

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**  
**2018 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

本年度利润分配预案为：以 2018 年 12 月 31 日公司总股本 806,158,748 股扣除截至 2018 年度报告披露日回购专户已持有的股份 37,664,168 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.96 元（含税），预计派发现金红利金额 150,624,937.68 元，尚余未分配利润转至下一年度。

鉴于公司正在实施股份回购事项，待公司董事会及股东大会审议通过利润分配预案后，将以实施利润分配方案的股权登记日可参与利润分配的总股本，按照每股分配金额不变的原则对分配总额进行调整。

## 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	上海市浦东大道720号
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。

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。

### 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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	8,011,275,688.58	8,814,708,681.57	-9.11	7,772,427,086.11
营业收入	2,679,293,695.58	2,096,261,940.90	27.81	3,188,399,433.98
归属于上市公司股东的净利润	972,109,197.38	1,698,906,012.50	-42.78	718,422,116.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	925,852,715.16	816,286,609.42	13.42	551,145,118.68
归属于上市公司股东的净资产	6,178,740,715.19	5,871,945,215.83	5.22	4,362,825,277.18
经营活动产生的现金流量净额	563,128,629.28	730,143,768.40	-22.87	2,650,644,102.24
基本每股收益（元/股）	1.2091	2.1074	-42.63	0.8912
稀释每股收益（元/股）	1.2091	2.1074	-42.63	0.8912
加权平均净资产收益率（%）	15.97	33.22	减少17.25个百分点	17.77

#### 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	1,384,716,938.29	979,030,540.75	153,242,861.84	162,303,354.70
归属于上市公司股东的净利润	572,422,072.72	315,919,749.63	31,826,713.21	51,940,661.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	562,527,443.68	303,919,550.02	21,032,466.87	38,373,254.59
经营活动产生的现金流量净额	168,036,699.61	-207,176,451.44	114,671,102.68	487,597,278.43

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股本及股东情况

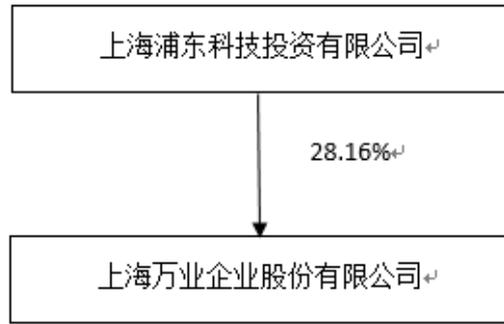
##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					45,164		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					38,588		
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	0	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	-56,431,113	109,038,643	13.53	0	质押	107,100,000	境内非国有 法人
国家集成电路产业投资基 金股份有限公司	56,431,113	56,431,113	7.00	0	无		国有法人
上海万业企业股份有限公 司回购专用证券账户	15,610,400	15,610,400	1.94	0	无		其他
嘉兴慧源股权投资合伙企 业（有限合伙）	0	15,000,000	1.86	0	未知		其他
香港中央结算有限公司	-584,351	7,510,414	0.93	0	未知		其他
王薇	0	6,505,222	0.81	0	未知		境内自然人
陈能依	0	2,200,002	0.27	0	未知		境内自然人
石群	0	2,010,948	0.25	0	未知		境内自然人
史竹腾	1,389,298	1,389,298	0.17	0	未知		境内自然人
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						

