-6月营业收入	2014年1-6月净利润
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	100.00	福地苑 紫辰苑	48,500.00	224,960.27	136,740.01	19,835.93	4,678.28
苏州万业房地产发展有限公司	100.00	湖墅金典	63,000.00	178,983.55	61,448.04	24,737.15	461.48
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	131,102.57	28,603.69	3.24	-1,407.03
湖南西沃建设发展有限公司	100.00	巴厘岛	24,000.00	71,097.48	21,095.90	1,679.75	-44.96
无锡万业房地产发展有限公司	100.00	观山泓郡	30,000.00	105,815.42	29,778.89	-	-223.70
上海万裕房地产开发有限公司	100.00	万业名苑	30,000.00	81,375.20	30,000.00	-	-

## 4、 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。

## 四、 涉及财务报告的相关事项

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

本期本公司出售了控股子公司万业新鸿意地产有限公司及其子公司安徽鸿翔房地产开发有限责任公司、南京吉庆房地产有限公司全部股权；出售了控股子公司新加坡春石有限公司和新加坡银利有限公司及其子公司印尼印中矿业服务有限公司全部股权，期末合并范围减少了上述公司。