

**运盛（上海）实业股份有限公司**

**600767**

**2013 年半年度报告**

## 重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	魏松	工作原因	陈国炎

三、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 公司负责人钱仁高、主管会计工作负责人华恩敏及会计机构负责人（会计主管人员）臧晔声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、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

## 目录

第一节 释义	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	6
第四节 董事会报告	7
第五节 重要事项	9
第六节 股份变动及股东情况	10
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	12
第八节 财务报告（未经审计）	13
第九节 备查文件目录	67

## 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	运盛（上海）实业股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
九川公司	指	上海九川投资（集团）有限公司

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	运盛（上海）实业股份有限公司
公司的中文名称简称	运盛实业
公司的外文名称	WINSAN (SHANGHAI) INDUSTRIAL CORPORATION LTD.
公司的法定代表人	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.cn	600767@winsan.cn

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	上海市青浦区朱家角镇（祥凝浜路 168 号）
公司办公地址	浦东仁庆路 509 号 12 号楼
公司办公地址的邮政编码	201201
公司网址	<a href="http://www.winsan.cn">http://www.winsan.cn</a>
电子信箱	600767@winsan.cn

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
公司半年度报告备置地点	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
A 股	上海证券交易所	运盛实业	600767

### 六、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、 公司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	本报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	217,155,247.54	52,832,860.46	311.02
归属于上市公司股东的净利润	-12,641,930.29	-4,711,252.16	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-14,927,353.42	-7,144,030.86	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-19,263,566.24	-6,582,785.03	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	386,195,657.39	398,860,691.28	-3.18
总资产	624,044,128.79	625,482,258.35	-0.23

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1—6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元 / 股）	-0.037	-0.014	不适用
稀释每股收益（元 / 股）	-0.037	-0.014	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.044	-0.021	不适用
加权平均净资产收益率（%）	-3.221	-1.301	减少 1.920 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-3.803	-1.973	减少 1.830 个百分点

#### 二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,285,423.13
合计	2,285,423.13

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内，公司营业收入为 217,155,247.54 元，营业利润为-15,200,777.25 元，利润总额为-12,915,354.12 元，净利润为-12,642,443.91 元；经营活动产生的现金流量净额为-19,263,566.24 元，现金及现金等价物增加净额为-34,229,090.79 元。

报告期内，公司位于浦东国际机电数码园的 5 幢国际化标准厂房已出租 4 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，累计已实现销售约 43.11%。

报告期内，佳盛 C 栋已确认收入的面积为 19444.36 平米，占 C 栋可售总面积的 81.54%。佳盛广场车位共 210 个，已销售部分，截至本报告期末，还有部分剩余车位未售。

报告期内，公司全资子公司成都九川机电数码园投资发展有限公司位于成都现代工业港内的项目，一期开发 34 栋多层独栋总部研发办公楼，建筑面积 8.5 万平方米，已完成 31 栋主体工程结构封顶，对前期 15 栋外墙装饰工程进行了有效的质量和进度控制，所有项目尚未达到预售条件。

报告期内，公司营业收入为 217,155,247.54 元，较上年同期 52,832,860.46 元，增长 311.02%，主要原因为本报告期内公司积极开展贸易业务，较上年同期新增贸易收入 189,560,835.98 元。

### (一) 主营业务分析

#### 1、财务报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	217,155,247.54	52,832,860.46	311.02
营业成本	209,211,916.87	26,178,729.01	699.17
销售费用	552,542.59	1,893,155.64	-70.81
管理费用	18,427,535.83	25,421,503.39	-27.51
财务费用	2,775,388.68	3,306,368.75	-16.06
经营活动产生的现金流量净额	-19,263,566.24	-6,582,785.03	
投资活动产生的现金流量净额	-31,621,643.78	-1,212,277.41	
筹资活动产生的现金流量净额	16,679,222.83	-18,783,127.37	

### (二) 行业、产品或地区经营情况分析

#### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房屋销售	19,793,549.08	15,782,851.49	20.26	-58.89	-37.03	减少 27.69 个百分点
房屋租赁	4,584,475.79	1,180,165.60	74.26	-2.08	5.85	减少 1.93 个百分点
贸易	189,560,835.98	189,336,152.55	0.12			

#### 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	210,079,370.17	4,572.05
福州地区	3,859,490.68	-92.02

### (三) 核心竞争力分析

公司从事房地产开发经营十多年，近年来重点发展工业地产，综合分析在以下几个方面积聚了公司的核心竞争力：

1、专业化。通过长期的房地产开发实践，形成了一整套适合自身的工业园区开发高效的授权管理体系和业务开发流程；

2、积聚了一定的招商能力。工业地产不同于其他房地产，其招商是与产业搭建、构造紧密相关的。市场上，相应的工业地产招商人员较为贫乏。经过多年的积累，公司在此方面积聚了一定的人员与人脉。同时，由于多年的工业地产的招商经验，也让公司清醒的认识到客户的需要，也提升了我们开发产品的品质，这也有助于园区产业集群的深化。

#### (四) 投资状况分析

##### 1、对外股权投资总体分析

###### (1) 持有金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
上海浦东新区浩大小额贷款股份有限公司	20,000,000	10	5.405	20,000,000	2,195,111.57		长期股权投资	参股
合计	20,000,000	/	/	20,000,000	2,195,111.57		/	/

2013 年 4 月被投资单位上海浦东新区浩大小额贷款股份有限公司公司的注册资本由 20,000 万元增至 37,000 万元，公司对其持股比例和表决权比率均由 10% 变为 5.405%。

##### 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

###### (1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

###### (2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

##### 3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

##### 4、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。

#### 二、利润分配或资本公积金转增预案

##### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内公司不分配现金股利，也不送红股，不进行公积金转增股本。

#### 三、其他披露事项

##### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用



## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 三、资产交易、企业合并事项

#### (一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

##### 1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(注1)	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)
上海快鹿投资(集团)有限公司	上海东虹桥融资担保股份有限公司的6%股权	2013年3月18日	3,000	0	0	否	否	否	

本公司在 2013 年 3 月 18 日签署协议,以现金方式,收购上海快鹿投资(集团)有限公司持有上海东虹桥融资担保股份有限公司的 6% 股权,转让金额为 3,000 万元。截至本报告期末,相关变更手续尚在办理之中。

### 四、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 五、重大关联交易

√ 不适用

### 六、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

#### (二) 担保情况

√ 不适用

#### (三) 其他重大合同或交易

本公司向东亚银行厦门分行申请人民币借款 600 万元,以本公司自有房产作抵押担保。

### 七、承诺事项履行情况

√ 不适用

### 八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5% 以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5% 以上股份的股东、实际控制人、收购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。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、股东情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		31,237				
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(集团)有限公司	境内非国有法人	29.03	99,008,834		0	质押 98,600,000
福建华兴信托投资公司	国有法人	2.90	9,882,671		0	质押 9,882,671
永泰红礪控股集团有限公司	境内非国有法人	2.05	7,000,000		0	
蔡一野	境内自然人	1.17	4,000,000		0	
方正证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	1.01	3,450,350		0	
平安信托有限责任公司—平安步步高集合资金信托	未知	0.89	3,043,600		0	
中海信托股份有限公司—浦江之星 12 号集合资金信托	未知	0.80	2,720,000		0	
呼伦贝尔宋源投资有限公司	未知	0.52	1,766,600		0	
张国栋	境内自然人	0.51	1,728,381		0	
吴海波	境内自然人	0.48	1,633,503		0	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(集团)有限公司	99,008,834		人民币普通股 99,008,834			
福建华兴信托投资公司	9,882,671		人民币普通股 9,882,671			
永泰红礪控股集团有限公司	7,000,000		人民币普通股 7,000,000			
蔡一野	4,000,000		人民币普通股 4,000,000			
方正证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,450,350		人民币普通股 3,450,350			
平安信托有限责任公司—平安步步高集合资金信托	3,043,600		人民币普通股 3,043,600			
中海信托股份有限公司—浦江之星 12 号集合资金信托	2,720,000		人民币普通股 2,720,000			

