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

重要提示

一、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、 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。

四、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）郭瑾声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 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。

六、 前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

无

十、 其他

□适用 √不适用

目录

第一节 释义.....4
第二节 公司简介和主要财务指标.....4
第三节 公司业务概要.....8
第四节 经营情况讨论与分析.....8
第五节 重要事项.....18
第六节 普通股股份变动及股东情况.....27
第七节 优先股相关情况.....31
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....32
第九节 公司治理.....38
第十节 公司债券相关情况.....41
第十一节 财务报告.....42
第十二节 备查文件目录.....136

第一节　释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司/本公司	指	上海万业企业股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
浦科投资	指	上海浦东科技投资有限公司
三林万业	指	三林万业（上海）企业集团有限公司
湖南西沃	指	湖南西沃建设发展有限公司
宝山公司	指	上海万业企业宝山新城建设开发有限公司
苏州万业	指	苏州万业房地产发展有限公司
无锡万业	指	无锡万业房地产发展有限公司
万裕房产	指	上海万裕房地产开发有限公司
西甘铁路	指	西甘铁路有限责任公司
汇丽集团	指	上海汇丽集团有限公司
长沙创润	指	长沙创润房地产有限公司
基金	指	上海半导体装备材料产业投资基金
宏天元创投	指	上海宏天元创业投资合伙企业(有限合伙)
上实资产	指	上海上实资产经营有限公司
浦东投控	指	上海浦东投资控股有限公司

第二节　公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	上海万业企业股份有限公司
公司的中文简称	万业企业
公司的外文名称	SHANGHAI WANYE ENTERPRISES.,LTD
公司的外文名称缩写	SWEC
公司的法定代表人	朱旭东

二、 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
联系地址	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
传真	021-50366858	021-50366858
电子信箱	wyqy@vip.sina.com	wyqy@vip.sina.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东大道720号9楼
公司注册地址的邮政编码	200120
公司办公地址	上海市浦东大道720号9楼
公司办公地址的邮政编码	200120
公司网址	http://www.600641.com
电子信箱	wyqy@salim.com.cn

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中山南路 100 号金外滩国际广场 6 楼
	签字会计师姓名	严臻、龚立诚

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元　币种：人民币

主要会计数据	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
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	136.48	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
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
	2017年末	2016年末	本期末比上年同期末增减（%）	2015年末
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
总资产	8,814,708,681.57	7,772,427,086.11	13.41	6,749,370,456.17

（二） 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年

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
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	1.0126	0.6837	48.11	0.2281
加权平均净资产收益率（%）	33.22	17.77	增加15.45个百分点	5.74
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	15.96	13.63	增加2.33个百分点	4.99

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

□适用 √不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、 2017 年分季度主要财务数据

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

十、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2017 年金额	附注（如适用）	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	1,063,380,543.12	主要系转让	135,158,882.81	49,350.01

		股权收益		
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			52,655,971.67	26,880,838.25
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	76,433,403.55	投资理财产品收入	39,521,609.07	656,544.66
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	605,918.55	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	514,843.92	主要系违约金收入	1,518,689.42	1,073,665.39
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			-413,759.49	-408,489.86
所得税影响额	-258,315,306.06		-61,164,395.77	-654,740.69
合计	882,619,403.08		167,276,997.71	27,597,167.76

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	57,670,817.60	95,091,314.02	37,420,496.42	
交易性金融资产		24,291.78	24,291.78	605,918.55
合计	57,670,817.60	95,115,605.80	37,444,788.20	605,918.55

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

□适用 √不适用

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、经营稳健。在项目开发上，坚持“以上海为中心，立足长三角”，严格按照公司的规划原则进行分析、计划和决策。

2、管理规范。公司已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；建立了较为完善的内控机制，形成了规范的业务流程和监督体系。

3、第一大股东在新兴产业领域的优势。浦科投资作为公司目前的第一大股东，在新兴产业领域有着多年成功投资经验，有利于公司向新兴产业、高附加值产业领域转型。

4、现金充裕。公司一贯重视资金链安全，始终保持较低的资产负债率，随着公司各项目的销售回笼，公司目前现金充裕，为公司转型奠定良好的资金基础。

第四节 经营情况讨论与分析

一、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。

二、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%。

(一) 主营业务分析

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	2,096,261,940.90	3,188,399,433.98	-34.25
营业成本	774,701,854.23	2,179,687,420.15	-64.46

销售费用	35,520,522.31	66,651,650.40	-46.71
管理费用	82,812,963.60	70,803,227.01	16.96
财务费用	-72,989,026.33	-7,402,453.43	-886.01
经营活动产生的现金流量净额	730,143,768.40	2,650,644,102.24	-72.45
投资活动产生的现金流量净额	267,908,112.31	-206,401,721.28	229.80
筹资活动产生的现金流量净额	-217,662,861.96	-649,848,013.77	66.51

1. **收入和成本分析**

√适用 □不适用

报告期内公司实现的营业收入 20.96 亿元，其中，房地产业务实现销售收入 20.65 亿元，同比减少 34.76%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	2,065,453,238.46	744,960,139.14	63.93	-34.76	-65.48	增加 32.09 个百分点
贸易	1,329,478.20	1,372,378.53	-3.23	100.00	100.00	减少 3.23 个百分点
服务业	27,478,555.20	28,355,313.73	-3.19	34.48	31.32	增加 2.49 个百分点
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	2,065,453,238.46	744,960,139.14	63.93	-34.76	-65.48	增加 32.09 个百分点
贸易	1,329,478.20	1,372,378.53	-3.23	100.00	100.00	减少 3.23 个百分点
租赁	9,105,174.05	6,304,120.68	30.76	105.30	328.71	减少 36.08 个百分点
物业服务	18,373,381.15	22,051,193.05	-20.02	14.85	9.59	增加 5.76 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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（%）
上海市	1,834,088,770.61	553,464,616.09	69.82	-22.06	-60.09	增加 28.75 个百分点
江苏省	211,903,383.16	177,215,741.35	16.37	-73.18	-76.54	增加 12.00 个百分点
湖南省	48,269,118.09	44,007,473.96	8.83	11.60	17.68	减少 4.71 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

□适用 √不适用

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 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(%)	情况说明
房地产行业	房地产	744,960,139.14	96.16	2,158,077,166.63	99.01	-65.48	
贸易	贸易	1,372,378.53	0.18			100.00	
服务业	服务业	28,355,313.73	3.66	21,592,735.57	0.99	31.32	
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(%)	情况说明
房产销售	房产销售	744,960,139.14	96.16	2,158,077,166.63	99.01	-65.48	
贸易	贸易	1,372,378.53	0.18			100.00	
租赁	租赁	6,304,120.68	0.81	1,470,476.25	0.07	328.71	
物业服务	物业服务	22,051,193.05	2.85	20,122,259.32	0.92	9.59	

成本分析其他情况说明

□适用 √不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 3,385.44 万元，占年度销售总额 1.61%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 2.75 亿元，占年度采购总额 54.10%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

2. 费用

√适用 □不适用

单位：元

项目名称	2017 年度	2016 年度	本期金额较上年同期变动比例(%)	变动原因
销售费用	35,520,522.31	66,651,650.40	-46.71	主要系房屋销售中介费随各房产项目销售数量减少而相应减少所致

财务费用	-72,989,026.33	-7,402,453.43	-886.01	主要系银行存款增加致使利息收入上升所致
资产减值损失	4,743,644.45	-11,035,124.37	142.99	主要系子公司无锡万业上期转回了以前年度计提的存货跌价准备而本期无相关转回所致

3. 研发投入

研发投入情况表

□适用 √不适用

情况说明

□适用 √不适用

4. 现金流

√适用 □不适用

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	730,143,768.40	2,650,644,102.24	-72.45
投资活动产生的现金流量净额	267,908,112.31	-206,401,721.28	229.80
筹资活动产生的现金流量净额	-217,662,861.96	-649,848,013.77	66.51

经营活动产生的现金流量净额：主要系本期房产项目预售回笼资金减少所致。
投资活动产生的现金流量净额：主要系本期投资理财产品与收到处置子公司股权转让款相抵所致。
筹资活动产生的现金流量净额：主要系上期项目公司提前归还全部银行借款所致。

（二） 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

（三） 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

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	1,037,665.62	0.01	384,732.64	0.00	169.71	主要系应收小业主物业管理费增加所致
预付款项	16,316,056.17	0.19	564,104.20	0.01	2,792.38	主要系子公司苏州万业预付项目工程款增加所致
应收利息	17,431,442.32	0.20	2,774,550.00	0.04	528.26	主要系按协议计提理财产品及定期存款收益所致

存货	2,158,963,423.50	24.49	3,694,268,156.37	47.53	-41.56	主要系随各房产开发项目推进支付的工程款增加及与对外销售结转开发产品、本期出售子公司湖南西沃全部股权合并范围减少以及本期部分开发产品对外出租转入投资性房地产相抵所致
一年内到期的非流动资产	95,091,314.02	1.08	57,670,817.60	0.74	64.89	主要系持有招商银行市值上升所致
其他流动资产	2,226,710,515.25	25.26	844,841,618.51	10.87	163.57	主要系购买的理财产品增加所致
可供出售金融资产	1,481,198.40	0.02	63,589,346.67	0.82	-97.67	主要系转让西甘铁路股权所致
长期应收款	38,405,301.01	0.44	22,892,376.00	0.29	67.76	主要系子公司宝山公司支付住宅物业保修保证金所致
投资性房地产	430,597,589.81	4.88	54,646,690.20	0.70	687.97	主要系部分开发产品对外出租而转入投资性房地产所致
长期待摊费用	4,372,650.21	0.05	-	-	100.00	主要系对出租的房屋进行装修所致
应付账款	394,121,089.40	4.47	752,261,797.34	9.68	-47.61	主要系支付已竣工决算项目工程款所致
应交税费	523,058,196.87	5.93	229,621,827.75	2.95	127.79	主要系本公司及子公司宝山公司随利润总额增加而计提的企业所得税增加所致
其他应付款	46,426,148.44	0.53	121,733,221.19	1.57	-61.86	主要系西甘铁路股权转让手续已于本期完成而结转了上期收到的股权转让款所致
递延所得税负债	25,660,580.78	0.29	17,609,931.96	0.23	45.72	主要系对持有的招商银行股票上涨形成的应纳税暂时性差异确认递延所得税负债所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

□适用 √不适用

3. 其他说明

□适用 √不适用

（四） 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

报告期内公司主营业务为房地产开发建设，根据房地产行业指引要求，具体情况披露如下：

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目
1	上海宝山	11,139	40,160	否
2	江苏无锡	17,635	66,311	否

2. **报告期内房地产开发投资情况**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	权益	占地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	预计总投资额	报告期实际投资额	2017 年新开工面积(平方米)	2017 年在建面积(平方米)	2017 年新竣工面积(平方米)	累计竣工面积(平方米)
1	上海	宝山紫辰苑	100%	196,828	530,015	39.48	1.91	0	0	0	489,855
2	苏州	湖墅金典	100%	146,667	421,739	33.38	1.18	0	10,5528	0	316,211
3	无锡	观山泓郡	100%	173,504	380,358	27.25	1.29	35,972	132,837	0	181,210

3. **报告期内房地产销售情况**

√适用 □不适用

序号	地区	项目	可供出售面积(平方米)	2017 年销售面积(平方米)	2017 年销售均价(元)	累计已销售面积(平方米)
1	上海	宝山紫辰苑	434,265	35,562	40,800	373,785
2	苏州	湖墅金典	325,660	25,031	17,067	299,746
3	无锡	观山泓郡	294,782	30,319	12,884	140,809

4. **报告期内房地产出租情况**

□适用 √不适用

5. **报告期内公司财务融资情况**

□适用 √不适用

6. **其他说明**

□适用 √不适用

（五） 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司没有进行重大对外股权投资。

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

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	95,091,314.02	2,424,795.74	28,065,372.31	可供出售金融资产	投资
合计		11,047,215.23	/	95,091,314.02	2,424,795.74	28,065,372.31	/	/

（六） 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。根据股权转让协议，截至 2017 年 10 月 31 日，公司已收到到全部股权及债权转让款，顺利完成本次股权及债权转让事项。（具体情况详见公司于 2017 年 11 月 1 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《万业企业关于转让湖南西沃建设发展有限公司股权及债权的完成公告》（编号：临 2017-032））。

（七） 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

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 年营业收入	2017 年净利润
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	421,880.74	302,342.70	187,317.14	89,050.92
苏州万业房地产发展有限公司	100.00	湖墅金典	63,000.00	186,971.15	59,910.30	7,209.07	583.54

无锡万业房地产发展有限公司	100.00	观山泓郡	30,000.00	85,545.30	21,046.49	13,990.30	462.62
上海万裕房地产开发有限公司	100.00	万业名苑	30,000.00	45,060.05	37,839.06	35,552.70	4,842.09

（八）公司控制的结构化主体情况

□适用　√不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

√适用　□不适用

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。

（二）公司发展战略

√适用　□不适用

发展目标：加速推进现有房地产业务，在此基础上，坚持以创新加速转型，不断加大新兴产业在公司整体业务中的比重，依托国内国外两个市场，利用境内境外两种资源，争取成为一家在国内外具有一定竞争力、具备新兴产业基因的上市公司。

战略思路：响应国家“去库存”的新要求，把握房地产市场宏观调控政策导向，在确保产品质量和品牌价值的基础上， 加速推进项目开发和产品销售，逐步释放盈利，实现收益增长。同时，积极推动企业转型。公司将充分利用各方面资源，做好资本、人才等全方位的转型储备工作，适时在新兴产业领域进行布局，形成竞争优势显著、时代特点鲜明、盈利能力突出的高附加值业务体系，成为一家业绩优良、经营稳健、运作高效的上市公司。

（三）经营计划

√适用　□不适用

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。

（四）可能面对的风险

√适用　□不适用

1、政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。2017 年中央定调“房子是用来住的，不是用来炒的”，强调房子的居住属性，而非投资属性。同时，公司目前房产项目均属于调控的热点区域，2018 年从严限购政策将大概率延续，对公司现有项目的销售可能造成一定影响。

公司目前产品以满足刚性需求和首改要求的产品为主，同时项目主要位于一线、二线城市，即便政策发生改变，受到的影响也相对较小，抗风险能力也较强。

2、行业风险

房地产行业产能过剩和人口增速放缓会继续维持行业整体供过于求的局面，传统房地产投资利润空间会进一步被压缩，房地产市场面临巨大的去库存压力。

公司主要房产项目位于上海周边长三角区域，去库存压力相对较小。同时公司将不断通过产品创新来进行差异化竞争。

3、转型风险

公司转型方向为新兴产业，新兴产业虽然具有巨大的增长潜力，同时在转型的过程中也面临着项目的不确定性以及与现有团队磨合的风险。

公司第一大股东浦科投资对新兴产业有着多年的成功投资经验，积累了丰富的资源和深刻的认识，经营稳健、运作高效，未来可以通过一系列规范化的操作有效避免转型过程中存在的风险。

