上海万业企业股份有限公司

【2013】年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，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年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	万业企业	股票代码	600641
股票上市交易所	上海证券交易所		

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
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变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2013年(末)	2012年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2011年(末)
总资产	8,021,662,047.87	7,152,918,403.31	12.15	6,766,145,839.12
归属于上市公司股东的净资产	2,657,894,466.66	2,500,410,208.95	6.30	2,433,627,751.12
经营活动产生的现金流量净额	455,940,840.25	166,578,566.68	173.71	-443,734,818.83
营业收入	1,827,592,861.05	1,202,738,375.36	51.95	963,654,879.18
归属于上市公司股东的净利润	226,690,651.77	111,051,398.96	104.13	151,228,662.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	196,293,678.71	109,194,636.68	79.76	104,977,125.55
加权平均净资产收益率(%)	8.77	4.50	增加4.27个百分点	5.51
基本每股收益(元/股)	0.2812	0.1378	104.06	0.1876
稀释每股收益(元/股)	0.2812	0.1378	104.06	0.1876

2.2 前10名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数	78,697	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	75,673

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
三林万业(上海)企业集团有限公司	境内非国有法人	50.54	407,469,756	0	0	质押 407,460,000
孟庆祥	境内自然人	0.53	4,250,000	-	0	未知
陈建新	境内自然人	0.19	1,527,700	-	0	未知
陈能依	境内自然人	0.18	1,450,002	-	0	未知
辛深杰	境内自然人	0.16	1,322,500	-	0	未知
黄俊	境内自然人	0.16	1,255,000	-	0	未知
蔡永良	境内自然人	0.13	1,062,258	-	0	未知
何国朝	境内自然人	0.13	1,022,149	-	0	未知
许鑫磊	境内自然人	0.12	979,700	-	0	未知
林泽贤	境内自然人	0.12	963,140	-	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前10名股东中，三林万业(上海)企业集团有限公司为公司控股股东，与前10名其他股东之间不存在关联关系，也不存在《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。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。					

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系

三、 管理层讨论与分析

3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013年，新一届政府在坚持“稳中求进”的政策基调下，着力深化改革、推动经济结构调整和转型升级。在此背景下，中国经济继续保持了增长稳健、结构优化的发展态势，全年GDP增长7.7%，在拉动经济的“三驾马车”中，投资、消费总体表现稳定，外贸进出口有所好转。

2013年初，国务院常务会议出台楼市调控?“新国五条”，继续执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资、投机性购房。下半年以来，新一届政府致力于建立房地产市场长效调控机制，不动产登记、房地产税立法等工作已经逐步展开，政策调控总体进入稳定转型期。在政策面相对平稳的情况下，2013年房地产市场延续回暖走势。国家统计局公布的数据显示，2013年全国房地产开发投资86013亿元，比上年名义增长19.8%（扣除价格因素实际增长19.4%）；商品房销售面积130551万平方米，比上年增长17.3%；商品房销售额81428亿元，同比增长26.3%。

受益于房地产行业持续回暖，公司2013年取得了较好的销售业绩，超额完成了全年的经营目标。报告期内，公司实现营业收入18.28亿元，比上年同期增加52%；实现归属于上市公司股东的净利润2.27亿元，同比增加104%；扣除非经常性损益后，实现归属于上市公司股东的净利润1.96亿元，同比增加80%。年内，公司紧紧围绕发展战略及经营计划，重点开展了以下工作：

(1) 抓住行业持续回暖契机，加快项目销售和资金回笼。

近几年，公司根据国家房地产调控政策，适时调整了产品结构，加大了中小户型推盘，迎合了市场需求。2013年，公司抓住市场回暖契机，不断完善营销模式，加大营销推广力度，同时加强了销售管理和费用控制。报告期内，公司共完成签约销售面积16.84万平方米，结转销售收入18.08亿元。公司年内项目销售情况如下：

单位：平方米

项目名称	位置	权益	总建筑面积	可售面积	2013年签约销售面积	累计已销售面积
宝山紫辰苑	上海	100%	534,029	428,848	66,816	191,099
普陀万业新阶	上海	54%	65,200	51,206	17,519	17,519
苏州湖墅金典	苏州	100%	428,370	312,032	68,175	116,543
长沙巴厘岛	长沙	100%	690,058	576,531	9,409	27,366
中远两湾城(车库)	上海	100%	-	127,769	6,501	124,101

