

- 公司代码：600641 公司简称：万业企业

上海万业企业股份有限公司

2014 年年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、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、主管会计工作负责人邵伟宏及会计机构负责人（会计主管人员）郭瑾声明：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

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2014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1.5元（含税），预计支付现金红利12,092.38万元，尚余未分配利润72,360.96万元转至下一年度。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.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	6
第五节	重要事项.....	19
第六节	股份变动及股东情况.....	25
第七节	优先股相关情况.....	28
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	29
第九节	公司治理.....	35
第十节	内部控制.....	38
第十一节	财务报告.....	39
第十二节	备查文件目录.....	128

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
爱佳房产	指	上海万企爱佳房地产开发有限公司
银利公司	指	新加坡银利有限公司
春石公司	指	新加坡春石有限公司
印中矿业	指	印尼印中矿业服务有限公司

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(境内)	名称	众华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	中山南路 100 号金外滩国际广场 6 楼
	签字会计师姓名	何和平、严臻

八、其他

无

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	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	1,825,900,473.23	1,827,592,861.05	-0.09	1,202,738,375.36
归属于上市公司股东的净利润	400,494,296.23	226,690,651.77	76.67	111,051,398.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	147,166,677.95	196,293,678.71	-25.03	109,194,636.68
经营活动产生的现金流量净额	639,650,199.47	455,940,840.25	40.29	166,578,566.68
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	3,615,412,822.21	2,657,894,466.66	36.03	2,500,410,208.95
总资产	7,200,748,351.29	8,021,662,047.87	-10.23	7,152,918,403.31

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.4968	0.2812	76.67	0.1378
稀释每股收益(元/股)	0.4968	0.2812	76.67	0.1378
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1826	0.2435	-25.03	0.1355
加权平均净资产收益率(%)	12.10	8.77	增加3.33个百分点	4.50
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.45	7.59	减少3.14个百分点	4.42

二、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2014年金额	附注(如适用)	2013年金额	2012年金额
非流动资产处置损益	320,058,304.56	主要系转让股权收益	37,263,761.73	-21,734.22
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	22,972,580.08	政府专项扶持	3,261,326.00	170,371.00
委托他人投资或管理资产的损益	9,237,671.23	投资理财产品收入		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				2,284,155.60
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,436,673.03	主要系违约金收入	23,778.75	47,577.33
少数股东权益影响额	-37,440,056.69			27,600.00
所得税影响额	-62,937,553.93		-10,151,893.42	-651,207.43
合计	253,327,618.28		30,396,973.06	1,856,762.28

三、采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	35,683,818.39	54,361,299.09	18,677,480.70	-
合计	35,683,818.39	54,361,299.09	18,677,480.70	-

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

2014 年，面对经济持续下行的压力，新一届中央政府延续“稳中求进”的政策基调，继续创新调控思路和方式。宏观经济运行总体平稳，主要指标处于合理区间，GDP 增速稳中放缓的同时，经济结构更加优化。

2014 年，“史上最严房地产调控政策”执行到第五个年头，房地产市场调整开始由局部向全国蔓延。国房景气指数逐月下滑，房地产投资增速显著放缓，房地产销售面积和销售额同比大幅下滑，70 个大中城市中房价下跌城市不断增加。据国家统计局公布的数据显示，2014 年 1-12 月，全国商品房销售面积 12.06 亿平方米，同比下降 7.6%；全国商品房销售额 7.63 万亿元，同比下降 6.3%；全国房屋新开工面积 17.96 亿平方米，同比下降 10.7%。在此背景下，房地产调控出现新的变化，调控方式由强力行政干预逐渐向市场化转变。在年初两会提出“分类调控”的原则指导下，各地纷纷出台政策放松房地产调控，而“930 新政”放宽首套房认定标准及央行连续的降息降准，也加速了市场的筑底企稳。

受房地产市场整体回落影响，2014 年公司主营业绩较上年有所下滑。报告期内，公司实现营业收入 18.26 亿元，同比减少 0.09%；实现归属于上市公司股东的净利润 4 亿元，同比增加 76.67%，主要由于转让子公司新加坡银利有限公司、新加坡春石有限公司和南京吉庆房地产有限公司股权所致；扣除非经常性损益后，实现归属于上市公司股东的净利润 1.47 亿元，同比减少 25.03%。围绕年初制定的战略目标和经营计划，公司主要开展了以下工作：

1、强化营销推广，加快项目去化。公司现有项目主要集中于上海及周边的长三角地区，产品结构以满足刚性需求和改善性需求的中小户型为主。在房地产市场整体回落的情况下，公司加大了营销策划和推广的力度，除了利用传统的营销渠道，公司还加大了网络营销的力度，同时借助第三方专业机构，拓宽了营销渠道。报告期内，公司共完成签约销售面积 8.95 万平方米，结转销售收入 18.15 亿元。截至 2014 年底，主要项目销售情况如下：

项目名称	权益	总建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	2014 年签约销售面积 (m ²)	2014 年签约均价 (元/m ²)	累计已销售面积 (m ²)
上海宝山紫辰苑	100%	530,003	432,203	28,568	19,559	220,029
上海普陀万业新阶	54%	65,845	51,231	14,085	40,266	31,605
苏州湖墅金典	100%	420,904	320,748	34,636	9,951	150,384
无锡观山泓郡	100%	372,323	293,570	10,218	7,872	10,218
长沙巴厘岛	100%	690,058	576,531	502	7,050	26,135

注：可售及签约数据未包含车库。

2、根据运营计划，推进现有项目工程建设。2014 年，公司在建项目七个，当年新开工面积 14.46 万平方米，竣工面积 22.25 万平方米。报告期内，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已完成竣工交付；松江万业名苑项目 5 月份取得《施工许可证》并开工，预计 2015 年二季度预售；苏州湖墅金典二期 I 标正在进行外立面和室内机电施工，计划 2015 年底交付；无锡观山泓郡项目二期 I 标正在进行主体结构施工。

3、抓住再融资开闸机会，适时推出非公开发行方案。报告期内，公司在综合考虑自身资金需求及各种融资方式优缺点后，推出了非公开发行预案：拟向包括控股股东在内的不超过 10 名投资者非公开发行不超过 33,700 万股，募集资金总额不超过 15 亿元，扣除发行费用后将用于上海宝山紫辰苑三期及上海松江万业名苑项目。上述预案已经 2014 年 11 月 24 日公司第八届董事会临时会议及 2014 年第三次临时股东大会审议通过，并于 2015 年 2 月 16 日收到中国证监会的《行政许可受理通知书》（150295 号）。公司本次非公开发行如能顺利实施，将进一步改善公司资本结构，夯实现有业务基础，提升公司盈利能力；同时，也有利于提高公司抗风险能力，为未来发展提供保障。

（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	1,825,900,473.23	1,827,592,861.05	-0.09
营业成本	1,229,247,434.41	1,232,731,915.57	-0.28
销售费用	65,762,555.81	28,392,884.01	131.62
管理费用	62,187,267.82	55,163,467.68	12.73
财务费用	37,176,152.74	64,604,114.74	-42.46
经营活动产生的现金流量净额	639,650,199.47	455,940,840.25	40.29
投资活动产生的现金流量净额	654,700,036.94	507,064,309.44	29.12
筹资活动产生的现金流量净额	-1,565,428,387.61	-505,423,756.49	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 18.26 亿元，其中房地产业务实现销售收入 18.15 亿元，同比增长 0.38%。

（2）主要销售客户的情况

前五名客户营业收入金额 2,778.59 万元，占年度总营业收入金额的 1.52%。

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	1,219,764,961.67	98.48	1,219,836,737.91	97.66	-0.01
贸易	贸易	1,278,459.55	0.10	18,429,256.15	1.47	-93.06
服务业	服务业	17,513,193.58	1.42	10,854,634.99	0.87	61.34
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	1,219,764,961.67	98.48	1,219,836,737.91	97.66	-0.01
贸易	贸易	1,278,459.55	0.10	18,429,256.15	1.47	-93.06
租赁	租赁	1,218,640.08	0.10	1,214,245.33	0.10	0.36
物业服务	物业服务	16,294,553.50	1.32	9,640,389.66	0.77	69.02

(2) 主要供应商情况

前五名供应商采购金额 4.72 亿元，占年度总采购金额的 56.32%。

4 费用

单位：元

项目名称	2014 年度	2013 年度	本期金额较上年同期变动比例 (%)	变动原因
销售费用	65,762,555.81	28,392,884.01	131.62	主要系子公司爱佳房产本期销售额大幅增加相关的房屋销售中介费和广告宣传费随之增长所致
财务费用	37,176,152.74	64,604,114.74	-42.46	主要系本期出售子公司南京吉庆全部股权而合并范围减少该公司所致
投资收益	331,434,127.85	39,107,170.76	747.5	主要系转让子公司银利公司、春石公司和南京吉庆股权取得的收益所致
营业外收入	25,495,314.50	3,985,196.75	539.75	主要系本公司前期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本期随万业新阶项目结转收入及成本确认收益所致
营业外支出	1,092,620.20	706,410.27	54.67	主要系罚款及滞纳金支出增加所致
所得税费用	134,632,696.83	92,444,545.34	45.64	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	639,650,199.47	455,940,840.25	40.29
投资活动产生的现金流量净额	654,700,036.94	507,064,309.44	29.12
筹资活动产生的现金流量净额	-1,565,428,387.61	-505,423,756.49	不适用

经营活动产生的现金流量净额：主要系上年同期支付 5.98 亿松江项目土地款所致。

投资活动产生的现金流量净额：主要系本期收到处置子公司股权转让款所致。

筹资活动产生的现金流量净额：主要系本期归还到期的“09 万业债”10 亿元所致。

(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	1,814,889,820.00	1,219,764,961.67	32.79	0.38	-0.01	增加 0.26 个百分点
贸易	1,302,882.72	1,278,459.55	1.87	-93.10	-93.06	增加 -0.53 个百分点
服务业	19,803,452.77	17,513,193.58	11.56	48.96	61.34	增加 -6.79 个百分点
内部抵消	10,400,346.36	9,309,180.39				
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	1,814,889,820.00	1,219,764,961.67	32.79	0.38	-0.01	增加 0.26 个百分点
贸易	1,302,882.72	1,278,459.55	1.87	-93.10	-93.06	增加 -0.53 个百分点
租赁	2,116,926.28	1,218,640.08	42.43	35.08	0.36	增加 19.91 个百分点
物业服务	17,686,526.49	16,294,553.50	7.87	50.81	69.02	增加 -9.93 个百分点
内部抵消	10,400,346.36	9,309,180.39				

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	1,343,428,296.46	16.67
安徽省	-	-100.00
江苏省	465,410,544.00	-22.65
湖南省	27,157,315.03	-62.39
内部抵消	10,400,346.36	

(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 (%)	情况说明
应收账款	1,024,967.39	0.01	530,070.82	0.01	93.36	主要系应收一兆韦德租金增加所致。
预付款项	2,165,494.71	0.03	9,202,800.16	0.11	-76.47	主要系预付工程款结转开发成本所致。
应收利息	-	-	2,104,850.00	0.03	-100.00	主要系收到年初定期存款利息所致。
一年内到期的非 流动资产	54,361,299.09	0.75	35,683,818.39	0.44	52.34	主要系所持招商银行股票市价上升所致。
长期应收款	9,760,039.21	0.14	21,623,114.05	0.27	-54.86	主要系本期出售子公司印中矿业全部股权，合 并范围减少所致。
其他流动资产	51,036,865.52	0.71	-	-	100.00	主要系预缴税金增加所致。
固定资产	2,616,969.89	0.04	34,762,874.94	0.43	-92.47	主要系本期出售子公司印中矿业全部股权，合 并范围减少所致。
在建工程	-	-	95,266,368.32	1.19	-100.00	主要系本期出售子公司印中矿业全部股权，合 并范围减少所致。
工程物资	-	-	2,986,583.19	0.04	-100.00	主要系本期出售子公司印中矿业全部股权，合 并范围减少所致。
商誉	-	-	643,783.95	0.01	-100.00	主要系本期出售子公司南京吉庆全部股权而结 转该商誉所致。
长期待摊费用	-	-	12,155,766.02	0.15	-100.00	系根据与三林万业约定在印中矿业股权转让完 成及相关原项目贷款平移至三林万业后，由其 承担剩余的民生银行长期借款融资服务费而悉 数转出所致。
递延所得税资产	65,684,296.50	0.91	102,824,918.99	1.28	-36.12	主要系预提的土地增值税清算致以前形成的暂 时性差异减少所致。

应付账款	706,330,079.64	9.81	480,723,976.26	5.99	46.93	主要系随各开发项目的推进而增加应付工程款所致。
应交税费	218,065,260.55	3.03	88,593,026.61	1.10	146.14	主要系本公司及子公司宝山公司所属房产项目土地增值税清算所致。
应付利息	4,531,018.94	0.06	113,303,540.63	1.41	-96.00	主要系本期出售子公司南京吉庆全部股权而合并范围减少该公司以及本公司清偿了“09 万业债”本息所致。
其他应付款	48,704,857.19	0.68	685,077,718.61	8.54	-92.89	主要系本期出售子公司南京吉庆全部股权而合并范围减少以及上期收到控股股东三林万业预付的受让银利公司和春石公司股权转让款在本期结转所致。
一年内到期的非流动负债	529,352,000.00	7.35	1,314,600,178.94	16.39	-59.73	主要系本期公司清偿了到期的“09 万业债”与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。
长期借款	746,788,100.00	10.37	1,198,352,000.00	14.94	-37.68	主要系归还借款以及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。
长期应付款	-	-	204,246,150.00	2.55	-100.00	主要系本期出售子公司印中矿业全部股权而合并范围减少该公司所致。
预计负债	112,917,690.47	1.57	218,377,241.57	2.72	-48.29	主要系子公司宝山公司所属紫辰苑项目清算土地增值税，相应税费结转至应交税费所致。
递延所得税负债	10,828,520.97	0.15	6,159,150.79	0.08	75.81	主要系持有的可供出售金融资产公允价值上升使所得税影响同时增加所致。

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

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	54,361,299.09	32,485,562.89	-

1、可供出售权益工具的公允价值系以上海证券交易所 2014 年 12 月 31 日收盘价确定。

2、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。

(四) 核心竞争力分析

1、深耕区域市场能力。

公司始终坚持“以上海为中心，辐射长三角”的战略规划和业务布局，在上海及周边地区管理开发了多个大型楼盘，其中中远两湾城、福地苑、紫辰苑等项目有着较高的知名度和市场认可度。经过二十余年的探索，积累了丰富的开发经验，形成了成熟的业务团队。近几年，公司不断加强研发设计，注重产品品质提升，在竞争日趋激烈的背景下逐渐形成了自己的品牌和产品特色。

2、经营稳健，融资声誉良好。

公司一直秉承稳健的经营风格，始终保持较低的资产负债率，注重资金链安全，不断优化资本机构，获得了良好的融资声誉，债务融资成本低于行业平均水平。

3、良好的治理结构和和内控机制。

经过上市二十余年的积累和沉淀，公司建立了较为完善的公司治理结构，形成了较为科学的决策机制；同时，不断加强内控建设，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	54,361,299.09	2,057,169.62	14,008,110.52	可供出售金融资产	
合计		11,047,215.23	/	54,361,299.09	2,057,169.62	14,008,110.52	/	/

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

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	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	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	2014-4-28	2014-8-28	保本保收益	455.82	25,000.00	455.82	是	否	否	自有资金
江苏银行普陀支行	保证收益型	25,000.00	2014-4-28	2014-8-29	保本保收益	467.95	25,000.00	467.95	是	否	否	自有资金
宁波银行上海分行	保证收益型	10.00	2014-12-24	2015-1-21	保本保收益	0.03			是	否	否	自有资金
合计	/	50,010.00	/	/	/	923.80	50,000.00	923.77	/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）							0					
委托理财的情况说明							截至本报告披露日,公司已按时收到宁波银行上海分行委托理财金额本金10万元,收益291.51元.					

