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

2014 年度报告摘要

一重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文,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

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	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情况

2.1公司主要财务数据

单位:元　币种:人民币

	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
总资产	7,200,748,351.29	8,021,662,047.87	-10.23	7,152,918,403.31
归属于上市公司股东的净资产	3,615,412,822.21	2,657,894,466.66	36.03	2,500,410,208.95
	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
经营活动产生的现金流量净额	639,650,199.47	455,940,840.25	40.29	166,578,566.68
营业收入	1,825,900,473.23	1,827,592,861.05	-0.09	1,202,738,375.36
归属于上市公司股东的净利润	400,494,296.23	226,690,651.77	76.67	111,051,398.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	147,166,677.95	196,293,678.71	-25.03	109,194,636.68
加权平均净资产收益率(%)	12.10	8.77	增加3.33个百分点	4.50
基本每股收益(元/股)	0.4968	0.2812	76.67	0.1378
稀释每股收益(元/股)	0.4968	0.2812	76.67	0.1378

2.2截止报告期末的股东总数、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

截止报告期末股东总数(户)	68,121
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	66,924
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前第五个交易日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	
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	质押	407,460,000
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	1.61	13,009,828	0	未知	
孟庆祥	境内自然人	0.37	3,000,000	0	未知	
陈建新	境内自然人	0.19	1,494,300	0	未知	
陈能依	境内自然人	0.18	1,450,002	0	未知	
何国朝	境内自然人	0.17	1,406,266	0	未知	
林泽贤	境内自然人	0.14	1,151,240	0	未知	
肖俊标	境内自然人	0.14	1,128,006	0	未知	
罗志岳	境内自然人	0.12	950,000	0	未知	
姚涛	境内自然人	0.10	842,600	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公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

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

2014年,面对经济持续下行的压力,新一届中央政府延续“稳中求进”的政策基调,继续创新调控思路和方式。宏观经济运行总体平稳,主要指标处于合理区间,GDP增速稳中放缓的同时,经济结构更加优化。

2014年,“史上最严房地产调控政策”执行到第五个年头,房地产市场调整开始由局部向全国蔓延。国房景气指数逐月下滑,房地产投资增速显著放缓,房地产销售面积和销售额同比大幅下滑,70个大中城市中房价下跌城市不断增加。据国家统计局公布的数据显示,2014年1-12月, 全国商品房销售面积12.06亿平方米,同比下降7.6%;全国商品房销售额7.63万亿元,同比下降6.3%;全国房屋新开工面积17.96亿平方米,同比下降10.7%。在此背景下,房地产调控出现新的变化,调控方式由强力行政干预逐渐向市场化转变。在年初两会提出 “分类调控” 的原则指导下, 各地纷纷出台政策放松房地产调控,而“930新政”放宽首套房认定标准及央行连续的降息降准,也加速了市场的筑底企稳。

受房地产市场整体回落影响,2014年公司主营业绩较上年有所下滑。报告期内,公司实现营业收入18.26亿元,同比减少0.09%;实现归属于上市公司股东的净利润4亿元,同比增加76.67%,主要由于转让子公司新加坡银利有限公司、新加坡春石有限公司和南京吉庆房地产有限公司股权所致;扣除非经常性损益后,实现归属于上市公司股东的净利润1.47亿元,同比减少25.03%。围绕年初制定的战略目标和经营计划,公司主要开展了以下工作:

1、强化营销推广,加快项目去化。公司现有项目主要集中于上海及周边的长三角地区,产品结构以满足刚性需求和改善性需求的中小户型为主。在房地产市场整体回落的情况下,公司加大了营销策划和推广的力度,除了利用传统的营销渠道,公司还加大了网络营销的力度,同时借助第三方专业机构,拓宽了营销渠道。报告期内,公司共完成签约销售面积8.95万平方米,结转销售收入18.15亿元。截至2014年底,主要项目销售情况如下:

项目名称	权益	总建筑面积(㎡)	可售面积(㎡)	2014年签约销售面积(㎡)	2014年签约均价(元/㎡)	累计已销售面积(㎡)
上海宝山紫辰苑	100%	530,003	432,203	28,568	19,559	220,029
上海普陀万业新阶	54%	65,845	51,231	14,085	40,266	31,605
苏州湖墅金典	100%	420,904	320,748	34,636	9,951	150,384
无锡观山泓都	100%	372,323	293,570	10,218	7,872	10,218
长沙巴厘岛	100%	690,058	576,531	502	7,050	26,135