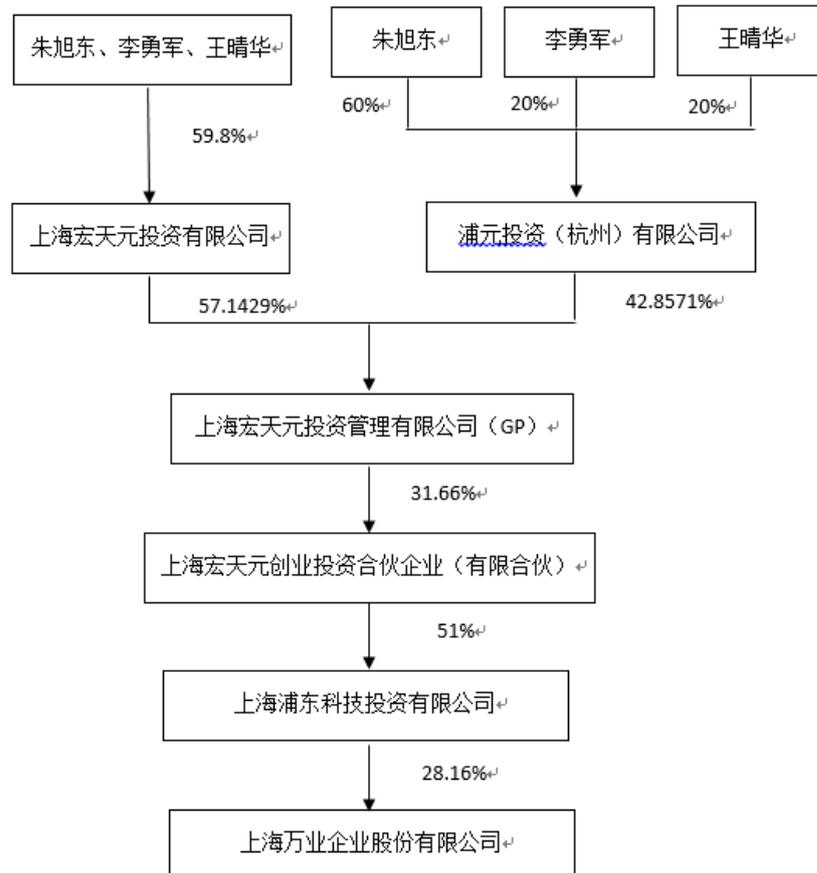
##### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### （一）经营情况讨论与分析

2018年，国内外经济形势不及预期。外部经济方面，国际贸易摩擦明显加剧，中美贸易战多次升级，国际需求增速放缓；内部经济方面，“投资、消费、出口”三驾马车同时出现调整，经济下行压力明显加大。2018年，面对更加复杂的宏观经济环境，全国房地产市场继续高位运行，房产销售再创历史新高。国家统计局发布的数据显示：2018年全国商品房销售面积17.17亿平方米，销售额15万亿元，分别比上年增长1.3%和12.2%。

房地产调控政策方面，2018年整体来看延续中央“房住不炒”的定位和“因城施策、分类调控”精神，从调控力度来看，2018年为历年之最，年内累计发布各项调控政策多达450多次，除一线城市外，不少二三线城市也加入了“限售、限购”的行列。频繁出台的调控政策使得房地产市场由“局部过热”到“明显降温”。从房地产市场的实际运行来看，虽然前三季度销售、投资开发额、新开工面积、土地购置面积增速等指标依旧保持着增长，但持续加码的调控政策，最终在四季度显现效果，市场成交骤降，流动性显著下滑，价格由升转跌，市场预期也随之出现转变。

2018年，全球半导体市场继续保持快速增长势头，国内半导体市场热度不减。根据赛迪智库的研究报告，2018年全球半导体市场规模预计达到4779.4亿美元，同比增长15.9%；国内市场预计产业规模为6574.4亿元，同比增长21.5%。但随着传统市场对产业的带动乏力，5G、人工智能等新兴应用尚未能对市场形成有效支撑，相较前几年，无论是全球市场，还是国内市场增速呈放缓趋势。

在这样的大环境下，报告期内，公司紧跟政策动向，加强市场研判，采取有效措施应变不利因素，稳步推进现有项目的开发进度，超额实现年初销售目标；另一方面，公司根据战略转型规划，正式启动并最终完成对凯世通100%股权的收购，切入集成电路核心装备产业。同时，成功引入战略投资者——国家集成电路投资基金。具体开展工作如下：

#### 1、把握趋势，调整推盘节奏及营销策略

契合宏观调控、市场节奏，公司提早研判，在上半年加大推盘力度，整合渠道，加紧去化，同时对各在售项目采取多种策略，坚持动态调整，保证销售目标的完成。全年实现签约面积9.15万平方米；签约金额16.24亿元。

#### 2、稳步推进现有房产项目的开发建设

2018年，公司主要在建工程为无锡项目3个标段。在职能部门和项目公司通力合作下，工程质量、施工安全和节点进度均得以保障。目前无锡项目二期2标已完成室外配套建设；二期3标

