

运盛(上海)实业股份有限公司
600767

2010 年年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	3
三、 会计数据和业务数据摘要	4
四、 股本变动及股东情况	5
五、 董事、监事和高级管理人员	8
六、 公司治理结构	10
七、 股东大会情况简介	13
八、 董事会报告	14
九、 监事会报告	18
十、 重要事项	19
十一、 财务会计报告	22
十二、 备查文件目录	85

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
蔡存强	独立董事	工作原因	郑长埠

(三) 上海上会会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	钱仁高先生
主管会计工作负责人姓名	华恩敏先生
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	罗耀华先生

公司负责人钱仁高先生、主管会计工作负责人华恩敏先生及会计机构负责人（会计主管人员）罗耀华先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 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

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、 公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	运盛(上海)实业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	运盛实业
公司的法定英文名称	WINSAN (SHANGHAI) INDUSTRIAL CORPORATION LTD.
公司法定代表人	钱仁高

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	姜慧芳	蔡谷樑
联系地址	浦东仁庆路 509 号 12 号楼	浦东仁庆路 509 号 12 号楼
电话	50720222	50720222
传真	50720222	50720222
电子信箱	600767@winsan.cc	600767@winsan.cc

(三) 基本情况简介

注册地址	上海市青浦区朱家角镇（祥凝浜路 168 号）
注册地址的邮政编码	201713
办公地址	浦东仁庆路 509 号 12 号楼
办公地址的邮政编码	201201
公司国际互联网网址	http://www.winsan.cn
电子信箱	600767@winsan.cc

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《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	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董秘办公室

(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	运盛实业	600767	

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1993 年 8 月 30 日	
公司首次注册登记地点	福州市湖东路 169 号天骛大厦 11 楼	
首次变更	公司变更注册登记日期	1995 年 3 月 30 日
	公司变更注册登记地点	上海市青浦区朱家角镇祥凝浜路 168 号
	企业法人营业执照注册号	310000400110706（市局）
	税务登记号码	310229734047094
	组织机构代码	73404709-4
公司聘请的会计师事务所名称	上海上会会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 楼	

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	-34,988,329.44
利润总额	-30,327,797.38
归属于上市公司股东的净利润	-31,267,332.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-34,622,960.95
经营活动产生的现金流量净额	12,400,831.47

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-38,808.00
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）	5,191,660.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-492,319.94
所得税影响额	-1,304,903.75
合计	3,355,628.31

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	60,810,194.91	75,602,567.45	-19.57	16,901,702.51
利润总额	-30,327,797.38	1,189,070.62	-2,650.55	11,154,939.04
归属于上市公司股东的净利润	-31,267,332.64	2,513,882.50	-1,343.79	11,871,951.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-34,622,960.95	-24,068,303.29	不适用	-32,418,728.88
经营活动产生的现金流量净额	12,400,831.47	-1,937,107.84	不适用	-22,844,390.07
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	748,498,313.47	625,603,164.39	19.64	498,926,904.99
所有者权益（或股东权益）	351,716,906.85	383,033,801.17	-8.18	380,926,267.56

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	-0.092	0.007	-1,414.29	0.035
稀释每股收益（元 / 股）	-0.092	0.007	-1,414.29	0.035
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.102	-0.071	不适用	-0.095
加权平均净资产收益率（%）	-8.51	0.66	减少 9.17 个百分点	3.12
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-9.42	-6.30	减少 3.12 个百分点	-8.52
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	0.04	-0.01	不适用	-0.07
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	1.03	1.12	-8.04	1.12

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）		本次变动后	
	数量	比例(%)	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份						
1、国家持股						
2、国有法人持股						
3、其他内资持股	88,759,133	26.03	-88,659,133	-88,659,133	100,000	0.03
其中： 境内非国有法人持股	88,659,133	26.00	-88,659,133	-88,659,133	0	0
境内自然人持股	100,000	0.03			100,000	0.03
4、外资持股						
其中： 境外法人持股						
境外自然人持股						
二、无限售条件流通股						
1、人民币普通股	252,251,049	73.97	88,659,133	88,659,133	340,910,182	99.97
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
三、股份总数	341,010,182	100			341,010,182	100

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

2010年6月4日，本公司因股改形成的有限售条件流通股 88,659,133 股上市流通，公司股本结构相应变更为：公司总股本 341,010,182 股，其中有限售条件的流通股合计 100,000 股，无限售条件流通股合计 340,910,182 股（详情请见公司 2010-018 号公告）。

2、 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海九川投资有限公司	88,659,133	88,659,133	0	0	股改	2010年6月4日
合计	88,659,133	88,659,133	0	0	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、 前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三)股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				45,933 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海九川投资有限公司	境内非国有法人	26.00	88,659,133			质押 88,030,000
永泰红礪控股集团有限公司	境内非国有法人	5.91	20,148,539	-10,782,610		质押 20,148,539
福建华兴信托投资公司	国有法人	2.90	9,882,671			质押 9,882,671
陈峰	未知	0.44	1,488,800			未知
赵永润	未知	0.38	1,293,800			未知
东方汇理银行	未知	0.37	1,274,300			未知
林惠珠	未知	0.29	992,525			未知
孙江	未知	0.21	700,000			未知
梁建安	未知	0.16	550,700			未知
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.15	505,000			未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量				股份种类及数量	
上海九川投资有限公司	88,659,133				人民币普通股	
永泰红礪控股集团有限公司	20,148,539				人民币普通股	
福建华兴信托投资公司	9,882,671				人民币普通股	
陈峰	1,488,800				人民币普通股	
赵永润	1,293,800				人民币普通股	
东方汇理银行	1,274,300				人民币普通股	
林惠珠	992,525				人民币普通股	
孙江	700,000				人民币普通股	
梁建安	550,700				人民币普通股	
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	505,000				人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司并不知晓前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动。 公司并不知晓前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动。					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	邹复荣	50,000	2007 年 12 月 28 日	0	禁售期满后若需上市流通，应当先偿还九川投资垫付的股份，或者取得九川投资的同意。
2	王云龙	50,000	2007 年 12 月 28 日	0	禁售期满后若需上市流通，应当先偿还九川投资垫付的股份，或者取得九川投资的同意。

2、 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

○ 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	上海九川投资有限公司
单位负责人或法定代表人	钱仁高
成立日期	2003 年 7 月 22 日
注册资本	2
主要经营业务或管理活动	实业投资、物业管理、园林绿化、机电设备、五金交电等

(2) 实际控制人情况

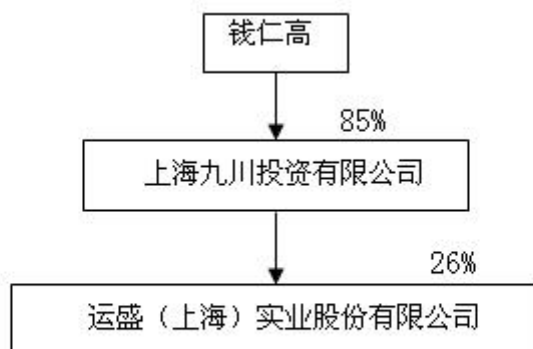
○ 自然人

姓名	钱仁高
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	上海九川投资有限公司董事长、运盛（上海）实业股份有限公司董事长、总经理

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	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	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
钱仁高	董事长、总经理	男	44	2009年6月12日	2012年6月11日			112	否
郑知足	副董事长、副总经理	男	31	2009年6月12日	2012年6月11日			38	否
程庆裕	董事	男	64	2009年6月12日	2012年6月11日			26.8	否
程建芳	董事	女	40	2009年6月12日	2012年6月11日			0	否
殷卫国	董事	男	50	2009年6月12日	2012年6月11日			0	否
梁永新	董事	男	62	2009年6月12日	2012年6月11日	75,933	75,933	0	否
蔡存强	独立董事	男	61	2009年6月12日	2012年6月11日			6	否
郑长埠	独立董事	男	69	2009年6月12日	2012年6月11日			6	否
邵军	独立董事	女	47	2009年6月12日	2012年6月11日			6	否
周春鑫	监事长	男	45	2009年6月12日	2012年6月11日			24.4	否
钱敏华	监事	女	31	2009年6月12日	2012年6月11日			14	否
周罗曼	职工监事	女	32	2009年6月12日	2012年6月11日			14.4	否
陈伟军	副总经理	男	47	2009年6月12日	2012年6月11日			38	否
宋乙格	副总经理	男	40	2009年6月12日	2012年6月11日			38	否
顾敏	副总经理	男	47	2009年6月12日	2012年6月11日			38	否
管文联	副总经理	男	43	2010年4月20日	2012年6月11日			40	否
华恩敏	财务总监	男	39	2009年6月12日	2012年6月11日			27.2	否
姜慧芳	董事会秘书	女	38	2009年6月12日	2012年6月11日			27.2	否
合计	/	/	/	/	/	75,933	75,933	456	/

钱仁高：1967 年出生，硕士。上海温州商会副会长。曾任上海浦庆投资有限公司董事长。现任上海九川投资有限公司董事长、本公司第六届董事会董事长兼总经理。

郑知足：1980 年出生，大专。曾任上海浦庆投资有限公司董事长。现任本公司第六届董事会副董事长、副总经理。

程庆裕：1947 年出生，大专。曾任上海浦庆投资有限公司财务总监。现任本公司第六届董事会董事。

程建芳：1971 年出生，大专。现任上海九川投资有限公司董事，本公司第六届董事会董事。

殷卫国：1961 年出生，中共党员，金融学硕士。曾服役于中国人民解放军总参谋部，海军东海舰队，退役后先后就职于海通证券有限公司，东方控股集团有限公司，中国银宏实业发展有限公司和中源协和干细胞生物工程股份公司。现任职于天津开发区德源投资发展有限公司。本公司第六届董事会董事。

梁永新：1949 年出生，中国党员，会计师。曾任福建省南平市财政局副局长、局长，福建华兴信托投资公司总经理，福建省华兴集团有限责任公司总经理、党组书记，福建华兴创业投资公司董事长，福建省投资开发集团有限责任公司副董事长，2010 年 6 月退休。本公司第六届董事会董事。

蔡存强：1950 年出生，本科，中共党员，教授、博导、律师。现任上海海事大学副校长，兼任上海瀛泰律师事务所兼职律师、中国海事仲裁委员会和上海市仲裁委员会仲裁员。本公司第六届董事会独立董事。

郑长埠：1942 年出生，大专，中共党员。曾任中共上海市纪委办公室副主任、宣传教育室主任、研究室主任，中共上海市徐汇区委常委、区纪委书记、区监察委员会主任、上海市纪委委员，中共徐汇区委局级巡视员，现退休。本公司第六届董事会独立董事。

邵军：1964 年出生，经济学硕士，管理学博士，会计学教授。曾任辽宁工业大学管理学院教授。现任上海立信会计学院会计与财务学院院长。本公司第六届董事会独立董事。

周春鑫：1966 年出生，本科。曾任职于上海浦庆投资有限公司。现任本公司第六届监事会监事长。

钱敏华：1980 年出生，本科。曾任职于中信银行温州分行。现任本公司财务副总监。本公司第六届监事会监事。

周罗曼：1979 年出生，本科。曾任威达高科技控股有限公司人事经理、上海浦庆投资有限公司总经理秘书。本公司第六届监事会职工监事。

陈伟军：1964 年出生，本科，中共党员。曾任上海浦东合庆工业发展公司总经理，上海浦东合庆工业园区党总支书记，上海市开发区协会第二届理事，上海东方久乐安全气囊有限公司执行总裁，浙江万丰奥特（控股）集团公司总裁助理，总经理，副总裁，浙江金甬腈纶有限公司总经理助理，党委委员，工会主席，浙江腈纶厂车间主任，党支部书记，厂党委宣传部部长。现任本公司副总经理。

宋乙格：1971 年出生，本科。曾任职于平阳电视台，上海浦庆投资有限公司副总经理，上海九川投资

有限公司副总经理。现任本公司副总经理。

顾敏：1964 年出生，本科，工程师。曾任复地（集团）股份有限公司人力资源部总经理，新黄浦（集团）有限责任公司人力资源部经理，中信泰富所属大昌行（中国）有限公司人事行政部经理。现任本公司副总经理、人力资源总监。

管文联：1968 年出生，硕士。曾任教上海财经大学，曾任厦门证券董事长助理，上海技术产权交易所高级经理，上海东浩国际产权经纪股份有限公司总经理助理，上海九川投资有限公司投资部经理，上海东方惠金文化产业投资有限公司投资部经理。现任本公司副总经理。

华恩敏：1972 年出生，大专，会计师。曾任上海浦庆投资有限公司财务总监，上海九川投资有限公司财务副总监。现任本公司财务总监。

姜慧芳：1973 年出生，硕士，高级会计师。曾任协和集团上海管理中心总经理秘书。2004 年 4 月起任本公司董事会秘书。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
钱仁高	上海九川投资有限公司	董事长	2005	至今	否
程建芳	上海九川投资有限公司	董事	2005	至今	否

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
殷卫国	天津开发区德源投资发展有限公司		2010 年 11 月 4 日	至今	是
梁永新	福建省投资开发集团有限责任公司	副董事长	2009 年	2010 年 6 月	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》有关规定，董事、监事的报酬由股东大会决定；高级管理人员的报酬由董事会、薪酬考核委员会共同决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照本地区上市公司相关人员的薪资水平，并结合公司经营情况，经由董事会薪酬考核委员会进行考核后确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事、高级管理人员报酬严格按照公司董事会薪酬与考核委员会要求的审批程序、支付条件、金额支付。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	90
公司需承担费用的离退休职工人数	1
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	10
其他人员	80
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上	54
大专及以下	36

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及有关法律、法规的要求，不断规范公司治理和经营行为，进一步完善公司“三会”运作，切实维护公司股东及利益相关者的合法权益。具体情况如下：

1、关于股东与股东大会：公司平等对待所有股东，确保股东能充分行使其权利，保护其合法权益，并严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，保证参加股东大会的股东能够合法行使表决权及发言权；公司关联交易公平合理，并对定价依据及相关信息予以充分披露。

2、关于控股股东与上市公司的关系：控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动；公司与控股股东在人员、资产、机构、财务和业务等方面做到“五分开”；公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作；公司控股股东能够严格遵守对公司作出的避免相互之间同业竞争的承诺。

3、关于董事与董事会：公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司董事熟悉有关法律、法规，能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会会议，忠实履行诚信及勤勉义务；独立董事能恪尽职守，独立履行职责，充分关注股东中小股东的合法利益。

4、关于监事和监事会：公司监事能够认真履行自己的职责，本着对股东负责的精神，对公司财务状况、及董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督。

5、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露、接待股东来访与咨询，加强与股东的交流，制订了《信息披露事务管理制度》和《投资者关系管理制度》，规范本公司的信息披露行为和投资者关系管理行为，充分履行上市公司信息披露义务，维护公司和投资者的合法权益。公司能够做到公开、公平、公正、完整、及时地披露信息，维护股东，尤其是中小股东的合法权益。

6、关于相关利益者：公司本着公开、公平、守信的原则，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，尊重银行及其他债权人的合法权利，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。

