

**运盛（上海）实业股份有限公司**

**600767**

**2013 年年度报告**

## 重要提示

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

### 二、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
董事	胡敏	工作原因	郑知足
独立董事	蔡存强	工作原因	郑长埠

三、上会会计师事务所（特殊普通合伙）**为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。**

四、公司负责人钱仁高、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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司年初未分配利润为-766,837.99 元，加上 2013 年度归属于母公司所有者的净利润为人民币-58,453,835.13 元，截止本报告期末累计可供股东分配利润为人民币-59,220,673.12 元。

2013 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。

本报告期末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-58,453,835.13 元，本报告期末累计可供股东分配利润人民币-59,220,673.12 元。

六、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

七、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

# 目录

第一节释义及重大风险提示 .....	4
第二节公司简介 .....	5
第三节会计数据和财务指标摘要 .....	7
第四节董事会报告 .....	8
第五节重要事项 .....	14
第六节股份变动及股东情况 .....	16
第七节董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	19
第八节公司治理 .....	23
第九节内部控制 .....	25
第十节财务会计报告 .....	26
第十一节备查文件目录 .....	76

# 第一节释义及重大风险提示

## 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		
本公司、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

## 二、重大风险提示：

本公司已在报告中描述存在的风险，请查阅董事会报告中公司未来发展的讨论与分析中可能面临风险的内容。

## 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)INDUSTRIALCORPORATIONLTD.
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）
公司注册地址的邮政编码	201713
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

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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
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
A 股	上海证券交易所	运盛实业	600767

### 六、公司报告期内注册变更情况

#### (一)基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (二)公司首次注册情况的相关查询索引

首次注册情况详见 1996 年年度报告公司基本情况

#### (三)公司上市以来，主营业务的变化情况

公司于 1996 年 11 月上市，上市时所属行业为综合类。现公司属房地产行业，经营范围包括：实业投资，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)。

#### (四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

公司 1996 年上市时，控股股东为香港运盛有限公司，持有股份占公司总股本的 46.125%。2006 年 2 月 15 日上海九川投资有限公司收购香港运盛有限公司持有的本公司部分股份和上海静安协和房地产有限公司所持有的本公司股份，占总股本的 29.9%成为公司第一大股东。

截至 2013 年 12 月 31 日，上海九川投资(集团)有限公司持有公司股份 99,008,834 股，占公司总股本比例 29.03%，为公司控股股东。

### 七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 楼
	签字会计师姓名	张俊峰
		张健

## 第三节会计数据和财务指标摘要

### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

#### (一)主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	264,271,089.30	524,086,285.81	-49.57	334,585,628.75
归属于上市公司股东的净利润	-58,453,835.13	34,465,757.73	-269.60	23,190,099.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-67,787,902.76	32,557,128.63	-308.21	22,101,296.60
经营活动产生的现金流量净额	-67,329,263.14	-19,551,524.86	不适用	82,381,771.88
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	340,367,088.57	398,860,691.28	-14.67	364,379,697.20
总资产	581,255,010.68	625,482,258.35	-7.07	804,638,816.22

#### (二)主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益（元 / 股）	-0.171	0.101	-269.31	0.068
稀释每股收益（元 / 股）	-0.171	0.101	-269.31	0.068
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.199	0.095	-309.47	0.065
加权平均净资产收益率（%）	-15.815	9.032	减少 24.847 个百分点	6.322
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-18.340	8.531	减少 26.871 个百分点	6.167

### 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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	2,225,376.39	-212,719.28	-41,729.80
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		2,602,924.00	2,050,000.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-1,301,738.96
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,310,580.89	2,285.70	382,271.39
少数股东权益影响额		8,637.13	
所得税影响额	-201,889.65	-492,498.45	
合计	9,334,067.63	1,908,629.10	1,088,802.63

## 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

2013 年，公司董事会继续加强自身建设，注重调查研究，充分酝酿、科学决策公司重大事项。

各专业委员会分工明确，权责清晰，有效运作，为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供了保障。

报告期内，2013 年度营业收入为 264,271,089.30 元，营业利润为-65,916,599.30 元，利润总额为-58,606,018.41 元，净利润为-58,455,970.04 元；经营活动产生的现金流量净额为-67,329,263.14 元，现金及现金等价物增加净额为-34,014,590.65 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%。

报告期内，公司位于福州的佳盛广场 C 栋项目写字楼仅剩 3000 多平方米未售。佳盛广场车位共 214 个，截至本报告期末，还剩 145 个未售。

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，15 栋单体施工完成，18 栋完成主体结构和内外粉刷，尚未达到预售条件。

报告期内，公司营业收入为 264,271,089.30 元，比上年同期 524,086,285.81 元减少 49.57%，主要原因为本期房屋销售较上期大幅减少所致。

#### 1、公司主要项目情况

项目名称	位置	状态	占地面积	总建筑面积	目前可售面积	2013 在建总建筑面积	2013 新开工面积	2013 年竣工面积
浦东新区国际机电数码园	上海市浦东新区	竣工	83,683.00	42,840.22	21,619.67			
上海松江大港工业区项目	上海市松江区	竣工	26,666.00	37,240.18	21,185.86			
成都九川机电数码园	成都市郫县	在建	108,311.07	211,394.39		72,823.29		
福州佳盛广场 C 栋	福州市鼓楼区	竣工	1,319.20	23,842.98	10,042.47			

#### 2、房地产储备情况

项目名称	项目位置	状态	持有土地或房产面积		拟销售的土地或房产面积		拟出租的土地或房产面积	
			土地	房产	土地	房产	房产	土地
成都九川机电数码园	成都市郫县	在建	91,377.07	72,823.29	0.00	72,823.29	0.00	0.00
福州君悦别墅	福州市鼓楼区	在建	0.00	1,087.00	0.00	1,087.00	0.00	0.00

#### 3、房地产项目销售情况

项目名称	种类	年内已竣工面积	在建面积	可供出售面积	报告期内已售或已预售面积	每平方米平均售价
上海松江大港工业区项目	工业厂房	0.00	0.00	21,185.86	3,861.26	4,100.00
福州佳盛广场 C 栋	写字楼	0.00	0.00	3,122.34	1,691.02	9,738.82
	车位	0.00	0.00	6,920.13	373.32	4,151.93
上海四季晶园车库	停车位	0.00	0.00	3,238.30	68.90	4,296.08

#### 4、房地产项目出租情况

项目名称	项目种类	建筑面积	出租率	报告期内租金收入	每平方米平均基本日租金
浦东新区国际机电数码园	工业厂房	17,438.68	80.66%	8,156,211.95	1.28
松江大港工业区	工业厂房	9,284.68	43.82%	933,496.33	0.50
福州天鹭大厦	办公写字楼	995.40	100.00%	384,224.40	1.06
大运盛城	住宅及配套用房	1,538.40	94.67%	90,000.00	0.20
上海四季晶园车库	停车位	529.00	16.34%	73,708.06	0.38

## 财务融资情况

贷款人	贷款银行	借款合同编号	最高抵押额度(万元)	抵押合同编号	质押合同编号	担保合同编号	贷款期限	贷款金额(万元)	贷款余额(2013.12.31)	合同付息方式	抵押资产
运盛（上海）实业股份有限公司	平安银行股份有限公司上海分行	平银沪陆贷字 20131018 第 001 号	20,000.00	平银沪陆抵字 20131018 第 001 号		平银沪陆保字 20131018 第 001 号	2013.10.18-2023.10.17	7,500.00	7,500.00	7.991%	仁庆路 509 号 1, 2, 3, 5, 12 幢
运盛（上海）实业股份有限公司	东亚银行厦门分行	C20TL1200082P	600.00	C20TL1200082P	C20TL1200082P	C20TL1200082P	2013.01.23-2016.1.22	600.00	550.00	7.995%	福州鼓楼区湖东路天鹭大厦十一层
成都九川机电数码园投资发展有限公司	乐山市商业银行股份有限公司彭山支行	2012 年乐商银彭支借字第 121 号	7,000.00	2012 年乐商银彭支抵字第 121 号		2012 年乐商银彭支保字第 121 号	2012.12.06-2014.12.6	6,800.00	6,800.00	8.9175%	九川机电数码园 A 地块一期项目（土地及土地上建筑物）
合计								14,900.00	14,850.00		