呼伦贝尔宋源投资有限公司	1,766,600	人民币普通股	1,766,600
张国栋	1,728,381	人民币普通股	1,728,381
吴海波	1,633,503	人民币普通股	1,633,503
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。
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司并不知晓上述股东之间是否存在关联关系或一致行动。		

### 三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

#### (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情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### 二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
程建芳	董事	离任	工作原因
葛伟望	董事	离任	工作原因
胡敏	董事	选举	按章程规定补选
陈国炎	董事	选举	按章程规定补选

## 第八节 财务报告（未经审计）

### 一、财务报表

#### 合并资产负债表 2013 年 6 月 30 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、（一）	7,062,785.15	41,456,976.02
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（三）	100,628,003.34	116,532,829.32
预付款项	六、（五）	37,548,438.07	7,237,398.96
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	六、（二）	2,195,111.57	
其他应收款	六、（四）	8,922,370.35	9,141,809.41
买入返售金融资产			
存货	六、（六）	349,799,815.23	330,612,865.97
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		506,156,523.71	504,981,879.68
<b>非流动资产：</b>			
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	六、（七）	20,000,000.00	20,000,000.00
投资性房地产	六、（八）	66,956,574.77	69,869,780.84
固定资产	六、（九）	26,312,251.01	28,269,306.41
在建工程	六、（十）	3,273,439.95	1,697,704.60
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	六、（十一）	91,891.75	118,161.73
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、（十二）	710,355.84	2,333.33
递延所得税资产	六、（十三）	543,091.76	543,091.76
其他非流动资产			
非流动资产合计		117,887,605.08	120,500,378.67
资产总计		624,044,128.79	625,482,258.35

<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、（十五）	25,700,000.00	25,800,000.00
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	六、（十六）	25,136,898.77	40,445,346.01
预收款项	六、（十七）	10,498,866.71	16,780,609.60
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、（十八）	1,384,000.77	434,395.00
应交税费	六、（十九）	14,127,627.89	19,228,644.45
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六、（二十）	38,801,610.84	23,982,591.97
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	六、（二十一）	26,500,000.00	25,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		142,149,004.98	152,171,587.03
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、（二十二）	91,500,000.00	70,250,000.00
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		91,500,000.00	70,250,000.00
负债合计		233,649,004.98	222,421,587.03
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	六、（二十三）	341,010,182.00	341,010,182.00
资本公积	六、（二十四）	53,241,819.84	53,241,819.84
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	六、（二十五）	6,155,497.59	6,155,497.59
一般风险准备			
未分配利润	六、（二十六）	-13,408,768.28	-766,837.99
外币报表折算差额		-803,073.76	-779,970.16
归属于母公司所有者权益合计		386,195,657.39	398,860,691.28
少数股东权益		4,199,466.42	4,199,980.04
所有者权益合计		390,395,123.81	403,060,671.32
负债和所有者权益总计		624,044,128.79	625,482,258.35

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：臧晔

母公司资产负债表

2013 年 6 月 30 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		5,037,545.55	7,690,939.35
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、(一)	92,992,338.86	101,971,973.79
预付款项		30,000,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十二、(二)	5,309,748.19	6,623,001.83
存货		61,733,216.65	63,515,714.17
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		195,072,849.25	179,801,629.14
<b>非流动资产:</b>			
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	十二、(三)	233,089,414.84	233,089,414.84
投资性房地产		48,985,116.85	49,875,103.75
固定资产		24,655,811.62	26,481,820.48
在建工程		3,273,439.95	1,697,704.60
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		91,891.75	118,161.73
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		310,095,675.01	311,262,205.40
资产总计		505,168,524.26	491,063,834.54

<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		7,751,600.13	14,085,153.14
预收款项		10,491,581.07	9,428,524.30
应付职工薪酬		1,237,425.38	355,656.50
应交税费		13,903,865.67	17,543,977.02
应付利息			
应付股利			
其他应付款		146,969,393.72	114,836,265.98
一年内到期的非流动负债		6,500,000.00	5,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		186,853,865.97	161,749,576.94
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		43,500,000.00	41,250,000.00
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		43,500,000.00	41,250,000.00
负债合计		230,353,865.97	202,999,576.94
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		341,010,182.00	341,010,182.00
资本公积		27,788,609.85	27,788,609.85
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		-100,139,631.15	-86,890,031.84
所有者权益（或股东权益）合计		274,814,658.29	288,064,257.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计		505,168,524.26	491,063,834.54

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：臧晔



合并利润表  
2013 年 1—6 月

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		217,155,247.54	52,832,860.46
其中：营业收入	六、(二十七)	217,155,247.54	52,832,860.46
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		234,551,136.36	62,413,118.75
其中：营业成本	六、(二十七)	209,211,916.87	26,178,729.01
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	六、(二十八)	1,856,287.62	5,559,083.47
销售费用	六、(二十九)	552,542.59	1,893,155.64
管理费用	六、(三十)	18,427,535.83	25,421,503.39
财务费用	六、(三十一)	2,775,388.68	3,306,368.75
资产减值损失	六、(三十三)	1,727,464.77	54,278.49
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）	六、(三十二)	2,195,111.57	2,436,377.43
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）		-15,200,777.25	-7,143,880.86
加：营业外收入	六、(三十四)	2,300,181.00	2,586,950.00
减：营业外支出	六、(三十五)	14,757.87	154,171.30
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-12,915,354.12	-4,711,102.16
减：所得税费用	六、(三十六)	-272,910.21	200.00
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-12,642,443.91	-4,711,302.16
归属于母公司所有者的净利润		-12,641,930.29	-4,711,252.16
少数股东损益		-513.62	-50.00
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	六、(三十七)	-0.037	-0.014
（二）稀释每股收益	六、(三十七)	-0.037	-0.014
七、其他综合收益	六、(三十八)	-23,103.60	7,283.23
八、综合收益总额		-12,665,547.51	-4,704,018.93
归属于母公司所有者的综合收益总额		-12,665,033.89	-4,703,968.93
归属于少数股东的综合收益总额		-513.62	-50.00

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：臧晔

**母公司利润表**  
2013 年 1—6 月

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	十二、(四)	7,791,062.10	52,267,915.86
减：营业成本	十二、(四)	3,909,581.82	25,953,777.11
营业税金及附加		632,962.64	5,527,973.72
销售费用		284,358.00	1,269,788.41
管理费用		15,161,525.10	21,215,033.23
财务费用		1,932,694.93	2,023,738.30
资产减值损失		1,679,183.21	152,392.23
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）		-15,809,243.60	-3,874,787.14
加：营业外收入		2,300,000.00	6,950.00
减：营业外支出		13,265.92	52,691.71
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-13,522,509.52	-3,920,528.85
减：所得税费用		-272,910.21	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-13,249,599.31	-3,920,528.85
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.039	-0.011
（二）稀释每股收益		-0.039	-0.011
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-13,249,599.31	-3,920,528.85

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：臧晔

**合并现金流量表**  
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		259,735,704.53	71,701,426.02
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	六、(三十九)	22,470,594.70	6,259,760.89
经营活动现金流入小计		282,206,299.23	77,961,186.91
购买商品、接受劳务支付的现金		269,685,552.51	36,027,221.11
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		11,232,866.53	14,442,274.63
支付的各项税费		8,900,035.96	20,009,956.45
支付其他与经营活动有关的现金	六、(三十九)	11,651,410.47	14,064,519.75
经营活动现金流出小计		301,469,865.47	84,543,971.94
经营活动产生的现金流量净额		-19,263,566.24	-6,582,785.03
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
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		1,621,643.78	1,212,277.41
投资支付的现金		30,000,000.00	
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		31,621,643.78	1,212,277.41
投资活动产生的现金流量净额		-31,621,643.78	-1,212,277.41
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		25,000,000.00	8,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、（三十九）	167,925.34	
筹资活动现金流入小计		25,167,925.34	8,500,000.00
偿还债务支付的现金		2,850,000.00	23,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,635,877.25	3,307,414.02
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	六、（三十九）	2,825.26	375,713.35
筹资活动现金流出小计		8,488,702.51	27,283,127.37
筹资活动产生的现金流量净额		16,679,222.83	-18,783,127.37
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-23,103.60	7,283.23
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-34,229,090.79	-26,570,906.58
加：期初现金及现金等价物余额		39,052,476.52	35,600,609.08
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,823,385.73	9,029,702.50