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

(4) 其他

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	2014 年营业收入	2014 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	230,275.07	150,886.79	60,385.33	18,825.07
苏州万业房地产发展有限公司	100.00	湖墅金典	63,000.00	169,083.09	61,415.27	40,005.52	428.71
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	124,566.58	39,108.00	70,619.76	9,097.28
湖南西沃建设发展有限公司	100.00	巴厘岛	24,000.00	68,921.42	19,750.34	2,470.34	-1,390.52
无锡万业房地产发展有限公司	100.00	观山泓郡	30,000.00	121,407.74	29,301.58	6,535.53	-701.01
上海万裕房地产开发有限公司	100.00	万业名苑	30,000.00	86,494.20	29,961.77	0.00	-38.23

(六) 其他

1、房产储备及开发情况

报告期末，公司在建及拟建项目六个，持有房产储备面积约 131 万平方米（包括拟建、在建及竣工的可售而未售面积），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	2014 年开工面积	2014 年竣工面积	累计竣工面积	2014 年末在建面积	2015 年计划开工面积	2015 年计划竣工面积
宝山紫辰苑	上海	100%	196,828	530,003	0	46,286	322,398	0	167,178	0
普陀万业新阶	上海	54%	12,760	65,845	0	65,845	65,845	0	0	0
普陀飞地项目	上海	54%	5,476	29,300	0	0	0	0	19,000	0
松江万业名苑	上海	100%	35,867	76,487	76,487	0	0	76,487	0	0
苏州湖墅金典	苏州	100%	146,667	420,904	0	0	224,453	94,400	105,528	94,400
无锡观山泓郡	无锡	100%	173,504	372,323	68,148	110,390	110,390	68,148	96,975	0
长沙巴厘岛	长沙	100%	597,204	690,058	0	0	59,468	0	0	0

2、物业租赁情况分析

种类	楼面面积 (平方米)	年末出租率	年租金收入 (元)	说明
中远两湾城会所	5009.99	100%	1,913,243.28	用作健身会所，月租金按每月营业额的 18% 提取
宝山紫辰苑会所	1913.41	100%	0	用作健身会所，2013-2016 年为免租期，2017 年起月租金按每月营业额的 18% 提取
其他	-	-	203,683.00	

3、财务融资情况

2014 年度，公司主要通过银行贷款进行融资，资金主要投向自有房地产项目开发。截至本报告期末，公司融资余额 14.16 亿元，其中银行贷款融资余额 14.16 亿元。2014 年度，公司对外担保（含子公司）总额 7155 万元；公司融资利息资本化金额 1.27 亿元，利息资本化率 7.29%；加权平均融资年化利率为 7.1%，其中最高项目融资成本 7.68%。

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

随着 GDP 增速高速减档，中国经济发展进入提质增效的新阶段，房地产行业在经历了十余年的快速发展之后，也逐渐进入中速发展的“新常态”。面对房地产市场的整体回落，中央及各地政府在“分类调控”原则的指导下，陆续出台了一些政策来刺激房地产需求，从大规模取消限购，到调整首付比例、放松信贷政策等，这些政策的出台，一定程度上缓解了房地产市场的继续下滑，促进了房地产市场的筑底企稳。在 2015 年的两会上，李克强总理在政府工作报告中指出：要稳定住房消费，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。这为今年的房地产调控确定了基调，可以预见，房地产政策继续宽松的趋势未变，房地产行业面临的外部环境将继续改善。

但与此同时，房地产企业去库存的压力依然很大，国家统计局公布的数据显示，2014 年末全国房地产可售面积达 6 亿平方米，同比增长 26.1%，再创历史新高。房地产市场内部分化也进一步延续，一线城市及部分二线城市在去年四季度政策出台后回稳趋势明显，预计 2015 年仍将延续这一趋势；而大多数三四线城市目前已进入供应过剩阶段，在调控政策持续放松的情况下，去化压力依然很大。公司现有项目主要集中于上海及周边的长三角区域，上述区域供求关系相对均衡，或将先于整个房地产市场回暖，这将为公司项目去化和后续发展提供较好的外部环境。

(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：创造知名品牌，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，成为区域内有影响力的房地产开发企业之一。

(三) 经营计划

2015 年，公司计划实现营业收入 20 亿元，其中房地产业务 18 亿元，贸易 2 亿元。三项费用合计 1.8 亿元。围绕经营计划，公司将重点开展以下工作：

1、立足现有项目，加快项目销售和资金回笼。

2015 年，公司将抓住政策放松可能带来的市场机会，立足现有项目，加强产品创新和研发，拓宽营销渠道，合理控制营销费用，力争加快项目去化和资金回笼。

2、根据运营计划，推进现有项目开发建设。

2015 年，公司在建项目六个，计划新开工面积近 40 万平方米，主要包括宝山紫辰苑三期、上海普陀飞地项目、苏州湖墅金典二期 II 标、无锡项目二期 II 标。苏州湖墅金典二期 I 标项目计划于 2015 年底竣工交付。

3、跟踪土地市场动态，适时增加土地储备。

公司将积极关注土地市场动态，依据推地节奏，提前做好土地价值分析，在充分考虑土地成本、政策风险等因素的基础上，适时增加土地储备，为后续发展蓄力。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2015 年，公司对在建及新开工项目的投资计划为 11.8 亿元，资金来源主要为自有资金及银行贷款，其中计划向银行贷款 11.37 亿元。

(五) 可能面对的风险

1、政策风险

为引导和促进房地产行业持续稳定健康的发展，近年来国家及政府有关部门出台了一系列宏观调控措施，运用货币政策、财政政策和产业政策，从金融、税收、土地、住房供应结构等方面，对房地产市场的供给和需求进行调控。尽管从去年开始，中央及地方政府陆续出台了一系列政策放松房地产调控，但一线城市“限购”政策仍未取消，而前期出台的一系列政策的效果也还有待市场检验。

公司目前产品以满足刚性需求和首改要求的产品为主，受政策影响相对较小。而在去年四季度以来，一线及部分热点二线城市市场已经出现筑底企稳态势，公司将抓住机会，加快项目去化，同时积极调整经营策略，注重提升产品品质和服务质量，以应对调控给公司带来的不利影响。

2、行业风险

房地产行业在经历了十多年的快速发展之后，目前已经进入一种中速发展的“新常态”，随着整体供求关系的改变，房地产市场进入买方市场。与此同时，行业内部分化也日趋严重，龙头房企继续维持高增长，而中小房企生存环境日益恶化。

公司一直秉承“以上海为中心，辐射长三角”的业务布局，立足区域市场，注重产品品质和差异化竞争，力争在区域市场做大做强。

3、财务风险

房地产作为资本密集型行业，用于购置土地使用权及后续开发经营的支出较大，公司发展可能面临资金紧张的风险。

2014 年四季度以来，央行已经两次降息一次降准，目前市场流动性整体宽裕，信贷环境也有所改善。此外，公司于 2014 年底提出了非公开发行 15 亿元的再融资预案，目前已上报证监会。如果方案获批，公司将获得较为充沛的开发资金，资本结构将显著优化，抗风险能力也将有效提升。

4、经营风险

房地产开发是一项复杂的系统性工程，项目周期长，开发流程多，任何环节出现问题都将影响开发周期，甚至影响公司品牌。

近几年，公司不断加强内部控制，建立了较为完善和有效的《内部控制手册》，注重内部审计，及时发现潜在问题和风险点并做好整改。同时不断优化内部审批流程，加强对下属公司的管控和业务支持，有效提高了运行效率。

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

适用 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

适用 不适用

根据财政部《关于印发修订〈企业会计准则第 2 号——长期股权投资〉的通知》等 7 项通知（财会[2014]6~8 号、10~11 号、14 号、16 号）等规定，本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部 2014 年发布的前述 7 项企业会计准则。具体包括：《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

根据财政部《中华人民共和国财政部令 76 号——财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》，本公司自 2014 年 7 月 23 日起执行该决定。

根据财政部《关于印发修订〈企业会计准则第 37 号——金融工具列报〉的通知》（财会[2014]23 号）的规定，本公司自 2014 年度起执行该规定。

上述会计政策变更业经公司第八届董事会第十一次会议审批通过。

上述会计政策变更对公司报表的影响情况见附注：第五节第十二条第 1 款及第 2 款。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 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

(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 2014 年 5 月 21 日公司 2013 年度股东大会审议通过的公司 2013 年度利润分配方案：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 股派发现金红利 1.00 元（含税）。公司 2011、2012、2013 年度累计分配利润 16123.18 万元，超过了现金分红政策规定的现金分红比例。

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《上市公司章程指引（2014 年修订）》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等文件规定要求，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十次会议审议通过，并提交公司 2014 年第二次临时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

适用 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（%）
2014 年	-	1.5	-	120,923,812.20	400,494,296.23	30.19
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

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 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

适用 不适用

(一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
合肥舜业投资有限公司	万业新鸿意地产有限公司 70% 股权	2014 年 4 月	1,090.00	13,915.07	0.29	否	协议价	是	是	0.00	
南京商业网点有限公司	万业新鸿意持有的南京吉庆 74% 股权	2014 年 1 月	14,258.07	0	13,184.22	否	协议价	是	是	20.01	
三林万业(上海)企业集团有限公司	新加坡银利有限公司 60% 股权	2014 年 3 月	69,458.83	-211.45	16,940.08	是	协议价	是	是	20.64	母公司
三林万业(上海)企业集团有限公司	新加坡春石有限公司 60% 股权	2014 年 3 月	7,716.27	-0.07	1,881.89	是	协议价	是	是	2.29	母公司

出售资产情况说明

- 1、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,工商变更手续业已办理完毕。
- 2、公司第八届董事会第九次会议于 2014 年 4 月 28 日审议通过《关于转让万业新鸿意 70% 股权的议案》,同意以万业新鸿意 2014 年 4 月 20 日经审计净资产为基准,以略高于经审计净资产的价格 1090 万元,转让公司持有的万业新鸿意 70% 股权。同日,公司与合肥舜业投资有限公司签订股权转让协议。报告期内,公司收到了全部股权转让款,工商变更手续业已办理完毕,至此,公司不再持有万业新鸿意及其 100% 持有的安徽鸿翔房地产开发有限公司。
- 3、新加坡银利有限公司及新加坡春石有限公司各 60% 股权转让事宜见本节第六部分“资产收购、出售发生的关联交易”。

2、企业合并情况

无。

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

六、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1)公司 2013 年年度股东大会审议通过决定 2014 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 2014 年 4 月 18 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 127.85 万元。

(2)公司第八届董事会第八次会议审议决定 2014 年度公司及控股子公司与中远策划的日常经营性关联交易额度为人民币 5000 万元。因房产项目的销售需要，公司及控股子公司通过中远策划进行销售代理形成的日常关联交易，以市场价格为定价依据，互惠互利于交易双方，有利于公司降低营销成本、加速项目周转和资金回笼，提升收益。详见公司于 2014 年 4 月 18 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。报告期内实际未发生。

2、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 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
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	-	301.69	100.00	-	-	-
合计				/	/	301.69	100.00	/	/	/
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因					上海印中一太戴维斯物业发展有限公司为知名的物业管理公司，公司委托其为万企爱佳提供售楼中心及样板房物业服务，平等互利于双方。					
关联交易对上市公司独立性的影响					对公司独立性无影响。					
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）					公司对其不存在依赖关系。					
关联交易的说明					根据上海证券交易所上市规则及公司章程规定，上述关联交易未达到临时公告披露要求。					

(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，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，公司收到了全部股权及债权转让款，相关转让手续已经完成。

(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
三林万业（上海）企业集团有限公司	母公司				41,577.61	-41,577.61	0
合计					41,577.61	-41,577.61	0
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		0					
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0					
关联债权债务形成原因		(1) 上期公司收到控股股东三林万业预付受让新加坡春石公司和新加坡银利公司股权转让款 38,587.55 万元，本期相关转让手续已经完成，上述预收款于本期结转；(2) 根据资金融通协议，子公司万企爱佳向股东方拆入资金用于项目建设，截至上年期末，向三林万业拆入资金 2990.06 万元，本期已全部归还。					
与关联债权债务有关的承诺		无					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述关联资金往来对公司经营成果及财务状况无重大影响。					

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

单位：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 (%)	1.98
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
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	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。截止报告期末,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。

3 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

适用 不适用

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	
	原聘任	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		9

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所 (特殊普通合伙)	40

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

报告期内,经公司 2013 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 2014 年度财务审计会计师事务所;同时,聘任其为公司 2014 年度内控审计会计师事务所。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) 审计费用共计 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、可转换公司债券情况

适用 不适用

十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公司股东权益(+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资(+/-)	可供出售金融资产(+/-)	归属于母公司股东权益(+/-)
上海汇丽集团有限公司	公司持有 14%的股权		-31,500,000.00	31,500,000.00	
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	公司持有的股权小于 5%		-880,600.00	880,600.00	
西甘铁路有限责任公司	公司持有 5%的股权		-60,000,000.00	60,000,000.00	
合计	/		-92,380,600.00	92,380,600.00	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

执行新修订的《企业会计准则第2号-长期股权投资》，对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，自2014年7月1日起转为可供出售金融资产核算，并追溯调整2014年报表期初数。调整后报表长期股权投资金额减少9,238.06万元，可供出售金融资产金额增加9,238.06万元。

2 其他

公司根据《企业会计准则第30号—财务报表列报》调整财务报表的列报项目，并对涉及有关报表比较数据进行相应列报调整，具体情况如下：

会计政策变更的内容和原因	备注
企业会计准则第30号—财务报表列报	期初：其他非流动负债减少101,304,390.00元，递延收益增加101,304,390.00元。
企业会计准则第30号—财务报表列报	期初：资本公积减少18,477,452.37元，外币报表折算差额减少-31,296,533.23元，其他综合收益增加-12,819,080.86元。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、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发布的相关公告。

2014年5月27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2013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5月29日在上海证券交易所网站www.sse.com.cn发布。

公司于2014年9月17日支付09万业债自2013年9月17日至2014年9月16日期间最后一个年度利息和全部本金，共计人民币107,300万元。同日，09万业债予以摘牌。该事项详见公司于2014年9月3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。

2、为改善资本结构，促进公司健康快速发展，公司于报告期内推出非公开发行预案：拟向包括控股股东在内的不超过10名投资者非公开发行不超过33,700万股，募集资金总额不超过15亿元，扣除发行费用后将用于上海宝山紫辰苑三期及上海松江万业名苑项目建设。上述事宜已经公司第八届董事会、公司2014年第三次临时股东大会审议通过，具体详见公司于2014年11月25日和12月11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发布的相关公告。截至本报告披露日，中国证券监督管理委员会已正式受理公司非公开发行股票相关申请材料。

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

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	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、无限售条件流通股份	806,158,748.00	100	-	-	-	-	-	806,158,748.00	100100
1、人民币普通股	806,158,748.00	100	-	-	-	-	-	806,158,748.00	100100
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	100100

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

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

截至报告期末近 3 年历次证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：
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、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	68,121
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	66,924
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期 内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
三林万业(上海)企业集团 有限公司	0	407,469,756	50.54	0	质押	407,460,000	境内非国有 法人
广发银行股份有限公司 —中欧盛世成长分级股 票型证券投资基金	-	13,009,828	1.61	0	未知		其他
孟庆祥	-	3,000,000	0.37	0	未知		境内自然人
陈建新	-	1,494,300	0.19	0	未知		境内自然人
陈能依	-	1,450,002	0.18	0	未知		境内自然人
何国朝	-	1,406,266	0.17	0	未知		境内自然人
林泽贤	-	1,151,240	0.14	0	未知		境内自然人
肖俊标	-	1,128,006	0.14	0	未知		境内自然人
罗志岳	-	950,000	0.12	0	未知		境内自然人
姚涛	-	842,600	0.10	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	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	
广发银行股份有限公司—中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	13,009,828	人民币普通股	
孟庆祥	3,000,000	人民币普通股	
陈建新	1,494,300	人民币普通股	
陈能依	1,450,002	人民币普通股	
何国朝	1,406,266	人民币普通股	
林泽贤	1,151,240	人民币普通股	
肖俊标	1,128,006	人民币普通股	
罗志岳	950,000	人民币普通股	
姚涛	842,600	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>		