(2) 根据运营计划，稳步推进现有项目工程建设。

2013年，公司房地产项目新开工面积20.66万平方米，竣工面积22.24万平方米。报告期内，公司根据运营计划完成了宝山紫辰苑二期A1组团、苏州湖墅金典一期Ⅱ标、长沙巴厘岛一期东标的竣工交付；普陀万业新阶项目、无锡观山泓郡项目一期也已完成结构封顶，并分别于2013年10月、12月开始预售。

(3) 转让塔岛铁矿和南京项目，优化了公司业务结构。

自2012年上半年以来，印尼政府出于保护本国矿业资源、提高矿产品附加值与国内收入的目的，相继颁布了《关于通过加工提炼提高矿产品附加值的2012年第7号令》、《关于矿产品出口征税的2012年第75号令》、《关于矿产品出口标准价界定的2012年第33号令》、《关于矿业外资股权减持的2012年第24号令》等一系列法令，旨在限制金属原矿出口。鉴于政策环境变化以及铁矿石价格持续走低，公司根据2010年控股股东三林万业出具的《关于塔里阿布铁矿相关事项的说明》，经过协商由其回购新加坡银利公司和新加坡春石公司各60%股权及相关债权。此事项已经2013年7月15日召开的公司董事会临时会议和8月6日召开的2013年第一次临时股东大会审议通过。截至本报告披露日，相关转让手续已经完成。通过本次转让，公司不仅收回了前期投资，并且获得了一定的投资收益，有利于改善公司资金状况，增强公司营运和后续发展能力。

2013年12月18日，公司控股子公司万业新鸿意地产有限公司与南京市秦淮区商业网点房地产开发公司签署协议，向其转让南京吉庆房地产有限公司74%股权。本次股权转让，盘活了存量资产，加快了资金周转，提升了盈利水平。

(4) 成功竞得松江泗泾地块，增加了公司土地储备。

报告期内，公司在充分调研的基础上，于2013年11月14日以7.48亿元竞得上海市松江区泗泾镇SJSB0003单元10-01号地块，宗地面积35866.7平方米，容积率为1.6，土地用途为居住用地。该地块的取得，补充了公司的土地储备，为后续发展提供了保障。

3.1.1 主营业务分析

1、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	1,827,592,861.05	1,202,738,375.36	51.95
营业成本	1,232,731,915.57	799,934,334.57	54.1
销售费用	28,392,884.01	23,129,309.15	22.76
管理费用	55,163,467.68	56,854,829.39	-2.97
财务费用	64,604,114.74	22,702,731.74	184.57
经营活动产生的现金流量净额	455,940,840.25	166,578,566.68	173.71
投资活动产生的现金流量净额	507,064,309.44	-89,519,392.98	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-505,423,756.49	-323,613,087.14	不适用

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入18.28亿元，其中房地产业务实现销售收入18.08亿元，同比增长53.74%。公司报告期内主营业务收入较上年同期有所增长，主要系湖墅金典项目一期、紫辰苑房产项目一、二期房产交房数量增加所致。

(2) 主要销售客户的情况

前五名客户营业收入金额7,889.39万元，占年度总营业收入金额的4.32%。

3、成本

(1) 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	1,219,836,737.91	97.66	775,328,099.26	95.77	57.33
贸易	贸易	18,429,256.15	1.47	26,852,540.59	3.32	-31.37
服务业	服务业	10,854,634.99	0.87	7,403,341.85	0.91	46.62
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	1,219,836,737.91	97.66	775,328,099.26	95.77	57.33
贸易	贸易	18,429,256.15	1.47	26,852,540.59	3.32	-31.37
租赁	租赁	1,214,245.33	0.10	946,162.24	0.11	28.33
物业服务	物业服务	9,640,389.66	0.77	6,457,179.61	0.80	49.30