## (一)主营业务分析

## 1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	264,271,089.30	524,086,285.81	-49.57
营业成本	249,721,621.80	389,172,389.81	-35.83
销售费用	1,155,663.18	5,152,113.97	-77.57
管理费用	60,130,190.61	47,805,273.67	25.78
财务费用	5,676,797.02	6,433,418.03	-11.76
经营活动产生的现金流量净额	-67,329,263.14	-19,551,524.86	
投资活动产生的现金流量净额	17,455,980.07	65,619.34	26,501.88
筹资活动产生的现金流量净额	15,900,707.88	22,937,512.18	-30.68

## 2、收入

## (1)驱动业务收入变化的因素分析

公司 2013 年度营业收入为 264,271,089.30 元，比上年同期 524,086,285.81 元减少 49.57%，主要原因为本期房屋销售较上期大幅减少所致。

## 3、成本

## (1)成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房屋销售	开发产品成本	27,063,645.96	11.11	262,651,951.11	68.44	-89.70
房屋租赁	投资性房地产摊销	2,825,194.68	1.16	2,335,726.89	0.61	20.96
贸易	购进商品成本	213,683,310.14	87.73	118,785,301.04	30.95	79.89

## 4、费用

销售费用为 1,155,663.18 元，比上年同期 5,152,113.97 元减少 77.57%，主要原因是本期福州佳盛广场销售费用较上期大幅减少所致。

## 5、其它

## (1)公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

公司 2013 年度利润总额为-58,606,018.41 元，较上年同期减少 96,243,178.46 元；净利润为-58,455,970.04 元，较上年同期减少 92,912,290.64 元，其主要原因是本期房屋销售较上期大幅减少所致。

## (2)公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司于 2013 年 9 月 9 日启动了重大资产重组事项，2013 年 12 月 6 日召开了第七届董事会第十三次会议，公告

了重组预案并于 2014 年 2 月 28 日召开了第七届董事会第十四次会议，审议通过《运盛（上海）实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》等相关议案，并报请 2014 年第一临时股东大会审议。本公司拟通过非公开发行股份方式购买九川集团和贝恩投资持有的九胜投资 100% 股权，九胜投资评估预估值为 4.59 亿元，本次重组的交易方式为发行股份购买资产，股份发行价格为 6.13 元/股。为提高重组效率，增强重组后上市公司持续经营能力，本公司计划在本次重大资产重组的同时，向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过本次交易总金额的 25%。

公司已定于 2014 年 3 月 18 日召开 2014 年第一次临时股东大会审议本次重大资产重组的相关议案，另外，本事项还需经中国证监会核准。

### (3) 发展战略和经营计划进展说明

公司前期披露的发展战略和经营计划在本报告期内基本得到完成，自 2013 年 9 月起，公司已经启动了重大资产重组以谋求向医疗服务领域战略转型，故公司决定停止原贸易业务，因此报告期内公司销售收入未达到计划目标的主要原因是贸易收入的减少。

## (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	34,145,717.37	27,063,645.96	20.74	-91.24	-89.70	减少 11.85 个百分点
房屋租赁	9,637,640.74	2,825,194.68	70.69	2.57	20.96	减少 4.45 个百分点
贸易	213,925,973.73	213,683,310.14	0.11	79.84	79.89	减少 0.03 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	239,306,556.07	87.21
福州地区	18,402,775.77	-93.23
重庆地区	0.00	-100.00

## (三) 资产、负债情况分析

### 1、资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	6,873,046.15	1.18	41,456,976.02	6.63	-83.42
预付款项	34,074,092.36	5.86	7,237,398.96	1.16	370.81
预收款项	4,129,455.47	0.71	16,780,609.60	2.68	-75.39
其他应付款	35,213,726.93	6.06	23,982,591.97	3.83	46.83
一年内到期的非流动负债	73,000,000.00	12.56	25,500,000.00	4.08	186.27

货币资金：主要为本期预付股权收购款及支付工程款项，引起现金净流出较多所致。

预付款项：主要为本期预付股权收购款。

预收款项：主要为前期销售预收款本期结转营业收入。

其他应付款：主要为按相关合同约定计提了应付未付款项所致。

一年内到期的非流动负债：主要为长期借款根据合同约定的到期日转入所致。

## (四) 核心竞争力分析

公司从事房地产开发经营十多年,综合分析在以下几个方面积聚了公司的核心竞争力:

1、优秀的管理团队：在多年的经营和发展过程中，经过磨合，公司的董事会和谐、透明和高效，管理层团结、务实和创新；公司的管控模式得到完善，管理水平不断提高。

2、与地方政府形成了良性互动。工业地产不同于其他房地产，其开发建设是与当地政府发展目标、产业搭建、

构造紧密相关的，因此，在我们发展工业地产的过程中，经过多年的积累，公司在与当地政府互动方面积累了一定的经验，在此基础上，公司以现有物业发展医疗产业和养老地产具有一定的优势。

## (五)投资状况分析

### 1、对外股权投资总体分析

#### (1)持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	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	20,000,000.00	20,000,000.00	5.40	20,000,000.00	2,195,111.57		长期股权投资	购买
合计	20,000,000.00	20,000,000.00	/	20,000,000.00	2,195,111.57		/	/

### 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

本年度公司无委托理财事项。

#### (2)委托贷款情况

本年度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、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一)行业竞争格局和发展趋势

2013 年，国家的调控思路逐步转变为以市场化手段代替过多行政手段，通过包括增加供给平滑过剩需求，力推经济结构转型，鼓励创新产业发展，这对公司现有工业地产业务将是一个促进，预计未来将维持平稳上涨趋势。同时，公司正准备涉及的医疗服务行业正迎来发展的黄金阶段。作为医疗服务市场的主体，医院总体收入在 2011 年达到近 1.25 万亿元人民币。公立医院在过去占据了主导地位。但近年来，私立医院的增速格外迅猛。从 2008 年至 2011 年，私立医院的机构数年平均增速达 16%。政府更是提出 2015 年私立医院服务量占比要实现翻番，达到 20%。政府对公立医院的深化改革和对私立医院的大力扶持，正吸引着各路投资者纷纷涌入。

### (二)公司发展战略

2013 年，公司实现营业收入 264,271,089.30 元，营业利润为-65,916,599.30 元，利润总额为-58,606,018.41 元，净利润为-58,455,970.04 元；经营活动产生的现金流量净额为-67,329,263.14 元，现金及现金等价物增加净额为-34,014,590.65 元。

在 2013 年发展的基础上，未来公司将在以下方面完善自身的战略目标：

1、积极谋求战略转型。2013 年 9 月，公司启动了重大资产重组，拟向上海九川投资（集团）有限公司和贝恩（天津）投资管理有限公司非公开发行股份购买其持有的天津九胜投资发展有限公司（以下简称“九胜投资”）100% 股权。九胜投资除了目前正在开发的天津中北高科技产业园项目外还收购了位于浦东的上海国际医学中心 28% 的股权（其中 8% 的股权已完成工商变更登记，20% 的股权收购事项仍在进行中），九胜投资对上海国际医学中心部分股权的收购为公司向医疗行业战略转型迈出了第一步。此外，如果这次重大资产重组事项不能得到中国证监会的核准，亦不排除公司直接向九胜投资收购持有的上海国际医学中心的部分股权。