注:可售及签约数据未包含车库。

2、根据运营计划,推进现有项目工程建设。2014年,公司在建项目七个,当年新开工面积14.46万平方米,竣工面积22.25万平米。报告期内,宝山紫辰苑二期A2组团、普陀万业新阶、无锡观山泓都一期项目已完成竣工交付;松江万业名苑项目5月份取得《施工许可证》并开工,预计2015年二季度预售;苏州湖墅金典二期Ⅰ标正在进行外立面和室内机电施工,计划2015年底交付;无锡观山泓都项目二期Ⅰ标正在进行主体结构施工。

3、抓住再融资开闸机会,适时推出非公开发行方案。报告期内,公司在综合考虑自身资金需求及各种融资方式优缺点后,推出了非公开发行预案:拟向包括控股股东在内的不超过10名投资者非公开发行不超过33,700万股,募集资金总额不超过15亿元,扣除发行费用后将用于上海宝山紫辰苑三期及上海松江万业名苑项目。上述预案已经2014年11月24日公司第八届董事会临时会议及2014年第三次临时股东大会审议通过,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)。公司本次非公开发行如能顺利实施,将进一步改善公司资本结构,夯实现有业务基础,提升公司盈利能力;同时,也有利于提高公司抗风险能力,为未来发展提供保障。

(一)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	1,825,900,473.23	1,827,592,861.05	-0.09
营业成本	1,229,247,434.41	1,232,731,915.57	-0.28
销售费用	65,762,555.81	28,392,884.01	131.62
管理费用	62,187,267.82	55,163,467.68	12.73
财务费用	37,176,152.74	64,604,114.74	-42.46
经营活动产生的现金流量净额	639,650,199.47	455,940,840.25	40.29
投资活动产生的现金流量净额	654,700,036.94	507,064,309.44	29.12
筹资活动产生的现金流量净额	-1,565,428,387.61	-505,423,756.49	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18.26亿元, 其中房地产业务实现销售收入18.15亿元, 同比增长0.38%。

(2)主要销售客户的情况

前五名客户营业收入金额2,778.59万元,占年度总营业收入金额的1.52%。

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	1,219,764,961.67	98.48	1,219,836,737.91	97.66	-0.01
贸易	贸易	1,278,459.55	0.10	18,429,256.15	1.47	-93.06
服务业	服务业	17,513,193.58	1.42	10,854,634.99	0.87	61.34
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	1,219,764,961.67	98.48	1,219,836,737.91	97.66	-0.01
贸易	贸易	1,278,459.55	0.10	18,429,256.15	1.47	-93.06
租赁	租赁	1,218,640.08	0.10	1,214,245.33	0.10	0.36
物业服务	物业服务	16,294,553.50	1.32	9,640,389.66	0.77	69.02

(2)主要供应商情况

前五名供应商采购金额4.72亿元,占年度总采购金额的56.32%。

4费用

单位:元

项目名称	2014年度	2013年度	本期金额较上年同期变动比例(%)	变动原因
销售费用	65,762,555.81	28,392,884.01	131.62	主要系子公司爱佳房产本期销售额大幅增加相关的的房屋销售中介费和广告宣传费随之增长所致
财务费用	37,176,152.74	64,604,114.74	-42.46	主要系本期出售子公司南京吉庆全部股权而合并范围减少该公司所致
投资收益	331,434,127.85	39,107,170.76	747.5	主要系转让子公司银利公司、春石公司和南京吉庆股权取得的收益所致
营业外收入	25,495,314.50	3,985,196.75	539.75	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“飞地”及“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
营业外支出	1,092,620.20	706,410.27	54.67	主要系罚款及滞纳金支出增加所致
所得税费用	134,632,696.83	92,444,545.34	45.64	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	639,650,199.47	455,940,840.25	40.29
投资活动产生的现金流量净额	654,700,036.94	507,064,309.44	29.12
筹资活动产生的现金流量净额	-1,565,428,387.61	-505,423,756.49	不适用

经营活动产生的现金流量净额:主要系上年同期支付5.98亿松江项目土地款所致。

投资活动产生的现金流量净额:主要系本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:主要系本期归还到期的“09万业债”10亿元所致。