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	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
钱仁高	否	8	8	5	0	0	无
郑知足	否	8	8	5	0	0	无
程庆裕	否	8	8	5	0	0	无
程建芳	否	8	8	5	0	0	无
殷卫国	否	8	8	5	0	0	无
梁永新	否	8	7	5	1	0	无
蔡存强	是	8	7	5	1	0	无
郑长埠	是	8	7	5	1	0	无
邵军	是	8	8	5	0	0	无

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司建立了《独立董事制度》和《独立董事年报工作制度》，对独立董事的任职条件、任职程序、享有的权利、在审查关联交易中的义务、年报编制和披露过程中的责任和义务等作出了详细规定。报告期内，公司三位独立董事勤勉尽责，积极参与公司重大经营管理决策，在董事会及下设各专门委员会各项议案的审

议表决过程中，运用其丰富的专业知识并结合实践经验发表了独立客观的意见，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益；积极参与公司年报工作，认真审慎履行事前、事中、事后与年审注册会计师的沟通见面职责；对公司相关内控制度的建立和完善提出了针对性的建议和意见；同时，并及时了解公司战略、经营情况和重大事项的进展情况，关注公司的长远发展。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司在业务上独立从事经营业务，对控股股东及其关联企业不存在依赖关系，业务结构完整，自主经营。
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事及工资管理方面独立；公司财务总监和董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东单位任职的情况，并且均在本公司领取报酬；控股股东推荐董事和高级管理人员均通过合法程序进行。
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间产权关系清晰和明确，各自均拥有独立的生产、经营和销售系统，双方资产均完全独立分开，不存在控股股东占用、支配公司资金、资产或其他资源以及不存在干预公司经营管理的行为。
机构方面独立完整情况	是	公司拥有独立、完整的组织机构，与控股股东机构完全分开。公司的最高权力机构为股东大会，公司成立了董事会、监事会，聘任了公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等管理人员。公司内部设立了独立的业务部门。
财务方面独立完整情况	是	公司建立了独立的财务部门和独立的财务核算体系。具有规范、独立的财务会计制度和对分、子公司的财务管理制度。公司独立在银行开户。公司的财务人员未在关联公司兼职。公司依法独立纳税。公司独立进行财务决策，不存在关联方干预公司资金使用的情况。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	依据上海证券交易所发布的《上市公司内部控制指引》的要求，公司自 2006 年开始着手建立内部控制体系，目标是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	报告期内，公司董事会严格按照《内部控制规范》以及其他相关规定，对公司现有各项内部控制制度进行全面、系统梳理，建立符合公司工业地产经营开发业务运作特点的内控体系，提高防范经营风险能力。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司设立了监察审计部作为公司的内部控制检查监督部门。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司监察审计部对公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会通过下设的审计委员会，监督内部审计制度及其实施，评价内部审计与外部审计工作，审核公司的财务信息及其披露，审查公司内控制度和流程的执行情况。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	报告期内，认真执行《财务及内控管理制度》和《公司会计政策和会计估计》，加强预算、现金流管理，提高会计核算质量，完善财务内部控制。公司审计部门配备了专职审计人员，并对本公司财务状况及其他日常经营行为等进行审计和监督。
内部控制存在的缺陷及整改情况	截至报告期末，公司未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员对董事会负责，接受董事会的考核与奖惩。报告期内，公司通过考核有关经营、管理、规范运作、利润等指标完成情况，实施对高级管理人员的考核和奖惩。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

经公司第六届董事会第十次会议审议通过，建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对公司披露年报过程中因违反相关法律规定等原因而出现重大差错、导致不良影响情形的追究、处罚做出了规定。

报告期内无重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度股东大会	2010 年 6 月 18 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 6 月 19 日

本次会议的股东及其股东代表共计 2 人，代表股份数共计 108,807,672 股，占公司总股本的 31.91%。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的规定。大会审议并表决通过了以下议案：1、《公司 2009 年董事会工作报告》；2、《公司 2009 年监事会工作报告》；3、《公司 2009 年度财务决算报告》；4、《公司 2009 年度利润分配预案》；5、《公司 2009 年度报告和摘要》；6、《续聘上海上会会计师事务所有限责任公司的议案》。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 3 月 5 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 3 月 6 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 6 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 6 月 11 日

1、2010 年第一次临时股东大会于 2010 年 3 月 5 日召开。出席会议的股东及其股东代表共计 4 人，代表股份数共计 130,300,375 股，占公司总股本的 38.21%。大会审议通过了《运盛（上海）实业股份有限公司与上海浦庆投资有限公司之股份转让协议》的议案；

2、2010 年第二次临时股东大会于 2010 年 6 月 10 日召开。出席本次会议的股东及其股东代表共计 4 人，代表股份数共计 108,825,772 股，占公司总股本的 31.91%。大会审议并表决通过了以下议案：1)《关于确定公司 2010 年度对下属控股子公司担保额度的议案》；2)《关于为重庆康润实业有限公司银行贷款提供担保的议案》。

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、报告期内总体经营情况

2010 年,国内经济在适度宽松的货币政策和积极的财政政策的影响下,保持了较快的发展,但持续的刺激政策也造成了流动性的泛滥,CPI 和 PPI 持续高位运行,宏观经济形势从全球金融危机阴影中走出来,由回升向稳定增长转变,市场流动性较为充沛,从而促使房地产市场出现快速增长的势头。为抑制经济过热、遏制通货膨胀,政府密集出台了一系列包括国土、财税、金融信贷、保障性住房建设以及行政限购等调控政策,并且上述针对房地产行业的政策调控效果正逐步显现。2011 年,在管理通胀预期的大背景下,房地产市场的调控仍将延续。

2010 年是房地产行业名副其实的调控年。公司认为,政府出台的一系列调控措施目的是促进房地产市场的健康平稳发展,让房地产这一商品回归消费品的基本属性,房地产行业其本身的功能和作用仍将受到肯定。因此从长远来看,随着城市化进程的不断加快,以及人民生活水平不断提高,改善性需求的不断增加,房地产市场长期向好的行业前景未发生根本性变化。同时,公司认为在政府导向的"低端有保障,中端有市场,高端有遏制"的房地产宏观发展思路下,房地产行业将出现结构性的发展机会。

报告期内,公司实现营业收入为 60,810,194.91 元,比上年同期 75,602,567.45 元,减少 19.57%;利润总额为-30,327,797.38 元,较上年同期减少 31,516,868.00 元;净利润为-31,284,310.02 元,较上年同期减少 33,795,798.12 元,其主要原因是公司部份房屋虽已预售但尚未达到收入确认的条件及期间费用增加所致;经营活动产生的现金流量净额 12,400,831.47 元,上年同期为-1,937,107.84 元,其变动原因主要是由于预收款的增加等所致。

2、公司主营业务及其经营状况

报告期内,公司位于浦东国际机电数码园的 7 幢国际化标准厂房已有 1 幢实现销售,出租 5 幢,自用 1 幢。

报告期内,公司全资子公司位于松江大港工业区的项目可销售面积 37240.18 平方米,已实现销售 2543.79 平方米。

报告期内,公司位于福州的"海峡城"商铺一至四层已完成租赁,商铺第五层已预售;福州佳盛广场 C 栋项目 6 层以上写字楼建筑面积约为 2.3 万平方米,报告期内已预售 80%左右。

报告期内,公司全资子公司重庆康润实业有限公司一期四地块工程项目,已具备工程竣工的预验收条件;一期五地块项目已初步具备工程竣工的预验收条件。

报告期内,公司营业收入为 60,810,194.91 元,比上年同期 75,602,567.45 元减少 19.57%,主要原因为公司上期出售 3 栋厂房,本期出售一栋厂房,造成收入下降。

3、报告期公司资产构成同比发生重大变动的情况说明

截至本报告期末,总资产为 748,498,313.47 元,比上年同期增加 122,895,149.08 元,增幅为 19.64%,其主要原因是本期流动资产增加 111,601,601.60 元所致。

报告期末,流动资产为 635,836,016.49 元,较上年同期增加 21.29%,主要因素是:(1)本期销售浦东新区国际机电数码园 6 号厂房余款未全部收回,增加应收账款 1,400 万元。(2)本期预付上海浦庆投资有限公司的股权转让款 2,000 万元。(3)佳盛广场 C 栋续建增加"存货"40,726,133.32 元,重庆李渡工业园一期续建增加"存货"75,190,031.69 元。(4)本期因上海浦东国际机电数码园 12#厂房转自用使"存货"减少 14,225,182.90 元。

报告期末,固定资产 33,008,743.92 元,较上年同期增加 23,958,997.77,其主要原因是(1)本期办公楼装修工程完工转入固定资产 1,212.76 万元。(2)办公楼由存货转入固定资产 1,422.52 万元。

报告期末,公司负债总额为 387,685,225.50 元,较上年同期增长 62.65%,其主要原因为(1)本期福州佳盛广场增加预收款 101,802,342.00 元。(2)新增借款:向中国建设银行上海川沙支行贷款 20,000,000.00 元,国家开发银行重庆分行贷款 30,000,000.00 元,中国建设银行上海青浦支行贷款 38,000,000.00 元。(3)减少借款:归还宁波银行股份有限公司上海分行借款 13,300,000.00 元,中国建设银行上海川沙支行 19,600,000.00 元,交通银行股份有限公司福建省分行 18,000,000.00 元,中国建设银行上海青浦支行 19,500,000.00 元。

报告期末,股东权益 360,813,087.97 元,较上年同期 387,246,959.67 元,减少 26,433,871.70 元,减少 6.83%,主要是本年度归属母公司净利润-31,267,332.64 元转入所致。

4、报告期公司主要财务数据同比发生重大变化的情况说明

截至报告期末,管理费用 42,877,717.42 元,较上年同期增加 27.28%,主要为人员增加导致的办公及人工成本增加;

报告期末,2010 年度利润总额为-30,327,797.38 元,较上年同期减少 31,516,868.00 元;净利润为

-31,284,310.02 元,较上年同期减少 33,795,798.12 元,其主要原因是公司部份房屋虽已预售但尚未达到收入确认的条件及期间费用增加所致;

报告期末,2010 年公司经营活动产生的现金流量净额 12,400,831.47 元,上年同期为-1,937,107.84 元,其变动原因主要是由于预收款的增加等所致。

公司主营业务及其经营状况

(1)主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房屋销售	44,473,833.00	24,476,391.20	44.96	-29.07	-44.32	增加 15.06 个百分点
房屋租赁	10,499,640.21	3,060,656.74	70.85	9.51	7.03	增加 0.68 个百分点

(2)主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海地区	54,348,568.41	-24.22
福州地区	365,734.80	-5.31
重庆地区	259,170.00	40.00

(二)公司未来发展的展望

1、行业发展趋势分析及公司未来发展机遇

2010 年是我国房地产调控政策最严厉的一年。从国十条到新国五条,从上调房贷到限购、加息,从计划出台房产税到打击囤地和捂盘惜售,房地产调控的力度之大、涉及面之广前所未有,其对房地产行业及相关行业有较大影响,房地产交易量已出现明显萎缩。由于工业地产景气度更多取决于区域经济状况,虽然政策调控加强,但对公司工业地产的影响有限。伴随着 2010 年中国经济实体全面复苏,北京、天津、深圳、上海等地周边的工业物业的需求量明显增加,以科技中小企业为主体的客户群体,对提供良好的投资环境和配套服务的集约化工业园区需求将日益增加。

2、公司新年度发展策略和经营计划

上海浦东国际机电数码园 7 幢标准化厂房,截至本报告期末已有 1 幢实现销售,出租 5 幢,自用 1 幢,今年的租金收入预计为 770 万元,如果变现,预计可实现营业收入 1.3 亿元。

2011 年,佳盛 C 栋项目计划销售 100%,预计实现营业收入 2.2 亿元。

2011 年,公司全资子公司重庆康润实业有限公司今年计划尽快完成一期四、五地块工程项目,预计完工面积 8.8 万平方米,预计完成销售 6 万平方米左右,预计实现营业收入 1.4 亿元。

2011 年度公司的经营目标是实现营业收入人民币 3.8 亿元,主要来源为重庆项目和福州佳盛广场项目的销售,但不排除国际机电数码园 5 幢标准化厂房的变现,如果该厂房变现预计可实现营业收入 1.3 亿元。

2011 年,公司在进一步加大原有在建项目开发的基础上,将积极拓展新项目,以期尽快把工业地产做大做强。

3、公司资金需求及使用计划

为实现新年度的经营目标,公司 2011 年将主要通过以下途径筹措资金:

- (1) 利用公司自有资金;
- (2) 向商业银行贷款;
- (3) 在条件成熟时利用资本市场融资。

上述资金将主要用于公司现有项目和新增项目的开发。

4、未来可能对公司发展战略和经营目标的实现产生不利影响的风险因素及公司拟采取的对策和措施

鉴于目前经济依然面临较大的压力,房地产行业未来走势扑朔迷离。为此,公司将根据房地产市场未来走势,适时调整项目开发进度和营销计划,确保公司开发项目能够顺利进行。房地产开发行业的特点决定了其对资金的高度依赖性,随着公司在建项目的不断推进,资金需求也随之不断增大。对此,公司将加大对存量资产销售力度、加速资金回笼,同时提高公司融资能力以及合理应用财务杠杆等方式以满足公司经营资金需求。

公司是否披露过盈利预测或经营计划: 否

公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(三)公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	510
投资额增减变动数	510

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
河北运盛房地产开发有限公司	房地产开发经营	51	

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(四) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(五) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届董事会第八次会议	2010年2月10日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年2月12日
第六届董事会第九次会议	2010年3月24日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年3月25日
第六届董事会第十次会议	2010年4月20日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年4月22日
第六届董事会第十一次会议	2010年5月24日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年5月25日
第六届董事会第十二次会议	2010年6月25日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年6月26日
第六届董事会第十三次会议	2010年8月16日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年8月18日
第六届董事会第十四次会议	2010年10月22日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年10月23日
第六届董事会第十五次会议	2010年10月26日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年10月28日

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关法律、法规的要求，严格按照股东大会的决议，认真执行股东大会通过的各项决议内容。

3、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

根据公司《董事会审计委员会工作细则》的规定，审计委员会对公司2010年度经营目标完成情况、年度财务报告及审计事务所从事审计工作的情况等工作进行了检查，具体情况如下：

1、 对公司2010年财务报告审计计划的审阅意见

2011年3月15日，公司审计委员会在公司会议室召开了第六届审计委员会2011年第一次会议。会议听取上海上会会计师事务所审计师对公司2010年年度财务报告的有关审计计划以及审计人员构成、重要审计领域以及审计策略、风险判断、风险及舞弊的测试和评价方法、公司内部控制等情况的汇报。

2、 对审计事务所提交的《公司2010年财务报告审计意见的审阅意见》

2011年4月8日，公司第六届董事会审计委员会2011年第二次会议在公司会议室召开。会议审议了由上海上会会计师事务所提交的有关公司《2010年财务报告初步审计意见》，听取了公司2010年年度报告审计人员对公司2010年年度财务报告审计计划和安排、重点审计领域及审计策略、审计结果及调整内容等情况的汇报。与会委员认为：上海上会会计师事务所能够按照本年度财务报告审计计划完成审计工作，如期