在此基础上，公司将采用积极的措施，加强投资医院的进程与力度，未来将努力壮大公司的规模和实力，争取在医疗服务领域深耕细作，做大做强医疗服务。

2014 年，公司可能会把位于成都等地的现有部分物业用于直接医疗服务业的出资或招租。并且，公司已经开始引进医疗方面的专业人士，也已初步搭建了医疗专业团队，为公司进一步向医疗产业转型奠定了基础。

2、提升公司管理水平，规范公司治理。根据《公司法》、《上市公司章程指引》等法律法规，全面展开内控建设。按照国家五部委联合下发的《内部控制基本规范》要求，公司全面启动了内部控制体系建设工作。从年初开始，公司先后进行了风险识别及评估、控制活动识别及内控有效性测试，确定了内控缺陷整改方案并进行初步整改，2014 年公司将继续完善和持续监督及改进内部控制体系的完成与运行。通过了内控建设的开展，公司各个管理体系都在逐步发展和完善。

### (三)经营计划

2014 年，上海浦东国际机电数码园 5 幢标准化厂房，自用 1 幢，出租 2 幢，全年租金收入预计为 600 多万元，2014 年计划销售 2 幢，预计可实现营业收入 0.6 亿元。

2014 年，福州分公司佳盛 C 栋项目计划销售剩余物业，预计实现营业收入 0.4 亿元。

2014 年，公司子公司成都九川机电数码园投资发展有限公司计划实现营业收入 0.9 亿元。

2014 年，公司的经营目标是实现营业收入人民币 1.9 亿元，主要来源为成都九川机电数码园及上海浦东机电数码园厂房销售收入。

### (四)因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

为实现新年度的经营目标，公司 2014 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、积极利用资本市场融资。

上述资金将主要用于公司现有项目和新增业务的需求。

### (五)可能面对的风险

公司已启动的重大资产重组事项，尚需经公司 2014 年第一次临时股东大会审议和中国证监会核准，该重组事项是否能获得通过或核准和通过或核准的时间都还存在不确定性。

公司准备向医疗行业进行战略转型，因即将进入一个新的领域，虽然公司已在人员、管理等方面做了充分的准备，但在转型中可能会有一些不确定的因素和风险。

## 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

### (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

### (二)董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√不适用

### (三)董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√不适用

## 四、利润分配或资本公积金转增预案

### (一)现金分红政策的制定、执行或调整情况

一、经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司年初未分配利润为-766,837.99 元，加上 2013 年度归属于母公司所有者的净利润为人民币-58,453,835.13 元，截止本报告期末累计可供股东分配利润为人民币-59,220,673.12 元。

2013 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。

本报告期末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-58,453,835.13 元，本报告期末累计可供股东分配利润人民币-59,220,673.12 元。

二、根据中国证监会下发的[2013]43 号文件《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》相关规定以及公司实际经营情况，公司于 2014 年 3 月 17 召开的第七届董事会第十五次会议对《公司章程》中关于利润分配政策的部分条款进行修订。修订后的《公司章程》第一百九十一条为：

第一百九十一条公司利润分配政策

（一）公司利润分配政策的基本原则

1、公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，重视对投资者的合理投资回报，兼顾全体股东的整体利益及公司的可持续发展。

2、公司对利润分配政策的决策和论证应当充分考虑独立董事和公众投资者的意见。

3、公司按照母公司报表滚存的归属于上市公司股东的可分配利润的规定比例向股东分配股利。

4、公司优先采用现金分红的利润分配方式。

（二）、公司利润分配具体政策

1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配利润。在有条件的情况下，公司

可以进行中期利润分配。

2、公司现金分红的具体条件和比例：若无重大投资计划或重大现金支出等事项（募集资金投资项目除外）发生，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，现金分红比例不补少于当期实现的可供分配利润的百分之三十；公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

3、公司实际进行利润分配时，董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照本章程规定的程序，提出现金分红政策：

(1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

(2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 30%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、公司发放股票股利的条件：公司在满足上述现金分红的条件下，可以提出股票股利分配预案。公司可以根据年度的盈利情况及现金流状况，在保证最低现金分红比例和公司股本规模及股权结构合理的前提下，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配，具体分红比例由公司董事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

本条重大投资计划或重大现金支出事项是指以下情形：公司未来十二个月内拟对外投资（包括但不限于股权投资、风险投资等）、收购资产或购买资产、新增土地项目等累计支出达到或超过公司最近一次经审计净资产的 10% 或资产总额的 5%。

(三) 公司利润分配方案的审议程序

1、公司董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论并形成详细会议记录。独立董事应当就利润分配方案发表明确意见。利润分配方案形成专项决议后提交股东大会审议。

2、公司当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，不采取现金方式分红或拟定的现金分红比例未达到本条第(二)款第 2 项规定的，股东大会审议利润分配方案时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流。

3、公司因前述本条第(二)款第 2 项规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

(四) 根据当期公司的经营状况、利润总额、经济形势以及公司未来的投资规划等各方面因素，公司董事会论证公司当期利润分配方案需要作出调整的，在充分考虑所有股东的利益情况下，由公司董事会拟定《利润分配调整方案》。调整后利润分配方案不得与《公司章程》相抵触。利润分配调整方案的决策程序按本章程规定的程序执行，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

上述条款仍需经公司股东大会审议通过后方可实施，请投资者留意相关公告。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	0	0	0	-58,453,835.13	0
2012 年	0	0	0	0	34,465,757.73	0
2011 年	0	0	0	0	23,190,099.23	0

## 第五节重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

#### (一)公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司向上海爱坚实业投资有限公司（以下简称“爱坚公司”）转让上海晶盛实业有限公司（以下简称“晶盛公司”）的 100% 股权，转让价格为 6,208 万元人民币。本次交易已经 2013 年 7 月 10 日召开的公司第七届董事会第十次会议和 2013 年 7 月 26 日召开的 2013 年第一次临时股东大会审议通过。	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> )

#### (二)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	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年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(%)	关联关系
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		

经公司七届董事会第六次会议审议通过以现金方式，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，已在 2013 年 3 月 18 日签署协议。详情见 2013 年 3 月 19 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）的相关公告。

截至本报告期末，相关变更手续尚在办理之中。

### 五、公司股权激励情况及其影响

√不适用

### 六、重大关联交易

#### (一)资产收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司于 2013 年 9 月 9 日启动了重大资产重组事项，并于 2013 年 12 月 6 日召开了第七届董事会第十三次会议，公告了重组预案。本公司拟通过非公开发行股份方式购买九川集团和贝恩投资持有的九胜投资 100% 股权，九胜评估预估值为 4.59 亿元，本次重组的交易方式为发行股份购买资产，股份发行价格为 6.13 元/股。为提高重组效率，增强重组后上市公司持续经营能力，本公司计划在本次重大资产重组的同时，向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过本次交易总金额的 25%。

公司于 2014 年 2 月 28 日召开了第七届董事会第十四次会议，审议通过《运盛（上海）实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》等相关议案，并提请 2014 年第一临时股东大会审议。详情见刊登于《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）的相关公告

### 七、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

单位:万元币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	7,000
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	7,000
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	7,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	20.32
其中:	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	7,000
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	7,000

## (三)其他重大合同

1、本公司向东亚银行（中国）有限公司厦门分行申请人民币借款 600 万元，以本公司部分自有房产作抵押并由董事长钱仁高提供连带责任担保；

2、本公司向平安银行股份有限公司上海分行申请人民币借款 7,500 万元，以本公司部分自有房产作抵押并由母公司上海九川投资（集团）有限公司提供连带责任担保。

## 八、承诺事项履行情况

√不适用

## 九、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	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	75
境内会计师事务所审计年限	8