(2) 主要供应商情况

前五名供应商采购金额4.74亿元，占年度总采购金额的30.00%。

4、费用

单位：元

项目名称	2013年度	2012年度	本期金额较上年同期变动比例(%)	变动原因
财务费用	64,604,114.74	22,702,731.74	184.57	主要系南京项目未按时开工，借款利息费用化所致
资产减值损失	-627,271.37	-3,473,330.03	????????不适用	主要系上年子公司湖南西沃建设发展有限公司转回单项金额重大并单项计提的坏账准备而本年无此内容所致
所得税费用	92,444,545.34	41,510,610.28	122.7	主要系随利润总额上升当期所得税费用增加所致

5、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	455,940,840.25	166,578,566.68	173.71
投资活动产生的现金流量净额	507,064,309.44	-89,519,392.98	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-505,423,756.49	-323,613,087.14	不适用

（1）经营活动产生的现金流量净额：主要系本期房产开发项目销售回笼增加所致。

（2）投资活动产生的现金流量净额：主要系收到控股股东关于塔岛项目50%股权转让款和长期债权转让款所致。

（3）筹资活动产生的现金流量净额：主要系本期偿还控股股东房产开发借款、偿付银行借款利息和派送现金红利所致。

3.1.2 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	1,808,037,204.00	1,219,836,737.91	32.53	53.74	57.33	减少1.54个百分点
贸易	18,882,218.19	18,429,256.15	2.40	-30.96	-31.37	增加0.58个百分点
服务业	13,294,862.27	10,854,634.99	18.35	26.64	46.62	减少11.13个百分点
内部抵消	12,777,261.66	16,388,713.48				
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	1,808,037,204.00	1,219,836,737.91	32.53	53.74	57.33	减少1.54个百分点
贸易	18,882,218.19	18,429,256.15	2.40	-30.96	-31.37	增加0.58个百分点
租赁	1,567,120.91	1,214,245.33	22.52	-37.91	28.33	减少39.99个百分点
物业服务	11,727,741.36	9,640,389.66	17.80	47.08	49.30	减少1.22个百分点
内部抵消	12,777,261.66	16,388,713.48				

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	1,151,430,715.55	37.32
安徽省	14,852,040.00	-81.91
江苏省	601,724,582.00	147.95
湖南省	72,206,946.91	42.63
内部抵消	12,777,261.66	

3.1.3 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

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(%)
货币资金	897,062,630.40	11.18	444,318,263.75	6.21	101.90
应收票据			9,565,600.00	0.13	-100.00
应收账款	530,070.82	0.01	1,292,863.08	0.02	-59.00
其他应收款	14,559,565.45	0.18	241,334,610.37	3.37	-93.97
投资性房地产	58,302,610.44	0.73	41,738,703.45	0.58	39.68
短期借款	150,000,000.00	1.87	220,000,000.00	3.08	-31.82
预收款项	678,300,209.91	8.46	410,063,101.83	5.73	65.41
应交税费	88,593,026.61	1.10	54,444,277.12	0.76	62.72
其他应付款	685,077,718.61	8.54	519,434,492.62	7.26	31.89
一年内到期的非流动负债	1,314,600,178.94	16.39	281,219,795.49	3.93	367.46
应付债券			994,645,698.76	13.91	-100.00
长期应付款	204,246,150.00	2.55	89,882,650.00	1.26	127.24
预计负债	218,377,241.57	2.72	135,306,368.54	1.89	61.39

（1）货币资金：主要系本期房产开发项目销售回笼增加、收回土地竞拍保证金以及收到控股股东关于塔岛项目50%股权转让款和长期债权转让款所致。

（2）应收票据：主要系年初票据本期全额承兑收到所致。

（3）应收账款：主要系收回龙元建设集团股份有限公司涂料款所致。

（4）其他应收款：主要系本公司收回上海市规划和国土资源管理局土地竞拍保证金所致。

（5）投资性房地产：主要系本年度子公司宝山公司将紫辰苑一期会所改为出租，于改变用途之日起，自存货转换为投资性房地产核算所致。

（6）短期借款：主要系本期新增借款与年初借款到期偿还相抵所致。

（7）预收款项：主要系万业新阶A楼、紫辰苑二期（A2标段）分别开始预售与各项目结转收入相抵所致。

（8）应交税费：主要系随利润增加而企业所得税增加所致。

（9）其他应付款：主要系本公司暂收到控股股东关于塔岛项目50%股权转让款及与子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司归还控股股东房产开发暂借款相抵所致。

