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(有限合伙)	15,000,000	15,000,000	1.86		未知		其他
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工作,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,合并范围减少了该些公司。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。

证券代码:600641　　证券简称:万业企业　　公告编号:临2018-011

上海万业企业股份有限公司 第九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")第九届董事会第十二次会议于2018年4月26日在公司会议室以现场+通讯的方式召开。会议应到董事8名,出席并参加表决董事8名。会议由董事长朱旭东先生主持,公司全体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2017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2017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2017年度总经理工作报告》;

同意8票,反对0票,弃权0票

四、审议通过《公司2017年度财务决算报告》;

同意8票,反对0票,弃权0票

五、审议通过《公司2018年度财务预算报告》;

2018年度公司预计主营业务收入25亿元,预计三项费用1.6亿元。

同意8票,反对0票,弃权0票

六、审议通过《公司2017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,2017年度公司实现归属于上市公司股东的净利润169,890.60万元, 母公司实现净利润73,123.03万元,从中提取10%法定盈余公积金计7,312.30万元, 提取10%任意盈余公积金计7,312.30万元,加上年初未分配利润80,185.20万元,本次实际可供股东分配利润为138,683.62万元。

本年度利润分配预案为: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。

同意8票,反对0票,弃权0票

七、审议通过《关于续聘2018年度财务审计机构并确定其上年度工作报酬的预案》;

根据2016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)2017年度为公司财务审计工作报酬为63.6万元。基于双方多年来的诚信合作基础,经审计委员会提议拟续聘其为公司2018年度财务审计机构。同时提请2017年度股东大会授权董事会在本年度依照相关规定确定其2018年度审计工作报酬。

同意8票,反对0票,弃权0票

八、审议通过《关于续聘2018年度内部控制审计机构并确定其上年度工作报酬的预案》;

根据2016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)2017年度为公司内控审计工作报酬为40万元。基于双方多年来的诚信合作基础,经审计委员会提议拟续聘其为公司2018年度内控审计机构。同时提请2017年度股东大会授权董事会在本年度依照相关规定确定其2018年度审计工作报酬。

同意8票,反对0票,弃权0票

九、审议通过《关于确定公司2018年度自有资金理财额度的议案》;

为提高公司资金的使用效率, 公司及其控股子公司拟使用部分自有资金购买风险较低的短期银行理财产品,资金使用额度为人民币20亿元,期限为董事会审议通过本议案之日起的一年内。在上述额度内,资金可以滚动使用。同时授权公司管理层具体办理上述理财事宜。独立董事对本议案发表了独立意见。

同意8票,反对0票,弃权0票

十、审议通过《关于全面修订〈公司理财业务管理制度〉的议案》;

同意8票,反对0票,弃权0票。具体情况详见与本公告同日披露的《公司银行理财业务管理制度》(2018年4月修订)。

十一、审议通过《关于公司会计政策变更的议案》;

同意8票,反对0票,弃权0票。具体情况详见与本公告同日披露的《关于公司会计政策变更的公告》(编号2018-013)。

十二、审议通过《公司2017年度内部控制评价报告》;

同意8票,反对0票,弃权0票

十三、审议通过《公司2018年第一季度报告全文及正文》;

同意8票,反对0票,弃权0票

十四、审议通过《关于修改公司经营范围并修订〈公司章程〉的预案》;

同意8票,反对0票,弃权0票。具体情况详见与本公告同日披露的《关于修订〈公司章程〉的公告》(编号2018-014)。

十五、审议通过《关于召开2017年年度股东大会的议案》;

同意8票,反对0票,弃权0票。具体情况详见与本公告同日披露的《关于召开2017年年度股东大会的通知》(编号2018-015)。

以上议案一、议案二、议案四至八、议案十四尚需提交公司股东大会审议。

此外,会上董事会审计委员会做了2017年度履职报告、独立董事做了2017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

2018年4月28日

证券代码:600641　　证券简称:万业企业　　公告编号:临2018-012

上海万业企业股份有限公司 第九届监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")第九届监事会第十二次会议于2018年4月26日在公司会议室召开。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。会议经审议一致通过决议如下:

一、审议通过《公司2017年度监事会工作报告》;

同意5票,反对0票,弃权0票

二、审议通过《公司2017年度财务决算报告》;

