

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 2015 年半年度报告摘要

### 一 重要提示

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

#### 1.2 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴云韶	范志燕
电话	021-50367718	021-50367718
传真	021-50366858	021-50366858
电子信箱	wyqy@vip.sina.com	wyqy@vip.sina.com

### 二 主要财务数据和股东情况

#### 2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减(%)
总资产	6,700,717,482.80	7,200,748,351.29	-6.94
归属于上市公司股东的净资产	3,649,786,623.15	3,615,412,822.21	0.95
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	105,080,639.12	190,901,367.03	-44.96
营业收入	979,493,234.72	479,286,917.13	104.36
归属于上市公司股东的净利润	150,158,284.55	242,055,135.24	-37.97
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	138,705,285.37	14,778,936.19	838.53
加权平均净资产收益率(%)	4.04	8.75	减少4.71个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1863	0.3003	-37.96
稀释每股收益(元/股)	0.1863	0.3003	-37.96

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				60,973		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
三林万业(上海)企业集团有限公司	境内非国有法人	50.54	407,469,756	0	质押	407,460,000
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	其他	1.90	15,319,206	0	未知	
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	其他	1.62	13,053,291	0	未知	
厦门国际信托有限公司—聚富五号新型结构化集合资金信托	其他	0.61	4,950,000	0	未知	
北京国际信托有限公司—银驰 6 号证券投资资金信托	其他	0.59	4,744,401	0	未知	
陈峰	境内自然人	0.35	2,790,000	0	未知	
肖勇	境内自然人	0.27	2,163,000	0	未知	
乌鲁木齐众志和股权投资管理合伙企业（有限合伙）	其他	0.24	1,900,000	0	未知	
中国对外经济贸易信托有限公司—尊嘉 ALPHA 证券投资有限合伙企业集合资金信托计划	其他	0.20	1,642,200	0	未知	
陈能依	境内自然人	0.18	1,450,002	0	未知	
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前 10 名股东中，三林万业(上海)企业集团有限公司为公司控股股东，与前 10 名其他股东之间不存在关联关系，也不存在《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。公司未知前 10 名中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明						

### 三 管理层讨论与分析

2015 年上半年，国民经济总体平稳，主要经济指标逐步回暖，宏观经济呈现缓中趋稳、稳中向好的总体态势。面对经济不断下行的压力，党中央、国务院在上半年出台了一系列措施以稳定经济增长。对于房地产行业，两会明确提出要稳定住房消费，促进房地产行业健康发展。在此背景下，各部委陆续推出了包括降低二套房首付比例、对于购买两年以上普通住房销售免征营业税

等稳定房地产市场的政策，地方政府也纷纷通过调整公积金贷款额度、减免税费等措施刺激需求。此外，央行货币政策持续宽松，连续降准降息也助推了房地产行业的回暖。国家统计局公布的数据显示，今年上半年，全国共完成商品房销售面积 5.03 亿平方米，销售额 3.43 万亿元，同比分别增长 3.9% 和 10%。

报告期内，公司主营业务快速增长，1-6 月份实现营业收入 9.79 亿元，同比增长 104.36%；实现归属于上市公司股东的净利润 1.50 亿元，同比下降 37.97%；扣除非经常性损益后，实现归属于上市公司股东的净利润 1.39 亿元，同比增长 838.53%。围绕经营计划，公司重点开展了以下工作：

(1) 紧抓行业回暖契机，加快现有项目去化

根据年初制定的经营计划，公司将年度销售目标进行了分解和细化，销售任务落实到项目公司。各项目公司紧抓行业回暖契机，立足现有项目的销售和去化，采取多种营销方式，取得了较好的销售业绩。报告期内，公司共完成签约销售面积 9.6 万平米。截至 6 月底，各项目销售情况如下：

项目名称	权益	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	2015 年上半年签约面积 (m <sup>2</sup> )	2015 年上半年签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	累计已销售面积 (m <sup>2</sup> )
上海宝山紫辰苑	100%	530,003	432,203	15,244	18,200	233,155
上海普陀万业新阶	54%	65,845	51,231	5,789	40,336	36,417
上海松江万业名苑	100%	76,487	54,629	13,532	23,975	13,532
苏州湖墅金典	100%	420,904	320,748	42,263	9,325	192,417
无锡观山泓郡	100%	374,996	294,161	17,005	6,666	27,223
长沙巴厘岛	100%	690,058	576,531	2,167	6,384	28,109

