

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、公司负责人董事长朱旭东、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

以2015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0.8元（含税），预计支付现金红利6,449.27万元，尚余未分配利润81,722.61万元转至下一年度。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

九、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，敬请查阅第四节管理层讨论与分析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。

十、其他

无

目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	3
第三节	公司业务概要.....	6
第四节	管理层讨论与分析.....	6
第五节	重要事项.....	16
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	23
第七节	优先股相关情况.....	25
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	26
第九节	公司治理.....	33
第十节	公司债券相关情况.....	35
第十一节	财务报告.....	36
第十二节	备查文件目录.....	116

第一节 释义

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
浦东科投	指	上海浦东科技投资有限公司
三林万业	指	三林万业（上海）企业集团有限公司
爱佳房产	指	上海万企爱佳房地产开发有限公司
宝山公司	指	上海万业企业宝山新城建设开发有限公司
苏州万业	指	苏州万业房地产发展有限公司
无锡万业	指	无锡万业房地产发展有限公司
万裕房产	指	上海万裕房地产开发有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

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	朱旭东

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媒体名称	《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、 其他相关资料

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

七、 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	2015年	2014年	本期比上年同期 增减(%)	2013年
营业收入	2,437,645,223.67	1,825,900,473.23	33.50	1,827,592,861.05
归属于上市公司股东的净利润	211,472,493.80	400,494,296.23	-47.20	226,690,651.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	183,875,326.04	147,166,677.95	24.94	196,293,678.71
经营活动产生的现金流量净额	1,503,503,944.07	639,650,199.47	135.05	455,940,840.25
	2015年末	2014年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	3,709,549,256.84	3,615,412,822.21	2.60	2,657,894,466.66
总资产	6,749,370,456.17	7,200,748,351.29	-6.27	8,021,662,047.87
期末总股本	806,158,748.00	806,158,748.00	0	806,158,748.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
基本每股收益(元/股)	0.2623	0.4968	-47.20	0.2812
稀释每股收益(元/股)	0.2623	0.4968	-47.20	0.2812
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.2281	0.1826	24.92	0.2435
加权平均净资产收益率(%)	5.74	12.10	减少6.36个百分点	8.77
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.99	4.45	增加0.54个百分点	7.59

八、 境内外会计准则下会计数据差异

(一) 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归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 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归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

无

九、 2015 年分季度主要财务数据

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	468,237,782.84	511,255,451.88	385,208,774.58	1,072,943,214.37
归属于上市公司股东的净利润	74,170,755.47	75,987,529.08	38,162,667.89	23,151,541.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	68,688,587.80	70,016,697.57	32,750,375.90	12,419,664.77
经营活动产生的现金流量净额	-193,705,546.45	298,786,185.57	631,813,050.47	766,610,254.48

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、 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	2015 年金额	附注（如适用）	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	49,350.01	主要系固定资产处置损益	320,058,304.56	37,263,761.73
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	26,880,838.25	政府专项扶持	22,972,580.08	3,261,326.00
委托他人投资或管理资产的损益	656,544.66	投资理财产品收入	9,237,671.23	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,073,665.39	主要系违约金收入	1,436,673.03	23,778.75
少数股东权益影响额	-408,489.86		-37,440,056.69	
所得税影响额	-654,740.69		-62,937,553.93	-10,151,893.42
合计	27,597,167.76		253,327,618.28	30,396,973.06

十一、 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	54,361,299.09	58,948,750.49	4,587,451.40	-
合计	54,361,299.09	58,948,750.49	4,587,451.40	-

十二、 其他

无

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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。公司的业务板块分为住宅地产开发和商业地产开发。目前房地产开发的业务范围主要集中在上海、苏州、无锡等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。商业地产开发主要是以酒店式公寓的开发和运营管理为主。

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。公司自主设计和开发了住宅层高 3.5 米、酒店公寓层 loft 的小户型精装修产品，成为市场聚焦关注的热点产品。该类小户型产品通过提升产品的空间利用附加值，强化了产品在市场上的竞争力，显著提升了产品的利润率。公司万业新阶、万业紫辰苑和万业名苑项目在上海区域市场，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。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

无

三、报告期内核心竞争力分析

1、经营稳健。在拿地和项目开发上，坚持“以上海为中心，立足长三角”，不盲目冲动，严格按照公司的规划原则进行分析、计划和决策。

2、管理规范。公司已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；建立了较为完善的内控机制，形成了规范的业务流程和监督体系。

3、融资声誉良好。公司在资本市场有良好的融资声誉，公司一贯重视资金链安全，始终保持较低的资产负债率，具有较大的融资空间。

4、新进第一大股东在新兴产业领域的优势。浦东科投作为公司目前的第一大股东，在新兴产业领域有着多年成功投资经验，有利于公司向新兴产业、高附加值产业领域转型。

第四节 管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

2015 年，房地产市场基本面呈现复苏格局，受多重利好刺激，量价齐升。从政策面来看，2015 年是房地产政策逐步放松的一年，央行 5 次降息，基准利率降至较低水平；“3.30 新政”下调二套房首付比例和调整营业税征收标准；“8.31 政策”将改善性购房公积金贷款首付比例降至 20%；“新 9.30 政策”使非限购城市商贷首付比例降至 25%。从全年走势来看，这些政策的推出都直接刺激了楼市的复苏。除此之外，供给端在土地、投资和保障房建设方面，多管齐下保投资、促需求、去库存；需求端还通过提高公积金贷款额度、限购松绑、户籍制度改革刺激房地产市场需求的持续释放。同时，二胎政策放开导致对改善型住房的刚性需求增加，上半年股市财富效应导致部分资金撤出流向楼市，下半年避险需求导致资金流入楼市，这些因素的叠加促成了 2015 年房地产市场的牛市，成交量创下历史新高。

但 2015 年房地产市场区域分化、城市分化较 2014 年更为明显，无论是成交价格的增幅，还是成交量的增幅上，一线城市都与二、三线城市拉开了差距。房地产市场的差异也直接传递到土地一级市场上，一线城市土地资源的稀缺性令众多品牌房企趋之若鹜，土地竞拍的“白热化”也进一步推高了宅地的价格，以上海为例，根据搜房网的统计，2015 年上海出让 52 幅宅地，总出让金额为 1500.21 亿元，平均每幅地块近 20 亿元。对于房企来说，进入一线城市的门槛进一步加大。一线城市巨额的土地出让金、二三线城市巨大的去库存压力使得房企的利润空间进一步压缩、经营风险上升，在此背景下，2015 年房企纷纷谋求转型，转型方向包括金融、文化、养老等多个领域。

2015 年，公司一方面精益求精推进现有房地产项目的营销和建设；另一方面，根据市场情况积极谋求战略转型，主要开展了以下工作：

1、创新营销手段，加快项目去化速度。随着二季度政策和市场回暖利好，整体销售业绩大幅上涨。本年度宝山三期、松江泗泾、无锡高层均属当年新开盘项目，六个在售项目除无锡项目完成年度销售目标 80%外，其余项目皆提前超额完成年度销售任务。针对不同项目特点，创新调整营销手段，取得了较好的销售业绩。

2、稳步推进公司现有项目工程建设。2015 年，公司在建项目 4 个，当年新开工面积 27.18 万平方米，竣工面积 9.83 万平方米。报告期内，宝山紫辰苑三期在 1 月获得施工许可证并开工，10 月预售，目前主体结构已经验收，外立面及室内机电安装施工中；普陀飞地项目由于土地规划红线调整，目前方案正在重新规划审批；松江万业名苑 4 月预售，目前正在进行室外总体和精装修施工；苏州湖墅金典二期 II 标 7 月开工，目前主体结构施工中；无锡观山泓郡二期 1 标高层 5 月预售，目前进行室外总体施工。

3、抓住机遇，积极开展公司战略转型。2015 年，公司开展重大资产重组开始推动公司战略转型。虽然重大资产重组由于种种原因终止，但以此为契机，通过协议转让，引入在新兴产业领域具有较强实力的浦东科投成为公司第一大股东，为公司未来的战略转型奠定了良好基础。股份转让完成后，浦东科投为公司第一大股东，持有公司股份 227,000,000 股，占公司总股本的 28.16%。三林万业为公司第二大股东，持有公司股份 180,469,756 股，占公司总股本的 22.38%。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 24.38 亿元，同比增加 33.50%，主要系苏州湖墅金典项目二期、宝山紫辰苑房产项目一、二期及普陀万业新阶项目交房增加所致；实现归属于上市公司股东的净利润 2.11 亿元，同比下降 47.2%，主要系上年同期发生了股权转让收益而本期没有；扣除非经常性损益后，实现归属于上市公司股东的净利润 1.84 亿元，同比增加 24.94%。

(一) 主营业务分析

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	2,437,645,223.67	1,825,900,473.23	33.50
营业成本	1,776,921,276.84	1,229,247,434.41	44.55
销售费用	49,328,006.39	65,762,555.81	-24.99
管理费用	66,518,729.46	62,187,267.82	6.97
财务费用	14,941,921.52	37,176,152.74	-59.81
经营活动产生的现金流量净额	1,503,503,944.07	639,650,199.47	135.05
投资活动产生的现金流量净额	4,746,106.05	654,700,036.94	-99.28
筹资活动产生的现金流量净额	-1,032,498,876.58	-1,565,428,387.61	不适用

1. 收入和成本分析

报告期内公司实现的营业收入 24.38 亿元中，房地产业务实现销售收入 24.22 亿元，同比增长 33.46%。前五名客户营业收入金额 2,554.85 万元，占年度总营业收入金额的 1.05%。前五名供应商采购金额 5.70 亿元，占年度总采购金额的 59.25%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	2,422,192,015.00	1,771,857,277.58	26.85	33.46	45.26	减少 5.94 个百分点
贸易	19,464,978.07	18,641,723.95	4.23	1,393.99	1,358.14	增加 2.36 个百分点
服务业	26,115,391.49	22,568,826.21	13.58	31.87	28.87	增加 2.02 个百分点
内部抵消	30,340,483.82	36,155,389.30				
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	2,422,192,015.00	1,771,857,277.58	26.85	33.46	45.26	减少 5.94 个百分点
贸易	19,464,978.07	18,641,723.95	4.23	1,393.99	1,358.14	增加 2.36 个百分点
租赁	2,710,645.78	1,326,549.92	51.06	28.05	8.85	增加 8.63 个百分点
物业服务	23,404,745.71	21,242,276.29	9.24	32.33	30.36	增加 1.37 个百分点
内部抵消	30,340,483.82	36,155,389.30				
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
上海市	1,567,690,231.56	908,678,423.11	42.04	16.69	14.70	增加 1.01 个百分点
江苏省	880,898,756.00	886,250,921.39	-0.61	89.27	110.24	减少 10.04 个百分点
湖南省	19,183,397.00	18,138,483.24	5.45	-29.36	-26.94	减少 3.13 个百分点
内部抵消	30,340,483.82	36,155,389.30				

(2). 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	1,771,857,277.58	97.73	1,219,764,961.67	98.48	45.26
贸易	贸易	18,641,723.95	1.03	1,278,459.55	0.10	1,358.14
服务业	服务业	22,568,826.21	1.24	17,513,193.58	1.42	28.87
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	1,771,857,277.58	97.73	1,219,764,961.67	98.48	45.26
贸易	贸易	18,641,723.95	1.03	1,278,459.55	0.10	1,358.14
租赁	租赁	1,326,549.92	0.07	1,218,640.08	0.10	8.85
物业服务	物业服务	21,242,276.29	1.17	16,294,553.50	1.32	30.36

2. 费用

单位：元

项目名称	2015 年度	2014 年度	本期金额较上年同期变动比例 (%)	变动原因
财务费用	14,941,921.52	37,176,152.74	-59.81	主要系随着本期各项长短期借款的归还利息支出减少所致
资产减值损失	42,805,035.08	-511,388.38	不适用	主要系子公司无锡万业计提存货跌价准备所致
投资收益	2,981,965.81	331,434,127.85	-99.10	主要系上期有转让子公司股权取得的收益而本期无此项目所致
所得税费用	89,225,004.97	134,632,696.83	-33.73	主要系报告期内利润下降使当期所得税费用下降所致

3. 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	1,503,503,944.07	639,650,199.47	135.05
投资活动产生的现金流量净额	4,746,106.05	654,700,036.94	-99.28
筹资活动产生的现金流量净额	-1,032,498,876.58	-1,565,428,387.61	不适用

经营活动产生的现金流量净额：主要系本期预售房款收入增加所致。

投资活动产生的现金流量净额：主要系上年同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：主要系本期项目公司提前归还银行借款及上年同期归还到期的 10 亿元“09 万业债”所致。