在 3 月正式破土动工，年底部分主体结构符合预售条件；三期 9 月完成结构封顶，样板区也在年前开放。苏州项目克服困难，确保二期 2 标按期交房。

### 3、收购凯世通 100% 股权，切入集成电路核心装备产业

2018 年初，公司开始筹备凯世通项目的收购。7 月 16 日，公司正式披露收购方案，拟现金收购凯世通 51% 股权及发行股份购买凯世通 49% 股权。后期因宏观经济形势发生变化以及光伏新政的滞后影响，凯世通实际经营情况与预期产生偏差，公司从维护上市公司和保护全体股东利益角度出发，经过多番沟通协商，对收购方案进行调整。最终，公司以 3.98 亿元的价格，以现金收购的方式，成功完成对凯世通公司 100% 股权的收购。收购凯世通后，公司业务正式切入集成电路核心装备产业之一的离子注入机领域，公司转型迈出实质性一步。

### 4、引入国家集成电路基金作为公司战略投资者

2018 年三林万业将其持有的万业企业 56,431,113 股股份（占公司总股本的 7%），以协议转让的方式转让予国家集成电路基金，使国家集成电路基金成为公司第三大股东。国家集成电路基金的战略性入股是公司战略转型的一个重要里程碑，对于公司未来向集成电路装备材料产业链的快速转型，具有极其重要的作用。

## （二）报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 26.79 亿元，同比增加 27.81%；实现归属于上市公司股东的净利润 9.72 亿元，同比减少 42.78%；扣除非经常性损益后，实现归属于上市公司股东的净利润 9.26 亿元，同比增加 13.42%。

## （三）公司关于未来发展的讨论与分析

### （1）行业格局和趋势

2019 年，无论对房地产行业，还是对集成电路行业，机遇与挑战并存。

#### I、房地产行业在调控中迎来了新契机

2018 年底，中央经济工作会议提出，经济运行稳中有变、变中有忧，外部环境复杂严峻，经济面临下行压力，显示出我国 2019 年整体经济形势更加复杂多变，对 2019 年房地产市场带来不小的挑战。

但在经济下行的压力下，房地产市场的调控存在“微调”的可能性。2018 年 12 月 24 日，全国住房城乡建设工作会议上，住房和城乡建设部明确表示“2019 年以稳地价、稳房价、稳预期为目

标”；2019年3月全国两会相关信息显示，2019年的工作重心已由“去杠杆”转向“稳增长”。

种种迹象表明，在“房住不炒”的大前提下，房地产调控政策的“微调”的可能性在加大，2019年房地产延续2018年三季度以来继续下行的风险正在降低，房地产市场整体或将保持平稳增长。

公司主要房地产存量项目集中于一二线城市。公司将抓住契机，制定适宜的销售策略，加快现有存量房地产项目的去化步伐，有效释放利润。同时，公司也将优化房地产业务，围绕发展战略，积极研究建设和运营集成电路产业园的可行性。

## II、集成电路产业在挑战中孕育新机遇

2018年，全球集成电路的高速增长主要贡献来自于存储器市场，随着2018年以来多家存储器大厂调整产线结构，以及新建产线的逐步量产和产能释放，存储器市场的供需关系将会逐渐趋于合理。根据赛迪智库的研究报告，预计2019年全球半导体市场增长将回归个位数。同时，全球贸易环境持续恶化，如贸易保护主义抬头，通过征收关税削减我国电子产品生产企业的利润空间，进而随着产业链向上传导至集成电路产业，又如行政干预实施出口管制，限制我国高技术产业发展，这些因素都将对我国集成电路的发展产生较为负面影响。

挑战中也孕育着机遇，全球市场可能出现的低迷也为中国半导体产业带来逆势窗口。近年来，我国集成电路市场规模一直保持着全球第一的地位。经过多年培育和发展，我国集成电路产业初具竞争力，但无论从销售规模、技术能级还是产品性能，我国企业与海外巨头仍有着不小的差距，特别是设备材料领域。这与我国市场规模全球第一的地位不相符，其中孕育着较大的发展空间和机会。