（五）其他

□适用　√不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

□适用　√不适用

第五节　重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用　□不适用

公司现金分红政策为：充分重视对投资者的合理投资回报，利润分配保持连续性和稳定性；可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。该政策已纳入《公司章程》第一百五十五条。

报告期内，公司已实施了经 2017 年 5 月 19 日公司 2016 年度股东大会审议通过的公司 2016 年度利润分配方案：以 2016 年 12 月 31 日公司总股本 806,158,748 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.7 元（含税）。公司 2014、2015 年、2016 度累计分配利润 40,307.94 万元，超过了现金分红政策规定的现金分红比例。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元　币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每10股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2017 年	0	6.33	0	510,298,487.48	1,698,906,012.50	30.04
2016 年	0	2.7	0	217,662,861.96	718,422,116.39	30.30
2015 年	0	0.8	0	64,492,699.84	211,472,493.80	30.50

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

□适用　√不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用　√不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用　□不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	浦科投资	1、未来 12 个月内没有改变上市公司主营业务或对上市公司主营业务作出重大调整的其他计划；2、未来 12 个月内没有对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或上市公司拟购买、置换或资产注入的重组计划。	2017 年 7 月 10 日/12 个月	是	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□已达到 □未达到 √不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一） 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。

（二） 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

（三） 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

（四） 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	63.6
境内会计师事务所审计年限	12

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所(特殊普通合伙）	40

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

报告期内，经公司 2016 年度股东大会审议通过，继续聘任众华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017 年度财务审计会计师事务所； 同时，聘任其为公司 2017 年度内控审计会计师事务所。本报告年度内公司共支付给众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计费用共计 103.6 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临暂停上市风险的情况

（一） 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

（二） 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一） 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

（二） 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况
□适用 √不适用

其他激励措施
□适用 √不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
上海汇豪木门制造有限公司	股东的子公司	购买木门	购买木门	市场价		781.48	41.84			
上海汇丽地板制品有限公司	股东的子公司	购买地板	购买地板	市场价		255.87	13.70			
上海汇丽集团涂装有限公司	股东的子公司	接受劳务	接受劳务	市场价		26.40	1.41			
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	股东的子公司	接受劳务	接受劳务	市场价		102.47	5.49			
上海国际航运大厦有限公司	股东的子公司	租入租出	租入租出	市场价		701.77	37.56			
合计				/	/	1,867.99	100.00	/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的说明					1、上海汇豪木门制造有限公司、上海汇丽地板制造有限公司、上海汇丽集团涂装有限公司为公司第二大股东三林万业控股的汇丽集团下属子公司，公司及控股子公司与汇丽集团及其子公司在业务上是房地产开发中的上下游企业，期间因购销而形成日常经营性关联交易。 2、上海印中一太戴维斯物业发展有限公司为知名物业管理公司，公司委托其为公司提供物业管理。						

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

2017 年 4 月 27 日，公司九届九次董事会审议通过《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）20%的份额。2017 年 5 月 19 日，公司 2016 年年度股东大会审议通过该事项。2017 年 7 月 21 日，基金参与各方签署《上海集成电路装备材料产业投资基金出资人合作备忘录》，对基金设立及运营等事项，形成合作备忘录。经工商核准，上海集成电路装备材料产业投资基金（筹）正式命名为“上海半导体装备材料产业投资基金”。2018 年 1 月 19 日，基金参与各方签署《合伙人协议》。

具体情况详见公司于 2017 年 4 月 29 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）的关联交易公告》（编号：临 2017-014）、2017 年 7 月 22 日刊登的《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 2017-027）及 2018 年 1 月 23 日刊登的《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）。

截至本报告签发日，公司尚未对基金进行出资。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 其他

□适用 √不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

□适用 √不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1).委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行保本理财产品	自有资金	20	19	0

其他情况

□适用 √不适用

(2). 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
南京银行股份有限公司上海分行（南京黄浦）	银行保本理财产品	20,000.00	2017-8-8	2018-2-6	自有资金	银行保本理财	合约约定，利率保本浮动收益类型	3.80%	378.96			是		0
中国民生银行股份有限公司上海分行(民生广场)	银行保本理财产品	35,000.00	2017-11-1	2018-2-7	自有资金	银行保本理财	合约约定，利率保本浮动收益类型	4.15%	389.99			是		0
平安银行股份有限公司（平安市分行营业部）	银行保本理财产品	10,000.00	2017-11-1	2018-1-30	自有资金	银行保本理财	合约约定，利率保本浮动收益类型	4.30%	106.03			是		0
中信银行股份有限公司（中信漕河泾）	银行保本理财产品	45,000.00	2017-11-1	2018-2-20	自有资金	银行保本理财	合约约定，利率保本浮动收益类型	4.40%	602.14			是		0
南京银行股份有限公司上海分行（南京黄浦）	银行保本理财产品	25,000.00	2017-11-9	2018-2-8	自有资金	银行保本理财	合约约定，利率保本浮动收益类型	3.30%	205.68			是		0
中信银行股份有限公司（中信漕河泾）	银行保本理财产品	15,000.00	2017-11-24	2018-3-12	自有资金	银行保本理财	合约约定，利率保本浮动收益类型	4.45%	197.51			是		0

平安银行股份有限公司（平安银行交易所支行）	银行保本理财产品	10,000.00	2017-12-15	2018-3-16	自有资金	银行保本理财	合约约定，利率保本浮动收益类型	4.35%	108.45			是		0
上海华瑞银行	银行保本理财产品	15,000.00	2017-12-15	2018-6-3	自有资金	银行保本理财	合约约定，利率保本浮动收益类型	4.50%	314.38			是		0
中国工商银行股份上海分行（工行浦分）	银行保本理财产品	15,000.00	2017-12-18	2018-3-21	自有资金	银行保本理财	合约约定，利率保本浮动收益类型	4.00%	152.88			是		0

其他情况

□适用　√不适用

(3).委托理财减值准备
□适用 √不适用

2、 委托贷款情况
(1).委托贷款总体情况
□适用 √不适用
其他情况
□适用 √不适用

(2).单项委托贷款情况
□适用 √不适用
其他情况
□适用 √不适用

(3).委托贷款减值准备
□适用 √不适用

3、 其他情况
□适用 √不适用

(四) 其他重大合同
□适用 √不适用

十六、其他重大事项的说明
√适用 □不适用
2017 年 7 月 11 日，公司接第一大股东浦科投资的通知，其股权结构发生变化。2017 年 6 月，浦科投资召开股东会会议，同意上实资产、浦东投控分别将其持有浦科投资 10%的股份和 1%的股份转让给宏天元创投。2017 年 7 月 10 日，上述股权转让已完成工商变更手续。本次股权转让完成后，宏天元创投持有浦科投资 51%的股权，为浦科投资的控股股东。上实资产持有浦科投资 25%的股权，浦东投控持有浦科投资 24%的股权。具体情况详见公司于 2017 年 7 月 12 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《万业企业第一大股东股权结构变动的提示性公告》（编号：临 2017-023）。

十七、积极履行社会责任的工作情况
(一) 上市公司扶贫工作情况
□适用 √不适用

(二) 社会责任工作情况
□适用 √不适用

（三） 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

2. 重点排污单位之外的公司

□适用 √不适用

3. 其他说明

□适用 √不适用

（四） 其他说明

□适用 √不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

□适用 √不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

□适用 √不适用

(三) 报告期转债变动情况

□适用 √不适用

报告期转债累计转股情况

□适用 √不适用

(四) 转股价格历次调整情况

□适用 √不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

□适用 √不适用

(六) 转债其他情况说明

□适用 √不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、 普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、 普通股股份变动情况说明

□适用 √不适用

3、 普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

(二)公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三)现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

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

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
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

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	8,094,765	人民币普通股	8,094,765
王薇	6,505,222	人民币普通股	6,505,222
程安靖	4,850,607	人民币普通股	4,850,607
陈鸿樑	2,269,957	人民币普通股	2,269,957
陈能依	2,200,002	人民币普通股	2,200,002
石群	2,010,948	人民币普通股	2,010,948
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	人民币普通股	1,909,100
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		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 √不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 √不适用

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 **法人**

☐适用 √不适用

2 **自然人**

☐适用 √不适用

3 **公司不存在控股股东情况的特别说明**

√适用 ☐不适用

2015 年 11 月 16 日三林万业与浦科投资签署了《关于上海万业企业股份有限公司股份转让协议》，并于 2015 年 12 月 1 日完成股份转让变更手续。股份转让完成后，浦科投资持有公司股份 227,000,000 股，占公司总股本的 28.16%，成为公司第一大股东。三林万业持有公司 180,469,756 股，占公司总股本的 22.39%。2017 年 12 月 22 日，三林万业通过大宗交易转让其持有的公司股份 1500 万股，转让后，三林万业目前持有公司 165,469,756 股，占公司总股本的 20.53%。因浦科投资和三林万业持有公司股份比例较为接近、且均未超过 30%，没有任何一个股东能够单独对公司形成控制关系。为此，报告期末公司不存在控股股东及实际控制人。

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 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

(二) 实际控制人情况

1 法人

□适用 √不适用

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

√适用 □不适用

2015 年 11 月 16 日三林万业与浦科投资签署了《关于上海万业企业股份有限公司股份转让协议》，并于 2015 年 12 月 1 日完成股份转让变更手续。股份转让完成后，浦科投资持有公司股份 227,000,000 股，占公司总股本的 28.16%，成为公司第一大股东。三林万业持有公司 180,469,756 股，占公司总股本的 22.39%。2017 年 12 月 22 日，三林万业通过大宗交易转让其持有的公司股份 1500 万股，转让后，三林万业目前持有公司 165,469,756 股，占公司总股本的 20.53%。因浦科投资和三林万业持有公司股份比例较为接近、且均未超过 30%，没有任何一个股东能够单独对公司形成控制关系。为此，报告期末公司不存在控股股东及实际控制人。

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 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

6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：万元　币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
浦科投资	朱旭东	1999-06-03	63142430-1	300,000	创业投资，实业投资，投资管理，投资咨询，企业管理咨询，企业兼并重组咨询（以上咨询除经纪），财务咨询（不得从事代理记帐），资产管理。
三林万业	林逢生	1997-03-27	63141793-7	222,336	在国家鼓励和允许的范围内从事轻纺、机械、化工产品（危险化学品、化肥除外）、农产品（粮食、棉花、植物油、食糖、盐除外）、矿产品（氧化铝、铁矿石除外）的批发、进出口和佣金代理（拍卖除外）并提供相关售后服务（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）；物业管理；在国家允许的范围内从事矿产资源的勘探开发（凡涉及国家有关前置审批管理的，须按规定分别办理前置审批后方可进行）。
情况说明	浦科投资持有公司股份 227,000,000 股，占公司总股本的 28.16%，为公司第一大股东。三林万业持有公司 165,469,756 股，占公司总股本的 20.53%，为公司第二大股东。除上述两家公司外报告期末不存在持有公司股份 10%以上股东。				

六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节　优先股相关情况

□适用 √不适用

第八节　董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
朱旭东	董事长	男	54	2015-12-18	2018-05-20						是
程光	副董事长	男	60	2015-05-21	2018-05-20	248,400	248,400	0			是
李勇军	副董事长	男	45	2015-12-18	2018-05-20						是
孟德庆	董事	男	41	2015-12-18	2018-05-20						是
陈孟钊	董事	男	41	2015-12-18	2018-05-20						是
张陆洋	独立董事	男	61	2015-12-18	2018-05-20					12.00	否
彭诚信	独立董事	男	45	2015-05-21	2018-05-20					12.00	否
曾庆生	独立董事	男	44	2015-12-18	2018-05-20					12.00	否
范晓莹	监事长	女	39	2015-12-18	2018-05-20						是
邬德兴	监事	男	52	2015-05-21	2018-05-20						是
段雪侠	监事	女	50	2015-12-18	2018-05-20						是
张军红	监事	女	50	2015-05-21	2018-05-20					57.53	否
邵咏炜	监事	男	45	2015-05-21	2018-05-20					51.14	否
刘荣明	总经理	男	59	2016-03-08	2018-05-20					334.46	否
吴云韶	副总经理/董事会秘书	女	49	2015-05-21	2018-05-20					102.38	否
江加如	副总经理	男	52	2015-05-21	2018-05-20					246.21	否
邵伟宏	财务总监	男	43	2015-05-21	2018-05-20					145.09	否

林震森（离任）	董事	男	47	2015-05-21	2017-05-31	160,362	160,362	0			是
合计	/	/	/	/	/	408,762	408,762		/	972.81	/

姓名	主要工作经历
朱旭东	曾任浦东新区科学技术局/浦东新区科学技术委员会局长/主任、党组书记，浦东新区科学技术协会主席，浦东新区发展计划局副局长、党组成员，浦东新区工程建设管理有限公司总经理、党总支副书记，浦东新区市政工程建设管理署副署长、总工程师。现任上海浦东科技投资有限公司董事长、总裁，上海新梅置业股份有限公司董事。
程光	曾任宝钢集团公司总会计师、副总经理，中国国际钢铁投资公司总经理，武钢集团公司第一副总经理，武钢股份副董事长,上海市发展计划委员会副主任，上海市虹口区区长。现任三林集团中国区总裁、三林万业（上海）企业集团有限公司董事、总裁。
李勇军	曾任大冢（中国）投资有限公司总经理、上海浦东科技投资有限公司总经理、上海市浦东新区科学技术委员会主任助理、上海浦东生产力促进中心副主任、上海市浦东科技信息中心主任、浦东新区科技局高新技术产业化处主任科员。现任上海浦东科技投资有限公司执行总裁、管理合伙人，上海新梅置业股份有限公司董事长。
孟德庆	曾任中科院上海浦东院士活动中心常务副主任(法人代表)、上海浦东产业经济研究院常务副院长兼上海浦东科学技术委员会研究室主任。现任上海浦东科技投资有限公司业务发展总监，上海浦东创业投资协会秘书长，上海新梅置业股份有限公司董事。
陈孟钊	曾在上海锦天城律师事务所和上海海华永泰律师事务所执业。2011 年加入上海浦东科技投资有限公司,历任上海浦东科技投资有限公司法务部高级法务经理、法务部副总经理；现任上海浦东科技投资有限公司法务总监，上海新梅置业股份有限公司董事。
张陆洋	曾于南开大学金融学系从事第一站博士后研究、复旦大学国际金融系从事第二站博士后研究。现任复旦大学国际金融系教授，博士生导师。兼任复旦大学中国风险投资研究中心主任（创办人）、上海证券交易所公司治理委员会专家委员、成都市人民政府特聘顾问、上海市科技创业特聘导师、全国创业投资行业协会专家委员、东京大学特聘兼职博士生导师。
彭诚信	曾在英国牛津大学法律系从事博士后研究，并在伦敦大学经济学院、哈佛大学法学院做访问学者、日本北海道大学法学研究科任教以及台湾中央研究院法律学研究所做访问教授。曾任吉林大学教授、宁波大学“甬江学者计划”特聘教授，2010 年至今任上海交通大学凯原法学院教授、博士研究生导师。
曾庆生	曾任上海市房屋土地资源管理局公务员、上海交通大学安泰经济与管理学院教师、苏州世名科技股份有限公司和江苏飞力达国际物流股份有限公司独立董事；现任上海财经大学会计学院教授、院长助理、博士生导师，并兼任江苏天瑞仪器股份有限公司、深圳日海通讯科技股份有限公司、上海灿瑞科技股份有限公司独立董事。
范晓莹	曾在上海恒泰律师事务所、戴德梁行（上海）公司工作。于 2008 年 5 月加盟上海浦东科技投资有限公司，现任上海浦东科技投