同意5票,反对0票,弃权0票

三、审议通过《公司2017年年度报告全文和摘要》,并形成书面意见如下:

公司2017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2017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。

同意5票,反对0票,弃权0票

四、审议通过《公司2018年第一季度报告全文及正文》,并形成书面意见如下:

公司2018年第一季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2018年第一季度的经营管理及财务状况等事项, 没有发现参与2018年第一季度报告编制和审议的有关人员有违反保密规定情形。

同意5票,反对0票,弃权0票

五、审议通过《关于公司会计政策变更的议案》。

同意5票,反对0票,弃权0票。具体情况详见与本公告同日披露的《关于公司会计政策变更公告》(编号2018-013)。

特此公告。

上海万业企业股份有限公司监事会

2018年4月28日

证券代码:600641　　证券简称:万业企业　　公告编号:临2018-013

上海万业企业股份有限公司 关于会计政策变更的公告

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。

重要内容提示:

本次公司执行新颁布的企业会计准则及会计政策变更, 仅对财务报表项目列示产生影响,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。

一、会计政策变更概述

1、变更原因

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〉的通知》(财会[2017]15号),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。

2、变更日期

《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》自2017年5月28日开始执行, 对于本准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营, 应当采用未来适用法处理;《企业会计准则第16号—政府补助》自2017年6月12日开始执行,对2017年1月1日起存在的政府补助采用未来适用法处理, 对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

3、变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前,公司执行的是中国财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

4、变更后采用的会计政策本次变更后,公司按照财政部于2017年4月28日颁布的《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》和2017年5月10日修订的《企业会计准则第16号—政府补助》中的规定执行。其他未变更部分,仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

二、本次会计政策变更对公司的影响

1、根据财政部《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〉的通知》(财会[2017]13号)的规定和要求,执行《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》,并根据要求在财务报告中进行相应的披露。公司执行上述新准则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。

2、根据财政部印发的关于修订《企业会计准则第16号—政府补助》通知(财会[2017]15号)的要求,公司将修改财务报表列报,在利润表中的"营业利润"项目之上单独列报"其他收益"科目,将自2017年1月1日起与公司日常活动有关的政府补助从"营业外收入"项目重分类至"其他收益"项目。上述会计政策的变更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

三、独立董事、审计委员会的意见

(一)独立董事意见

公司依照财政部修订或新颁发的《关于印发〈企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组合终止经营〉的通知》及《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》的规定,对会计政策进行相应变更和调整。变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果, 符合公司及所有股东的利益。本次会计政策变更的决策程序符合相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定,同意公司会计政策变更。

(二)审计委员会意见

1、本次公司会计政策变更,是严格依照财政部颁发的《关于印发〈企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组合终止经营〉 的通知》及《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》的规定进行的变更及调整,公司与审计服务机构众华会计师事务所(特殊普通合伙)进行了充分论证,并科学测算及评估了其对公司会计核算及科目产生的影响;

2、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。变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司现在的财务状况和经营成果,符合公司及所有股东的利益;

3、同意公司严格依据财政部要求,变更公司会计政策并自相关文件规定的日期开始执行。同意将此事项提交公司第九届董事会第十二次会议审议。

四、监事会意见

公司本次会计政策变更是根据 《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)要求进行的合理变更,符合财政部、中国证监会、上海证券交易所等相关规定,能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定,不存在损害公司及股东利益的情形,同意本次会计政策变更。

特此公告。

上海万业企业股份有限公司董事会

2018年4月28日

证券代码:600641　　证券简称:万业企业　　公告编号:临2018-014

上海万业企业股份有限公司 关于修订《公司章程》的公告

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")因战略转型需要,拟修改公司经营范围。根据《中华人民共和国公司法》、《上市公司章程指引(2016年修订)》等法律法规及其他规范性法律文件的要求,公司拟对原《上海万业企业股份有限公司章程》(以下简称 "《公司章程》")(2014年11月修订)"第二章经营宗旨和范围"第十三条款进行修订。具体修订内容如下:

原条款:"第十三条 经依法登记,公司的经营范围:实业投资、资产经营、房地产开发经营、国内贸易(除专项规定外)、钢材、木材、建筑材料、建筑五金。"