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

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	1,793,143.15	0.03	1,024,967.39	0.01	74.95	主要系子公司爱佳房产应收中原物业顾问有限公司款项增加
预付款项	642,733.04	0.01	2,165,494.71	0.03	-70.32	主要系预付工程款结转开发成本
其他应收款	40,602,788.18	0.60	12,721,307.69	0.18	219.17	主要系为小业主提供贷款担保支付保证金和代垫小业主维修基金增加
其他流动资产	90,667,383.50	1.34	51,036,865.52	0.71	77.65	主要系房产销售预收款增加致使相应预缴税金增加所致
长期应收款	14,435,563.84	0.21	9,760,039.21	0.14	47.90	主要系子公司宝山公司支付住宅物业保修保证金增加所致
无形资产	1,072,731.93	0.02	203,873.32	0.00	426.18	主要系本期购置办公软件所致
递延所得税资产	101,687,950.42	1.51	65,684,296.50	0.91	54.81	主要系对子公司的可弥补亏损、存货跌价准备确认为递延所得税资产所致
短期借款	80,000,000.00	1.19	140,000,000.00	1.94	-42.86	主要系借款到期归还所致
应付账款	445,188,315.74	6.60	706,330,079.64	9.81	-36.97	主要系支付已竣工决算项目工程款
预收款项	1,459,326,961.94	21.62	805,215,004.95	11.18	81.23	主要系上海万业名苑、紫辰苑三期和无锡观山泓郡二期一标于本年开开始预售回笼资金增加与各项目预收房款结转收入相抵所致
应付职工薪酬	32,190,731.87	0.48	4,253,365.70	0.06	656.83	主要系计提年度绩效奖所致
应交税费	100,709,958.64	1.49	218,065,260.55	3.03	-53.82	主要系本公司及子公司宝山公司支付土地增值税清算余款所致
应付利息	2,681,309.72	0.04	4,531,018.94	0.06	-40.82	主要系随长期借款归还应计利息减少所致
其他应付款	64,747,344.54	0.96	48,704,857.19	0.68	32.94	主要系公司通过银行发行 1,430 万元“万业同心 001 号”产品所致
长期借款	-	-	746,788,100.00	10.37	-100.00	主要系子公司无锡万业、爱佳房产和苏州万业提前归还项目借款所致
预计负债	74,022,921.89	1.10	112,917,690.47	1.57	-34.45	主要系子公司紫辰苑项目土地增值税已清算，原预估土地增值税结转至应交税费所致
递延收益	51,919,971.67	0.77	78,452,809.92	1.09	-33.82	主要系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

(四) 行业经营性信息分析

报告期内公司主营业务为房地产开发建设，根据房地产行业指引要求，具体情况披露如下：

房地产行业经营性信息分析**1. 报告期内房地产储备情况**

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目
1	上海宝山	11,139	40,160	否
2	上海普陀	5,467	29,300	否
3	江苏无锡	79,797	193,676	否
4	湖南长沙	483,972	630,590	否

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	权益	占地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	预计总投资额	报告期内实际投资额	2015年新开工面积(平方米)	2015年在建面积(平方米)	2015年新竣工面积(平方米)	累计竣工面积
1	上海	宝山紫辰苑	100%	196,828	528,832	39.88	4.28	166,273	166,273	0	322,398
2	上海	普陀万业新阶	54%	12,760	65,845	14.23	1.91	0	0	0	65,845
3	上海	普陀飞地项目	54%	5,476	29,300	5.57	0.06	0	0	0	0
4	上海	松江万业名苑	100%	35,867	76,156	12.48	1.68	0	76,156	0	0
5	苏州	湖墅金典	100%	146,667	421,739	33	1.8	105,528	203,806	98,278	316,211
6	无锡	观山泓郡	100%	173,504	374,886	23.16	2.42	0	68,148	0	113,062
7	长沙	巴厘岛	100%	579,826	690,058	25.35	0.22	0	0	0	59,468

3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	可售面积(平方米)	2015年签约销售面积(平方米)	2015年签约均价(元)	累计已销售面积(平方米)
1	上海	宝山紫辰苑	434,265	53,048	21,298	271,125
2	上海	普陀万业新阶	51,231	8,787	37,586	40,392
3	上海	松江万业名苑	54,652	31,778	24,501	31,778
4	苏州	湖墅金典	323,193	81,470	9,756	231,854
5	无锡	观山泓郡	296,488	51,704	6,380	61,922
6	长沙	巴厘岛	576,531	6,692	6,328	32,374

4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

序	地区	项目	出租房地产的建	出租房地产的	说明
---	----	----	---------	--------	----

号			筑面积(平方米)	租金收入	
1	上海	中远两湾城会所	5,009.99	2,245,364.72	用作健身会所,月租金按每月营业额的18%提取
2	上海	宝山紫辰苑会所	1,913.41		用作健身会所,2013-2016年为免租期,2017年按每月营业额的18%提取
3	上海	其他		465,281.06	主要为紫辰苑、万业新阶商铺租赁收入

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位:万元 币种:人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
56,500	5.71%	6,037.63

6. 其他说明

□适用√不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内公司没有进行重大对外股权投资。

(1) 重大的股权投资

无

(2) 重大的非股权投资

无

(3) 以公允价值计量的金融资产

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(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600036	招商银行	11,047,215.23	0.01299	58,948,750.49	2,195,423.17	3,440,588.55	可供出售金融资产	投资

(六) 重大资产和股权出售

无

(七) 主要控股参股公司分析

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年营业收入	2015年净利润
------	-----------	-----------	------	-----	-----	-----------	----------

上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	100.00	紫辰苑福地苑	48,500.00	266,687.84	159,201.39	73,890.06	28,314.61
苏州万业房地产发展有限公司	100.00	湖墅金典	63,000.00	120,368.95	58,168.98	79,875.59	-3,246.29
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	69,121.62	50,447.46	77,942.54	11,339.45
湖南西沃建设发展有限公司	100.00	巴厘岛	24,000.00	68,423.67	18,999.85	1,918.34	-750.49
无锡万业房地产发展有限公司	100.00	观山泓郡	30,000.00	130,398.26	24,238.29	8,214.28	-5,063.29
上海万裕房地产开发有限公司	100.00	万业名苑	30,000.00	120,489.79	28,572.64	0.00	-1,389.13

(八) 公司控制的结构化主体情况

无

三、公司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

经过数十年的高速发展，房地产行业发展的“黄金时代”或已结束，未来房地产行业整体增速放缓是大势所趋，区域分化、城市分化使得核心城市核心区域的竞争将更加激烈，房企进入这些城市、区域的门槛也将进一步提高。在此背景下，万业企业作为一家中等规模的房地产上市公司，在房地产业务拓展上面临两难境况，在一线城市开拓，资金上有压力，在二、三线城市拿地，又面临着巨大不确定性风险。同时，与房地产行业“降温”相对应的是，“四新经济”（新技术、新产业、新业态、新模式）正在受到政府极大的重视，国家正在大力支持新兴产业发展，为经济增长注入新的活力。十三五规划就明确提出：拓展产业发展空间，支持节能环保、生物技术、信息技术、智能制造、高端装备、新能源等新兴产业发展，支持传统产业优化升级。对于万业企业来说，顺应时势，主动转型，是一个必然趋势。

预计 2016 年经济下行压力仍然较大，宽松的货币政策和积极的财政政策仍将维持。一线城市的房地产市场将延续 2015 年的热度，但火热程度可能不及 2015 年，因为 2015 年可能已经透支了部分需求；二线城市的热点区域将会有较好的表现，是此轮去库存刺激政策最大的受益者；三四线城市将会继续面临巨大的去库存压力。新兴产业方面，由于和国家整体的经济结构转型相契合，国家政策、资源也将持续倾斜，将继续获得高速发展，其中，一批有着扎实的技术实力和创新能力的企业将会脱颖而出，而一些仅有概念而无实质内容的企业将会被淘汰。

(二) 公司发展战略

2015 年底，由于现有战略发展规划已不符合公司目前状况和未来发展需要，公司开始着手拟定一个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

2016 年，公司计划实现营业收入 30 亿元，三项费用合计 1.8 亿元。在公司新的五年战略规划内围绕当年度经营计划，公司将重点开展以下工作：

1、加速现有房地产项目的去化速度，推进项目开发建设

公司将加速宝山紫辰苑、普陀万业新阶、松江万业名苑、苏州湖墅金典和无锡观山泓郡等项目的去化速度。不断创新营销手段，增强不同房型均衡去化能力，将项目优势充分体现，提升产品的溢价能力和去化速度。

2016 年，公司在建项目 4 个，宝山紫辰苑项目三期计划年底竣工交付，松江万业名苑项目和无锡项目二期 I 标计划 6 月竣工交付，苏州湖墅经典项目二期 II 标计划于 2016 年上半年预售。

2、契合战略规划，梳理股权投资

鉴于公司近几年战略规划的修订和调整，一些已经不再运作的项目公司以及预计未来产生利润可能性较小的对外股权投资项目将被逐步梳理。

3、积极探索向新兴产业的战略转型

2016 年，公司将围绕国家战略布局重点，聚焦新兴产业优势领域，利用境内境外两种资源，积极布局成长潜力大、迸发力强的新兴细分领域，争取在细分市场领域形成国内外竞争力，成功实现转型。同时，注重发挥好产业协同效益，并做好转型阶段的风险把控。

4、完善企业内部建设，提升公司整体实力

首先，加快团队建设，培养一批高素质人才。公司将秉承“专业、用心、真诚”的理念和原则，通过各项体制改革和激励机制的完善，锤炼一支综合素质较高、专业素养过硬、责任心较强、经得起转型考验的一流团队。其次，提高运营效率，进行全流程精细化管控。未来，公司将以利益最大化为出发点，进行全过程全方位的成本预测、资金计划及控制、成本控制和合同管理，真正做到“预算先行、过程监督、结果评估”的全流程管控。最后，强化内控体系，控制风险，完善公司治理结构。

(四) 可能面对的风险

1、政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。2015 年政策面较为宽松，但不排除房价涨幅过快导致政策转向或支持力度减弱。

公司目前产品以满足刚性需求和首改要求的产品为主，同时项目主要位于一线、二线城市，即便政策发生改变，受到的影响也相对较小，抗风险能力也较强。

2、行业风险

房地产行业产能过剩和人口增速放缓会继续维持行业整体供过于求的局面，传统房地产投资利润空间会进一步被压缩，房地产市场面临巨大的去库存压力。

公司主要房产项目位于上海周边长三角区域，去库存压力相对较小。同时公司不断通过产品创新来进行差异化竞争，比如松江万业名苑项目层高 3.5 米的创新房型与周边与之竞争的产品相比，取得了较好的销售业绩。

3、转型风险

公司转型方向为新兴产业，新兴产业虽然具有巨大的增长潜力，同时在转型的过程中也面临着项目的不确定性以及与现有团队磨合的风险。

公司目前第一大股东浦东科投对新兴产业有着多年的成功投资经验，积累了丰富的资源和深刻的认识，经营稳健、运作高效，未来可以通过一系列规范化的操作有效避免转型过程中存在的风险。

4、财务风险

房地产作为资本密集型行业，开发经营支出较大，同时公司转型可能也需要一定的资金，公司发展可能面临资金紧张的风险。

目前货币政策相对宽松，在经济面临下行压力的情况下，2016 年货币政策延续 2015 年的宽松政策将是大概率事件。此外，公司在资本市场有良好的融资声誉，目前公司债务较轻，仍然有很大的融资空间。

(五) 其他

无

四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股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

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 2015 年 5 月 21 日公司 2014 年度股东大会审议通过的公司 2014 年度利润分配方案：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 股派发现金红利 1.50 元（含税）。公司 2012、2013、2014 年度累计分配利润 24184.76 万元，超过了现金分红政策规定的现金分红比例。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股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（%）
2015 年	-	0.8	-	64,492,699.84	211,472,493.80	30.50
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

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

无

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配预案的，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

二、承诺事项履行情况

适用 不适用

(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺								

收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
与重大资产重组相关的承诺		公司	公司承诺 2015 年 11 月 18 日后的 6 个月内，不再筹划重大资产重组事项。	2015 年 11 月 17 日/6 个月	是	是		
与首次公开发行相关的承诺								
与再融资相关的承诺								
与股权激励相关的承诺								
其他承诺		第一大股东浦东科投	2015 年 11 月 16 日，受让三林万业持有的公司 227,000,000 股股份，承诺在股份交割完成之日起 12 个月内不转让。	2015 年 11 月 26 日/12 个月	是	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

_____ 达到原盈利预测及其原因作出说明

无

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、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

(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

五、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	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	63.6
境内会计师事务所审计年限	10
境外会计师事务所名称	
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

	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
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

报告期内，经公司 2014 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 2015 年度财务审计会计师事务所；同时，聘任其为公司 2015 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 63.6 万元。

六、面临暂停上市风险的情况

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

八、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

无

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

适用 不适用

十二、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、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

无

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 公司第八届董事会第十二次会议审议通过 2015 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 1.3 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。具体情况详见公司于 2015 年 3 月 27 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。报告期内上述日常关联交易实际发生额共计 2310.36 万元。