(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	1,814,889,820.00	1,219,764,961.67	32.79	0.38	-0.01	增加0.26个百分点
贸易	1,302,882.72	1,278,459.55	1.87	-93.10	-93.06	增加0.53个百分点
服务业	19,803,452.77	17,513,193.58	11.56	48.96	61.34	增加6.79个百分点
内部抵消	10,400,346.36	9,309,180.39				
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	1,814,889,820.00	1,219,764,961.67	32.79	0.38	-0.01	增加0.26个百分点
贸易	1,302,882.72	1,278,459.55	1.87	-93.10	-93.06	增加0.53个百分点
租赁	2,116,926.28	1,218,640.08	42.43	35.08	0.36	增加19.91个百分点
物业服务	17,686,526.49	16,294,553.50	7.87	50.81	69.02	增加9.93个百分点
内部抵消	10,400,346.36	9,309,180.39				

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	1,343,428,296.46	16.67
安徽省	????????????-??	-100.00
江苏省	465,410,544.00	-22.65
湖南省	27,157,315.03	-62.39
内部抵消	10,400,346.36	

(三)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(%)	情况说明
应收账款	1,024,967.39	0.01	530,070.82	0.01	93.36	主要系应收一兆韦德租金增加所致。
预付款项	2,165,494.71	0.03	9,202,800.16	0.11	-76.47	主要系预付工程款结转开发成本所致。
应收利息	?????? -	???? -	2,104,850.00	0.03	-100.00	主要系收到年初定期存款利息所致。
一年内到期的非流动资产	54,361,299.09	0.75	35,683,818.39	0.44	52.34	主要系所持招商银行股票市价上升所致。
长期应收款	9,760,039.21	0.14	21,623,114.05	0.27	-54.86	主要系本期出售子公司印中矿业全部股权,合并范围减少所致。
其他流动资产	51,036,865.52	0.71	-	-	100.00	主要系预缴税金增加所致.
固定资产	2,616,969.89	0.04	34,762,874.94	0.43	-92.47	主要系本期出售子公司印中矿业全部股权,合并范围减少所致。
在建工程?	?????? -	????-	95,266,368.32	1.19	-100.00	主要系本期出售子公司印中矿业全部股权,合并范围减少所致。
工程物资	??????-	????-	2,986,583.19	0.04	-100.00	主要系本期出售子公司印中矿业全部股权,合并范围减少所致。
商誉	?????? -	-	643,783.95	0.01	-100.00	主要系本期出售子公司南京吉庆全部股权而结转该商誉所致。
长期待摊费用	??????-	????-?	12,155,766.02	0.15	-100.00	系根据与三林万业约定在印中矿业股权转让完成及相关原项目贷款平移至三林万业后,由其承担剩余的民生银行长期借款融资服务费而悉数转出所致。
递延所得税资产	65,684,296.50	0.91	102,824,918.99	1.28	-36.12	主要系预提的土地增值税清算致以前形成的暂时性差异减少所致。
应付账款	706,330,079.64	9.81	480,723,976.26	5.99	46.93	主要系随各开发项目的推进而增加应付工程款所致。
应交税费	218,065,260.55	3.03	88,593,026.61	1.10	146.14	主要系本公司及子公司宝山公司所属房产项目土地增值税清算所致。
应付利息	4,531,018.94	0.06	113,303,540.63	1.41	-96.00	主要系本期出售子公司南京吉庆全部股权而合并范围减少该公司以及本公司清偿了“09万业债”本息所致。
其他应付款	48,704,857.19	0.68	685,077,718.61	8.54	-92.89	主要系本期出售子公司南京吉庆全部股权而合并范围减少以及上期收到控股股东三林万业预付的受让银利公司和春石公司股权转让款在本期结转所致。
一年内到期的非流动负债	529,352,000.00	7.35	1,314,600,178.94	16.39	-59.73	主要系本期公司清偿了到期的“09万业债”与部分长期借款将于一年内到期而从长期借款重分类至本项目与归还年初的一年内到期借款相抵所致。
长期借款	746,788,100.00	10.37	1,198,352,000.00	14.94	-37.68	主要系归还借款以及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。
长期应付款	???? -??	????-	204,246,150.00	2.55	-100.00	主要系本期出售子公司印中矿业全部股权而合并范围减少该公司所致。
预计负债	112,917,690.47	1.57	218,377,241.57	2.72	-48.29	主要系子公司宝山公司所属紫辰苑项目清算土地增值税,相应税费结转至应交税费所致。
递延所得税负债	10,828,520.97	0.15	6,159,150.79	0.08	75.81	主要系持有的可供出售金融资产公允价格上升使所得税影响同时增加所致。