四、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1 法人

单位：万元 币种：人民币

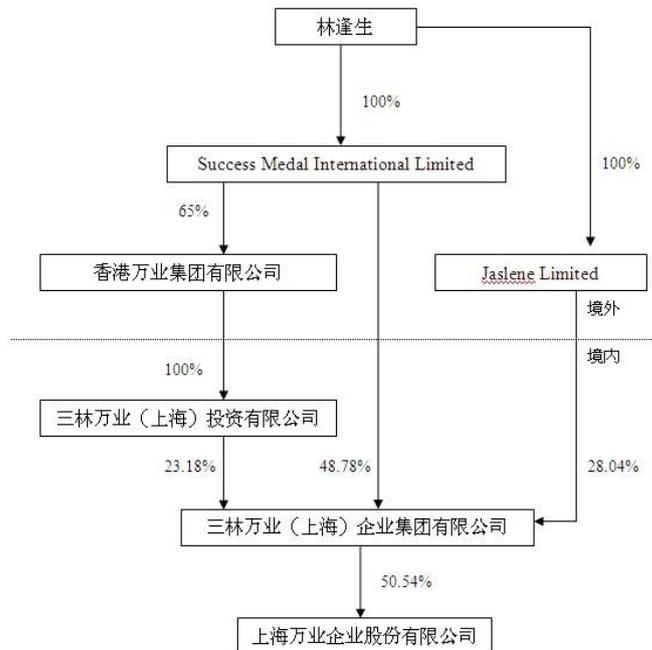
名称	三林万业(上海)企业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	林逢生
成立日期	1997-03-27
组织机构代码	63141793-7
注册资本	222,336
主要经营业务	在国家鼓励和允许的范围内从事轻纺、机械、化工产品（危险化学品、化肥除外）、农产品（粮食、棉花、植物油、食糖、盐除外）、矿产品（氧化铝、铁矿石除外）的批发、进出口和佣金代理（拍卖除外）并提供相关售后服务（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）；物业管理；在国家允许的范围内从事矿产资源的勘探开发（凡涉及国家有关前置审批管理的，须按规定分别办理前置审批后方可进行）。
未来发展战略	三林万业作为三林集团在中国的投资和管理平台，致力于成为中国与印尼、中国与东盟之间的桥梁，发挥集团国际化、产业化经验和优势，结合中国经济发展战略需要，重点在能矿资源、基础设施、农牧渔业和国际贸易等领域进行投资和拓展。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

(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 SuksesMakmur 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。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	第一太平有限公司、PT Indofood SuksesMakmur Tbk、PT. Indomobil Sukses Internasional, Tbk.

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



第七节 优先股相关情况

公司未发行优先股, 本报告期也无相关事项披露。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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(注)	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)	报告期在其股东单位领薪情况
程光	董事长	男	57	2012-05-21	2015-05-20	248,400	248,400	0	-		
金永良	副董事长	男	67	2012-05-21	2015-05-20				-		
林逢生	董事	男	65	2012-05-21	2015-05-20				-		
林希腾	董事	男	36	2014-05-21	2015-05-20				-		
林震森	董事	男	44	2012-05-21	2015-05-20	160,362	160,362	0	-		
蒋剑雄	董事	男	49	2012-05-21	2015-05-20				-		
张永岳	独立董事	男	61	2012-05-21	2015-05-20				-	10	
潘飞	独立董事	男	59	2012-05-21	2015-05-20				-	10	
唐波	独立董事	女	51	2012-05-21	2015-05-20				-		
丁典瑛	监事长	男	55	2012-05-21	2015-05-20				-		
朱明华	监事	男	42	2012-05-21	2015-05-20				-		
邬德兴	监事	男	49	2012-05-21	2015-05-20				-		
黄瑞	监事	男	40	2012-05-21	2015-05-20				-	35.28	
范志燕	监事	女	39	2012-05-21	2015-05-20				-	15.63	
崔海勇	总经理	男	46	2012-05-21	2015-05-20				-	94.93	
刘洁(离任)	副总经理	男	51	2012-05-21	2014-04-18	36,000	36,000	0	-	31.26	
曹雄斌	副总经理	男	48	2012-05-21	2015-05-20				-	65.60	
吴云韶	副总经理/董事会秘书	女	46	2012-05-21	2015-05-20				-	43.16	

江加如	副总经理	男	49	2014-11-24	2015-05-20					58.57	
邵伟宏	财务总监	男	40	2012-05-21	2015-05-20				-	40.23	
郑志南 (离任)	董事	男	47	2012-05-21	2014-05-21				-		
合计	/	/	/	/	/				/	404.66	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
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。
金永良	三林万业（上海）企业集团有限公司董事、副总裁。
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。
林希腾	PT INDOFOOD SUKES MAKMUR TBK（印尼印多食品集团）董事副总裁，三林万业（上海）企业集团有限公司董事。
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。
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。
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。
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。
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。
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。
朱明华	三林万业（上海）企业集团有限公司财金部副总经理。
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。
黄瑞	曾任上海万业企业股份有限公司成本管理部总监，现任上海万企爱佳房地产开发有限公司副总经理。
范志燕	上海万业企业股份有限公司证券事务代表。
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。
刘洁（离任）	曾任上海万业企业股份有限公司副总经理。

曹雄斌	曾任上海万业企业股份有限公司总经理助理、上海万业企业宝山新城建设开发有限公司常务副总经理、上海万业企业爱佳物业管理服务有限公司总经理。现任上海万业企业股份有限公司副总经理。
吴云韶	上海万业企业股份有限公司董事会秘书、副总经理。
江加如	历任上海万业企业宝山新城建设开发有限公司总经理、湖南西沃建设发展有限公司总经理、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。
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。
郑志南 (离任)	三林集团企业高级财务经理。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

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

适用 不适用

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	2005-10-10	
程光	三林万业（上海）企业集团有限公司	董事、总裁	2005-10-10	
金永良	三林万业（上海）企业集团有限公司	董事、副总裁	2004-09-09	
林希腾	三林万业（上海）企业集团有限公司	董事	2012-01-07	
郑志南	三林万业（上海）企业集团有限公司	董事	2007-12-13	
丁典瑛	三林万业（上海）企业集团有限公司	董事	2005-10-10	
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	2012-01-05	
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	2013-06-06	
朱明华	三林万业（上海）企业集团有限公司	财金部副总经理	2002-09-01	
邬德兴	三林万业（上海）企业集团有限公司	财金部副总经理	2011-11-17	

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

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		
林希腾	PT INDOFOOD SUKES MAKMUR TBK	董事、副总裁		
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 404.66 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郑志南	董事	离任	因个人原因提出辞职。
林希腾	董事	选举	由控股股东三林万业(上海)企业集团有限公司提名, 经公司 2013 年度股东大会选举。
江加如	副总经理	聘任	经公司总经理崔海勇先生提名, 公司第八届董事会聘任为公司副总经理。
刘洁	副总经理	离任	因塔岛铁矿项目转让, 公司董事会决定免去其副总经理职务。

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	85
主要子公司在职员工的数量	331
在职员工的数量合计	416
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	9
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	179
销售人员	45
技术人员	115
财务人员	38
行政人员	39
合计	416
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	13
本科	105
大专	100
高中及中专	198
合计	416

(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。

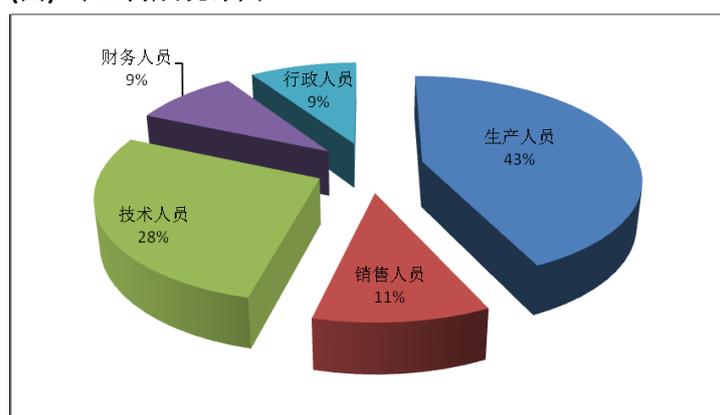
四、部门专业知识分享

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。

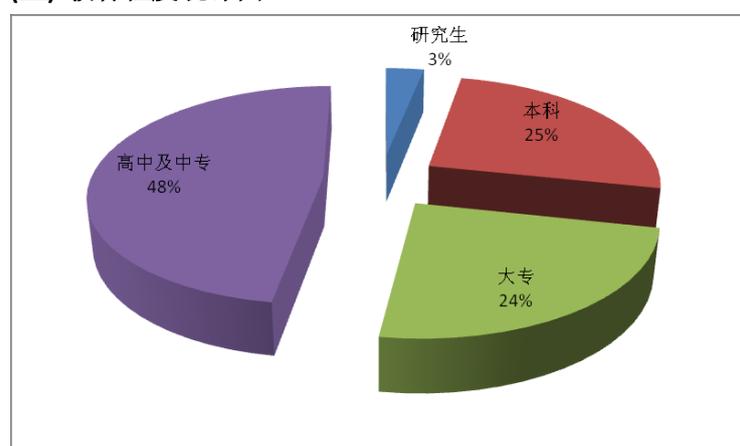
五、新员工培训

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	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第九节 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4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6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5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、公司董事和高管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2013年年度报告、2014年一季报、三季报、半年报等定期报告及38个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，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
2013 年度股东大会	2014 年 5 月 21 日	-	-	www.sse.com.cn	2014 年 5 月 22 日
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 1 月 6 日	-	-	www.sse.com.cn	2014 年 1 月 7 日
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 9 月 2 日	-	-	www.sse.com.cn	2014 年 9 月 3 日
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 12 月 10 日	-	-	www.sse.com.cn	2014 年 12 月 11 日

股东大会情况说明

(一) 2013 年度股东大会：本次大会出席的股东及股东代表 19 人，共持有代表公司 407,801,362 股有表决权股份，占公司总股本 50.5857%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。会议经逐项表决审议通过了《公司 2013 年年度报告》、《公司 2013 年度董事会工作报告》、《公司 2013 年度监事会工作报告》、《公司 2013 年度财务决算报告》、《公司 2014 年度财务预算报告》、《公司 2013 年度利润分配方案》、《关于续聘 2014 年度审计机构并确定其上年度工作报酬的议案》等共计 14 个议案，具体详见公司于 2014 年 5 月 22 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。

(二) 2014 年第一次临时股东大会：本次大会出席的股东及股东代表 10 人，共持有代表公司 407,565,515 股有表决权股份，占公司总股本 50.5565%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。会议经逐项表决审议通过了《关于控股子公司万业新鸿意转让其持有的南京吉庆 74% 股权及相关债权的议案》及《关于公司计划为全资子公司苏州万业提供 8 亿元担保额度的议案》。

(三) 2014 年第二次临时股东大会：本次大会出席的股东及股东代表 192 人，共持有代表公司 436,311,073 股有表决权股份，占公司总股本 54.1222%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。会议审议公司非公开发行相关议案，其中《关于本次非公开发行股票涉及关联交易事项的议案》、《关于公司非公开发行股票方案的议案》、《上海万业企业股份有限公司 2014 年度非公开发行股票预案》、《关于公司与三林万业（上海）企业集团有限公司签署非公开发行股份认购协议的议案》未获通过，具体详见公司于 2014 年 9 月 3 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。

(四) 2014 年第三次临时股东大会：本次大会出席的股东及股东代表 318 人，共持有代表公司 462,242,179 股有表决权股份，占公司总股本 57.3389%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。会议经逐项表决审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于本次非公开发行股票涉及关联交易事项的议案》、《关于公司非公开发行股票方案的议案》、《上海万业企业股份有限公司 2014 年度非公开发行股票预案》、《上海万业企业股份有限公司 2014 年度非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告》等公司非公开发行相关议案以及《公司章程修正案》，具体详见公司于 2014 年 12 月 11 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。

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 出席股东大会的次数
		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	
程光	否	6	6	4	0	0	否	3
金永良	否	6	6	4	0	0	否	2
林逢生	否	6	6	6	0	0	否	0
林希腾	否	5	5	5	0	0	否	0
郑志南	否	1	1	1	0	0	否	0
林震森	否	6	6	4	0	0	否	2
蒋剑雄	否	6	6	4	0	0	否	4
张永岳	是	6	6	4	0	0	否	2
潘飞	是	6	6	4	0	0	否	3
唐波	是	6	6	4	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	4
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

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《2014 年度内部控制评价报告》。2) 关于公司 2014 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 2014 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 2014 年度的经营成果和财务状况。全体委员表决通过公司 2014 年度财务报告、续聘审计机构事宜、公司《2014 年度内控检查工作报告》以及《2014 年度内部控制评价报告》，同意提交董事会审议。

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。

第十节 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：2014 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，根据实际经营情况，对现有内控制度进行了补充和修订，同时，总部相关职能部门也修正或新增部分相关实施配套操作制度，对内控体系的建设进行了补充。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

2014 年，公司聘请众华会计事务所（特殊普通合伙）对本年度公司总部及下属房地产项目公司的重要经营环节进行了内控审计，截止报告日，没有发现重大或重要内控缺陷，公司内部控制体系建设和实施均有效。

是否披露内部控制审计报告：是

三、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。

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计报告

众会字（2015）第 1547 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 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者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 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 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

何和平

中国注册会计师

严臻

中国，上海

2015 年 3 月 25 日

二、财务报表

合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：上海万业企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七.1	677,797,741.41	897,062,630.40
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七.2	1,024,967.39	530,070.82
预付款项	七.3	2,165,494.71	9,202,800.16
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七.4	-	2,104,850.00
应收股利			
其他应收款	七.5	12,721,307.69	14,559,565.45
买入返售金融资产			
存货	七.6	6,166,395,199.75	6,633,904,170.72
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	七.7	54,361,299.09	35,683,818.39
其他流动资产	七.8	51,036,865.52	
流动资产合计		6,965,502,875.56	7,593,047,905.94
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七.9	92,380,600.00	92,380,600.00
持有至到期投资			
长期应收款	七.10	9,760,039.21	21,623,114.05
长期股权投资	七.11	7,515,726.45	7,441,302.82
投资性房地产	七.12	57,083,970.36	58,302,610.44
固定资产	七.13	2,616,969.89	34,762,874.94
在建工程	七.14	-	95,266,368.32
工程物资	七.15	-	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	七.16	203,873.32	226,219.21
开发支出			
商誉	七.17	-	643,783.95
长期待摊费用	七.18	-	12,155,766.02
递延所得税资产	七.19	65,684,296.50	102,824,918.99
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		235,245,475.73	428,614,141.93

资产总计		7,200,748,351.29	8,021,662,047.87
流动负债:			
短期借款	七.20	140,000,000.00	150,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七.21	706,330,079.64	480,723,976.26
预收款项	七.22	805,215,004.95	678,300,209.91
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七.23	4,253,365.70	4,877,858.40
应交税费	七.24	218,065,260.55	88,593,026.61
应付利息	七.25	4,531,018.94	113,303,540.63
应付股利		-	-
其他应付款	七.26	48,704,857.19	685,077,718.61
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七.27	529,352,000.00	1,314,600,178.94
其他流动负债		-	
流动负债合计		2,456,451,586.97	3,515,476,509.36
非流动负债:			
长期借款	七.28	746,788,100.00	1,198,352,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	七.29	-	204,246,150.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	七.30	112,917,690.47	218,377,241.57
递延收益	七.31	78,452,809.92	101,304,390.00
递延所得税负债	七.19	10,828,520.97	6,159,150.79
其他非流动负债			
非流动负债合计		948,987,121.36	1,728,438,932.36
负债合计		3,405,438,708.33	5,243,915,441.72
所有者权益			
股本	七.32	806,158,748.00	806,158,748.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	七.33	191,264,874.48	18,224,981.87
减: 库存股		-	-