(2) 公司第八届董事会第十二次会议审议通过 2015 年度公司及控股子公司与中远销售策划公司的日常经营性关联交易额度为人民币 4000 万元。因房产项目销售需要,公司及控股子公司通过中远销售策划公司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。具体情况详见公司于 2015 年 3 月 27 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。报告期内上述关联交易实际未发生。

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

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		507.71	100.00			
合计				/	/	507.71	100.00	/	/	/
大额销货退回的详细情况					-					
关联交易的说明					上海印中一太戴维斯物业发展有限公司为知名物业管理公司,公司委托其为爱佳房产提供物业管理。					

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

无

2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

无

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的,应当披露报告期内的业绩实现情况

无

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

无

2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

无

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

无

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

3、 临时公告未披露的事项适用 不适用**(五) 其他**

无

十三、 重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项**适用 不适用**(二) 担保情况**适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
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			
公司及其子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）										0			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										0			
担保总额占公司净资产的比例（%）													
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			
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。报告期内，宝山公司已逐笔归还全部借款，公司的相应担保责任予以解除，实际担保额为0。					

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

受托人	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	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	关联关系
宁波银行	保证收益型	10.00	2014-12-24	2015-1-21	保本保收益	10.00	0.03	是	-	否	否	
上海银行	保证收益型	1,000.00	2015-4-17	2015-5-6	保本保收益	1,000.00	0.68	是	-	否	否	
交通银行	保证收益型	1,000.00	2015-9-30	2015-12-31	保本保收益	1,000.00	9.32	是	-	否	否	
交通银行	保证收益型	3,000.00	2015-9-30	2015-12-31	保本保收益	3,000.00	25.61	是	-	否	否	
平安银行	保证收益型	3,200.00	2015-9-25	2015-10-9	保本保收益	3,200.00	3.99	是	-	否	否	
平安银行	保证收益型	1,800.00	2015-9-28	2015-10-12	保本保收益	1,800.00	2.24	是	-	否	否	
平安银行	保证收益型	5,000.00	2015-10-16	2015-12-11	保本保收益	5,000.00	23.78	是	-	否	否	
合计	/	15,010.00	/	/	/	15,010.00	65.65	/	-	/	/	/
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						公司在保证流动性和资金安全且不影响公司经营业务开展的前提下,运用部分闲置资金投资于低风险的短期理财产品。						

2、委托贷款情况

适用 不适用

3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

无

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

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。报告期内，经与保荐机构协商，公司向中国证监会申请撤回非公开发行 A 股股票申请文件，截至本报告披露日公司已获得中国证监会终止审查通知书。

2、公司于 2015 年 6 月 11 日收到三林万业通知，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。由于本次重大资产重组事项涉及海外收购，金额较大，程序较为复杂，涉及诸多法律问题和技术问题；且标的公司业务较为复杂，涉及多个国家和地区，公司在进入重大资产重组连续停牌 5 个月规定时限内未能完成所需相关工作，无法进行重大资产重组预案披露。经与重组方积极沟通、协商，同时考虑到上市公司的长远发展，公司于 2015 年 11 月 16 日决定终止本次重大资产重组事项。同日，三林万业将其持有的公司 227,000,000 股股份转让予浦东科技。股份转让完成后，浦东科技持有公司股份 227,000,000 股，占公司总股本的 28.16%，成为公司第一大股东。三林万业仍持有公司 180,469,756 股，占公司总股本的 22.38%。具体详见公司于 2015 年 11 月 17 日在《中国证券报》、《上海证券报》和上交所网站上披露的相关公告。

3、报告期内，公司拟以人民币 8343 万元认购百安在线财产保险股份有限公司 8.34% 股权。百安在线财产保险股份有限公司是一家由百度、安联集团、高瓴资本等多家公司强强联手、牵头成立的互联网财险公司，致力于建立一家“世界领先的互联网保险公司”，注册资本为 10 亿元人民币。

十五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

作为公众公司，除了不断用好的业绩回报股东外，同时也要积极参与公益事业回报社会。上市公司的企业社会责任不但体现在产品质量上，而且也体现在对社会公益的贡献上。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，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。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

无

十六、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

无

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

无

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

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
普通股股票类						
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
其他衍生证券						

截至报告期内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）：

无

(二) 公司普通股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

无

(三) 现存的内部职工股情况

公司无内部职工股

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	43,731
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	42,432
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-
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)	-

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

单位：股

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	
上海浦东科技投资有限公司	227,000,000	227,000,000	28.16		未知		境内非国有法人
三林万业（上海）企业集团有限公司	-227,000,000	180,469,756	22.39		质押	152,920,000	境内非国有法人
吴宝珍	-	39,528,081	4.90		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	-	15,379,206	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	-	13,653,245	1.69		未知		其他
钟海芝	-	8,723,630	1.08		未知		境内自然人
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	-	7,786,135	0.97		未知		其他
王薇	-	5,077,222	0.63		未知		境内自然人
侯亮	-	4,798,271	0.60		未知		境内自然人
陈鸿樑	-	2,150,000	0.27		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				
上海浦东科技投资有限公司	227,000,000	人民币普通股	227,000,000				
三林万业（上海）企业集团有限公司	180,469,756	人民币普通股	180,469,756				
吴宝珍	39,528,081	人民币普通股	39,528,081				
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	15,379,206	人民币普通股	15,379,206				
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	13,653,245	人民币普通股	13,653,245				
钟海芝	8,723,630	人民币普通股	8,723,630				
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	7,786,135	人民币普通股	7,786,135				
王薇	5,077,222	人民币普通股	5,077,222				
侯亮	4,798,271	人民币普通股	4,798,271				
陈鸿樑	2,150,000	人民币普通股	2,150,000				
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						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
无

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

无

四、控股股东及实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人

公司不存在控股股东及实际控制人情况的特别说明

报告期初，公司控股股东为三林万业。2015 年 11 月 16 日三林万业与浦东科投签署了《关于上海万业企业股份有限公司股份转让协议》，并于 2015 年 12 月 1 日完成股份转让变更手续。股份转让完成后，浦东科投持有公司股份 227,000,000 股，占公司总股本的 28.16%，成为公司第一大股东。三林万业仍持有公司 180,469,756 股，占公司总股本的 22.38%。因浦东科投和三林万业持有公司股份比例较为接近、且均未超过 30%，没有任何一个股东能够单独对公司形成控制关系。为此，报告期末公司不存在控股股东及实际控制人。

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
浦东科投	朱旭东	1999-06-03	63142430-1	300,000	创业投资，实业投资，投资管理，投资咨询，企业管理咨询，企业兼并重组咨询（以上咨询除经纪），财务咨询（不得从事代理记账），资产管理。
三林万业	林逢生	1997-03-27	63141793-7	222,336	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）。
情况说明	浦东科投持有公司股份 227,000,000 股，占公司总股本的 28.16%，为公司第一大股东。三林万业持有公司 180,469,756 股，占公司总股本的 22.38%，为公司第二大股东。除上述两家公司外报告期末不存在持有公司股份 10%以上股东。				

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

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

√适用 □不适用

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(股)	年末持股数(股)	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
朱旭东	董事长	男	52	2015-12-18	2018-05-20						是
程光	副董事长	男	58	2015-05-21	2018-05-20	248,400	248,400	0			是
李勇军	副董事长	男	43	2015-12-18	2018-05-20						是
林震森	董事	男	45	2015-05-21	2018-05-20	160,362	160,362	0			是
孟德庆	董事	男	39	2015-12-18	2018-05-20						是
陈孟钊	董事	男	39	2015-12-18	2018-05-20						是
张陆洋	独立董事	男	59	2015-12-18	2018-05-20						否
彭诚信	独立董事	男	43	2015-05-21	2018-05-20					6.11	否
曾庆生	独立董事	男	42	2015-12-18	2018-05-20						否
范晓莹	监事长	女	37	2015-12-18	2018-05-20						是
邬德兴	监事	男	50	2015-05-21	2018-05-20						是
段雪侠	监事	女	48	2015-12-18	2018-05-20						是
张军红	监事	女	48	2015-05-21	2018-05-20					45.65	否
邵咏炜	监事	男	43	2015-05-21	2018-05-20					47.58	否
崔海勇	总经理	男	47	2015-05-21	2018-05-20					373.26	否
曹雄斌	副总经理	男	49	2015-05-21	2018-05-20					193.9	否
吴云韶	副总经理/ 董事会秘书	女	47	2015-05-21	2018-05-20					94.38	否
江加如	副总经理	男	50	2015-05-21	2018-05-20					190.73	否
邵伟宏	财务总监	男	41	2015-05-21	2018-05-20					114.66	否

金永良(离任)	副董事长	男	68	2015-05-21	2015-12-18							是
林逢生(离任)	董事	男	66	2015-05-21	2015-12-18							是
林希腾(离任)	董事	男	37	2014-05-21	2015-12-18							是
蒋剑雄(离任)	董事	男	50	2012-05-21	2015-12-18							是
张永岳(离任)	独立董事	男	62	2012-05-21	2015-05-20					3.86		否
潘飞(离任)	独立董事	男	60	2012-05-21	2015-05-20					3.86		否
唐波(离任)	独立董事	女	52	2012-05-21	2015-05-20					0		否
史剑梅(离任)	独立董事	女	53	2015-05-21	2015-12-18					5.83		否
周琼(离任)	独立董事	女	53	2015-05-21	2015-12-18					5.83		否
丁典瑛(离任)	监事长	男	56	2015-05-21	2015-12-18							是
朱明华(离任)	监事	男	43	2015-05-21	2015-12-18							是
黄瑞(离任)	监事	男	41	2012-05-21	2015-05-20							否
范志燕(离任)	监事	女	40	2012-05-21	2015-05-20							否
合计	/	/	/	/	/	408,762	408,762		/	1,085.65		/

姓名	主要工作经历
朱旭东	曾任浦东新区科学技术局/浦东新区科学技术委员会局长/主任、党组书记，浦东新区科学技术协会主席，浦东新区发展计划局副局长、党组成员，浦东新区工程建设管理有限公司总经理、党总支副书记，浦东新区市政工程建设管理署副署长、总工程师。现任上海浦东科技投资有限公司董事长、总裁。
程光	曾任宝钢集团公司总会计师、副总经理，中国国际钢铁投资公司总经理，武钢集团公司第一副总经理，武钢股份副董事长，上海市发展计划委员会副主任，上海市虹口区区长。现任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。
李勇军	曾任大冢（中国）投资有限公司总经理、上海浦东科技投资有限公司总经理、上海市浦东新区科学技术委员会主任助理、上海浦东生产力促进中心副主任、上海市浦东科技信息中心主任、浦东新区科技局高新技术产业化处主任科员。现任上海浦东科技投资有限公司执行总裁、管理合伙人。
林震森	曾在中国工商银行福州市分行工作。2001 年加入三林集团，历任福建印福油脂工业有限公司总裁助理、行政总监，上海中远三林置业集团有限公司法律顾问、办公室常务副主任、主任，三林万业（上海）企业集团有限公司行政人事部总经理、总裁助理；现任三林万业（上海）企业集团有限公司副总裁。
孟德庆	曾任中科院上海浦东院士活动中心常务副主任（法人代表）、上海浦东产业经济研究院常务副院长兼上海浦东科学技术委员会研究室主任。现任上海浦东科技投资有限公司业务发展总监，上海浦东创业投资协会秘书长。
陈孟钊	曾在上海锦天城律师事务所和上海海华永泰律师事务所执业。2011 年加入上海浦东科技投资有限公司，历任上海浦东科技投资有限公司法务部高级法务经理、法务部副总经理；现任上海浦东科技投资有限公司法务总监。