报告期内，经公司 2012 年度股东大会审议通过，继续聘任上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2013 年度审计会计师事务所。

## 十、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

本年度公司及其董事、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。

## 十一、其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

## 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

单位：股

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

#### (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、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 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。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

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。

#### (三) 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

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	31,685	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	28,336			
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			质押 99,000,000
福建华兴信托投资公司	国有法人	2.90	9,882,671			质押 9,882,671
永泰红礪控股集团有限公司	境内非国有法人	1.61	5,496,300			未知
何雪萍	未知	1.57	5,370,000			未知
蔡一野	未知	1.17	4,000,000			未知
李运峰	未知	0.90	3,059,800			未知
中海信托股份有限公司—浦江	未知	0.87	2,960,000			未知

之星 12 号集合资金信托					
张淑敏	未知	0.84	2,880,300		未知
江逸	未知	0.73	2,477,239		未知
张国栋	未知	0.51	1,728,381		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	5,496,300		人民币普通股	5,496,300	
何雪萍	5,370,000		人民币普通股	5,370,000	
蔡一野	4,000,000		人民币普通股	4,000,000	
李运峰	3,059,800		人民币普通股	3,059,800	
中海信托股份有限公司－浦江之星 12 号集合资金信托	2,960,000		人民币普通股	2,960,000	
张淑敏	2,880,300		人民币普通股	2,880,300	
江逸	2,477,239		人民币普通股	2,477,239	
张国栋	1,728,381		人民币普通股	1,728,381	
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。		

四、控股股东及实际控制人情况

(一)控股股东情况

1、法人

单位：万元币种：人民币

名称	上海九川投资（集团）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
组织机构代码	75290847-6
注册资本	25,500
主要经营业务	实业投资，房地产开发经营，物业管理，园林绿化，机电设备、五金交电、服装、针纺织品、电线电缆、通信设备及其相关产品、服饰、电子电器产品、日用百货的销售及以上相关业务的咨询（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。
经营成果	2013 年 1-12 月，上海九川投资（集团）有限公司归属于母公司所有者净利润-0.96 亿元。
财务状况	截止 2013 年 12 月 31 日，上海九川投资（集团）有限公司总资产 22.25 亿元，总负债 19.63 亿元、归属于母公司所有者权益-1.21 亿元。
现金流和未来发展策略	截止 2013 年 12 月 31 日，上海九川投资（集团）有限公司现金及现金等价物净增加额-0.22 亿、经营活动产生的现金流量净额-2.38 亿元、投资活动产生的现金流量净额 0.53 亿元、筹资活动产生的现金流量净额 1.63 亿元。

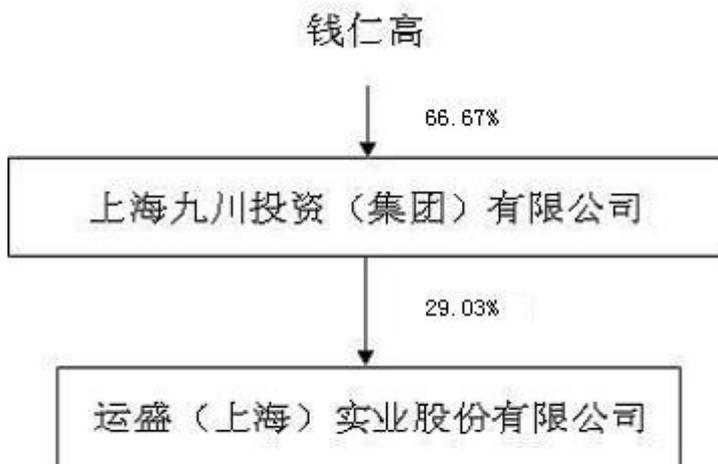
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
--------------------------	---

(二)实际控制人情况

1、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	无
最近 5 年内的职业及职务	上海九川投资（集团）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。

2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、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。

## 第七节董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
钱仁高	董事长兼总经理	男	47	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0		96	
郑知足	董事	男	34	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0		51.7	
马伟国	董事兼常务副总经理	男	57	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0		75.7	
胡敏	董事	男	35	2013年5月17日	2015年5月27日	0	0	0			
陈国炎	董事	男	46	2013年5月17日	2015年5月27日	0	0	0			
魏松	董事	男	45	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0			
蔡存强	独立董事	男	64	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0		7.14	
郑长埠	独立董事	男	72	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0		7.14	
邵军	独立董事	女	50	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0		7.14	
伍爱群	监事长	男	45	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0		27.7	
钱敏华	监事	女	34	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0			51.2
周罗曼	职工监事	女	35	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0		27.7	
宋乙格	副总经理	男	44	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0		51.7	
管文联	副总经理	男	46	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0		51.7	
倪玉平	副总经理	男	52	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0		63.7	
华恩敏	财务总监	男	42	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0		33.7	
姜慧芳	董事会秘书	女	41	2012年5月28日	2015年5月27日	0	0	0		30.1	
程建芳	董事	女	43	2012年5月28日	2013年4月10日	0	0	0			24
葛伟望	董事	男	50	2012年5月28日	2013年4月10日	0	0	0			
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	531.12	75.2

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，本公司第五、六届董事会董事长兼总经理。现任上海九川投资（集团）有限公司董事长、本公司第七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副总经理，本公司第五届董事会董事，第六届董事会副董事长。现任本公司第七届董事会董事。

马伟国：1957年出生，本科，中共党员。曾任浙江省绍兴市第二塑料厂厂长，绍兴市人民政府驻厦门办事处主任，厦门市国营外币免税商场总经理助理，汕头市大诚百货公司总经理，上海市凯旋门保健品市场有限公司总经理，上海市鸿大投资有限公司总经理，上海市鸿渐电力燃料有限公司总经理。现任本公司第七届董事会董事，常务副总经理。

胡敏：1979年生，硕士。现任上海璞德投资管理有限公司董事，上海九川投资（集团）有限公司董事，本公司第七届董事会董事。

陈国炎：1968年生，中共党员，本科，高级会计师。曾任福建省财政厅科员，福建省国有资产投资运营有限公司副总经理、总经理等职，现任福建省华兴集团有限责任公司副总经理，本公司第七届董事会董事。

魏松：1969年出生，工商管理硕士，曾任美国科氏集团业务拓展经理，安然公司业务拓展总监，安家集团总裁、董事总经理，Equity集团高级副总裁、中国首席代表，太盟投资集团董事总经理。现任永泰红礞控股集团总裁，永泰红礞养老产业集团首席执行官。本公司第七届董事会董事。

蔡存强：1950年出生，本科，中共党员，教授、博导、律师。上海海事大学原副校长，曾任公司第六届董事会独立董事；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，现任本公司第七届董事会独立董事。

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；中共徐汇区委副局级巡视员，公司第六届董事会独立董事。现任本公司第七届董事会独立董事。

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，公司第六届董事会独立董事。现任上海立信会计学院会计与财务学院院长，本公司第七届董事会独立董事。

伍爱群：1969年出生，工商管理博士学位，研究员、高级经济师、教授级高级工程师、国际注册高级会计师。曾任职于安徽巢湖人民保险公司、上海复星高科技集团公司财务部副经理、上海中科合臣股份有限公司董事会秘书、纳米技术及应用国家工程中心科研部主任、中国科学院有机合成工程研究中心主任等。现任天安人寿保险股份有限

公司、上海爱使股份有限公司独立董事。公司第七届监事会监事长。

钱敏华：1980 年出生，复旦 EMBA 在读。曾任职于中信银行温州分行，公司第六届监事会监事。现任上海九川投资（集团）有限公司副总裁，本公司第七届监事会监事。

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，公司第六届监事会职工监事。现任公司总裁办公室主任，本公司第七届监事会职工监事。