现修订为:"第十三条 经依法登记,公司的经营范围:实业投资、资产经营、国内贸易(除专项规定外)、钢材、木材、建筑材料、建筑五金、商务信息咨询服务、从事电子科技领域的技术开发、技术咨询、技术转让、从事货物及技术进出口业务、财务咨询。"

除以上修改,《公司章程》的其他内容不变。

上述修订尚需提交公司 2017 年年度股东大会审议。同时提请股东大会授权公司董事会及董事会委派的人士办理工商变更登记、章程备案等事宜。

新修订的《公司章程》全文请参阅与本公告同日披露的《公司章程(2018年 4 月修订)》。

特此公告。

上海万业企业股份有限公司董事会

2018年4月28日

证券代码:600641　　证券简称:万业企业　　公告编号:2018-015

上海万业企业股份有限公司 关于召开2017年年度股东大会的通知

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。

重要内容提示:

●股东大会召开日期:2018年5月18日

●本次股东大会采用的网络投票系统: 上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一) 股东大会类型和届次

2017年年度股东大会

(二) 股东大会召集人:董事会

(三) 投票方式:本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四) 现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间:2018年5月18日14点 00分

召开地点:上海市浦东新区张杨路1587号八方大酒店4楼第一会议室

(五) 网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间:自2018年5月18日

至2018年5月18日

采用上海证券交易所网络投票系统, 通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段, 即9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

(六) 融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票,应按照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定执行。

(七) 涉及公开征集股东投票权

无

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	《公司2017年年度报告》	√
2	《公司2017年度董事会工作报告》	√
3	《公司2017年度监事会工作报告》	√
4	《公司2017年度财务决算报告》	√
5	《公司2018年度财务预算报告》	√
6	《公司2017年度利润分配预案》	√
7	《关于续聘2018年度财务审计机构并确定其上年度工作报酬的预案》	√
8	《关于续聘2018年度内部控制审计机构并确定其上年度工作报酬的预案》	√
9	《关于修改公司经营范围并修订〈公司章程〉的预案》	√
10	《关于上海宏天元创业投资合伙企业(有限合伙)变更承诺的预案》	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

上述议案已于2018年4月24日、4月28日在上海交易所网站www.sse.com.cn、中国证券报、上海证券报上披露。

2、特别决议议案:9

3、对中小投资者单独计票的议案:全部

4、涉及关联股东回避表决的议案:10

应回避表决的关联股东名称:上海浦东科技投资有限公司

5、涉及优先股股东参与表决的议案:无

三、股东大会投票注意事项

(一) 本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的,既可以登陆交易系统投票平台(通过指定交易的证券公司交易终端)进行投票,也可以登陆互联网投票平台(网址:vote.sseinfo.com)进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的,投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二) 股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权,如果其拥有多个股东账户,可以使用持有公司股票的任一股东账户参加网络投票。投票后, 视为其全部股东账户下的相同类别普通股或相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

(三) 同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

(四) 股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

(一) 股权登记日收市后在中国登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会(具体情况详见下表),并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	600641	万业企业	2018/5/10

(二) 公司董事、监事和高级管理人员。

(三) 公司聘请的律师。

(四) 其他人员

五、会议登记方法

1、登记方式:凡符合本次会议出席对象的股东或股东代理人请持以下有效证件到指定登记地点办理登记手续,异地股东可以传真或信函的方式登记。(收件截止时间为2018年5月17日16:00)

(1)法人股东凭股权证书或股东账户卡、法定代表人授权委托书和营业执照复印件、代理人身份证办理登记。

(2)个人股东凭股东账户卡、本人身份证登记。代理人凭本人身份证、授权委托书;委托人股东账户卡、委托人身份证原件或复印件办理登记。

2、登记时间:2018年5月16日(星期三)9:30-16:30

3、登记地点:长宁区东诸安浜路165弄29号纺发大楼4楼"维一软件"(近江苏路)

六、其他事项

1、 出席会议的所有股东凭股东会议通知、股票账户卡和身份证参加会议。出席会议的代理人除凭以上所需资料外还应出示股东授权委托书、代理人身份证参加会议。

2、本次会议食宿、交通费自理。

3、联系方式

联系地址:上海浦东大道720号9楼上海万业企业股份有限公司 董事会办公室

邮政编码:200120

传　　真:50366858

电　　话:50367718(直线)

联 系 人:孔旭

收 件 人:董事会办公室(请注明"股东大会登记"字样)