张陆洋	曾于南开大学金融学系从事第一站博士后研究、复旦大学国际金融系从事第二站博士后研究。现任复旦大学国际金融系教授，博士生导师。兼任上海复旦复华科技股份有限公司董事长、复旦大学中国风险投资研究中心主任（创办人）、上海证券交易所公司治理委员会专家委员、成都市人民政府特聘顾问、上海市科技创业特聘导师、全国创业投资行业协会专家委员、东京大学特聘兼职博士生导师。
彭诚信	曾在英国牛津大学法律系从事博士后研究，并在伦敦大学经济学院、哈佛大学法学院做访问学者、日本北海道大学法学研究科任教以及台湾中央研究院法律学研究所做访问教授。曾任吉林大学教授、宁波大学“甬江学者计划”特聘教授，2010 年至今任上海交通大学凯原法学院教授、博士研究生导师。
曾庆生	2001 年起曾先后就职于上海市房屋土地资源管理局，上海交通大学安泰经济与管理学院；现任上海财经大学会计学院副教授、博士生导师，并兼任江苏飞力达国际物流股份有限公司、江苏天瑞仪器股份有限公司、苏州世名科技股份有限公司、上海灿瑞科技股份有限公司独立董事。
范晓莹	曾在上海恒泰律师事务所、戴德梁行（上海）公司工作。于 2008 年 5 月加盟上海浦东科技投资有限公司，现任上海浦东科技投资有限公司投资总监。
邬德兴	曾任上海机械施工公司会计、上海大康房地产发展有限公司财务经理。1999 年开始进入中远置业集团工作，历任中远建设总承包有限公司财务经理、海南博鳌投资控股有限公司财务经理、科力电子信息（集团）有限公司副总裁兼财务总监、上海汇丽集团有限公司行政人事部总经理。现任三林万业（上海）企业集团有限公司财金部副总经理。
段雪侠	曾就职于江南造船厂、申银万国证券股份有限公司、上海浦东发展（集团）有限公司，受浦东新区国资委委派担任上海浦东发展（集团）有限公司、上海浦东土地控股（集团）有限公司、南汇地产有限公司、上海浦东科技投资有限公司专职监事。现任职于上海浦东科技投资有限公司财务部总监。
张军红	曾在空军上海基地服役，历任上海中远房地产有限公司总经办主任助理、上海中远两湾置业发展有限公司人事部人事主管、三林万业（上海）企业集团有限公司行政人事部招聘主管，现任上海万业企业股份有限公司行政人事部副经理（主持工作）。
邵咏炜	曾在上海远洋房地产开发经营公司审计部工作，历任上海中远老西门置业发展有限公司综合部副经理，三林万业（上海）企业集团有限公司资产管理部，苏州万业房地产发展有限公司综合部经理。现任上海万业企业股份有限公司客户服务部经理助理。
崔海勇	历任上海虹桥东苑置业有限公司董事、副总经理，上海新东苑国际投资集团有限公司副总裁，大华（集团）有限公司工程管理中心总经理、上海万业企业股份有限公司副总经理。2010 年 8 月起任上海万业企业股份有限公司总经理。
曹雄斌	先后供职于南通市建四公司上海公司、上海建宁建设本值估算有限公司。2000 年进入中远置业集团工作，历任海南博鳌开发公司审计部经理、中远三林置业集团审计部副总经理（主持工作）、三林万业（上海）企业集团房产事业部成本总监、上海万业企业股份有限公司成本管理部总监、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、上海万企爱佳房地产开发有限公司总经理、上海万业企业爱佳物业管理服务有限公司总经理。2010 年 8 月起任上海万业企业股份有限公司副总经理。
吴云韶	历任中华企业股份有限公司投资发展部高级研究员、上海华晨集团股份有限公司（现“中华控股”）总裁助理兼总裁办主任、湖南证券（现“泰阳证券”）上海总部综合管理部经理、华通天香集团股份有限公司董事会秘书兼行政人事总监、上海万业企业股份有限公司董事会秘书。2010 年 8 月起任上海万业企业股份有限公司副总经理兼董事会秘书。
江加如	曾任上海银田房地产开发有限公司副总经理，上海爱景置业有限公司副总经理。2010 年 11 月进入万业企业工作，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。
邵伟宏	1996年7月-2002年4月在上海实业交通电器有限公司财务部工作；2002年5月进入中远置业集团工作，曾任上海中远两湾置业发展有限公司财务部成本主管；2006年起历任上海万业企业股份有限公司财务部会计主管、经理助理、副经理（主持工作）、经理、财务副总监。2012年5月起任上海万业企业股份有限公司财务总监。

(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
朱旭东	上海浦东科技投资有限公司	董事长、总裁	2015年5月	2018年5月
李勇军	上海浦东科技投资有限公司	执行总裁、管理合伙人	2015年5月	2018年5月
孟德庆	上海浦东科技投资有限公司	业务发展总监	2015年7月	
陈孟钊	上海浦东科技投资有限公司	法务总监、监事	2015年7月	
范晓莹	上海浦东科技投资有限公司	投资总监	2015年7月	
段雪侠	上海浦东科技投资有限公司	财务部总监	2015年7月	
程光	三林万业（上海）企业集团有限公司	董事、总裁	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	
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	
在股东单位任职情况的说明				

(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
朱旭东	上海浦科投资控股有限公司	执行董事	2013年10月	2016年10月
	上海浦东科技创业投资有限公司	董事	2013年5月	
	上海浦科澜起电子科技有限公司	执行董事	2014年6月	2017年6月
	上海宏天元投资有限公司	董事	2015年5月	2018年5月
	Montage Technology Global Holding,	董事	2015年4月	

	Ltd.			
	LightPath Technologies, Inc.	董事	2015 年 4 月	2018 年 4 月
李勇军	上海浦科投资控股有限公司	监事	2014 年 10 月	2016 年 10 月
	上海宏天元投资有限公司	董事长	2015 年 5 月	2018 年 5 月
陈孟钊	上海浦科澜起电子科技有限公司	监事	2014 年 6 月	2017 年 6 月
	上海宏天元投资有限公司	监事	2015 年 5 月	2018 年 5 月
范晓莹	上海浦东科技创业投资有限公司	监事	2013 年 5 月	2016 年 5 月
在其他单位任职情况的说明				

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实际支付情况	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 1085.65 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
朱旭东	董事长	选举	第一大股东发生变更后由其提名，并经公司 2015 年第一次临时股东大会选举产生。
李勇军	副董事长	选举	第一大股东发生变更后由其提名，并经公司 2015 年第一次临时股东大会选举产生。
孟德庆	董事	选举	第一大股东发生变更后由其提名，并经公司 2015 年第一次临时股东大会选举产生。
陈孟钊	董事	选举	第一大股东发生变更后由其提名，并经公司 2015 年第一次临时股东大会选举产生。
张陆洋	独立董事	选举	第一大股东发生变更后由其提名，并经公司 2015 年第一次临时股东大会选举产生。
彭诚信	独立董事	选举	公司第九届董事会换届时由三林万业提名，经公司 2014 年度股东大会选举产生。
曾庆生	独立董事	选举	第一大股东发生变更后由其提名，并经公司 2015 年第一次临时股东大会选举产生。
范晓莹	监事长	选举	第一大股东发生变更后由其提名，并经公司 2015 年第一次临时股东大会选举产生。
段雪侠	监事	选举	第一大股东发生变更后由其提名，并经公司 2015 年第一次临时股东大会选举产生。
张军红	监事	选举	经公司职工代表大会选举产生。
邵咏炜	监事	选举	经公司职工代表大会选举产生。
金永良(离任)	副董事长	离任	因个人原因提出辞职。

林逢生(离任)	董事	离任	因个人原因提出辞职。
林希腾(离任)	董事	离任	因个人原因提出辞职。
蒋剑雄(离任)	董事	离任	因个人原因提出辞职。
张永岳(离任)	独立董事	离任	第八届董事会期满离任。
潘飞(离任)	独立董事	离任	第八届董事会期满离任。
唐波(离任)	独立董事	离任	第八届董事会期满离任。
史剑梅(离任)	独立董事	离任	因个人原因提出辞职。
周琼(离任)	独立董事	离任	因个人原因提出辞职。
丁典瑛(离任)	监事长	离任	第八届董事会期满离任。
朱明华(离任)	监事	离任	第八届董事会期满离任。
黄瑞(离任)	监事	离任	第八届董事会期满离任。
范志燕(离任)	监事	离任	第八届董事会期满离任。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

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	93
主要子公司在职员工的数量	338
在职员工的数量合计	431
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	198
销售人员	41
技术人员	115
财务人员	38
行政人员	39
合计	431
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	11
本科	114
大专	107
高中及中专	199
合计	431

(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，公司共有以下几类培训：

1、专业公开课培训

专业公开课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，通过将部门专业骨干人员送到相关专业机构进行培训，与业内同行不断交流，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。

报告期内，公司根据房产板块专业条线存在的问题，从“风险管理与舞弊防范”“以交房为契机的地产管理服务提升”“精装修全过程管理”“成本精细化管理”等方面对公司部门专业水平进行不断强化提高。

2、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。

报告期内，承接往年的课程，特别设置了“时间管理及职业化提升”课程，提高员工时间管理水平，提高工作效率，提升员工职业化程度。

3、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。

4、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。

5、拓展训练

通过户外的拓展活动，提高团队凝聚力，加强不同部门之间人员的沟通交流，为凝练共同的价值观创造基础。

(四) 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

七、其他

无

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

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。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司共召开了2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。

2、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10次董事会。

3、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。

4、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2014年年度报告、2015年一季报、三季报、半年报等定期报告及59个临时公告信息披露工作。

5、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，与上海交通大学教育发展基金会签定资助助学合作协议书，于2007至2016十年间，每年向其捐赠50万元，共计500万元。

公司治理与中国证监会相关规定的不存在重大差异

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2014 年度股东大会	2015 年 5 月 21 日	www.sse.com.cn	2015 年 5 月 22 日
2015 年第一次临时股东大会	2015 年 12 月 18 日	www.sse.com.cn	2015 年 12 月 19 日

股东大会情况说明

1、2014 年度股东大会：本次大会出席的股东及股东代表 23 人，共持有代表公司 407,626,691 股有表决权股份，占公司总股本 50.56407%，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 2014 年年度报告》、《公司 2014 年度董事会工作报告》、《公司 2014 年度监事会工作报告》、《公司 2014 年度财务决算报告》、《公司 2015 年度财务预算报告》、《公司 2014 年度利润分配方案》、《关于续聘 2015 年度审计机构并确定其上年度工作报酬的议案》等共计 18 个非累积投票议案，并选举产生公司第九届董事会董事、独立董事和第九届监事会监事，具体详见公司于 2015 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。

2、2015 年第一次临时股东大会：本次大会出席的股东及股东代表 45 人，共持有代表公司 449,245,906 股有表决权股份，占公司总股本 55.7267%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。会议以累积投票方式选举朱旭东、李勇军、孟德庆、陈孟钊为公司第九届董事会董事，选举张陆洋、曾庆生为公司第九届董事会独立董事，选举范晓莹、段雪侠为公司第九届监事会监事，具体详见公司于 2015 年 12 月 19 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	
朱旭东	否	1	1	0	0	0	否	0
程光	否	10	10	8	0	0	否	2
李勇军	否	1	1	0	0	0	否	0
林震森	否	10	10	8	0	0	否	2
孟德庆	否	1	1	0	0	0	否	0
陈孟钊	否	1	1	0	0	0	否	0
张陆洋	是	1	1	0	0	0	否	0
彭诚信	是	8	8	7	0	0	否	1
曾庆生	是	1	1	0	0	0	否	0
金永良(离任)	否	9	9	8	0	0	否	1
林逢生(离任)	否	9	9	9	0	0	否	0
林希腾(离任)	否	9	9	9	0	0	否	0
蒋剑雄(离任)	否	9	9	8	0	0	否	2
张永岳(离任)	是	2	2	2	0	0	否	1
潘飞(离任)	是	2	2	2	0	0	否	0
唐波(离任)	是	2	2	2	0	0	否	0
史剑梅(离任)	是	7	7	7	0	0	否	0
周琼(离任)	是	7	7	7	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明 无

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(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。

(三) 其他

无

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，存在异议事项的，应当披露具体情况

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《2015 年度内部控制评价报告》。2) 关于公司 2015 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 2015 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 2015 年度的经营成果和财务状况。全体委员表决通过公司 2015 年度财务报告、续聘审计机构事宜、公司《2015 年度内控检查工作报告》以及《2015 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。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

2015 年，公司聘请众华会计师事务所（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

十、其他

无

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

众会字（2016）第 0155 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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2015 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。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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 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

二、财务报表

合并资产负债表

2015 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	1,132,057,603.25	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			
应收账款	七. 5	1,793,143.15	1,024,967.39
预付款项	七. 6	642,733.04	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			
应收股利			
其他应收款	七. 9	40,602,788.18	12,721,307.69
买入返售金融资产			
存货	七. 10	5,135,715,302.87	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	七. 12	58,948,750.49	54,361,299.09
其他流动资产	七. 13	90,667,383.50	51,036,865.52
流动资产合计		6,460,427,704.48	6,965,502,875.56
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七. 14	92,380,600.00	92,380,600.00
持有至到期投资			
长期应收款	七. 16	14,435,563.84	9,760,039.21
长期股权投资	七. 17	7,620,140.43	7,515,726.45
投资性房地产	七. 18	68,884,299.46	57,083,970.36
固定资产	七. 19	2,861,465.61	2,616,969.89
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	七. 25	1,072,731.93	203,873.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七. 29	101,687,950.42	65,684,296.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		288,942,751.69	235,245,475.73