	资有限公司投资总监，上海新梅置业股份有限公司监事。
邬德兴	曾任上海机械施工公司会计、上海大康房地产发展有限公司财务经理。1999 年开始进入中远置业集团工作，历任中远建设总承包有限公司财务经理、海南博鳌投资控股有限公司财务经理、科力电子信息（集团）有限公司副总裁兼财务总监、上海汇丽集团有限公司行政人事部总经理。现任三林万业（上海）企业集团有限公司财金部总经理。
段雪侠	曾就职于江南造船厂、申银万国证券股份有限公司、上海浦东发展（集团）有限公司，受浦东新区国资委委派担任上海浦东发展（集团）有限公司、上海浦东土地控股（集团）有限公司、南汇地产有限公司、上海浦东科技投资有限公司专职监事。现任职于上海浦东科技投资有限公司财务部总监，上海新梅置业股份有限公司监事长。
张军红	曾在空军上海基地服役，历任上海中远房地产有限公司总经办主任助理、上海中远两湾置业发展有限公司人事部人事主管、三林万业（上海）企业集团有限公司行政人事部招聘主管、上海万业企业股份有限公司行政人事部副经理（主持工作）。2016 年 7 月起任上海万业企业股份有限公司行政人事部经理。
邵咏炜	曾在上海远洋房地产开发经营公司审计部工作，历任上海中远老西门置业发展有限公司综合部副经理，三林万业（上海）企业集团有限公司资产管理部，苏州万业房地产发展有限公司综合部经理。现任苏州万业房地产发展有限公司总经理助理。
刘荣明	曾任上海金桥（集团）有限公司副总裁、金桥土控联合投资开发有限公司总经理，上海金桥出口加工区股份有限公司董事。2016 年 3 月起任上海万业企业股份有限公司总经理。
吴云韶	历任中华企业股份有限公司投资发展部高级研究员、上海华晨集团股份有限公司（现“申华控股”）总裁助理兼总裁办主任、湖南证券（现“泰阳证券”）上海总部综合管理部经理、华通天香集团股份有限公司董事会秘书兼行政人事总监、上海万业企业股份有限公司董事会秘书。2010 年 8 月起任上海万业企业股份有限公司副总经理兼董事会秘书。
江加如	曾任上海银田房地产开发有限公司副总经理，上海爱景置业有限公司副总经理。2010 年 11 月进入万业企业工作，历任上海万业企业宝山新城建设开发有限公司总经理，湖南西沃建设发展有限公司总经理，上海万业企业股份有限公司总经理助理。2014 年 11 月起任上海万业企业股份有限公司副总经理。
邵伟宏	1996 年 7 月-2002 年 4 月在上海实业交通电器有限公司财务部工作；2002 年 5 月进入中远置业集团工作，曾任上海中远两湾置业发展有限公司财务部成本主管；2006 年起历任上海万业企业股份有限公司财务部会计主管、经理助理、副经理（主持工作）、经理、财务副总监。2012 年 5 月起任上海万业企业股份有限公司财务总监。
林震森（离任）	曾在中国工商银行福州市分行工作。2001 年加入三林集团,历任福建印福油脂工业有限公司总裁助理、行政总监,上海中远三林置业集团有限公司法律顾问、办公室常务副主任、主任,三林万业（上海）企业集团有限公司行政人事部总经理、总裁助理；现任三林万业（上海）企业集团有限公司副总裁。

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
朱旭东	上海浦东科技投资有限公司	董事长、总裁	2015 年 5 月	2018 年 5 月
李勇军	上海浦东科技投资有限公司	执行总裁、管理合伙人	2015 年 5 月	2018 年 5 月
孟德庆	上海浦东科技投资有限公司	业务发展总监	2015 年 5 月	
陈孟钊	上海浦东科技投资有限公司	法务总监、监事	2015 年 5 月	
范晓莹	上海浦东科技投资有限公司	投资总监	2015 年 5 月	
段雪侠	上海浦东科技投资有限公司	财务部总监	2015 年 5 月	
程光	三林万业（上海）企业集团有限公司	董事、总裁	2005 年 10 月 10 日	
林震森(离任)	三林万业（上海）企业集团有限公司	副总裁	2012 年 1 月 5 日	
邬德兴	三林万业（上海）企业集团有限公司	财金部总经理	2011 年 11 月 17 日	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
朱旭东	上海浦科投资控股有限公司	执行董事	2013 年 10 月	
	上海浦东科技创业投资有限公司	董事	2013 年 5 月	
	上海宏天元投资有限公司	董事	2015 年 5 月	2018 年 5 月
	Icon Aircraft Inc	董事	2015 年 7 月	
	上海新梅置业股份有限公司	董事	2016 年 11 月	2019 年 11 月
李勇军	上海浦科投资控股有限公司	监事	2014 年 10 月	
	上海宏天元投资有限公司	董事长	2015 年 5 月	2018 年 5 月

	上海新梅置业股份有限公司	董事长	2016 年 11 月	2019 年 11 月
陈孟钊	上海宏天元投资有限公司	监事	2015 年 5 月	2018 年 5 月
	上海新梅置业股份有限公司	董事	2016 年 11 月	2019 年 11 月
孟德庆	上海新梅置业股份有限公司	董事	2016 年 11 月	2019 年 11 月
范晓莹	上海浦东科技创业投资有限公司	监事	2013 年 5 月	
	上海新梅置业股份有限公司	监事	2016 年 11 月	2019 年 11 月
段雪侠	上海新梅置业股份有限公司	监事长	2016 年 11 月	2019 年 11 月
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事、高级管理人员报酬由董事会薪酬委员会研究决定
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	职工监事、高级管理人员依据公司薪酬制度作年终考评，股东派遣董监事在股东单位获取报酬
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	职工监事、高级管理人员根据年终考评结果发放
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司向全体董事、监事和高级管理人员实际支付报酬合计为 972.81 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
林震森	董事	离任	因个人原因提出辞职。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	86
主要子公司在职员工的数量	285
在职员工的数量合计	371
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	6
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	189
销售人员	31
技术人员	87
财务人员	32
行政人员	32
合计	371
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	11
本科	92
大专	88
高中及中专	180
合计	371

(二) 薪酬政策

√适用　□不适用

公司的薪酬，根据"3P"模型，分别从岗位、能力、绩效三个方面，给予相应合理的薪资待遇。

公司薪酬政策兼顾了适配原则，市场竞争原则和内部公平性原则。公司薪酬与企业的发展战略是相一致的，是为了促进企业的战略目标实现而设置的，同时考虑到市场上竞争对象的薪资情况，对不同的岗位，设置了不同的薪酬战略，而在公司内部，又运用 3P 模型，保证内部薪酬的公平性。

(三) 培训计划

√适用　□不适用

公司历来重视培训，并且已经形成较为完善的培训体系，立体全方位对各类人群进行专业技能的提升培训，不断提高中高层的管理水平，保证公司员工的不断发展进步。

目前，公司共有以下几类培训：

1、专业公开课培训

专业公开课是根据不同的业务板块，经过与板块负责人的沟通，了解查找目前业务板块中遇到的瓶颈，通过将部门专业骨干人员送到相关专业机构进行培训，与业内同行不断交流，从而破解瓶颈，不断提升公司人员业务水平的专业培训活动。

2、职业素养培训

职业素养培训，是公司历来的传统培训项目，旨在提升公司人员的专业水平和职业素养，从职业化的角度出发，提高员工工作的成熟度。

3、部门专业知识分享

部门专业知识分享，是目前在公司内开展最为广泛，覆盖面最广的培训形式，是由某一方面拥有专长，或业务水平较高的员工在部门内部或部门之间，进行的专业知识分享活动。该培训活动，有利于调动员工的积极性，不断提高深化自己的业务水平，同时也给予了员工自我展示的机会，推动公司内部学习氛围的形成与不断推进。

4、新员工培训

该类培训针对公司新进员工，从公司发展历史及文化、公司规章制度、薪资福利制度等各方面，进行基础知识的普及，帮助新员工更快融入公司。

5、拓展训练

通过户外的拓展活动，提高团队凝聚力，加强不同部门之间人员的沟通交流，为凝练共同的价值观创造基础。

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

七、其他

□适用 √不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和其他有关法律、法规，不断规范公司运作、提高公司治理水平。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司共召开了 1 次股东大会，其召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》、《股东大会议事规则》以及中国证监会发布的《上市公司股东大会规范意见》的相关规定，确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。

2、关于董事和董事会：公司董事会由 9 名董事组成，其中 3 名为独立董事，人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司独立董事的人数占到董事会总人数的 1/3。年内 1 名董事辞职，但未导致公司董事会成员低于法定最低人数，不会影响公司董事会的正常运作。公司董事会将根据法律法规和公司《章程》的规定，尽快完成董事补选及相关后续工作。公司董事依据《董事会议事规则》等制度，忠实、诚信、勤勉地履行职责。董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、战略发展委员会、提名委员会，报告期内各委员会利用各自的专长在重大事项方面提出科学合理建议，加强了董事会集体决策的民主性、科学性、正确性。报告期内，公司共召开了 4 次董事会。

3、关于监事和监事会：公司监事会由 5 名监事组成，其中 2 名为职工代表，人数和人员构成符合法律、法规的要求。全体监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责。报告期内，公司共召开了 4 次监事会，并通过列席董事会会议定期检查等方式，对公司依法运作、财务、公司董事和高管人员履行职责的合法合规性进行监督，切实维护公司及股东的合法权益。监事会全体监事认为：报告期内，公

司董事会、股东大会对关联交易的审议遵循了公平、公正、合理的原则，表决程序合法，涉及关联董事、股东回避表决，相关信息披露及时、充分，独立董事对关联交易做出了客观、独立的判断意见，未发现有损害公司及其他股东利益的情况。关联交易的履行也按合同约定正常进行。

4、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露事务管理制度》要求，真实、准确、完整、及时、公平地披露各类相关信息，并确保所有股东有平等机会获得信息。公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询。并指定《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站为公司信息披露媒体。报告期内，公司及时完成了 2016 年年度报告、2017 年一季报、三季报、半年报等定期报告及 36 个临时公告信息披露工作。

5、关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，重视股东、员工、客户、社会等各方利益的协调平衡，重视与利益相关者积极合作与和谐共处，共同推动公司持续、健康地发展。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2016 年度股东大会	2017 年 5 月 19 日	www.sse.com.cn	2017 年 5 月 20 日

股东大会情况说明

√适用 □不适用

2016 年度股东大会：本次大会出席的股东及股东代表 49 人，共持有代表公司 415,614,873 股有表决权股份，占公司总股本 51.5550%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。会议经逐项表决审议通过了《公司 2016 年年度报告》、《公司 2016 年度董事会工作报告》、《公司 2016 年度监事会工作报告》、《公司 2016 年度财务决算报告》、《公司 2017 年度财务预算报告》、《公司 2016 年度利润分配方案》、《关于续聘 2017 年度审计机构并确定其上年度工作报酬的议案》等共计 11 个非累积投票议案，具体详见公司于 2017 年 5 月 20 日在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 发布的相关公告。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
朱旭东	否	4	4	2	0	0	否	1
程光	否	4	4	2	0	0	否	0

李勇军	否	4	4	2	0	0	否	1
林震森(离任)	否	2	2	0	0	0	否	1
孟德庆	否	4	4	2	0	0	否	1
陈孟钊	否	4	4	2	0	0	否	1
张陆洋	是	4	4	2	0	0	否	0
彭诚信	是	4	4	2	0	0	否	1
曾庆生	是	4	4	2	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明
□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	4
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

√适用 □不适用

报告期内，董事会审计委员会召开 3 次会议。根据监管部门的要求，审计委员会对公司年度财务报表的编制、年度审计工作安排和进程进行了组织与督促。审计委员会认为，公司 2016 年度财务报告符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，全面、公允地反映了公司 2016 年度的经营成果和财务状况。同时，审计委员会组织公司内控部门对公司的关键业务流程、关键控制环节、内部控制的有效性进行了自我评价，形成了公司《2016 年度内部控制评价报告》。审计委员会全体委员表决通过公司 2016 年度财务报告、续聘 2017 年度审计机构事宜、公司《2016 年度内控检查工作报告》以及《2016 年度内部控制评价报告》，同意提交董事会审议。针对公司认购上海半导体装备材料产业基金这一重大关联交易的议案，审计委员会事前认真审阅，并发表书面审核意见，同意将此议案提交董事会审议。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开 2 次会议。薪酬与考核委员会根据公司管理层运营的实际情况，调整和完善了高级管理人员的绩效考核方案，让绩效考核更好地调动了管理层的主观能动性，最终使得公司业绩利润更上一层楼。

五、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

□适用 √不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

□适用 √不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

公司高级管理人员向董事会负责，接受董事会、监事会的监督。由董事会下设薪酬与考核委员会确定考评及激励原则，按公司的薪酬体系对高管人员实施考评及激励。

八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

具体内容详见与本年度报告同时披露的《万业企业内部控制评价报告》。

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

□适用 √不适用

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

□适用 √不适用

第十节 公司债券相关情况

□适用 √不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

众会字（2018）第 1227 号

上海万业企业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海万业企业股份有限公司（以下简称“万业企业”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了万业企业 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于万业企业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