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（集团）有限公司副总经理。现任本公司副总经理。

管文联：1968 年出生，硕士。曾任教于上海财经大学。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（集团）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。

倪玉平：1962 年出生，硕士，中共党员，高级工程师。曾任上海勘测设计研究院建筑分院院长，复地（集团）股份有限公司副总工程师，上海悦达房地产发展有限公司项目执行总经理、总工程师、副总裁。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（集团）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，曾任公司第四、五、六届董事会秘书。现任本公司第七届董事会秘书。

程建芳：1971 年出生，大专。曾任本公司第五、六、七届董事会董事。现任上海九川投资（集团）有限公司董事。

葛伟望：1964 年出生，中共党员。曾任福建省财政厅科员，福建华兴信托投资公司副总经理，福建华兴创业投资有限公司常务副董事长，总经理等职。现任福建省华兴集团有限责任公司副总经理。曾任公司第七届董事会董事。

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一)在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
钱仁高	上海九川投资（集团）有限公司	董事长	2005 年起	至今
程建芳	上海九川投资（集团）有限公司	董事	2005 年起	至今
钱敏华	上海九川投资（集团）有限公司	董事副总裁	2012 年 4 月 16 日	至今
胡敏	上海九川投资（集团）有限公司	董事	2013 年 4 月 15 日	至今

### (二)在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈国炎	福建省华兴集团有限责任公司	副总经理	2012-9	至今
魏松	永泰红磷控股集团	总裁	2013 年 9 月 30 日	至今
葛伟望	福建省华兴集团有限责任公司	副总经理	2009-05	至今

## 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应付报酬情况	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、全额支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	详见《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表》。

## 四、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	聘任	新聘任
陈国炎	董事	聘任	新聘任

## 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响

响的人员未发生变动。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一)员工情况

母公司在职员工的数量	83
主要子公司在职员工的数量	36
在职员工的数量合计	119
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	8
技术人员	19
财务人员	12
行政人员	33
其他人员	47
合计	119
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	5
本科	35
大专	37
大专以下	41
合计	119

(二)薪酬政策

1、建立符合公司发展战略的员工薪酬福利体系与管理规范，以吸引、留住关键人才，激活人事行政，充分调动员工的工作积极性，实现公司业务的可持续发展。

2、员工薪酬与福利水平，对外保持竞争力、对内保证公平性、对员工具有激励性、对企业具有经济性。

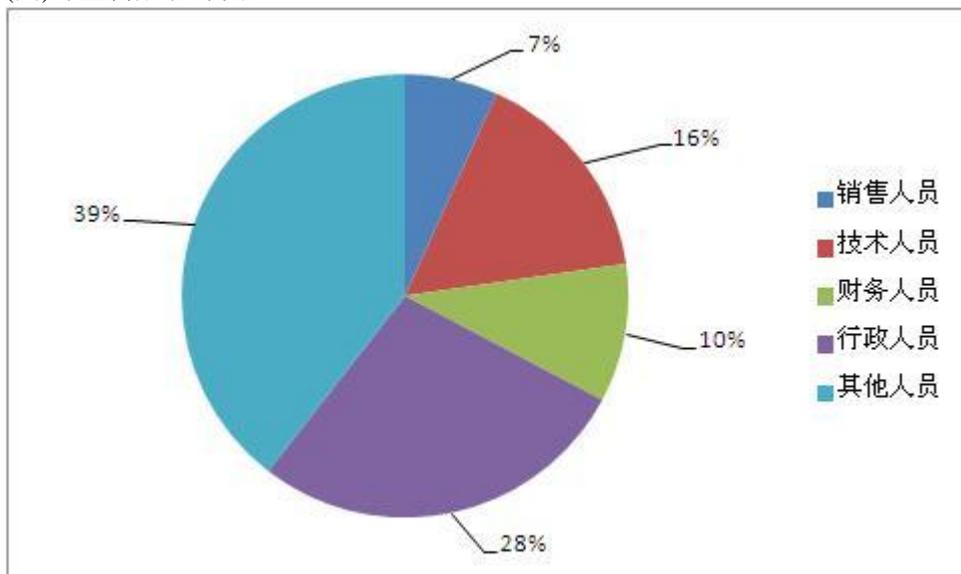
3、根据不同岗位所承担的职责、所需的技能和经验等要素来全面衡量薪酬的设计与运作。

4、公司实行基于同行业市场薪酬水平且与岗位职等相结合的宽带薪酬体系，据此确定公司各层级员工相应的薪酬。

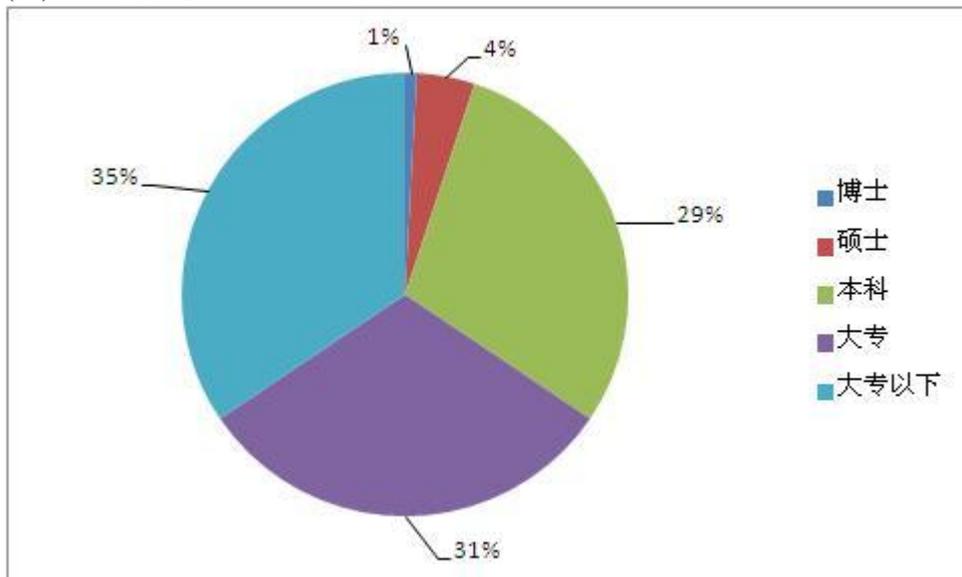
(三)培训计划

2014 年度，公司在继续推荐视频培训内容多样化的同时大力推进房地产专业内部课程的培训，邀请集团各专业条线管理人员以及技术精英开设课程，涵盖房地产专业技术、标杆企业管理方式、公司管理制度及操作规范等方面。借此系列培训使员工能更深一步的了解行业发展态势与技术，并根据公司现状进行消化吸收，为日常工作注入新的能量。

(四)专业构成统计图：



(五)教育程度统计图:



## 第八节公司治理

### 一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因  
无

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年年度股东大会	2013 年 5 月 17 日	(1) 公司 2012 年董事会工作报告 (2) 公司 2012 年监事会工作报告 (3) 公司 2012 年度财务决算报告 (4) 公司 2012 年度利润分配预案 (5) 公司 2012 年度报告和摘要 (6) 关于续聘上海上会会计师事务所有限责任公司的议案 (7) 选举胡敏先生为公司第七届董事会董事的议案；(8) 选举陈国炎先生为公司第七届董事会董事的议案；(9) 《公司章程修正案 (一)》；(10) 《公司章程修正案 (二)》。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 5 月 18 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 7 月 26 日	《运盛（上海）实业股份有限公司与上海爱坚实业投资有限公司签订股权转让协议》的议案。	通过	www.sse.com.cn	2013 年 7 月 27 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 11 月 22 日	《公司向平安银行股份有限公司上海分行申请贷款的议案》。	通过	www.sse.com.cn	2013 年 11 月 23 日