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：臧晔

**母公司现金流量表**  
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,192,524.72	59,488,504.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		38,623,726.23	29,395,937.31
经营活动现金流入小计		57,816,250.95	88,884,441.68
购买商品、接受劳务支付的现金		7,284,014.98	8,891,519.98
支付给职工以及为职工支付的现金		9,016,566.93	11,810,320.89
支付的各项税费		6,053,837.21	18,069,510.73
支付其他与经营活动有关的现金		7,853,922.61	47,950,007.65
经营活动现金流出小计		30,208,341.73	86,721,359.25
经营活动产生的现金流量净额		27,607,909.22	2,163,082.43
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
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		1,621,643.78	1,202,557.41
投资支付的现金		30,000,000.00	
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			
投资活动现金流出小计		31,621,643.78	1,202,557.41
投资活动产生的现金流量净额		-31,621,643.78	-1,202,557.41
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		167,775.34	
筹资活动现金流入小计		6,167,775.34	
偿还债务支付的现金		2,750,000.00	5,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,889,659.24	2,031,204.98
支付其他与筹资活动有关的现金		2,825.26	375,713.35
筹资活动现金流出小计		4,642,484.50	7,906,918.33
筹资活动产生的现金流量净额		1,525,290.84	-7,906,918.33
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,488,443.72	-6,946,393.31
加: 期初现金及现金等价物余额		5,294,469.69	13,473,160.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,806,025.97	6,526,766.84

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: 臧晔

合并所有者权益变动表  
2013 年 1—6 月

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	53,241,819.84			6,155,497.59		-766,837.99	-779,970.16	4,199,980.04	403,060,671.32
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	53,241,819.84			6,155,497.59		-766,837.99	-779,970.16	4,199,980.04	403,060,671.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-12,641,930.29	-23,103.60	-513.62	-12,665,547.51
（一）净利润							-12,641,930.29		-513.62	-12,642,443.91
（二）其他综合收益								-23,103.60		-23,103.60
上述（一）和（二）小计							-12,641,930.29	-23,103.60	-513.62	-12,665,547.51
（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	53,241,819.84			6,155,497.59		-13,408,768.28	-803,073.76	4,199,466.42	390,395,123.81

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	53,226,830.57			6,155,497.59		-35,232,595.72	-780,217.24	4,209,417.17	368,589,114.37
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	53,226,830.57			6,155,497.59		-35,232,595.72	-780,217.24	4,209,417.17	368,589,114.37
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-4,711,252.16	7,283.23	-50.00	-4,704,018.93
（一）净利润							-4,711,252.16		-50.00	-4,711,302.16
（二）其他综合收益								7,283.23		7,283.23
上述（一）和（二）小计							-4,711,252.16	7,283.23	-50.00	-4,704,018.93
（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	53,226,830.57			6,155,497.59		-39,943,847.88	-772,934.01	4,209,367.17	363,885,095.44

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：臧晔

**母公司所有者权益变动表**  
2013 年 1—6 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	27,788,609.85			6,155,497.59		-86,890,031.84	288,064,257.60
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	27,788,609.85			6,155,497.59		-86,890,031.84	288,064,257.60
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-13,249,599.31	-13,249,599.31
(一)净利润							-13,249,599.31	-13,249,599.31
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-13,249,599.31	-13,249,599.31
(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	27,788,609.85			6,155,497.59		-100,139,631.15	274,814,658.29

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	27,788,609.85			6,155,497.59		-120,281,323.53	254,672,965.91
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	27,788,609.85			6,155,497.59		-120,281,323.53	254,672,965.91
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-3,920,528.85	-3,920,528.85
(一)净利润							-3,920,528.85	-3,920,528.85
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-3,920,528.85	-3,920,528.85
(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	27,788,609.85			6,155,497.59		-124,201,852.38	250,752,437.06

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: 臧晔

## 二、公司基本情况

### 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"或"本公司")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(集团)有限公司(公司原名:上海九川投资有限公司)。股权转让后,上海九川投资(集团)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 2013 年 6 月 30 日,上海九川投资(集团)有限公司持有公司 99,008,834 股,持股比例为 29.03%。

### 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(集团)有限公司,上海九川投资(集团)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 2013 年 8 月 14 日经公司第七届董事会第十一次会议批准报出

## 三、公司主要会计政策、会计估计和前期差错:

### (一) 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。

### (二) 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。

### (三) 会计期间:

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (四) 记账本位币:

本公司的记账本位币为人民币。

### (五) 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。

## (六) 合并财务报表的编制方法：

### 1、

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。

### (七) 现金及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。

### (八) 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。

### (九) 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。

## (十) 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：

单项金额重大的判断依据或金额标准	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；
单项金额重大并单项计提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应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
按组合计提坏账准备的应收款项	按账龄分析法计提坏账准备



按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
单项金额不重大且按信用风险特征组合后的应收款项及经单独测试未减值的应收款项	余额百分比法
备用金	其他方法
公司合并报表范围内的其他应收款	其他方法
公司合并报表范围以外的关联方企业往来款	余额百分比法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）		5.00%
1—2 年	5.00%	10.00%
2—3 年	5.00%	30.00%
3 年以上	10.00%	50.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例的说明	其他应收款计提比例的说明
公司合并报表范围以外的关联方企业往来款		统一按余额的 3% 提坏账准备

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
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

### 3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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。

## (十一) 存货：

### 1、 存货的分类

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**

永续盘存制

存货的盘存制度采用永续盘存制

**5、 低值易耗品和包装物的摊销方法**

**(1) 低值易耗品**

一次摊销法

对低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

**(十二) 长期股权投资：**

**1、 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。

#### (十三) 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。

#### (十四) 固定资产：

##### 1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

##### 2、 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	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%

### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

### 4、 其他说明

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。

#### (十五) 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。

#### (十六) 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。

#### (十七) 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。

#### (十八) 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。

#### (十九) 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。

#### (二十) 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。

### (二十一) 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助，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。

### (二十二) 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。

(二十三) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无

2、 会计估计变更

无

(二十四) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

四、 税项：

(一) 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	17%
营业税	营业额的 5%	5%
城市维护建设税		按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	25%
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

五、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	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期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	全资子公司	上海	房地产开发经营	5,000	房地产开发经营	5,000		100.00	100.00	是			
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	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	100.00	是			
(香港)耀晶实业有限公司	全资子公司	香港	投资	0.0002 万港元	投资	0.0002 万港元		100.00	100.00	是			
福州长建设计装	控股子	福建	室内外	500	室内外	375		75.00	75.00	是	105.23		

饰工程有限公司	公司		建筑装璜		建筑装璜							
福建兴盛物资贸易有限公司	控股子公司	福建	国内贸易	500	国内贸易	265		53.00	53.00	是	314.72	
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	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		100.00	100.00	是		
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	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		100.00	100.00	是		
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	6,500	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)	6,500		100.00	100.00	是		
Alexander Associate Ltd	全资子公司	英属处女岛	投资	0.0001 万美元	投资	0.0001 万美元		100.00	100.00	是		
香港运盛中盛有限公司	全资子公司	香港	投资	1 万港元	投资	1 万港元		100.00	100.00	是		
上海卓诚贸易有限公司	全资子公司	上海	贸易	2,600	建筑材料、化工产品、原料、机电设备的销售等	2,600		100.00	100.00	是		