（10）一年内到期的非流动负债：主要系“09万业债”将于一年内到期而从应付债券重分类至本项目所致。

（11）应付债券：主要系“09万业债”将于一年内到期而从本科目重分类至一年内到期的非流动负债所致。

（12）长期应付款：本公司将对子公司新加坡银利有限公司和新加坡春石有限公司的长期债权转让给控股股东所致。

（13）预计负债：主要系子公司宝山公司预估尚未清算的土地增值税所致。

2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	2013年12月31日公允价值	2012年12月31日公允价值
可供出售权益工具	35,683,818.39	38,377,625.00

（1）年末持有招商银行上市流通股股票3,276,751股。

（2）可供出售权益工具的公允价值系以上海证券交易所2013年12月31日收盘价确定。

3.1.4 核心竞争力分析

(1) 深耕区域市场能力

?公司始终坚持“诚信、务实、理性”的经营理念，秉承“以上海为中心，辐射长三角”的业务布局，坚持完美城市主义与新市镇建设的开发理念，经过近二十年的不断探索，积累了丰富的开发经验。公司在上海管理开发的160万方大型旧城改造项目“中远两湾城”以及周边城市开发的多个项目，积聚了不少专业人才，形成了稳定的业务开发团队，显示了较强的区域市场开发能力。

(2) 良好的企业文化与公司治理

公司为员工提供良好的工作环境和培训机制，倡导简单而真诚的人际关系，形成了良好的企业文化和工作氛围。经过上市二十年的不断完善，公司建立了完善的公司治理结构，形成了科学的决策机制；同时，通过完善规章制度和内控体系，形成了规范的业务流程和监督体系。

3.1.5 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

(1) 持有其他上市公司股权情况

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	报告期期末权益变动	会计核算科目	股份来源
600036	招商银行	11,047,215.23	0.01299	35,683,818.39	1,758,393.00	-5,404,128.30	可供出售金融资产	投资
合计		11,047,215.23	/	35,683,818.39	1,758,393.00	-5,404,128.30	/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、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	2013年营业收入	2013年净利润*
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	222,463.56	132,061.72	108,622.01	25,594.82
苏州万业房地产发展有限公司	100.00	湖墅金典	63,000.00	183,002.94	60,986.56	60,172.46	25.15
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	118,160.44	30,010.73	-	10.26
湖南西沃建设发展有限公司	100.00	巴厘岛	24,000.00	72,016.79	21,140.86	7,031.95	11.58
万业新鸿意地产有限公司	70.00	瀚海星座 南京颜料坊	10,000.00	48,792.75	-240.06	1,485.20	-7,040.38
无锡万业房地产发展有限公司	100.00	观山泓郡	30,000.00	104,591.20	30,002.59	-	0.04
上海万裕房地产开发有限公司	100.00	万业名苑	30,000.00	74,960.00	30,000.00	-	-
印尼印中矿业服务有限公司	60.00	矿产开采、销售	USD600.00	15,145.03	-4,162.88	-	-367.66

*净利润包含少数股东损益

5、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

3.1.6 其他

1、融资情况分析：

2013年度，公司主要通过银行贷款进行融资，资金主要投向房地产项目开发。截至报告期末，公司房地产项目融资余额27亿元，其中银行贷款融资余额17亿元，公司债余额10亿元。2013年度，公司融资利息资本化金额1.47亿元；加权平均融资年化利率为6.77%。

2、公司现有项目开发进度及开发计划情况如下：

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划总建筑面积	2013年开工面积	2013年竣工面积	累计竣工面积	2013年末在建面积	2014年计划开工面积	2014年计划竣工面积
宝山紫辰苑	上海	100%	196,828	534,029	0	55,031	277,062	46,896	40,160	46,896
普陀万业新阶	上海	54%	12,760	65,200	0	0	0	65,200	0	65,200
普陀飞地项目	上海	54%	5,485	29,300	0	0	0	0	19,000	0
松江万业名苑	上海	100%	35,867	77,940	0	0	0	0	77,940	0
苏州湖墅金典	苏州	100%	146,667	428,370	93,571	121,173	225,358	93,571	109,441	0
无锡观山泓郡	无锡	100%	173,504	370,871	113,002	0	0	113,002	167,116	113,002
长沙巴厘岛	长沙	100%	597,204	690,058	0	46,209	80,105	0	50,000	0

