

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
2017 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以 2017 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 6.33 元（含税），预计支付 51,029.85 万元，尚余未分配利润 87,653.77 万元转至下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。本利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

二 公司基本情况

1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴云韶	孔旭
办公地址	上海市浦东大道720号9楼	上海市浦东大道720号9楼
电话	021-50367718	021-50367718
电子信箱	wyqy@vip.sina.com	wyqy@vip.sina.com

2 报告期公司主要业务简介

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

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

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	8,814,708,681.57	7,772,427,086.11	13.41	6,749,370,456.17
营业收入	2,096,261,940.90	3,188,399,433.98	-34.25	2,437,645,223.67
归属于上市公司股东的净利润	1,698,906,012.50	718,422,116.39	136.47	211,472,493.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	816,286,609.42	551,145,118.68	48.11	183,875,326.04
归属于上市公司股东的净资产	5,871,945,215.83	4,362,825,277.18	34.59	3,709,549,256.84
经营活动产生的现金流量净额	730,143,768.40	2,650,644,102.24	-72.45	1,503,503,944.07
基本每股收益（元/股）	2.1074	0.8912	136.47	0.2623
稀释每股收益（元/股）	2.1074	0.8912	136.47	0.2623
加权平均净资产收益率（%）	33.22	17.77	增加15.45个百分点	5.74

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	394,557,664.81	1,452,830,866.30	71,348,521.30	177,524,888.49
归属于上市公司股东的净利润	117,355,164.16	1,460,090,582.68	18,565,978.65	102,894,287.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	114,955,557.56	621,684,720.94	6,630,883.53	73,015,447.39
经营活动产生的现金流量净额	-116,160,427.46	-166,853,402.43	388,771,252.32	624,386,345.97

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）							45,225
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							45,853
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							0
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海浦东科技投资有限公司	-	227,000,000	28.16		质押	227,000,000	境内非国有法人
三林万业（上海）企业集团有限公司	-15,000,000	165,469,756	20.53		质押	162,100,000	境内非国有法人
嘉兴慧源股权投资合伙企业	15,000,000	15,000,000	1.86		未知		其他

(有限合伙)							
香港中央结算有限公司	4,791,466	8,094,765	1.00		未知		其他
王薇	-	6,505,222	0.81		未知		境内自然人
程安靖	4,850,607	4,850,607	0.60		未知		境内自然人
陈鸿樑	10,000	2,269,957	0.28		未知		境内自然人
陈能依	450,000	2,200,002	0.27		未知		境内自然人
石群	842,148	2,010,948	0.25		未知		境内自然人
陕西省国际信托股份有限公司 — 陕西国投聚宝盆7号证券投资 集合资金信托计划	1,909,100	1,909,100	0.24		未知		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前10名中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司 股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

1 经营情况讨论与分析

2017年，对于房地产行业来说，是承上启下的一年。虽然这一年伴随“史上最严调控政策”，但全国商品房市场量价还是再创历史新高。国家统计局发布的数据显示：2017年，商品房销售面积16.94亿平方米，比上年增长7.7%；商品房销售额13.37万亿元，增长13.7%。其中，很大程度受益于三、四线城市棚改刺激及当地相对宽松的调控政策。房地产行业自身正在发生嬗变，在中央确定的“房住不炒”主基调下，十九大提出“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”正初现雏形，多地推出“只租不售”地块、土地供给制度的创新、长效机制的提出将会对房地产行业造成深远的影响，重塑整个行业的格局。龙头房企在品牌、规模、管理、成本控制等方面的综合优势，使得房地产行业的集中度加速提升，中小房企正面临越来越严峻的运营压力。

公司房地产项目集中在长三角区域，均为本轮房地产调控的重点区域，受不断加码的调控政策影响，公司各项目的销售一定程度上受到波及。2017年，公司一方面群策群力，积极应对由调

控政策带来的销售速度放缓等困难，尽可能提高公司盈利水平；另一方面，决定出资 10 亿元认购上海半导体装备材料基金，迈出战略转型的第一步。具体工作如下：

1) “多措并举”促进房产销售，“提价控费”提升盈利水平。

2017 年，公司创新销售思路，克服调控政策加码对公司房产销售带来的负面影响，取得了显著的成效。全年实现签约面积 9.09 万平方米，签约金额 22.69 亿元，各项目均圆满完成年度销售目标。同时，公司通过提升项目价格和严控费用支出，大幅提升了公司盈利水平。

2) 稳步推进现有项目的开发建设。

2017 年，公司各部门通力合作，确保无锡、苏州项目按照二级计划按时完成相关的进度指标。同时，根据销售进度，2017 年末，新开工无锡项目三期。

3) 高溢价出售长沙项目，进一步夯实转型资金基础。

2017 年 4 月，公司管理层以“公司利益最大化”为原则，将持有的湖南西沃 100% 股权及相关债权转让给长沙创润，转让价格为 15.98 亿元，获得一次性转让收益 10.62 亿元(合并口径)。此次股权转让大幅提升公司 2017 年度业绩水平，有力拓展公司的盈利空间，为公司战略转型进一步夯实资金基础。