万业企业目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注 3.23.3.1 所述，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：

（1） 买卖双方签订具有法律约束力的销售合同；

（2） 买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项；

（3） 房屋已竣工并经有关部门验收合格，且双方办妥房屋交接手续；

（4） 房地产相关成本能够可靠地计量。

又如财务报表附注 5.28 所述，本年度营业收入为人民币 209,626.19 万元，其中房地产开发项目收入为人民币 206,545.32 万元，占营业收入总额的 98.53%。由于房产地开发项目的收入对万业企业的重要性，以及房地产开发项目销售收入确认上的错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响，所以我们将营业收入中的房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们就房地产开发项目的收入确认所执行的审计程序主要包括：

• 了解和评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

• 检查万业企业的房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

• 针对万业企业本年结转的房产销售收入，选取样本，检查销售合同、收款记录、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认；

• 在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。

（二）转让原子公司湖南西沃建设发展有限公司 100%股权的交易

1、事项描述

如财务报表附注 5.35“投资收益”和 6.1“处置子公司”所述，万业企业本期将原子公司湖南西沃建设发展有限公司（以下简称“湖南西沃”）100%的股权以 11.68 亿元转让给长沙创润房产有限公司，相关股权转让手续已办理完毕，且已收到全部股权转让款并确认股权转让收益约 10.62 亿元。

由于此次交易对合并财务报表具有重大的财务影响，我们将万业企业转让原子公司湖南西沃 100%股权的交易识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们就万业企业转让原子公司湖南西沃 100%股权所执行的审计程序主要包括：

• 获取了该笔交易相关的董事会决议、股权转让协议，复核交易定价的原则及依据，判断该笔交易定价的合理性及万业企业与交易对方是否存在关联关系；

• 检查了股权转让款的实际收款情况及股权工商变更资料，判断管理层对处置日确定的合理性，并执行分析程序、重新计算等审计程序复核万业企业计算股权转让收益及相关会计处理的准确性；

• 检查了该股权转让交易在财务报表附注中披露的充分性和完整性。

四、其他信息

万业企业管理层对其他信息负责。其他信息包括万业企业 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

万业企业管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估万业企业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算万业企业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督万业企业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错

误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对万业企业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致万业企业不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就万业企业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

（此页无正文）

众华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师　　严　臻（项目合伙人）

中国注册会计师　　龚立诚

中国，上海　　2018 年 4 月 26 日

二、财务报表

合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：上海万业企业股份有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七.1	3,673,575,636.97	2,892,957,553.35
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七.2	24,291.78	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七.5	1,037,665.62	384,732.64
预付款项	七.6	16,316,056.17	564,104.20
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七.7	17,431,442.32	2,774,550.00
应收股利			
其他应收款	七.9	17,465,587.59	23,438,680.48
买入返售金融资产			
存货	七.10	2,158,963,423.50	3,694,268,156.37
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七.12	95,091,314.02	57,670,817.60
其他流动资产	七.13	2,226,710,515.25	844,841,618.51
流动资产合计		8,206,615,933.22	7,516,900,213.15
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七.14	1,481,198.40	63,589,346.67
持有至到期投资			
长期应收款	七.16	38,405,301.01	22,892,376.00
长期股权投资	七.17	7,822,663.45	7,735,052.17
投资性房地产	七.18	430,597,589.81	54,646,690.20
固定资产	七.19	2,500,777.79	2,784,723.79
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七.25	893,035.35	935,787.59

开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七.28	4,372,650.21	
递延所得税资产	七.29	122,019,532.33	102,942,896.54
其他非流动资产			
非流动资产合计		608,092,748.35	255,526,872.96
资产总计		8,814,708,681.57	7,772,427,086.11
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七.35	394,121,089.40	752,261,797.34
预收款项	七.36	1,927,667,892.18	2,257,061,952.39
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七.37	25,829,558.07	31,313,078.30
应交税费	七.38	523,058,196.87	229,621,827.75
应付利息			
应付股利			
其他应付款	七.41	46,426,148.44	121,733,221.19
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,917,102,884.96	3,391,991,876.97
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债	七.29	25,660,580.78	17,609,931.96
其他非流动负债			
非流动负债合计		25,660,580.78	17,609,931.96
负债合计		2,942,763,465.74	3,409,601,808.93
所有者权益			
股本	七.53	806,158,748.00	806,158,748.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七.55	191,264,874.48	191,264,874.48
减：库存股			
其他综合收益	七.57	63,033,074.09	35,156,285.98
专项储备			
盈余公积	七.59	969,172,260.13	870,763,127.80
一般风险准备			
未分配利润	七.60	3,842,316,259.13	2,459,482,240.92
归属于母公司所有者权益合计		5,871,945,215.83	4,362,825,277.18
少数股东权益			
所有者权益合计		5,871,945,215.83	4,362,825,277.18
负债和所有者权益总计		8,814,708,681.57	7,772,427,086.11

法定代表人：朱旭东　　主管会计工作负责人：邵伟宏　　会计机构负责人：郭瑾

母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位:上海万业企业股份有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		3,377,924,683.90	2,598,484,597.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		24,291.78	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七.1	2,853,576.99	466,882.19
预付款项			
应收利息		17,431,442.32	2,774,550.00
应收股利			
其他应收款	十七.2	206,110,853.39	430,246,075.06
存货		15,561,091.70	3,090,908.57

持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		95,091,314.02	57,670,817.60
其他流动资产		2,026,892,876.13	650,541,936.20
流动资产合计		5,741,890,130.23	3,743,275,766.87
非流动资产：			
可供出售金融资产		1,481,198.40	63,589,346.67
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七.3	1,718,589,830.53	1,943,378,299.25
投资性房地产		228,006,110.31	37,954,055.13
固定资产		1,758,689.14	1,904,784.48
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		586,118.17	681,223.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		726,066.50	200,386.83
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,951,148,013.05	2,047,708,095.74
资产总计		7,693,038,143.28	5,790,983,862.61
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		12,525,362.11	1,902,505.52
预收款项			50,000.00
应付职工薪酬		15,113,151.37	17,782,388.88
应交税费		235,588,665.17	33,365,050.29
应付利息			
应付股利			
其他应付款		3,793,619,989.14	2,652,684,100.32
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		4,056,847,167.79	2,705,784,045.01
非流动负债：			

长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		21,014,284.00	11,655,900.59
其他非流动负债			
非流动负债合计		21,014,284.00	11,655,900.59
负债合计		4,077,861,451.79	2,717,439,945.60
所有者权益：			
股本		806,158,748.00	806,158,748.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		316,853,353.02	316,853,353.02
减：库存股			
其他综合收益		63,033,074.09	34,967,701.78
专项储备			
盈余公积		969,172,260.13	870,763,127.80
未分配利润		1,459,959,256.25	1,044,800,986.41
所有者权益合计		3,615,176,691.49	3,073,543,917.01
负债和所有者权益总计		7,693,038,143.28	5,790,983,862.61

法定代表人：朱旭东　　主管会计工作负责人：邵伟宏　　会计机构负责人：郭瑾

合并利润表

2017 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	七.61	2,096,261,940.90	3,188,399,433.98
其中：营业收入	七.61	2,096,261,940.90	3,188,399,433.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,001,465,015.71	2,451,731,681.62
其中：营业成本	七.61	774,701,854.23	2,179,687,420.15

利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七.62	176,675,057.45	153,026,961.86
销售费用	七.63	35,520,522.31	66,651,650.40
管理费用	七.64	82,812,963.60	70,803,227.01
财务费用	七.65	-72,989,026.33	-7,402,453.43
资产减值损失	七.66	4,743,644.45	-11,035,124.37
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七.67	13,037.20	
投资收益（损失以“－”号填列）	七.68	1,134,384,098.67	176,938,663.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		87,611.28	114,911.74
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-5,775.45	117,698.60
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
其他收益			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,229,188,285.61	913,724,114.17
加：营业外收入	七.69	811,366.93	54,762,347.77
减：营业外支出	七.70	296,523.01	587,686.68
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		2,229,703,129.53	967,898,775.26
减：所得税费用	七.71	530,797,117.03	245,112,637.53
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,698,906,012.50	722,786,137.73
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		1,698,906,012.50	722,786,137.73
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
(二)按所有权归属分类			
1.少数股东损益			4,364,021.34
2.归属于母公司股东的净利润		1,698,906,012.50	718,422,116.39
六、其他综合收益的税后净额	七.72	27,876,788.11	-653,396.21
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		27,876,788.11	-653,396.21
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负			

债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		27,876,788.11	-653,396.21
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		28,065,372.31	-958,449.66
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额		-188,584.20	305,053.45
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,726,782,800.61	722,132,741.52
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,726,782,800.61	717,768,720.18
归属于少数股东的综合收益总额			4,364,021.34
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		2.1074	0.8912
（二）稀释每股收益(元/股)		2.1074	0.8912

法定代表人：朱旭东　　主管会计工作负责人：邵伟宏　　会计机构负责人：郭瑾

母公司利润表

2017 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七.4	12,913,841.57	15,914,571.95
减：营业成本	十七.4	11,384,894.83	10,564,261.02
税金及附加		1,182,124.39	-6,339,372.32
销售费用		275,965.63	371,258.09
管理费用		61,521,561.88	59,985,360.81
财务费用		-70,746,418.15	-4,198,885.60
资产减值损失		2,110,218.67	-36,535.63
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		13,037.20	

投资收益（损失以“－”号填列）	十七.5	966,825,891.45	291,606,977.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		87,611.28	114,911.74
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-5,775.45	116,729.80
其他收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		974,018,647.52	247,292,193.28
加：营业外收入		40,000.00	52,361,235.45
减：营业外支出		12,017.86	500,347.45
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		974,046,629.66	299,153,081.28
减：所得税费用		242,816,365.53	46,292,022.06
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		731,230,264.13	252,861,059.22
(一)持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		731,230,264.13	252,861,059.22
（二)终止经营净利润(净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		28,065,372.31	-958,449.66
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		28,065,372.31	-958,449.66
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		28,065,372.31	-958,449.66
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		759,295,636.44	251,902,609.56
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：朱旭东　　主管会计工作负责人：邵伟宏　　会计机构负责人：郭瑾

合并现金流量表

2017 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,895,713,032.88	4,102,944,186.34
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七.73(1)	10,569,922.21	54,124,077.63
经营活动现金流入小计		1,906,282,955.09	4,157,068,263.97
购买商品、接受劳务支付的现金		508,278,344.12	795,695,942.28
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		91,367,895.43	98,572,124.46
支付的各项税费		495,225,261.24	529,755,932.63
支付其他与经营活动有关的现金	七.73(2)	81,267,685.90	82,400,162.36
经营活动现金流出小计		1,176,139,186.69	1,506,424,161.73
经营活动产生的现金流量净额		730,143,768.40	2,650,644,102.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		6,385,245,102.33	3,419,071,224.71
取得投资收益收到的现金		2,451,035.74	2,260,958.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,000.00	285,382.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,154,597,864.07	307,553,121.69
收到其他与投资活动有关的现金	七.73(3)	469,196,061.43	68,363,535.19
投资活动现金流入小计		8,011,495,063.57	3,797,534,222.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		50,534,483.91	1,227,196.71

投资支付的现金		7,693,011,345.00	4,002,708,746.67
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七.73(4)	41,122.35	
投资活动现金流出小计		7,743,586,951.26	4,003,935,943.38
投资活动产生的现金流量净额		267,908,112.31	-206,401,721.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七.73(5)		90,000,000.00
筹资活动现金流入小计			90,000,000.00
偿还债务支付的现金			565,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		217,662,861.96	160,548,013.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			84,657,403.69
支付其他与筹资活动有关的现金	七.73(6)		14,300,000.00
筹资活动现金流出小计		217,662,861.96	739,848,013.77
筹资活动产生的现金流量净额		-217,662,861.96	-649,848,013.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			235,319.26
五、现金及现金等价物净增加额		780,389,018.75	1,794,629,686.45
加：期初现金及现金等价物余额		2,878,887,652.11	1,084,257,965.66
六、期末现金及现金等价物余额		3,659,276,670.86	2,878,887,652.11

法定代表人：朱旭东　　主管会计工作负责人：邵伟宏　　会计机构负责人：郭瑾

母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,309,217.11	18,445,340.59
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		60,000.00	601,263.78
经营活动现金流入小计		12,369,217.11	19,046,604.37
购买商品、接受劳务支付的现金		22,403,723.24	11,252,935.26

支付给职工以及为职工支付的现金		41,237,580.70	39,707,862.74
支付的各项税费		42,793,497.33	9,715,361.27
支付其他与经营活动有关的现金		16,598,784.64	22,907,286.46
经营活动现金流出小计		123,033,585.91	83,583,445.73
经营活动产生的现金流量净额		-110,664,368.80	-64,536,841.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,556,917,161.10	3,601,400,293.20
取得投资收益收到的现金		2,451,035.74	101,641,388.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,000.00	255,322.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		495,024,038.84	661,821,034.71
投资活动现金流入小计		8,054,397,235.68	4,365,118,038.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		193,618,573.27	977,883.26
投资支付的现金		7,743,011,345.00	3,872,708,746.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		206,000,000.00	
投资活动现金流出小计		8,142,629,918.27	3,873,686,629.93
投资活动产生的现金流量净额		-88,232,682.59	491,431,408.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,196,000,000.00	1,971,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,196,000,000.00	1,971,000,000.00
偿还债务支付的现金			80,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		217,662,861.96	65,205,068.79
支付其他与筹资活动有关的现金			14,300,000.00
筹资活动现金流出小计		217,662,861.96	159,505,068.79
筹资活动产生的现金流量净额		978,337,138.04	1,811,494,931.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		779,440,086.65	2,238,389,498.75
加：期初现金及现金等价物余额		2,598,484,597.25	360,095,098.50
六、期末现金及现金等价物余额		3,377,924,683.90	2,598,484,597.25

法定代表人：朱旭东　　主管会计工作负责人：邵伟宏　　会计机构负责人：郭瑾

合并所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	806,158,748.00				191,264,874.48		35,156,285.98		870,763,127.80		2,459,482,240.92		4,362,825,277.18
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	806,158,748.00				191,264,874.48		35,156,285.98		870,763,127.80		2,459,482,240.92		4,362,825,277.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							27,876,788.11		98,409,132.33		1,382,834,018.21		1,509,119,938.65
（一）综合收益总额							27,876,788.11				1,698,906,012.50		1,726,782,800.61
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									98,409,132.33		-316,071,994.29		-217,662,861.96
1．提取盈余公积									98,409,132.33		-98,409,132.33		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-217,662,861.96		-217,662,861.96
4．其他													

