

上海万业企业股份有限公司

2017 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
无

二 公司基本情况

2.1 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
电话	021-50367718	021-50367718
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
电子信箱	wyqy@vip.sina.com	wyqy@vip.sina.com

2.2 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	7,763,691,015.25	7,772,427,086.11	-0.11
归属于上市公司股东的净资产	5,737,926,801.96	4,362,825,277.18	31.52
	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	-283,013,829.89	1,203,543,097.91	不适用
营业收入	1,847,388,531.11	893,165,224.35	106.84
归属于上市公司股东的净利润	1,577,445,746.84	62,455,922.06	2,425.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	736,640,278.50	57,294,018.47	1,185.72
加权平均净资产收益率(%)	30.61	1.67	增加28.94个百分点
基本每股收益(元/股)	1.9567	0.0775	2,424.77
稀释每股收益(元/股)	1.9567	0.0775	2,424.77

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)	35,709					
截止报告期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	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	137,100,000
吴宝珍	境内自然人	2.36	19,048,000		未知	
香港中央结算有限公司	其他	1.17	9,451,057		未知	
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投聚宝盆7号证券投资集合资金信托计划	其他	0.92	7,409,000		未知	
程安靖	境内自然人	0.81	6,547,532		质押	803,052
王薇	境内自然人	0.81	6,505,222		未知	
胡余庆	境内自然人	0.40	3,233,704		未知	
胡爱青	境内自然人	0.35	2,820,000		未知	
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投持盈38号证券投资集合资金信托计划	其他	0.28	2,289,296		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					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2017年上半年,根据中央经济工作会议“房子是用来住的,不是用来炒的”的定调,多地密集出台房地产调控政策,整体呈现出“调控区域范围快速扩大,调控力度持续增强”的特点。

因城施策的调控政策直接影响至房地产市场,具体体现在:1、一二线城市呈现出“量缩价平”的态势,针对热点城市的调控组合拳从供需两端同时发力,使得这些区域房地产市场迅速降温。“量缩”主要因限购政策,“价平”主要因限价政策。2、三四线城市呈现“量价齐升”的态势,去库存效果显著。一方面,由于国家目前大力推进的棚户区改造,带来一部分刚性需求;另一方面,一二线城市严苛的调控政策也挤压部分投资需求外溢至三四线城市。

同时,中央倡导的“租售并举”正在实质性推进。广州出台“租售同权”政策、上海推出“只租不售”地块,或在未来深刻影响整个房地产行业的发展格局,引导楼市由买房向租售并举过渡。

2017年上半年,房地产企业的集中度进一步提高。龙头房企规模快速扩张,与其他房企的规模差距越来越大。同时,公开拍卖拿地成本的攀升,使得龙头房企更倾向于通过并购争夺更大市场份额以及补充土地储备。从万科斥资约551亿元收购广东国际信托的若干房地产资产来看,中小房企将面临越来越大的经营压力。

报告期内,公司实现营业收入18.47亿元,同比增长106.84%;实现归属于上市公司股东的净利润15.77亿元,同比增长2425.69%;扣除非经常性损益后,实现归属于上市公司股东的净利润7.37亿元,同比增长1185.72%。

围绕年初制定的经营计划,报告期内公司重点开展了以下工作:

一、积极应对复杂多变的房地产市场环境,稳步推进项目的销售和开发

2017年上半年,频频出台的调控措施,客观上对公司现有项目的销售工作带来一定的影响,但公司群策群力,积极应对,上半年实现签约面积20,559平方米,签约金额33,733万元。截至6月底,各项目销售情况如下:

序号	地区	项目	可售面积 (m ²)	2017年上半年 签约面积(m ²)	2017年上半年签 约均价(元/m ²)	累计已销售面积 (m ²)
1	上海	宝山紫辰苑	434,265	1,531	25,013	339,754
2	苏州	湖墅金典	325,660	14,853	16,680	289,568
3	无锡	观山泓郡	294,782	4,175	12,285	114,665

注:湖南长沙巴厘岛项目已转让,详见公司于2017年4月29日披露的《万业企业关于拟转让湖南西沃建设发展有限公司股权及债权的公告》(编号:临2017-013)

