

# 上海万业企业股份有限公司

## 2016 年年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 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。
- 5 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 2016 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 2.7 元（含税），预计支付 21,766.29 万元，尚余未分配利润 80,185.20 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。

### 二 公司基本情况

#### 1 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	孔旭
办公地址	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
电子信箱	wyqy@vip.sina.com	wyqy@vip.sina.com

## 2 报告期公司主要业务简介

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。公司的业务板块主要为住宅地产开发，目前房地产开发的业务范围主要集中在上海、苏州、无锡长三角区域及湖南长沙。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类住宅产品，包括高层公寓、多层洋房与别墅等。公司的房产开发主要聚焦刚需市场，尤其针对上海市场的年轻首置及首改购房客户群。公司各项目均获得了市场的高度认可和良好的行业影响力。

近年来公司致力于加强产品研发能力及提升其全装修住宅产品比重，已经展开标准化全装修住宅的研发工作，并积极聚焦各类建筑及装修材料的应用，住宅产品的户型设计及配置、及相对应的客户体验。

## 3 公司主要会计数据和财务指标

### 3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	7,772,427,086.11	6,749,370,456.17	15.16	7,200,748,351.29
营业收入	3,188,399,433.98	2,437,645,223.67	30.80	1,825,900,473.23
归属于上市公司股东的净利润	718,422,116.39	211,472,493.80	239.72	400,494,296.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	551,145,118.68	183,875,326.04	199.74	147,166,677.95
归属于上市公司股东的净资产	4,362,825,277.18	3,709,549,256.84	17.61	3,615,412,822.21
经营活动产生的现金流量净额	2,650,644,102.24	1,503,503,944.07	76.30	639,650,199.47
基本每股收益（元/股）	0.8912	0.2623	239.76	0.4968
稀释每股收益（元/股）	0.8912	0.2623	239.76	0.4968
加权平均净资产收益率（%）	17.77	5.74	增加12.03个百分点	12.10

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	442,681,791.82	450,483,432.53	774,315,567.39	1,520,918,642.24
归属于上市公司股东的净利润	68,176,247.30	-5,720,325.24	154,720,644.02	501,245,550.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	64,824,819.34	-7,530,800.87	1,161,326.67	492,689,773.54
经营活动产生的现金流量净额	441,755,965.73	761,787,132.18	777,265,774.10	669,835,230.23

#### 4 股本及股东情况

##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					36,712		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					38,172		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月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 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海浦东科技投资有限公司	0	227,000,000	28.16		质押	227,000,000	境内非国有法人
三林万业（上海）企业集团有 限公司	0	180,469,756	22.39		质押	159,500,000	境内非国有法人
吴宝珍	-20,479,081	19,049,000	2.36		未知		境内自然人
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	30,000	15,409,206	1.91		未知		其他
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	419,960	14,073,205	1.75		未知		其他
国联安基金—工商银行—国 联安—万业 1 号资产管理计划	10,399,058	10,399,058	1.29		未知		其他
王薇	1,428,000	6,505,222	0.81		未知		境内自然人
陈爱红	5,116,000	5,542,800	0.69		未知		境内自然人
国联安基金—工商银行—国 联安—万业 2 号资产管理计划	4,570,000	4,570,000	0.57		未知		其他
香港中央结算有限公司	2,916,985	3,303,299	0.41		未知		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	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	无						

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 经营情况讨论与分析

2016 年，房地产市场迎来了本轮周期的高点。从成交量来看，全年成交量创历史新高，根据国家统计局的数据，2016 年全国实现销售面积 15.7 亿平米，销售额 11.8 万亿元，同比增长 22.5% 和 34.8%。从区域市场表现来看，各类城市的分化运行愈发突出，一二线城市的持续热销与三四

线城市的稳步去库存形成鲜明对比。从政策面来看，区域分化带来的“因城施策”态势更为明显，一二线城市政策逐渐收紧，特别是国庆前后开启的 22 城密集调控，使得热点城市的房价增速明显放缓，成交量也急剧下降，而库存较大的三四线城市则采取多种刺激方案，比如给予购房货币补贴，鼓励购房。从土地市场来看，全国各类土地供需量仍保持低位，一二线城市土地持续高热，地王频出。从整个行业来看，行业整合正在加速，行业集中度进一步提高，根据中国指数研究院的数据，2016 年共有 131 家房地产企业跻身百亿军团，销售总额共计 5.7 万亿元，市场份额已接近 50%，呈现出“强者恒强”的趋势，中小开发商面临的资金、品牌、管理压力越来越大。

公司房地产项目主要集中在长三角区域，均受益于此轮市场向上行情。具体来说，上海项目、苏州项目 2016 年前三季度延续了去年的火热行情，但国庆调控政策出台后，呈“价稳量缩”态势，反过来带动需求向限购较为宽松的无锡、长沙转移，促进公司无锡项目、长沙项目的销售。

2016 年，公司一方面根据房地产市场行情采取相应的营销策略，提升公司效益，同时稳步推进现有项目的开发建设；另一方面全面梳理对外投资股权，初步确定转型方向，具体如下：