资产总计		6,749,370,456.17	7,200,748,351.29
流动负债:			
短期借款	七. 30	80,000,000.00	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	七. 34	445,188,315.74	706,330,079.64
预收款项	七. 35	1,459,326,961.94	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	七. 36	32,190,731.87	4,253,365.70
应交税费	七. 37	100,709,958.64	218,065,260.55
应付利息	七. 38	2,681,309.72	4,531,018.94
应付股利			
其他应付款	七. 40	64,747,344.54	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	七. 42	485,000,000.00	529,352,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,669,844,622.45	2,456,451,586.97
非流动负债:			
长期借款	七. 43		746,788,100.00
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	七. 48	74,022,921.89	112,917,690.47
递延收益	七. 49	51,919,971.67	78,452,809.92
递延所得税负债	七. 29	11,975,383.82	10,828,520.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		137,918,277.38	948,987,121.36
负债合计		2,807,762,899.83	3,405,438,708.33
所有者权益			
股本	七. 50	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. 52	191,264,874.48	191,264,874.48
减: 库存股			

其他综合收益	七. 54	35,809,682.19	32,221,929.16
专项储备			
盈余公积	七. 56	825,713,378.17	795,596,510.01
一般风险准备			
未分配利润	七. 57	1,850,602,574.00	1,790,170,760.56
归属于母公司所有者权益合计		3,709,549,256.84	3,615,412,822.21
少数股东权益		232,058,299.50	179,896,820.75
所有者权益合计		3,941,607,556.34	3,795,309,642.96
负债和所有者权益总计		6,749,370,456.17	7,200,748,351.29

法定代表人：朱旭东

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

2015 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		360,095,098.50	222,799,142.52
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	十七.1	1,359,094.59	1,145,681.56
预付款项		66,037.73	224,508.95
应收利息		18,874,764.45	7,093,602.63
应收股利			
其他应收款	十七.2	1,008,230,513.61	1,345,498,362.45
存货		3,700,005.31	4,863,972.11
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		58,948,750.49	54,361,299.09
其他流动资产		505,107.57	348,351.69
流动资产合计		1,451,779,372.25	1,636,334,921.00
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			
长期股权投资	十七.3	2,105,263,387.51	2,105,158,973.53
投资性房地产		38,900,217.21	39,846,379.29
固定资产		1,605,658.92	1,246,144.56
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		764,892.65	60,061.13
开发支出			
商誉			

长期待摊费用			
递延所得税资产		8,095,183.61	11,016,451.37
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,247,009,939.90	2,249,708,609.88
资产总计		3,698,789,312.15	3,886,043,530.88
流动负债：			
短期借款		80,000,000.00	140,000,000.00
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		1,625,609.08	1,283,275.60
预收款项		304,000.00	1,365,500.00
应付职工薪酬		19,964,228.18	3,385,051.00
应交税费		5,200,093.38	67,144,887.11
应付利息		170,455.93	233,361.11
应付股利			
其他应付款		641,495,562.80	768,913,086.72
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		748,759,949.37	982,325,161.54
非流动负债：			
长期借款			
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
递延收益		51,919,971.67	78,452,809.92
递延所得税负债		11,975,383.82	10,828,520.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		63,895,355.49	97,737,575.45
负债合计		812,655,304.86	1,080,062,736.99
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	316,853,353.02
减：库存股			
其他综合收益		35,926,151.44	32,485,562.89
专项储备			
盈余公积		825,713,378.17	795,596,510.01
未分配利润		901,482,376.66	854,886,619.97
所有者权益合计		2,886,134,007.29	2,805,980,793.89

负债和所有者权益总计		3,698,789,312.15	3,886,043,530.88
------------	--	------------------	------------------

法定代表人：朱旭东

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

2015 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. 58	2,437,645,223.67	1,825,900,473.23
其中：营业收入	七. 58	2,437,645,223.67	1,825,900,473.23
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,115,772,065.61	1,563,957,654.99
其中：营业成本	七. 58	1,776,921,276.84	1,229,247,434.41
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. 59	165,257,096.32	170,095,632.59
销售费用	七. 60	49,328,006.39	65,762,555.81
管理费用	七. 61	66,518,729.46	62,187,267.82
财务费用	七. 62	14,941,921.52	37,176,152.74
资产减值损失	七. 63	42,805,035.08	-511,388.38
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. 65	2,981,965.81	331,434,127.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		104,413.98	74,423.63
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		324,855,123.87	593,376,946.09
加：营业外收入	七. 66	28,805,777.28	25,495,314.50
其中：非流动资产处置利得		74,212.60	
减：营业外支出		801,923.63	1,092,620.20
其中：非流动资产处置损失	七. 67	18,600.67	12,005.46
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		352,858,977.52	617,779,640.39
减：所得税费用	七. 68	89,225,004.97	134,632,696.83
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		263,633,972.55	483,146,943.56
归属于母公司所有者的净利润		211,472,493.80	400,494,296.23
少数股东损益		52,161,478.75	82,652,647.33
六、其他综合收益的税后净额		3,587,753.03	14,715,215.26
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		3,587,753.03	14,444,924.56
（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		3,587,753.03	14,444,924.56
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		3,440,588.55	14,008,110.52
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		147,164.48	436,814.04
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
七、综合收益总额		267,221,725.58	497,862,158.82
归属于母公司所有者的综合收益总额		215,060,246.83	414,939,220.79
归属于少数股东的综合收益总额		52,161,478.75	82,922,938.03
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.2623	0.4968
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.2623	0.4968

法定代表人：朱旭东

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

2015 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	十七.4	25,997,042.79	18,265,126.00
减：营业成本	十七.4	20,760,691.23	4,951,125.93
营业税金及附加		1,473,722.44	38,092,623.38
销售费用		-8,203,133.19	460,954.79
管理费用		52,327,972.52	35,928,592.77
财务费用		6,624,769.32	50,163,675.63
资产减值损失		-7,395.99	19,797.15
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）	十七.5	221,207,264.52	220,403,542.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		104,413.98	74,423.63
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		174,227,680.98	109,051,899.17
加：营业外收入		26,649,661.92	22,948,658.70
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		515,653.14	509,743.24
其中：非流动资产处置损失		15,653.14	9,743.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		200,361,689.76	131,490,814.63

减：所得税费用		2,725,252.71	27,958,570.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		197,636,437.05	103,532,244.48
五、其他综合收益的税后净额		3,440,588.55	14,008,110.52
（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		3,440,588.55	14,008,110.52
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		3,440,588.55	14,008,110.52
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		201,077,025.60	117,540,355.00
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：朱旭东

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

2015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		3,088,847,173.68	1,949,255,176.21
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			
收到其他与经营活动有关的现金	七.70.(1)	42,981,704.28	537,762,210.55
经营活动现金流入小计		3,131,828,877.96	2,487,017,386.76
购买商品、接受劳务支付的现金		961,913,955.28	838,356,870.96

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		58,305,040.43	55,219,303.63
支付的各项税费		486,440,510.48	286,155,762.36
支付其他与经营活动有关的现金	七.70.(2)	121,665,427.70	667,635,250.34
经营活动现金流出小计		1,628,324,933.89	1,847,367,187.29
经营活动产生的现金流量净额		1,503,503,944.07	639,650,199.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		150,756,544.66	509,237,671.23
取得投资收益收到的现金		2,221,007.17	2,906,543.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		116,790.00	23,060.00
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	七.70.(3)	3,708,561.57	169,602,980.57
投资活动现金流入小计		156,802,903.40	1,171,020,683.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,056,797.35	16,220,646.74
投资支付的现金		150,000,000.00	500,100,000.00
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			
投资活动现金流出小计		152,056,797.35	516,320,646.74
投资活动产生的现金流量净额		4,746,106.05	654,700,036.94
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		681,000,000.00	809,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七.70.(4)	46,500,000.00	24,261,606.13
筹资活动现金流入小计		727,500,000.00	833,261,606.13
偿还债务支付的现金		1,532,140,100.00	2,058,101,979.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		190,524,576.58	277,287,454.34
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	七.70.(5)	37,334,200.00	63,300,560.00
筹资活动现金流出小计		1,759,998,876.58	2,398,689,993.74
筹资活动产生的现金流量净额		-1,032,498,876.58	-1,565,428,387.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		203,519.25	-353,974.86
五、现金及现金等价物净增加额		475,954,692.79	-271,432,126.06
加：期初现金及现金等价物余额		608,303,272.87	879,735,398.93
六、期末现金及现金等价物余额	七.71.(4)	1,084,257,965.66	608,303,272.87

法定代表人：朱旭东

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

2015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		28,038,572.02	10,042,037.70
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		622,611.07	524,567,078.62
经营活动现金流入小计		28,661,183.09	534,609,116.32
购买商品、接受劳务支付的现金		21,840,771.82	2,070,989.64
支付给职工以及为职工支付的现金		16,955,731.59	19,959,678.11
支付的各项税费		65,777,710.58	5,058,882.58
支付其他与经营活动有关的现金		16,628,318.48	543,123,294.05
经营活动现金流出小计		121,202,532.47	570,212,844.38
经营活动产生的现金流量净额		-92,541,349.38	-35,603,728.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,107,078.92	572,237,671.23
取得投资收益收到的现金		9,314,609.80	41,148,185.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		116,460.00	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		343,430,333.72	510,116,897.70
投资活动现金流入小计		362,968,482.44	1,528,382,729.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,428,722.35	479,675.18
投资支付的现金		10,000,000.00	500,100,000.00
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		7,000,000.00	22,500,000.00
投资活动现金流出小计		18,428,722.35	523,079,675.18
投资活动产生的现金流量净额		344,539,760.09	1,005,303,054.52
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		90,000,000.00	150,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		74,300,000.00	33,375,561.64
筹资活动现金流入小计		164,300,000.00	183,375,561.64
偿还债务支付的现金		150,000,000.00	1,379,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		129,002,454.73	123,236,749.57
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		279,002,454.73	1,502,236,749.57
筹资活动产生的现金流量净额		-114,702,454.73	-1,318,861,187.93
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		137,295,955.98	-349,161,861.47
加：期初现金及现金等价物余额		222,799,142.52	571,961,003.99
六、期末现金及现金等价物余额		360,095,098.50	222,799,142.52

法定代表人：朱旭东

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
2015 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				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
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				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
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							3,587,753.03		30,116,868.16		60,431,813.44	52,161,478.75	146,297,913.38
(一) 综合收益总额							3,587,753.03				211,472,493.80	52,161,478.75	267,221,725.58
(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									30,116,868.16		-151,040,680.36		-120,923,812.20
1. 提取盈余公积									30,116,868.16		-30,116,868.16		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-120,923,812.20		-120,923,812.20
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				191,264,874.48		35,809,682.19		825,713,378.17		1,850,602,574.00	232,058,299.50	3,941,607,556.34

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		-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

法定代表人：朱旭东

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

2015 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				316,853,353.02		32,485,562.89		795,596,510.01	854,886,619.97	2,805,980,793.89

2015 年年度报告

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			316,853,353.02		32,485,562.89		795,596,510.01	854,886,619.97	2,805,980,793.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						3,440,588.55		30,116,868.16	46,595,756.69	80,153,213.40
（一）综合收益总额						3,440,588.55			197,636,437.05	201,077,025.60
（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								30,116,868.16	-151,040,680.36	-120,923,812.20
1. 提取盈余公积								30,116,868.16	-30,116,868.16	
2. 对所有者（或股东）的分配									-120,923,812.20	-120,923,812.20
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、本期末余额	806,158,748.00			316,853,353.02		35,926,151.44		825,713,378.17	901,482,376.66	2,886,134,007.29

项目	上期									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存	其他综合收益	专	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	

2015 年年度报告

		优 先 股	永 续 债	其 他	股		项 储 备				
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

法定代表人：朱旭东

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

1.1.1 注册地：上海市浦东大道 720 号 9 层

1.1.2 组织形式：股份有限公司（上市）

1.1.3 总部地址：上海市浦东大道 720 号 9 层

1.1.4 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。

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。

2015 年公司第一大股东发生变更，三林万业（上海）企业集团有限公司将其持有的 227,000,000 股股份转让给上海浦东科技投资有限公司，转让后上海浦东科技投资有限公司持有公司 28.16%的股份，成为公司第一大股东，法定代表人变更为朱旭东先生；三林万业（上海）企业集团有限公司仍持有公司 22.38%的股份，180,469,756 股，为第二大股东。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。

1.1.5 企业的业务性质和主要经营活动

1.1.5.1 业务性质：房地产开发。

1.1.5.2 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。

1.1.5.3 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。

1.1.6 本财务报告的批准报出日：2016年3月8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。公司子公司情况详见本附注7所述。本年度合并财务报表范围无变化。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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

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

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司之境外子公司的记账本位币包括美元及港币。编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

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。

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

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。

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。

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。

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

- 1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。
- 2) 除 1) 以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

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。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体，则将其控制的全部主体，包括那些通过投资性主体所间接控制的主体，纳入合并财务报表范围。

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。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

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，其余额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、特殊交易会计处理

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。

6.2 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。

6.3 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。

6.4 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

1、 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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。

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，所有者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目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

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。
单项金额重大并单项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	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。
合并范围内子公司组合	将合并范围内本公司及各子公司间的应收款项划分为一组合。

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	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

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

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。

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。

3 后续计量及损益确认方法

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。

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。

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。

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。

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。

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

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

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、40、62、67	5.00	4.75、2.38、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（%）
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。