（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或股本）													
3．盈余公积弥补亏损													
4．其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	806,158,748.00				191,264,874.48		63,033,074.09		969,172,260.13		3,842,316,259.13		5,871,945,215.83

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	806,158,748.00				191,264,874.48		35,809,682.19		825,713,378.17		1,850,602,574.00	232,058,299.50	3,941,607,556.34
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	806,158,748.00				191,264,874.48		35,809,682.19		825,713,378.17		1,850,602,574.00	232,058,299.50	3,941,607,556.34
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-653,396.21		45,049,749.63		608,879,666.92	-232,058,299.50	421,217,720.84
（一）综合收益总额							-653,396.21				718,422,116.39	4,364,021.34	722,132,741.52
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入													

资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4．其他														
（三）利润分配										45,049,749.63		-109,542,449.47	-84,657,403.69	-149,150,103.53
1．提取盈余公积										45,049,749.63		-45,049,749.63		
2．提取一般风险准备														
3．对所有者（或股东）的分配												-64,492,699.84	-84,657,403.69	-149,150,103.53
4．其他														
（四）所有者权益内部结转														
1．资本公积转增资本（或股本）														
2．盈余公积转增资本（或股本）														
3．盈余公积弥补亏损														
4．其他														
（五）专项储备														
1．本期提取														
2．本期使用														
（六）其他													-151,764,917.15	-151,764,917.15
四、本期期末余额	806,158,748.00				191,264,874.48		35,156,285.98		870,763,127.80		2,459,482,240.92			4,362,825,277.18

法定代表人：朱旭东　　主管会计工作负责人：邵伟宏　　会计机构负责人：郭瑾

母公司所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	本期									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先	永续	其他							

		股	债								
一、上年期末余额	806,158,748.00				316,853,353.02		34,967,701.78		870,763,127.80	1,044,800,986.41	3,073,543,917.01
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	806,158,748.00				316,853,353.02		34,967,701.78		870,763,127.80	1,044,800,986.41	3,073,543,917.01
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							28,065,372.31		98,409,132.33	415,158,269.84	541,632,774.48
（一）综合收益总额							28,065,372.31			731,230,264.13	759,295,636.44
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									98,409,132.33	-316,071,994.29	-217,662,861.96
1．提取盈余公积									98,409,132.33	-98,409,132.33	
2．对所有者（或股东）的分配										-217,662,861.96	-217,662,861.96
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	806,158,748.00				316,853,353.02		63,033,074.09		969,172,260.13	1,459,959,256.25	3,615,176,691.49

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	806,158,748.00				316,853,353.02		35,926,151.44		825,713,378.17	901,482,376.66	2,886,134,007.29
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	806,158,748.00				316,853,353.02		35,926,151.44		825,713,378.17	901,482,376.66	2,886,134,007.29
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-958,449.66		45,049,749.63	143,318,609.75	187,409,909.72
（一）综合收益总额							-958,449.66			252,861,059.22	251,902,609.56
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									45,049,749.63	-109,542,449.47	-64,492,699.84
1．提取盈余公积									45,049,749.63	-45,049,749.63	
2．对所有者（或股东）的分配										-64,492,699.84	-64,492,699.84
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											

4．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	806,158,748.00				316,853,353.02		34,967,701.78		870,763,127.80	1,044,800,986.41	3,073,543,917.01

法定代表人：朱旭东　　主管会计工作负责人：邵伟宏　　会计机构负责人：郭瑾

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

1.1.1 注册地：上海市浦东大道 720 号 9 层

1.1.2 组织形式：股份有限公司（上市）

1.1.3 总部地址：上海市浦东大道 720 号 9 层

1.1.4 公司设立情况

上海万业企业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”，原名先后为上海众城实业股份有限公司和中远发展股份有限公司）1991 年 10 月 28 日经上海市人民政府办公厅沪府办（1991）105 号文批准成立，于 1991 年 10 月 28 日取得由上海市工商行政管理局颁发的 3100001000609 号《企业法人营业执照》。本公司初始发行 7,416 万股 A 股，于 1993 年 4 月 7 日在上海证券交易所上市交易；于 2002 年 2 月增发新股 8,000 万股 A 股，其中：网上发行新股（78,598,034 股）于 2002 年 3 月 1 日上市交易，网下机构投资者配售股份（1,401,966 股）于 2002 年 6 月 3 日上市交易；增发后，本公司股本为 447,865,971 股，注册资本为 447,865,971.00 元。

2005 年本公司控股股东的股东由原中国远洋运输（集团）总公司变更为 Success Medal International Limited。该公司于 2006 年 7 月 7 日获中国证券监督管理委员会证监公司字[2006]131 号批复同意豁免其因协议转让而控制25,150.371万股本公司股票(占总股本的56.16%)应履行的要约收购义务。2006 年 7 月 14 日本公司更为现名，注册地址变更为上海市浦东大道 720 号 9 层。

2006 年 7 月 26 日本公司股权分置改革方案实施完成，非流通股股东采取“送股加折价转让资产”的组合方式向流通股股东执行对价安排。非流通股股东按每 10 股流通股获付 1.5 股的比例向全体流通股股东送股，其中，三林万业（上海）企业集团有限公司向全体流通股股东支付 25,131,623 股的对价股份，上海国际信托投资有限公司向全体流通股股东支付 1,728,313 股的对价股份；同时本公司控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司以 75%的折让价格将其持有的上海万业企业宝山新城建设开发有限公司 90%股权转让给本公司。执行对价后本公司总股本不变仍为 447,865,971 股。

2009 年 5 月 22 日经本公司股东大会决议及修改后章程的规定，按每 10 股转增 8 股的比例，以资本公积中的股本溢价向全体股东转增股份总额 358,292,777.00 股，每股面值 1 元，计增加股本 358,292,777.00 元，转增后的注册资本为人民币 806,158,748.00 元，《企业法人营业执照》注册号变更为 310000000007622。

2015 年公司第一大股东发生变更，三林万业（上海）企业集团有限公司将其持有的 227,000,000 股股份转让给上海浦东科技投资有限公司，转让后上海浦东科技投资有限公司持有公司 28.16%的股份，成为公司第一大股东；三林万业（上海）企业集团有限公司仍持有公司 180,469,756 股股份，占公司总股本的 22.39%，为公司第二大股东。

2017 年 12 月 22 日公司第二大股东三林万业（上海）企业集团有限公司通过大宗交易转让其持有的公司股份1500万股，占公司总股本的1.86%，转让后其持有公司股份总额为165,469,756 股（占公司总股本的 20.53%）。本次权益变动后公司第一大股东仍然为上海浦东科技投资有限公司，其持股数及持股比例未发生变化。截止本期末本公司股票在上海证券交易所上市并已实现全流通。

1.1.5 企业的业务性质和主要经营活动

1.1.5.1 业务性质：房地产开发。

1.1.5.2 营业范围：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。

1.1.5.3 主要经营活动：在上海、苏州、无锡及长沙等地开发、销售住宅类房产。

1.1.6 本财务报告的批准报出日：2018 年 4 月 26 日。本公司的营业期限：1991 年 12 月 28 日至不约定期限。

2. 合并财务报表范围

√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。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

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，本公司自 2017 年 5 月 28 日起执行前述准则。根据财政部《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）的规定，本公司自 2017 年 6 月 12 日起执行前述准则。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），本公司对财务报表格式进行了相应调整。

2. 持续经营

√适用 □不适用

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

具体如下:

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

12 个月

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

5.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

6.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

6.2 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

6.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。
1）存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。
2）除 1）以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

6.4 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：
1）该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
2）该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
3）该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：
1）拥有一个以上投资；
2）拥有一个以上投资者；
3）投资者不是该主体的关联方；
4）其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体，则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司（如有）纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不予以合并，母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体，则将其控制的全部主体，包括那些通过投资性主体所间接控制的主体，纳入合并财务报表范围。

6.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者权益变动表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者权益变动表的影响后，由本公司合并编制。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合

并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

6.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

6.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

6.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

6.6.4 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，且该多次交易属于一揽子交易的处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于一揽子交易：
1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

7.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

7.2 共同经营参与方的会计处理

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：
1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述方法进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

9.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原

则处理外，其他直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

9.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，所有者权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用当期平均汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中以单独项目列示。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用当期平均汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

10. 金融工具

√适用　□不适用

10.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

（2）该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号－金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

10.2 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”列示。

（2）应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

（3）可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

（4）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

10.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入所有者权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

10.4 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：
1）所转移金融资产的账面价值；
2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。
因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债（包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等），并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。
公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：
1）终止确认部分的账面价值；
2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。
原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

10.5 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

10.6 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

10.7 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

10.8 金融资产减值测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入所有者权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。
可供出售金融资产-权益工具投资减值认定标准：

公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50.00%或者持续下跌
成本的计算方法	系根据购买时所支付的对价
期末公允价值的确定方法	系根据期末活跃市场中的公允价格确定
持续下跌期间的确定依据	持续下跌时间已达到或超过 12 个月

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额大于 100 万元。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	对于单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未减值的金额重大的应收款项（除应收子公司款项外）一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。
合并范围内子公司组合	将合并范围内本公司及各子公司间的应收款项划分为一组合。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
其中：1 年以内分项，可添加行		
1－2 年	10	10
2－3 年	50	50
3 年以上	100	100
3－4 年		
4－5 年		
5 年以上		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
合并范围内子公司组合	0	0

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，确认相应的坏账准备。
坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

12. 存货

√适用 □不适用

12.1 本公司的存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品及低值易耗品。存货购建时按实际成本入账，采用个别计价法确定发出存货的成本。低值易耗品在领用时按一次摊销法摊销。存货盘存制度采用永续盘存制。

12.2 开发用土地：本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权计入开发成本。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的直接计入开发成本；需在各地块间分摊的费用，按受益面积分摊计入。

12.3 开发成本：本公司开发成本包括开发前期费用、取得土地使用权的相关成本、建安成本及其他各项与产品开发相关的直接和间接费用；开发成本按实际成本计价。

12.4 开发产品：本公司于竣工验收时，按概预算成本结转开发产品，待整个项目完工后按实际结算成本进行调整。

12.5 为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用：本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后发生的利息等借款费用，计入财务费用。

12.6 公共配套设施费用：不能有偿转让的公共配套设施按受益比例确定分配标准计入开发成本，能有偿转让的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集所发生的成本。

12.7 维修基金：按照国家有关规定提取维修基金，计入相关的房产项目成本，并缴纳至国家指定的维修基金账户。

12.8 产品售后维修基金：房地产开发类公司对当年销售已满施工质保期的存量房，估计发生的维修费计提产品售后维修基金，计入销售费用，质保期满对未用完的维修基金进行转销。

12.9 期末本公司对存货按成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的可变现净值低于成本的差额，分项计提存货跌价准备，并计入当期损益。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

13. 持有待售资产

□适用 √不适用

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

14.1 共同控制、重大影响的判断标准

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位实施重大影响。

14.2 初始投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：
1）以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
2）以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。
3）在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。
4）通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

14.3 后续计量及损益确认方法
14.3.1 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

14.3.2 权益法后续计量

公司对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

14.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出

售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

14.3.4 处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

14.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

14.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类　别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
建筑物	20、57、62 63、66、67	5.00	4.75、1.67、1.53 1.51、1.44、1.42

16. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的予以确认：
（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2).折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
运输工具	年限平均法	5-8	0-5.00	12.50-19.00
办公及电子设备	年限平均法	4-5	0-5.00	19.00-25.00

(3).融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

17. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

18. 借款费用

√适用 □不适用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态的房地产开发产品和固定资产购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

19. 生物资产

□适用 √不适用

20. 油气资产

□适用 √不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

本公司无形资产为软件，以实际成本计量。

软件采用直线法按 5 年进行摊销。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
2）管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
3）能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

22. 长期资产减值

√适用 □不适用

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

23. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

1）因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

24.2.1 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

24.2.2 本公司未设定受益计划。

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。

2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

公司向职工提供的其他长期职工福利，采用设定提存计划条件，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

本公司未设定其他重大的长期职工福利。

25. 预计负债

√适用 □不适用

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

26. 股份支付

□适用 √不适用

27. 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

28. 收入

√适用 □不适用

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

28.1 销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

28.2 提供劳务

本公司提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

28.3 房地产收入的确认原则及方法：

28.3.1 转让土地使用权、销售房产：买卖双方签订具有法律约束力的销售合同；买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项;房屋已竣工并经有关部门验收合格,双方办妥房屋交接手续;房地产相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

28.3.2 出租物业：以订立租赁合同，按合同受益期以及与交易相关的经济利益能够流入企业时确认营业收入的实现。

28.4 本公司让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入,在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

29. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

31. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2)、融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

32. 其他重要的会计政策和会计估计

□适用 √不适用

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
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，本公司自2017年5月28日起执行前述准则。	财政部相关文件	根据该准则的相关规定，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，本公司无相关需披露调整事项。
根据财政部《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）的规定，本公司自2017年6月12日起执行前述准则。	财政部相关文件	本公司自2017年1月1日至该准则施行日期间无相关调整事项。
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），本公司对财务报表格式进行了相应调整。	财政部相关文件	在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”、“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目，并对比较数据相应调整，其中：上年营业外收入减少142,707.00元，上年营业外支出减少25,008.40元，本年营业外收入减少0.00元，本年营业外支出减少5,775.45元，重分类至资产处置收益。

其他说明

除上述事项外，本报告期其他主要会计政策未发生变更。

(2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

34. 其他

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。 销售房地产项目采用一般计税方法计税的应税额，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额后乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；销售房地产项目采用简易计税方法计税的应税额，以取得的全部价款和价外费用为销售额乘以征收率计算。 销售房地产项目采用简易计税方法计税的应税额，以取得的全部价款和价外费用为销售额乘以征收率计算。	17%、11%、6% 11% 5%
消费税		
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应纳增值税和营业税	5%、7%
企业所得税	应税所得额	25%
教育费附加	应纳增值税和营业税	5%
土地增值税	先按各项目公司所在税务局的规定对应税收入的 2%、3.5%、5%、8.5%预缴或计提，待项目清算时按核定增值额。	按增值额对应各级税率

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

√适用 □不适用

除子公司上海万裕房地产开发有限公司开发的“万业名苑”项目及子公司无锡万业房地产发展有限公司开发的“观山泓郡（二期 2 标）”项目采用一般计税方法计征增值税外，其他子公司开发的房产项目均采用简易计税方法计征增值说。

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	96,663.79	225,457.17
银行存款	3,669,044,436.98	2,890,349,751.57
其他货币资金	4,434,536.20	2,382,344.61
合计	3,673,575,636.97	2,892,957,553.35
其中：存放在境外的款项总额		3,713,181.12