一是营销策略效果显著。

年初，公司管理层根据市场情况，制定了“积极根据产品价值、努力提升产品价格”的销售策略，取得了较好的效益，全年实现签约面积 19 万平方米，签约金额达到 38 亿元。宝山、松江、长沙项目均超额完成年度销售目标。

二是稳步推进现有项目的开发建设。

2016 年，公司在建项目 4 个，当年新开工面积 9.68 万平方米，竣工面积 31.16 万平方米。报告期内，宝山紫辰苑三期在 2016 年 12 月底竣工验收，其中 4 幢建筑 2016 年底已交付；松江万业名苑在 2016 年 9 月竣工验收，已于 2016 年 12 月底交付；苏州湖墅金典二期 II 标目前主体结构已经封顶，目前进行外立面和机电施工；无锡观山泓郡二期 I 标已于 2016 年 6 月底竣工交付，二期 II 标也已于 2016 年 11 月开工建设。

三是配合战略转型，全面梳理对外投资股权。

根据报告期内修订完成的未来五年战略发展规划要求，除了加速推进现有房地产业务，公司将向新兴产业进行转型。为此，2016 年公司全面梳理了对外投资股权，相继转让了西甘铁路 5% 股权、汇丽集团 14% 股权、万企爱佳 54% 股权等，为公司未来的战略转型创造了良好的环境。

四是强调规范运作，持续提升公司治理水平。

根据上市公司法人治理的要求，通过调整权责手册、修订规章制度、加强检查督促等一系列措施，进一步提升了公司治理水平，降低了经营风险。

## 2 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 31.88 亿元，同比增加 30.80%，主要系宝山紫辰苑项目三期及松江万业名苑项目交房数量增加所致；实现归属于上市公司股东的净利润 7.18 亿元，同比增加 239.72%，主要是随着房产项目交房数量增加结转利润也增加，以及本期转让子公司股权取得投资收益所致；扣除非经常性损益后，实现归属于上市公司股东的净利润 5.51 亿元，同比增加 199.74%。

## 3 公司关于未来发展的讨论与分析

### （一）行业格局和趋势

2017 年，房地产市场因调控政策的变化，将面临更多的不确定因素。一方面，中央定调“房子是用来住的，不是用来炒的”，使得 2017 年房产政策将大概率延续 2016 年政府调控的主要思路，即遏制一线城市及热点二线城市房价过快上涨，加快三四线城市去化速度。调控政策的区域分化、市场反应的区域分化将考验经营团队的智慧，需要针对各项目所处市场环境采取最优经营策略。另一方面，公司转型也面临战略性机遇。一二线城市不断高企的拿地门槛，三四线城市巨大的拿地风险，将倒逼房地产企业转型。公司目前已确定向新兴产业领域转型，而 2016 年末国务院公布的《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》，其中就提出加快壮大战略性新兴产业，打造经济社会发展新引擎。公司转型契合国家战略，有着巨大发展潜力，需要公司结合自身、仔细调研、全力落实，完成公司转型关键一步，推动公司业绩持续快速增长。

### （二）公司发展战略

报告期内，公司修订完成新的未来五年战略发展规划，其核心内容如下：

发展目标：加速推进现有房地产业务，在此基础上，坚持以创新加速转型，不断加大新兴产业在公司整体业务中的比重，依托国内国外两个市场，利用境内境外两种资源，争取成为一家在国内外具有一定竞争力、具备新兴产业基因的上市公司。

战略思路：响应国家“去库存”的新要求，把握房地产市场宏观调控政策导向，在确保产品质量和品牌价值的基础上，加速推进项目开发和产品销售，逐步释放盈利，实现收益增长。同时，积极推动企业转型。公司将充分利用各方面资源，做好资本、人才等全方位的转型储备工作，适时在新兴产业领域进行布局，形成竞争优势显著、时代特点鲜明、盈利能力突出的高附加值业务体系，成为一家业绩优良、经营稳健、运作高效的上市公司。

### （三）经营计划

2017 年，公司计划实现营业收入 18 亿元，三项费用合计 1.6 亿元。2017 年计划营业收入相

比 2016 年下降是因 2017 年公司销售主要以存量房为主，没有新项目竣工；而 2016 年有多个项目竣工交付所致。公司将重点开展以下工作：

一是“因势施策”促进公司现有项目的销售。

2017 年房地产市场、政策存在巨大的不确定性，公司将加强对房地产形势的研判，以“公司利益最大化”为原则，制定相应的营销策略，促进公司现有项目的去化。

二是稳步推进项目的开发建设。

2017 年，公司在建项目 3 个。宝山紫辰苑三期继续做好剩余房源的销售、交房工作，并争取 B2 组团尽快开工；苏州湖墅金典项目二期 II 标计划 2017 年底基本达到竣工标准；无锡项目二期 II 标计划 2017 年底结构封顶。

三是积极开展转型探索工作。

2017 年，公司将针对战略转型积极开展探索工作。一方面，做好相应的准备工作，在组织架构、人员安排、资金计划上全面提升，适应转型的需求；另一方面，围绕国家战略布局重点，聚焦新兴产业优势领域，开展转型相关工作。

#### **4 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、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。公司于报告期内转让了控股子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司股权，遂合并范围减少了此公司。