注：可售及签约数据未包含车库。

(2) 根据运营计划，积极推进现有项目建设

上半年，公司在建项目六个。其中，宝山紫辰苑三期 16.72 万平方米于今年 1 月获得施工许可证并开工，目前正在进行主体结构施工，预计 2015 年 9 月底结构封顶并预售；松江万业名苑项目于今年 4 月预售，目前正在进行外立面施工；苏州湖墅金典二期 I 标正在进行室外总体配套和绿化施工，计划 2015 年 12 月竣工交付；无锡观山泓郡二期 I 标今年 5 月预售，目前进行保温门窗施工。截至 6 月底，公司在建项目进展情况如下：

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划总建筑面积	2015 年上半年开工面积	2015 年上半年竣工面积	累计竣工面积	2015 年 6 月底在建面积	2015 年下半年计划开工面积	2015 年下半年计划竣工面积
宝山紫辰苑	上海	100%	196,828	530,003	167,178	0	322,398	167,178	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	0	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	374,996	0	0	110,390	68,148	0	0
长沙巴厘岛	长沙	100%	597,204	690,058	0	0	59,468	0	0	0

## (一) 主营业务分析

### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	979,493,234.72	479,286,917.13	104.36%
营业成本	621,785,486.66	344,331,528.99	80.58%
销售费用	27,704,604.68	31,646,372.62	-12.46%
管理费用	23,481,665.11	26,852,939.85	-12.55%
财务费用	12,105,584.64	21,635,272.35	-44.05%
经营活动产生的现金流量净额	105,080,639.12	190,901,367.03	-44.96%
投资活动产生的现金流量净额	748,222.66	146,306,346.71	-99.49%
筹资活动产生的现金流量净额	-357,570,593.54	-134,980,256.20	不适用
研发支出			

营业收入变动原因说明:主要系本期万业新阶项目结转收入增加所致。

营业成本变动原因说明:主要系本期结转收入增加,相应结转成本增加所致。

销售费用变动原因说明:主要系本期较上年同期房屋销售中介代理费减少所致。

管理费用变动原因说明:主要系合并范围变更所致。

财务费用变动原因说明:主要系本期银行借款比上年同期减少,相应银行利息减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期缴纳了宝山公司所开发的房产项目已售部分土地增值税清算款及缴纳了上年所得税所致。

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

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期归还借款与取得借款相抵所致。

## 2 其他

### (1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

(1) 公司于 2015 年 2 月 11 日向中国证监会提交了非公开发行股票申请文件,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)。后因控股股东三林万业筹划对公司的重大资产重组,由于该事项对公司存在较大影响,同时也存在较大不确定性,因此,公司于 2015 年 6 月 26 日向中国证监会申请中止公司非公开发行股票事项。2015 年 7 月 20 日,公司收到中国证监会《中止审查通知书》(150295 号),中国证监会同意公司中止审查申请。

(2) 公司于 2015 年 6 月 11 日收到控股股东三林万业通知,其正在筹划重大事项,公司股票于 2015 年 6 月 12 日开始停牌。经与有关各方论证和协商,上述事项对公司构成重大资产重组,2015 年 6 月 19 日公司发布《上海万业企业股份有限公司重大资产重组停牌公告》,正式进入重组程序。因本次重大资产重组涉及发行股份购买资产,且相关资产涉及海外收购,程序复杂,相关审计、法律事务等工作量大,截至本报告披露日,公司股票仍在停牌中,公司和控股股东及有关各方正在积极推进本次重大资产重组工作;同时正在洽商各中介机构开展对上市公司、标的资产的尽职调查和法律等方面的工作。公司及相关各方对标的资产涉及的相关事项正在进一步沟通协商过程中。