出具了《公司 2010 年度财务报表的审计意见》；能够按照中国注册会计师审计准则执行审计工作；审计程序符合相关规定的要求；对公司提交的《2010 年财务报告》进行了客观和公正的评价。

审计委员会同意将上海上会会计师事务所审计的《公司 2010 年财务报告》提交公司董事会审议。

3、对上海上会会计师事务所从事公司 2010 年审计工作的总结报告及对公司聘请 2011 年审计事务所的意见

经对上海上会会计师事务所从事公司 2010 年审计工作的检查，与会委员认为，该事务所在从事公司 2010 年各项审计工作中，能够遵守职业道德规范，按照中国注册会计师审计准则执行审计工作，相关审计意见客观和公正。

为此，建议公司继续聘请上海上会会计师事务所为公司 2011 年度审计事务所

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的规定，薪酬与考核委员会对公司 2010 年度经营目标完成情况、高级管理人员履行职责情况、绩效考核以及薪酬情况等工作进行了检查，具体情况如下：

2010 年，公司纳入考核范围的为董事长钱仁高、副董事长兼副总经理郑知足、董事程庆裕，纳入考核范围的高级管理人员为陈伟军、宋乙格、顾敏、管文联、华恩敏和姜慧芳。上述董事及高级管理人员在报告期内，均能够认真履行职责，完成了公司对下达其的关键绩效考核指标。2010 年，上述人员的薪酬符合公司薪酬制度。

2010 年，公司经营团队认真落实董事会和股东大会的各项决议，为积极提高公司核心竞争力和经营效益，积极推进并落实公司的各项主要工作，为公司 2011 年的发展奠定了坚实的基础。

5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

2010 年 4 月 20 日，公司第六届董事会第十次会议审议通过了《外部信息使用人管理制度》，对外部信息使用人管理进行了进一步规范。

报告期内，公司严格按照《公司信息披露管理办法》、《外部信息使用人管理制度》的相关规定，加强对需向外部单位信息报送或披露的管理。

6、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

报告期内，公司严格执行内幕知情人管理制度，未发生利用内幕信息买卖公司股票的情况。

(六)利润分配或资本公积金转增股本预案

经上海上会会计师事务所有限公司审计，本公司年初未分配利润为-20,708,112.01 元，加上 2010 年度归属于母公司所有者的净利润为人民币-31,267,332.64 元，截止本报告期末累计可供股东分配利润为人民币-51,975,444.65 元。

2010 年度公司利润分配预案为：本年度不分配现金股利，也不送红股，不进行公积金转增股本。

本报告期盈利但未提出现金利润分配预案的原因是：公司本报告期实现归属于母公司所有者的净利润人民币-31,267,332.64 元。

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	3
监事会会议情况	监事会会议议题
第六届四次监事会议	一、审议通过《公司 2009 年度监事会工作报告》；二、审议通过《公司 2009 年度财务决算报告》；三、审议通过《公司 2009 年度利润分配预案》；四、审议通过《公司 2009 年度报告及摘要》；五、审议通过《公司 2010 年第一季度报告全文及正文》
第六届五次监事会议	审议通过《公司 2010 年半年度报告及摘要》
第六届六次监事会议	审议通过《公司 2010 年第三季度报告全文及正文》

2010 年，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》对公司日常经营情况及股东大会、董事会决议的执行情况进行监督，切实维护广大股东、尤其是中小股东的权益。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司能够严格按照《公司法》、《公司章程》及公司其它相关制度性文件的规定进行决策。公司董事及高级管理人员在履行其职责时，无违反法律、法规、《公司章程》及损害公司利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，公司各期财务报告均客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司没有募集资金的情况，也没有本报告期之前次募集资金延续到本报告期使用的情况。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内公司严格按照上市公司收购、出售资产的相关法律、法规进行运作，决策科学、程序合法，收购价格公平、合理，没有发现内幕交易和损害部分股东的权益或造成公司资产流失的行为。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为，公司关联交易的程序和行为合法有效，符合国家有关法律、法规及规章的规定；交易公开、公平、公正，符合公司利益，有利于公司的长远发展；关联交易行为符合公司的发展战略，不会损害非关联股东的利益，符合全体股东利益。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 资产收购、出售发生的关联交易

2010年2月11日,公司与上海浦庆投资有限公司(以下简称:上海浦庆)在上海市签署了《运盛(上海)实业股份有限公司与上海浦庆投资有限公司之股份转让协议》(以下简称《股份转让协议》)。上海浦庆投资有限公司将其合法持有的上海浦东新区浩大小额贷款股份有限公司股份2,000万股(占总股本的10%)全部转让予公司,公司同意受让上海浦庆所持全部浩大公司股份。股权转让价格等同于上海浦庆认缴的目标公司注册资本额,共计人民币2,000万元。以上事项经公司第六届董事会第八次会议以及2010年第一次临时股东大会审议通过(详情见公司2010-007号、008号、011号公告)。

2011年4月18日,公司第六届董事会第十六次会议审议通过了关于签订《<运盛(上海)实业股份有限公司与上海浦庆投资有限公司之股份转让协议>之补充协议》的议案,由公司全资子公司上海卓诚贸易有限公司(以下简称"卓诚贸易")代替公司作为目标股份的受让方受让目标股份,《股份转让协议》中未履行完毕的权利和义务均由卓诚贸易承继,上海浦庆投资有限公司应按照《股份转让协议》中的约定向卓诚贸易继续履行相关义务。

(六) 重大合同及其履行情况

1、 为公司带来的利润达到公司本期利润总额10%以上(含10%)的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、 担保情况

本年度公司无担保事项。

3、 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、 其他重大合同

- 1、运盛(上海)实业股份有限公司与中国建设银行股份有限公司上海川沙支行签订2000万元贷款合同;
- 2、全资子公司重庆康润实业有限公司与国家开发银行重庆分行签订3000万元贷款合同;
- 3、全资子公司上海运川实业有限公司与中国建设银行股份有限公司上海青浦支行签订1000万元贷款合同;
- 4、全资子公司上海运川实业有限公司与中国建设银行股份有限公司上海青浦支行签订900万元贷款合同;
- 5、全资子公司上海晶盛实业有限公司与中国建设银行股份有限公司上海青浦支行签订1000万元贷款合同;
- 6、全资子公司上海晶盛实业有限公司与中国建设银行股份有限公司上海青浦支行签订900万元贷款合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、 本年度或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	上海上会会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	4

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单: 否

(十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
股东股权解除质押公告	《中国证券报》D003、 《上海证券报》B19	2010年1月14日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
关于股东股权大宗交易减持公告	《中国证券报》D003、 《上海证券报》B19	2010年1月14日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
关于股东减持本公司股份的公告	《中国证券报》B02、 《上海证券报》B8	2010年1月19日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
股东股权解除质押及质押公告	《中国证券报》B03、 《上海证券报》B76	2010年1月21日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
关于股东股权大宗交易减持公告	《中国证券报》B02、 《上海证券报》B30	2010年1月29日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
关于变更公司办公地址的公告	《中国证券报》D007、 《上海证券报》B23	2010年2月1日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第六届董事会第八次会议决议公告	《中国证券报》A10、 《上海证券报》53	2010年2月11日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
关联交易公告	《中国证券报》A10、 《上海证券报》53	2010年2月11日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
关于召开 2010 年第一次临时股东大会通知的公告	《中国证券报》A10、 《上海证券报》53	2010年2月11日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
更正公告	《中国证券报》D34、 《上海证券报》B46	2010年2月26日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
2010 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C03、 《上海证券报》36	2010年3月6日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第六届董事会第九次会议决议公告	《中国证券报》A09、 《上海证券报》B61	2010年3月25日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第六届董事会第十次会议决议公告	《中国证券报》D112、 《上海证券报》B91	2010年4月22日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第六届监事会第四次会议决议公告	《中国证券报》D112、 《上海证券报》B91	2010年4月22日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
2009 年度股东大会通知	《中国证券报》D112、 《上海证券报》B91	2010年4月22日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第六届董事会第十一次会议决议公告	《中国证券报》B007、 《上海证券报》B11	2010年5月25日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

2010 年第二次临时股东大会通知公告	《中国证券报》B007、 《上海证券报》B11	2010 年 5 月 25 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
改限售流通股上市公告	《中国证券报》B006、 《上海证券报》B15	2010 年 6 月 1 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
2010 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B002、 《上海证券报》B29	2010 年 6 月 11 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
2009 年度股东大会决议公告	《中国证券报》A20、 《上海证券报》31	2010 年 6 月 19 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第六届董事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》B007、 《上海证券报》13	2010 年 6 月 26 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
股东股权质押登记公告	《中国证券报》B006、 《上海证券报》B27	2010 年 7 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第六届董事会第十三次会议决议公告	《中国证券报》B062、 《上海证券报》B47	2010 年 8 月 18 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第六届董事会第十四次会议决议公告	《中国证券报》A24、 《上海证券报》44	2010 年 10 月 23 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第六届董事会第十五次会议决议公告	《中国证券报》B015、 《上海证券报》B76	2010 年 10 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
全资子公司项目进展公告	《中国证券报》A19、 《上海证券报》B23	2010 年 12 月 24 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经上海上会会计师事务所有限公司注册会计师审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

上会师报字(2011)第 0898 号

运盛(上海)实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的运盛(上海)实业股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表与合并资产负债表，2010 年度的利润表与合并利润表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师

欧阳丹

中国注册会计师

张俊峰

中国 上海

二〇一一年四月十八日

(二)财务报表

合并资产负债表
2010 年 12 月 31 日

编制单位:运盛(上海)实业股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、1	73,771,474.95	74,475,755.31
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	18,653,713.28	2,008,670.70
预付款项	五、3	25,911,650.97	7,623,411.99
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	5,334,885.73	2,527,300.61
买入返售金融资产			
存货	五、5	512,164,291.56	437,599,276.28
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		635,836,016.49	524,234,414.89
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、6	100,000.00	100,000.00
投资性房地产	五、7	78,286,108.67	82,686,105.49
固定资产	五、8	33,008,743.92	9,049,746.15
在建工程	五、9	246,000.00	7,185,497.55
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	五、10	71,575.00	96,115.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、11	164,836.58	544,104.58
递延所得税资产	五、12	785,032.81	1,707,180.73
其他非流动资产			
非流动资产合计		112,662,296.98	101,368,749.50
资产总计		748,498,313.47	625,603,164.39
流动负债:			

短期借款	五、14	48,000,000.00	56,600,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、15	49,300,935.13	27,625,118.15
预收款项	五、16	133,556,346.94	24,366,402.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、17	325,380.53	273,923.52
应交税费	五、18	18,330,937.24	15,406,840.34
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、19	14,371,625.66	16,483,920.71
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			
一年内到期的非流动负债	五、20	80,800,000.00	4,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		344,685,225.50	145,556,204.72
非流动负债:			
长期借款	五、21	43,000,000.00	92,800,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		43,000,000.00	92,800,000.00
负债合计		387,685,225.50	238,356,204.72
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	五、22	341,010,182.00	341,010,182.00
资本公积	五、23	57,241,819.84	57,241,819.84
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	五、24	6,155,497.59	6,155,497.59
一般风险准备			
未分配利润	五、25	-51,975,444.65	-20,708,112.01
外币报表折算差额		-715,147.93	-665,586.25
归属于母公司所有者权益合计		351,716,906.85	383,033,801.17
少数股东权益		9,096,181.12	4,213,158.50
所有者权益合计		360,813,087.97	387,246,959.67
负债和所有者权益总计		748,498,313.47	625,603,164.39

法定代表人: 钱仁高

主管会计工作负责人: 华恩敏

会计机构负责人: 罗耀华

母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:运盛(上海)实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		60,166,032.83	70,410,649.54
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	15,653,713.28	2,008,670.70
预付款项		20,330,060.00	448,760.40
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一、2	2,030,320.27	2,053,376.38
存货		255,953,620.08	233,232,669.66
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		354,133,746.46	308,154,126.68
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	156,038,404.10	132,938,404.10
投资性房地产		66,700,034.34	82,686,105.49
固定资产		31,557,439.29	7,449,189.44
在建工程		246,000.00	7,185,497.55
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		71,575.00	96,115.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		254,613,452.73	230,355,311.58

资产总计		608,747,199.19	538,509,438.26
流动负债:			
短期借款		20,000,000.00	37,600,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		10,084,728.70	8,523,102.45
预收款项		129,501,177.94	24,328,247.00
应付职工薪酬		286,553.80	247,575.86
应交税费		16,866,497.46	10,423,036.19
应付利息			
应付股利			
其他应付款		120,618,003.62	104,615,654.24
一年内到期的非流动负债		54,800,000.00	4,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		352,156,961.52	190,537,615.74
非流动负债:			
长期借款		29,500,000.00	92,800,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		29,500,000.00	92,800,000.00
负债合计		381,656,961.52	283,337,615.74
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		341,010,182.00	341,010,182.00
资本公积		39,537,599.11	39,537,599.11
减:库存股			
专项储备			
盈余公积		6,155,497.59	6,155,497.59
一般风险准备			
未分配利润		-159,613,041.03	-131,531,456.18
所有者权益(或股东权益)合计		227,090,237.67	255,171,822.52
负债和所有者权益(或股东权益)总计		608,747,199.19	538,509,438.26

法定代表人: 钱仁高

主管会计工作负责人: 华恩敏

会计机构负责人: 罗耀华

合并利润表
2010 年 1—12 月

编制单位:运盛(上海)实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		60,810,194.91	75,602,567.45
其中: 营业收入	五、26	60,810,194.91	75,602,567.45
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		95,798,524.35	81,017,876.28
其中: 营业成本	五、26	32,740,804.73	49,741,809.98
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			
营业税金及附加	五、27	7,559,793.06	7,828,501.68
销售费用	五、28	3,543,803.71	3,256,566.23
管理费用	五、29	42,877,717.42	33,688,468.83
财务费用	五、30	6,623,447.99	6,333,279.81
资产减值损失	五、31	2,452,957.44	-19,830,750.25

加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-34,988,329.44	-5,415,308.83
加：营业外收入	五、32	5,219,615.00	7,032,042.43
减：营业外支出	五、33	559,082.94	427,662.98
其中：非流动资产处置损失		38,808.00	91,385.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-30,327,797.38	1,189,070.62
减：所得税费用	五、34	956,512.64	-1,322,417.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-31,284,310.02	2,511,488.10
归属于母公司所有者的净利润		-31,267,332.64	2,513,882.50
少数股东损益		-16,977.38	-2,394.40
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、35	-0.092	0.007
（二）稀释每股收益	五、35	-0.092	0.007
七、其他综合收益	五、36	-49,561.68	-306,348.89
八、综合收益总额		-31,333,871.70	2,205,139.21
归属于母公司所有者的综合收益总额		-31,316,894.32	2,207,533.61
归属于少数股东的综合收益总额		-16,977.38	-2,394.40