其他说明

其他原因造成所有权受到限制的资产

单位：元

项　目	期末余额	年初余额
房产开发项目资本保证金	6,040,173.46	6,022,195.60
客户贷款购房保证金	7,445,739.69	7,239,279.17
建筑渣土运输处置专户预存金	813,052.96	808,426.47
合　计	14,298,966.11	14,069,901.24

2、 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	24,291.78	
其中：债务工具投资		
权益工具投资	24,291.78	
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	24,291.78	

3、 衍生金融资产

□适用 √不适用

4、 应收票据

(1)．应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2)．期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3)．期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

□适用 √不适用

(4)．期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5、 应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,092,279.60	100.00	54,613.98	5.00	1,037,665.62	404,981.72	100.00	20,249.08	5.00	384,732.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	1,092,279.60	100.00	54,613.98	5.00	1,037,665.62	404,981.72	100.00	20,249.08	5.00	384,732.64

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	1,092,279.60	54,613.98	5.00
1 年以内小计	1,092,279.60	54,613.98	5.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	1,092,279.60	54,613.98	5.00

确定该组合依据的说明：

对于单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未减值的金额重大的应收款项一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收

款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：
□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：
□适用 √不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 34,364.90 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

√适用 □不适用

单位：元

单位名称	与本公司关系	金 额	计提坏账	占应收账款总额比例（%）
紫辰苑小业主	非关联方	823,991.80	41,199.59	75.44
湖墅金典小业主	非关联方	202,777.20	10,138.86	18.56
万业名苑小业主	非关联方	40,980.80	2,049.04	3.75
上海西北电力钢材配送有限公司	非关联方	24,529.80	1,226.49	2.25
合 计		1,092,279.60	54,613.98	100.00

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

□适用 √不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

□适用 √不适用

其他说明：
√适用 □不适用
应收账款期末数比年初数增加 652,932.98 元，增加比例为 169.71%，主要系应收小业主物业管理费增加所致。

6、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	16,316,056.17	100.00	564,104.20	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	16,316,056.17	100.00	564,104.20	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

√适用 □不适用

单位：元

单位名称	与本公司关系	金 额	占预付账款总额比例（%）
国网江苏省电力公司苏州供电公司	非关联方	8,158,943.93	50.01
苏州吴中供水有限公司	非关联方	3,988,000.00	24.44
苏州市吴中区燃气有限公司	非关联方	3,201,001.00	19.62
武汉地质勘察基础工程有限公司	非关联方	459,386.97	2.82
国网江苏省电力公司无锡供电公司	非关联方	365,934.07	2.24
合 计		16,173,265.97	99.13

其他说明

√适用 □不适用

预付账款期末数比年初数增加 15,751,951.97 元，增加比例为 2,792.38%，主要系子公司苏州万业房地产发展有限公司预付项目工程款增加所致。

7、 应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	6,324,109.59	
委托贷款		
债券投资		
理财产品收益	11,107,332.73	2,774,550.00
合计	17,431,442.32	2,774,550.00

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

应收利息期末数比年初数增加 14,656,892.32 元，增加比例为 528.26%，主要系按协议计提理财产品及定期存款收益和利息所致。

8、 应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	25,010,280.11	100.00	7,544,692.52	30.17	17,465,587.59	28,545,024.69	100.00	5,106,344.21	17.89	23,438,680.48
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	25,010,280.11	100.00	7,544,692.52	30.17	17,465,587.59	28,545,024.69	100.00	5,106,344.21	17.89	23,438,680.48

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	10,280,735.11	514,131.76	5.00
1 年以内小计	10,280,735.11	514,131.76	5.00
1 至 2 年	3,750,250.15	375,025.02	10.00
2 至 3 年	8,647,518.22	4,323,759.11	50.00
3 年以上	2,331,776.63	2,331,776.63	100.00

3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	25,010,280.11	7,544,692.52	30.17

确定该组合依据的说明：

对于单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未减值的金额重大的应收款项一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 2,438,348.31 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	15,590,981.00	16,573,431.00
替小业主代垫维修基金及水电费等	9,222,815.44	11,382,736.01
员工备用金	2,200.00	107,102.50
其 他	194,283.67	481,755.18
合计	25,010,280.11	28,545,024.69

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海杨鑫环卫有限公司	押金	3,648,000.00	1 年以内	14.59	182,400.00
上海杨鑫环卫有限公司	押金	1,300,000.00	2－3 年	5.2	650,000.00
上海杨鑫环卫有限公司	押金	1,000,000.00	3 年以上	4	1,000,000.00

苏州工业园区住房置业担保有限公司	保证金	2,806,100.00	1 年以内	11.22	140,305.00
苏州工业园区住房置业担保有限公司	保证金	1,197,900.00	1－2 年	4.79	119,790.00
郑龙光	代垫款	2,626,837.27	2－3 年	10.5	1,313,418.64
无锡市住房置业担保有限公司	保证金	385,000.00	1 年以内	1.54	19,250.00
无锡市住房置业担保有限公司	保证金	1,284,500.00	1－2 年	5.14	128,450.00
观山泓郡一期小业主	代垫款	640,437.30	1－2 年	2.56	64,043.73
观山泓郡一期小业主	代垫款	817,553.10	2－3 年	3.27	408,776.55
合计	/	15,706,327.67	/	62.81	4,026,433.92

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	4,521,140.88		4,521,140.88	364,404.27		364,404.27
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	1,398,686,882.62		1,398,686,882.62	1,618,485,359.98		1,618,485,359.98
开发产品	755,733,949.50		755,733,949.50	2,075,396,191.62		2,075,396,191.62
低值易耗品	21,450.50		21,450.50	22,200.50		22,200.50
合计	2,158,963,423.50		2,158,963,423.50	3,694,268,156.37		3,694,268,156.37

(2). 存货跌价准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

单位：元

项 目	年初余额	本期增加	本期转入开发产品	转让子公司减少	期末余额
紫辰苑	16,395,248.72	-	-	-	16,395,248.72
巴厘岛	6,154,389.48	-	-	6,154,389.48	-
湖墅金典	92,922,164.07	-	-	-	92,922,164.07
合 计	115,471,802.27	-	-	6,154,389.48	109,317,412.79

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

存货期末数比年初数减少 1,535,304,732.87 元，减少比例为 41.56%，主要系随各个房产开发项目推进而支付的工程款增加及与对外销售结转开发产品、本期出售子公司湖南西沃建设发展有限公司全部股权而合并范围减少以及本期部分开发产品对外出租而转入投资性房地产相抵所致。

本公司本期末存货经测试未发生减值而毋须计提跌价准备。

11、 持有待售资产

□适用 √不适用

12、 一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
按公允价值计量的可供出售权益工具	95,091,314.02	57,670,817.60
合计	95,091,314.02	57,670,817.60

其他说明

可供出售权益工具系持有的 3,276,751 股招商银行股票，该些股票均为上市流通股，其公允价值系以上海证券交易所 2017 年 12 月 29 日收盘价确定。

13、 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房产销售预缴税金	165,667,500.74	194,132,183.91
待抵扣进项税	41,043,014.51	709,434.60
银行理财产品	1,900,000,000.00	650,000,000.00
国债逆回购	120,000,000.00	-
合计	2,226,710,515.25	844,841,618.51

其他说明

其他流动资产期末数比年初数增加 1,381,868,896.74 元，增加比例 163.57%，主要系购买的理财产品增加所致。

14、 可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	3,589,346.67	2,108,148.27	1,481,198.40	63,589,346.67		63,589,346.67
按公允价值计量的						
按成本计量的	3,589,346.67	2,108,148.27	1,481,198.40	63,589,346.67		63,589,346.67
合计	3,589,346.67	2,108,148.27	1,481,198.40	63,589,346.67		63,589,346.67

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	919,480.00			919,480.00					0.90	26,240.00
上海百安数观信息科技有限公司	2,669,866.67			2,669,866.67		2,108,148.27		2,108,148.27	8.34	
西甘铁路有限责任公司	60,000,000.00		60,000,000.00							
合计	63,589,346.67		60,000,000.00	3,589,346.67		2,108,148.27		2,108,148.27	/	26,240.00

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

可供出售金融资产期末数比年初数减少 62,108,148.27 元，减少比例为 97.67%，主要系转让西甘铁路有限责任公司股权所致。

15、 持有至到期投资

(1).持有至到期投资情况：

□适用 √不适用

(2).期末重要的持有至到期投资：

□适用 √不适用

(3).本期重分类的持有至到期投资：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、 长期应收款

(1) 长期应收款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
其他	38,405,301.01		38,405,301.01	22,892,376.00		22,892,376.00	
合计	38,405,301.01		38,405,301.01	22,892,376.00		22,892,376.00	/

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

长期应收款期末数比年初数增加 15,512,925.01 元，增加比例为 67.76%，主要系子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司支付住宅物业保修保证金所致。

17、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益	宣告发放现金股利	计提减值准备	其他		

						变动	或利润				
一、合营企业											
上海中远龙东置业发展有限公司	7,735,052.17	-	-	87,611.28	-	-	-	-	-	7,822,663.45	-
小计	7,735,052.17	-	-	87,611.28	-	-	-	-	-	7,822,663.45	-
二、联营企业											
小计											
合计	7,735,052.17	-	-	87,611.28	-	-	-	-	-	7,822,663.45	-

18、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	71,929,592.47			71,929,592.47
2.本期增加金额	380,679,782.93			380,679,782.93
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入	380,679,782.93			380,679,782.93
（3）企业合并增加				
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	452,609,375.40			452,609,375.40
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	16,492,618.97			16,492,618.97
2.本期增加金额	4,728,883.32			4,728,883.32
（1）计提或摊销	4,728,883.32			4,728,883.32
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	21,221,502.29			21,221,502.29
三、减值准备				
1.期初余额	790,283.30			790,283.30
2.本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	790,283.30			790,283.30
四、账面价值				
1.期末账面价值	430,597,589.81			430,597,589.81
2.期初账面价值	54,646,690.20			54,646,690.20

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

投资性房地产期末数比年初数增加 375,950,899.61 元，增加比例为 687.97%，主要系部分开发产品对外出租而转入投资性房地产所致。

19、 固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额			3,552,981.42	6,867,936.37	10,420,917.79
2.本期增加金额			95,726.50	555,323.52	651,050.02
（1）购置			95,726.50	555,323.52	651,050.02
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					
3.本期减少金额			452,141.00	1,465,511.11	1,917,652.11
（1）处置或报废			215,509.00	369,381.11	584,890.11
（2）转让子公司减少			236,632.00	1,096,130.00	1,332,762.00
4.期末余额			3,196,566.92	5,957,748.78	9,154,315.70
二、累计折旧					
1.期初余额			2,248,261.24	5,387,932.76	7,636,194.00
2.本期增加金额			364,350.72	438,114.35	802,465.07
（1）计提			364,350.72	438,114.35	802,465.07
3.本期减少金额			437,399.35	1,347,721.81	1,785,121.16
（1）处置或报废			204,733.55	354,187.33	558,920.88
（2）转让子公司减少			232,665.80	993,534.48	1,226,200.28
4.期末余额			2,175,212.61	4,478,325.30	6,653,537.91
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
（1）计提					
3.本期减少金额					
（1）处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值			1,021,354.31	1,479,423.48	2,500,777.79
2.期初账面价值			1,304,720.18	1,480,003.61	2,784,723.79

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

公司认为：上述期末固定资产未发生可收回金额低于其账面价值的情况而毋须计提减值准备。

20、 在建工程

(1). 在建工程情况

□适用 √不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、 工程物资

□适用 √不适用

22、 固定资产清理

□适用 √不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、 油气资产

□适用 √不适用

25、 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					

1.期初余额				2,020,616.39	2,020,616.39
2.本期增加金额				243,859.28	243,859.28
(1)购置				243,859.28	243,859.28
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额				94,040.00	94,040.00
(1)处置					
（2）转让子公司减少				94,040.00	94,040.00
4.期末余额				2,170,435.67	2,170,435.67
二、累计摊销					
1.期初余额				1,084,828.80	1,084,828.80
2.本期增加金额				285,206.67	285,206.67
（1）计提				285,206.67	285,206.67
3.本期减少金额				92,635.15	92,635.15
(1)处置					
（2）转让子公司减少				92,635.15	92,635.15
4.期末余额				1,277,400.32	1,277,400.32
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
（1）计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				893,035.35	893,035.35
2.期初账面价值				935,787.59	935,787.59

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

26、 开发支出

□适用 √不适用

27、 商誉

(1). 商誉账面原值

□适用 √不适用

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	-	5,465,812.59	1,093,162.38	-	4,372,650.21
合计	-	5,465,812.59	1,093,162.38	-	4,372,650.21

其他说明：

长期待摊费用期末数比年初数增加 4,372,650.21 元，主要系对出租的房屋进行装修所致。

29、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	10,413,735.96	2,603,434.01	5,823,075.61	1,455,768.93
内部交易未实现利润	197,412,193.48	49,353,048.37	79,555,798.88	19,888,949.72
可抵扣亏损	120,857,005.70	30,214,251.42	138,426,771.88	34,606,692.97
开发产品的计价	77,916,824.44	19,479,206.11	35,109,104.63	8,777,276.16
收入确认	81,478,369.70	20,369,592.42	152,856,835.03	38,214,208.76
合计	488,078,129.28	122,019,532.33	411,771,586.03	102,942,896.54

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动	84,044,098.79	21,011,024.70	46,623,602.37	11,655,900.59
预缴的土地增值税	18,585,187.13	4,646,296.78	16,072,619.39	4,018,154.85
交易性金融资产公允价值变动	13,037.20	3,259.30	-	-
收入确认	-	-	4,289,343.08	1,072,335.77
开发产品的计价	-	-	3,454,163.01	863,540.75
合计	102,642,323.12	25,660,580.78	70,439,727.85	17,609,931.96

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	84,002.11	93,800.98
可抵扣亏损		25,718,748.50
合计	84,002.11	25,812,549.48

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2017 年		16,528.76	
2018 年		-	
2019 年		8,961,616.13	
2020 年		8,543,883.19	
2021 年		8,196,720.42	
合计		25,718,748.50	/

其他说明：

√适用 □不适用

注：系子公司无锡万业房地产发展有限公司和上海业萌实业有限公司未来五年内可弥补亏损，公司确信在税法规定的可弥补亏损有效期内能实现足够的应纳税所得额以转回该些可抵扣暂时性差异。

递延所得税负债期末数比年初数增加 8,050,648.82 元，增加比例为 45.72%，主要系对持有的招商银行股票上涨形成的应纳税暂时性差异确认递延所得税负债所致。