## 三、董事履行职责情况

## (一)董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
钱仁高	否	9	5	4	0	0	否	3
郑知足	否	9	5	4	0	0	否	0
马伟国	否	9	5	4	0	0	否	2
胡敏	否	4	1	3	0	0	否	1
陈国炎	否	4	1	2	1	0	否	2
魏松	否	9	1	1	2	0	是	0
蔡存强	是	9	5	4	0	0	否	1
郑长埠	是	9	5	4	0	0	否	1
邵军	是	9	5	4	0	0	否	0
程建芳	否	3	1	2	0	0	否	0
葛伟望	否	3	0	2	1	0	否	0

董事魏松先生都因工作原因未能出席第七届董事会第十一次会议和第十二次会议，期间均委托其他董事参加，正常行使董事权利和义务。

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## (二)独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

1、报告期内，董事会审计委员会对由上会会计师事务所（特殊普通合伙）提交的有关公司《2012 年财务报告初步审计意见》进行了审议，并发表意见。

2、报告期内董事会薪酬与考核委员会对公司董事及高级管理人员履行职责情况、绩效考核以及薪酬情况出具了意见。

3、报告期内董事会提名委员会对公司第七届董事会董事更换出具了相关意见报告。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

按照国家五部委联合下发的《内部控制基本规范》要求，全面启动了内部控制体系建设工作。在 2012 年内控体系建设的基础上，2013 年公司继续进行风险识别及评估、控制活动识别及内控有效性测试，确定了内控缺陷整改方案并进行初步整改。

### 二、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已制定并严格实施《运盛实业（上海）股份有限公司年报差错追究制度》，制度规定了年报信息披露重大差错责任追究的形式及种类。

报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

## 第十节财务会计报告

公司年度财务报告已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师张俊峰、张健审计，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(2014)第 0698 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 2013 年 12 月 31 日的资产负债表与合并资产负债表，2013 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

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：张俊峰

中国注册会计师：张健

中国上海二〇一四年三月十七日

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2013 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、(一)	6,873,046.15	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	七、(二)	98,062,814.27	116,532,829.32
预付款项	七、(四)	34,074,092.36	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			
其他应收款	七、(三)	9,129,350.63	9,141,809.41
买入返售金融资产			
存货	七、(五)	301,458,896.34	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		449,598,199.75	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	七、(六)	20,000,000.00	20,000,000.00
投资性房地产	七、(七)	83,779,751.15	69,869,780.84
固定资产	七、(八)	26,506,483.28	28,269,306.41
在建工程	七、(九)		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	七、(十)	67,666.77	118,161.73
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、(十一)	641,417.05	2,333.33
递延所得税资产	七、(十二)	661,492.68	543,091.76
其他非流动资产			
非流动资产合计		131,656,810.93	120,500,378.67
资产总计		581,255,010.68	625,482,258.35
<b>流动负债:</b>			

短期借款	七、(十四)		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	七、(十五)	33,860,898.85	40,445,346.01
预收款项	七、(十六)	4,129,455.47	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	七、(十七)	365,265.43	434,395.00
应交税费	七、(十八)	14,620,730.30	19,228,644.45
应付利息			
应付股利			
其他应付款	七、(十九)	35,213,726.93	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	七、(二十)	73,000,000.00	25,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		161,190,076.98	152,171,587.03
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、(二十一)	75,500,000.00	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		75,500,000.00	70,250,000.00
负债合计		236,690,076.98	222,421,587.03
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、(二十二)	341,010,182.00	341,010,182.00
资本公积	七、(二十三)	53,241,819.84	53,241,819.84
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七、(二十四)	6,155,497.59	6,155,497.59
一般风险准备			
未分配利润	七、(二十五)	-59,220,673.12	-766,837.99
外币报表折算差额		-819,737.74	-779,970.16
归属于母公司所有者权益合计		340,367,088.57	398,860,691.28
少数股东权益		4,197,845.13	4,199,980.04
所有者权益合计		344,564,933.70	403,060,671.32
负债和所有者权益总计		581,255,010.68	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 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		4,526,787.76	7,690,939.35
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、(一)	93,139,848.75	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	十四、(二)	4,976,395.35	6,623,001.83
存货		52,236,894.32	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		184,879,926.18	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	十四、(三)	168,089,414.84	233,089,414.84
投资性房地产		51,530,290.20	49,875,103.75
固定资产		24,988,832.38	26,481,820.48
在建工程			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		67,666.77	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		244,676,204.19	311,262,205.40
资产总计		429,556,130.37	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		7,877,231.20	14,085,153.14
预收款项		4,073,849.11	9,428,524.30
应付职工薪酬		325,469.50	355,656.50
应交税费		14,058,783.35	17,543,977.02
应付利息			
应付股利			
其他应付款		88,654,313.09	114,836,265.98
一年内到期的非流动负债		5,000,000.00	5,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		119,989,646.25	161,749,576.94
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		75,500,000.00	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		75,500,000.00	41,250,000.00
负债合计		195,489,646.25	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		-140,887,805.32	-86,890,031.84
所有者权益（或股东权益）合计		234,066,484.12	288,064,257.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计		429,556,130.37	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—12 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		264,271,089.30	524,086,285.81
其中：营业收入	七、(二十六)	264,271,089.30	524,086,285.81
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		334,608,176.56	491,277,993.61
其中：营业成本	七、(二十六)	249,721,621.80	389,172,389.81
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	七、(二十七)	14,190,093.67	37,876,983.19
销售费用	七、(二十八)	1,155,663.18	5,152,113.97
管理费用	七、(二十九)	60,130,190.61	47,805,273.67
财务费用	七、(三十)	5,676,797.02	6,433,418.03
资产减值损失	七、(三十二)	3,733,810.28	4,837,814.94
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）	七、(三十一)	4,420,487.96	2,421,388.16
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）		-65,916,599.30	35,229,680.36
加：营业外收入	七、(三十三)	7,325,345.84	2,785,581.00
减：营业外支出	七、(三十四)	14,764.95	378,101.31
其中：非流动资产处置损失			197,730.01
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-58,606,018.41	37,637,160.05
减：所得税费用	七、(三十五)	-150,048.37	3,180,839.45
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-58,455,970.04	34,456,320.60
归属于母公司所有者的净利润		-58,453,835.13	34,465,757.73
少数股东损益		-2,134.91	-9,437.13
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	七、(三十六)	-0.171	0.101
（二）稀释每股收益	七、(三十六)	-0.171	0.101
七、其他综合收益	七、(三十七)	-39,767.58	15,236.35
八、综合收益总额		-58,495,737.62	34,471,556.95
归属于母公司所有者的综合收益总额		-58,493,602.71	34,480,994.08
归属于少数股东的综合收益总额		-2,134.91	-9,437.13

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—12 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	十四、(四)	26,558,987.72	285,491,344.55
减：营业成本	十四、(四)	16,764,275.33	166,248,768.09
营业税金及附加		12,930,704.80	31,035,500.47
销售费用		608,858.00	3,661,785.71
管理费用		44,053,077.21	39,795,019.10
财务费用		4,179,684.64	3,924,399.93
资产减值损失		1,659,805.51	4,691,992.41
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）	十四、(五)	-2,920,000.00	-52,588.10
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）		-56,557,417.77	36,081,290.74
加：营业外收入		2,300,000.00	182,657.00
减：营业外支出		13,265.92	65,403.71
其中：非流动资产处置损失			2,712.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-54,270,683.69	36,198,544.03
减：所得税费用		-272,910.21	2,807,252.34
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-53,997,773.48	33,391,291.69
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.158	0.098
（二）稀释每股收益		-0.158	0.098
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-53,997,773.48	33,391,291.69