同时，公司以“安全、质量”为准绳，稳步推进苏州项目、无锡项目的开发工作。目前在建项目中，苏州项目二期II标主体结构已封顶，正在进行外立面、机电和室外总体施工；无锡项目二期II标，目前正在进行主体结构施工。截至6月底，公司在建项目进展情况如下：

单位：平方米

序号	地区	项目	权益	2017年上半年在建面积	2017年上半年开工面积	2017年上半年竣工面积	2017年下半年开工面积	2017年下半年竣工面积	报告期末累计竣工面积
1	上海	宝山紫辰苑	100%	0	0	0	0	0	488,671
2	苏州	湖墅金典	100%	105,528	0	0	0	0	316,211
3	无锡	观山泓郡	100%	96,865	0	0	28,526	0	181,210

二、审时度势妥善处置长沙项目，实现公司利益最大化目标

2017年上半年，公司将持有的湖南西沃100%股权及相关债权转让给长沙创润，转让价格为1,598,227,075.06元，获得一次性转让收益8.96亿元。此次股权转让将大幅提升公司今年的业绩，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。

三、认购集成电路装备材料产业基金，迈出转型的第一步

经2016年度股东大会审议通过，公司将以自有资金10亿元人民币认购首期上海集成电路装备材料产业投资基金（筹），迈出了转型的第一步。认购该基金，一方面符合公司的战略转型方向，另一方面基金专业化管理团队可以在为公司带来较好投资收益的同时，帮助公司积累投资经验，寻找、储备、培育优质项目，有利于公司转型的进一步深化。

下半年，公司将重点开展以下工作：一是严格按照今年的各项工作计划，克服房地产政策变化带来的不确定性风险，完成公司的既定目标；二是以认购基金为公司转型工作的起点，会同基金参与各方，积极推进基金后续的成立、投资等事宜，从中积累经验、考察项目，为公司转型的进一步深入开展奠定基础。

3.1.1 主营业务分析

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	1,847,388,531.11	893,165,224.35	106.84
营业成本	704,411,593.53	720,903,915.31	-2.29
销售费用	19,297,712.09	16,661,321.45	15.82
管理费用	46,560,132.42	30,879,686.46	50.78
财务费用	-23,762,830.66	-2,252,443.02	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-283,013,829.89	1,203,543,097.91	不适用
投资活动产生的现金流量净额	383,040,152.55	-1,026,915,662.89	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-217,662,861.96	-633,955,313.93	不适用

营业收入变动原因说明：主要系本期交房收入增加所致。

管理费用变动原因说明：主要系本期计提度绩效奖所致。

财务费用变动原因说明：主要系本期银行存款利息增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期无新开盘项目，预售回笼房款减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期收到处置子公司股权转让款与投资理财产品相抵所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系上年同期归还借款所致。

3.1.2 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

经 2016 年度股东大会审议通过，公司向长沙创润转让持有的湖南西沃 100% 股权及相应债权，获得一次性转让收益 8.96 亿元，影响公司（合并）投资收益为 10.62 亿元。

3.1.3 投资状况分析

1) 重大的股权投资

适用 不适用

根据公司九届九次董事会和 2016 年度股东大会决议，公司决定以自有资金 10 亿元人民币认购首期上海集成电路装备材料产业投资基金（筹）20% 份额。因基金尚在筹备阶段，截至本报告披露日，公司尚未出资。

2) 重大资产和股权出售

适用 不适用

经公司 2016 年股东大会审议通过，公司将全资子公司湖南西沃 100% 股权及相关债权转让给长沙创润，转让价格为 1,598,227,075.06 元。报告期末，公司已收到全部股权转让款，且完成工商变更手续。根据股权转让协议，截至本报告披露日，公司已收到湖南西沃部分股东借款计人民币 2 亿元。

3) 主要控股参股公司分析

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	2017 年 1-6 月营业收入	2017 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	紫辰苑	48,500.00	350,665.89	297,183.89	174,535.08	83,892.10
苏州万业房地产发展有限公司	100.00	湖墅金典	63,000.00	165,590.19	60,056.06	4,483.91	729.30
无锡万业房地产发展有限公司	100.00	观山泓郡	30,000.00	81,727.38	20,558.54	7,568.83	-25.32
上海万裕房地产开发有限公司	100.00	万业名苑	30,000.00	56,915.55	35,595.62	21,817.81	2,598.65

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用