法定代表人：钱仁高

主管会计工作负责人：华恩敏

会计机构负责人：罗耀华

母公司利润表
2010年1—12月

编制单位:运盛(上海)实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	44,176,841.91	72,400,417.45
减：营业成本	十一、4	21,189,827.94	48,926,789.63
营业税金及附加		6,420,415.40	7,620,834.68
销售费用		2,609,350.90	2,614,808.85
管理费用		37,339,841.32	27,082,703.74
财务费用		4,683,745.01	6,006,031.91
资产减值损失		11,383.06	-19,888,132.98
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-28,077,721.72	37,381.62
加：营业外收入			7,028,104.00
减：营业外支出		3,863.13	134,415.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-28,081,584.85	6,931,070.62
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,081,584.85	6,931,070.62
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			-3,914.09
七、综合收益总额		-28,081,584.85	6,927,156.53

法定代表人：钱仁高

主管会计工作负责人：华恩敏

会计机构负责人：罗耀华

合并现金流量表
2010年1—12月

编制单位:运盛(上海)实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		158,967,096.61	103,379,501.85
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			
处置交易性金融资产净增加额			
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	五、37	9,262,507.06	8,540,453.97
经营活动现金流入小计		168,229,603.67	111,919,955.82
购买商品、接受劳务支付的现金		95,048,375.68	63,877,728.42
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		18,933,618.28	17,040,837.86
支付的各项税费		16,645,353.49	4,792,106.46
支付其他与经营活动有关的现金	五、37	25,201,424.75	28,146,390.92
经营活动现金流出小计		155,828,772.20	113,857,063.66
经营活动产生的现金流量净额		12,400,831.47	-1,937,107.84
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			

取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			191,169.90
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			
投资活动现金流入小计			191,169.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,797,516.19	8,392,011.98
投资支付的现金		20,000,000.00	
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			100,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		24,797,516.19	8,492,011.98
投资活动产生的现金流量净额		-24,797,516.19	-8,300,842.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,900,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,900,000.00	
取得借款收到的现金		88,000,000.00	166,600,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		92,900,000.00	166,600,000.00
偿还债务支付的现金		70,400,000.00	85,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,755,125.61	6,623,505.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,385,063.96	77,498.78
筹资活动现金流出小计		82,540,189.57	91,801,004.48
筹资活动产生的现金流量净额		10,359,810.43	74,798,995.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-52,470.03	-3,746.30
五、现金及现金等价物净增加额		-2,089,344.32	64,557,299.30
加：期初现金及现金等价物余额		74,458,256.53	9,900,957.23
六、期末现金及现金等价物余额		72,368,912.21	74,458,256.53

法定代表人：钱仁高

主管会计工作负责人：华恩敏

会计机构负责人：罗耀华

母公司现金流量表
2010年1—12月

编制单位:运盛(上海)实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		143,357,282.11	98,105,774.35
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		19,257,235.62	70,976,512.82
经营活动现金流入小计		162,614,517.73	169,082,287.17
购买商品、接受劳务支付的现金		41,762,143.81	34,463,258.31
支付给职工以及为职工支付的现金		17,216,715.22	14,888,609.95
支付的各项税费		10,680,988.55	4,510,170.82
支付其他与经营活动有关的现金		16,618,592.36	92,217,199.39
经营活动现金流出小计		86,278,439.94	146,079,238.47
经营活动产生的现金流量净额		76,336,077.79	23,003,048.70
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,678,836.19	7,382,167.98

投资支付的现金		43,100,000.00	8,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			100,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		47,778,836.19	15,482,167.98
投资活动产生的现金流量净额		-47,778,836.19	-15,482,167.98
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		20,000,000.00	137,600,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		20,000,000.00	137,600,000.00
偿还债务支付的现金		50,900,000.00	75,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,901,858.31	6,292,334.27
支付其他与筹资活动有关的现金		1,385,063.96	17,498.78
筹资活动现金流出小计		60,186,922.27	81,409,833.05
筹资活动产生的现金流量净额		-40,186,922.27	56,190,166.95
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		-11,629,680.67	63,711,047.67
加：期初现金及现金等价物余额		70,393,150.76	6,682,103.09
六、期末现金及现金等价物余额		58,763,470.09	70,393,150.76

法定代表人：钱仁高

主管会计工作负责人：华恩敏

会计机构负责人：罗耀华

合并所有者权益变动表
2010年1—12月

编制单位:运盛(上海)实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	341,010,182.00	57,241,819.84			6,155,497.59		-20,708,112.01	-665,586.25	4,213,158.50	387,246,959.67
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	341,010,182.00	57,241,819.84			6,155,497.59		-20,708,112.01	-665,586.25	4,213,158.50	387,246,959.67
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-31,267,332.64	-49,561.68	4,883,022.62	-26,433,871.70
(一)净利润							-31,267,332.64		-16,977.38	-31,284,310.02
(二)其他综合收益								-49,561.68		-49,561.68
上述(一)和(二)小计							-31,267,332.64	-49,561.68	-16,977.38	-31,333,871.70
(三)所有者投入和减少资本									4,900,000.00	4,900,000.00
1.所有者投入资本									4,900,000.00	4,900,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)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										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七)其他										
四、本期末余额	341,010,182.00	57,241,819.84			6,155,497.59		-51,975,444.65	-715,147.93	9,096,181.12	360,813,087.97

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	341,010,182.00	57,541,819.84			6,155,497.59		-23,221,994.51	-659,237.36	3,975,552.90	384,801,820.46
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他		100,000.00								100,000.00
二、本年初余额	341,010,182.00	57,641,819.84			6,155,497.59		-23,221,994.51	-659,237.36	3,975,552.90	384,901,820.46
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-400,000.00					2,513,882.50	-6,348.89	237,605.60	2,345,139.21
(一)净利润							2,513,882.50		-2,394.40	2,511,488.10
(二)其他综合收益		-300,000.00						-6,348.89		-306,348.89
上述(一)和(二)小计		-300,000.00					2,513,882.50	-6,348.89	-2,394.40	2,205,139.21
(三)所有者投入和减少资本		-100,000.00							240,000.00	140,000.00
1.所有者投入资本									-60,000.00	-60,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他		-100,000.00							300,000.00	200,000.00
(四)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)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										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	341,010,182.00	57,241,819.84			6,155,497.59		-20,708,112.01	-665,586.25	4,213,158.50	387,246,959.67

法定代表人: 钱仁高

主管会计工作负责人: 华恩敏

会计机构负责人: 罗耀华

母公司所有者权益变动表
2010年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	341,010,182.00	39,537,599.11			6,155,497.59		-131,531,456.18	255,171,822.52
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	341,010,182.00	39,537,599.11			6,155,497.59		-131,531,456.18	255,171,822.52
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-28,081,584.85	-28,081,584.85
(一)净利润							-28,081,584.85	-28,081,584.85
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-28,081,584.85	-28,081,584.85
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)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								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	341,010,182.00	39,537,599.11			6,155,497.59		-159,613,041.03	227,090,237.67

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	341,010,182.00	39,541,513.20			6,155,497.59		-138,462,526.80	248,244,665.99
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	341,010,182.00	39,541,513.20			6,155,497.59		-138,462,526.80	248,244,665.99
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-3,914.09					6,931,070.62	6,927,156.53
(一)净利润							6,931,070.62	6,931,070.62
(二)其他综合收益		-3,914.09						-3,914.09
上述(一)和(二)小计		-3,914.09					6,931,070.62	6,927,156.53
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)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								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七)其他								
四、本期末余额	341,010,182.00	39,537,599.11			6,155,497.59		-131,531,456.18	255,171,822.52

法定代表人: 钱仁高

主管会计工作负责人: 华恩敏

会计机构负责人: 罗耀华

（三）会计报表附注

一、公司的基本情况

1、历史沿革

运盛(上海)实业股份有限公司(原名“运盛(福建)实业股份有限公司”，以下简称“公司”)系 1993 年 8 月 30 日经福建省体改委批准(闽体改(1993)108 号)和福建省对外经济贸易委员会批准(闽外经贸(1993)贸字 1043 号)设立的中外合资股份制企业。1996 年 11 月公司股票(A 股)获准在上海证券交易所上市交易。公司原注册资本 10,000 万元，2000 年 6 月股本增加至 34,101.0182 万元，业经福州闽都有限责任会计师事务所验证，并出具闽都所(2001)审五字第 162 号验资报告。2001 年 11 月运盛(福建)实业股份有限公司经福建省外经贸厅批准(闽外经贸 2001 资字 311 号)和上海市外国投资工作委员会批准(沪外资委批字 2001 第 1857 号)迁址上海并更名“运盛(上海)实业股份有限公司”，2001 年 11 月 31 日领取变更后企业法人营业执照，注册号：企股沪总字第 029834 号(市局)。2006 年 2 月 15 日公司控股股东运盛有限公司和上海静安协和房地产有限公司与上海九川投资有限公司共同签署《股权转让协议》，运盛有限公司和上海静安协和房地产有限公司分别将其持有公司 25.61%、4.29%的股权转让给上海九川投资有限公司。股权转让后，上海九川投资有限公司持有公司 101,957,707 股，成为公司第一大股东。公司于 2006 年 12 月 26 日实施了股权分置改革，截止至 2010 年 12 月 31 日，上海九川投资有限公司持有公司 88,659,133 股，持股比例为 26.00%。

2、注册地、组织形式及总部地址

本公司注册地：上海市青浦区朱家角镇(祥凝浜路 168 号)；

组织形式：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）；

总部地址：上海市浦东仁庆路 509 号 12 号楼。

3、母公司以及集团最终母公司的名称

公司的母公司为上海九川投资有限公司，上海九川投资有限公司的实际控制人为钱仁高。

4、业务性质和主要经营活动

公司属房地产行业，经营范围包括：城市基础设施开发及其配套服务，城市供水、能源、交通、工业、房地产项目开发，自有房产租赁，物业管理，建筑材料及设备批发、上述商品的进出口贸易，投资咨询及其他相关配套服务(涉及许可经营的凭许可证经营)。

5、本财务报表于 2011 年 4 月 18 日经公司第六届董事会第十六次会议批准报出。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

2、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》(于 2006 年 2 月 15 日颁布)、应用指南、企业会计

准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2010 年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计年度

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

人民币元。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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；如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。为进行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。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资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；

② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；

③ 为进行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；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；

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本；

(3) 公司对外合并如属并非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大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，确认为商誉。

对长期股权投资的初始投资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，按照下列方法处理：

① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

② 经复核后合并成本仍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，其差额应当计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明本公司不能控制被投资单位的除外。

本公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外：

- (1) 通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权。
- (2) 根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策。
- (3) 有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员。
- (4) 在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

编制合并报表时，本公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，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的影响后，由本公司合并编制。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。本公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

7、现金等价物的确定标准

是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时，采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法

- ① 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，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；
- ② 利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算；
- ③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(4) 公司对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表，按照下列方法进行折算：

对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。

在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时，停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

(5) 公司在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

9、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；
- 2) 持有至到期投资；
- 3) 应收款项；
- 4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- 1) 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；
- 2) 其他金融负债。

③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

此类金融资产或金融负债进一步分为交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债，主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。

直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，主要是指公司基于风险管理、

战略投资需要等所作的指定。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债的公允价值变动计入当期损益。

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

④ 持有至到期投资

此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，应单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。(实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。)

处置持有至到期投资时，应将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

⑤ 应收款项

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置贷款和应收款项时，应将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

⑥ 可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项的金融资产。

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，应当计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置可供出售金融资产时，应将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑦ 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下，公司发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，应当划分为其他金融负债。

其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

(2) 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。终止确认，是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当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。

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，所保留的服务资产应当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。

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

(3) 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。活跃市场中的报价是

指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

(5) 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。采用估值技术得出的结果，可以反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。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。

(6) 金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

① 对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

② 通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的应收账款的确认标准：占应收账款期末余额 10%(含 10%)以上且单项金额大于 500 万的应收款项；

单项金额重大的其他应收款的确认标准：单项金额大于 1,000 万的其他应收款；

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：对于有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备；单独测试未发生减值的单项重大应收款项，应当包括在其有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据：按账龄分析法计提坏账准备的应收款项组合；

按组合计提坏账准备的计提方法：对于单项金额不重大且按信用风险特征组合后的应收款项，与经单独测试未减值的应收款项一起，按账龄分析法计提坏账准备，计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内	-	5.00%
1-2 年	5.00%	10.00%
2-3 年	5.00%	30.00%
3 年以上	10.00%	50.00%

其中：备用金系员工借款，不计提坏账准备；公司合并报表范围内的其他应收款不计提坏账准备。除此以外的关联方企业往来款收回的可能性与账龄长短不相关，统一按余额的 3‰提坏账准备。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由：发生欠款对象解散或死亡、财务状况严重恶化、法律诉讼、严重超过信用期仍无回款迹象等导致应收款项收回存在较大风险的事项；

坏账准备的计提方法：单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项按个别认定法计提坏账准备。

(4) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类：开发产品、开发成本、库存商品、原材料、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

① 各项存货按实际成本计量，开发产品、开发成本按房地产开发业务会计处理规定核算，存货发出时，其中：库存商品和原材料发出时按加权平均法结转销售成本；出租开发产品按照估计经济使用年限，采用直线法分期摊销。

② 开发用土地的核算方法：按可售建筑面积进行分摊计入各期的开发成本。

③ 公共配套设施费用的核算方法

- 1) 能有偿转让的公共配套设施，以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。
- 2) 不能有偿转让的公共配套设施，按受益的对象分配计入可售商品成本。

④ 维修基金的核算方法

根据各省、自治区、直辖市房地产管理局关于归集住宅共同部位公共设施设备维修基金的相关规定，属于公司承担部分，按实际成本计入开发成本；属于按房价总额的一定比例代为收取客户的维修基金，在办理立契过户手续时随同公司承担部分上交房地产管理部门。

⑤ 质量保证金的核算方法

质量保证金一般按施工单位工程款的 5%预留，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，返还给施工单位。

⑥ 为房地产开发项目借入资金所发生的借款费用的会计处理方法按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》处理。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，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。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

① 库存商品、开发产品和用于出售的材料、开发成本等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程

中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

② 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

③ 资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，应当分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

存货跌价准备按单个存货项目计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制

(5) 低值易耗品的摊销方法

对低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

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，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 以支付现金取得的长期股权投资，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，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

③ 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外；

④ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定。

⑤ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

1) 公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

2) 公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当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，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放

的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

② 对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。

在权益法核算时，当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的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

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，公司对被投资企业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，投资企业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。

对于被投资单位除净损益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。长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后加以确定。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响，是指对一个企业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。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据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二者之间较高者确定。

13、投资性房地产

是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋及建筑物	30 年	10.00%	3.00%

如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据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较高者确定。

14、固定资产及折旧

(1) 固定资产，是指同时具有下列特征的有形资产：

- ① 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- ② 使用寿命超过 1 个会计年度。

(2) 固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 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。

(3) 各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30 年	10.00%	3.00%
运输设备	8 年	10.00%	11.25%
电子及其他设备	10 年	10.00%	9.00%

(4) 与固定资产有关的更新改造等后续支出，符合固定资产确认条件的，应当计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产有关的修理费用等后续支出，不符合固定资产确认条件的，应当计入当期损益。

(5) 如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据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较高者确定。