4) 参与半导体装备材料基金认购，迈开转型第一步。

2017 年 4 月，公司董事会为公司转型考虑，新设战略投资部，负责统筹公司转型相关事宜。随后，经董事会和股东大会审议通过，公司拟以自有资金 10 亿元人民币认购首期上海半导体装备材料产业投资基金，迈出了转型的第一步。2018 年 1 月 19 日，基金正式签署合伙人协议。认购有专业团队管理的基金，公司可以在风险可控的前提下，积累投资经验，寻找、储备、培育优质项目，为未来公司战略转型的进一步深入积蓄能量，有利于公司转型工作的顺利推进。

2 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 20.96 亿元，同比减少 34.76%；实现归属于上市公司股东的净利润 16.99 亿元，同比增加 136.48%，主要是由于转让湖南西沃 100% 股权及相应债权，获得一次性转让收益 10.62 亿元(合并口径)所致；扣除非经常性损益后，实现归属于上市公司股东的净利润 8.16 亿元，同比增加 48.11%。

3 公司关于未来发展的讨论和分析

(1) 行业格局和趋势

2018 年开始，房地产市场将进入新周期。“房住不炒”定位得以延续，房屋将逐步剥离投机属性，回归居住属性。公司目前在售三个项目所在的上海、苏州、无锡均属于调控重点关注的热点

区域，2018年政策松绑的可能性较小，对2018年房产销售将持续带来较为负面的影响。同时，“多主体供给、多渠道保障、租购并举”构成未来房地产市场新的基本架构。住房体系将由商品房销售为主，转变为租售并举，并提供商品房、租赁房、共有产权房、集体用地租赁房等多种品类。预计整个房地产市场的竞争业态也将愈加呈现“寡头垄断”趋势，中小房地产商的生存空间正被龙头企业进一步压缩，公司作为一家中等规模的房地产企业，将面临严峻的压力。

随着房地产行业进入新的发展阶段，新兴产业正迎来蓬勃发展的“黄金期”。以公司认购基金所处的集成电路产业为例，全球集成电路产业正在向我国转移，政策层面上政府也在重金扶持，同时我国又是全球集成电路最大的消费市场，未来具有巨大的发展潜力。

公司将把握这一历史性发展机遇，积极落实公司转型事宜，努力发展成为在国内外具有一定竞争力、具备新兴产业基因的上市公司，力争用优异的业绩来回报股东。

(2) 经营计划

2018年，公司计划实现营业收入25亿元，三项费用合计1.6亿元。公司将重点开展以下工作：

1) 加强形势研判，采取针对性策略，促进房产项目去化。

2018年房地产形势复杂多变，公司项目所处长三角热门区域的调控政策短期内大概率延续，公司相关部门将加强对形势的研判，根据政策形势的变化和经营目标，围绕不同项目的销售重点制定针对性营销策略，积极促进项目的去化工作。

2) 严格落实计划节点，稳步推进工程建设进度。

2018年，公司将按计划推进各项目的建设，确保工程进度按时保质完成。根据公司计划节点，截至2018年末，无锡项目：二期2标将完成主体结构验收和室外总体工程，三期将开盘销售，二期3标争取年内首售部分达到预售条件；苏州项目：二期2标将按时交房；宝山项目：确保下半年按期开工。

3) 进一步深化公司转型工作，力争出现实质性进展。

2018年，公司转型将进入攻坚阶段，公司将积极应对筹划，进一步深化公司转型工作，力争年内出现实质性进展。董事会战略委员会将进一步深入研究宏观形势与产业趋势，对公司既有战略进行细化和落实。一方面，公司将根据合伙协议对认购的上海半导体装备材料产业投资基金进行出资，并及时跟踪基金的进展情况，对基金参投的优质项目，公司同步深入分析；另一方面，公司将就战略转型方向，对产业发展、政策信息及具体项目进行充分研究分析，力争公司转型工作向前更进一步。

4 导致暂停上市的原因

适用 不适用

5 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

6 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

2017年4月28日，财政部颁布关于印发《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(财会[2017]13号)的通知，自2017年5月28日起施行；2017年5月10日，财政部颁布《关于印发修订企业会计准则第16号—政府补助(财会[2017]15号)的通知》，自2017年6月12日起施行。由于上述会计准则的颁布或修订，公司需对原会计政策进行相应变更，并按以上文件规定的起始日开始执行上述会计准则。

本次会计政策变更仅对公司财务报表列示产生影响，不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

7 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

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

适用 不适用

合并财务报表范围包括本公司、子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司、上海万裕房地产开发有限公司、苏州万业房地产发展有限公司、无锡万业房地产发展有限公司、上海万业企业爱佳物业服务有限公司、上海业萌实业有限公司。公司于报告期内设立了控股子公司上海业萌实业有限公司，合并范围增加了此公司。公司于报告期内转让了控股子公司湖南西沃建设发展有限公司、长沙万业企业爱佳物业服务有限公司、新业资源(新加坡)有限公司及新业资源(香港)有限公司股权，合并范围减少了这些公司。本年度合并范围的变更具体详见本附注八所述。子公司情况详见本附注九所述。