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—12 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		317,396,481.35	277,454,607.90
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	七、(三十八)	13,170,407.93	6,250,200.00
经营活动现金流入小计		330,566,889.28	283,704,807.90
购买商品、接受劳务支付的现金		327,990,755.42	219,913,067.48
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		24,135,262.49	27,524,974.96
支付的各项税费		12,905,337.72	32,105,443.62
支付其他与经营活动有关的现金	七、(三十八)	32,864,796.79	23,712,846.70
经营活动现金流出小计		397,896,152.42	303,256,332.76
经营活动产生的现金流量净额		-67,329,263.14	-19,551,524.86
<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		2,195,111.57	2,436,377.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			6,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		49,642,773.29	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		51,837,884.86	2,442,377.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,381,904.79	2,376,758.09
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		34,381,904.79	2,376,758.09
投资活动产生的现金流量净额		17,455,980.07	65,619.34
<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		106,000,000.00	65,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		575,809.54	
筹资活动现金流入小计		106,575,809.54	65,000,000.00
偿还债务支付的现金		79,050,000.00	35,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,618,631.34	6,215,352.84
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	七、(三十八)	6,470.32	397,134.98
筹资活动现金流出小计		90,675,101.66	42,062,487.82
筹资活动产生的现金流量净额		15,900,707.88	22,937,512.18
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-42,015.46	260.78
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-34,014,590.65	3,451,867.44
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>		5,037,885.87	39,052,476.52

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：臧晔

**母公司现金流量表**  
2013 年 1—12 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		32,475,064.11	75,700,270.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,906,320.38	550,342.87
经营活动现金流入小计		40,381,384.49	76,250,613.07
购买商品、接受劳务支付的现金		10,263,363.05	25,489,202.21
支付给职工以及为职工支付的现金		19,605,247.58	22,665,401.18
支付的各项税费		9,724,629.90	22,957,891.04
支付其他与经营活动有关的现金		50,708,691.45	8,605,642.73
经营活动现金流出小计		90,301,931.98	79,718,137.16
经营活动产生的现金流量净额		-49,920,547.49	-3,467,524.09
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			9,947,411.90
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			263,306.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		50,180,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		50,180,000.00	10,210,718.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,031,425.79	2,347,078.09
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		33,031,425.79	2,347,078.09
投资活动产生的现金流量净额		17,148,574.21	7,863,640.24
<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		81,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		572,579.88	
筹资活动现金流入小计		81,572,579.88	
偿还债务支付的现金		47,250,000.00	8,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,142,178.31	3,935,701.47
支付其他与筹资活动有关的现金		6,061.81	389,105.14
筹资活动现金流出小计		51,398,240.12	12,574,806.61
筹资活动产生的现金流量净额		30,174,339.76	-12,574,806.61
<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>		-2,597,633.52	-8,178,690.46
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>		2,696,836.17	5,294,469.69

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—12 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）							-58,453,835.13	-39,767.58	-2,134.91	-58,495,737.62
（一）净利润							-58,453,835.13		-2,134.91	-58,455,970.04
（二）其他综合收益								-39,767.58		-39,767.58
上述（一）和（二）小计							-58,453,835.13	-39,767.58	-2,134.91	-58,495,737.62
（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		-59,220,673.12	-819,737.74	4,197,845.13	344,564,933.70

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）		14,989.27					34,465,757.73	247.08	-9,437.13	34,471,556.95
（一）净利润							34,465,757.73		-9,437.13	34,456,320.60
（二）其他综合收益		14,989.27						247.08		15,236.35
上述（一）和（二）小计		14,989.27					34,465,757.73	247.08	-9,437.13	34,471,556.95
（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		-766,837.99	-779,970.16	4,199,980.04	403,060,671.32

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—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	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）							-53,997,773.48	-53,997,773.48
（一）净利润							-53,997,773.48	-53,997,773.48
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-53,997,773.48	-53,997,773.48
（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		-140,887,805.32	234,066,484.12

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）							33,391,291.69	33,391,291.69
（一）净利润							33,391,291.69	33,391,291.69
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							33,391,291.69	33,391,291.69
（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		-86,890,031.84	288,064,257.60

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

### 三、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")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 12 月 31 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 2014 年 3 月 16 日经公司第七届董事会第十五次会议批准报出。

### 四、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:

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### (四)记账本位币:

人民币元。

#### (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、(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。

(2)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；以公允价值计量的外币非货币性项目，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，并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。
- 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(在这种情况下，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 万元的应收款项。 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 万元的其他应收款。
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的应收款项组合
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	账龄分析法
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

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、低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1)低值易耗品

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。

长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

### 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。

确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

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。

确定对被投资单位具有重大影响的依据：当直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%(含 20%)以上但低于 50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；拥有被投资单位 20%(不含)以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

### 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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### (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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### (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%
电子设备	10 年	10.00%	9.00%
运输设备	8 年	10.00%	11.25%
固定资产装修	5 年至 10 年		20.00%至 10.00%

### 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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

**(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。

(1) 政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

① 本公司能够满足政府补助所附条件；

② 本公司能够收到政府补助。

(2) 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准：

① 与资产相关的政府补助是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；

② 与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(3) 与资产相关的政府补助，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，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。

(4) 与政府补助相关的递延收益自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产的使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的营业外收入。

(1) 政府补助的确认时点：

① 与收益相关的政府补助：公司一般按照实际收到的政府补助一次或分次计入各期营业外收入；按照固定的定额标准取得的政府补助，则按照应收金额计量，确认为营业外收入。

② 与资产相关的政府补助：公司收到的与资产相关的政府补助后先计入递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产的使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的营业外收入。

#### (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

(二十五)其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

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。

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。

五、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	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	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

六、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			
福州长建设计装饰工程有限公司	控股子公司	福建	室内外建筑装饰装璜	500	室内外建筑装饰装璜	375		75.00	75.00	是	105.07		

公司													
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	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			
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、化工产品及其原料、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			

(二)合并范围发生变更的说明

减少合并对象

上海晶盛实业有限公司

减少理由

转让

(三)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

单位:元币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
上海晶盛实业有限公司	59,854,623.61	-952,647.49

七、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	/	/	149,069.83	/	/	155,330.27
银行存款:	/	/		/	/	
人民币	/	/	3,547,351.38	/	/	37,513,074.72
港元	1,706,198.77	0.78623	1,341,464.66	1,706,939.05	0.81085	1,384,071.53
其他货币资金:	/	/		/	/	
人民币			1,835,160.28			2,404,499.50
合计	/	/	6,873,046.15	/	/	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	1,706,198.77	0.78623	1,341,464.66
其他货币资金	资金长期未使用, 银行转入不动户(受限款项)			5,208.69
其他货币资金	按揭保证金(受限款项)			1,829,951.59
合计				3,176,624.94

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	1,706,939.05	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:								
	103,186,069.08	99.88	5,123,254.81	4.97	120,797,806.80	99.90	4,264,977.48	3.53
组合小计	103,186,069.08	99.88	5,123,254.81	4.97	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	103,311,076.43	/	5,248,262.16	/	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：						
	720,972.92	0.70		35,498,257.25	29.39	
1 年以内小计	720,972.92	0.70		35,498,257.25	29.39	4,264,977.48
1 至 2 年	26,608,496.16	25.79	1,330,424.81	85,299,549.55	70.61	
2 至 3 年	75,856,600.00	73.51	3,792,830.00			
合计	103,186,069.08	100.00	5,123,254.81	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	97,507,800.00	21,651,200.00 元为 1 至 2 年 75,856,600.00 元为 2 至 3 年	94.38
公司 2	客户	3,274,986.16	1 至 2 年	3.17
公司 3	客户	1,682,310.00	1 至 2 年	1.63
公司 4	客户	495,503.75	1 年以内	0.48
公司 5	客户	56,345.00	3 年以上	0.05
合计	/	103,016,944.91	/	99.71