### (2) 其他

资产负债表中较上年末发生重大变化的科目及原因

单位：元

项目	2015年6月30日 合并	2014年12月31日 合并	变动幅度	差异原因
应收账款	3,209,773.91	1,024,967.39	213.16%	主要系本期应收宝山紫辰苑业主物业管理费增加所致
预付款项	16,420,223.52	2,165,494.71	658.27%	主要系本期预付项目工程款所致
其他应收款	24,453,360.61	12,721,307.69	92.22%	主要系本期支付押金及代垫款所致
其他流动资产	83,502,598.53	51,036,865.52	63.61%	主要系本期预缴税金增加所致
长期应收款	13,128,744.96	9,760,039.21	34.52%	主要系本期支付物业保修金所致
无形资产	710,681.85	203,873.32	248.59%	主要系本期新增财务软件所致
应付帐款	426,258,941.01	706,330,079.64	-39.65%	主要系本期支付了项目工程款所致
应交税费	51,924,397.19	218,065,260.55	-76.19%	主要系本期缴纳了宝山公司所开发的房产项目已售部分土地增值税清算款及缴纳了上年所得税所致
应付股利	120,923,812.20		100.00%	系本期根据股东大会决议计提2014年度现金红利分配所致
一年内到期的非流动负债	357,000,000.00	529,352,000.00	-32.56%	主要系本期归还了一年内到期的长期借款所致

利润表中较上年同期发生重大变化的科目及原因

单位：元

项目	2015年1-6月 合并	2014年1-6月 合并	变动幅度	差异原因
营业收入	979,493,234.72	479,286,917.13	104.36%	主要系本期万业新阶项目结转收入增加所致
营业成本	621,785,486.66	344,331,528.99	80.58%	主要系本期结转收入增加，相应结转成本增加所致
营业税金及附加	74,712,629.04	47,561,969.72	57.08%	主要系本期结转收入增加，相应结转税金增加所致
财务费用	12,105,584.64	21,635,272.35	-44.05%	主要系本期银行借款比上年同期减少，相应银行利息减少所致
资产减值损失	626,074.77	278,418.47	124.87%	主要系本期计提坏账准备所致
投资收益	48,786.13	319,841,368.59	-99.98%	主要系上年同期转让子公司春石公司、银利公司和南京吉庆股权取得的收益所致
营业外收入	16,215,754.84	406,399.01	3890.11%	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“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

## (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	970,535,596.00	614,113,815.32	36.72	105.01	81.83	增加 8.06 个百分点
贸易	9,181,568.15	8,837,212.53	3.75	1,949.03	1,906.49	增加 2.04 个百分点
服务业	12,517,168.09	10,218,266.79	18.37	44.67	27.44	增加 11.04 个百分点
内部抵消	12,840,708.52	11,385,229.38				
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	970,535,596.00	614,113,815.32	36.72	105.01	81.83	增加 8.06 个百分点
贸易	9,181,568.15	8,837,212.53	3.75	1,949.03	1,906.49	增加 2.04 个百分点
租赁	1,112,454.40	609,320.04	45.23	51.81	0.00	增加 28.38 个百分点
物业服务	11,404,713.69	9,608,946.75	15.75	44.00	29.69	增加 9.30 个百分点
内部抵消	12,840,708.52	11,385,229.38				

### 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	864,973,123.35	301.72
江苏省	123,162,005.20	-50.57
湖南省	4,099,203.69	-77.25
内部抵消	12,840,708.52	

## (三) 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。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。公司以“总部-项目公司”模式管控各项目，总部对于高风险高利润环节直接操作，加强关键点审核、业务标准建立、

执行情况备案检查等管理职能；对于具体业务操作侧重支持服务，通过细化业务流程及权责手册，明确管理要求、规范管理标准，以提升管理水平。

#### (四) 投资状况分析

##### 1、 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	2015年1-6月营业收入	2015年1-6月净利润
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	100.00	福地苑 紫辰苑	48,500.00	254,325.30	164,481.25	38,553.36	13,594.46
苏州万业房地产发展有限公司	100.00	湖墅金典	63,000.00	169,253.65	61,481.60	8,847.93	66.33
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	84,355.14	44,574.38	45,889.96	5,466.38
湖南西沃建设发展有限公司	100.00	巴厘岛	24,000.00	70,106.08	19,438.97	280.35	-311.37
无锡万业房地产发展有限公司	100.00	观山泓郡	30,000.00	120,672.44	28,765.82	3,194.51	-535.76
上海万裕房地产开发有限公司	100.00	万业名苑	30,000.00	92,440.68	29,376.51	0.00	-585.25

#### 四 涉及财务报告的相关事项

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

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。