其他综合收益	七. 34	32,221,929.16	-12,819,080.86
专项储备		-	-
盈余公积	七. 35	795,596,510.01	364,976,892.87
一般风险准备			
未分配利润	七. 36	1,790,170,760.56	1,481,352,924.78
归属于母公司所有者权益合计		3,615,412,822.21	2,657,894,466.66
少数股东权益		179,896,820.75	119,852,139.49
所有者权益合计		3,795,309,642.96	2,777,746,606.15
负债和所有者权益总计		7,200,748,351.29	8,021,662,047.87

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

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：上海万业企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		222,799,142.52	571,961,003.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六. 1	1,145,681.56	1,158,380.00
预付款项		224,508.95	
应收利息		7,093,602.63	60,719,442.02
应收股利			
其他应收款	十六. 2	1,345,498,362.45	1,787,133,160.00
存货		4,863,972.11	7,590,476.41
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		54,361,299.09	35,683,818.39
其他流动资产		348,351.69	
流动资产合计		1,636,334,921.00	2,464,246,280.81
非流动资产：			
可供出售金融资产		92,380,600.00	92,380,600.00
持有至到期投资			
长期应收款			34,890,000.00
长期股权投资	十六. 3	2,105,158,973.53	2,175,974,886.20
投资性房地产		39,846,379.29	40,792,541.37
固定资产		1,246,144.56	1,340,935.91
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		60,061.13	46,555.86
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			12,155,766.02
递延所得税资产		11,016,451.37	11,479,044.82

其他非流动资产			
非流动资产合计		2,249,708,609.88	2,369,060,330.18
资产总计		3,886,043,530.88	4,833,306,610.99
流动负债:			
短期借款		140,000,000.00	150,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,283,275.60	2,245,533.20
预收款项		1,365,500.00	9,803,000.00
应付职工薪酬		3,385,051.00	3,787,369.79
应交税费		67,144,887.11	6,808,790.59
应付利息		233,361.11	21,768,791.67
应付股利			
其他应付款		768,913,086.72	1,129,971,190.86
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			997,710,099.54
其他流动负债			
流动负债合计		982,325,161.54	2,322,094,775.65
非流动负债:			
长期借款			219,000,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债		8,456,244.56	8,456,244.56
递延收益		78,452,809.92	101,304,390.00
递延所得税负债		10,828,520.97	6,159,150.79
其他非流动负债			
非流动负债合计		97,737,575.45	334,919,785.35
负债合计		1,080,062,736.99	2,657,014,561.00
所有者权益:			
股本		806,158,748.00	806,158,748.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		316,853,353.02	18,224,981.87
减: 库存股			
其他综合收益		32,485,562.89	18,477,452.37
专项储备			
盈余公积		795,596,510.01	490,400,031.81
未分配利润		854,886,619.97	843,030,835.94
所有者权益合计		2,805,980,793.89	2,176,292,049.99
负债和所有者权益总计		3,886,043,530.88	4,833,306,610.99

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

合并利润表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	七. 37	1,825,900,473.23	1,827,592,861.05
其中: 营业收入	七. 37	1,825,900,473.23	1,827,592,861.05
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,563,957,654.99	1,582,489,779.26
其中: 营业成本	七. 37	1,229,247,434.41	1,232,731,915.57
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七. 38	170,095,632.59	202,224,668.63
销售费用	七. 39	65,762,555.81	28,392,884.01
管理费用	七. 40	62,187,267.82	55,163,467.68
财务费用	七. 41	37,176,152.74	64,604,114.74
资产减值损失	七. 42	-511,388.38	-627,271.37
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	七. 43	331,434,127.85	39,107,170.76
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		74,423.63	54,425.76
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		593,376,946.09	284,210,252.55
加: 营业外收入	七. 44	25,495,314.50	3,985,196.75
其中: 非流动资产处置利得		5,446.65	
减: 营业外支出	七. 45	1,092,620.20	706,410.27
其中: 非流动资产处置损失		12,005.46	6,318.27
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		617,779,640.39	287,489,039.03
减: 所得税费用	七. 46	134,632,696.83	92,444,545.34
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		483,146,943.56	195,044,493.69
归属于母公司所有者的净利润		400,494,296.23	226,690,651.77
少数股东损益		82,652,647.33	-31,646,158.08
六、其他综合收益的税后净额		14,715,215.26	-42,535,386.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		14,444,924.56	-28,898,456.66
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			

1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		14,444,924.56	-28,898,456.66
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		14,008,110.52	-5,404,128.30
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		436,814.04	-23,494,328.36
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		270,290.70	-13,636,929.34
七、综合收益总额		497,862,158.82	152,509,107.69
归属于母公司所有者的综合收益总额		414,939,220.79	197,792,195.11
归属于少数股东的综合收益总额		82,922,938.03	-45,283,087.42
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.4968	0.2812
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.4968	0.2812

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

母公司利润表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六.4	18,265,126.00	55,427,271.10
减:营业成本	十六.4	4,951,125.93	32,743,706.08
营业税金及附加		38,092,623.38	17,273,385.29
销售费用		460,954.79	239,329.70
管理费用		35,928,592.77	37,825,739.70
财务费用		50,163,675.63	11,495,320.91
资产减值损失		19,797.15	-1,031,360.99
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	十六.5	220,403,542.82	51,973,384.20
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		74,423.63	54,425.76
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		109,051,899.17	8,854,534.61
加:营业外收入		22,948,658.70	3,257,669.96
其中:非流动资产处置利得			
减:营业外支出		509,743.24	500,000.00
其中:非流动资产处置损失		9,743.24	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		131,490,814.63	11,612,204.57
减:所得税费用		27,958,570.15	4,538,592.58
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		103,532,244.48	7,073,611.99
五、其他综合收益的税后净额		14,008,110.52	-5,404,128.30
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		14,008,110.52	-5,404,128.30
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		14,008,110.52	-5,404,128.30
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		117,540,355.00	1,669,483.69
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

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

合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,949,255,176.21	2,096,844,754.17
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
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	七.48.(1)	537,762,210.55	782,123,547.63
经营活动现金流入小计		2,487,017,386.76	2,899,675,265.28
购买商品、接受劳务支付的现金		838,356,870.96	1,578,408,866.63
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		55,219,303.63	49,982,316.59
支付的各项税费		286,155,762.36	215,045,861.36
支付其他与经营活动有关的现金	七.48.(2)	667,635,250.34	600,297,380.45
经营活动现金流出小计		1,847,367,187.29	2,443,734,425.03
经营活动产生的现金流量净额		639,650,199.47	455,940,840.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		509,237,671.23	
取得投资收益收到的现金		2,906,543.00	39,052,745.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		23,060.00	570.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		489,250,428.88	
收到其他与投资活动有关的现金	七.48.(3)	169,602,980.57	517,007,833.03
投资活动现金流入小计		1,171,020,683.68	556,061,148.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,220,646.74	38,485,140.80
投资支付的现金		500,100,000.00	4,511,697.79
质押贷款净增加额			
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	七.48.(4)		6,000,000.00
投资活动现金流出小计		516,320,646.74	48,996,838.59

投资活动产生的现金流量净额		654,700,036.94	507,064,309.44
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		809,000,000.00	1,079,800,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七.48.(5)	24,261,606.13	
筹资活动现金流入小计		833,261,606.13	1,079,800,000.00
偿还债务支付的现金		2,058,101,979.40	1,085,148,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		277,287,454.34	264,895,756.49
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	七.48.(6)	63,300,560.00	235,180,000.00
筹资活动现金流出小计		2,398,689,993.74	1,585,223,756.49
筹资活动产生的现金流量净额		-1,565,428,387.61	-505,423,756.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-353,974.86	-3,352,759.95
五、现金及现金等价物净增加额		-271,432,126.06	454,228,633.25
加：期初现金及现金等价物余额	七.49.(3)	879,735,398.93	425,506,765.68
六、期末现金及现金等价物余额	七.49.(3)	608,303,272.87	879,735,398.93

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

母公司现金流量表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,042,037.70	59,096,367.02
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		524,567,078.62	751,456,179.96
经营活动现金流入小计		534,609,116.32	810,552,546.98
购买商品、接受劳务支付的现金		2,070,989.64	21,188,335.79
支付给职工以及为职工支付的现金		19,959,678.11	22,668,165.25
支付的各项税费		5,058,882.58	12,020,132.16
支付其他与经营活动有关的现金		543,123,294.05	531,672,199.97
经营活动现金流出小计		570,212,844.38	587,548,833.17
经营活动产生的现金流量净额		-35,603,728.06	223,003,713.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		572,237,671.23	
取得投资收益收到的现金		41,148,185.48	120,547,967.71

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,100.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		404,878,875.29	
收到其他与投资活动有关的现金		510,116,897.70	619,536,358.01
投资活动现金流入小计		1,528,382,729.70	740,084,325.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		479,675.18	1,013,397.36
投资支付的现金		500,100,000.00	311,511,697.79
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		22,500,000.00	528,236,891.00
投资活动现金流出小计		523,079,675.18	840,761,986.15
投资活动产生的现金流量净额		1,005,303,054.52	-100,677,660.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		150,000,000.00	379,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		33,375,561.64	475,000,000.00
筹资活动现金流入小计		183,375,561.64	854,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,379,000,000.00	470,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		123,236,749.57	76,777,743.89
支付其他与筹资活动有关的现金			13,680,000.00
筹资活动现金流出小计		1,502,236,749.57	560,457,743.89
筹资活动产生的现金流量净额		-1,318,861,187.93	293,542,256.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-349,161,861.47	415,868,309.49
加：期初现金及现金等价物余额		571,961,003.99	156,092,694.50
六、期末现金及现金等价物余额		222,799,142.52	571,961,003.99

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

合并所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	806,158,748.00				18,224,981.87		-12,819,080.86		364,976,892.87		1,481,352,924.78	119,852,139.49	2,777,746,606.15
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	806,158,748.00				18,224,981.87		-12,819,080.86		364,976,892.87		1,481,352,924.78	119,852,139.49	2,777,746,606.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					173,039,892.61		45,041,010.02		430,619,617.14		308,817,835.78	60,044,681.26	1,017,563,036.81
(一) 综合收益总额							14,444,924.56				400,494,296.23	82,922,938.03	497,862,158.82
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配									11,060,585.65		-91,676,460.45		-80,615,874.80
1. 提取盈余公积									11,060,585.65		-11,060,585.65		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-80,615,874.80		-80,615,874.80
4. 其他													
(四) 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												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他				173,039,892.61		30,596,085.46		419,559,031.49			-22,878,256.77	600,316,752.79
四、本期期末余额	806,158,748.00			191,264,874.48		32,221,929.16		795,596,510.01		1,790,170,760.56	179,896,820.75	3,795,309,642.96

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	806,158,748.00				18,224,981.87		16,079,375.80		364,161,399.97		1,295,785,703.31	165,135,226.91	2,665,545,435.86
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	806,158,748.00				18,224,981.87		16,079,375.80		364,161,399.97		1,295,785,703.31	165,135,226.91	2,665,545,435.86
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-28,898,456.66		815,492.90		185,567,221.47	-45,283,087.42	112,201,170.29
(一) 综合收益总额							-28,898,456.66				226,690,651.77	-45,283,087.42	152,509,107.69
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者													

投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 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. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配									-40,307,937.40			-40,307,937.40	
4. 其他													
(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	806,158,748.00				18,224,981.87		-12,819,080.86		364,976,892.87		1,481,352,924.78	119,852,139.49	2,777,746,606.15

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

母公司所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	806,158,748.00				18,224,981.87		18,477,452.37		490,400,031.81	843,030,835.94	2,176,292,049.99
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	806,158,748.00				18,224,981.87		18,477,452.37		490,400,031.81	843,030,835.94	2,176,292,049.99
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					298,628,371.15		14,008,110.52		305,196,478.20	11,855,784.03	629,688,743.90
(一)综合收益总额							14,008,110.52			103,532,244.48	117,540,355.00
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配									11,060,585.65	-91,676,460.45	-80,615,874.80
1. 提取盈余公积									11,060,585.65	-11,060,585.65	
2. 对所有者(或股东)的分配										-80,615,874.80	-80,615,874.80
3. 其他											
(四)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										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他					298,628,371.15			294,135,892.55		592,764,263.70
四、本期期末余额	806,158,748.00				316,853,353.02		32,485,562.89	795,596,510.01	854,886,619.97	2,805,980,793.89

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	806,158,748.00				18,224,981.87		23,881,580.67		489,584,538.91	877,080,654.25	2,214,930,503.70
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	806,158,748.00				18,224,981.87		23,881,580.67		489,584,538.91	877,080,654.25	2,214,930,503.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-5,404,128.30		815,492.90	-34,049,818.31	-38,638,453.71
（一）综合收益总额							-5,404,128.30			7,073,611.99	1,669,483.69
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）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. 对所有者（或股东）的分配										-40,307,937.40	-40,307,937.40
3. 其他											
（四）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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	806,158,748.00				18,224,981.87		18,477,452.37		490,400,031.81	843,030,835.94	2,176,292,049.99

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、公司基本情况

1. 公司概况

- 1.1 注册地：上海市浦东大道 720 号 9 层
- 1.2 组织形式：股份有限公司（上市）
- 1.3 总部地址：上海市浦东大道 720 号 9 层
- 1.4 公司设立情况

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。

1.5 企业的业务性质和主要经营活动

1.5.1 业务性质：房地产开发。

1.5.2 营业范围：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。

1.5.3 主要经营活动：在上海、苏州、无锡及长沙等地开发、销售住宅类房产。

1.6 本财务报告的批准报出日：2015 年 3 月 25 日。本公司的营业期限：1991 年 12 月 28 日至不约定期限。

2. 合并财务报表范围

合并财务报表范围包括本公司、子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司、湖南西沃建设发展有限公司、上海万裕房地产开发有限公司、上海万企爱佳房地产开发有限公司、苏州万业房地产发展有限公司、无锡万业房地产发展有限公司、上海万业企业爱佳物业服务有限公司、长沙万业企业爱佳物业服务有限公司、新业资源（新加坡）有限公司、新业资源（香港）有限公司。公司于报告期内悉数转让了下属子公司股权，遂合并范围减少了子公司万业新鸿意地产有限公司、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、新加坡春石有限公司、新加坡银利有限公司和印尼印中矿业服务有限公司。

四、财务报表的编制基础

1. 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。

根据财政部《关于印发修订〈企业会计准则第 2 号——长期股权投资〉的通知》等 7 项通知（财会[2014]6~8 号、10~11 号、14 号、16 号）等规定，本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部 2014 年发布的前述 7 项企业会计准则。

根据财政部《中华人民共和国财政部令 第 76 号——财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》，本公司自 2014 年 7 月 23 日起执行该决定。

根据财政部《关于印发修订〈企业会计准则第 37 号——金融工具列报〉的通知》（财会[2014]23 号）的规定，本公司自 2014 年度起执行该规定。

2. 持续经营

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1. 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。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

5.1 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,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

合并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。

5.2 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。

5.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

6. 合并财务报表的编制方法

6.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

6.2 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

6.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

6.4 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；2) 该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：1) 拥有一个以上投资；2) 拥有一个以上投资者；3) 投资者不是该主体的关联方；4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体，则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司（如有）纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不予以合并，母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

6.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的，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；或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者权益变动表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者权益变动表的影响后，由本公司合并编制。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利

润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

6.6 特殊交易会计处理

6.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

6.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

6.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

6.6.4 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，且该多次交易属于一揽子交易的处理

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，通常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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

7.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

7.2 共同经营参与方的会计处理

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述方法进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