特此公告。

上海万业企业股份有限公司董事会

2018年4月28日

附件1:授权委托书

● 报备文件

提议召开本次股东大会的董事会决议

附件1:授权委托书

授权委托书

上海万业企业股份有限公司:

兹委托先生(女士)代表本单位(或本人)出席2018年5月18日召开的贵公司2017年年度股东大会,并代为行使表决权。

委托人持普通股数:

委托人股东账户号:

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	《公司2017年年度报告》			
2	《公司2017年度董事会工作报告》			
3	《公司2017年度监事会工作报告》			
4	《公司2017年度财务决算报告》			
5	《公司2018年度财务预算报告》			
6	《公司2017年度利润分配预案》			
7	《关于续聘2018年度财务审计机构并确定其上年度工作报酬的预案》			
8	《关于续聘2018年度内部控制审计机构并确定其上年度工作报酬的预案》			
9	《关于修改公司经营范围并修订〈公司章程〉的预案》			
10	《关于上海宏天元创业投资合伙企业(有限合伙)变更承诺的预案》			

委托人签名(盖章):　　　　受托人签名:

委托人身份证号:　　　　受托人身份证号:

委托日期:　年　月　日

备注:

委托人应在委托书中"同意"、"反对"或"弃权"意向中选择一个并打"√",对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的,受托人有权按自己的意愿进行表决。

证券代码:600641　　证券简称:万业企业　　公告编号:临2018-016

上海万业企业股份有限公司 2018年第一季度主要经营数据公告

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。

根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第二号-房地产》要求,特此公告上海万业企业股份有限公司(以下简称"公司")2018年第一季度主要经营数据如下:

1、2018年1-3月,公司房地产开发无新增土地储备。

2、2018年1-3月,公司房地产项目累计开工面积为66,311平方米,竣工面积为105,528平方米;去年同期开工面积为0平方米,竣工面积为0平方米。

3、2018年1-3月,公司房地产项目销售累计签约面积为15,348平方米,同比增加36.37%;签约金额为35,631万元,同比增加36.82%。

由于房地产项目销售过程中存在各种不确定性, 上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异,相关数据以公司定期报告为准。

特此公告。

上海万业企业股份有限公司董事会

2018年4月28日

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

2018 第一季度报告

一、重要提示

2.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

2.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

2.3 公司负责人朱旭东、主管会计工作负责人邵伟宏及会计机构负责人(会计主管人员)郭瑾保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

2.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.5 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	8,547,662,591.02	8,814,708,681.57	-3.03
归属于上市公司股东的净资产	6,444,539,317.98	5,871,945,215.83	9.75
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	168,036,699.61	-116,160,427.46	244.66
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	1,384,716,938.29	394,557,664.81	250.95
归属于上市公司股东的净利润	572,422,072.72	117,355,164.16	387.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	562,527,443.68	114,955,557.56	389.34
加权平均净资产收益率(%)	9.29	2.65	增加6.64个百分点
基本每股收益(元/股)	0.7101	0.1456	387.71
稀释每股收益(元/股)	0.7101	0.1456	387.71

非经常性损益项目和金额

√适用　□不适用

单位:元　币种:人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-9,449.57	固定资产报废损益
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,477,200.00	政府专项扶持
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	11,385,612.11	投资理财产品收入
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	165,342.67	主要系打新股收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	125,845.40	主要系违约金收入
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额(税后)		
所得税影响额	-3,249,921.57	
合计	9,894,629.04	

2.6 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

股东总数(户)						45,853
前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	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	0	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	165,469,756	20.53	0	质押	162,100,000	境内非国有法人
嘉兴慧源股权投资合伙企业(有限合伙)	15,000,000	1.86	0	未知		其他
香港中央结算有限公司	8,641,457	1.07	0	未知		其他
中国建设银行股份有限公司－华安幸福生活混合型证券投资基金	6,949,200	0.86	0	未知		其他
王薇	6,505,222	0.81	0	未知		境内自然人
中国工商银行股份有限公司－华安逆向策略混合型证券投资基金	3,476,400	0.43	0	未知		其他
陈能依	2,200,002	0.27	0	未知		境内自然人
中国建设银行股份有限公司－华安沪港深外延增长灵活配置混合型证券投资基金	2,142,790	0.27	0	未知		其他
石群	2,010,948	0.25	0	未知		境内自然人