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

可供出售金融资产分类	权益工具的成本	公允价值	累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	已计提减值金额
可供出售权益工具	11,047,215.23	54,361,299.09	32,485,562.89	-

1、可供出售权益工具的公允价值系以上海证券交易所2014年12月31日收盘价确定。

2、年末持有招商银行股票3,276,751股,该些股票均为上市流通股。

(四)核心竞争力分析

1、深耕区域市场能力。

公司始终坚持“以上海为中心,辐射长三角”的战略规划和业务布局,在上海及周边地区管理开发了多个大型楼盘,其中中远两湾城、福地苑、紫辰苑等项目有着较高的知名度和市场认可度。经过二十余年的探索,积累了丰富的开发经验,形成了成熟的业务团队。近几年,公司不断加强研发设计,注重产品品质提升,在竞争日趋激烈的背景下逐渐形成了自己的品牌和产品特色。

2、经营稳健,融资声誉良好。

公司一直秉承稳健的经营风格,始终保持较低的资产负债率,注重资金链安全,不断优化资本机构,获得了良好的融资声誉,债务融资成本低于行业平均水平。

3、良好的治理结构和和内控机制。

经过上市二十余年的积累和沉淀,公司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;同时,不断加强内控建设,形成了规范的业务流程和监督体系。

(五)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	54,361,299.09	2,057,169.62	14,008,110.52	可供出售金融资产	
合计		11,047,215.23	/	54,361,299.09	2,057,169.62	14,008,110.52	/	/

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

单位:万元　币种:人民币

合作方名称	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	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
农商银行大柏树支行	保证收益型	25,000.00	2014-4-28	2014-8-28	保本保收益	455.82	25,000.00	455.82	是	否	否	自有资金
江苏银行普陀支行	保证收益型	25,000.00	2014-4-28	2014-8-29	保本保收益	467.95	25,000.00	467.95	是	否	否	自有资金
宁波银行上海分行	保证收益型	10.00	2014-12-24	2015-1-21	保本保收益	0.03			是	否	否	自有资金
合计	/	50,010.00	/	/	/	923.80	50,000.00	923.77	/	/	/	/
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						截至本报告披露日,公司已按时收到宁波银行上海分行委托理财金额本金10万元,收益291.51元。						

3、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	2014年营业收入	2014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	230,275.07	150,886.79	60,385.33	18,825.07
苏州万业房地产发展有限公司	100.00	湖墅金典	63,000.00	169,083.09	61,415.27	40,005.52	428.71
上海万业爱佳房地产开发有限公司	54.00	万业新阶“飞地”地块	30,000.00	124,566.58	39,108.00	70,619.76	9,097.28
湖南西沃建设发展有限公司	100.00	巴厘岛	24,000.00	68,921.42	19,750.34	2,470.34	-1,390.52
无锡万业房地产发展有限公司	100.00	观山泓都	30,000.00	121,407.74	29,301.58	6,535.53	-701.01
上海万裕房地产开发有限公司	100.00	万业名苑	30,000.00	86,494.20	29,961.77	0.00	-38.23

(六)其他

1、房产储备及开发情况

报告期末,公司在建及拟建项目六个,持有房产储备面积约131万平米(包括拟建、在建及竣工的可售而未售面积),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	2014年开工面积	2014年竣工面积	累计竣工面积	2014年末在建面积	2015年计划开工面积	2015年计划竣工面积
宝山紫辰苑	上海	100%	196,828	530,003	0	46,286	322,398	0	167,178	0
普陀万业新阶	上海	54%	12,760	65,845	0	65,845	65,845	0	0	0
普陀飞地项目	上海	54%	5,476	29,300	0	0	0	0	19,000	0
松江万业名苑	上海	100%	35,867	76,487	76,487	0	0	76,487	0	0
苏州湖墅金典	苏州	100%	146,667	420,904	0	0	224,453	94,400	105,528	94,400
无锡观山泓都	无锡	100%	173,504	372,323	68,148	110,390	110,390	68,148	96,975	0
长沙巴厘岛	长沙	100%	597,204	690,058	0	0	59,468	0	0	0