9.1 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。

9.2 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，所有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，在其他综合收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当期平均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。

10. 金融工具

10.1 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。

10.2 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在以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示。

- (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。

10.3 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所有者权益，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。

10.4 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 所转移金融资产的账面价值；
- 2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债（包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等），并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，

按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

10.5 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。

10.6 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。

10.7 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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。

10.8 金融资产减值测试方法及会计处理方法

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，原直接计入所有者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，直接计入所有者权益。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

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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。
单项金额重大并单独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。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法、其他方法)	
账龄组合	账龄分析法。
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

适用 不适用

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
其中:1年以内分项,可添加行		
1-2年	10	10
2-3年	50	50
3年以上	100	100
3-4年		
4-5年		
5年以上		

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
合并范围内子公司组合	0	

(3). 单项金额不重大但单独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。

12. 存货

12.1 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。

12.2 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。

12.3 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。

12.4 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。

12.5 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。

12.6 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。

12.7 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。

12.8 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。

12.9 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。

13. 长期股权投资

13.1 共同控制、重大影响的判断标准

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政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实施重大影响。

13.2 初始投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.5 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) 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 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。
- 4) 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。

13.3 后续计量及损益确认方法

13.3.1 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

13.3.2 权益法后续计量

公司对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算，长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方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，投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

13.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

13.3.4 处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

13.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，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。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

13.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

14. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

15. 固定资产

(1). 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。

(2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
构筑物及其他辅助设施	年限平均法	10-20	-	5.00-10.00
机器设备	年限平均法	8-10	0-5.00	9.50-12.50
运输工具	年限平均法	5-8	0-5.00	12.50-19.00
办公及电子设备	年限平均法	4-5	0-5.00	19.00-25.00

16. 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。

17. 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。

18. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

(2). 内部研究开发支出会计政策

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出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。

19. 长期资产减值

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。前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。

20. 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。

21. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2)、离职后福利的会计处理方法

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(3)、辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期职工福利，采用设定提存计划条件，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

22. 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。

23. 收入

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。

23.1 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。

23.2 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。

23.3 房地产收入的确认原则及方法：

23.3.1 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。

23.3.2 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。

23.4 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。

24. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。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。

25. 递延所得税资产/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。

26. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2)、融资租赁的会计处理方法

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。

27. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
企业会计准则第 2 号—长期股权投资	经公司第八届董事会第十一次会议审批通过。	期初：长期股权投资减少 92,380,600.00 元，可供出售金融资产增加 92,380,600.00 元。
企业会计准则第 30 号—财务报表列报	经公司第八届董事会第十一次会议审批通过。	期初：其他非流动负债减少 101,304,390.00 元，递延收益增加 101,304,390.00 元。
企业会计准则第 30 号—财务报表列报	经公司第八届董事会第十一次会议审批通过。	期初：资本公积减少 18,477,452.37 元，外币报表折算差额减少-31,296,533.23 元，其他综合收益增加-12,819,080.86 元。
企业会计准则第 9 号—职工薪酬		应付职工薪酬期初余额在附注中按短期薪酬与设定提存计划分别列示，详见本附注七.23 所示。

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

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%
消费税		
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%
企业所得税	应税所得额	16.50%、17%、25%
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 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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
新业资源（新加坡）有限公司	17%
新业资源（香港）有限公司	16.50%

七、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	180,087.64	429,823.81
银行存款	674,001,268.40	896,034,491.50
其他货币资金	3,616,385.37	598,315.09
合计	677,797,741.41	897,062,630.40
其中：存放在境外的款项总额	3,320,915.04	8,284,470.97

其他原因造成所有权受到限制的资产

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
房产开发项目资本保证金	44,166,999.79	7,182,229.42
客户贷款购房保证金	17,427,468.75	9,639,782.72
账户监管预存金	6,400,000.00	-
履约保函保证金	1,500,000.00	500,000.00
建筑渣土运输处置专户预存金	-	5,219.33
合计	69,494,468.54	17,327,231.47

2. 应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,078,913.04	100.00	53,945.65	5.00	1,024,967.39	557,969.28	100.00	27,898.46	5.00	530,070.82
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	1,078,913.04	/	53,945.65	/	1,024,967.39	557,969.28	/	27,898.46	/	530,070.82

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	1,078,913.04	53,945.65	5.00%
文本：1			
1 年以内小计	1,078,913.04	53,945.65	5.00%
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	1,078,913.04	53,945.65	5.00%

确定该组合依据的说明：

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款项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。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 26,047.19 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位：元
占应收账款总额
比例 (%)

单位名称	与本公司关系	金额	计提坏账
------	--------	----	------

一兆韦德健身俱乐部	非关联方	913,905.24	45,695.26	84.71
上海西北电力钢材配送有限公司	非关联方	125,407.80	6,270.39	11.62
上海中远物业管理发展有限公司	非关联方	39,600.00	1,980.00	3.67
合计		<u>1,078,913.04</u>	<u>53,945.65</u>	<u>100.00</u>

其他说明：

应收账款年末数比年初数增加 494,896.57 元，增加比例为 93.36%，主要系应收一兆韦德健身俱乐部租金增加所致。

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,165,494.71	100.00	9,202,800.16	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	2,165,494.71	100.00	9,202,800.16	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	单位：元	
			占预付账款	总额比例 (%)
南通华新建工集团有限公司	非关联方	803,440.30		37.10
上海方驰建设有限公司	非关联方	759,522.43		35.07
用友软件股份有限公司上海分公司	非关联方	224,508.95		10.37
江苏省电力公司苏州供电公司	非关联方	188,024.14		8.68
深圳市思源计算机软件有限公司	非关联方	89,907.00		4.16
合计		2,065,402.82		95.38

其他说明

预付款项年末数比年初数减少 7,037,305.45 元，减少比例为 76.47%，主要系预付工程款结转开发成本所致。

4、 应收利息

(1). 应收利息分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		2,104,850.00
委托贷款		
债券投资		
合计		2,104,850.00

其他说明：

应收利息年末数比年初数减少 2,104,850.00 元，减少比例 100.00%，主要系收到年初定期存款利息而年末无定期存款所致。

5、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,052,321.49	100.00	1,331,013.80	9.47	12,721,307.69	16,556,714.82	100.00	1,997,149.37	12.06	14,559,565.45
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	14,052,321.49	/	1,331,013.80	/	12,721,307.69	16,556,714.82	/	1,997,149.37	/	14,559,565.45

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	9,343,010.87	467,150.56	5.00%
1 年以内小计	9,343,010.87	467,150.56	5.00%
1 至 2 年	4,115,790.98	411,579.10	10.00%
2 至 3 年	281,671.00	140,435.50	50.00%
3 年以上	311,848.64	311,848.64	100.00%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	14,052,321.49	1,331,013.80	9.47%

确定该组合依据的说明：

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款项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。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 666,135.57 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
替小业主代垫维修基金等	7,657,239.96	6,633,637.33
保证金及押金	5,149,258.30	8,052,595.00
员工备用金	550,107.50	1,213,108.10
其他	695,715.73	657,374.39
合计	14,052,321.49	16,556,714.82

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
湖墅金典一期小业主	代垫款	2,680,085.00	1-2 年	19.07	268,008.50
湖墅金典一期小业主	代垫款	2,444,540.00	1 年以内	17.40	122,227.00
苏州工业园区住房置业担保有限公司	保证金	1,313,500.00	1 年以内	9.35	65,675.00
李旭帆	代垫款	1,064,251.30	1 年以内	7.57	53,212.57
上海杨鑫环卫有限公司	押金	1,000,000.00	1-2 年	7.12	100,000.00

上海市松江区建筑建材业 管理署	保证金	761,558.30	1 年以内	5.42	38,077.92
合计	/	9,263,934.60	/	65.93	647,200.99

6、 存货

(1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的 已完工未结算资 产						
开发成本	3,318,920,565.05		3,318,920,565.05	5,084,673,121.94		5,084,673,121.94
开发产品	2,847,391,534.37		2,847,391,534.37	1,549,169,063.08		1,549,169,063.08
备品备件	45,565.83		45,565.83	22,016.70		22,016.70
低值易耗品	37,534.50		37,534.50	39,969.00		39,969.00
合计	6,166,395,199.75		6,166,395,199.75	6,633,904,170.72		6,633,904,170.72

(2). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

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	77,420,430.67	6,157,338.24	48,069,663.99	-	35,508,104.92
巴厘岛	6,154,389.48	-	-	-	6,154,389.48
湖墅金典	106,769,037.71	55,916,232.84	-	-	162,685,270.55
万业新阶	102,450,449.15	29,472,938.49	131,923,387.64	-	-
飞地地块	13,894,215.69	-	-	-	13,894,215.69
观山泓郡	9,728,570.79	33,772,308.59	26,564,237.94	-	16,936,641.44
梦立方	-	1,323,447.72	-	-	1,323,447.72
合计	316,417,093.49	126,642,265.88	206,557,289.57	-	236,502,069.80

确定本年资本化金额的资本化率为：7.29%。

(3). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	余额
累计已发生成本	
累计已确认毛利	

减：预计损失	
已办理结算的金额	
建造合同形成的已完工未结算资产	

其他说明

1、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产品中紫辰苑（一期）建筑面积 18,772.94 平方米的房地产作为 71,552,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

2、子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司已将上述开发产品中万业新阶地块的土地使用权（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 135,000,000.00 元长期借款的抵押物，同时将建筑面积 9,431.22 平方米和 13,862.59 平方米的房地产分别作为 24,800,000.00 元的一年内到期的长期借款和 35,800,000.00 元长期借款的抵押物。

3、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湖墅金典（二期）的土地使用权（土地面积为 66,873.60 平方米，土地权证号为吴国用（2010）第 06101183 号）作为 231,000,000.00 元一年内到期的长期借款和 96,950,000.00 元长期借款的抵押物。

4、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）和开发产品中建筑面积 58,708.27 平方米的房地产作为 2,000,000.00 元一年内到期的长期借款和 479,038,100.00 元长期借款的抵押物。

5、子公司上海万裕地产开发有限公司已将上述开发成本中梦立方的土地使用权（土地面积为 35,866.70 平方米，土地权证号为沪房地松字（2014）第 005545 号）和开发成本中建筑面积 57,626.09 平方米的在建工程作为 200,000,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

6、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。

7、存货年末数比年初数减少 467,508,970.97 元，减少比例为 7.05%，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以及本期出售子公司安徽鸿翔房地产开发有限责任公司和南京吉庆房地产有限公司全部股权而合并范围减少所致。

7、一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
按公允价值计量的可供出售权益工具	54,361,299.09	35,683,818.39
合计	54,361,299.09	35,683,818.39

其他说明

一年内到期的非流动资产年末数比年初数增加 18,677,480.70 元, 增加比例为 52.34%, 主要系所持招商银行股票市价上升所致。

8、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	50,688,513.83	
待抵扣进项税	248,351.69	
宁波银行智能活期理财 2 号产品	100,000.00	
合计	51,036,865.52	

其他说明

其他流动资产年末数比年初数增加 51,036,865.52 元, 增加比例 100.00%, 主要系预缴税金增加所致。

9、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的						
按成本计量的	123,880,600.00	31,500,000.00	92,380,600.00	123,880,600.00	31,500,000.00	92,380,600.00
合计	123,880,600.00	31,500,000.00	92,380,600.00	123,880,600.00	31,500,000.00	92,380,600.00

(2). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			减值准备			在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利		
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加			本期减少	期末
上海汇丽集团有限公司	63,000,000.00			63,000,000.00	31,500,000.00			31,500,000.00	14.00	-
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	880,600.00			880,600.00	-			-	0.90	25,584.00
西甘铁路有限责任公司	60,000,000.00			60,000,000.00	-			-	5.00	-
合计	123,880,600.00			123,880,600.00	31,500,000.00			31,500,000.00	/	25,584.00

10、长期应收款

(1) 长期应收款情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
其他	9,760,039.21		9,760,039.21	21,623,114.05		21,623,114.05	
合计	9,760,039.21		9,760,039.21	21,623,114.05		21,623,114.05	/

其他说明

长期应收款年末数比年初数减少 11,863,074.84 元，减少比例为 54.86%，主要系本期出售子公司印尼印中矿业服务有限公司全部股权而合并范围减少所致。

11、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海中远龙东置业发展有限公司	7,441,302.82			74,423.63						7,515,726.45	
小计	7,441,302.82			74,423.63						7,515,726.45	
二、联营企业											
小计											
合计											

12、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	71,929,592.47			71,929,592.47
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	71,929,592.47			71,929,592.47

二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	12,836,698.73		12,836,698.73
2. 本期增加金额	1,218,640.08		1,218,640.08
(1) 计提或摊销	1,218,640.08		1,218,640.08
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	14,055,338.81		14,055,338.81
三、减值准备			
1. 期初余额	790,283.30		790,283.30
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	790,283.30		790,283.30
四、账面价值			
1. 期末账面价值	57,083,970.36		57,083,970.36
2. 期初账面价值	58,302,610.44		58,302,610.44

13、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	构筑物及其他辅助设施	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	12,454,516.78	14,452,167.91	16,298,899.81	8,543,168.05	51,748,752.55
2. 本期增加金额			344,982.00	582,049.82	927,031.82
(1) 购置			344,982.00	582,049.82	927,031.82
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	12,454,516.78	14,452,167.91	11,252,051.52	2,200,208.84	40,358,945.05
(1) 处置或报废			226,850.00	252,513.00	479,363.00
(2) 转让子公司减少	12,454,516.78	14,452,167.91	11,025,201.52	1,947,695.84	39,879,582.05
4. 期末余额			5,391,830.29	6,925,009.03	12,316,839.32
二、累计折旧					
1. 期初余额	56,278.11	3,691,238.85	6,694,345.72	6,544,014.93	16,985,877.61
2. 本期增加金额			415,565.26	603,075.23	1,018,640.49
(1) 计提			415,565.26	603,075.23	1,018,640.49
3. 本期减少金额	56,278.11	3,691,238.85	2,957,162.65	1,599,969.06	8,304,648.67
(1) 处置或报废			218,651.65	220,024.54	438,676.19
(2) 转让子公司减少	56,278.11	3,691,238.85	2,738,511.00	1,379,944.52	7,865,972.48
4. 期末余额			4,152,748.33	5,547,121.10	9,699,869.43
三、减值准备					
1. 期初余额					

2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值			1,239,081.96	1,377,887.93	2,616,969.89
2. 期初账面价值	12,398,238.67	10,760,929.06	9,604,554.09	1,999,153.12	34,762,874.94

其他说明：

1、固定资产年末数比年初数减少 32,145,905.05 元，减少比例为 92.47%，主要系本期出售子公司印尼印中矿业服务有限公司全部股权而合并范围减少所致。

2、公司董事会认为：上述年末固定资产未发生可收回金额低于其账面价值的情况而毋须计提减值准备。

14、在建工程

(1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
印尼塔岛矿山构筑物及其他辅助设施				95,266,368.32		95,266,368.32
合计				95,266,368.32		95,266,368.32

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
印尼塔岛矿山构筑物及其他辅助设施	200,000,000.00 美元	95,266,368.32			95,266,368.32	0						自筹
合计	200,000,000.00 美元	95,266,368.32			95,266,368.32	0	/	/			/	/

其他说明

在建工程年末数比年初数减少 95,266,368.32 元，减少比例为 100.00%，主要系本期出售子公司印尼印中矿业服务有限公司全部股权而合并范围减少所致。

15、工程物资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
备品备件		737,401.64
燃料		1,280,233.85
轮胎		308,461.26
润滑油		660,486.44
合计		2,986,583.19

