

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

## 2016 年半年度报告摘要

### 一 重要提示

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

### 1.2 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	万业企业	600641	中远发展

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

### 二 主要财务数据和股东情况

#### 2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	7,168,013,526.01	6,749,370,456.17	6.20
归属于上市公司股东的净资产	3,706,400,853.18	3,709,549,256.84	-0.08
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,203,543,097.91	105,080,639.12	1,045.35
营业收入	893,165,224.35	979,493,234.72	-8.81
归属于上市公司股东的净利润	62,455,922.06	150,158,284.55	-58.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	57,294,018.47	138,705,285.37	-58.69
加权平均净资产收益率(%)	1.67	4.04	减少2.37个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0775	0.1863	-58.40
稀释每股收益(元/股)	0.0775	0.1863	-58.40

## 2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				36,837		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				-		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海浦东科技投资有限公司	境内非国有法人	28.16	227,000,000		质押	227,000,000
三林万业（上海）企业集团有限公司	境内非国有法人	22.39	180,469,756		质押	151,800,000
吴宝珍	境内自然人	4.82	38,857,941		未知	
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	其他	1.99	16,009,206		未知	
广发银行股份有限公司—中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	其他	1.82	14,673,205		未知	
国联安基金—工商银行—国联安—万业1号资产管理计划	其他	1.30	10,460,000		未知	
陈爱红	境内自然人	0.95	7,677,017		未知	
王薇	境内自然人	0.81	6,505,222		未知	
中华联合财产保险股份有限公司—传统保险产品	其他	0.74	5,977,465		未知	
国联安基金—工商银行—国联安—万业2号资产管理计划	其他	0.53	4,273,810		未知	
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化信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无				

## 三 管理层讨论与分析

2016 年以来，国内房地产市场持续升温，具体表现在房地产销售、价格、土地购置等多个指标快速回升。房地产市场进入新一轮景气周期的上升阶段，其中，一季度房地产市场表现最为抢眼，以住宅均价为例，根据 CREIS 中指数据的统计，百城住宅均价环比一季度累计上涨 2.94%，3 月单月涨幅为 1.90%，达到历史最高点；二季度因部分热门城市出台调控政策影响，增速稍有回落。

从区域来看，城市分化进一步加剧。一线及部分热点二线城市显现过热发展态势，而三、四线城市仍然面临巨大的去库存压力。在此背景下，因城施策调控也呈现差异化，热点城市政策面不断收紧，限购加码、限贷限购等政策组合拳不断推出，起到很好的降温作用，而高库存的三、四线城市则推出各种刺激政策，加快库存的去化速度。

近期地王现象频出，推高了房价上涨预期。预计下半年一线城市仍然会面临价格上涨压力，并继续辐射至热门二线城市。以公司“梦立方”项目所处的上海松江泗泾板块为例，2016年5月11日紧邻“梦立方”的SJSB0003单元10-05号地块和12-01号地块楼板价分别拍得37674.7元/平方米和38291.33元/平方米，上演“面粉”贵过“面包”的情节。同时，政策制定者更希望政策引导高库存的三、四线城市去库存。因此，在销售火爆的一线及部分二线城市，政策趋紧态势短时间内难言放松，甚至有继续加码的可能性，热点城市的成交因此可能会放缓。

报告期内，公司实现营业收入8.93亿元，同比下降8.81%；实现归属于上市公司股东的净利润6245.59万元，同比下降58.41%；扣除非经常性损益后，实现归属于上市公司股东的净利润5729.4万元，同比下降58.69%，主要系本期结转的房地产项目毛利率较低。

围绕今年的工作计划，上半年公司重点开展了以下工作：

#### 1、抓住市场机遇，加快现有房地产项目的去化速度

上半年，房地产市场趋好，公司抓住市场机遇，创新营销手段，充分展现项目优势，在提升产品溢价的同时，加快了项目的去化速度。报告期内，公司共完成签约销售面积11.35万平方米。

截至6月底，各项目销售情况如下：

序号	地区	项目	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	2016年上半年 签约面积 (m <sup>2</sup> )	2016年上半年 签约均价(元/ m <sup>2</sup> )	累计已销 售面积 (m <sup>2</sup> )
1	上海	宝山紫辰苑	528,832	434,265	43,951	29,251	311,639
2	上海	松江万业名苑	76,156	54,652	10,426	26,705	42,204
3	苏州	湖墅金典	421,739	323,193	18,291	18,224	250,145
4	无锡	观山泓郡	374,886	296,488	40,130	6,722	102,052
5	长沙	巴厘岛	690,058	576,531	699	6,309	33,073

注：上海普陀万业新阶项目已转让给上海志奇投资发展有限公司，详见公司于2016年6月1日披露的《万业企业关于转让控股子公司股权的关联交易公告》（编号：临2016-017）。