15、在建工程

(1) 核算工程在建造过程中实际发生的全部支出，在建工程达到预计可使用状态前发生的在建工程借款利息、折价或溢价、外币汇兑差额等费用计入在建工程的成本。在建工程达到预计可使用状态时转作固定资产。

(2) 如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据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较高者确定。存在下列一项或若干项情况的，应当计提在建工程减值准备：

- ① 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；
- ② 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- ③ 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

16、无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按直线法摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

(3) 如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据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较高者确定。

17、商誉

是指在同一控制下企业合并下，公司作为购买方取得对其他参与合并企业控制权，支付的合并成本大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。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试，如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据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较高者确定。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

18、长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

19、借款费用

(1) 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重

新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

- ① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去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的金额确定。
- ② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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的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确定。

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

20、职工薪酬

职工薪酬是指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。职工薪酬包括：职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；医疗保险、养老保险、失业保险、工伤保险等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关支出。

企业应当在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，应当根据职工提供服务的收益对象分下列情况处理：

- (1) 由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；
 - (2) 由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；
 - (3) 因解除与职工的劳动关系给予的补偿，计入当期管理费用；
- 除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

21、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当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。

22、收入

- (1) 营业收入包括销售商品收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入：

(2) 销售商品收入的确认:

销售商品收入同时满足下列条件的, 予以确认:

- ① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;
- ② 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权, 也没有对已售出的商品实施有效控制;
- ③ 收入的金额能够可靠地计量;
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业;
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 提供劳务收入的确认:

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的, 采用完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计, 是指同时满足下列条件:

- ① 收入的金额能够可靠地计量;
- ② 相关的经济利益很可能流入企业;
- ③ 交易的完工进度能够可靠地确定;
- ④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

确定提供劳务交易的完工进度, 选用下列方法:

- 1) 已完工作的测量。
- 2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- 3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

在资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额, 确认当期提供劳务收入; 同时, 按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额, 结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的, 分别下列情况处理:

<1> 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入, 并按相同金额结转劳务成本。

<2> 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 应当将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

(4) 让渡资产使用权收入的确认:

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的, 才能予以确认:

- ① 相关的经济利益很可能流入企业;
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

- 1) 利息收入金额, 按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2) 使用费收入金额, 按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(5) 房地产销售收入的确认

- ① 工程已经竣工，具备入住交房条件；
- ② 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- ③ 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- ④ 成本能够可靠地计量。

(6) 房地产出租收入的确认

经营租赁的租金应当在租赁期内的各个期间按有关合同或协议规定的收费时间和方法确认为收入；经营租赁中出租人发生的初始直接费用，如在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等，应当计入当期损益，金额较大的予以资本化。

免租期内收入的确认

经营租赁的租金在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内仍应当确认租金收入。

23、政府补助

政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

(1) 公司能够满足政府补助所附条件；

(2) 公司能够收到政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补贴，应当分别下列情况处理：

- ① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。
- ② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

25、主要会计政策、会计估计的变更以及重大前期差错更正的说明

(1) 会计政策变更

本期公司无重大会计政策变更事项。

(2) 重大会计估计变更

本期公司无重大会计估计变更事项。

(3) 重大前期差错更正

本期公司无重大前期会计差错更正事项。

三、主要税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额减可抵扣进项税后的余额	13%、17%
营业税	房地产销售收入、物业管理收入等	5%
城市维护建设税	应缴增值税、营业税、消费税税额	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	注
土地增值税	房地产销售收入减扣除项目金额	按超率累进税率

注：除以下所列子公司外，本公司及子公司适用的企业所得税税率为 25%。

厦门六盛房地产建设有限公司在本报告期内实际执行企业所得税税率为 22%。

2、税收优惠及批文

厦门六盛房地产建设有限公司为设在经济特区的外商投资企业，根据国务院《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。本报告期该公司实际执行的企业所得税税率为 22%。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本
上海盛佳置业有限公司	全资子公司	上海	房地产开发经营	5,000 万元
运盛(上海)房地产建设有限公司	全资子公司	上海	房地产开发经营	1,500 万美元
(香港)耀晶实业有限公司	全资子公司	香港	投资	2 港币
福州长建设计装饰工程有限公司	控股子公司	福建	室内外建筑装璜	500 万元
福建兴盛物资贸易有限公司	控股子公司	福建	国内贸易	500 万元
上海汇仁文化传播有限公司	全资子公司	上海	商务咨询，文化策划	270 万元
重庆康润实业有限公司	全资子公司	重庆	房地产开发经营	2,700 万元
上海晶盛实业有限公司	全资子公司	上海	基础工程、建筑装潢工程等	1,500 万元
Alexander Associate Ltd	全资子公司	英属处女岛	投资	1 美元
香港运盛中盛有限公司	全资子公司	香港	投资	1 万港币
厦门六盛房地产建设有限公司	全资子公司	厦门	房地产开发经营	500 万元
重庆江耀物业服务有限公司	全资子公司	重庆	物业管理信息咨询	300 万元
上海卓诚贸易有限公司	全资子公司	上海	贸易	600 万元
河北运盛房地产开发有限公司	控股子公司	石家庄	房地产开发经营	1,000 万元

(续上表 1)

子公司全称	经营范围	期末实际 出资额	持股比例
-------	------	-------------	------

上海盛佳置业有限公司	房地产开发经营	5,000万元	100.00%
运盛(上海)房地产建设有限公司	房地产综合开发物业管理、室内外装饰地设计施工、经营酒店等配套设施	1,500万美元	100.00%
(香港)耀晶实业有限公司	投资	2港币	100.00%
福州长建设计装饰工程有限公司	室内外建筑装璜	375万元	75.00%
福建兴盛物资贸易有限公司	国内贸易	265万元	53.00%
上海汇仁文化传播有限公司	商务咨询(除经纪), 文化艺术交流活动策划、企业形象策划(以上项目除限制类、禁止类项目, 涉及许可经营的凭许可证经营)	270万元	100.00%
重庆康润实业有限公司	城市基础设施建设管理、建筑材料及建筑工程设备销售、货物进出口业务; 房地产开发	2,700万元	100.00%
上海晶盛实业有限公司	基础工程、建筑装潢工程、水电安装(涉及行政许可的凭许可证经营)	1,500万元	100.00%
Alexander Associate Ltd	投资	1美元	100.00%
香港运盛中盛有限公司	投资	1万港币	100.00%
厦门六盛房地产建设有限公司	房地产开发经营	500万元	100.00%
重庆江耀物业服务有限公司	物业管理(凭物业管理资质证书执业); 园林工程设计、企业形象策划、房屋经纪及信息咨询	300万元	100.00%
上海卓诚贸易有限公司	建筑材料、化工产品及其原料、机电设备的销售等	600万元	100.00%
河北运盛房地产开发有限公司	房地产开发、销售、房屋出租、物业管理、室内外装饰设计、室外景观设计服务	510万元	51.00%

(续上表 2)

子公司全称	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
上海盛佳置业有限公司	100.00%	是	-	-	-
运盛(上海)房地产建设有限公司	100.00%	是	-	-	-
(香港)耀晶实业有限公司	100.00%	是	-	-	-
福州长建设计装饰工程有限公司	75.00%	是	106.40	-	-
福建兴盛物资贸易有限公司	53.00%	是	314.72	-	-
上海汇仁文化传播有限公司	100.00%	是	-	-	-
重庆康润实业有限公司	100.00%	是	-	-	-
上海晶盛实业有限公司	100.00%	是	-	-	-
Alexander Associate Ltd	100.00%	是	-	-	-
香港运盛中盛有限公司	100.00%	是	-	-	-
厦门六盛房地产建设有限公司	100.00%	是	-	-	-
重庆江耀物业服务有限公司	100.00%	是	-	-	-
上海卓诚贸易有限公司	100.00%	是	-	-	-
河北运盛房地产开发有限公司	51.00%	是	488.50	-	-

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本
上海运川实业有限公司	全资子公司	上海	房地产开发	810 万元

(续上表 1)

子公司全称	经营范围	期末实际 出资额	持股比例
上海运川实业有限公司	实业投资、投资管理；房地产开发经营， 自有房屋租赁；物业管理、商务咨询等	810 万元	100.00%

(续上表 2)

子公司全称	表决权 比例	是否合并 报表	少数股东权益 (万元)	少数股东权益中用 于冲减少数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减子 公司少数股东分担的本期亏 损超过少数股东在该子公司 年初所有者权益中所享有份 额后的余额
上海运川实业有限公司	100.00%	是	-	-	-

2、合并范围发生变更的说明

增加合并对象	增加理由
上海卓诚贸易有限公司	新设全资子公司
河北运盛房地产开发有限公司	新设控股子公司

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
上海卓诚贸易有限公司	5,991,108.36	-8,891.64
河北运盛房地产开发有限公司	9,969,409.65	-30,590.35

(2) 本期无不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

五、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末数		年初数			
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币			231,866.65			130,100.88
美元			-	1,722.00	6.8282	11,758.16
港币			-	150.00	0.88048	132.07

新加坡元	-	34.00	4.8605	165.26
小计	<u>231,866.65</u>			<u>142,156.37</u>
银行存款:				
人民币	70,683,063.75			72,659,111.18
港元	1,708,697.31	0.85093	1,453,981.81	1,656,727.37
小计	<u>72,137,045.56</u>			<u>74,315,838.55</u>
其他货币资金:				
人民币	1,402,562.74			17,760.39
小计	<u>1,402,562.74</u>			<u>17,760.39</u>
合计	<u>73,771,474.95</u>			<u>74,475,755.31</u>

因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项

项目	说明	期末数		
		外币金额	汇率	人民币金额
银行存款	存放在境外的港币	1,708,697.31	0.85093	1,453,981.81
其他货币资金	按揭保证金(受限款项)			<u>1,402,562.74</u>
合计				<u>2,856,544.55</u>

项目	说明	年初数		
		外币金额	汇率	人民币金额
银行存款	存放在境外的港币	1,881,618.40	0.88048	1,656,727.37
其他货币资金	按揭保证金(受限款项)			<u>17,498.78</u>
合计				<u>1,674,226.15</u>

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

种类	期末数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款			-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	18,658,125.88	99.33%	4,412.60	0.02%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>125,007.35</u>	<u>0.67%</u>	<u>125,007.35</u>	100.00%
合计	<u>18,783,133.23</u>	<u>100.00%</u>	<u>129,419.95</u>	

(续上表)

种类	年初数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	2,008,670.70	94.14%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>125,007.35</u>	<u>5.86%</u>	<u>125,007.35</u>	100.00%
合计	<u>2,133,678.05</u>	<u>100.00%</u>	<u>125,007.35</u>	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	18,569,873.88	99.53%	-
1 至 2 年	<u>88,252.00</u>	<u>0.47%</u>	<u>4,412.60</u>
合计	<u>18,658,125.88</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,412.60</u>

账龄	年初数		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	2,008,670.70	100.00%	-
1 至 2 年	=	=	=
合计	<u>2,008,670.70</u>	<u>100.00%</u>	=

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
个人 1	56,345.00	56,345.00	100.00%	收回的可能性较小
个人 2	49,789.00	49,789.00	100.00%	收回的可能性较小
个人 3	14,873.35	14,873.35	100.00%	收回的可能性较小
个人 4	<u>4,000.00</u>	<u>4,000.00</u>	100.00%	收回的可能性较小
合计	<u>125,007.35</u>	<u>125,007.35</u>		

(2) 应收账款按账龄披露：

账龄	期末余额		期末坏账准备
	金额	比例	
1 年以内	18,569,873.88	98.86%	-
1 至 2 年	88,252.00	0.47%	4,412.60
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	<u>125,007.35</u>	<u>0.67%</u>	<u>125,007.35</u>
合计	<u>18,783,133.23</u>	<u>100.00%</u>	<u>129,419.95</u>

(续上表)

账龄	年初余额		年初坏账准备
	金额	比例	
1 年以内	2,008,670.70	94.14%	-
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	<u>125,007.35</u>	<u>5.86%</u>	<u>125,007.35</u>
合计	<u>2,133,678.05</u>	<u>100.00%</u>	<u>125,007.35</u>

(3) 无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款；

(4) 应收账款金额前五名合计

单位名称	金额	占应收账款总额的比例
应收账款金额前五名	18,569,873.88	98.85%
合计	18,569,873.88	98.85%

(5) 公司应收账款中, 无关联方单位欠款。

3、预付账款

(1) 预付账款按账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	20,730,773.57	80.01%	7,623,411.99	100.00%
1 至 2 年	5,180,877.40	19.99%	=	=
合计	25,911,650.97	100.00%	7,623,411.99	100.00%

(2) 预付款项金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
公司 1	同一控制人	20,000,000.00	2010 年	预付投资款
公司 2	土地相关部门	5,000,000.00	2009 年	预付土地款
公司 3	供应商	180,877.40	2009 年	预付设计款
公司 4	供应商	164,139.59	2010 年	预付工程款
个人	租户	190,860.00	2010 年	预付租金
合计		25,535,876.99		

(3) 无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款;

(4) 预付关联方款项的情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例
上海浦庆投资有限公司	同一控制人	20,000,000.00	77.19%

详见本财务报表附注六/5。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	13,234,275.46	55.50%	13,234,275.46	100.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款	6,086,460.32	25.53%	751,574.59	12.35%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,524,220.74	18.97%	4,524,220.74	100.00%
合计	23,844,956.52	100.00%	18,510,070.79	

种类	年初数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	13,234,275.46	71.20%	13,234,275.46	100.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,110,330.36	16.73%	583,029.75	18.74%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>2,244,220.74</u>	<u>12.07%</u>	<u>2,244,220.74</u>	100.00%
合计	<u>18,588,826.56</u>	<u>100.00%</u>	<u>16,061,525.95</u>	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	4,763,172.32	78.26%	201,533.09
1 至 2 年	128,300.00	2.11%	11,267.50
2 至 3 年	293,600.00	4.82%	88,080.00
3 年以上	<u>901,388.00</u>	<u>14.81%</u>	<u>450,694.00</u>
合计	<u>6,086,460.32</u>	<u>100.00%</u>	<u>751,574.59</u>

账龄	年初数		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	1,714,016.16	55.11%	65,468.89
1 至 2 年	379,180.00	12.19%	32,143.00
2 至 3 年	115,746.20	3.72%	34,723.86
3 年以上	<u>901,388.00</u>	<u>28.98%</u>	<u>450,694.00</u>
合计	<u>3,110,330.36</u>	<u>100.00%</u>	<u>583,029.75</u>

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
公司 1	2,280,000.00	2,280,000.00	100.00%	收回的可能性较小
公司 2	513,870.00	513,870.00	100.00%	收回的可能性较小
公司 3	500,000.00	500,000.00	100.00%	收回的可能性较小
公司 4	412,509.93	412,509.93	100.00%	收回的可能性较小
公司 5	260,000.00	260,000.00	100.00%	收回的可能性较小
公司 6	200,000.00	200,000.00	100.00%	收回的可能性较小
公司 7	169,329.10	169,329.10	100.00%	收回的可能性较小
其他	<u>188,511.71</u>	<u>188,511.71</u>	100.00%	收回的可能性较小
合计	<u>4,524,220.74</u>	<u>4,524,220.74</u>		