30、 其他非流动资产

□适用 √不适用

31、 短期借款

(1). 短期借款分类

□适用 √不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

32、 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

33、 衍生金融负债

□适用 √不适用

34、 应付票据

□适用 √不适用

35、 应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	3,639,899.87	1,902,505.52
应付工程款	390,481,189.53	750,359,291.82
合计	394,121,089.40	752,261,797.34

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

应付账款期末数比年初数减少 358,140,707.94 元，减少比例为 47.61%，主要系支付已竣工决算项目工程款所致。

36、 预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房产销售预收款	1,924,554,148.14	2,255,128,896.73
物业服务预收款	1,665,436.44	1,933,055.66
房产租赁预收款	1,448,307.60	-
合计	1,927,667,892.18	2,257,061,952.39

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

37、 应付职工薪酬

(1).应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	31,244,076.06	77,300,213.76	82,781,408.51	25,762,881.31
二、离职后福利-设定提存计划	69,002.24	6,378,667.93	6,380,993.41	66,676.76
三、辞退福利	-	1,954,014.32	1,954,014.32	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	31,313,078.30	85,632,896.01	91,116,416.24	25,829,558.07

(2).短期薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	30,774,476.78	71,532,790.76	76,841,287.64	25,465,979.90
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	22,369.83	3,279,071.67	3,268,507.30	32,934.20
其中：医疗保险费	19,550.56	2,881,147.65	2,872,286.37	28,411.84
工伤保险费	1,180.19	113,961.34	113,540.89	1,600.64
生育保险费	1,639.08	283,962.68	282,680.04	2,921.72
四、住房公积金	16,601.00	1,681,468.00	1,681,292.00	16,777.00
五、工会经费和职工教育经费	430,628.45	806,559.33	989,997.57	247,190.21
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他	-	324.00	324.00	-
合计	31,244,076.06	77,300,213.76	82,781,408.51	25,762,881.31

(3).设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	67,884.57	6,201,180.52	6,204,067.69	64,997.40
2、失业保险费	1,117.67	177,487.41	176,925.72	1,679.36
3、企业年金缴费				
合计	69,002.24	6,378,667.93	6,380,993.41	66,676.76

其他说明：

√适用 □不适用

应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：除工会经费和职工教育经费根据规定待实际发生支用外，其他应付职工薪酬业于2018年2月发放和缴纳。

38、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	20,593,918.53	23,312,517.18
消费税	-	-
营业税	-	196,540.22
企业所得税	458,757,645.60	203,507,463.96
个人所得税	171,928.44	345,139.38
城市维护建设税	4,481.61	28,051.57
土地增值税	41,279,027.80	-
印花税	1,965,541.06	1,955,517.68
房产税	188,621.75	158,004.33
土地使用税	92,550.47	95,762.35
教育费附加	4,481.61	20,668.67
河道工程修建维护管理费	-	2,162.41
合计	523,058,196.87	229,621,827.75

其他说明：

应交税费期末数比年初数增加 293,436,369.12 元，增加比例为 127.79%，主要系本公司及子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司随利润总额增加而计提的企业所得税增加所致。

39、 应付利息

□适用 √不适用

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应付股利

□适用 √不适用

41、 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售房佣金、广告费及中介机构费	20,248,194.12	25,426,081.05
交房及代收代付小业主款项等	26,177,954.32	36,307,140.14
股权转让款	-	60,000,000.00
合计	46,426,148.44	121,733,221.19

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

其他应付款期末数比年初数减少 75,307,072.75 元，减少比例为 61.86%，主要系西甘铁路有限责任公司股权转让手续已于本期完成而结转了上期收到的股权转让款所致。

42、 持有待售负债

□适用 √不适用

43、 1 年内到期的非流动负债

□适用 √不适用

44、 其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、 长期借款

(1). 长期借款分类

□适用 √不适用

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

46、 应付债券

(1). 应付债券

□适用 √不适用

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

□适用 √不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明：

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

47、 长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款：

□适用 √不适用

48、 长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

49、 专项应付款

□适用 √不适用

50、 预计负债

□适用 √不适用

51、 递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、 其他非流动负债

□适用 √不适用

53、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、一）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	806,158,748.00						806,158,748.00

其他说明：

2017 年 12 月 22 日公司第二大股东三林万业（上海）企业集团有限公司通过大宗交易转让其持有的公司股份 1500 万股，占公司总股本的 1.86%，转让后其持有公司股份总额为 165,469,756 股（占公司总股本的 20.53%）。本次权益变动后公司第一大股东仍然为上海浦东科技投资有限公司，其持股数及持股比例未发生变化。

本公司股票在上海证券交易所上市并已实现全流通。公司第一大股东上海浦东科技投资有限公司质押所持 227,000,000 股本公司股票于相关银行；公司第二大股东三林万业（上海）企业集团有限公司质押所持 162,100,000 股本公司股票于相关银行。

54、 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

55、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	173,039,892.61			173,039,892.61
其他资本公积	18,224,981.87			18,224,981.87
合计	191,264,874.48			191,264,874.48

56、 库存股

□适用 √不适用

57、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资							

单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	35,156,285.98	37,420,496.41	188,584.20	9,355,124.10	27,876,788.11	-	63,033,074.09
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	34,967,701.78	37,420,496.41	-	9,355,124.10	28,065,372.31	-	63,033,074.09
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	188,584.20	-	188,584.20	-	-188,584.20	-	-
其他综合收益合计	35,156,285.98	37,420,496.41	188,584.20	9,355,124.10	27,876,788.11	-	63,033,074.09

58、 **专项储备**

□适用 √不适用

59、 **盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	830,255,883.97	73,123,026.41	-	903,378,910.38
任意盈余公积	40,507,243.83	25,286,105.92	-	65,793,349.75
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	870,763,127.80	98,409,132.33	-	969,172,260.13

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

法定盈余公积本期增加数中73,123,026.41元系按本公司当期净利润的10%计提，任意盈余公积本期增加25,286,105.92元系根据2016年度股东大会决议按本公司2016年度净利润的10%计提。

60、 **未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,459,482,240.92	1,850,602,574.00
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减－）	-	-
调整后期初未分配利润	2,459,482,240.92	1,850,602,574.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,698,906,012.50	718,422,116.39
减：提取法定盈余公积	73,123,026.41	25,286,105.92

提取任意盈余公积	25,286,105.92	19,763,643.71
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	217,662,861.96	64,492,699.84
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	3,842,316,259.13	2,459,482,240.92

61、 营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,094,261,271.86	774,687,831.40	3,186,464,076.72	2,179,669,902.20
其他业务	2,000,669.04	14,022.83	1,935,357.26	17,517.95
合计	2,096,261,940.90	774,701,854.23	3,188,399,433.98	2,179,687,420.15

62、 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	–	–
营业税	7,116,866.90	113,864,809.57
城市维护建设税	5,071,439.24	10,264,420.98
教育费附加	4,865,555.21	9,784,991.98
资源税	-	-
房产税	1,335,509.30	1,136,938.57
土地使用税	1,624,516.97	2,864,326.42
车船使用税	-	720.00
印花税	2,388,674.04	2,277,068.88
河道工程修建维护管理费	515,950.40	1,487,929.35
土地增值税	153,756,545.39	11,345,756.11
合计	176,675,057.45	153,026,961.86

63、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	14,467,357.18	6,519,124.12
人员薪酬费	9,380,523.30	17,650,476.62
房屋销售中介费	4,507,638.10	36,887,717.09
空置管理费	4,375,752.10	2,579,107.46
租赁费	882,000.00	840,000.00
促销费	490,000.00	282,234.75
物业管理费	148,905.69	568,203.33
其 他	1,268,345.94	1,324,787.03
合计	35,520,522.31	66,651,650.40

其他说明：

销售费用本期金额比上期金额减少 31,131,128.09 元，减少比例为 46.71%，主要系各房产项目销售数量减少而相应的房屋销售中介费减少所致。

64、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员薪酬费	49,795,199.67	42,616,369.03
租赁费	7,049,691.80	7,182,653.20
差旅交通费	3,104,458.42	1,861,438.52
业务招待费	2,688,055.02	2,551,217.35
中介机构费	9,231,661.11	3,488,447.11
物业管理费	1,024,678.04	1,052,854.63
折旧摊销费	936,880.26	916,181.14
装修费	929,241.26	-
会务费	855,115.22	653,986.32
咨询费	684,217.35	4,428,858.21
土地使用税	-	1,166,850.93
印花税	-	803,132.36
其 他	6,513,765.45	4,081,238.21
合计	82,812,963.60	70,803,227.01

65、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	-	541,913.02
减：利息收入	-73,590,395.04	-8,684,615.52
加：汇兑净损失	48,859.64	70,366.20
手续费	552,509.07	669,882.87
合计	-72,989,026.33	-7,402,453.43

其他说明：

财务费用本期金额比上期金额减少 65,586,572.90 元，减少比例为 886.01%，主要系银行存款增加致使利息收入上升所致。

66、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,635,496.18	1,426,758.87
二、存货跌价损失	-	-12,461,883.24
三、可供出售金融资产减值损失	2,108,148.27	-
四、持有至到期投资减值损失		

五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	4,743,644.45	-11,035,124.37

其他说明：

资产减值损失本期金额比上期金额增加 15,778,768.82 元，增加比例为 142.99%，主要系子公司无锡万业房地产发展有限公司上期转回了以前年度计提的存货跌价准备而本期无相关转回及本公司本期对可供出售金融资产中的上海百安数观信息科技有限公司投资计提减值准备所致。

67、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	13,037.20	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	13,037.20	

68、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	87,611.28	114,911.74
处置长期股权投资产生的投资收益	1,063,386,318.57	135,041,184.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	592,881.35	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	2,451,035.74	2,260,958.19
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品取得的投资收益	67,866,251.73	39,521,609.07
合计	1,134,384,098.67	176,938,663.21

其他说明：

投资收益本期金额比上期金额增加957,445,435.46元，增加比例为541.12%，主要系本期转让子公司湖南西沃建设发展有限公司股权取得的收益所致。

69、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	-	52,655,971.67	-
违约赔偿	783,366.93	1,626,406.20	783,366.93
其 他	28,000.00	479,969.90	28,000.00
合计	811,366.93	54,762,347.77	811,366.93

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
动拆迁补偿款		51,919,971.67	与资产相关
宝山区体育局建设经费补贴		373,000.00	与收益相关
浦东新区财政扶持经济发展补贴		363,000.00	与收益相关
合计		52,655,971.67	/

其他说明：

√适用 □不适用

营业外收入本期金额比上期金额减少 53,950,980.84 元，减少比例为 98.52%，主要系上期随着转让子公司上海万企爱佳房地产开发有限公司股权而将以前年度收到的“飞地”及“大公建”地块动拆迁补偿款全部结转而本期无相关项目所致。

70、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	5,000.00	500,000.00	5,000.00

赔款支出	266,322.00	-	266,322.00
固定资产报废损失	15,193.78	-	15,193.78
罚款及滞纳金支出	7.23	43,088.37	7.23
其　他	10,000.00	44,598.31	10,000.00
合计	296,523.01	587,686.68	296,523.01

71、 所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	551,956,787.65	247,774,471.65
递延所得税费用	-21,159,670.62	-2,661,834.12
合计	530,797,117.03	245,112,637.53

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	2,229,703,129.53
按法定/适用税率计算的所得税费用	557,425,782.38
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-16,612.64
非应税收入的影响	-27,539,283.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	498,956.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-425,286.82
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	853,560.28
所得税费用	530,797,117.03

其他说明：

√适用 □不适用

所得税费用本期发生数比上期发生数增加 285,684,479.50 元，增加比例为 116.55%，主要系随利润总额上升当期所得税费用增加所致。

72、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七.57

73、 现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回购房业主贷款保证金	4,660,400.00	12,081,350.86

收回代垫款项	3,085,566.60	2,741,407.31
收到代收代付小业主款项	1,380,624.16	1,261,988.85
收取购房违约金	453,854.93	1,460,898.20
收回房地产开发项目保证金	-	33,093,858.79
收到财政补贴款	-	736,000.00
其他	989,476.52	2,748,573.62
合计	10,569,922.21	54,124,077.63

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
咨询及中介机构费	24,520,097.68	25,952,224.91
支付住宅物业保修金	15,215,625.93	14,516,152.83
广告促销费用	11,263,429.01	7,576,903.18
办公室租赁费及物业费	8,956,369.84	11,647,131.14
支付垃圾清运费押金	3,648,000.00	-
业务招待费	2,688,055.02	2,551,217.35
交通差旅费	2,437,268.86	1,109,747.05
客户贷款购房保证金	1,982,774.06	708,100.00
支付代垫款及代办产证费	1,470,667.78	8,991,613.65
支付会议费用	805,115.22	653,986.32
支付通讯费用	788,624.35	809,542.80
其他	7,491,658.15	7,883,543.13
合计	81,267,685.90	82,400,162.36

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回原子公司湖南西沃建设发展有限公司借款	402,227,075.06	-
利息收入	66,968,986.37	8,363,535.19
收到三林万业（上海）企业集团有限公司股权转让款	-	60,000,000.00
合计	469,196,061.43	68,363,535.19

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置原子公司新业资源（新加坡）有限公司股权的净额	35,523.83	
处置原子公司新业资源（香港）有限公司股权的净额	5,598.52	
合计	41,122.35	

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到上海志奇投资发展有限公司往来款		90,000,000.00
合计		90,000,000.00

(6).　支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付“万业同心001号”筹资款		14,300,000.00
合计		14,300,000.00

74、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用　□不适用

单位：元　币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,698,906,012.50	722,786,137.73
加：资产减值准备	4,743,644.45	-11,035,124.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,531,348.39	2,289,825.31
无形资产摊销	285,206.67	251,925.94
长期待摊费用摊销	1,093,162.38	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	5,775.45	-117,698.60
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	15,193.78	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-13,037.20	-
财务费用（收益以“－”号填列）	-73,537,086.10	-8,141,446.74
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,134,384,098.67	-176,938,663.21
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-19,855,195.33	-8,615,865.49
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-1,304,475.29	5,954,031.37
存货的减少（增加以“－”号填列）	662,939,388.77	975,872,435.73
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-16,849,594.81	-97,977,470.42
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-395,427,098.18	1,212,586,278.64
其他	-2,005,378.41	33,729,736.35
经营活动产生的现金流量净额	730,143,768.40	2,650,644,102.24
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3．现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,659,276,670.86	2,878,887,652.11
减：现金的期初余额	2,878,887,652.11	1,084,257,965.66
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	780,389,018.75	1,794,629,686.45