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。

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。

3 房地产收入的确认原则及方法：

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。

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。

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

(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（应纳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

适用 不适用

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	131,881.90	180,087.64
银行存款	1,127,597,047.51	674,001,268.40
其他货币资金	4,328,673.84	3,616,385.37
合计	1,132,057,603.25	677,797,741.41
其中：存放在境外的款项总额	3,500,182.73	3,320,915.04

其他说明

其他原因造成所有权受到限制的资产

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
房产开发项目资本保证金	39,116,054.39	44,166,999.79
客户贷款购房保证金	7,875,190.41	17,427,468.75
建筑渣土运输处置专户预存金	808,392.79	-
账户监管预存金	-	6,400,000.00
履约保函保证金	-	1,500,000.00
合计	47,799,637.59	69,494,468.54

货币资金年末数比年初数增加 454,259,861.84 元，增加比例为 67.02%，主要系各房产项目销售情况良好回笼资金增加，使经营活动和投资活动产生的现金净流入大于筹资活动的现金净流出所致，详见现金流量表所示。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

5、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	1,887,519.11	100.00	94,375.96	5.00	1,793,143.15	1,078,913.04	100.00	53,945.65	5.00	1,024,967.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	1,887,519.11	/	94,375.96	/	1,793,143.15	1,078,913.04	/	53,945.65	/	1,024,967.39

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	1,887,519.11	94,375.96	5.00%
1 年以内小计	1,887,519.11	94,375.96	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	1,887,519.11	94,375.96	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 40,430.31 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 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 (%)
中原物业顾问有限公司	非关联方	830,000.00	41,500.00	43.97
一兆韦德健身俱乐部	非关联方	795,985.41	39,799.27	42.17
上海西北电力钢材配送有限公司	非关联方	251,933.70	12,596.69	13.35
上海中远物业管理发展有限公司	非关联方	9,600.00	480.00	0.51
合计		1,887,519.11	94,375.96	100.00

其他说明:

应收账款年末数比年初数增加 768,175.76 元, 增加比例为 74.95%, 主要系子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司应收中原物业顾问有限公司款项增加所致。

6、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	642,733.04	100.00	2,165,494.71	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	642,733.04	100.00	2,165,494.71	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: 元
占预付账款
总额比例 (%)

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款 总额比例 (%)
国网苏州供电公司	非关联方	273,715.67	42.59
国网上海市电力公司	非关联方	128,500.00	19.99
上海市园林工程有限公司	非关联方	94,021.79	14.63
用友软件股份有限公司上海分公司	非关联方	66,037.73	10.27
深圳市思源计算机软件有限公司	非关联方	48,000.00	7.47
合计		610,275.19	94.95

其他说明

预付款项年末数比年初数减少 1,522,761.67 元, 减少比例为 70.32%, 主要系预付工程款结转开发成本所致。

7、应收利息

□适用 √不适用

8、应收股利

□适用 √不适用

9、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	44,389,645.59	100.00	3,786,857.41	8.53	40,602,788.18	14,052,321.49	100.00	1,331,013.80	9.47	12,721,307.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	44,389,645.59	/	3,786,857.41	/	40,602,788.18	14,052,321.49	/	1,331,013.80	/	12,721,307.69

期末单项金额重大并单独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	37,563,122.59	1,877,597.60	5.00%
1 年以内小计	37,563,122.59	1,877,597.60	5.00%
1 至 2 年	4,189,628.78	418,962.88	10.00%
2 至 3 年	2,291,394.58	1,145,697.29	50.00%
3 年以上	345,499.64	344,599.64	99.74%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	44,389,645.59	3,786,857.41	8.53%

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 2,455,843.61 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	27,816,648.30	5,149,258.30
替小业主代垫维修基金及水电费	15,971,827.03	7,657,239.96
员工备用金	73,524.50	550,107.50
其他	527,645.76	695,715.73
合计	44,389,645.59	14,052,321.49

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

适用 不适用

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
苏州工业园区住房置业担保有限公司	保证金	12,242,900.00	1 年以内	27.58	612,145.00
苏州市住房置业担保有限公司	保证金	5,772,000.00	1 年以内	13.00	288,600.00
观山泓郡一期小业主	代垫款	4,575,237.40	1 年以内	10.31	228,761.87
无锡市住房置业担保有限公司	保证金	3,542,500.00	1 年以内	7.98	177,125.00
无锡市住房置业担保有限公司	保证金	208,500.00	1—2 年	0.47	20,850.00
郑龙光	代垫款	2,626,837.27	1 年以内	5.92	131,341.86
合计	/	28,967,974.67	/	65.26	1,458,823.73

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

其他说明:

其他应收款年末数比年初数增加 27,881,480.49 元, 增加比例为 219.17%, 主要系为小业主提供贷款担保支付的保证金和代垫小业主维修基金增加所致。

10. 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	3,308,635,217.98		3,308,635,217.98	3,318,920,565.05	3,318,920,565.05
开发产品	1,867,355,876.05	40,308,761.16	1,827,047,114.89	2,847,391,534.37	2,847,391,534.37
备品备件	4,688.50		4,688.50	45,565.83	45,565.83
低值易耗品	28,281.50		28,281.50	37,534.50	37,534.50
合计	5,176,024,064.03	40,308,761.16	5,135,715,302.87	6,166,395,199.75	6,166,395,199.75

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
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						
开发产品		40,308,761.16				40,308,761.16
合计		40,308,761.16				40,308,761.16

(3). 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	35,508,104.92	26,273,010.41	-	-	61,781,115.33
巴厘岛	6,154,389.48	-	-	-	6,154,389.48
湖墅金典	162,685,270.55	11,608,333.26	81,371,439.74	-	92,922,164.07
飞地地块	13,894,215.69	-	-	-	13,894,215.69
观山泓郡	16,936,641.44	13,368,349.75	-	-	30,304,991.19
万业名苑	1,323,447.72	9,126,566.66	-	-	10,450,014.38
合计	236,502,069.80	60,376,260.08	81,371,439.74	-	215,506,890.14

确定本年资本化金额的资本化率为：6.36%。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

适用 不适用

11、划分为持有待售的资产

□适用 √不适用

12、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	58,948,750.49	54,361,299.09
合计	58,948,750.49	54,361,299.09

13、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房产销售预缴税金	90,195,535.13	50,688,513.83
待抵扣进项税	471,848.37	248,351.69
宁波银行智能活期理财 2 号产品	-	100,000.00
合计	90,667,383.50	51,036,865.52

其他说明：

其他流动资产年末数比年初数增加 39,630,517.98 元，增加比例 77.65%，主要系房产销售预收款增加致使相应预缴税金增加所致。

14、可供出售金融资产

√适用 □不适用

(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). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额	减值准备	在被投资单位	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	持股比例 (%)	
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

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明:

□适用 √不适用

15、持有至到期投资

□适用 √不适用

16、长期应收款

√适用 □不适用

(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	14,435,563.84		14,435,563.84	9,760,039.21		9,760,039.21	
合计	14,435,563.84		14,435,563.84	9,760,039.21		9,760,039.21	/

其他说明

长期应收款年末数比年初数增加 4,675,524.63 元, 增加比例为 47.90%, 主要系子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司支付住宅物业保修保证金增加所致。

17、长期股权投资

√适用 □不适用

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		
一、合营企业										
上海中远龙东置 业发展有限公司	7,515,726.45			104,413.98						7,620,140.43
小计	7,515,726.45			104,413.98						7,620,140.43

二、联营企业										
小计										
合计	7,515,726.45			104,413.98					7,620,140.43	

18、投资性房地产

√适用 □不适用

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	13,126,879.02			13,126,879.02
(1) 外购	-			-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	13,126,879.02			13,126,879.02
(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	85,056,471.49			85,056,471.49
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	14,055,338.81			14,055,338.81
2. 本期增加金额	1,326,549.92			1,326,549.92
(1) 计提或摊销	1,326,549.92			1,326,549.92
3. 本期减少金额	-			-
(1) 处置	-			-
(2) 其他转出	-			-
4. 期末余额	15,381,888.73			15,381,888.73
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	68,884,299.46			68,884,299.46
2. 期初账面价值	57,083,970.36			57,083,970.36

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

19、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额			5,391,830.29	6,925,009.03	12,316,839.32
2. 本期增加金额			693,088.25	546,872.24	1,239,960.49
(1) 购置			693,088.25	546,872.24	1,239,960.49
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			815,748.00	531,533.46	1,347,281.46
(1) 处置或报废			815,748.00	531,533.46	1,347,281.46
4. 期末余额			5,269,170.54	6,940,347.81	12,209,518.35
二、累计折旧					
1. 期初余额			4,152,748.33	5,547,121.10	9,699,869.43
2. 本期增加金额			422,110.07	505,914.71	928,024.78
(1) 计提			422,110.07	505,914.71	928,024.78
3. 本期减少金额			774,960.60	504,880.87	1,279,841.47
(1) 处置或报废			774,960.60	504,880.87	1,279,841.47
4. 期末余额			3,799,897.80	5,548,154.94	9,348,052.74
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			1,469,272.74	1,392,192.87	2,861,465.61
2. 期初账面价值			1,239,081.96	1,377,887.93	2,616,969.89

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

20、在建工程

□适用 √不适用

21、工程物资

□适用 √不适用

22、固定资产清理

□适用 √不适用

23、生产性生物资产

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、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				891,104.71	891,104.71
2. 本期增加金额				1,017,215.08	1,017,215.08
(1) 购置				1,017,215.08	1,017,215.08
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				1,908,319.79	1,908,319.79
二、累计摊销					
1. 期初余额				687,231.39	687,231.39
2. 本期增加金额				148,356.47	148,356.47
(1) 计提				148,356.47	148,356.47
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				835,587.86	835,587.86
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				1,072,731.93	1,072,731.93
2. 期初账面价值				203,873.32	203,873.32

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

无形资产年末数比年初数增加 868,858.61 元, 增加比例为 426.18%, 主要系本期购置办公软件所致。

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

29、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

适用 不适用

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	76,398,614.37	19,099,653.60	33,585,426.05	8,396,356.54
内部交易未实现利润	111,513,125.16	27,878,281.29	76,410,448.36	19,102,612.09
可抵扣亏损	69,192,972.31	17,298,243.08	435,904.50	108,976.13
预计负债	71,300,070.33	17,825,017.59	110,194,838.91	27,548,709.73
计提但尚未发放的工资和奖金			3,104,948.10	776,237.02
收入确认	78,347,019.41	19,586,754.86	39,005,620.01	9,751,404.99
合计	406,751,801.58	101,687,950.42	262,737,185.93	65,684,296.50

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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	47,901,535.26	11,975,383.82	43,314,083.86	10,828,520.97
合计	47,901,535.26	11,975,383.82	43,314,083.86	10,828,520.97

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

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	81,663.46	718,321.63
可抵扣亏损	53,378,101.81	38,432,783.19
合计	53,459,765.27	39,151,104.82

(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

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2016年	12,444,419.83	20,488,073.75	
2017年	16,528.76	1,547,107.37	
2018年	-	-	
2019年	15,119,196.22	16,397,602.07	
2020年	25,797,957.00	-	
合计	53,378,101.81	38,432,783.19	/

其他说明:

税前可弥补亏损额以主管税务机关认定数为准。

30、短期借款

√适用 □不适用

(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	80,000,000.00	140,000,000.00
信用借款		
合计	80,000,000.00	140,000,000.00

短期借款分类的说明:

上述保证借款 80,000,000.00 元由本公司第二大股东三林万业(上海)企业集团有限公司提供保证。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明

短期借款年末数比年初数减少 60,000,000.00 元,减少比例为 42.86%,主要系借款到期归还所致。

31、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

32、衍生金融负债

□适用 √不适用

33、应付票据

□适用 √不适用

34、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	1,625,609.08	1,283,275.60
应付工程款	443,562,706.66	705,046,804.04
合计	445,188,315.74	706,330,079.64

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

应付账款年末数比年初数减少 261,141,763.90 元,减少比例为 36.97%,主要系支付已竣工决算项目工程款所致。

35、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

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	1,455,762,126.00	803,658,874.00
商铺租赁预收款	16,217.00	-
物业服务预收款	3,548,618.94	1,556,130.95
合计	1,459,326,961.94	805,215,004.95

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况:

□适用 √不适用

其他说明

预收款项年末数比年初数增加 654,111,956.99 元, 增加比例为 81.23%, 主要系上海万业名苑、紫辰苑三期和无锡观山泓郡二期一标于本年开开始预售回笼资金增加与各项目预收房款结转收入相抵所致。

36、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

√适用 □不适用

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	4,215,932.64	76,562,936.14	48,620,248.02	32,158,620.76
二、离职后福利-设定提存计划	37,433.06	6,090,553.87	6,095,875.82	32,111.11
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	4,253,365.70	82,653,490.01	54,716,123.84	32,190,731.87