(2) 其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额		期末坏账准备
	金额	比例	
1 年以内	7,043,172.32	29.54%	2,481,533.09
1 至 2 年	128,300.00	0.54%	11,267.50
2 至 3 年	293,600.00	1.23%	88,080.00

3 年以上	<u>16,379,884.20</u>	<u>68.69%</u>	<u>15,929,190.20</u>
合计	<u>23,844,956.52</u>	<u>100.00%</u>	<u>18,510,070.79</u>

(续上表)

账龄	年初余额		年初坏账准备
	金额	比例	
1 年以内	1,714,016.16	9.22%	65,468.89
1 至 2 年	379,180.00	2.04%	32,143.00
2 至 3 年	115,746.20	0.62%	34,723.86
3 年以上	<u>16,379,884.20</u>	<u>88.12%</u>	<u>15,929,190.20</u>
合计	<u>18,588,826.56</u>	<u>100.00%</u>	<u>16,061,525.95</u>

(3) 无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款;

(4) 金额较大的其他应收款

性质和内容	金额
往来款	13,234,275.46

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应收款总额的比例
公司 1	往来款	13,234,275.46	3 年以上	55.50%
公司 2	土地竞拍押金	2,350,000.00	1 年以内	9.86%
公司 3	物业维修基金	2,280,000.00	1 年以内	9.56%
公司 4	往来款	513,870.00	3 年以上	2.16%
公司 5	往来款	<u>500,000.00</u>	3 年以上	<u>2.10%</u>
合计		<u>18,878,145.46</u>		<u>79.18%</u>

(6) 公司其他应收款中, 无关联方单位欠款。

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末数			年初数		
	余额	跌价准备	净额	余额	跌价准备	净额
开发产品	290,613,630.08	11,797,278.53	278,816,351.55	332,286,993.81	11,797,278.53	320,489,715.28
开发成本	<u>233,347,940.01</u>	-	<u>233,347,940.01</u>	<u>117,109,561.00</u>	-	<u>117,109,561.00</u>
合计	<u>523,961,570.09</u>	<u>11,797,278.53</u>	<u>512,164,291.56</u>	<u>449,396,554.81</u>	<u>11,797,278.53</u>	<u>437,599,276.28</u>

其中：借款费用资本化金额

项目	年初数	本期增加	其他减少	期末数
开发成本	5,627,155.15	4,066,858.48	-	9,694,013.63

资本化率根据《借款费用》准则计算。

(2) 开发成本明细

项目名称	预计竣工时间	预计总投资	期末数	年初数
佳盛广场 C 栋	2011 年 9 月	17,981.81 万元	99,105,900.85	58,379,767.53
重庆李渡工业园一期	2011 年 8 月	78,535.71 万元	133,284,825.16	58,094,793.47
金山产业商务配套基地项目		130,000.00 万元	447,214.00	205,000.00
天津陈塘高科技园		500,000.00 万元	<u>510,000.00</u>	<u>430,000.00</u>
合计			<u>233,347,940.01</u>	<u>117,109,561.00</u>

(3) 开发产品明细

项目名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
浦东新区国际机电数码园	14,225,182.90	13,340,742.07	27,565,924.97	-
佳盛广场 1-5 层及地下车库	158,974,898.89	-	3,860,000.00	155,114,898.89
佳盛广场-A、B 栋	959,580.07	-	-	959,580.07
君悦别墅	450,000.00	-	-	450,000.00
天赐良园	11,610,518.80	-	-	11,610,518.80
大运盛城 3 期	19,719,995.55	79,321.98	737,786.45	19,061,531.08
大运盛城 4 期	2,793,919.06	-	2,793,919.06	-
四季晶园车库	552,898.54	-	29,886.42	523,012.12
松江大港工业区项目 *	<u>123,000,000.00</u>	=	<u>20,105,910.88</u>	<u>102,894,089.12</u>
合计	<u>332,286,993.81</u>	<u>13,420,064.05</u>	<u>55,093,427.78</u>	<u>290,613,630.08</u>

* 本期存货中松江大港工业区项目转入投资性房地产金额为 11,704,067.23 元。

(4) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少		期末余额
			转回	转销	
佳盛广场-A、B 栋	186,759.73	-	-	-	186,759.73
天赐良园	<u>11,610,518.80</u>	=	=	=	<u>11,610,518.80</u>
合计	<u>11,797,278.53</u>	=	=	=	<u>11,797,278.53</u>

(5) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
存货	低于可变现净值	本期无转回的存货	-

(6) 本期抵押的存货

项目	期末净额	抵押目的	借款金额
佳盛广场 2-5 层商场	101,403,941.43	借款	一年内到期的非流动负债 5,000 万
松江大港工业区项目 8、10、12（部分）、14（部分）幢厂房 *1	37,379,121.67	借款	短期借款 900 万 一年内到期的非流动负债 100 万 长期借款 850 万
松江大港工业区项目 1、2、3、5（部分）幢厂房 *2	44,376,522.82	借款	短期借款 1,900 万
合计	183,159,585.92		

*1 本期将存货中松江大港工业区项目 8 幢、10 幢和部分 12 幢、14 幢厂房与投资性房地产中松江大港工业区项目部分 12 幢、14 幢厂房共同为短期借款 900 万元，一年内到期的非流动负债 100 万元，长期借款 850 万元进行抵押；

*2 本期将存货中松江大港工业区项目 1 幢、2 幢、3 幢及部分 5 幢厂房与投资性房地产中松江大港工业区项目部分 5 幢厂房共同为短期借款 1,900 万元进行抵押。

6、长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动
福建兴鸿业物业管理有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00	-

(续上表)

被投资单位	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例
福建兴鸿业物业管理有限公司	100,000.00	10.00%	10.00%

(续上表 2)

被投资单位	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
福建兴鸿业物业管理有限公司	-	-	-	-

7、投资性房地产

(1) 投资性房地产情况

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
① 原价合计	88,177,632.06	11,704,067.23	14,619,991.37	85,261,707.92
房屋、建筑物	88,177,632.06	11,704,067.23	14,619,991.37	85,261,707.92
土地使用权	-	-	-	-

② 累计折旧和累计摊销合计	5,491,526.57	2,763,321.98	1,279,249.30	6,975,599.25
房屋、建筑物	5,491,526.57	2,763,321.98	1,279,249.30	6,975,599.25
土地使用权	-	-	-	-
③ 投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
④ 投资性房地产账面价值合计	82,686,105.49	8,940,745.25	13,340,742.07	78,286,108.67
房屋、建筑物	82,686,105.49	8,940,745.25	13,340,742.07	78,286,108.67
土地使用权	-	-	-	-

投资性房地产本期折旧和摊销额为 2,763,321.98 元。

(2) 本期抵押的投资性房地产

项目	期末净额	抵押目的	借款金额
浦东新区国际机电数码园 1、2、3、5 号楼	53,435,051.35	借款	长期借款2,950万 1年内到期的非流动负债480万
浦东新区国际机电数码园 7 号楼 *1	13,264,982.99	借款	短期借款2,000万
松江大港工业区项目 5 (部分) 幢厂房 *2	6,454,071.45	借款	短期借款1,900万
松江大港工业区项目 12(部分)、14(部分)幢厂房 *3	<u>5,132,002.88</u>	借款	短期借款900万 长期借款850万 1年内到期的非流动负债100万
合计	<u>78,286,108.67</u>		

*1 本期将投资性房地产中浦东新区国际机电数码园 7 号楼与固定资产中浦东新区国际机电数码园 12 号楼共同为公司短期借款 2,000.00 万元进行抵押；

*2 本期将存货中松江大港工业区项目 1 幢、2 幢、3 幢及部分 5 幢厂房与投资性房地产中松江大港工业区项目部分 5 幢厂房共同为短期借款 1,900 万元进行抵押。

*3 本期将存货中松江大港工业区项目 8 幢、10 幢及部分 12 幢、14 幢厂房与投资性房地产中松江大港工业区项目部分 12 幢、14 幢厂房共同为短期借款 900 万元，一年内到期的非流动负债 100 万元，长期借款 850 万元进行抵押；

8、固定资产

(1) 固定资产情况

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原值合计	17,628,253.51	27,140,996.99	388,080.00	44,381,170.50
房屋建筑物	9,928,425.20	14,225,182.90	-	24,153,608.10
机器设备	-	-	-	-
运输设备	6,491,713.53	401,623.00	388,080.00	6,505,256.53
固定资产装修	-	12,127,607.92	-	12,127,607.92
办公设备及其他	1,208,114.78	386,583.17	-	1,594,697.95

类别	年初数	本期新增	本期计提	本期减少	期末数
二、累计折旧合计	8,578,507.36	-	3,143,191.22	349,272.00	11,372,426.58
房屋建筑物	5,309,110.71	-	651,668.16	-	5,960,778.87
机器设备	-	-	-	-	-
运输设备	2,993,129.10	-	502,547.12	349,272.00	3,146,404.22
固定资产装修	-	-	1,828,768.00	-	1,828,768.00
办公设备及其他	276,267.55	-	160,207.94	-	436,475.49
(续上表)					
三、固定资产账面净值合计	9,049,746.15		-	-	33,008,743.92
房屋建筑物	4,619,314.49		-	-	18,192,829.23
机器设备	-		-	-	-
运输设备	3,498,584.43		-	-	3,358,852.31
固定资产装修	-		-	-	10,298,839.92
办公设备及其他	931,847.23		-	-	1,158,222.46
四、固定资产减值准备累计金额合计	-		-	-	-
房屋建筑物	-		-	-	-
机器设备	-		-	-	-
运输设备	-		-	-	-
固定资产装修	-		-	-	-
办公设备及其他	-		-	-	-
五、固定资产账面价值合计	9,049,746.15		-	-	33,008,743.92
房屋建筑物	4,619,314.49		-	-	18,192,829.23
机器设备	-		-	-	-
运输设备	3,498,584.43		-	-	3,358,852.31
固定资产装修	-		-	-	10,298,839.92
办公设备及其他	931,847.23		-	-	1,158,222.46

固定资产本期折旧为 3,143,191.22 元。

截至 2010 年 12 月 31 日无暂时闲置、融资租入、经营租出及持有待售情况的固定资产。

(2) 本期抵押的固定资产：

项目	期末账面净额	抵押目的	借款金额
浦东新区国际机电数码园 12 号楼*	13,869,553.30	短期借款	20,000,000.00

* 本期将投资性房地产中浦东新区国际机电数码园 7 号楼与固定资产中浦东新区国际机电数码园 12 号楼共同为公司短期借款 2,000.00 万元进行抵押。

(3) 本期由在建工程转入固定资产的金额为 12,127,607.92 元。

9、在建工程

(1) 工程项目类别

项目	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
办公楼装修工程	-	-	-	7,185,497.55	-	7,185,497.55
办公楼顶层钢结构工程	<u>246,000.00</u>	-	<u>246,000.00</u>	-	-	-
合计	<u>246,000.00</u>	-	<u>246,000.00</u>	<u>7,185,497.55</u>	-	<u>7,185,497.55</u>

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	年初数	本期增加	转入固定资产
办公楼装修工程	1,200 万元	7,185,497.55	4,942,110.37	12,127,607.92
办公楼顶层钢结构工程	41 万元	-	<u>246,000.00</u>	-
合计	-	<u>7,185,497.55</u>	<u>5,188,110.37</u>	<u>12,127,607.92</u>

(续上表 1)

项目名称	其他减少	工程投入 占预算比例	工程进度	利息资本化 累计金额
办公楼装修工程	-	100.00%	100.00%	-
办公楼顶层钢结构工程	-	<u>60.00%</u>	<u>60.00%</u>	-
合计	-	-	-	-

(续上表 2)

项目名称	其中：本期利 息资本化金额	本期利息 资本化率	资金来源	期末数
办公楼装修工程	-	-	自筹	-
办公楼顶层钢结构工程	-	-	自筹	<u>246,000.00</u>
合计	-	-	-	<u>246,000.00</u>

10、无形资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值合计	122,700.00	-	-	122,700.00
软件	122,700.00	-	-	122,700.00
累计摊销合计	26,585.00	24,540.00	-	51,125.00
软件	26,585.00	24,540.00	-	51,125.00
无形资产账面净值合计	96,115.00	-24,540.00	-	71,575.00
软件	96,115.00	-24,540.00	-	71,575.00
减值准备合计	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
无形资产账面价值合计	96,115.00	-24,540.00	-	71,575.00
软件	96,115.00	-24,540.00	-	71,575.00

2010 年度无形资产摊销额 24,540.00 元。

截至 2010 年 12 月 31 日，无形资产余额中无资本化的开发支出。

11、长期待摊费用

项目	年初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修支出	493,854.58	-	354,143.00	-	139,711.58
其他	<u>50,250.00</u>	=	<u>25,125.00</u>	=	<u>25,125.00</u>
合计	<u>544,104.58</u>	=	<u>379,268.00</u>	=	<u>164,836.58</u>

12、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末数	年初数
资产减值	15,253.40	247,598.09
弥补亏损	<u>769,779.41</u>	<u>1,459,582.64</u>
合计	<u>785,032.81</u>	<u>1,707,180.73</u>

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	年初数
资产减值	17,141,480.20	13,759,144.04
弥补亏损	<u>74,732,651.01</u>	<u>66,965,315.49</u>
合计	<u>91,874,131.21</u>	<u>80,724,459.53</u>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	期末数	年初数
2011	5,182,551.25	5,182,551.25
2012	9,021,515.34	9,021,515.34
2013	27,582,542.59	27,582,542.59
2014	11,361,986.38	11,361,986.38
2015	<u>21,584,055.45</u>	=
合计	<u>74,732,651.01</u>	<u>53,148,595.56</u>

(4) 可抵扣差异项目明细

项目	期末数
资产减值	61,013.61
弥补亏损	<u>3,079,117.62</u>
小计	<u>3,140,131.23</u>

13、资产减值准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	16,186,533.30	2,452,957.44	-	-	18,639,490.74
存货跌价准备	<u>11,797,278.53</u>	=	=	=	<u>11,797,278.53</u>
合计	<u>27,983,811.83</u>	<u>2,452,957.44</u>	=	=	<u>30,436,769.27</u>

14、短期借款

项目	期末数	年初数
抵押	48,000,000.00	56,600,000.00

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司无已到期未偿还的短期借款。

15、应付账款

项目	期末数	年初数
余额	49,300,935.13	27,625,118.15

(1) 公司应付账款中，无对持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(2) 公司应付账款中，无对关联方单位欠款。

(3) 期末余额中账龄超过 1 年以上的应付账款为 6,202,813.81 元。

16、预收账款

项目	期末数	年初数
余额	133,556,346.94	24,366,402.00

(1) 公司预收账款中，无对持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(2) 公司预收账款中，无对关联方单位欠款。