2、 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币



子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	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期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	全资子公司	上海	房地产开发经营	810	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		100.00	100.00	是			
成都九川机电数码园投资发展有限公司	全资子公司	成都	房地产开发经营	2,000	房地产开发；物业管理、园林绿化、建筑装饰装修、投资咨询服务	2,000		100.00	100.00	是			

六、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	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	/	/	54,863.75	/	/	155,330.27
银行存款：	/	/		/	/	
人民币	/	/	3,408,859.68	/	/	37,513,074.72
港元	1,706,939.05	0.79655	1,359,662.30	1,706,939.05	0.81085	1,384,071.53
其他货币资金：	/	/		/	/	
人民币	/	/	2,239,399.42	/	/	2,404,499.50
合计	/	/	7,062,785.15	/	/	41,456,976.02

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	1,706,939.05	0.79655	1,359,662.30
其他货币资金	资金长期未使用，银行转入不动户（受限款项）			7,879.84
其他货币资金	按揭保证金（受限款项）			2,231,519.58
合计				3,599,061.72
项目	说明	期初数		
		外币金额	汇率	人民币金额
银行存款	存放在境外的港币	1,706,939.05	0.81085	1,384,071.53
其他货币资金	资金长期未使用，银行转入不动户（受限款项）			18,555.92

其他货币资金	按揭保证金（受限款项）	2,385,943.58
合计		3,788,571.03

(二) 应收股利:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利		2,195,111.57		2,195,111.57		
合计		2,195,111.57		2,195,111.57	/	/

(三) 应收账款:

1、 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
	105,572,040.82	99.88	4,944,037.48	4.68	120,797,806.80	99.90	4,264,977.48	3.53
组合小计	105,572,040.82	99.88	4,944,037.48	4.68	120,797,806.80	99.90	4,264,977.48	3.53
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	125,007.35	0.12	125,007.35	100.00	125,007.35	0.10	125,007.35	100.00
合计	105,697,048.17	/	5,069,044.83	/	120,922,814.15	/	4,389,984.83	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:						
	6,691,291.27	6.34		35,498,257.25	29.39	
1 年以内小计	6,691,291.27	6.34		35,498,257.25	29.39	
1 至 2 年	98,880,749.55	93.66	4,944,037.48	85,299,549.55	70.61	4,264,977.48
合计	105,572,040.82	100.00	4,944,037.48	120,797,806.80	100.00	4,264,977.48

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

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	4,000.00	4,000.00	100.00	收回的可能性较小
合计	125,007.35	125,007.35	/	/

2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
公司 1	客户	97,607,800.00	1-2 年	92.35
公司 2	客户	3,282,310.00	1 年以内	3.11
公司 3	客户	3,002,036.61	1 年以内	2.84
		272,949.55	1-2 年	0.25
公司 4	客户	1,000,000.00	1-2 年	0.94
公司 5	客户	166,737.70	1 年以内	0.16
合计	/	105,331,833.86	/	99.65

(四) 其他应收款：

1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	13,234,275.46	45.02	13,234,275.46	100.00	13,234,275.46	46.33	13,234,275.46	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收账款：									
	10,985,537.91	37.37	2,063,167.56	18.78	10,156,572.20	35.55	1,014,762.79	9.99	
组合小计	10,985,537.91	37.37	2,063,167.56	18.78	10,156,572.20	35.55	1,014,762.79	9.99	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	5,177,455.74	17.61	5,177,455.74	100.00	5,177,455.74	18.12	5,177,455.74	100.00	
合计	29,397,269.11	/	20,474,898.76	/	28,568,303.40	/	19,426,493.99	/	

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
公司	13,234,275.46	13,234,275.46	100.00	收回的可能性较小
合计	13,234,275.46	13,234,275.46	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
	4,056,236.66	36.92	152,607.46	3,719,818.65	36.62	162,525.72
1 年以内小计	4,056,236.66	36.92	152,607.46	3,719,818.65	36.62	162,525.72
1 至 2 年	1,287,352.50	11.72	127,740.25	5,839,434.55	57.50	582,948.46
2 至 3 年	5,164,609.15	47.01	1,544,150.05	120,191.00	1.18	30,974.61
3 年以上	477,339.60	4.35	238,669.80	477,128.00	4.70	238,314.00
合计	10,985,537.91	100.00	2,063,167.56	10,156,572.20	100.00	1,014,762.79

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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	498,000.00	498,000.00	100.00	收回的可能性较小
公司 5	412,509.93	412,509.93	100.00	收回的可能性较小
公司 6	260,000.00	260,000.00	100.00	收回的可能性较小
公司 7	200,000.00	200,000.00	100.00	收回的可能性较小
公司 8	169,329.10	169,329.10	100.00	收回的可能性较小
公司 9	59,973.00	59,973.00	100.00	收回的可能性较小
公司 10	47,787.00	47,787.00	100.00	收回的可能性较小
公司 11	44,000.00	44,000.00	100.00	收回的可能性较小
其他	191,986.71	191,986.71	100.00	收回的可能性较小
合计	5,177,455.74	5,177,455.74	/	/

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

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、金额较大的其他其他应收款的性质或内容

公司名称	金额	性质和内容
公司	13,234,275.46	往来款

4、其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	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	45.02
公司 2	项目合作诚意金	5,000,000.00	2-3 年	17.01
公司 3	物业维修基金	2,280,000.00	2-3 年	7.76
公司 4	代垫水电费	579,229.80	1-2 年	1.97
		370,924.60	1 年以内	1.26
公司 5	往来款	513,870.00	3 年以上	1.74
合计	/	21,978,299.86	/	74.76

(五) 预付款项:

1、 预付款项按账龄列示

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	30,319,160.13	80.75	15,120.12	0.21
1 至 2 年	7,518.47	0.02	4,064,664.64	56.16
2 至 3 年	4,071,759.47	10.84	7,614.20	0.11
3 年以上	3,150,000.00	8.39	3,150,000.00	43.52
合计	37,548,438.07	100.00	7,237,398.96	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
公司 1	股权出售方	30,000,000.00	2013 年	预付购买股权款
公司 2	土地相关部门	4,064,144.87	2011 年	预付土地款
公司 3	土地相关部门	3,150,000.00	2008 年	预付土地保证金
公司 4	供应商	203,500.00	2013 年	预付工程款项
公司 5	供应商	78,286.00	2013 年	预付工程款项
合计	/	37,495,930.87	/	/

3、 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(六) 存货:

1、 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	138,105,634.54	11,797,278.53	126,308,356.01	151,784,285.40	11,797,278.53	139,987,006.87
开发成本	223,491,459.22	0	223,491,459.22	190,625,859.10		190,625,859.10
合计	361,597,093.76	11,797,278.53	349,799,815.23	342,410,144.50	11,797,278.53	330,612,865.97

2、 存货跌价准备

单位: 元 币种: 人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
佳盛广场-A、B 栋	186,759.73				186,759.73
天赐良园	11,610,518.80				11,610,518.80
合计	11,797,278.53				11,797,278.53

3、 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	

4 存货的说明

(1) 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
君悦别墅	2013 年 12 月	400.00 万元	3,925,291.50	3,368,132.50
重庆李渡工业园一期	2014 年 8 月	78,535.71 万元	11,272,421.84	11,130,305.99
九川机电数码园 A 地块一期	2014 年 4 月	34,600.00 万元	161,123,201.25	129,328,786.71
金山产业商务配套基地项目	-	130,000.00 万元	47,170,544.63	46,798,633.90
合计			218,491,459.22	190,625,859.10