#### 2、稳步推进房地产项目的开发建设

上半年，公司在建项目4个。其中，上海宝山项目三期目前正在进行外立面及室内机电安装施工，其中4栋计划于2016年底竣工交付。上海松江泗泾项目目前正在进行室外总体和精装修施工。苏州湖墅金典二期已于今年上半年预售。无锡观山泓郡二期1标已于今年6月底竣工交付，2

标预计下半年开工。截至 6 月底，公司在建项目进展情况如下：

序号	地区	项目	占地面积 (m <sup>2</sup> )	规划总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权益	2016 年上半年在建面积 (m <sup>2</sup> )	2016 年上半年开工面积 (m <sup>2</sup> )	2016 年上半年竣工面积 (m <sup>2</sup> )	2016 年下半年开工面积 (m <sup>2</sup> )	2016 年下半年竣工面积 (m <sup>2</sup> )	报告期末累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )
1	上海	宝山紫辰苑	196,828	528,832	100%	166,273	0	0	0	47,687	322,398
2	上海	松江万业名苑	35,867	76,156	100%	76,156	0	0	0	76,156	0
3	苏州	湖墅金典	146,667	421,739	100%	105,528	0	0	0	0	316,211
4	无锡	观山泓郡	173,504	374,886	100%	68,148	0	68,148	96,865	0	181,210
5	长沙	巴厘岛	579,826	690,058	100%	0	0	0	0	0	59,468

### 3、全面梳理对外股权投资，为战略转型奠定良好基础

根据公司今年的经营计划，围绕新的战略规划，上半年公司逐步梳理对外股权投资项目包括：将西甘铁路 5%股权和汇丽集团 14%股权分别以 6000 万元和 3150 万元的价格转让给三林万业；将万企爱佳 54%股权以 31,320 万元的价格转让给志奇投资。公司对外股权投资梳理以后，为下一阶段战略转型奠定了良好的基础。

## (一) 主营业务分析

### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	893,165,224.35	979,493,234.72	-8.81
营业成本	720,903,915.31	621,785,486.66	15.94
销售费用	16,661,321.45	27,704,604.68	-39.86
管理费用	30,879,686.46	23,481,665.11	31.51
财务费用	-2,252,443.02	12,105,584.64	不适用
经营活动产生的现金流量净额	1,203,543,097.91	105,080,639.12	1,045.35
投资活动产生的现金流量净额	-1,026,915,662.89	748,222.66	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-633,955,313.93	-357,570,593.54	不适用
研发支出			

销售费用变动原因说明：主要系本期广告宣传费减少所致。

管理费用变动原因说明：主要系本期支付中介咨询费、土地使用税增加所致。

财务费用变动原因说明：主要系本期提前归还银行借款，利息费用减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期房产项目预售回笼资金增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期投资理财产品增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期归还借款所致。

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

无

### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

无

### (3) 经营计划进展说明

根据公司年报披露的经营计划,除松江万业名苑项目竣工交付期延后外,其余项目均按既定经营计划顺利进行。松江万业名苑项目部分房屋原定于2016年6月30日竣工交付,因房屋竣工验收手续尚在办理中,竣工交付将会延期。

### (4) 其他

资产负债表中较上年末发生重大变化的科目及原因

单位:元

项目	2016年6月30日 合并	2015年12月31日 合并	变动幅度	差异原因
货币资金	653,936,851.14	1,132,057,603.25	-42.23%	主要系本期投资理财产品及收到房产项目预售款回笼资金相抵所致
应收账款	3,839,409.34	1,793,143.15	114.12%	主要系本期应收小业主物业管理费增加所致
预付款项	2,285,533.89	642,733.04	255.60%	主要系本期预付项目工程款所致
其他流动资产	1,349,404,866.64	90,667,383.50	1388.30%	主要系本期投资理财产品及预缴税金增加所致
短期借款	-	80,000,000.00	-100.00%	主要系本期归还银行借款所致
应付帐款	292,639,152.10	445,188,315.74	-34.27%	主要系本期支付结算工程款所致
预收款项	2,603,829,667.92	1,459,326,961.94	78.43%	主要系宝山紫辰苑预售款增加所致
应付职工薪酬	1,291,860.97	32,190,731.87	-95.99%	主要系本期发放了上年度绩效奖金所致
应交税费	62,886,605.41	100,709,958.64	-37.56%	主要系本期缴纳了上年所得税所致
应付利息	-	2,681,309.72	-100.00%	主要系随银行借款全部归还应计利息结清所致
应付股利	105,892,699.84	-	100.00%	系本期万业企业及子公司爱佳房产提取现金红利所致
其他应付款	151,624,534.69	64,747,344.54	134.18%	主要系本期收到股权转让款所致
一年内到期的非流动负债	-	485,000,000.00	-100.00%	主要系归还银行借款所致
预计负债	31,247,859.02	74,022,921.89	-57.79%	主要系子公司紫辰苑项目原预估土地增值税结转至应交税费所致