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

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	3,271,551.01	71,201,355.32	43,021,103.66	31,451,802.67
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	14,310.26	3,139,609.19	3,143,476.73	10,442.72
其中: 医疗保险费	11,481.40	2,731,254.32	2,734,585.96	8,149.76
工伤保险费	1,464.06	179,520.01	179,205.31	1,778.76
生育保险费	1,364.80	228,834.86	229,685.46	514.20
四、住房公积金	5,933.00	1,561,666.00	1,559,476.00	8,123.00
五、工会经费和职工教育经费	715,793.12	659,624.34	687,165.09	688,252.37
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	-	681.29	681.29	-
合计	4,215,932.64	76,562,936.14	48,620,248.02	32,158,620.76

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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
1、基本养老保险	36,533.55	5,723,412.75	5,728,423.98	31,522.32
2、失业保险费	899.51	367,141.12	367,451.84	588.79
3、企业年金缴费				
合计	37,433.06	6,090,553.87	6,095,875.82	32,111.11

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2016年2月发放和缴纳。

应付职工薪酬年末数比年初数增加27,937,366.17元, 增加比例为656.83%, 主要系年度奖金增加所致。

37、 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		
消费税		
营业税	4,667,291.24	3,560,804.23
企业所得税	86,195,061.89	78,929,295.90
土地使用税	435,804.97	
个人所得税	346,979.68	206,385.97
城市维护建设税	324,528.34	249,396.71
土地增值税	8,345,836.17	134,770,300.46
教育费附加	224,759.42	169,361.76
房产税	88,085.72	125,965.66
河道工程修建维护管理费	46,088.80	53,749.86
印花税	35,522.41	
合计	100,709,958.64	218,065,260.55

其他说明：

应交税费年末数比年初数减少 117,355,301.91 元，减少比例为 53.82%，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支付土地增值税清算余款所致。

38、 应付利息

√适用 □不适用

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	847,802.08	2,634,606.12
企业债券利息		
短期借款应付利息	138,134.02	233,361.11
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
“同心宝”利息	32,321.91	
上海万业企业两湾置业发展有限公司	1,663,051.71	1,663,051.71
合计	2,681,309.72	4,531,018.94

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

应付利息年末数比年初数减少 1,849,709.22 元，减少比例为 40.82%，主要系随长期借款归还应计利息减少所致。

39、 应付股利

□适用 √不适用

40、 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
暂借款等	64,747,344.54	48,704,857.19
合计	64,747,344.54	48,704,857.19

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明

其他应付款年末数比年初数增加 16,042,487.35 元, 增加比例为 32.94%, 主要系公司通过银行发行 1,430 万元“万业同心 001 号”产品所致, 该产品已于 2016 年 2 月到期兑付。

41、划分为持有待售的负债

□适用 √不适用

42、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

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	485,000,000.00	529,352,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	485,000,000.00	529,352,000.00

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 (%)	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
交通银行张江支行	2015-5-4	2016 年底前	RMB	浮动利率	485,000,000.00	24,800,000.00
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
交通银行无锡市纺城支行	2013-6-28	2015-6-27	RMB	浮动利率	-	1,000,000.00
	2013-6-28	2015-12-27	RMB	浮动利率	-	1,000,000.00
合计					485,000,000.00	529,352,000.00

子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司将开发成本中紫辰苑(三期)建筑面积 100,031.27 平方米的在建工程作为 485,000,000.00 元一年内到期的长期借款的抵押物。

43、长期借款

√适用 □不适用

(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
保证借款		
信用借款		
抵押及质押借款		96,950,000.00

合计		746,788,100.00
----	--	----------------

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(%)	2015年12月31日	2014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
交通银行张江支行	2012-3-30	2016-12-31	RMB	浮动利率	-	170,800,000.00
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
合计					-	746,788,100.00

长期借款年末数比年初数减少 746,788,100.00 元，减少比例为 100.00%，主要系子公司无锡万业房地产发展有限公司、上海万企爱佳房产开发有限公司和苏州万业房地产发展有限公司提前归还项目借款所致。

44、应付债券

适用 不适用

45、长期应付款

适用 不适用

46、长期应付职工薪酬

适用 不适用

47、专项应付款

适用 不适用

48、预计负债

适用 不适用

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		商品房维修费
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他	104,461,445.91	74,022,921.89	预估土地增值税
合计	112,917,690.47	74,022,921.89	/

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 38,894,768.58 元，减少比例为 34.45%，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已清算，原预估土地增值税结转至应交税费及商品房质保期到期后转回原计提的维修费共同影响所致。

49、递延收益

适用 不适用

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
政府补助					
动拆迁补偿	78,452,809.92		26,532,838.25	51,919,971.67	动拆迁补偿款
合计	78,452,809.92		26,532,838.25	51,919,971.67	/

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	78,452,809.92		26,532,838.25		51,919,971.67	与资产相关
合计	78,452,809.92		26,532,838.25		51,919,971.67	/

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。

50、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。原控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司将其持有的227,000,000股股份转让给上海浦东科技投资有限公司，转让后上海浦东科技投资有限公司持有公司28.16%的股份，成为公司第一大股东；三林万业（上海）企业集团有限公司仍持有公司22.38%的股份，180,469,756股，为公司第二大股东，其质押所持有的152,920,000股本公司股票于相关银行。

51、其他权益工具

适用 不适用

52、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	191,264,874.48			191,264,874.48

53、库存股

适用 不适用

54、其他综合收益

√适用 □不适用

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	32,221,929.16	4,734,615.88		1,146,862.85	3,587,753.03		35,809,682.19
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	32,485,562.89	4,587,451.40		1,146,862.85	3,440,588.55		35,926,151.44
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	-263,633.73	147,164.48		-	147,164.48		-116,469.25
其他综合收益合计	32,221,929.16	4,734,615.88		1,146,862.85	3,587,753.03		35,809,682.19

55、专项储备

□适用 √不适用

56、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	785,206,134.34	19,763,643.71		804,969,778.05
任意盈余公积	10,390,375.67	10,353,224.45		20,743,600.12
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	795,596,510.01	30,116,868.16		825,713,378.17

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19,763,643.71元系按本公司当期净利润的10%计提，任意盈余公积本年增加10,353,224.45元系根据2014年度股东大会决议按本公司2014年度净利润的10%计提。

57、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	1,790,170,760.56	1,481,352,924.78
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	1,790,170,760.56	1,481,352,924.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	211,472,493.80	400,494,296.23
减：提取法定盈余公积	19,763,643.71	10,353,224.45
提取任意盈余公积	10,353,224.45	707,361.20
提取一般风险准备		
应付普通股股利	120,923,812.20	80,615,874.80
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,850,602,574.00	1,790,170,760.56

58、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	2,437,431,900.74	1,776,912,438.44	1,825,595,809.13	1,229,247,434.41
其他业务	213,322.93	8,838.40	304,664.10	
合计	2,437,645,223.67	1,776,921,276.84	1,825,900,473.23	1,229,247,434.41

59、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	124,651,748.28	93,884,515.28
城市维护建设税	7,151,839.68	5,562,000.85

教育费附加	6,230,516.41	4,694,348.40
资源税		
土地增值税	27,222,991.95	65,954,768.06
合计	165,257,096.32	170,095,632.59

60、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	24,210,332.72	20,525,018.61
房屋销售中介费	15,148,747.55	28,893,623.04
人员薪酬费	7,552,317.50	6,360,983.71
空置管理费	5,534,604.15	3,906,947.27
物业管理费	2,165,196.78	3,228,369.23
促销费	933,746.73	171,594.12
租赁费	920,000.00	720,000.00
转回商品房维修费	-8,456,244.56	-
聘用费	-	298,773.00
其他	1,319,305.52	1,657,246.83
合计	49,328,006.39	65,762,555.81

61、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员薪酬费	40,611,177.01	27,084,072.25
租赁费	6,413,358.40	7,093,785.42
业务招待费	2,899,734.06	2,608,366.20
土地使用税	2,602,885.96	1,692,459.86
印花税	1,959,255.85	2,388,962.24
咨询费	1,925,835.07	9,565,727.79
差旅交通费	1,552,253.33	2,049,865.45
中介机构费	1,515,904.16	1,420,133.01
物业管理费	1,110,494.62	1,008,354.32
折旧摊销费	825,951.62	681,784.87
会务费	583,567.48	601,435.18
聘用费	283,634.90	347,300.00
其他	4,234,677.00	5,645,021.23
合计	66,518,729.46	62,187,267.82

62、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	13,297,927.30	41,788,930.22
减：利息收入	-3,994,687.58	-7,378,496.35
加：汇兑净损失	-56,088.75	443,622.58
手续费	728,770.55	541,891.91
银行融资服务费	4,966,000.00	-
银行融资服务费摊销	-	1,780,204.38

合计	14,941,921.52	37,176,152.74
----	---------------	---------------

其他说明：

财务费用本年发生数比上年发生数减少 22,234,231.22 元，减少比例为 59.81%，主要系随着本期各项长短期借款的归还利息支出减少所致。

63、资产减值损失

适用 不适用

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	2,496,273.92	-511,388.38
二、存货跌价损失	40,308,761.16	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	42,805,035.08	-511,388.38

其他说明：

资产减值损失本年发生数比上年发生数增加 43,316,423.46 元，增加比例为 8,470.36%，主要系子公司无锡万业房地产发展有限公司计提存货跌价准备所致。

64、公允价值变动收益

适用 不适用

65、投资收益

适用 不适用

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	104,413.98	74,423.63
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	2,221,007.17	2,057,169.62
理财产品取得的投资收益	656,544.66	9,237,671.23
合计	2,981,965.81	331,434,127.85

其他说明：

投资收益本年发生数比上年发生数减少 328,452,162.04 元，减少比例为 99.10%，主要系上期有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而本期无此项目所致。

66、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	74,212.60	5,446.65	74,212.60
其中：固定资产处置利得	74,212.60	5,446.65	74,212.60
政府补助	26,880,838.25	22,972,580.08	26,880,838.25
违约赔偿	1,598,947.00	2,193,646.25	1,598,947.00
其他	251,779.43	323,641.52	251,779.43
合计	28,805,777.28	25,495,314.50	28,805,777.28

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

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	26,532,838.25	22,851,580.08	与资产相关
宝山区体育局建设经费补贴	227,000.00	-	与收益相关
浦东新区财政扶持经济发展补贴	121,000.00	79,000.00	与收益相关
陆家嘴区域功能补贴	-	42,000.00	与收益相关
合计	26,880,838.25	22,972,580.08	/

67、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	18,600.67	12,005.46	18,600.67
其中：固定资产处置损失	18,600.67	12,005.46	18,600.67
对外捐赠	510,800.00	600,800.00	510,800.00
固定资产报废损失	6,261.92		6,261.92
罚款及滞纳金支出	206,261.04	479,814.74	206,261.04
赔款支出	60,000.00		60,000.00
合计	801,923.63	1,092,620.20	801,923.63

68、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	125,228,658.89	104,062,214.85
递延所得税费用	-36,003,653.92	30,570,481.98
合计	89,225,004.97	134,632,696.83

(2) 会计利润与所得税费用调整过程:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额
利润总额	352,858,977.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	88,214,744.38
子公司适用不同税率的影响	1,498.75
调整以前期间所得税的影响	-196,015.05
非应税收入的影响	-707,509.77
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	585,892.04
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,098,980.86
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	6,425,375.48
所得税费用	89,225,004.97

其他说明:

所得税费用本年发生数比上年发生数减少 45,407,691.86 元,减少比例为 33.73%,主要系对子公司苏州万业房地产发展有限公司的可弥补亏损、无锡万业房地产发展有限公司存货跌价准备及上海万裕房地产开发有限公司预计利润确认递延所得税资产与应纳税所得额增加致使当期所得税费用上升相抵所致。

69、其他综合收益

详见附注七.54

70、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
收到代收代付小业主款项	16,788,598.95	-
收回购房业主贷款保证金	9,557,278.34	4,502,639.17
收回代垫款项	5,879,944.00	-
收回房地产开发项目保证金	5,050,945.40	-
收取购房违约金	1,562,947.00	-
收回履约保证金	1,500,000.00	-
收到财政补贴款	348,000.00	121,000.00
收到退还的土地竞拍保证金	-	524,470,000.00
收到工程投标保证金	-	2,161,500.00
收到购房预认购金和定金	-	598,000.00
其他	2,293,990.59	5,909,071.38
合计	42,981,704.28	537,762,210.55

(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
咨询及中介机构费	29,358,455.26	22,345,627.37
广告促销费用	22,567,723.12	18,842,445.11
客户贷款购房保证金	19,373,900.00	8,800,091.50