(2) 开发产品明细

项目名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
佳盛广场 1-5 层及地下车库	24,311,823.17	-	145,128.68	24,166,694.49
佳盛广场-A、B 栋	959,580.07	-	-	959,580.07
佳盛广场-C 栋	34,612,938.16	679,938.40	2,874,466.24	32,418,410.32
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	14,683,636.97	-	308,778.24	14,374,858.73
四季晶园车库	478,182.49	-	9,962.14	468,220.35
松江大港工业区项目 *	64,677,605.74	4,824,209.73	15,844,463.69	53,657,351.78
合计	151,784,285.40	5,504,148.13	19,182,798.99	138,105,634.54

\* 本期存货中松江大港工业区项目由投资性房地产转入金额为 4,824,209.73 元。

(3) 本期抵押的存货

项目	期末净额	抵押目的	借款金额
松江大港工业区项目 1（部分）、2、4、5（部分）、8、10、13 幢厂房 *注 1	53,657,351.78	借款	中国建设银行上海青浦支行 短期借款 970 万
松江大港工业区项目 8、10 幢厂房 *注 2	29,757,830.12	借款	中国建设银行上海青浦支行 短期借款 1,600 万
九川机电数码园 A 地块一期项目	156,123,201.25	借款	乐山市商业银行股份有限公司彭山支行 一年内到期的非流动负债 2,000 万 长期借款 4,800 万

注 1：本期抵押的存货中松江大港工业区项目 1（部分）、2、4、5（部分）、8、10、13 幢厂房与本期抵押的投资性房地产中松江大港工业区项目 5（部分）、7（部分）幢厂房共同为中国建设银行上海青浦支行短期借款 970 万进行抵押。

注 2：本期抵押的存货中松江大港工业区项目 8、10 幢厂房与固定资产中浦东新区国际机电数码园 12 号楼共同为中国建设银行上海青浦支行短期借款 1,600 万进行抵押。

(4) 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
九川机电数码园 A 地块一期	24,275.42	2,915,031.67	-	2,939,307.09
合计	24,275.42	2,915,031.67		2,939,307.09

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 2,939,307.09 元。

(七) 长期股权投资:

1、 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	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	100,000.00		100,000.00	100,000.00	10.00	10.00
上海浦东新区浩大小额贷款股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00		5.405	5.405

(八) 投资性房地产:

1、 按成本计量的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	80,525,368.67	3,091,169.26	5,212,083.30	78,404,454.63
1.房屋、建筑物	80,525,368.67	3,091,169.26	5,212,083.30	78,404,454.63
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	10,655,587.83	1,180,165.60	387,873.57	11,447,879.86
1.房屋、建筑物	10,655,587.83	1,180,165.60	387,873.57	11,447,879.86
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	69,869,780.84	1,911,003.66	4,824,209.73	66,956,574.77
1.房屋、建筑物	69,869,780.84	1,911,003.66	4,824,209.73	66,956,574.77
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	69,869,780.84	1,911,003.66	4,824,209.73	66,956,574.77
1.房屋、建筑物	69,869,780.84	1,911,003.66	4,824,209.73	66,956,574.77
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额: 1,180,165.60 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	48,985,116.85	借款	江苏银行上海分行 长期借款 3,850 万 1 年内到期的非流动负债 550 万
松江大港工业区项目 5(部分)、7 (部分)幢 厂房 *注	15,117,880.37	借款	中国建设银行上海青浦支行 短期借款 970 万

注: 本期抵押的投资性房地产中松江大港工业区项目 5(部分)、7 (部分) 与本期抵押的存货中松江大港工业区项目 1(部分)、2、4、5 (部分)、8、10、13 幢厂房共同为中国建设银行上海青浦支行短期借款 970 万进行抵押。

(九) 固定资产:

1、 固定资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	47,340,301.34	67,398.00			47,407,699.34
其中: 房屋及建筑物	24,153,608.10				24,153,608.10
机器设备					
运输工具	6,881,231.43				6,881,231.43
固定资产装修	14,125,435.60				14,125,435.60
办公设备及其他	2,180,026.21	67,398.00			2,247,424.21
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	19,070,994.93		2,024,453.40		21,095,448.33
其中: 房屋及建筑物	7,406,367.03		361,397.04		7,767,764.07
机器设备			0.00		0
运输工具	3,724,071.60		310,585.16		4,034,656.76
固定资产装修	7,133,107.77		1,259,582.82		8,392,690.59
办公设备及其他	807,448.53		92,888.38		900,336.91
三、固定资产账面净值合计	28,269,306.41	/	/	/	26,312,251.01
其中: 房屋及建筑物	16,747,241.07	/	/	/	16,385,844.03
机器设备		/	/	/	
运输工具	3,157,159.83	/	/	/	2,846,574.67
固定资产装修	6,992,327.83	/	/	/	5,732,745.01
办公设备及其他	1,372,577.68	/	/	/	1,347,087.30
四、减值准备合计		/	/	/	
其中: 房屋及建筑物		/	/	/	
机器设备		/	/	/	
运输工具		/	/	/	
五、固定资产账面价值合计	28,269,306.41	/	/	/	26,312,251.01
其中: 房屋及建筑物	16,747,241.07	/	/	/	16,385,844.03
机器设备		/	/	/	
运输工具	3,157,159.83	/	/	/	2,846,574.67
固定资产装修	6,992,327.83	/	/	/	5,732,745.01
办公设备及其他	1,372,577.68	/	/	/	1,347,087.30

本期折旧额: 2,024,453.40 元。

2、 本期抵押的固定资产

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 12 号楼	12,802,664.50	借款	中国建设银行上海青浦支行短期借款 1,600 万
福州市鼓楼区天鹭大厦十一层	3,583,179.53	借款	东亚银行厦门分行长期借款 500 万, 1 年内到期的非流动负债 100 万

注: 本期抵押的固定资产中浦东新区国际机电数码园 12 号楼与本期抵押的存货中松江大港工业区项目 8、10 幢厂房共同为中国建设银行上海青浦支行短期借款 1,600 万进行抵押。

(十) 在建工程:



1、 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	3,273,439.95		3,273,439.95	1,697,704.60		1,697,704.60

2、 重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初数	本期增加	工程投入占预算比例(%)	资金来源	期末数
办公楼顶层装修工程	5,340,000.00	1,697,704.60	1,575,735.35	61.30	自筹	3,273,439.95
合计	5,340,000.00	1,697,704.60	1,575,735.35	/	/	3,273,439.95

(十一) 无形资产：

1、 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	262,700.00			262,700.00
软件	262,700.00			262,700.00
二、累计摊销合计	144,538.27	26,269.98	0	170,808.25
软件	144,538.27	26,269.98	0	170,808.25
三、无形资产账面净值合计	118,161.73	-26,269.98	0	91,891.75
软件	118,161.73	-26,269.98	0	91,891.75
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	118,161.73	-26,269.98	0	91,891.75
软件	118,161.73	-26,269.98	0	91,891.75

本期摊销额：26,269.98 元。

(十二) 长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修支出	2,333.33		1,000.00		1,333.33
维修支出		850,826.99	141,804.48		709,022.51
合计	2,333.33	850,826.99	142,804.48		710,355.84

(十三) 递延所得税资产/递延所得税负债：

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	19,554.75	19,554.75
可抵扣亏损	523,537.01	523,537.01
小计	543,091.76	543,091.76

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

可抵扣暂时性差异	22,401,262.89	22,401,262.89
可抵扣亏损	22,342,249.85	22,342,249.85
合计	44,743,512.74	44,743,512.74

(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

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2013	2,265,050.64	2,265,050.64	
2014	382,624.20	382,624.20	
2015	2,422,245.39	2,422,245.39	
2016	10,660,083.91	10,660,083.91	
2017	6,612,245.71	6,612,245.71	
合计	22,342,249.85	22,342,249.85	/

(十四) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	23,816,478.82	1,727,464.77			25,543,943.59
二、存货跌价准备	11,797,278.53				11,797,278.53
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	100,000.00				100,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	35,713,757.35	1,727,464.77			37,441,222.12

(十五) 短期借款：

1、 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	25,700,000.00	25,800,000.00
合计	25,700,000.00	25,800,000.00