3.2 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

3.2.1 行业竞争格局和发展趋势

2013年中央经济工作会议明确今年将坚持稳中求进、改革创新的工作总基调，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。会议要求努力解决好住房问题，加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。而2013年底住建部召开的全国住房城乡建设会议明确将继续抓好房地产市场调控和监管工作。在今年3月召开的全国两会上，新一届政府首次明确了分类调控、分城实施的调控总基调。可以预见，2014年房地产调控仍将坚持“有保有压”的总思路。在热点城市房价不断上涨的背景下，限购、限价等行政调控手段预计仍将延续并可能继续强化，而不动产登记、房产税改革以及土地制度改革等房地产调控长效机制也将逐步建立和完善。

2014年预计不同城市量价走势分化仍将延续甚至进一步加剧，一线城市和热点二线城市供不应求状况仍将持续，二线城市供需基本均衡，而大多数三四线城市供应充足，去库存压力巨大。公司目前的房地产项目主要集中于上海及长三角区域的一二线城市，市场分化或将给公司发展带来新的机遇，公司将坚持既定的房地产业务战略布局，做大做强区域市场。

3.2.2 公司发展战略

（1）公司宗旨：开发精品住宅，打造宜居城市，创建美好生活。

（2）公司愿景：创建知名品牌，树立行业典范，成为区域领先的房地产企业。

（3）2014-2018年战略目标：坚持“诚信、务实、理性”的经营理念，专注房地产主业开发。进一步拓宽融资渠道，以上海为中心，辐射长三角，将完美城市主义与新市镇建设的开发理念相结合，做强做大房地产业务，力争2018年实现销售收入 100亿元人民币，成为中国有影响力的房地产开发企业之一。

3.2.3 经营计划

2014年，公司计划实现销售收入22亿元，其中房地产业务20亿元，贸易2亿元。三项费用合计1.9亿元。围绕这一经营目标，公司将主要开展以下工作：

（1）强化营销推广，加快项目去化。2014年，公司可售楼盘六个，可售面积约40万平方米，项目位于上海、苏州、无锡、长沙等城市，主要以受调控影响较小的中小户型为主。新的一年，公司将继续加强营销策划执行的监督，寻求与代理公司建立多元化的合作模式，在强化线下渠道创新的同时争取在网络营销上有新的突破。通过不断强化推广、提升项目质量和服务品质加快项目销售。

（2）有序推进项目建设，确保工程质量。2014年，公司在建项目七个，新开工面积逾40万平方米。此外，公司计划完成宝山紫辰苑二期A2组团、普陀万业新阶、无锡观山泓郡一期项目的竣工交付，并力争完成飞地项目及松江万业名苑项目的结构封顶和预售。

（3）适时增加土地储备，为后续发展蓄力。公司将密切关注土地市场动态，积极监控土地出让信息，在充分调研和综合考虑土地成本等因素的基础上，适时增加土地储备。

3.2.4 可能面对的风险

（1）政策风险

去年，“新国五条”出台后，不少地方也出台了调控细则，不过从房价走势看，一线城市和热点二线城市涨幅依然较大。在此背景下，限购、限价等行政调控手段短期内不会退出，2014年热点城市调控加码的可能性依然较大。此外，不动产登记、房产税改革等房地产调控长效机制也在稳步推进。

国家出台的一系列房地产调控政策，旨在打击投资、投机性购房，保障居民的合理购房需求，维护房地产市场的长期健康发展。公司目前的产品主要以受政策影响较小的中小户型为主，新的一年公司将延续这一策略，强化营销推广，并通过不断提高产品品质和服务质量来提升公司品牌和形象，以应对房地产调控对公司造成的负面影响。

（2）行业风险

2013年，房地产市场分化严重，不同城市量价走势分化明显；与此同时，房地产行业集中度逐步提高，“马太效应”逐渐显现，龙头房企继续维持高速增长，而中小房地产企业竞争日益加剧。这种行业分化的趋势预计在未来仍将延续并有可能进一步加剧。