2、物业租赁情况分析

种类	楼面面积(平方米)	年末出租率	年租金收入(元)	说明
中远两湾城会所	5009.99	100%	1,913,243.28	用作健身会所,月租金按每月营业额的18%提取
宝山紫辰苑会所	1913.41	100%	0	用作健身会所,2013-2016年为免租期,2017年起月租金按每月营业额的18%提取
其他	-	-	203,683.00	

3、财务融资情况

2014年度,公司主要通过银行贷款进行融资,资金主要投向自有房地产项目开发。截至本报告期末,公司融资余额14.16亿元,其中银行贷款融资余额14.16亿元。2014年度,公司对外担保(含子公司)总额7155万元;公司融资利息资本化金额1.27亿元,利息资本化率7.29%;加权平均融资年化利率为7.1%,其中最高项目融资成本7.68%。

3.2董事会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

随着GDP增速高速减档,中国经济发展进入提质增效的新阶段,房地产行业在经历了十余年的快速发展之后,也逐渐进入中速发展的“新常态”。面对房地产市场的整体回落,中央及各地政府在“分类调控”原则的指导下,陆续出台了一些政策来刺激房地产需求,从大规模取消限购,到调整首付比例、放松信贷政策等,这些政策的出台,一定程度上缓解了房地产市场的继续下滑,促进了房地产市场的筑底企稳。在2015年的两会上,李克强总理在政府工作报告中指出:要稳定住房消费,落实地方政府主体责任,支持居民自住和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。这为今年的房地产调控确定了基调,可以预见,房地产政策继续宽松的趋势未变,房地产行业面临的外部环境将继续改善。

但与此同时,房地产企业去库存的压力依然很大,国家统计局公布的数据显示,2014年末全国房地产可售面积达6亿平方米,同比增长26.1%,再创历史新高。房地产市场内部分化也进一步延续,一线城市及部分二线城市在去年四季度政策出台后回稳趋势明显,预计2015年仍将延续这一趋势;而大多数三四线城市目前已进入供应过剩阶段,在调控政策持续放松的情况下,去化压力依然很大。公司现有项目主要集中于上海及周边的长三角区域,上述区域供求关系相对均衡,或将先于整个房地产市场回暖,这将为公司项目去化和后续发展提供较好的外部环境。

(二)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:创造知名品牌,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,成为区域内有影响力的房地产开发企业之一。

(三)经营计划

2015年,公司计划实现营业收入20亿元,其中房地产业务18亿元,贸易2亿元。三项费用合计1.8亿元。围绕经营计划,公司将重点开展以下工作:

1、立足现有项目,加快项目销售和资金回笼。

2015年,公司将抓住政策放松可能带来的市场机会,立足现有项目,加强产品创新和研发,拓宽营销渠道,合理控制营销费用,力争加快项目去化和资金回笼。

2、根据运营计划,推进现有项目开发建设。

2015年,公司在建项目六个,计划新开工面积近40万平方米,主要包括宝山紫辰苑三期、上海普陀飞地项目、苏州湖墅金典二期Ⅱ标、无锡项目二期Ⅱ标。苏州湖墅金典二期Ⅰ标项目计划于2015年底竣工交付。

3、跟踪土地市场动态,适时增加土地储备。

公司将积极关注土地市场动态,依据推地节奏,提前做好土地价值分析,在充分考虑土地成本、政策风险等因素的基础上,适时增加土地储备,为后续发展蓄力。

(四)因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2015年,公司对在建及新开工项目的投资计划为11.8亿元,资金来源主要为自有资金及银行贷款,其中计划向银行贷款11.37亿元。

(五)可能面对的风险

1、政策风险

为引导和促进房地产行业持续稳定健康的发展, 近年来国家及政府有关部门出台了一系列宏观调控措施,运用货币政策、财政政策和产业政策,从金融、税收、土地、住房供应结构等方面,对房地产市场的供给和需求进行调控。尽管从去年开始,中央及地方政府陆续出台了一系列政策放松房地产调控,但一线城市“限购”政策仍未取消,而前期出台的一系列政策的效果也还有待市场检验。

公司目前产品以满足刚性需求和首改要求的产品为主, 受政策影响相对较小。而在去年四季度以来,一线及部分热点二线城市市场已经出现筑底企稳态势,公司将抓住机会,加快项目去化,同时积极调整经营策略,注重提升产品品质和服务质量,以应对调控给公司带来的不利影响。

2、行业风险

房地产行业在经历了十多年的快速发展之后,目前已经进入一种中速发展的“新常态”,随着整体供求关系的改变,房地产市场进入买方市场。与此同时,行业内部分化也日趋严重,龙头房企继续维持高增长,而中小房企生存环境日益恶化。