(1) 截至 2013 年 6 月 30 日，本公司无已到期未偿还的短期借款。

(2) 资产抵押情况详见合并报表项目注释(六)/4(3)、(八)/2 及(九)/2。

(十六) 应付账款：

1、 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
余额	25,136,898.77	40,445,346.01
合计	25,136,898.77	40,445,346.01

**2、本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况**

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

**3、账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明**

期末余额中账龄超过 1 年以上的应付账款为 7,435,175.31 元。

**(十七) 预收账款：**

**1、预收账款情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
余额	10,498,866.71	16,780,609.60
合计	10,498,866.71	16,780,609.60

**2、本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：**

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

**3、账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明**

期末余额账龄超过 1 年的预收款项为 7,672,430.00 元。

**(十八) 应付职工薪酬**

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		8,027,031.03	7,075,417.99	951,613.04
二、职工福利费		541,017.85	541,017.85	
三、社会保险费	330,039.00	1,998,554.43	1,991,301.63	337,291.80
其中：医疗保险费	79,792.00	566,592.77	563,976.00	82,408.77
基本养老保险费	218,534.65	1,266,339.66	1,262,346.35	222,527.96
失业保险费	24,307.05	112,905.00	112,398.98	24,813.07
工伤保险费	2,856.20	20,631.46	20,561.26	2,926.40
生育保险费	4,549.10	32,085.54	32,019.04	4,615.60
四、住房公积金	104,356.00	654,234.00	664,290.00	94,300.00
五、辞退福利		246,047.80	246,047.80	
六、其他		7,476.09	6,680.16	795.93
合计	434,395.00	11,474,361.20	10,524,755.43	1,384,000.77

工会经费和职工教育经费金额 7,476.09 元，因解除劳动关系给予补偿 246,047.80 元。

**(十九) 应交税费：**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	8,729.61	-13,184.56
营业税	3,635,882.94	5,263,223.83
企业所得税		3,233,725.99
个人所得税	164,146.60	166,728.20

城市维护建设税	2,182.70	37,908.04
房产税	228,148.77	228,148.77
土地增值税	10,080,769.06	10,258,472.38
教育费附加	3,884.10	29,054.99
其他	3,884.11	24,566.81
合计	14,127,627.89	19,228,644.45

(二十) 其他应付款:

1、 其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
余额	38,801,610.84	23,982,591.97
合计	38,801,610.84	23,982,591.97

2、 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
福建中盛房地产建设有限公司	350,000.00	
合计	350,000.00	

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

期末账龄超过 1 年的其他应付款为 14,240,316.22 元。

(二十一) 1 年内到期的非流动负债:

1、 1 年内到期的非流动负债情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	26,500,000.00	25,500,000.00
合计	26,500,000.00	25,500,000.00

2、 1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	26,500,000.00	25,500,000.00
合计	26,500,000.00	25,500,000.00

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
乐山市商业银行股份有限公司彭山支行	2012 年 12 月 6 日	2014 年 12 月 6 日	人民币	8.9175	20,000,000.00	20,000,000.00
江苏银行上海分行	2011 年 5 月 26 日	2021 年 5 月 25 日	人民币	7.205	3,300,000.00	3,300,000.00
江苏银行上海分行	2011 年 6 月 15 日	2021 年 6 月 14 日	人民币	7.205	2,200,000.00	2,200,000.00
东亚银行厦门分行	2013 年 1 月 23 日	2016 年 1 月 22 日	人民币	7.995	1,000,000.00	0.00
合计	/	/	/	/	26,500,000.00	25,500,000.00

资产抵押情况详见合并报表项目注释(六)/4(3)、(八)/2 及(九)/2。

(二十二) 长期借款:

1、 长期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	91,500,000.00	70,250,000.00
合计	91,500,000.00	70,250,000.00

2、 金额前五名的长期借款:

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
乐山市商业银行股份有限公司彭山支行	2012 年 12 月 6 日	2014 年 12 月 6 日	人民币	8.9175	48,000,000.00	29,000,000.00
江苏银行上海分行	2011 年 5 月 26 日	2021 年 5 月 25 日	人民币	7.205	23,100,000.00	24,750,000.00
江苏银行上海分行	2011 年 6 月 15 日	2021 年 6 月 14 日	人民币	7.205	15,400,000.00	16,500,000.00
东亚银行厦门分行	2013 年 1 月 23 日	2016 年 1 月 22 日	人民币	7.995	5,000,000.00	
合计	/	/	/	/	91,500,000.00	70,250,000.00

资产抵押情况详见合并报表项目注释(六)/4(3)、(八)/2 及(九)/2。

(二十三) 股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	341,010,182						341,010,182

(二十四) 资本公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价 (股本溢价)	52,175,963.35			52,175,963.35
其他资本公积	1,065,856.49			1,065,856.49
合计	53,241,819.84			53,241,819.84

(二十五) 盈余公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	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	6,155,497.59			6,155,497.59

(二十六) 未分配利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润	-766,837.99	/
调整后 年初未分配利润	-766,837.99	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-12,641,930.29	/
期末未分配利润	-13,408,768.28	/

(二十七) 营业收入和营业成本:

1、 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	213,938,860.85	52,832,860.46
其他业务收入	3,216,386.69	
营业成本	209,211,916.87	26,178,729.01

2、 主营业务（分行业）

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售	19,793,549.08	15,782,851.49	48,151,200.00	25,063,790.21
房屋租赁	4,584,475.79	1,180,165.60	4,681,660.46	1,114,938.80
贸易	189,560,835.98	189,336,152.55		
合计	213,938,860.85	206,299,169.64	52,832,860.46	26,178,729.01

3、 主营业务（分地区）

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	210,079,370.17	203,279,574.72	4,496,516.06	1,114,938.80
福州地区	3,859,490.68	3,019,594.92	48,336,344.40	25,063,790.21
合计	213,938,860.85	206,299,169.64	52,832,860.46	26,178,729.01

4、 公司前五名客户的营业收入情况

单位: 元 币种: 人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
公司向前五名客户销售总额及比例	212,820,496.54	98.00
合计	212,820,496.54	98.00

(二十八) 营业税金及附加:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	1,219,758.44	2,811,072.51	营业额的 5%
土地增值税	505,862.47	2,407,560.00	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	130,666.71	340,450.96	
合计	1,856,287.62	5,559,083.47	/

(二十九) 销售费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员成本	183,808.59	1,312,550.39
广告及业务宣传费	190,825.00	322,311.00
房屋出售佣金	167,433.00	72,778.24
其他	10,476.00	185,516.01

合计	552,542.59	1,893,155.64
----	------------	--------------

**(三十) 管理费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员成本	11,149,662.47	12,483,342.65
折旧和摊销费用	2,358,083.32	2,457,594.14
办公管理费	3,990,826.21	9,803,002.59
其他	928,963.83	677,564.01
合计	18,427,535.83	25,421,503.39

**(三十一) 财务费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,720,845.58	3,307,414.02
减：利息收入	-20,250.17	-28,196.45
加：银行手续费	74,793.27	27,151.18
合计	2,775,388.68	3,306,368.75

**(三十二) 投资收益：**

**1、 投资收益明细情况：**

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,195,111.57	2,436,377.43
合计	2,195,111.57	2,436,377.43

**2、 按成本法核算的长期股权投资收益：**

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的的原因
上海浦东新区浩大小额贷款股份有限公司	2,195,111.57	2,436,377.43	上期发生额为 2010-2011 年利润分配，本期发生额为 2012 年利润分配
合计	2,195,111.57	2,436,377.43	/

**(三十三) 资产减值损失：**

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	1,727,464.77	54,278.49
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
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	1,727,464.77	54,278.49

(三十四) 营业外收入:

1、 营业外收入情况

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
政府补助		2,580,000.00	
其他	2,300,181.00	6,950.00	2,300,181.00
合计	2,300,181.00	2,586,950.00	2,300,181.00