支付代垫款及代办产证费	14,747,692.23	13,278,760.32
办公室租赁费及物业费	11,517,620.24	9,998,000.89
支付住宅物业保修金	4,389,398.62	3,581,600.55
归还履约施工保证金	3,106,707.39	1,500,000.00
业务招待费	2,899,734.06	2,608,366.20
交通差旅费	1,014,962.33	1,909,351.28
支付竞拍土地保证金		524,470,000.00
退还购房预认购金和定金		11,733,814.00
支付房地产开发项目保证金		36,984,770.37
其他	12,689,234.45	11,582,422.75
合计	121,665,427.70	667,635,250.34

(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
利息收入	3,708,561.57	9,316,369.76
收回南京吉庆房地产有限公司借款及利息		160,286,610.81
合计	3,708,561.57	169,602,980.57

(4). 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
收到三林万业（上海）企业集团有限公司借款	32,200,000.00	
收到“万业同心001号”筹资款	14,300,000.00	
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	46,500,000.00	24,261,606.13

(5). 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	32,200,000.00	29,900,560.00
支付银行融资服务费	5,134,200.00	-
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
合计	37,334,200.00	63,300,560.00

71、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	263,633,972.55	483,146,943.56
加: 资产减值准备	42,805,035.08	-511,388.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,254,574.70	2,319,592.75
无形资产摊销	148,356.47	66,853.60
长期待摊费用摊销	-	1,780,204.38
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)	-55,611.93	6,558.81
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	6,261.92	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	14,270,406.39	34,834,559.27
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,981,965.81	-331,434,127.85
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-36,003,653.92	30,570,481.98
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)	1,038,265,584.56	129,619,835.16
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-73,900,044.78	-46,086,791.63
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	239,766,197.89	381,108,710.95
其他	15,294,830.95	-45,771,233.13
经营活动产生的现金流量净额	1,503,503,944.07	639,650,199.47
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	1,084,257,965.66	608,303,272.87
减: 现金的期初余额	608,303,272.87	879,735,398.93
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	475,954,692.79	-271,432,126.06

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 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	1,084,257,965.66	608,303,272.87
其中：库存现金	131,881.90	180,087.64
可随时用于支付的银行存款	1,079,797,409.92	606,006,799.86
可随时用于支付的其他货币资 金	4,328,673.84	2,116,385.37
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	1,084,257,965.66	608,303,272.87
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	47,799,637.59	69,494,468.54

72、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	47,799,637.59	见附注七.1 所述
应收票据		
存货	282,532,245.02	一年内到期的长期借款抵押物
固定资产		
无形资产		
合计	330,331,882.61	/

73、外币货币性项目

√适用 □不适用

(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	6.4936	583,975.94
欧元			
港币			
新加坡元	2,390.00	4.5944	10,980.68
港元	3,467,767.33	0.8378	2,905,226.11
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			

其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			

(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

74、套期

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、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

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

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

无

6、其他

无

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

(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%	52,161,478.75	-	232,058,299.50

(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	670,488,977.99	20,727,221.75	691,216,199.74	158,925,757.30	27,815,878.31	186,741,635.61	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

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有限公司	779,425,374.06	113,394,519.03	113,394,519.03	197,587,952.35	706,197,626.00	90,972,781.27	90,972,781.27	470,956,565.65

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(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	7,620,140.43	7,515,726.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	104,413.98	74,423.63
--其他综合收益		
--综合收益总额	104,413.98	74,423.63
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		

4、 重要的共同经营

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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、应付账款、其他应付款等。

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。

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。

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，虽然 2015 年内利率有所下降，但实际融资难度并未立即缓解，所以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，随公司于本期提前归还大部分长期借款后，资产负债率较上年下降，所以不存在重大流动性风险。

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	56,500.00	-	56,500.00
应付账款	44,518.83	-	44,518.83
其他应付款	6,474.73	-	6,474.73

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。

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，故不存在重大汇率风险。

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。随公司于本期提前归还大部分长期借款后贷款规模已不大，本年资本化金额的资本化率为 6.36%，且大部分借款利息均满足资本化条件随开发产品逐步结转，且目前利率处于下降的趋势，所以利率风险对公司无重大影响。

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。

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。

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	54,361,299.09	4,587,451.40	-	58,948,750.49

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,会影响本期其他综合收益增加或减少 442.12 万元。

十一、公允价值的披露

√适用 □不适用

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			
	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	合计
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	58,948,750.49	-	-	58,948,750.49

持续以公允价值计量的资产总额	58,948,750.49	-	-	58,948,750.49
(五) 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				
(六) 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 2015 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

本企业的母公司情况的说明

本期原母公司三林万业（上海）企业集团有限公司将其持有的 227,000,000 股股份转让给上海浦东科技投资有限公司，转让后上海浦东科技投资有限公司持有公司 28.16% 的股份，成为公司第一大股东；三林万业（上海）企业集团有限公司仍持有公司 22.38% 的股份，180,469,756 股，为公司第二大股东。上述股权转让后本公司无母公司及实际控制人。

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. (1)

3、本企业合营和联营企业情况

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海浦东科技投资有限公司	参股股东
三林万业(上海)企业集团有限公司	参股股东
上海国际航运大厦有限公司	股东的子公司
上海中远置业销售策划有限公司	股东的子公司
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	股东的子公司
上海汇豪木门制造有限公司	股东的子公司
上海汇丽涂料有限公司	股东的子公司
上海汇丽地板制品有限公司	股东的子公司
上海万业企业两湾置业发展有限公司	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

√适用 □不适用

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
上海汇豪木门制造有限公司	购买木门	2,182.46	5.73
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	接受劳务	507.71	301.69
上海汇丽地板制品有限公司	购买地板	127.90	-
上海汇丽涂料有限公司	购买涂料	-	122.12

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

√适用 □不适用

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	634.52

(4). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为担保方

单位：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

单位：万元 币种：人民币

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	5,000.00	2016-3-27	2018-3-26	否
三林万业（上海）企业集团有限公司	3,000.00	2016-3-19	2018-3-18	否

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

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	3,220.00	2015.3.27	2015.6.16	大公建项目借款
拆出				

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

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	转让股权	-	39,397.89

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

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	1,085.65	404.66

(8). 其他关联交易

2015 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 318.35 万元（2014 年度为 648.70 万元）。

2015 年度子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司对第二大股东三林万业（上海）企业集团有限公司计提借款利息 61.73 万元，支付 61.73 万元。

2015 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 9,000.00 万元。

6、 关联方应收应付款项

√适用 □不适用

(1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

(2). 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	上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	77.43	45.81
应付账款	上海汇豪木门制造有限公司	63.51	-
应付账款	上海汇丽地板制品有限公司	0.09	10.59
应付账款	上海汇丽涂料有限公司	-	13.40
应付利息	上海万业企业两湾置业发展有限公司	166.31	166.31
其他应付款	上海汇豪木门制造有限公司	10.00	-

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、 其他原因造成所有权受到限制的资产

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
房产开发项目资本保证金	39,116,054.39	44,166,999.79
客户贷款购房保证金	7,875,190.41	17,427,468.75
建筑渣土运输处置专户预存金	808,392.79	-
账户监管预存金	-	6,400,000.00
履约保函保证金	-	1,500,000.00
合计	47,799,637.59	69,494,468.54

2、 子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司将开发成本中紫辰苑（三期）建筑面积100,031.27平方米的在建工程作为485,000,000.00元一年内到期的长期借款的抵押物。

3、 除上述事项外，截至2015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

√适用 □不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

1 子公司湖南西沃建设发展有限公司以 18.74 万元为按揭购房者的贷款 373 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。

2 子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司为按揭购房者上海睿洁环保科技有限公司的贷款 150 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 子公司无锡万业房地产发展有限公司以 375.10 万元为按揭购房者的贷款 16,069 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。

4 子公司苏州万业房地产发展有限公司以 2,570.26 万元为按揭购房者的贷款 47,012 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 除上述事项外，截至 2015 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。

十五、 资产负债表日后事项**1、 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

√适用 □不适用

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 0.80 元（含税）
经审议批准宣告发放的利润或股利	

3、 销售退回

□适用 √不适用

十六、 其他重要事项**1、 前期会计差错更正**

□适用 √不适用

2、 债务重组

□适用 √不适用

3、 资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息

√适用 □不适用

(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、利润表及本附注即可获取相关信息。

7、 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、 除上述事项外，截至 2015 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。

十七、 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	1,399,373.86	100.00	40,279.27	2.88	1,359,094.59	1,193,356.82	100.00	47,675.26	4.00	1,145,681.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,399,373.86	/	40,279.27	/	1,359,094.59	1,193,356.82	/	47,675.26	/	1,145,681.56

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	805,585.41	40,279.27	5.00%

1 年以内小计	805,585.41	40,279.27	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	805,585.41	40,279.27	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：

组合名称	账面余额	单位：元 坏账准备
合并范围内子公司组合	593,788.45	-

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 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 7,395.99 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	与本公司关系	金额	计提坏账	单位：元 占应收账款 总额比例 (%)
一兆韦德健身俱乐部	非关联方	795,985.41	39,799.27	56.88
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	子公司	393,086.75	-	28.09
苏州万业房地产发展有限公司	子公司	200,701.70	-	14.34

上海中远物业管理发展有限公司两湾分公司	非关联方	9,600.00	480.00	0.69
合计		<u>1,399,373.86</u>	<u>40,279.27</u>	<u>100.00</u>

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	1,008,235,085.46	100.00	4,571.85	0.01	1,008,230,513.61	1,345,502,934.30	100.00	4,571.85	0.01	1,345,498,362.45
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,008,235,085.46	/	4,571.85	/	1,008,230,513.61	1,345,502,934.30	/	4,571.85	/	1,345,498,362.45

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			
1 年以内小计			
1 至 2 年	407.00	20.35	5.00%
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：

组合名称	账面余额	单位：元 坏账准备
合并范围内子公司组合	1,008,230,126.96	-

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 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
与子公司往来款	1,008,230,126.96	1,345,497,975.80
其他	4,958.50	4,958.50
合计	1,008,235,085.46	1,345,502,934.30

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

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
湖南西沃建设发展有限公司	往来款	7,503,295.60	1 年以内	0.74	-
湖南西沃建设发展有限公司	往来款	23,239,727.27	1-2 年	2.30	-
湖南西沃建设发展有限公司	往来款	1,220,958.25	2-3 年	0.12	-
湖南西沃建设发展有限公司	往来款	415,263,093.94	3 年以上	41.19	-
苏州万业房地产发展有限公司	往来款	37,388,756.29	1 年以内	3.71	-
苏州万业房地产发展有限公司	往来款	152,428,278.36	1-2 年	15.12	-

苏州万业房地产发展有限公司	往来款	92,468,927.08	2-3年	9.17	-
上海万裕房地产开发有限公司	往来款	202,500,000.00	1年以内	20.07	-
上海万裕房地产开发有限公司	往来款	76,217,090.17	1-2年	7.56	-
代办产证费	代垫款	4,551.50	3年以上	0.01	4,551.50
上海爱信诺航天信息有限公司	代垫款	407.00	1-2年	0.01	20.35
合计	/	1,008,235,085.46	/	100.00	4,571.85

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

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	2,097,643,247.08		2,097,643,247.08
对联营、合营企业投资	7,620,140.43		7,620,140.43	7,515,726.45		7,515,726.45
合计	2,105,263,387.51		2,105,263,387.51	2,105,158,973.53		2,105,158,973.53

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

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业服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
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		
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		
上海万裕房地产开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
合计	2,097,643,247.08			2,097,643,247.08		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

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	7,515,726.45			104,413.98						7,620,140.43	
小计	7,515,726.45			104,413.98						7,620,140.43	
二、联营企业											
小计											
合计	7,515,726.45			104,413.98						7,620,140.43	

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	25,982,942.79	20,751,852.83	18,260,626.00	4,951,125.93
其他业务	14,100.00	8,838.40	4,500.00	-
合计	25,997,042.79	20,760,691.23	18,265,126.00	4,951,125.93

其他说明：

营业收入本年发生数比上年发生数增加 7,731,916.79 元，增加比例为 42.33%，主要系建材贸易收入增加和中远两湾城项目的车库销售数量减少相抵所致。

营业成本本年发生数比上年发生数增加 15,809,565.30 元，增加比例为 319.31%，主要系建材贸易增加所致。

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	200,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	104,413.98	74,423.63
处置长期股权投资产生的投资收益		209,034,278.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,221,007.17	2,057,169.62
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
非金融企业借款利息收入	18,874,764.45	
理财产品取得的投资收益	7,078.92	9,237,671.23
合计	221,207,264.52	220,403,542.82

十八、 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	49,350.01	主要系固定资产处置损益
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）	26,880,838.25	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	656,544.66	投资理财产品收入
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	1,073,665.39	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	-654,740.69	
少数股东权益影响额	-408,489.86	

合计	27,597,167.76
----	---------------

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(元)	稀释每股收益(元)
归属于公司普通股股东的净利润	5.74	0.2623	0.2623
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.99	0.2281	0.2281

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

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媒体上公开披露过的公司所有文件正本及公告原稿。

董事长：朱旭东

董事会批准报送日期：2016年3月8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