公司一直秉承“以上海为中心,辐射长三角”的业务布局,立足区域市场,注重产品品质和差异化竞争,力争在区域市场做大做强。

3、财务风险

房地产作为资本密集型行业,用于购置土地使用权及后续开发经营的支出较大,公司发展可能面临资金紧张的风险。

2014年四季度以来,央行已经两次降息一次降准,目前市场流动性整体宽裕,信贷环境也有所改善。此外,公司于2014年底提出了非公开发行15亿元的再融资预案,目前已上报证监会。如果方案获批,公司将获得较为充沛的开发资金,资本结构将显著优化,抗风险能力也将有效提升。

4、经营风险

房地产开发是一项复杂的系统性工程,项目周期长,开发流程多,任何环节出现问题都将影响开发周期,甚至影响公司品牌。

近几年,公司不断加强内部控制,建立了较为完善和有效的《内部控制手册》,注重内部审计,及时发现潜在问题和风险点并做好整改。同时不断优化内部审批流程,加强对下属公司的管控和业务支持,有效提高了运行效率。

四涉及财务报告的相关事项

4.1与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计发生变化的,公司应当说明情况、原因及其影响。

根据财政部《关于印发修订的通知》等7项通知(财会[2014]6-8号、10-11号、14号、16号)等规定,本公司自2014年7月1日起执行财政部2014年发布的前述7项企业会计准则。具体包括:《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》、《企业会计准则第40号—合营安排》、《企业会计准则第2号—长期股权投资》及《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》。 根据财政部《中华人民共和国财政部令第76号——财政部关于修改的决定》,本公司自2014年7月23日起执行该决定。 根据财政部《关于印发修订的通知》(财会[2014]23号)的规定,本公司自2014年度起执行该规定。上述会计政策变更业经公司第八届董事会第十一次会议审批通过。 上述会计政策变更对公司报表的影响情况见附注:第五节第十二条第1款及第2款。

4.2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。公司于报告期内悉数转让了下属子公司股权,遂合并范围减少了子公司万业新鸿意地产有限公司、安徽鸿翔房地产开发有限责任公司、南京吉庆房地产有限公司、新加坡春石有限公司、新加坡银利有限公司和印尼印中矿业服务有限公司。

证券代码:600641　　证券简称:万业企业　　公告编号:临2015-004

上海万业企业股份有限公司 第八届董事会第十二次会议决议公告

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”)第八届董事会第十二次会议于2015年3月25日在公司会议室以现场结合通讯方式召开。会议应到董事9名,出席并参加表决董事9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2014年年度报告全文及摘要》;

同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

二、审议通过《公司2014年度董事会工作报告》;

同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

三、审议通过《公司2014年度财务决算报告》;

同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

四、审议通过《公司2015年度财务预算报告》;

2015年度公司预计主营业务收入20亿元,其中房产业务18亿;贸易业务2亿;预计三项费用1.8亿元。

同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

五、审议通过《公司2014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,2014年度万业企业实现归属于上市公司股东的净利润40,049.43万元,母公司实现净利润10,353.22万元,从中提取10%法定盈余公积计1,035.32万元,提取10%任意盈余公积金计1,035.32万元,加上年初未分配利润76,170.76万元,本次实际可供股东分配利润为84,453.34万元。

本年度利润分配预案为: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股派送现金红利人民币 1.5 元(含税),预计支付 12,092.38万元,尚余未分配利润 72,360.96 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 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

六、审议通过《关于续聘2015年度财务审计机构并确定其上年度工作报酬的议案》;

根据2013年度股东大会授权,公司董事会确定众华会计师事务所(特殊普通合伙)2014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2015年度财务审计机构,同时提请2014年度股东大会授权董事会在本年度依照相关规定确定其2015年度审计工作报酬。

同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

七、审议通过《关于续聘2015年度内部控制审计机构并确定其上年度工作报酬的议案》;

根据2013年度股东大会授权,公司董事会确定众华会计师事务所(特殊普通合伙)2014年度为上市公司内控审计工作报酬为40万元。经审计委员会提议拟续聘其为公司2015年度内控审计机构,同时提请2014年度股东大会授权董事会在本年度依照相关规定确定其2015年度审计工作报酬。

同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

八、审议通过《关于预计2015年度公司及其控股子公司与汇丽集团及其子