(三十五) 营业外支出:

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
罚款支出	14,757.87	154,171.30	14,757.87
合计	14,757.87	154,171.30	14,757.87

(三十六) 所得税费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	-272,910.21	200.00
合计	-272,910.21	200.00

(三十七) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

项目	本期数	上期数
基本每股收益	-0.037	-0.014
稀释每股收益	-0.037	-0.014
基本每股收益（扣除非经常性损益）	-0.044	-0.021
稀释每股收益（扣除非经常性损益）	-0.044	-0.021

\*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: P<sub>0</sub> 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; S<sub>0</sub> 为期初股份总数; S<sub>1</sub> 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<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数; S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数; S<sub>k</sub> 为报告期缩股数; M<sub>0</sub> 为报告期月份数; M<sub>i</sub> 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数; M<sub>j</sub> 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：

稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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	本期数	上期数
P0	1	-12,641,930.29	-4,711,052.16
非经常性损益	2	2,285,423.13	2,432,778.70
扣除非经常性损益后的 PO	3=1-2	-14,927,353.42	-7,144,030.86
S0 *	4	341,010,182.00	341,010,182.00
S1 *	5	-	-
Si	6	-	-
Sj	7	-	-
Sk	8	-	-
M0	9	6.00	6.00
Mi	10	-	-
Mj	11	-	-
S *	12	341,010,182.00	341,010,182.00
基本每股收益	13	-0.037	-0.014
扣除非经常性损益后每股收益	14	-0.044	-0.021

(三十八) 其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
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额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额	-23,103.60	7,283.23
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
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		
合计	-23,103.60	7,283.23

(三十九) 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：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到的往来款项	19,349,500.00
收到的担保追偿款	2,300,000.00
其他	821,094.70
合计	22,470,594.70

2、 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付的往来款项	3,587,881.00
支付的办公管理费等	5,610,610.63
支付的佣金及押金	1,108,900.00
支付的维修费	850,826.99
其他	493,191.85
合计	11,651,410.47

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收回的保证金	167,925.34
合计	167,925.34

4、 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付的保证金	2,825.26
合计	2,825.26

(四十) 现金流量表补充资料：

1、 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-12,642,443.91	-4,711,302.16

加：资产减值准备	1,727,464.77	54,278.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,024,453.40	2,265,437.22
投资性房地产摊销	1,180,165.60	1,114,938.80
无形资产摊销	26,269.98	26,269.98
长期待摊费用摊销	142,804.48	37,446.52
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“-”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）	2,720,845.58	3,307,414.02
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,195,111.57	-2,436,377.43
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
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）	-9,538,877.12	-7,679,137.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-20,914,238.84	-21,164,048.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	18,205,101.39	22,602,295.33
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-19,263,566.24	-6,582,785.03
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	4,823,385.73	9,029,702.50
减：现金的期初余额	39,052,476.52	35,600,609.08
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	-34,229,090.79	-26,570,906.58

## 2、 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	4,823,385.73	39,052,476.52
其中：库存现金	54,863.75	155,330.27
可随时用于支付的银行存款	4,768,521.98	38,897,146.25
可随时用于支付的其他货币资金		
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	4,823,385.73	39,052,476.52

## 3、 现金流量表补充资料的说明

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 2,239,399.42 元。

## 七、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海九川投资(集团)有限公司	有限责任公司	上海	钱仁高	实业投资、物业管理、园林绿化,机电设备等批发零售林	20,000	29.03	29.03	钱仁高	75290847-6

(二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	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	有限责任公司	香港	郑知足	投资	0.0002 万港元	100.00	100.00	-
运盛(上海)房地产建设有限公司	有限责任公司	上海	郑知足	房地产开发经营	1,500 万美元	100.00	100.00	60726879-1
Alexander Assoicates Ltd	有限责任公司	英属处女岛	何敏仪	投资	0.0001 万美元	100.00	100.00	-
上海盛佳置业有限公司	有限责任公司	上海	郑知足	房地产开发经营	5,000	100.00	100.00	13465585-4
福州长建装饰工程公司	有限责任公司	福建	李寿平	室内外建筑装饰装璜	500	75.00	75.00	61132865-4
福建兴盛物资贸易有限公司	有限责任公司	福建	陈翰青	国内贸易	500	53.00	53.00	-
香港运盛中盛有限公司	有限责任公司	香港	郑知足	投资	1 万港元	100.00	100.00	-
上海汇仁文化传播有限公司	有限责任公司	上海	郑知足	商务咨询,文化策划	270	100.00	100.00	66605242-1
重庆康润实业有限公司	有限责任公司	重庆	钱仁高	房地产开发经营	2,700	100.00	100.00	66358284-9
上海晶盛实业有限公司	有限责任公司	上海	郑知足	基础工程、建筑装饰装潢工程等	6,500	100.00	100.00	67461242-5
上海运川实业有限公司	有限责任公司	上海	程建芳	房地产开发经营	810	100.00	100.00	68224859-8
上海卓诚贸易有限公司	有限责任公司	上海	钱敏华	贸易	2,600	100.00	100.00	55884788-4
成都九川机电数码园投资发展有限公司	有限责任公司	成都	钱仁布	房地产开发经营	2,000	100.00	100.00	66965959-5

(三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
福建中盛房地产建设有限公司	母公司的全资子公司	61100637-2
郑知足	其他	

(四) 关联交易情况

1、 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
运盛（上海）实业股份有限公司	成都九川机电数码园投资发展有限公司	7,000.00	2012 年 12 月 6 日~ 2014 年 12 月 5 日	否
郑知足	上海晶盛实业有限公司	2,000.00	2011 年 12 月 22 日~ 2014 年 1 月 31 日	否

(五) 关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项:

单位: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
其他应付款	福建中盛房地产建设有限公司	350,000.00	

八、 股份支付:

无

九、 或有事项:

(一) 其他或有负债及其财务影响:

截至 2013 年 6 月 30 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 2013 年 6 月 30 日, 该项下未偿还按揭贷款总额为人民币 1,710.00 万元。

十、 承诺事项:

无

十一、 资产负债表日后事项:

(一) 其他资产负债表日后事项说明

2013 年 7 月 10 日公司与上海爱坚实业投资有限公司签订协议, 转让全资子公司上海晶盛实业有限公司的 100% 股权, 转让价格为 6,208 万元, 该事项于 7 月 10 日经公司第七届董事会第十次会议审议通过, 并于 7 月 26 日经公司 2013 年第一次临时股东大会表决通过。截至本报告披露之日, 股权变更手续已办理完毕。

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款:

1、 应收账款按种类披露:

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
	97,872,728.86	99.98	4,880,390.00	4.99	106,173,303.79	99.99	4,201,330.00	3.96
组合小计	97,872,728.86	99.98	4,880,390.00	4.99	106,173,303.79	99.99	4,201,330.00	3.96
单项金额虽不重大但单项计	14,873.35	0.02	14,873.35	100.00	14,873.35	0.01	14,873.35	100.00

提坏账准备的 应收账款								
合计	97,887,602.21	/	4,895,263.35	/	106,188,177.14	/	4,216,203.35	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
	264,928.86	0.27		22,146,703.79	20.86	
1 年以内小计	264,928.86	0.27		22,146,703.79	20.86	
1 至 2 年	97,607,800.00	99.73	4,880,390.00	84,026,600.00	79.14	4,201,330.00
合计	97,872,728.86	100	4,880,390.00	106,173,303.79	100.00	4,201,330.00

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

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
合计	14,873.35	14,873.35	/	/

## 2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 3、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
公司 1	客户	97,607,800.00	1-2 年	99.71
公司 2	客户	166,737.70	1 年以内	0.17
个人 1	客户	14,873.35	3 年以上	0.02
个人 2	客户	9,864.88	1 年以内	0.01
公司 3	客户	7,560.00	1 年以内	0.01
合计	/	97,806,835.93	/	99.92