单位:元

利润表中较上年同期发生重大变化的科目及原因

项目	2016年1-6月合并	2015年1-6月合并	变动幅度	差异原因
营业税金及附加	47,297,081.81	74,712,629.04	-36.69%	主要系本期交房结转收入减少所致
销售费用	16,661,321.45	27,704,604.68	-39.86%	主要系本期广告宣传费减少所致

管理费用	30,879,686.46	23,481,665.11	31.51%	主要系本期支付中介咨询费、土地使用税增加所致
财务费用	-2,252,443.02	12,105,584.64	不适用	主要系本期提前归还银行借款，利息费用减少所致
资产减值损失	22,989.73	626,074.77	-96.33%	主要系上年同期应收款项增加所致
投资收益	3,591,306.59	48,786.13	7261.33%	主要系本期理财收益增加所致
营业外收入	4,454,543.85	16,215,754.84	-72.53%	主要系本公司前期收到的上海市普陀区土地发展中心对原两湾项目中的“大公建”地块的动拆迁补偿款本期随万业新阶项目结转收入及成本确认收益所致
所得税费用	20,556,815.19	59,271,835.53	-65.32%	主要系本期利润下降使当期所得税费用下降所致

现金流量表中较上年同期发生重大变化的科目及原因

单位：元

项目	2016年1-6月合并	2015年1-6月合并	变动幅度	差异原因
经营活动产生的现金流量净额	1,203,543,097.91	105,080,639.12	1045.35%	主要系本期房产项目预售回笼资金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-1,026,915,662.89	748,222.66	不适用	主要系本期投资理财产品增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-633,955,313.93	-357,570,593.54	不适用	主要系本期归还借款所致

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	881,437,312.27	712,084,994.85	19.21	-9.18	15.95	减少 17.51 个百分点
贸易	4,743,949.44	4,518,067.92	4.76	-48.33	-48.87	增加 1.01 个百分点
服务业	14,505,779.56	12,313,250.27	15.11	15.89	20.50	减少 3.26 个百分点
内部抵消	7,742,015.80	8,019,433.57				
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	881,437,312.27	712,084,994.85	19.21	-9.18	15.95	减少 17.51 个百分点
贸易	4,743,949.44	4,518,067.92	4.76	-48.33	-48.87	增加 1.01 个百分点
租赁	1,952,412.80	783,033.78	59.89	75.50	28.51	增加 14.66 个百分点
物业服务	12,553,366.76	11,530,216.49	8.15	10.07	19.99	减少 7.60 个百分点
内部抵消	7,742,015.80	8,019,433.57				

## 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
上海市	334,008,482.31	-61.39
江苏省	549,094,752.82	345.83
湖南省	17,583,806.14	328.96
内部抵消	7,742,015.80	

### (三) 核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生变化。公司经营稳健，严格按照公司的规划原则进行分析、计划、决策；管理规范，公司已建立较为完善的治理结构；融资声誉良好，融资空间大；新进第一大股东在新兴产业领域的优势，有利于公司向新兴产业、高附加值产业领域转型。

### (四) 投资状况分析

#### 1、主要子公司、参股公司分析

单位：万元

公司名称	所占权益比例（%）	项目名称或产品服务	注册资本	总资产	净资产	2016年1-6月营业收入	2016年1-6月净利润*
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	100.00	福地苑 紫辰苑	48,500.00	314,466.54	167,891.65	23,834.22	8,690.26
苏州万业房地产发展有限公司	100.00	湖墅金典	63,000.00	106,768.75	59,124.00	19,305.84	955.02
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	51,748.80	32,940.07	7,684.60	896.40
湖南西沃建设发展有限公司	100.00	巴厘岛	24,000.00	67,759.11	18,633.42	1,758.38	-366.43
无锡万业房地产发展有限公司	100.00	观山泓郡	30,000.00	99,488.37	21,760.05	35,603.63	-2,478.24
上海万裕房地产开发有限公司	100.00	万业名苑	30,000.00	114,428.40	28,328.26	0.45	-244.37

\*净利润包含少数股东损益

## 四 涉及财务报告的相关事项

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

合并财务报表范围包括本公司、子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司、湖南西沃建设发展有限公司、上海万裕房地产开发有限公司、上海万企爱佳房地产开发有限公司、苏州万业房地产发展有限公司、无锡万业房地产发展有限公司、上海万业企业爱佳物业服务有限公司、长沙万业企业爱佳物业服务有限公司、新业资源（新加坡）有限公司、新业资源（香港）有限公司。