为此，公司将继续秉承“以上海为中心，辐射长三角”的战略定位，深耕区域市场，抓住一二线城市房地产市场持续回暖的契机，实行差异化竞争，不断在区域市场做大做强。

（3）财务风险

房地产属于资金密集型行业，信贷环境及融资政策对公司影响较大。2014年信贷继续收紧的可能性较大，在资金面整体偏紧的情况下，“09万业债”将于2014年9月到期偿付，因此公司可能会面临资金链紧张的风险。

为此，公司将不断优化产品结构，强化营销推广，加快现有项目销售和资金回笼。对于即将于年内到期的“09万业债”，公司已做好资金安排，可确保按期兑付。同时，公司将密切关注再融资动态，适时提出再融资计划。

（4）经营风险

房地产行业开发周期长、涉及流程多，中间环节出现问题都将导致开发周期延长，进而影响销售和利润。

为此，公司将不断完善内部管控，优化业务流程，提高审批和决策效率。同时加强内控审计，及时发现潜在问题与风险点并做好整改。此外，在保证项目公司主动性和灵活性的同时，加强总部对子公司的总体规划和业务支持，提高运营效率。

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。

本期本公司设立了子公司上海万裕房地产开发有限公司。期末合并范围即增加了上述新设立的子公司。

证券代码：600641 证券简称：万业企业 公告编号：临2014-003

上海万业企业股份有限公司 第八届董事会第八次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海万业企业股份有限公司（以下简称“公司”）第八届董事会第八次会议于2014年4月17日在公司会议室以现场结合通讯方式召开。会议应到董事8名，出席并参加表决董事8名。会议由董事长程光先生主持，公司监事和高管列席了会议。本次会议的通知、召开符合《公司法》及《公司章程》的规定。会议经审议通过决议如下：

一、审议通过《公司2013年年度报告全文及摘要》；

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

二、审议通过《公司2013年度董事会工作报告》；

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

三、审议通过《公司2013年度财务决算报告》；

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

四、审议通过《公司2014年度财务预算报告》；

2014年度公司预计主营业务收入22亿元，其中房产业务20亿；贸易业务2亿；预计三项费用1.9亿元。

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

五、审议通过《公司2013年度利润分配预案》；

经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2013年度万业企业实现归属于上市公司股东的净利润22,669.07万元，母公司实现净利润707.36万元，从中提取10%法定盈余公积计70.74万元，提取10%任意盈余公积金计70.74万元，加上年初未分配利润83,666.47万元，本次实际可供股东分配利润为84,232.35万元。

本年度利润分配预案为：以2013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1.00元（含税），预计支付8,061.59万元，占2013年度归属于上市公司股东净利润的35.56%，尚余未分配利润76,170.76万元转至下一年度。

本年度不进行资本公积金转增股本。

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

六、审议通过《关于续聘2013年度财务审计机构并确定其上年度工作报酬的议案》；

根据2012年度股东大会授权，公司董事会确定上海众华沪银会计师事务所（其已于2013年11月更名为众华会计师事务所（特殊普通合伙））2013年度为上市公司财务审计工作报酬为60万元。经审计委员会提议拟续聘其为公司2014年度财务审计机构，同时提请2013年度股东大会授权董事会在本年度依照相关规定确定其2014年度财务审计工作报酬。

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

七、审议通过《关于聘请2014年度内控审计机构的议案》

经审计委员会提议，董事会同意聘请众华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2014年度内部控制审计机构，提请公司2013年度股东大会审议，并授权董事会在本年度依照相关规定确定其2014年度内控审计工作报酬。