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
上海浦东科技投资有限公司	227,000,000	人民币普通股	227,000,000
三林万业(上海)企业集团有限公司	165,469,756	人民币普通股	165,469,756
嘉兴慧源股权投资合伙企业(有限合伙)	15,000,000	人民币普通股	15,000,000
香港中央结算有限公司	8,641,457	人民币普通股	8,641,457
中国建设银行股份有限公司－华安幸福生活混合型证券投资基金	6,949,200	人民币普通股	6,949,200
王薇	6,505,222	人民币普通股	6,505,222
中国工商银行股份有限公司－华安逆向策略混合型证券投资基金	3,476,400	人民币普通股	3,476,400
陈能依	2,200,002	人民币普通股	2,200,002
中国建设银行股份有限公司－华安沪港深外延增长灵活配置混合型证券投资基金	2,142,790	人民币普通股	2,142,790
石群	2,010,948	人民币普通股	2,010,948
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		

2.7 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

□适用 √不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

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	2018年3月31日合并	2017年12月31日合并	变动幅度	差异原因
应收账款	2,504,535.00	1,037,665.62	141.36%	主要系本期应收小业主物业管理费增加所致
预付款项	32,934,302.56	16,316,056.17	101.85%	主要系湖墅金典项目预付工程款增加所致
应收利息	53,246.58	17,431,442.32	-99.69%	主要系本期银行理财产品到期,收到利息所致
其他应收款	25,003,712.01	17,465,587.59	43.16%	主要系本期湖墅金典项目竣工,垫付小业主维修基金所致
其他流动资产	737,626,306.84	2,226,710,515.25	-66.87%	主要系本期银行理财产品到期所致
预收款项	1,032,590,446.59	1,927,667,892.18	-46.43%	主要系本期各项目预收房款结转收入与预售回笼资金相抵所致
应付职工薪酬	1,531,879.92	25,829,558.07	-94.07%	主要系本期发放了上年度绩效奖所致
应交税费	717,108,118.71	523,058,196.87	37.10%	主要系本期利润增加计提企业所得税所致

利润表中较上年同期发生重大变化的科目及原因				单位:元
项目	2018年1-3月合并	2017年1-3月合并	变动幅度	差异原因
营业收入	1,384,716,938.29	394,557,664.81	250.95%	主要系本期苏州湖墅金典与宝山紫辰苑交房收入增加所致
营业成本	482,880,191.47	207,717,414.40	132.47%	主要系本期交房收入增加相应结转成本增加所致
税金及附加	145,651,851.22	25,597,030.08	469.02%	主要系本期交房收入增加相应税金增加所致
销售费用	2,298,993.80	4,001,892.13	-42.55%	主要系本期广告宣传费减少所致
资产减值损失	228,746.54	-618,835.51	136.96%	主要系本期应收款项增加所致
投资收益	11,589,366.62	2,873,419.64	303.33%	主要系本期银行理财收益增加所致
营业外收入	1,603,045.40	302,512.00	429.91%	主要系本期收到政府补助所致
所得税费用	193,257,012.85	40,327,593.76	379.22%	主要系本期利润增加计提企业所得税所致

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	2018年1-3月合并	2017年1-3月合并	变动幅度	差异原因
经营活动产生的现金流量净额	168,036,699.61	-116,160,427.46	244.66%	主要系宝山紫辰苑项目预售回笼资金较上年同期增加所致
投资活动产生的现金流量净额	1,459,650,793.58	-1,283,183,203.10	213.75%	主要系本期银行理财投资减少所致

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

2017年5月19日,公司召开2016年度股东大会,审议通过了《关于公司拟认购上海集成电路装备材料产业投资基金(筹)的关联交易议案》。公司拟以自有资金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)(以下简称"基金")20%的份额。2018年1月19日,基金参与各方签署《上海半导体装备材料产业投资基金合伙企业(有限合伙)合伙协议》。具体详见公司2018年1月23日刊登在上海证券报、中国证券报和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的《万业企业关于认购上海集成电路装备材料产业投资基金(筹)的进展情况公告》(编号:临2018-001)。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

公司名称	上海万业企业股份有限公司
法定代表人	朱旭东
日期	2018年4月26日