其他说明：

工程物资年末数比年初数减少 2,986,583.19 元，减少比例为 100.00%，主要系本期出售子公司印尼印中矿业服务有限公司全部股权而合并范围减少所致。

16、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				1,085,489.11	1,085,489.11
2. 本期增加金额				44,507.71	44,507.71
(1) 购置				44,507.71	44,507.71
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				113,250.00	113,250.00
(1) 处置					
(2) 转让子公司减少				113,250.00	113,250.00
4. 期末余额				1,016,746.82	1,016,746.82
二、累计摊销					
1. 期初余额				859,269.90	859,269.90
2. 本期增加金额				66,853.60	66,853.60
(1) 计提				66,853.60	66,853.60
3. 本期减少金额				113,250.00	113,250.00
(1) 处置					
(2) 转让子公司减少				113,250.00	113,250.00
4. 期末余额				812,873.50	812,873.50
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				203,873.32	203,873.32
2. 期初账面价值				226,219.21	226,219.21

17、商誉

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
南京吉庆房地产有限公司	643,783.95			643,783.95		0
合计	643,783.95			643,783.95		0

其他说明

商誉年末数比年初数减少 643,783.95 元，减少比例为 100.00%，主要系本期出售子公司南京吉庆房地产有限公司全部股权而一并结转该商誉所致。

18、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
银行融资服务费	12,155,766.02		1,780,204.38	10,375,561.64	0
合计	12,155,766.02		1,780,204.38	10,375,561.64	0

其他说明：

长期待摊费用年末数比年初数减少 12,155,766.02 元，系根据与三林万业（上海）企业集团有限公司约定在印尼印中矿业服务有限公司股权转让完成及相关原项目贷款平移至三林万业集团后，由其承担剩余的民生银行长期借款融资服务费而悉数转出所致。

19、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	33,585,426.05	8,396,356.54	34,227,569.10	8,556,892.28
内部交易未实现利润	76,410,448.36	19,102,612.09	78,583,794.72	19,645,948.68
可抵扣亏损	435,904.50	108,976.13	36,099,166.16	9,024,791.54
预计负债	110,194,838.91	27,548,709.73	215,654,390.01	53,913,597.51
计提但尚未发放的工资和奖金	3,104,948.10	776,237.02	3,666,751.40	916,687.85
收入确认	39,005,620.01	9,751,404.99	43,068,004.51	10,767,001.13
合计	262,737,185.93	65,684,296.50	411,299,675.90	102,824,918.99

(2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				

可供出售金融资产公允价值变动	43,314,083.86	10,828,520.97	24,636,603.16	6,159,150.79
合计	43,314,083.86	10,828,520.97	24,636,603.16	6,159,150.79

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产				
递延所得税负债				

(4). 未确认递延所得税资产明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	718,321.63	87,762.09
可抵扣亏损	48,264,625.50	19,655,668.10
合计	48,982,947.13	19,743,430.19

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年	9,831,842.31	9,321,734.52	
2016 年	20,488,073.75	8,803,354.97	
2017 年	1,547,107.37	1,530,578.61	
2018 年	-	-	
2019 年	16,397,602.07	-	
合计	48,264,625.50	19,655,668.10	/

其他说明:

- 1、递延所得税资产年末数比年初数减少37,140,622.49元,减少比例为36.12%,主要系预提的土地增值税清算致以前形成的暂时性差异减少所致。
- 2、递延所得税负债年末数比年初数增加4,669,370.18元,增加比例为75.81%,主要系持有的可供出售金融资产公允价值上升使所得税影响同时增加所致。
- 3、税前可弥补亏损额以主管税务机关认定数为准。

20、短期借款

(1). 短期借款分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	140,000,000.00	150,000,000.00
信用借款		
合计	140,000,000.00	150,000,000.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0 元
其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
合计		/	/	/

其他说明

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。

21、应付账款**(1). 应付账款列示**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	1,283,275.60	2,245,533.20
应付工程款	705,046,804.04	478,478,443.06
合计	706,330,079.64	480,723,976.26

其他说明

应付账款年末数比年初数增加 225,606,103.38 元，增加比例为 46.93%，主要系随各开发项目的推进而增加应付工程款所致。

22、预收款项**(1). 预收账款项列示**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房产销售预收款	803,658,874.00	677,050,221.00
物业服务预收款	1,556,130.95	1,249,988.91
合计	805,215,004.95	678,300,209.91

23、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示：**

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,829,624.11	45,344,264.85	45,957,956.32	4,215,932.64
二、离职后福利-设定提存计划	48,234.29	5,557,630.66	5,568,431.89	37,433.06
三、辞退福利		41,700.00	41,700.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,877,858.40	50,943,595.51	51,568,088.21	4,253,365.70

(2). 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,253,591.70	40,204,196.51	41,186,237.20	3,271,551.01
二、职工福利费				
三、社会保险费	26,402.49	2,815,146.84	2,827,239.07	14,310.26
其中: 医疗保险费	22,739.75	2,450,082.11	2,461,340.46	11,481.40
工伤保险费	1,532.89	148,325.96	148,394.79	1,464.06
生育保险费	2,129.85	216,738.77	217,503.82	1,364.80
四、住房公积金	11,682.00	1,437,229.00	1,442,978.00	5,933.00
五、工会经费和职工教育经费	492,085.86	645,003.25	421,295.99	715,793.12
六、短期带薪缺勤		208,345.25		208,345.25
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	45,862.06	34,344.00	80,206.06	
合计	4,829,624.11	45,344,264.85	45,957,956.32	4,215,932.64

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	45,181.45	5,215,630.01	5,224,277.91	36,533.55
2、失业保险费	3,052.84	342,000.65	344,153.98	899.51
3、企业年金缴费				
合计	48,234.29	5,557,630.66	5,568,431.89	37,433.06

其他说明:

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2015年1月发放和缴纳。

24、应交税费

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税		-3,462,788.50
消费税		
营业税	3,560,804.23	2,665,911.49
企业所得税	78,929,295.90	105,125,734.78
个人所得税	206,385.97	456,625.08
城市维护建设税	249,396.71	-42,763.67
土地增值税	134,770,300.46	-17,298,718.07
教育费附加	169,361.76	124,724.60
房产税	125,965.66	58,520.78
河道工程修建维护管理费	53,749.86	55,745.04
水利基金		24,202.00
土地使用税		307,568.29
其他		578,264.79
合计	218,065,260.55	88,593,026.61

其他说明:

应交税费年末数比年初数增加 129,472,233.94 元，增加比例为 146.14%，主要系本公司及子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司所开发的房产项目土地增值税清算从原计提的预计负债转入所致。

25、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,634,606.12	3,105,550.49
企业债券利息		21,200,000.00
短期借款应付利息	233,361.11	170,333.00
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
上海万业企业两湾置业发展有限公司	1,663,051.71	1,663,051.71
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司		82,220,215.68
三林万业（上海）企业集团有限公司		4,944,389.75
合计	4,531,018.94	113,303,540.63

其他说明：

应付利息期末数比期初数减少 108,772,521.69 元，减少比例为 96.00%，主要系本期出售子公司南京吉庆房地产有限公司全部股权而合并范围减少该公司以及本公司清偿了“09 万业债”本息所致。

26、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收股权转让款		385,875,490.00
暂借款等	48,704,857.19	299,202,228.61
合计	48,704,857.19	685,077,718.61

其他说明

其他应付款年末数比年初数减少 636,372,861.42 元，减少比例为 92.89%，主要系本期出售子公司南京吉庆房地产有限公司全部股权而合并范围减少及上期收到的控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司预付的受让新加坡春石有限公司和新加坡银利有限公司（包含子公司印尼印中矿业服务有限公司）股权转让款本期结转所致。

27、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	529,352,000.00	316,890,079.40
1 年内到期的应付债券		997,710,099.54
1 年内到期的长期应付款		
合计	529,352,000.00	1,314,600,178.94

其他说明：

一年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
中国民生银行苏州分行	2014-4-3	2015 年底前	RMB	浮动利率	231,000,000.00	-
中国民生银行上海分行	2014-10-27	2015 年底前	RMB	浮动利率	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	-
交通银行张江支行	2013-11-5	2015-6-30	RMB	浮动利率	24,800,000.00	-
交通银行无锡市纺城支行	2013-6-28	2015-6-27	RMB	浮动利率	1,000,000.00	1,000,000.00
	2013-6-28	2015-12-27	RMB	浮动利率	1,000,000.00	1,000,000.00
中国工商银行苏州园区支行	2011-6-30	2014-5-11	RMB	浮动利率	-	214,890,079.40
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
合计					529,352,000.00	316,890,079.40

1、子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司已将开发产品中紫辰苑（一期）建筑面积 18,772.94 平方米的房地产作为 71,552,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

2、子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司已将建筑面积 9,431.22 平方米的房地产作为 24,800,000.00 元的一年内到期的长期借款的抵押物。

中国民生银行苏州分行

3、子公司苏州万业房地产发展有限公司已将开发成本中湖墅金典（二期）的土地使用权（土地面积为 66,873.60 平方米，土地权证号为吴国用（2010）第 06101183 号）作为 231,000,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

华一银行上海徐汇支行

4、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）和开发产品中建筑面积 58,708.27 平方米的房地产作为 2,000,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

5、子公司上海万裕地产开发有限公司已将开发成本中梦立方的土地使用权（土地面积为 35,866.70 平方米，土地权证号为沪房地松字（2014）第 005545 号）和开发成本中建筑面积 57,626.09 平方米的在建工程作为 200,000,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

6、其中中国民生银行苏州分行 231,000,000.00 元的借款同时由本公司以子公司苏州万业房地产发展有限公司所有股权作为质押物。

一年内到期的非流动负债期末数比期初数减少 785,248,178.94 元，减少比例为 59.73%，减少原因主要系本期公司清偿了到期的“09 万业债”与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。

28、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	649,838,100.00	979,352,000.00
保证借款		
信用借款		
抵押及质押借款	96,950,000.00	
保证借款		219,000,000.00
合计	746,788,100.00	1,198,352,000.00

其他说明，包括利率区间：

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(%)	2014年12月31日	2013年12月31日
交通银行无锡市纺城支行	2013-6-27	2017-6-27	RMB	浮动利率	479,038,100.00	407,000,000.00
交通银行张江支行	2012-3-30	2016-12-31	RMB	浮动利率	170,800,000.00	450,800,000.00
中国民生银行苏州分行	2014-4-3	2017-4-2	RMB	浮动利率	96,950,000.00	-
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
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
合计					746,788,100.00	1,198,352,000.00

1、子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司已将开发产品中万业新阶地块的土地使用权（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 135,000,000.00 元长期借款的抵押物，同时将建筑面积 13,862.59 平方米的房地产作为 35,800,000.00 元长期借款的抵押物。

2、子公司苏州万业房地产发展有限公司已将开发成本中湖墅金典（二期）的土地使用权（土地面积为 66,873.60 平方米，土地权证号为吴国用（2010）第 06101183 号）作为 96,950,000.00 元长期借款的抵押物。

3、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）和开发产品中建筑面积 58,708.27 平方米的房地产作为 479,038,100.00 元长期借款的抵押物。

4、其中交通银行张江支行 170,800,000.00 元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；中国民生银行苏州分行 96,950,000.00 元的借款同时由本公司以子公司苏州万业房地产发展有限公司所有股权作为质押物。

5、长期借款年末数比年初数减少 451,563,900.00 元，减少比例为 37.68%，主要系归还中国民生银行上海分行借款以及华一银行上海徐汇支行的借款将于一年内到期而重分类至一年内到期的非流动负债所致。

29、长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
印尼塔岛铁矿项目借款		204,246,150.00

其他说明：

长期应付款年末数比年初数减少 204,246,150.00 元，减少比例为 100.00%，减少原因主要系本期出售子公司印尼印中矿业服务有限公司全部股权而合并范围减少所致。

30、预计负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证	8,456,244.56	8,456,244.56	计提维修基金
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他	209,920,997.01	104,461,445.91	预估土地增值税
合计	218,377,241.57	112,917,690.47	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

预计负债年末数比年初数减少105,459,551.10元，减少比例为48.29%，主要系子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司紫辰苑项目土地增值税清算，原预估土地增值税结转至应交税费所致。

31、递延收益

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
动拆迁补偿	101,304,390.00		22,851,580.08	78,452,809.92	动拆迁补偿款
合计	101,304,390.00		22,851,580.08	78,452,809.92	/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
动拆迁补偿款	101,304,390.00		22,851,580.08		78,452,809.92	与资产相关
合计	101,304,390.00		22,851,580.08		78,452,809.92	/

其他说明：

上述款项系2010及2011年度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，本期该款项随万业新阶项目结转收入及成本按比例确认收益。

32、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		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

其他说明：

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。

33、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)		173,039,892.61		173,039,892.61
其他资本公积	18,224,981.87			18,224,981.87
合计	18,224,981.87	173,039,892.61		191,264,874.48

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本溢价增加 173,039,892.61 元系本年转让同一控制下企业合并子公司新加坡春石有限公司和新加坡银利有限公司(包含子公司印尼印中矿业服务有限公司)股权而转回原购入时冲减的溢价。

34、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-12,819,080.86	19,114,294.74	-30,596,085.46	4,669,370.18	14,444,924.56	270,290.70	32,221,929.16
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	18,477,452.37	18,677,480.70		4,669,370.18	14,008,110.52		32,485,562.89
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	-31,296,533.23	436,814.04	-30,596,085.46		436,814.04	270,290.70	-263,633.73
其他综合收益合计	-12,819,080.86	19,114,294.74	-30,596,085.46	4,669,370.18	14,444,924.56	270,290.70	32,221,929.16

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

35、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	355,293,878.40	429,912,255.94		785,206,134.34
任意盈余公积	9,683,014.47	707,361.20		10,390,375.67
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	364,976,892.87	430,619,617.14		795,596,510.01

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

法定盈余公积本年增加数中 10,353,224.45 元系按本公司当期净利润的 10% 计提，419,559,031.49 元系本年转让同一控制下企业合并子公司新加坡春石有限公司和新加坡银利有限公司（包含子公司印尼印中矿业服务有限公司）股权而转回原购入时冲减的溢价，任意盈余公积本年增加 707,361.20 元系根据 2013 年度股东大会决议按本公司 2013 年度净利润的 10% 计提。

36、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,481,352,924.78	1,295,785,703.31
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,481,352,924.78	1,295,785,703.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	400,494,296.23	226,690,651.77
减：提取法定盈余公积	10,353,224.45	707,361.20
提取任意盈余公积	707,361.20	108,131.70
提取一般风险准备		
应付普通股股利	80,615,874.80	40,307,937.40
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,790,170,760.56	1,481,352,924.78

37、 营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,825,595,809.13	1,229,247,434.41	1,827,437,022.80	1,232,731,915.57
其他业务	304,664.10		155,838.25	
合计	1,825,900,473.23	1,229,247,434.41	1,827,592,861.05	1,232,731,915.57

38、 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	93,884,515.28	104,917,260.05
城市维护建设税	5,562,000.85	5,627,002.72
教育费附加	4,694,348.40	5,234,311.07
资源税		
土地增值税	65,954,768.06	86,426,440.97
水利基金		19,653.82
合计	170,095,632.59	202,224,668.63

39、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房屋销售中介费	28,893,623.04	7,245,252.03
广告宣传费	20,525,018.61	11,320,551.79
人工费	6,360,983.71	1,061,108.05
空置管理费	3,906,947.27	3,777,390.64
物业管理费	3,228,369.23	
租赁费	720,000.00	120,000.00
聘用费	298,773.00	1,760,876.14
促销费	171,594.12	1,659,069.70
其他	1,657,246.83	1,448,635.66
合计	65,762,555.81	28,392,884.01

其他说明：

销售费用本年发生数比上年发生数增加 37,369,671.80 元，增加比例为 131.62%，主要系子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司本期销售额大幅增加相关的房屋销售中介费和广告宣传费随之增长所致。