根据SEMI（国际半导体产业协会）预测，2019年中国大陆设备需求有望保持逆势增长并将达到125亿美元。随着中美贸易摩擦，“中兴、华为事件”突显我们集成电路核心技术、零部件缺失的掣肘影响，更坚定国家大力发展高科技产业的决心，国产设备进口替代进程有望伴随内资晶圆厂的逆势建设而持续深入。根据海关总署的数据显示，2018全年，中国进口集成电路4176亿个，同比增长10.8%，总金额高达3120.58亿美元。如进口份额中一部分实现国产替代，国产设备也将拥有巨大的增长空间，这就需要我们克服不利因素，把握历史性发展机遇，继续深化公司战略转型。

### （2）经营计划

2019年，公司计划实现营业收入15亿元，管理费用与销售费用预算1.5亿。2019年，公司将重点开展以下工作：

#### I、深化战略转型，外延式并购加速公司战略性布局

2019年，公司将外延式并购作为重要的工作抓手，继续通过推进集成电路装备与材料的上下游并购，加速完成公司的战略性布局，提升公司核心竞争力。

一是充分发挥资本平台优势，在公司主要股东以及上海半导体装备材料产业投资基金的支持下，争取在装备材料领域形成重大突破；

二是加快集成电路产业领域的人才培养和引进，建立起与战略转型相适应的人才队伍体系；

三是为配合转型，积极在集成电路产业园建设和运营等方面开展探索，为未来的产业整合预留物理空间。

## II、采取有效措施，促使凯世通健康发展

2019年，公司将采取多种措施促使凯世通的健康、可持续发展。

一是为凯世通“量身定制”发展战略，明确其发展重心为“集成电路离子注入机”；

二是注重人才培养与引进，加快明星设备研发进度，争取在核心技术领域尽早实现突破；

三是确立年度目标，推动战略落地，同时健全制度规范，强化基础管理，完善内控制度，有效防范风险；

四是优化考核方式，突出“业绩实现和研发成果”两大绩效目标，采用多种激励方式，激发员工斗志；

五是帮助凯世通积极拓展集成电路市场。同时，支持临港凯世通厂房建设，并力争年内竣工。

## III、关注政策大势，创新营销策略推动房产项目的销售

2019年公司将继续关注政策变化，继续加强对项目周边市场的调研，面对经济下行及市场预期转冷的压力，因地制宜，灵活应对，注重实效，借助创新营销手段和丰富渠道资源，实现年度销售目标。

同时，公司将紧抓项目建设，严格根据各个项目的计划节点执行，保证工程建设按期、保质完成。截至2019年末，无锡项目：二期2标和部分三期房源实现交房，三期剩余房源和二期3标开盘销售；宝山项目：B2组团争取年内动工。

## 四 导致暂停上市的原因

适用 不适用

## 五 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 六 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

2017年3月31日,财政部发布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》和《企业会计准则第24号——套期会计》,5月2日,财政部发布了修订后的《企业会计准则第37号——金融工具列报》(统称“新金融工具系列准则”),境内上市企业自2019年1月1日起执行。公司为境内上市企业,根据规定,《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》自2019年1月1日开始执行。

公司将按照金融工具准则的要求调整列报金融工具相关信息,包括对金融工具进行分类和计量等,涉及公司可供出售金融资产重新分类。新金融工具准则的执行对公司2019年期初留存收益和其他综合收益产生影响,但对公司当期及前期的净利润、总资产和净资产不产生重大影响。公司在编制2019年各期间财务报告时,调整当年年初留存收益或其他综合收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

## 七 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

## 八 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。

适用 不适用

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、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、上海业萌实业有限公司、Wanye International Inc、Wanye International Holding Company Limited 与上海凯世通半导体股份有限公司(以下简称“凯世通公司”)及其子公司上海临港凯世通半导体有限公司、合肥晶凯光电科技有限公司、安徽晶玺光电技术有限公司及无锡凯世通科技有限公司。

公司于本期内设立了控股子公司 Wanye International Inc 及 Wanye International Holding Company Limited,因非同一控制下企业合并新增子公司上海凯世通半导体股份有限公司及其子公司上海临港凯世通半导体有限公司、合肥晶凯光电科技有限公司、安徽晶玺光电技术有限公司及无锡凯世通科技有限公司,合并范围增加了该些公司。本年度合并范围的变更具体详见本报告全文附注八所述。子公司情况详见本报告全文附注九所述。