(3) 期末余额账龄超过 1 年的预收款项为 9,329,377.00 元。

17、应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	4,001.74	14,793,588.78	14,797,590.52	-
职工福利费	-	747,812.08	747,812.08	-
社会保险费	210,312.28	2,307,230.96	2,279,342.21	238,201.03
其中：医疗保险费	60,871.77	695,754.37	692,513.01	64,113.13
基本养老保险费	137,167.88	1,419,552.34	1,402,604.00	154,116.22
失业保险费	8,321.71	124,654.98	117,299.21	15,677.48
工伤保险费	1,975.41	34,358.10	34,186.41	2,147.10
生育保险费	1,975.51	32,911.17	32,739.58	2,147.10
住房公积金	55,996.00	716,158.00	690,592.00	81,562.00
工会经费和职工教育经费	-	289,908.41	289,908.41	-
其他	3,613.50	130,377.06	128,373.06	5,617.50
其中：外劳力综合保险	3,613.50	61,346.30	59,342.30	5,617.50
其他	-	69,030.76	69,030.76	-
合计	<u>273,923.52</u>	<u>18,985,075.29</u>	<u>18,933,618.28</u>	<u>325,380.53</u>

18、应交税费

税种	期末数	年初数
营业税	7,840,483.56	9,081,213.48

城建税	129,433.32	2,688.00
房产税	70,146.45	61,709.02
个人所得税	134,414.80	107,616.09
土地使用税	701,286.26	1,536,833.86
土地增值税	9,313,131.19	4,601,241.40
教育费附加	122,245.49	13,908.35
其他	<u>19,796.17</u>	<u>1,630.14</u>
合计	<u>18,330,937.24</u>	<u>15,406,840.34</u>

19、其他应付款

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
余额	14,371,625.66	16,483,920.71

(1) 公司其他应付款中，无对持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(2) 公司其他应付款中，无对关联方单位欠款。

(3) 期末账龄超过 1 年的其他应付款为 10,498,605.74 元。

20、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债类别

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
1 年内到期的长期借款	80,800,000.00	4,800,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
抵押	55,800,000.00	<u>4,800,000.00</u>
保证	<u>25,000,000.00</u>	=
合计	<u>80,800,000.00</u>	<u>4,800,000.00</u>

(3) 一年内到期的长期借款明细

<u>贷款单位</u>	<u>借款起始日</u>	<u>借款终止日</u>	<u>币种</u>	<u>利率</u>
中国建设银行上海青浦支行	2010 年 2 月 2 日	2012 年 1 月 13 日	人民币	5.454%
国家开发银行重庆分行	2010 年 6 月 17 日	2012 年 6 月 17 日	人民币	6.435%
宁波银行上海分行	2009 年 5 月 14 日	2017 年 4 月 17 日	人民币	7.128%
华夏银行闽江支行	2009 年 12 月 14 日	2011 年 12 月 14 日	人民币	6.480%

合计

(续上表)

<u>贷款单位</u>	<u>期末数</u>		<u>年初数</u>	
	<u>外币金额</u>	<u>本币金额</u>	<u>外币金额</u>	<u>本币金额</u>
中国建设银行上海青浦支行	-	1,000,000.00	-	-
国家开发银行重庆分行	-	25,000,000.00	-	-

宁波银行上海分行	-	4,800,000.00	-	4,800,000.00
华夏银行闽江支行	=	<u>50,000,000.00</u>	=	=
合计	=	<u>80,800,000.00</u>	=	<u>4,800,000.00</u>

21、长期借款

(1) 长期借款分类

类别	期末数	年初数
抵押	38,000,000.00	92,800,000.00
保证	<u>5,000,000.00</u>	=
合计	<u>43,000,000.00</u>	<u>92,800,000.00</u>

(2) 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率
中国建设银行上海青浦支行	2010年2月2日	2012年1月13日	人民币	5.454%
国家开发银行重庆分行	2010年6月17日	2012年6月17日	人民币	6.435%
宁波银行上海分行	2009年5月14日	2017年4月17日	人民币	7.128%
华夏银行闽江支行	2009年12月14日	2011年12月14日	人民币	6.480%
合计				

(续上表)

贷款单位	期末数		年初数	
	外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国建设银行上海青浦支行	-	8,500,000.00	-	-
国家开发银行重庆分行	-	5,000,000.00	-	-
宁波银行上海分行	-	29,500,000.00	-	42,800,000.00
华夏银行闽江支行	=	=	=	<u>50,000,000.00</u>
合计	=	<u>43,000,000.00</u>	=	<u>92,800,000.00</u>

22、股本

项目	年初数	本次变动增减(+, -)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
(1) 有限售条件的流通股份							
国家持股	-	-	-	-	-	-	-
国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
其他内资持股	88,759,133	-	-	-	-88,659,133	-88,659,133	100,000
其中:	-	-	-	-	-	-	-
境内法人持股	88,759,133				-88,659,133	-88,659,133	100,000
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
外资持股	-	-	-	-	-	-	-

其中：

境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	88,759,133	-	-	-	-88,659,133	-88,659,133	100,000
(2) 无限售条件的流通股份							
人民币普通股	252,251,049	-	-	-	88,659,133	88,659,133	340,910,182
境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件流通股份合计	252,251,049	-	-	-	88,659,133	88,659,133	340,910,182
(3) 股份总数	341,010,182	-	-	-	-	-	341,010,182

注：根据股东大会决议通过的公司股权分置改革方案，2010 年度原有限售条件的股份中有 88,659,133 股已过限售期，成为无限售条件的流通股份。

23、资本公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	56,175,963.35	-	-	56,175,963.35
其他资本公积	1,065,856.49	=	=	1,065,856.49
合计	<u>57,241,819.84</u>	=	=	<u>57,241,819.84</u>

24、盈余公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	6,082,269.12	-	-	6,082,269.12
任意盈余公积	73,228.47	=	=	73,228.47
合计	<u>6,155,497.59</u>	=	=	<u>6,155,497.59</u>

25、未分配利润

项目	金额
上期期末数	-20,708,112.01
加：会计政策变更	-
本期期初数	-20,708,112.01
加：归属于母公司的净利润	-31,267,332.64
本期期末数	-51,975,444.65

根据 2011 年 4 月 18 日公司第六届董事会第十六次会议决议，2010 年度不分配现金股利，也不送红股，不进行公积金转增股本，该利润分配预案尚需经股东大会批准。

26、营业收入、营业成本

(1) 营业收入及成本

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

主营业务收入	54,973,473.21	72,291,848.05
其他业务收入	5,836,721.70	3,310,719.40
主营业务成本	27,537,047.94	46,814,870.70
其他业务成本	5,203,756.79	2,926,939.28

(2) 主营业务按行业类别列示

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房屋销售	44,473,833.00	24,476,391.20	62,704,227.00	43,955,188.58
房屋租赁	<u>10,499,640.21</u>	<u>3,060,656.74</u>	<u>9,587,621.05</u>	<u>2,859,682.12</u>
合计	<u>54,973,473.21</u>	<u>27,537,047.94</u>	<u>72,291,848.05</u>	<u>46,814,870.70</u>

(3) 主营业务按业务地区列示

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
上海地区	54,348,568.41	27,239,713.18	71,720,489.90	46,600,517.66
福州地区	365,734.80	-	386,238.15	-
重庆地区	<u>259,170.00</u>	<u>297,334.76</u>	<u>185,120.00</u>	<u>214,353.04</u>
合计	<u>54,973,473.21</u>	<u>27,537,047.94</u>	<u>72,291,848.05</u>	<u>46,814,870.70</u>

(4) 公司前五名客户的营业收入情况:

项目	本期数		上期数	
	销售总额	比例	销售总额	比例
公司向前五名客户销售总额及比例	51,035,275.71	83.93%	68,067,929.15	90.03%

27、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	3,031,154.86	3,758,642.80	营业额的 5%
土地增值税	4,360,614.63	3,970,851.47	房地产销售收入减扣除项目金额后，按照超率累进税率 30%-60%计缴
其他	<u>168,023.57</u>	<u>99,007.41</u>	-
合计	<u>7,559,793.06</u>	<u>7,828,501.68</u>	-

28、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员成本	1,663,691.33	1,710,728.33
广告及业务宣传费	1,668,275.76	818,715.00
房屋出售佣金	-	450,976.52
其他	<u>211,836.62</u>	<u>276,146.38</u>
合计	<u>3,543,803.71</u>	<u>3,256,566.23</u>

29、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员成本	15,529,021.77	12,863,792.14
折旧和摊销费用	7,803,538.66	5,710,760.20
办公管理费	17,245,979.27	13,970,708.61
其他	<u>2,299,177.72</u>	<u>1,143,207.88</u>
合计	<u>42,877,717.42</u>	<u>33,688,468.83</u>

30、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	6,688,267.13	6,187,122.83
减：利息收入	114,897.29	33,106.28
加：汇兑损益	208.79	-27.17
加：银行手续费	<u>49,869.36</u>	<u>179,290.43</u>
合计	<u>6,623,447.99</u>	<u>6,333,279.81</u>

31、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	2,452,957.44	83,281.47
存货跌价损失	=	-19,914,031.72
合计	<u>2,452,957.44</u>	<u>-19,830,750.25</u>

32、营业外收入

(1) 营业外收入类别

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
政府补助利得	5,191,660.00	6,800,000.00	5,191,660.00
其他	<u>27,955.00</u>	<u>232,042.43</u>	<u>27,955.00</u>
合计	<u>5,219,615.00</u>	<u>7,032,042.43</u>	<u>5,219,615.00</u>

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
重庆涪陵区政府补贴款	5,191,660.00	6,800,000.00

33、营业外支出

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
固定资产处置损失	38,808.00	91,385.11	38,808.00
货币性捐赠	30,000.00	10,000.00	30,000.00
违约金	-	201,259.05	-
赔偿金支出	8,208.54	123,018.82	8,208.54
其他	<u>482,066.40</u>	<u>2,000.00</u>	<u>482,066.40</u>
合计	<u>559,082.94</u>	<u>427,662.98</u>	<u>559,082.94</u>

34、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	34,364.72	2,876.64
递延所得税费用	<u>922,147.92</u>	<u>-1,325,294.12</u>
合计	<u>956,512.64</u>	<u>-1,322,417.48</u>

35、基本每股收益和稀释每股收益

项目	本期数	上期数
基本每股收益	-0.092	0.007
稀释每股收益	-0.092	0.007
基本每股收益（扣除非经常性损益）	-0.102	-0.071
稀释每股收益（扣除非经常性损益）	-0.102	-0.071

*1、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益按如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P₀ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；

S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

$$\text{稀释每股收益} = P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中：P₁ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

*2、每股收益计算过程

项目	序号	2010 年度	2009 年度
P0	1	-31,267,332.64	2,513,882.50
非经常性损益	2	3,355,628.31	26,582,185.79
扣除非经常性损益后的 PO	3=1-2	-34,622,960.95	-24,068,303.29
S0 *	4	341,010,182.00	341,010,182.00
S1 *	5	-	-
Si	6	-	-
Sj	7	-	-
Sk	8	-	-
M0	9	12.00	12.00
Mi	10	-	-
Mj	11	-	-
S *	12	341,010,182.00	341,010,182.00
基本每股收益	13	-0.092	0.007
扣除非经常性损益后每股收益	14	-0.102	-0.071

36、其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
(1) 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-	-
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	=	=
(2) 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	=	=
(3) 现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整	-	-
小计	=	=
(4) 外币财务报表折算差额	-49,561.68	-6,348.89
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	<u>-49,561.68</u>	<u>-6,348.89</u>
(5) 其他	-	-300,000.00
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	=	<u>-300,000.00</u>
合计	<u>-49,561.68</u>	<u>-306,348.89</u>

37、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数
收回的保证金及押金	2,811,857.86
收到的政府补贴款	5,191,660.00
其他	1,258,989.20
合计	9,262,507.06

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数
支付的保证金	3,407,500.00
支付的办公管理费用	19,673,780.95
其他	2,120,143.80
合计	25,201,424.75

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期数
支付的保证金	1,385,063.96

38、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量信息

项目	本期金额	上期金额
① 将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	-31,284,310.02	2,511,488.10
加：资产减值准备	2,452,957.44	-19,830,750.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,143,191.22	907,566.51
投资性房地产折旧(摊销)	2,763,321.98	2,645,329.08
无形资产摊销	24,540.00	24,540.00
长期待摊费用摊销	379,268.00	199,949.42
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)	38,808.00	91,385.11
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-	-
财务费用(收益以“－”号填列)	6,688,475.92	6,187,095.66
投资损失(收益以“－”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	922,147.92	-1,325,294.12
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“－”号填列)	-83,086,664.86	-137,317,625.39
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-20,304,824.12	101,607,663.27
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	130,663,919.99	42,361,544.77
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	12,400,831.47	-1,937,107.84
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	-	-

债务转为资本	-	-
1 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	72,368,912.21	74,458,256.53
减: 现金的期初余额	74,458,256.53	9,900,957.23
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	-2,089,344.32	64,557,299.30

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生额	上期发生额
① 取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1) 取得子公司及其他营业单位的价格	-	96,085.91
2) 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	100,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	100,000.00
4) 取得子公司的净资产	-	96,085.91
流动资产	-	96,085.91
非流动资产	-	123,000,000.00
流动负债	-	123,000,000.00
非流动负债	-	-
② 处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1) 处置子公司及其他营业单位的价格	-	-
2) 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	-	-
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
4) 处置子公司的净资产	-	-
流动资产	-	-
非流动资产	-	-
流动负债	-	-
非流动负债	-	-

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	年初数
① 现金	72,368,912.21	74,458,256.53
其中: 库存现金	231,866.65	142,156.37
可随时用于支付的银行存款	72,137,045.56	74,315,838.55
可随时用于支付的其他货币资金	-	261.61
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	-	-
② 现金等价物	-	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	72,368,912.21	74,458,256.53

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物1,402,562.74元。

六、关联方关系及其交易

1、 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
上海九川投资有限公司	本公司的母公司	有限责任公司	上海	钱仁高	实业投资、物业管理、园林绿化，机电设备批发零售

(续上表)

母公司名称	注册资本	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
上海九川投资有限公司	20,000 万	26.00%	26.00%	钱仁高	75290847-6

2、 本公司的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表
(香港)耀晶实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	郑知足
运盛(上海)房地产建设有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	郑知足
Alexander Assoicates Ltd	全资子公司	有限责任公司	英属处女岛	何敏仪
上海盛佳置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	郑知足
福州长建装饰工程公司	控股子公司	有限责任公司	福建	李寿平
福建兴盛物资贸易有限公司	控股子公司	有限责任公司	福建	陈翰青
香港运盛中盛有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	郑知足
厦门六盛房地产建设有限公司	全资子公司	有限责任公司	厦门	郑知足
上海汇仁文化传播有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	郑知足
重庆康润实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆	钱仁高
上海晶盛实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	郑知足
重庆江耀物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆	钱敏杰
上海运川实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	程建芳
上海卓诚贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	钱敏华
河北运盛房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	石家庄	钱敏杰

(续上表)