## (二) 其他应收款：

### 1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
	6,923,412.03	77.03	1,613,663.84	23.31	7,236,542.46	77.80	613,540.63	8.48
组合小计	6,923,412.03	77.03	1,613,663.84	23.31	7,236,542.46	77.80	613,540.63	8.48
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	2,065,087.64	22.97	2,065,087.64	100.00	2,065,087.64	22.20	2,065,087.64	100.00

合计	8,988,499.67	/	3,678,751.48	/	9,301,630.10	/	2,678,628.27	/
----	--------------	---	--------------	---	--------------	---	--------------	---

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
	1,141,133.38	16.48	21,953.71	1,906,943.51	26.35	75,824.41
1 年以内小计	1,141,133.38	16.48	21,953.71	1,906,943.51	26.35	75,824.41
1 至 2 年	716,890.30	10.36	71,524.03	5,307,840.35	73.35	530,619.04
2 至 3 年	5,061,040.35	73.10	1,518,012.10	16,910.60	0.23	4,923.18
3 年以上	4,348.00	0.06	2,174.00	4,848.00	0.07	2,174.00
合计	6,923,412.03	100.00	1,613,663.84	7,236,542.46	100.00	613,540.63

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
公司 1	500,000.00	500,000.00	100.00	收回的可能性较小
公司 2	498,000.00	498,000.00	100.00	收回的可能性较小
公司 3	412,509.93	412,509.93	100.00	收回的可能性较小
公司 4	260,000.00	260,000.00	100.00	收回的可能性较小
公司 5	200,000.00	200,000.00	100.00	收回的可能性较小
公司 6	59,973.00	59,973.00	100.00	收回的可能性较小
公司 7	47,787.00	47,787.00	100.00	收回的可能性较小
公司 8	31,475.00	31,475.00	100.00	收回的可能性较小
公司 9	22,509.90	22,509.90	100.00	收回的可能性较小
其他	32,832.81	32,832.81	100.00	收回的可能性较小
合计	2,065,087.64	2,065,087.64	/	/

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

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 3、其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
公司 1	项目合作诚意金	5,000,000.00	2-3 年	55.63
公司 2	代垫电费	579,229.80	1-2 年	6.44
公司 3	往来款	500,000.00	3 年以上	5.56
公司 4	往来款	498,000.00	3 年以上	5.54
公司 5	往来款	412,509.93	3 年以上	4.59
合计	/	6,989,739.73	/	77.76

## (三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减	期末余额	减值准备	本期计	在被投资	在被投资单
-------	------	------	----	------	------	-----	------	-------

			变动			提减值 准备	单位持股 比例 (%)	位表决权比 例 (%)
福州长建设计 装饰工程有限公司	3,750,000.00	3,750,000.00		3,750,000.00			75.00	75.00
福建兴盛物资 贸易有限公司	2,650,000.00	2,650,000.00		2,650,000.00			53.00	53.00
运盛(上海)房地 产建设有限公司	80,642,316.11	80,642,316.11		80,642,316.11			67.80	67.80
上海盛佳置业 有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00			10.00	10.00
香港耀晶实业 有限公司	2.08	2.08		2.08			100.00	100.00
重庆康润实业 有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00		27,000,000.00			100.00	100.00
上海汇仁文化 传播有限公司	2,700,000.00	2,700,000.00		2,700,000.00			100.00	100.00
上海晶盛实业 有限公司	65,000,000.00	65,000,000.00		65,000,000.00			100.00	100.00
上海运川实业 有限公司	8,096,085.91	8,096,085.91		8,096,085.91			100.00	100.00
上海卓诚贸易 有限公司	26,000,000.00	26,000,000.00		26,000,000.00			100.00	100.00
成都九川机电 数码园投资发 展有限公司	12,251,010.74	12,251,010.74		12,251,010.74			100.00	100.00
福建兴鸿业物 业管理有限公 司	100,000.00	100,000.00		100,000.00	100,000.00		10.00	10.00

**(四) 营业收入和营业成本:**

**1、 营业收入、营业成本**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	7,791,062.10	52,267,915.86
营业成本	3,909,581.82	25,953,777.11

**2、 主营业务（分行业）**

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售	3,666,383.08	3,019,594.92	48,151,200.00	25,063,790.21
房产租赁	4,124,679.02	889,986.90	4,116,715.86	889,986.90
合计	7,791,062.10	3,909,581.82	52,267,915.86	25,953,777.11

**3、 主营业务（分地区）**

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------



	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	3,931,571.42	889,986.90	3,931,571.46	889,986.90
福州地区	3,859,490.68	3,019,594.92	48,336,344.40	25,063,790.21
合计	7,791,062.10	3,909,581.82	52,267,915.86	25,953,777.11

4、公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例（%）
公司向前五名客户销售总额及比例	7,739,120.90	99.33
合计	7,739,120.90	99.33

(五) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-13,249,599.31	-3,920,528.85
加：资产减值准备	1,679,183.21	152,392.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,893,406.86	2,116,151.41
投资性房地产摊销	889,986.90	889,986.90
无形资产摊销	26,269.98	26,269.98
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“-”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）	1,889,659.24	2,031,204.98
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）		
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）	1,782,497.52	17,705,477.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-21,386,294.64	-3,114,355.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	54,082,799.46	-13,723,515.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	27,607,909.22	2,163,082.43
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	2,806,025.97	6,526,766.84
减：现金的期初余额	5,294,469.69	13,473,160.15
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	-2,488,443.72	-6,946,393.31

十三、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
----------	----

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,285,423.13
合计	2,285,423.13

(二) 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
归属于公司普通股股东的净利润	-3.221	-0.037	-0.037
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.803	-0.044	-0.044

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表项目

项目	期末	期初	增减金额	增减比例	备注
货币资金	7,062,785.15	41,456,976.02	-34,394,190.87	-82.96%	备注 1
预付账款	37,548,438.07	7,237,398.96	30,311,039.11	418.81%	备注 2
应付账款	25,136,898.77	40,445,346.01	-15,308,447.24	-37.85%	备注 3
预收账款	10,498,866.71	16,780,609.60	-6,281,742.89	-37.43%	备注 4
其他应付款	38,801,610.84	23,982,591.97	14,819,018.87	61.79%	备注 5
长期借款	91,500,000.00	70,250,000.00	21,250,000.00	30.25%	备注 6

备注 1: 货币资金减少 82.96%, 主要原因为预付股权收购款及支付工程款项;

备注 2: 预付账款增加 418.81%, 主要原因为本期预付股权收购款;

备注 3: 应付账款减少 37.85%, 主要原因为支付工程款项;

备注 4: 预收账款减少 37.43%, 主要原因为前期销售预收款本期确认为营业收入;

备注 5: 其他应付款增加 61.79%, 主要原因为本期收到外部往来款项;

备注 6: 长期借款增加 30.25%, 主要原因为本期收到乐山银行长期借款及新增东亚银行厦门分行长期借款。

利润表项目

项目	本期数	上期数	增减金额	增减比例	备注
营业收入	217,155,247.54	52,832,860.46	164,322,387.08	311.02%	备注 1
营业成本	209,211,916.87	26,178,729.01	183,033,187.86	699.17%	备注 2

备注 1: 营业收入增加 311.02%, 主要原因为本期较上年同期新增贸易业务;

备注 2: 营业成本增加 699.17%, 原因同营业收入。

## 第九节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿；
- 三、 审议通过本次报告的董事会决议。

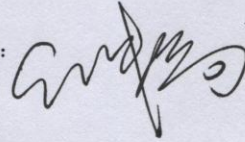
董事长： 钱仁高

运盛（上海）实业股份有限公司  
2013 年 8 月 14 日

## 第九节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿；
- 三、 审议通过本次报告的董事会决议。

董事长：



运盛（上海）实业股份有限公司  
2013年8月14日