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

八、审议通过《关于预计2014年度公司及其控股子公司与汇丽集团及其子公司的日常关联交易额度的议案》；

具体情况详见与本公告同时披露的临2014-005号《日常关联交易公告》。该议案属关联交易议案，董事会就此议案进行表决时，关联董事已予以回避。

同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票

九、审议通过《关于预计2014年度公司及其控股子公司与中远销售策划公司的日常关联交易额度的议案》

具体情况详见与本公告同时披露的临2014-006号《日常关联交易公告》。该议案属关联交易议案，董事会就此议案进行表决时，关联董事已予以回避。

同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票

十、审议通过《关于公司及其控股子公司2014年度申请综合授信额度的议案》；

根据公司经营运作及项目开发需要，2014年度公司及其控股子公司拟分别向金融机构申请综合授信额度如下：

1、2014年度，公司拟向金融机构申请流动资金贷款4亿元；

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

2、在项目开发周期内，公司控股子公司上海万企爱佳房地产开

发有限公司拟以土地、在建工程等相关资产为抵押向金融机构申请项目贷款2亿元；

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

3、在项目开发周期内，公司全资子公司上海万业企业宝山新城

建设开发有限公司拟以土地、在建工程等相关资产为抵押向金融机构申请项目贷款9亿元；

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

4、在项目开发周期内，公司全资子公司上海万裕房地产开发有

限公司拟以土地、在建工程等相关资产为抵押向金融机构申请项目贷款8亿元。

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

上述贷款事宜授权公司管理层办理相关手续。

十一、审议通过《关于公司计划对下属控股子公司提供担保额度的议案》；

为促进下属控股子公司在建项目的顺利开发，经研究公司计划为下属控股子公司向金融机构借款提供担保额度如下：

1、 计划为上海万业企业宝山新城建设开发有限公司提供9亿元

担保额度；

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

2、 计划为上海万裕房地产开发有限公司提供8亿元担保额度。

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

上述担保事宜授权管理层办理相关手续。具体情况详见与本公告同时披露的临2014-007号《关于计划对控股子公司提供担保额度的公告》。

十二、审议通过《关于向全资子公司上海万裕房地产开发有限公司提供6亿元借款额度的议案》

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

十三、审议通过《关于拟定公司新增土地储备额度的议案》；

董事会根据公司经营情况，拟定公司2014年度公司及其控股子公司新增土地储备额度不超过30亿元，期限为公司2013年度股东大会审议通过之日至2014年度股东大会召开之前一日；同时授权法定代表人签署与此相关的各项合同、协议及其他文件；并授权管理层办理参与竞拍及其他相关具体事项。

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

十四、审议通过《关于更换董事的议案》；

具体情况详见与本公告同时披露的临2014-008号《关于董事、高管变更的公告》。

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

十五、审议通过《关于高管变动的议案》；

具体情况详见与本公告同时披露的临2014-008号《关于董事、高管变更的公告》。

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

十六、审议通过《公司2013年度内部控制评价报告》；

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

十七、审议通过《关于修订<公司审计委员会实施细则>的议案》

同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票

以上议案一至八、议案十至十四尚需提交公司2013年度股东大会审议，会议具体日期将另行公告，敬请关注。

此外，会上公司审计委员会做了2013年度履职报告、独立董事做了2013年度述职报告。

特此公告。

上海万业企业股份有限公司董事会
2014年4月18日

证券代码：600641 证券简称：万业企业 公告编号：临2014-004

上海万业企业股份有限公司 第八届监事会第八次会议决议公告

上海万业企业股份有限公司（以下简称“公司”）第八届监事会第八次会议于2014年4月17日在公司会议室以现场结合通讯方式召开。会议应到监事5名，出席监事5名，本次会议的召集、召开符合《公司法》及《公司章程》的规定。与会监事经举手表决，一致通过决议如下：

一、审议《公司2013年度监事会工作报告》；

二、审议《公司2013年度财务决算报告》；

三、审议《公司2013年年度报告全文及摘要》，并形成书面意见如下：

公司2013年年度报告的编制和审议程序符合法律法规、《公司章程》和公司内部管理的各项规定，内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所各项规定，所包含的信息从各方面真实地反映出公司2013年全年的经营管理及财务状况等事项，没有发现参与本次年度报告编制和审议的有关人员有违反保密规定情形。

特此公告。

上海万业企业股份有限公司监事会
2014年4月18日

证券代码：600641 证券简称：万业企业 编号：临2014-005

上海万业企业股份有限公司 2014年度日常经营性关联交易公告（一）

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

名称释义：

1、公司：指上海万业企业股份有限公司

2、三林万业：指公司控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司

3、中远