子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
(香港)耀晶实业有限公司	投资	2 港币	100.00%	100.00%	-
运盛(上海)房地产建设有限公司	房地产开发经营	1,500 万美元	100.00%	100.00%	60726879-1
Alexander Assoicates Ltd	投资	1 美元	100.00%	100.00%	-
上海盛佳置业有限公司	房地产开发经营	5,000 万元	100.00%	100.00%	13465585-4
福州长建装饰工程公司	室内外建筑装璜	500 万元	75.00%	75.00%	61132865-4
福建兴盛物资贸易有限公司	国内贸易	500 万元	53.00%	53.00%	-
香港运盛中盛有限公司	投资	1 万港币	100.00%	100.00%	-
厦门六盛房地产建设有限公司	房地产开发经营	500 万元	100.00%	100.00%	79805670-7
上海汇仁文化传播有限公司	商务咨询，文化策划	270 万元	100.00%	100.00%	66605242-1
重庆康润实业有限公司	房地产开发经营	2,700 万元	100.00%	100.00%	66358284-9

上海晶盛实业有限公司	基础工程、建筑装饰工程等	1,500 万元	100.00%	100.00%	67461242-5
重庆江耀物业服务服务有限公司	物业管理信息咨询	300 万元	100.00%	100.00%	68622369-7
上海运川实业有限公司	房地产开发	810 万元	100.00%	100.00%	68224859-8
上海卓诚贸易有限公司	贸易	600 万元	100.00%	100.00%	55884788-4
河北运盛房地产开发有限公司	房地产开发经营	1,000 万元	51.00%	51.00%	56488247-5

3、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海浦庆投资有限公司	同一控制人	75146790-4

4、关联方应收应付款余额

项目	期末数	年初数	占全部款项余额的比重	
			期末	年初
预付账款				
上海浦庆投资有限公司	20,000,000.00	-	77.19%	-

5、重大关联交易

2010 年 2 月，公司与上海浦庆投资有限公司（以下简称“上海浦庆”）签署了《运盛（上海）实业股份有限公司与上海浦庆投资有限公司之股份转让协议》，上海浦庆拟将其持有的上海浦东新区浩大小额贷款股份有限公司股份 2,000 万股（占总股本的 10%）全部转让于公司，股权转让价格等同于上海浦庆认缴的目标公司注册资本额，共计人民币 2,000 万元。2011 年 4 月 18 日经公司与上海浦庆协商，签署了《<运盛（上海）实业股份有限公司与上海浦庆投资有限公司之股份转让协议>之补充协议》，由公司全资子公司上海卓诚贸易有限公司（以下简称“卓诚贸易”）代替公司作为目标股份的受让方受让目标股份，《股份转让协议》中未履行完毕的权利和义务由卓诚贸易承继，上海浦庆按照《股份转让协议》中的约定向卓诚贸易继续履行相关义务。

七、重大或有事项

截至 2010 年 12 月 31 日，公司为商品房买受人的银行按揭贷款提供连带责任担保事项如下：

公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，就债务人向债权人办理房屋按揭贷款提供不可撤销的阶段性连带责任保证担保，保证期间为自银行与购房人签订借款合同之日起至购房人所购房屋办妥正式抵押登记，并将房地产权证或房地产他项权证交由银行执管之日止。保证的范围包括该房屋按揭贷款的本金及利息、罚息和费用。

截至 2010 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额为人民币 2,763.34 万元。

八、重大承诺事项

本报告期内无需说明的重大承诺事项。

九、资产负债表日后重大事项

本报告期内无需说明的资产负债表日后重大事项。

十、其他重要事项

本报告期内无需说明的其他重要事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种类	期末数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	15,658,125.88	99.91%	4,412.60	0.03%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>14,873.35</u>	<u>0.09%</u>	<u>14,873.35</u>	100.00%
合计	<u>15,672,999.23</u>	<u>100.00%</u>	<u>19,285.95</u>	

种类	年初数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	2,008,670.70	99.26%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>14,873.35</u>	<u>0.74%</u>	<u>14,873.35</u>	100.00%
合计	<u>2,023,544.05</u>	<u>100.00%</u>	<u>14,873.35</u>	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	15,569,873.88	99.44%	-
1 至 2 年	<u>88,252.00</u>	<u>0.56%</u>	<u>4,412.60</u>
合计	<u>15,658,125.88</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,412.60</u>

账龄	年初数		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	2,008,670.70	100.00%	-
1 至 2 年	=	=	=
合计	<u>2,008,670.70</u>	<u>100.00%</u>	=

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
个人	14,873.35	14,873.35	100.00%	收回的可能性较小

(2) 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额		期末坏账准备
	金额	比例	
1 年以内	15,569,873.88	99.35%	-
1 至 2 年	88,252.00	0.56%	4,412.60
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	<u>14,873.35</u>	<u>0.09%</u>	<u>14,873.35</u>
合计	<u>15,672,999.23</u>	<u>100.00%</u>	<u>19,285.95</u>

(续上表)

账龄	年初余额		年初坏账准备
	金额	比例	
1 年以内	2,008,670.70	99.26%	-
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	<u>14,873.35</u>	<u>0.74%</u>	<u>14,873.35</u>
合计	<u>2,023,544.05</u>	<u>100.00%</u>	<u>14,873.35</u>

(3) 无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 应收账款金额前五名合计

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例
应收账款金额前五名	客户	<u>15,658,125.88</u>	<u>99.91%</u>
合计		<u>15,658,125.88</u>	<u>99.91%</u>

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种类	期末数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,450,261.25	63.44%	419,940.98	17.14%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>1,411,852.64</u>	<u>36.56%</u>	<u>1,411,852.64</u>	<u>100.00%</u>
合计	<u>3,862,113.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,831,793.62</u>	

(续上表)

种类	年初数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,466,346.90	63.60%	412,970.52	16.74%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>1,411,852.64</u>	<u>36.40%</u>	<u>1,411,852.64</u>	<u>100.00%</u>
合计	<u>3,878,199.54</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,824,823.16</u>	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	1,537,253.25	62.74%	45,323.48
1 至 2 年	84,060.00	3.43%	6,843.50

2至3年	233,500.00	9.53%	70,050.00
3年以上	<u>595,448.00</u>	<u>24.30%</u>	<u>297,724.00</u>
合计	<u>2,450,261.25</u>	<u>100.00%</u>	<u>419,940.98</u>

账龄

年初数

	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	1,463,902.70	59.36%	57,172.66
1至2年	291,250.00	11.81%	23,350.00
2至3年	115,746.20	4.69%	34,723.86
3年以上	<u>595,448.00</u>	<u>24.14%</u>	<u>297,724.00</u>
合计	<u>2,466,346.90</u>	<u>100.00%</u>	<u>412,970.52</u>

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
公司 1	500,000.00	500,000.00	100.00%	收回的可能性较小
公司 2	412,509.93	412,509.93	100.00%	收回的可能性较小
公司 3	260,000.00	260,000.00	100.00%	收回的可能性较小
公司 4	200,000.00	200,000.00	100.00%	收回的可能性较小
其他	<u>39,342.71</u>	<u>39,342.71</u>	100.00%	收回的可能性较小
合计	<u>1,411,852.64</u>	<u>1,411,852.64</u>		

(2) 其他应收款按账龄披露

账龄

期末余额

期末坏账准备

	金额	比例	
1年以内	1,537,253.25	39.80%	45,323.48
1至2年	84,060.00	2.18%	6,843.50
2至3年	233,500.00	6.05%	70,050.00
3年以上	<u>2,007,300.64</u>	<u>51.97%</u>	<u>1,709,576.64</u>
合计	<u>3,862,113.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,831,793.62</u>

账龄

年初余额

年初坏账准备

	金额	比例	
1年以内	1,463,902.70	37.75%	57,172.66
1至2年	291,250.00	7.51%	23,350.00
2至3年	115,746.20	2.98%	34,723.86
3年以上	<u>2,007,300.64</u>	<u>51.76%</u>	<u>1,709,576.64</u>
合计	<u>3,878,199.54</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,824,823.16</u>

(3) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应收款总额的比例
公司 1	往来款	500,000.00	3年以上	12.96%
公司 2	往来款	498,000.00	3年以上	12.89%
公司 3	往来款	412,509.93	3年以上	10.68%
公司 4	往来款	285,847.00	1年以内	7.40%
公司 5	往来款	<u>260,000.00</u>	3年以上	<u>6.73%</u>
合计		<u>1,956,356.93</u>		<u>50.66%</u>

3、长期股权投资

<u>被投资单位</u>	<u>核算方法</u>	<u>初始投资成本</u>	<u>年初余额</u>	<u>增减变动</u>	<u>期末余额</u>
福州长建设计装饰工程有限公司	成本法	3,750,000.00	3,750,000.00	-	3,750,000.00
福建兴盛物资贸易有限公司	成本法	2,650,000.00	2,650,000.00	-	2,650,000.00
运盛(上海)房地产建设有限公司	成本法	80,642,316.11	80,642,316.11	-	80,642,316.11
上海盛佳置业有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00
香港耀晶实业有限公司	成本法	2.08	2.08	-	2.08
重庆康润实业有限公司	成本法	27,000,000.00	20,000,000.00	7,000,000.00	27,000,000.00
上海汇仁文化传播有限公司	成本法	2,700,000.00	2,700,000.00	-	2,700,000.00
上海晶盛实业有限公司	成本法	15,000,000.00	10,000,000.00	5,000,000.00	15,000,000.00
上海运川实业有限公司	成本法	8,096,085.91	8,096,085.91	-	8,096,085.91
上海卓诚贸易有限公司	成本法	6,000,000.00	-	6,000,000.00	6,000,000.00
河北运盛房地产开发有限公司	成本法	5,100,000.00	-	5,100,000.00	5,100,000.00
福建兴鸿业物业管理有限公司	成本法	<u>100,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	=	<u>100,000.00</u>
合计	-	<u>156,038,404.10</u>	<u>132,938,404.10</u>	<u>23,100,000.00</u>	<u>156,038,404.10</u>

(续上表)

<u>被投资单位</u>	<u>在被投资单位 持股比例</u>	<u>在被投资单位 表决权比例</u>	<u>在被投资单位持股比例 与表决权比例不一致的说明</u>
福州长建设计装饰工程有限公司	75.00%	75.00%	-
福建兴盛物资贸易有限公司	53.00%	53.00%	-
运盛(上海)房地产建设有限公司	67.80%	67.80%	-
上海盛佳置业有限公司	10.00%	10.00%	-
香港耀晶实业有限公司	100.00%	100.00%	-
重庆康润实业有限公司	100.00%	100.00%	-
上海汇仁文化传播有限公司	100.00%	100.00%	-
上海晶盛实业有限公司	100.00%	100.00%	-
上海运川实业有限公司	100.00%	100.00%	-
上海卓诚贸易有限公司	100.00%	100.00%	-
河北运盛房地产开发有限公司	51.00%	51.00%	-
福建兴鸿业物业管理有限公司	10.00%	10.00%	-
合计			--

(续上表 2)

<u>被投资单位</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提减值准备</u>	<u>现金红利</u>
福州长建设计装饰工程有限公司	-	-	-
福建兴盛物资贸易有限公司	-	-	-
运盛(上海)房地产建设有限公司	-	-	-
上海盛佳置业有限公司	-	-	-
香港耀晶实业有限公司	-	-	-
重庆康润实业有限公司	-	-	-
上海汇仁文化传播有限公司	-	-	-
上海晶盛实业有限公司	-	-	-
上海运川实业有限公司	-	-	-
上海卓诚贸易有限公司	-	-	-

河北运盛房地产开发有限公司	-	-	-
福建兴鸿业物业管理有限公司	=	=	=
合计	=	=	=

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	38,340,120.21	69,089,698.05
其他业务收入	5,836,721.70	3,310,719.40
主营业务成本	15,986,071.15	45,999,850.35
其他业务成本	5,203,756.79	2,926,939.28

(2) 主营业务按行业类别列示

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房产销售	28,360,398.00	13,340,742.07	59,781,227.00	43,354,521.27
房产租赁	<u>9,979,722.21</u>	<u>2,645,329.08</u>	<u>9,308,471.05</u>	<u>2,645,329.08</u>
合计	<u>38,340,120.21</u>	<u>15,986,071.15</u>	<u>69,089,698.05</u>	<u>45,999,850.35</u>

(3) 主营业务按业务地区列示

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
上海地区	37,974,385.41	15,986,071.15	68,703,459.90	45,999,850.35
福州地区	<u>365,734.80</u>	=	<u>386,238.15</u>	=
合计	<u>38,340,120.21</u>	<u>15,986,071.15</u>	<u>69,089,698.05</u>	<u>45,999,850.35</u>

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

项目	本期数		上期数	
	销售总额	比例	销售总额	比例
公司向前五名客户销售总额及比例	43,811,107.11	99.17%	68,067,929.15	94.02%

5、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	-28,081,584.85	6,931,070.62
加：资产减值准备	11,383.06	-19,888,132.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,914,067.14	652,145.00
投资性房地产折旧(摊销)	2,645,329.08	2,645,329.08
无形资产摊销	24,540.00	24,540.00
长期待摊费用摊销	-	-
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)	-	-

固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-	-
财务费用(收益以“一”号填列)	4,753,454.00	5,855,951.40
投资损失(收益以“一”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“一”号填列)	-20,456,986.94	21,767,897.79
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-13,625,669.13	108,355,218.69
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	128,151,545.43	-103,340,970.90
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	76,336,077.79	23,003,048.70

(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

债务转为资本	-	-
1 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	58,763,470.09	70,393,150.76
减: 现金的期初余额	70,393,150.76	6,682,103.09
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	-11,629,680.67	63,711,047.67

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-38,808.00
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	5,191,660.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-492,319.94
所得税影响额	-1,304,903.75
少数股东权益影响额(税后)	=
合计	<u>3,355,628.31</u>

2、按中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

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
归属于母公司普通股股东的净利润	-8.51%	-0.092	-0.092
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	-9.42%	-0.102	-0.102

3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

项目	期末余额	年初余额	与年初增 减百分比	变动原因
应收账款	18,653,713.28	2,008,670.70	828.66%	本期销售浦东新区国际机电数码园6号厂房，增加应收账款1,400万元。
预付款项	25,911,650.97	7,623,411.99	239.90%	本期预付上海浦庆投资有限公司的股权受让款2,000万元
固定资产	33,008,743.92	9,049,746.15	264.75%	(1)本期办公楼装修工程完工转入固定资产1,212.76万元；(2)办公楼由存货转入固定资产1,422.52万元。
应付账款	49,300,935.13	27,625,118.15	78.46%	本期重庆李渡工业园一期工程量大增加导致应付工程款增加。
预收款项	133,556,346.94	24,366,402.00	448.12%	本期预售福州佳盛广场-C栋，预收款大幅增加。
1年内到期的非 流动负债	80,800,000.00	4,800,000.00	1583.33%	本期大幅增加系以前年度长期借款大部分需在2011年度归还。

(2) 利润表项目

项目	本期金额	上期金额	与上期增 减百分比	变动原因
营业成本	32,740,804.73	49,741,809.98	-34.18%	公司上期出售3栋厂房，本期出售一栋厂房，造成成本大幅下降。
资产减值损失	2,452,957.44	-19,830,750.25	-112.37%	公司上期存货跌价准备转回1,991.40万元，本期无此相关事项。

十二、 备查文件目录

- 1、 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
- 2、 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
- 3、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：钱仁高

运盛(上海)实业股份有限公司

2011年4月20日