40、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	27,084,072.25	27,049,433.56
咨询费	9,565,727.79	1,045,094.33
租赁费	7,093,785.42	8,928,287.85
业务招待费	2,608,366.20	2,803,377.93
印花税	2,388,962.24	1,049,306.27
差旅交通费	2,049,865.45	3,686,662.76
土地使用税	1,692,459.86	1,660,602.04
中介机构费	1,420,133.01	1,316,285.38
物业管理费	1,008,354.32	1,077,047.70
折旧摊销费	681,784.87	997,458.30
会务费	601,435.18	951,023.79
聘用费	347,300.00	300,000.00
其他	5,645,021.23	4,298,887.77
合计	62,187,267.82	55,163,467.68

41、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	41,788,930.22	80,191,097.73
减：利息收入	-7,378,496.35	-8,924,842.35
加：汇兑净损失/（净收益）	443,622.58	-9,202,079.51
手续费	541,891.91	515,704.89
银行融资额度设立费		500,000.00
银行融资服务费摊销	1,780,204.38	1,524,233.98
合计	37,176,152.74	64,604,114.74

其他说明：

财务费用本年发生数比上年发生数减少 27,427,962.00 元，减少比例为 42.46%，主要系本期出售子公司南京吉庆房地产有限公司全部股权而合并范围减少所致。

42、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-511,388.38	-627,271.37
合计	-511,388.38	-627,271.37

43、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	74,423.63	54,425.76
处置长期股权投资产生的投资收益	320,064,863.37	
可供出售金融资产等取得的投资收益	2,057,169.62	1,782,665.00
处置理财产品取得的投资收益	9,237,671.23	
处置长期债权产生的投资收益		37,270,080.00
合计	331,434,127.85	39,107,170.76

其他说明：

投资收益本年发生数比上年发生数增加 292,326,957.09 元，增加比例为 747.50%，主要系转让子公司新加坡春石有限公司、新加坡银利有限公司（包含子公司印尼印中矿业服务有限公司）和南京吉庆房地产有限公司股权取得的收益所致。

44、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	5,446.65		5,446.65
其中：固定资产处置利得	5,446.65		5,446.65
政府补助	22,972,580.08	3,261,326.00	22,972,580.08
违约赔偿	2,193,646.25	669,378.39	2,193,646.25
其他	323,641.52	54,492.36	323,641.52
合计	25,495,314.50	3,985,196.75	25,495,314.50

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
动拆迁补偿款	22,851,580.08		与资产相关
浦东新区财政扶持经济发展补贴	79,000.00	720,000.00	与收益相关
陆家嘴区域功能补贴	42,000.00	55,000.00	与收益相关
商务部对外经济技术合作补贴	-	2,440,000.00	与收益相关
浦东新区企业职工置业培训财政补贴	-	46,326.00	与收益相关
合计	22,972,580.08	3,261,326.00	/

其他说明：

营业外收入本年发生数比上年发生数增加 21,510,117.75 元，增加比例为 539.75%，主要系本公司前期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本期随万业新阶项目结转收入及成本按比例确认收益所致。

45、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	12,005.46	6,318.27	12,005.46
其中：固定资产处置损失	12,005.46	6,318.27	12,005.46
对外捐赠	600,800.00	700,000.00	600,800.00
罚款及滞纳金支出	479,814.74	-	479,814.74
其他	-	92.00	-
合计	1,092,620.20	706,410.27	1,092,620.20

其他说明：

营业外支出本年发生数比上年发生数增加 386,209.93 元，增加比例为 54.67%，主要系罚款及滞纳金支出增加所致。

46、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	104,062,214.85	114,469,713.88
递延所得税费用	30,570,481.98	-22,025,168.54
合计	134,632,696.83	92,444,545.34

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	617,779,640.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	154,444,910.10
子公司适用不同税率的影响	194,318.59
调整以前期间所得税的影响	321,770.92

非应税收入的影响	-29,764,924.71
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	942,686.64
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,155,277.08
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	10,649,212.37
所得税费用	134,632,696.83

其他说明：

所得税费用本年发生数比上年发生数增加 42,188,151.49 元，增加比例为 45.64%，主要系随利润总额上升当期所得税费用增加所致。

47、其他综合收益

详见附注 34。

48、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到退还的土地竞拍保证金	524,470,000.00	748,200,000.00
收回购房业主贷款保证金	4,502,639.17	-
收到工程投标保证金	2,161,500.00	1,270,000.00
收到购房预认购金和定金	598,000.00	18,045,764.70
收到财政补贴款	121,000.00	3,261,326.00
收回房地产开发项目保证金	-	6,488,619.02
其他	5,909,071.38	4,857,837.91
合计	537,762,210.55	782,123,547.63

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付竞拍土地保证金	524,470,000.00	512,210,000.00
支付房地产开发项目保证金	36,984,770.37	-
咨询及中介机构费	22,345,627.37	7,289,517.78
广告促销费用	18,842,445.11	14,288,094.49
支付代垫款及代办产证费	13,278,760.32	-
退还购房预认购金和定金	11,733,814.00	10,777,000.00
办公室租赁费及物业费	9,998,000.89	10,432,923.94
客户贷款购房保证金	8,800,091.50	11,713,595.81
支付住宅物业保修金	3,581,600.55	5,986,575.69
业务招待费	2,608,366.20	2,904,777.43
交通差旅费	1,909,351.28	4,156,364.67
归还履约施工保证金	1,500,000.00	900,000.00
其他	11,582,422.75	19,638,530.64
合计	667,635,250.34	600,297,380.45

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回南京吉庆房地产有限公司借款及利息	160,286,610.81	-
利息收入	9,316,369.76	6,898,743.03
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
合计	169,602,980.57	517,007,833.03

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付受让湖南西沃建设发展有限公司股权余款		6,000,000.00
合计		6,000,000.00

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回银行融资服务费	10,375,561.64	
向恒润国际（香港）有限公司借款	8,644,879.97	
向PERFECT YIELD FINANCE LIMITED借款	5,241,164.52	
合计	24,261,606.13	

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还三林万业（上海）企业集团有限公司借款	29,900,560.00	221,000,000.00
支付合肥舜业投资有限公司减资款	27,000,000.00	-
支付银行账户监管预存金	6,400,000.00	-
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
合计	63,300,560.00	235,180,000.00

49、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	483,146,943.56	195,044,493.69
加：资产减值准备	-511,388.38	-627,271.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,319,592.75	2,714,141.35
无形资产摊销	66,853.60	78,729.32
长期待摊费用摊销	1,780,204.38	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）	6,558.81	6,318.27
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	34,834,559.27	62,606,475.45
投资损失（收益以“-”号填列）	-331,434,127.85	-39,107,170.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	30,570,481.98	-22,025,168.54
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）	129,619,835.16	-453,113,345.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-46,086,791.63	234,068,226.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	381,108,710.95	473,286,911.71
其他	-45,771,233.13	1,484,266.60
经营活动产生的现金流量净额	639,650,199.47	455,940,840.25
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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：		
现金的期末余额	608,303,272.87	879,735,398.93
减：现金的期初余额	879,735,398.93	425,506,765.68
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-271,432,126.06	454,228,633.25

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	547,459,624.08
其中：新加坡春石有限公司	38,581,335.00
新加坡银利有限公司（包含子公司印尼印中矿业服务有限公司）	355,397,540.29
万业新鸿意地产有限公司（包含子公司安徽鸿翔房地产开发有限责任公司）	10,900,000.00
南京吉庆房地产有限公司	142,580,748.79
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	58,209,195.20
其中：新加坡春石有限公司	26,084.90
新加坡银利有限公司（包含子公司印尼印中矿业服务有限公司）	2,066,059.81
万业新鸿意地产有限公司（包含子公司安徽鸿翔房地产开发有限责任公司）	55,923,978.15
南京吉庆房地产有限公司	193,072.34
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
其中：新加坡春石有限公司	-
新加坡银利有限公司（包含子公司印尼印中矿业服务有限公司）	-
万业新鸿意地产有限公司（包含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	-
处置子公司收到的现金净额	489,250,428.88

其他说明：

新加坡春石有限公司和新加坡银利有限公司（包含子公司印尼印中矿业服务有限公司）的股权受让款于去年分别收到 38,587,549.00 元和 347,287,941.00 元，本期收回转让余款。

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	608,303,272.87	879,735,398.93
其中：库存现金	180,087.64	429,823.81
可随时用于支付的银行存款	606,006,799.86	879,207,260.03
可随时用于支付的其他货币资金	2,116,385.37	98,315.09
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	608,303,272.87	879,735,398.93
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	69,494,468.54	17,327,231.47

50、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	69,494,468.54	见“货币资金”的其他说明
存货	3,566,384,529.95	长期借款抵押物
合计	3,635,878,998.49	/

51、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	89,931.00	6.119	550,287.79
港币	3,483,139.83	0.7889	2,747,744.52
新加坡币	4,932.05	4.6396	22,882.73

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

无

2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
新加坡春石有限公司	7,716.27	60.00	协议转让	2014.03	工商变更登记	7,717.47						-29.54
新加坡银利有限公司 (包含子公司印尼印中矿业服务有限公司)	69,458.83	60.00	协议转让	2014.03	工商变更登记	74,187.05						-3,030.07
万业新鸿意地产有限公司 (包含子公司安徽鸿翔房地产开发有限责任公司)	1,090.00	70.00	协议转让	2014.04	工商变更登记	0.29						
南京吉庆房地产有限公司	14,258.07	74.00	协议转让	2014.01	工商变更登记	13,081.60						

其他说明:

注:新加坡春石有限公司及新加坡银利有限公司(包含子公司印尼印中矿业服务有限公司)系原同一控制下企业合并购入,本期处置价款与所对应的合并财务报表层面享有该些子公司净资产份额的差额中分别恢复了原先购入时冲减的资本公积 173,039,892.61 元和盈余公积 419,559,031.49 元。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	同一控制下企业合并
湖南西沃建设发展有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	100.00	-	非同一控制下企业合并
上海万裕房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	货币出资
苏州万业房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00	-	货币出资
无锡万业房地产发展有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发	100.00	-	货币出资
上海万企爱佳房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	54.00	-	货币出资
上海万业企业爱佳物业服务服务有限公司	上海市	上海市	物业管理	100.00	-	货币出资
长沙万业企业爱佳物业服务服务有限公司	长沙市	长沙市	物业管理	100.00	-	货币出资
新业资源(新加坡)有限公司	新加坡	新加坡	矿产勘察、开采	100.00	-	货币出资
新业资源(香港)有限公司	香港	香港	进出口贸易	100.00	-	货币出资

(2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海万企爱佳房地产开发有限公司	46.00%	41,847,479.39	-	179,896,820.75

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海万企爱佳房地产开发有限公司	1,235,479,044.39	10,186,778.99	1,245,665,823.38	667,189,907.60	187,395,870.68	854,585,778.28	1,175,429,143.31	6,175,241.90	1,181,604,385.21	395,807,121.38	485,690,000.00	881,497,121.38

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海万企爱佳房地产开发公司	706,197,626.00	90,972,781.27	90,972,781.27	470,956,565.65	-	102,617.64	102,617.64	225,455,229.86

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	7,515,726.45	7,441,302.82
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	74,423.63	54,425.76
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	74,423.63	54,425.76
联营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括：

金融资产：应收款项及一年内到期的非流动资产（系公司持有的可供出售金融资产—招商银行股票，报表列示于一年内到期的非流动资产）等。

金融负债：各类长短期银行借款。

本公司在日常活动中面临的金融工具的风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险，公司对各风险的管理目标系力争在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。

1 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司主营房地产业务，待全额收取房款后转移产品的风险与报酬，一年内到期的非流动资产系公司持有的上市公司招商银行股票，故不存在重大信用风险。

2 流动性风险

流动性风险，是指在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司所属房地产业系资金密集型行业，信贷环境及融资政策对公司影响较大。近几年国家出台各项政策，融资难度上升，在资金面整体偏紧的情况下，公司不断优化产品结构，强化营销推广，加快现有项目销售和资金回笼。同时，随公司于本期归还到期的“09 万业债”后，流动比率较上年上

升，不存在重大流动性风险。

2.1 非衍生金融负债到期期限分析（金额单位为人民币万元）

项目	期末余额		
	一年以内	一到五年	合计
各类长短期银行借款	66,935.20	74,678.81	141,614.01
应付账款	70,633.01	-	70,633.01
其他应付款	4,870.49	-	4,870.49

3 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

3.1 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司无对外贸易业务，又于本期转让了新加坡春石有限公司与新加坡银利有限公司全部股权后亦无重大对外投资，而不存在重大汇率风险。

3.2 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具。本公司贷款规模不大，本年资本化金额的资本化率为 7.29%，且大部分借款利息均满足资本化条件随开发产品成本逐步结转，利率的上升会降低公司净利润，但总体风险可控。

3.3 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

3.3.1 近年来国家持续出台各项调控政策以抑制房地产过快过热发展，本公司房地产项目主要集中于上海地区及经济较发达的二线城市且产品以中小户型满足刚性需求为主，受调控政策影响相对较小，不存在重大价格风险。

3.3.2

权益项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
招商银行股票	35,683,818.39	18,677,480.70	-	54,361,299.09

假设在其他条件不变的情况下，招商银行股票价格上升或下降 10%，对公司本期净利润无影响，可能影响本期其他综合收益增加或减少 407.71 万元。

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(五) 一年内到期的非流动资产	54,361,299.09			54,361,299.09
持续以公允价值计量的资产总额	54,361,299.09			54,361,299.09
(六) 交易性金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(七) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

持续第一层次公允价值计量项目市价以上海证券交易所 2014 年 12 月 31 日收盘价为确定依据。本公司无非持续的公允价值计量的资产和负债。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
三林万业（上海）企业集团有限公司	上海市	综合商贸	222,336.00 万元	50.54	50.54

本企业的母公司情况的说明

三林万业（上海）企业集团有限公司系外商合资企业，注册资本 22.2336 亿人民币，法定代表人林逢生先生。经营范围为：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）。

本企业最终控制方是林逢生先生。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

九.1

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

九.2

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海国际航运大厦有限公司	母公司的控股子公司
上海中远置业销售策划有限公司	母公司的控股子公司
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
上海万业企业两湾置业发展有限公司	其他
上海汇豪木门制造有限公司	其他
上海汇丽涂料有限公司	其他
上海汇丽地板制品有限公司	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海汇丽涂料有限公司	购买涂料	122.12	132.64
上海汇豪木门制造有限公司	购买木门	5.73	419.38
上海汇丽地板制品有限公司	购买地板	-	35.62

上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	接受劳务	301.69	58.70
-------------------	------	--------	-------

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海国际航运大厦有限公司	国航大厦 9 楼整层	634.52	593.58

(3). 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：万元币种：人民币

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

本公司作为被担保方

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	6,000.00	2015-03-27	2017-03-26	否
三林万业（上海）企业集团有限公司	3,000.00	2015-08-01	2017-07-31	否
三林万业（上海）企业集团有限公司	5,000.00	2015-12-02	2017-12-01	否
三林万业（上海）企业集团有限公司	19,560.00	2017-01-01	2018-12-31	否

(4). 关联方资金拆借

单位：万元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
三林万业（上海）企业集团有限公司	2,300.00			大公建及飞地项目借款

(5). 关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
三林万业（上海）企业集团有限公司	转让债权	-	16,150.37
三林万业（上海）企业集团有限公司	转让股权注	39,397.89	38,587.55

(6). 关键管理人员报酬

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	404.66	362.72

(7). 其他关联交易

- 1、2014 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 648.70 万元（2013 年度为 3,514.13 万元）。
- 2、2014 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 94.21 万元，支付 588.65 万元。
- 3、2014 年度子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司和苏州万业房地产发展有限公司分别与关联方上海中远置业销售策划有限公司进行贸易服务贷款资金划转 1,000.00 万元和 1,800.00 万元。
- 4、2014 年度本公司与上海汇丽集团有限公司进行贸易采购贷款资金划转 15,000.00 万元。
- 5、2014 年度根据与三林万业（上海）企业集团有限公司约定在印尼印中矿业服务有限公司股权转让完成及相关原项目贷款平移至三林万业集团后，由其承担剩余的民生银行长期借款融资服务费 1,037.56 万元划转。