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,173,672,058.77
其中：湖南西沃建设发展有限公司	1,168,000,000.00
长沙万业企业爱佳物业服务有限公司	2,000,000.00
新业资源（新加坡）有限公司	582,333.95
新业资源（香港）有限公司	3,089,724.82
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	19,115,317.05
其中：湖南西沃建设发展有限公司	14,903,138.38
长沙万业企业爱佳物业服务有限公司	498,997.55
新业资源（新加坡）有限公司	617,857.78
新业资源（香港）有限公司	3,095,323.34
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	1,154,556,741.72

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,659,276,670.86	2,878,887,652.11
其中：库存现金	96,663.79	225,457.17
可随时用于支付的银行存款	3,654,745,470.87	2,876,279,850.33
可随时用于支付的其他货币资金	4,434,536.20	2,382,344.61
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,659,276,670.86	2,878,887,652.11
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	14,298,966.11	14,069,901.24

其他说明：

□适用 √不适用

75、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

76、 所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	14,298,966.11	见附注七.1 所述
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	14,298,966.11	/

77、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

□适用 √不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

□适用 √不适用

78、 套期

□适用 √不适用

79、 政府补助

1. 政府补助基本情况

□适用 √不适用

2. 政府补助退回情况

□适用 √不适用

80、 其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
湖南西沃建设发展有限公司	116,800.00	100.00	协议转让	2017 年 5 月	收妥股权转让款并工商变更登记	106,183.71	-	-	-	--		-
长沙万业企业爱佳物业服务有限公司	200.00	100.00	协议转让	2017 年 5 月	收妥股权转让款并工商变更登记	133.49	-	-	-	--		-
新业资源（新加坡）有限公司	58.23	100.00	协议转让	2017 年 1 月	收妥股权转让款并工商变更登记	-1.65	-	-	-	--		2.78
新业资源（香港）有限公司	308.97	100.00	协议转让	2017 年 1 月	收妥股权转让款并工商变更登记	4.23	-	-	-	--		16.07

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

本期本公司设立了全资子公司上海业萌实业有限公司。期末合并范围即增加了上述新设立的子公司。

本期新纳入合并范围的子公司

单位：万元

子公司全称	期末净资产	本期净利润
上海业萌实业有限公司	4,893.37	-106.63

6、 其他

□适用 √不适用

九、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	同一控制下企业合并
上海万裕房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	货币出资
苏州万业房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00	-	货币出资
无锡万业房地产发展有限公司注	无锡市	无锡市	房地产开发	49.00	51.00	货币出资
上海万业企业爱佳物业服务有限公司	上海市	上海市	物业管理	100.00	-	货币出资
上海业萌实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100.00	-	货币出资

其他说明：

对子公司无锡万业房地产发展有限公司间接的持股比例由本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持有。

(2). 重要的非全资子公司

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	7,822,663.45	7,735,052.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	87,611.28	114,911.74
--其他综合收益		
--综合收益总额	87,611.28	114,911.74
联营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、 重要的共同经营

□适用 √不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括：

金融资产：应收款项、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及一年内到期的非流动资产（系公司持有的可供出售金融资产—招商银行股票，报表列示于一年内到期的非流动资产）等。

金融负债：应付账款、其他应付款等。

本公司在日常活动中面临的金融工具的风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险，公司对各风险的管理目标系力争在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司主营房地产业务，待全额收取房款后转移产品的风险与报酬，一年内到期的非流动资产系公司持有的上市公司招商银行股票，故不存在重大信用风险。

2、流动性风险

流动性风险，是指在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司所属房地产业系资金密集型行业，信贷环境及融资政策对公司影响较大。近几年国家出台各项政策，虽然 2017 年度利率并无变化，但实际融资难度并未缓解，所以公司不断优化产品结构，强化营销推广，加快现有项目销售和资金回笼。同时，由于公司本期无银行借款，资产负债率较低，不存在重大流动性风险。

2.1 非衍生金融负债到期期限分析（金额单位为人民币万元）

项　目	期末余额		
	一年以内	一到五年	合　计
应付账款	39,412.11	-	39,412.11
其他应付款	3,787.61	-	3,787.61

3、 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

3.1 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司无对外贸易业务，故不存在重大汇率风险。

3.2 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具。2017 年度央行没有调整存、贷款利率，且本期公司账面无银行借款，故公司并不存在重大利率风险。

3.3 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

3.3.1 本年度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，不过鉴于本公司房地产项目主要集中于上海地区及经济较发达的二线城市且产品以中小户型满足刚性需求为主，受调控政策影响相对较小，不存在重大价格风险。

3.3.2

权益项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
招商银行股票	57,670,817.60	37,420,496.42	-	95,091,314.02

假设在其他条件不变的情况下，招商银行股票价格上升或下降 10%，对公司当期净利润无影响，会影响当期其他综合收益增加或减少 713.18 万元。

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	24,291.78			24,291.78
1. 交易性金融资产	24,291.78			24,291.78
（1）债务工具投资	-			-
（2）权益工具投资	24,291.78			24,291.78
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）可供出售金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）其他				
（三）投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（四）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				

（五）一年内到期的非流动资产	95,091,314.02			95,091,314.02
持续以公允价值计量的资产总额	95,115,605.80			95,115,605.80
（五）交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
（六）指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

持续第一层次公允价值计量项目市价以上海证券交易所 2017 年 12 月 29 日收盘价为确定依据。本公司无非持续的公允价值计量的资产和负债。

3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、 其他

□适用 √不适用

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

本企业的母公司情况的说明

上海浦东科技投资有限公司持有本公司 28.16%的股份，227,000,000 股，为本公司第一大股东；三林万业（上海）企业集团有限公司持有本公司 20.53%的股份，165,469,756 股，为本公司第二大股东。本公司无母公司及实际控制人。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司情况详见附注九.1.(1)所示。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海浦东科技投资有限公司	参股股东
三林万业（上海）企业集团有限公司	参股股东
上海国际航运大厦有限公司	股东的子公司
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	股东的子公司
上海汇豪木门制造有限公司	股东的子公司
上海汇丽地板制品有限公司	股东的子公司
上海汇丽集团涂装有限公司	股东的子公司

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海汇豪木门制造有限公司	购买木门	781.48	2,227.21
上海汇丽地板制品有限公司	购买地板	255.87	200.92
上海汇丽集团涂装有限公司	接受劳务	26.4	-
上海印中一太戴维斯物业发展有限公司	接受劳务	102.47	272.84

出售商品/提供劳务情况表
□适用 √不适用
购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明
□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：
□适用 √不适用
关联托管/承包情况说明
□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：
□适用 √不适用
关联管理/出包情况说明
□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：
□适用 √不适用
本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海国际航运大厦有限公司	国航大厦 9 楼整层	701.77	713.47

关联租赁情况说明
□适用 √不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方
□适用 √不适用
本公司作为被担保方
□适用 √不适用
关联担保情况说明
□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

□适用 √不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
三林万业（上海）企业集团有限公司	转让股权	-	9,150.00

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	972.81	921.76

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

□适用 √不适用

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海汇豪木门制造有限公司	260.85	49.53
应付账款	上海汇丽地板制品有限公司	139.07	42.73
应付账款	上海汇丽集团涂装有限公司	13.2	-
其他应付款	三林万业（上海）企业集团有限公司	-	6,000.00

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、 其他

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1.1 本公司资产抵押情况详见附注七.1.1 所述。

1.2 除上述事项外，截至 2017 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大承诺事项。

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

1、子公司无锡万业房地产发展有限公司以 166.95 万元为按揭购房者的贷款 5,540.30 万元提供担保，担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记，并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

2、子公司苏州万业房地产发展有限公司以 1,222.26 万元为按揭购房者的贷款 63,701.00 万元提供担保，担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记，并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

3、除上述事项外，截至 2017 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

3、 其他

□适用 √不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	拟每 10 股派送现金红利 6.33 元（含税）
经审议批准宣告发放的利润或股利	

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

1、2017 年 4 月 27 日，本公司九届九次董事会审议通过了《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》 （公告编号：2017-014），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）20%的份额。 该议案已于 2017 年 5 月 19 日召开的 2016 年度股东大会审议通过。

经工商核准，上海集成电路装备材料产业投资基金（筹）正式命名为“上海半导体装备材料产业投资基金”（以下简称“基金”）。该基金由国家级产业基金、上海临港管委会、上海国盛集团、南京银行、公司以及上海浦东科技投资有限公司（以下简称“浦科投资”） 共同发起设立，总规模为 100 亿元人民币，首期规模 50.5 亿元人民币。

2018 年 1 月 19 日，基金参与各方正式签署《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》（详情见公告编号：临 2018-001）。截至本财务报告签发日 2018 年 4 月 26 日，公司尚未对基金进行出资。

2、2018 年 4 月 17 日，本公司发布公告，公司正在筹划向 Kingstone Technology Hong Kong Limited 等以发行股份及支付现金方式购买上海凯世通半导体股份有限公司股份，根据《上市公司重大资产重组管理办法》相关规定，公司进入重大资产重组停牌程序（详情见公告编号：临 2018-004）。

3、除上述事项外，截至本财务报告签发日 2018 年 4 月 26 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大资产负债表日后事项。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☐适用 √不适用

(2). 未来适用法

☐适用 √不适用

2、 债务重组

☐适用 √不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐适用 √不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 √不适用

4、 年金计划

☐适用 √不适用

5、 终止经营

☐适用 √不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

√适用 □不适用

本公司属于单一房地产业务，亦无境外业务，通过合并资产负债表、利润表及本附注即可获取相关信息。

(2). 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明：

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,853,576.99	100.00	-	-	2,853,576.99	469,646.18	100.00	2,763.99	0.59	466,882.19
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	2,853,576.99	100.00	-	-	2,853,576.99	469,646.18	100.00	2,763.99	0.59	466,882.19

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
合并范围内子公司组合	2,853,576.99	-

将合并范围内本公司与各子公司间的应收款项划分为一组合，与各子公司间款项确信可以收回，不计提坏账准备。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,763.99 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

√适用 □不适用

单位：元

单位名称	与本公司关系	金 额	计提坏账	占应收账款总额比例（%）
上海万裕房地产开发有限公司	子公司	2,640,659.12	-	92.54
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	子公司	113,974.37	-	3.99
苏州万业房地产发展有限公司	子公司	98,943.50	-	3.47
合 计		2,853,576.99	-	100.00

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

□适用 √不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

应收账款期末数比年初数增加 2,386,694.80 元，增长比例为 511.20%，主要系对子公司上海万裕房地产开发有限公司贸易款增加所致。

2、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	206,116,687.78	100.00	5,834.39	0.01	206,110,853.39	430,247,075.06	100.00	1,000.00	0.01	430,246,075.06
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	206,116,687.78	100.00	5,834.39	0.01	206,110,853.39	430,247,075.06	100.00	1,000.00	0.01	430,246,075.06

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	116,687.78	5,834.39	5.00
1 年以内小计	116,687.78	5,834.39	5.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	116,687.78	5,834.39	5.00

确定该组合依据的说明：

对于单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未减值的金额重大的应收款项（除应收子公司款项和确信可收回款项外）一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
合并范围内子公司组合	206,000,000.00	-

确定该组合依据的说明：

将合并范围内本公司与各子公司间的应收款项划分为一组合，与各子公司间款项确信可以收回，不计提坏账准备。

(2)．本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 4,834.39 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(3)．本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(4)．其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
与子公司往来款	206,000,000.00	430,227,075.06
其　　他	116,687.78	20,000.00
合计	206,116,687.78	430,247,075.06

(5)．按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海业萌实业有限公司	往来款	206,000,000.00	1 年以内	99.94	-
中国银河证券股份有限公司	其　他	116,687.78	1 年以内	0.06	5,834.39
合计	/	206,116,687.78	/	100.00	5,834.39

(6)．涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7)．因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

□适用 √不适用

(8)．转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

其他应收款期末数比年初数减少 224,135,221.67 元，减少比例为 52.09%，主要系收回原子公司湖南西沃建设发展有限公司往来款与提供子公司上海业萌实业有限公司往来款相抵所致。

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,710,767,167.08	-	1,710,767,167.08	1,935,643,247.08	-	1,935,643,247.08
对联营、合营企业投资	7,822,663.45	-	7,822,663.45	7,735,052.17	-	7,735,052.17
合计	1,718,589,830.53	-	1,718,589,830.53	1,943,378,299.25	-	1,943,378,299.25

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海万业企业宝山新城建设开发有限公司	573,767,167.08	-	-	573,767,167.08		
苏州万业房地产发展有限公司	630,000,000.00	-	-	630,000,000.00		
湖南西沃建设发展有限公司	270,000,000.00	-	270,000,000.00	-		
上海万业企业爱佳物业服务有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
新业资源（新加坡）有限公司	682,660.00	-	682,660.00	-		
新业资源（香港）有限公司	4,193,420.00	-	4,193,420.00	-		
无锡万业房地产发展有限公司	147,000,000.00	-	-	147,000,000.00		
上海万裕房地产开发有限公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00		
上海业萌实业有限公司	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00		
合计	1,935,643,247.08	50,000,000.00	274,876,080.00	1,710,767,167.08		

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海中远龙东置业发展有限公司	7,735,052.17	-	-	87,611.28	-	-	-	-	-	7,822,663.45	-
小计	7,735,052.17	-	-	87,611.28	-	-	-	-	-	7,822,663.45	-
二、联营企业											
小计											
合计	7,735,052.17	-	-	87,611.28	-	-	-	-	-	7,822,663.45	-

4、 营业收入和营业成本：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,902,049.07	11,370,872.00	15,904,436.07	10,546,743.07
其他业务	11,792.50	14,022.83	10,135.88	17,517.95
合计	12,913,841.57	11,384,894.83	15,914,571.95	10,564,261.02

5、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		99,380,430.41
权益法核算的长期股权投资收益	87,611.28	114,911.74
处置长期股权投资产生的投资收益	895,828,111.35	151,200,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	592,881.35	
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,451,035.74	2,260,958.19
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品取得的投资收益	67,866,251.73	38,650,677.56
合计	966,825,891.45	291,606,977.90

6、 其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,063,380,543.12	主要系转让股权收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
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	76,433,403.55	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	605,918.55	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	514,843.92	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		
所得税影响额	-258,315,306.06	
少数股东权益影响额		
合计	882,619,403.08	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	33.22	2.1074	2.1074
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.96	1.0126	1.0126

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、 其他

□适用 √不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计主管人员签名并盖章的财务会计报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定媒体上公开披露过的公司所有文件正本及公告原稿。

董事长：朱旭东

董事会批准报送日期：2018 年 4 月 26 日

修订信息

□适用 √不适用