6、关联方应收应付款项**(1). 应付项目**

单位：万元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海汇丽涂料有限公司	13.40	52.24
应付账款	上海汇丽地板制品有限公司	10.59	10.59
应付账款	上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	45.81	-
应付利息	上海万业企业两湾置业发展有限公司	166.31	166.31
应付利息	三林万业（上海）企业集团有限公司	-	494.44
其他应付款	三林万业（上海）企业集团有限公司	-	41,577.61

十三、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、本公司资产抵押情况如下：

1.1 其他原因造成所有权受到限制的资产

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
房产开发项目资本保证金	44,166,999.79	7,182,229.42
客户贷款购房保证金	17,427,468.75	9,639,782.72
账户监管预存金	6,400,000.00	-
履约保函保证金	1,500,000.00	500,000.00
建筑渣土运输处置专户预存金	-	5,219.33

合计

69,494,468.54

17,327,231.47

1.2 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产品中紫辰苑（一期）建筑面积 18,772.94 平方米的房地产作为 71,552,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

1.3 子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司已将上述开发产品中万业新阶地块的土地使用权（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 135,000,000.00 元长期借款的抵押物，同时将建筑面积 9,431.22 平方米和 13,862.59 平方米的房地产分别作为 24,800,000.00 元的一年内到期的长期借款和 35,800,000.00 元长期借款的抵押物。

1.4 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湖墅金典（二期）的土地使用权（土地面积为 66,873.60 平方米，土地权证号为吴国用（2010）第 06101183 号）作为 231,000,000.00 元一年内到期的长期借款和 96,950,000.00 元长期借款的抵押物。

1.5 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）和开发产品中建筑面积 58,708.27 平方米的房地产作为 2,000,000.00 元一年内到期的长期借款和 479,038,100.00 元长期借款的抵押物。

1.6 子公司上海万裕地产开发有限公司已将上述开发成本中梦立方的土地使用权（土地面积为 35,866.70 平方米，土地权证号为沪房地松字（2014）第 005545 号）和开发成本中建筑面积 57,626.09 平方米的在建工程作为 200,000,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

2、除上述事项外，截至 2014 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。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

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。

2、子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司为按揭购房者的贷款 39,561 万元提供担保，担保期限为购房者办妥所购住房的《房地产权证》和《房地产其他权利证明》并将上述权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

3、子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司为按揭购房者的贷款 3,156 万元提供担保，其中 1,303 万元担保期限为购房者办妥所购住房的《房地产权证》和《房地产其他权利证明》并将上述权属证明文件交给房贷银行保管之日止，1,853 万元担保期限为该公司取得经上海市房地产登记处出具的《上海市房地产权证》交房贷银行核对无误止。

4、子公司无锡万业房地产发展有限公司为按揭购房者的贷款 3,229 万元提供担保，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。

5、子公司苏州万业房地产发展有限公司以 1,814.23 万元为按揭购房者的贷款 5,491 万元提供担保，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。

6、除上述事项外，截至 2014 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。

十四、 资产负债表日后事项

1、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	拟每 10 股派送现金红利 1.5 元（含税）
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2、 其他资产负债表日后事项说明

除上述事项外，截至本财务报告签发日 2015 年 3 月 25 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。

十五、 其他重要事项

1、 资产置换

(1). 其他资产置换

本期发生的重要资产置换、转让及出售如下：
 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：万元

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处置 方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时点 的确定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额	丧失控制权 之日剩余股 权的比例	丧失控制权之 日剩余股权的 账面价值	丧失控制权之 日剩余股权的 公允价值	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失	丧失控制权之日 剩余股权公允价 值的确定方法及 主要假设	与原子公司股 权投资相关的 其他综合收益 转入投资损益 的金额
新加坡春石有限公司	7,716.27	60.00	协议转让	2014年3月	收妥股权转让款 并工商变更登记	注7,717.47	-	-	-	-	-	-29.54
新加坡银利有限公司 (包含子公司印尼印中矿业 服务有限公司)	69,458.83	60.00	协议转让	2014年3月	收妥股权转让款 并工商变更登记	注74,187.05	-	-	-	-	-	-3,030.07
万业新鸿意地产有限公司 (包含子公司安徽鸿翔房 地产开发有限责任公司)	1,090.00	70.00	协议转让	2014年4月	收妥股权转让款 并工商变更登记	0.29	-	-	-	-	-	-
南京吉庆房地产有限公司	14,258.07	74.00	协议转让	2014年1月	收妥股权转让款 并工商变更登记	13,081.60	-	-	-	-	-	-

新加坡春石有限公司及新加坡银利有限公司（包含子公司印尼印中矿业服务有限公司）系原同一控制下企业合并购入，本期处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该些子公司净资产份额的差额中分别有 173,039,892.61 元和 419,559,031.49 元恢复了原先购入时冲减的资本公积和盈余公积。

2、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策:

本公司属于单一房地产业务，亦无境外业务，通过合并资产负债表及利润表即可获取相关信息。

3、其他

1、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。

2、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。

3、本公司于本期申请非公开发行股票，发行对象包括控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司（以下简称“三林万业公司”）在内符合中国证监会规定条件的不超过 10 名特定投资者；向特定对象非公开发行股票合计不超过 33,700 万股（含 33,700 万股），其中控股股东三林万业公司认购数量不低于本次发行总量的 50%；非公开发行的定价基准日为 2014 年 11 月 25 日，发行价格不低于 4.46 元/股；本次非公开发行筹集资金总额不超过 15 亿元，扣除发行费用后将用于上海宝山紫辰苑三期项目和上海松江万业梦立方项目开发。相关《非公开发行股票预案》业经 2014 年 12 月 10 日召开的 2014 年第三次临时股东大会投票通过，目前公司已向证监会上报相关材料，待审核通过。

4、除上述事项外，截至 2014 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。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,193,356.82	100.00	47,675.26	4.00	1,145,681.56	1,186,278.46	100.00	27,898.46	2.35	1,158,380.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,193,356.82	/	47,675.26	/	1,145,681.56	1,186,278.46	/	27,898.46	/	1,158,380.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	953,505.24	47,675.26	5.00%
1 年以内小计	953,505.24	47,675.26	5.00%
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	953,505.24	47,675.26	5.00%

确定该组合依据的说明：

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。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
合并范围内子公司组合	239,851.58	-

确定该组合依据的说明：

将合并范围内本公司与各子公司间的应收款项划分为一组合，与各子公司间款项确信可以收回，不计提坏账准备

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 19,776.80 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	计提坏账	占应收账款 总额比例 (%)
一兆韦德健身俱乐部	非关联方	913,905.24	45,695.26	76.58
湖南西沃建设发展有限公司	子公司	77,815.00	-	6.52
		56,140.20	-	4.70
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	子公司	105,896.38	-	8.88
上海中远物业管理发展有限公司两湾分公司	非关联方	39,600.00	1,980.00	3.32
合计		1,193,356.82	47,675.26	100.00

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,345,502,934.30	100.00	4,571.85	0.01	1,345,498,362.45	1,787,137,711.50	100.00	4,551.50	0.01	1,787,133,160.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,345,502,934.30	/	4,571.85	/	1,345,498,362.45	1,787,137,711.50	/	4,551.50	/	1,787,133,160.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	407.00	20.35	5.00%
1 年以内小计	407.00	20.35	5.00%
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	4,551.50	4,551.50	100.00%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	4,958.50	4,571.85	92.20%

确定该组合依据的说明：

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。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
合并范围内子公司组合	1,345,497,975.80	-

确定该组合依据的说明：

将合并范围内本公司与各子公司间的应收款项划分为一组合，与各子公司间款项确信可以收回，不计提坏账准备。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 20.35 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
与子公司往来款	1,345,497,975.80	1,787,133,160.00
其他	4,958.50	4,551.50
合计	1,345,502,934.30	1,787,137,711.50

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
苏州万业房地产发展有限公司	往来款	152,428,278.36	1年以内	11.33	-
苏州万业房地产发展有限公司	往来款	212,403,260.50	1-2年	15.78	-
苏州万业房地产发展有限公司	往来款	2,338,669.30	2-3年	0.17	-
苏州万业房地产发展有限公司	往来款	165,071,897.05	3年以上	12.26	-
上海万裕房地产开发有限公司	往来款	234,117,090.17	1年以内	17.4	-
上海万裕房地产开发有限公司	往来款	129,600,000.00	1-2年	9.63	-
湖南西沃建设发展有限公司	往来款	23,239,727.27	1年以内	1.73	-
湖南西沃建设发展有限公司	往来款	1,220,958.25	1-2年	0.09	-
湖南西沃建设发展有限公司	往来款	178,086,331.97	2-3年	13.24	-
湖南西沃建设发展有限公司	往来款	244,083,159.34	3年以上	18.14	-
无锡万业房地产发展有限公司	往来款	1,670,402.45	1年以内	0.12	-
无锡万业房地产发展有限公司	往来款	964,914.52	1-2年	0.07	-
无锡万业房地产发展有限公司	往来款	273,286.62	2-3年	0.02	-
代办产证费	代垫款	4,551.50	3年以上	0.01	4,551.50
合计	/	1,345,502,527.30	/	99.99	4,551.50

3、长期股权投资

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,097,643,247.08	-	2,097,643,247.08	2,168,533,583.38	-	2,168,533,583.38
对联营、合营企业投资	7,515,726.45	-	7,515,726.45	7,441,302.82	-	7,441,302.82
合计	2,105,158,973.53	-	2,105,158,973.53	2,175,974,886.20	-	2,175,974,886.20

(1) 对子公司投资

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	573,767,167.08	-	-	573,767,167.08	-	-
苏州万业房地产发展有限公司	630,000,000.00	-	-	630,000,000.00	-	-
湖南西沃建设发展有限公司	270,000,000.00	-	-	270,000,000.00	-	-
上海万业企业爱佳物	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-

业服务有限公司						
新业资源（新加坡）有限公司	682,660.00	-	-	682,660.00	-	-
新业资源（香港）有限公司	4,193,420.00	-	-	4,193,420.00	-	-
万业新鸿意地产有限公司	70,000,000.00	-	70,000,000.00	-	-	-
上海万企爱佳房地产开发有限公司	162,000,000.00	-	-	162,000,000.00	-	-
无锡万业房地产发展有限公司	147,000,000.00	-	-	147,000,000.00	-	-
新加坡春石有限公司	94,885.25	-	94,885.25	-	-	-
新加坡银利有限公司	795,451.05	-	795,451.05	-	-	-
上海万裕房地产开发有限公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	-	-
合计	2,168,533,583.38	-	70,890,336.30	2,097,643,247.08	-	-

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海中远龙东置业发展有限公司	7,441,302.82			74,423.63						7,515,726.45	
小计	7,441,302.82			74,423.63						7,515,726.45	
二、联营企业											
小计											
合计	7,441,302.82			74,423.63						7,515,726.45	

4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18,260,626.00	4,951,125.93	55,427,271.10	32,743,706.08
其他业务	4,500.00	-	-	-
合计	18,265,126.00	4,951,125.93	55,427,271.10	32,743,706.08

其他说明：

1、营业收入本年发生数比上年发生数减少 37,162,145.10 元，减少比例为 67.05%，主要系中远两湾城项目的可售车库数量减少和建材贸易收入减少共同所致。

2、营业成本本年发生数比上年发生数减少 27,792,580.15 元，减少比例为 84.88%，主要系中远两湾城项目的可售车库数量减少和建材贸易收入减少共同所致。

5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	74,423.63	54,425.76
处置长期股权投资产生的投资收益	209,034,278.34	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,057,169.62	1,782,665.00
理财产品取得的投资收益	9,237,671.23	-
非金融企业借款利息收入	-	12,866,213.44
处置长期债权产生的投资收益	-	37,270,080.00
合计	220,403,542.82	51,973,384.20

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	320,058,304.56	主要系转让股权收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	22,972,580.08	政府专项扶持
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	9,237,671.23	投资理财理财产品收入
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		

受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,436,673.03	主要系违约金收入
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-62,937,553.93	
少数股东权益影响额	-37,440,056.69	
合计	253,327,618.28	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	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	12.10%	0.4968	0.4968
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.45%	0.1826	0.1826

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的2013年1月1日、2013年12月31日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	444,318,263.75	897,062,630.40	677,797,741.41
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	9,565,600.00	-	-
应收账款	1,292,863.08	530,070.82	1,024,967.39
预付款项	12,052,290.18	9,202,800.16	2,165,494.71
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	-	2,104,850.00	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	241,334,610.37	14,559,565.45	12,721,307.69
买入返售金融资产			
存货	6,038,149,993.44	6,633,904,170.72	6,166,395,199.75
划分为持有待售的资产	-	-	-

一年内到期的非流动资产	38,377,625.00	35,683,818.39	54,361,299.09
其他流动资产	-	-	51,036,865.52
流动资产合计	6,785,091,245.82	7,593,047,905.94	6,965,502,875.56
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	92,380,600.00	92,380,600.00	92,380,600.00
持有至到期投资			
长期应收款	19,709,439.83	21,623,114.05	9,760,039.21
长期股权投资	7,386,877.06	7,441,302.82	7,515,726.45
投资性房地产	41,738,703.45	58,302,610.44	57,083,970.36
固定资产	29,163,017.89	34,762,874.94	2,616,969.89
在建工程	91,867,983.68	95,266,368.32	-
工程物资	3,878,184.65	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	258,816.53	226,219.21	203,873.32
开发支出			
商誉	643,783.95	643,783.95	-
长期待摊费用	-	12,155,766.02	-
递延所得税资产	80,799,750.45	102,824,918.99	65,684,296.50
其他非流动资产			
非流动资产合计	367,827,157.49	428,614,141.93	235,245,475.73
资产总计	7,152,918,403.31	8,021,662,047.87	7,200,748,351.29
流动负债：			
短期借款	220,000,000.00	150,000,000.00	140,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	397,457,692.03	480,723,976.26	706,330,079.64
预收款项	410,063,101.83	678,300,209.91	805,215,004.95
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	6,016,762.29	4,877,858.40	4,253,365.70
应交税费	54,444,277.12	88,593,026.61	218,065,260.55
应付利息	100,266,927.97	113,303,540.63	4,531,018.94
应付股利	-	-	-
其他应付款	519,434,492.62	685,077,718.61	48,704,857.19
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			

一年内到期的非流动负债	281,219,795.49	1,314,600,178.94	529,352,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	1,988,903,049.35	3,515,476,509.36	2,456,451,586.97
非流动负债:			
长期借款	1,169,370,283.91	1,198,352,000.00	746,788,100.00
应付债券	994,645,698.76	-	-
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	89,882,650.00	204,246,150.00	
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	135,306,368.54	218,377,241.57	112,917,690.47
递延收益	101,304,390.00	101,304,390.00	78,452,809.92
递延所得税负债	7,960,526.89	6,159,150.79	10,828,520.97
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,498,469,918.10	1,728,438,932.36	948,987,121.36
负债合计	4,487,372,967.45	5,243,915,441.72	3,405,438,708.33
所有者权益:			
股本	806,158,748.00	806,158,748.00	806,158,748.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	18,224,981.87	18,224,981.87	191,264,874.48
减: 库存股	-	-	-
其他综合收益	16,079,375.80	-12,819,080.86	32,221,929.16
专项储备			
盈余公积	364,161,399.97	364,976,892.87	795,596,510.01
一般风险准备			
未分配利润	1,295,785,703.31	1,481,352,924.78	1,790,170,760.56
归属于母公司所有者权益合计	2,500,410,208.95	2,657,894,466.66	3,615,412,822.21
少数股东权益	165,135,226.91	119,852,139.49	179,896,820.75
所有者权益合计	2,665,545,435.86	2,777,746,606.15	3,795,309,642.96
负债和所有者权益总计	7,152,918,403.31	8,021,662,047.87	7,200,748,351.29

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	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。
备查文件目录	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。
备查文件目录	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

董事会批准报送日期：2015 年 3 月 25 日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容