(三)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	42.10	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：								
	12,713,206.37	40.45	3,583,855.74	28.19	10,156,572.20	35.55	1,014,762.79	9.99
组合小计	12,713,206.37	40.45	3,583,855.74	28.19	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	5,483,895.74	17.45	5,483,895.74	100.00	5,177,455.74	18.12	5,177,455.74	100.00
合计	31,431,377.57	/	22,302,026.94	/	28,568,303.40	/	19,426,493.99	/

单项金额重大并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：						
	3,047,978.33	23.98	116,751.46	3,719,818.65	36.62	162,525.72
1 年以内小计	3,047,978.33	23.98	116,751.46	3,719,818.65	36.62	162,525.72
1 至 2 年	528,233.33	4.15	52,653.34	5,839,434.55	57.50	582,948.46
2 至 3 年	5,717,426.31	44.97	1,712,737.89	120,191.00	1.18	30,974.61
3 年以上	3,419,568.40	26.90	1,701,713.05	477,128.00	4.70	238,314.00
合计	12,713,206.37	100.00	3,583,855.74	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	244,740.00	244,740.00	100.00	收回的可能性较小
公司 8	200,000.00	200,000.00	100.00	收回的可能性较小
公司 9	169,329.10	169,329.10	100.00	收回的可能性较小
其他	405,446.71	405,446.71	100.00	收回的可能性较小
合计	5,483,895.74	5,483,895.74	/	/

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、金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

公司名称	金额	性质和内容
公司 1	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	42.11
公司 2	项目合作诚意金	5,000,000.00	2 至 3 年	15.91
公司 3(注)	土地保证金	3,150,000.00	3 年以上	10.02
公司 4	物业维修基金	2,280,000.00	3 年以上	7.25
公司 5	代收水电费	522,702.40	1 年以内	1.66
合计	/	24,186,977.86	/	76.95

(四)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	30,009,947.49	88.07	15,120.12	0.21
1 至 2 年			4,064,664.64	56.16

2至3年	4,064,144.87	11.93	7,614.20	0.11
3年以上			3,150,000.00	43.52
合计	34,074,092.36	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*注	股权出售方	30,000,000.00	2013年	预付股权转让款
公司2	土地相关部门	4,064,144.87	2011年	预付土地款
公司3	供应商	9,947.49	2013年	预付电费
合计	/	34,074,092.36	/	/

公司预付上海快鹿投资(集团)有限公司股权转让款 3,000 万元，详见合并报表项目注释“十三/(一)/1”。

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。

## (五)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	113,872,957.90	11,797,278.53	102,075,679.37	151,784,285.40	11,797,278.53	139,987,006.87
开发成本	199,383,216.97		199,383,216.97	190,625,859.10		190,625,859.10
合计	313,256,174.87	11,797,278.53	301,458,896.34	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(万元)	期末数	年初数
君悦别墅	2014年12月	500.00	4,003,734.50	3,368,132.50
重庆李渡工业园一期	-	-	-	11,130,305.99
九川机电数码园 A 地块一期项目	2014年9月	34,289.35	195,379,482.47	129,328,786.71
金山产业商务配套基地项目	-	-	-	46,798,633.90
合计			199,383,216.97	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
佳盛广场地下车库	24,311,823.17	-	1,185,628.20	23,126,194.97
佳盛广场-A、B 栋	959,580.07	-	-	959,580.07
佳盛广场-C 栋	34,612,938.16	2,773,841.12	13,502,634.77	23,884,144.51
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	-	617,556.48	14,066,080.49
四季晶园车库	478,182.49	-	9,962.14	468,220.35
松江大港工业区项目(注)	64,677,605.74	4,824,211.24	30,193,598.27	39,308,218.71

合计 151,784,285.40 7,598,052.36 45,509,379.86 113,872,957.90

注：松江大港工业区项目本期增加为由于实现销售从投资性房地产按净额 4,824,211.24 元转回存货，并最终转入成本；

松江大港工业区项目本期减少数中转入投资性房地产金额为 17,828,177.42 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(部分)、4、5(部分)、7(部分)、8、10、13 幢厂房(注)	39,308,218.71	借款	-
九川机电数码园 A 地块一期项目	195,379,482.47	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 6,800 万元

注：本期抵押的存货中松江大港工业区项目 1(部分)、2(部分)、4、5(部分)、7(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 2(部分)、5(部分)、7(部分)幢厂房共同为中国建设银行上海自贸试验区支行短期借款 3,000 万进行抵押。公司于 2014 年 1 月 16 日收到该笔借款。

(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 地块一期项目	24,275.42	5,997,514.18	-	6,021,789.60

资本化率根据《借款费用》准则计算。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 6,021,789.60 元。

(六) 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		5.40	5.40

(七) 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	27,756,602.62	5,212,084.81	103,069,886.48
1.房屋、建筑物	80,525,368.67	27,756,602.62	5,212,084.81	103,069,886.48
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	10,655,587.83	9,022,421.07	387,873.57	19,290,135.33
1.房屋、建筑物	10,655,587.83	9,022,421.07	387,873.57	19,290,135.33
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计				
1.房屋、建筑物				
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	18,734,181.55	4,824,211.24	83,779,751.15
1.房屋、建筑物	69,869,780.84	18,734,181.55	4,824,211.24	83,779,751.15
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：2,825,194.68 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(注 1)	48,095,129.95	借款	平安银行股份有限公司上海分行长期借款 7,100 万元 平安银行股份有限公司上海分行 1 年内到期的非流动负债 400 万元
松江大港工业区项目 2(部分)、5(部分)、7(部分)幢厂房(注 2)	29,475,301.96	借款	-
福州天鹭大厦第十一层(注 3)	3,435,160.25	借款	东亚银行(中国)有限公司厦门分行长期借款 450 万元 东亚银行(中国)有限公司厦门分行 1 年内到期的非流动负债 100 万元

注 1：本期抵押的投资性房地产中浦东新区国际机电数码园 1、2、3、5 号楼及固定资产中浦东新区国际机电数码园 12 号楼共同为平安银行股份有限公司上海分行长期借款 7,100 万及一年内到期的非流动负债 400 万进行抵押。

注 2：本期抵押的存货中松江大港工业区项目 1(部分)、2(部分)、4、5(部分)、7(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 2(部分)、5(部分)、7(部分)幢厂房共同为中国建设银行上海自贸试验区支行短期借款 3,000 万进行抵押。公司于 2014 年 1 月 16 日收到该笔借款。

注 3：本期抵押的投资性房地产中福州天鹭大厦第十一层办公楼及该房产的所有应收账款(包括但不限于租金收益、销售收入以及其他收入权益)对东亚银行(中国)有限公司厦门分行长期借款 450 万元以及一年内到期的非流动负债 100 万元进行担保；同时公司实际控制人钱仁高对上述借款提供保证担保。

(八)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	5,846,500.90		9,941,905.20	43,244,897.04
其中：房屋及建筑物	24,153,608.10	1,838,294.50		9,928,425.20	16,063,477.40
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	3,901,190.40			18,026,626.00
办公设备及其他	2,180,026.21		107,016.00	13,480.00	2,273,562.21
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	19,070,994.93		3,865,757.32	6,198,338.49	16,738,413.76
其中：房屋及建筑物	7,406,367.03		440,542.71	6,197,226.39	1,649,683.35
机器设备					
运输工具	3,724,071.60		621,087.85		4,345,159.45
固定资产装修	7,133,107.77		2,623,127.35		9,756,235.12
办公设备及其他	807,448.53		180,999.41	1,112.10	987,335.84
三、固定资产账面净值合计	28,269,306.41	/		/	26,506,483.28
其中：房屋及建筑物	16,747,241.07	/		/	14,413,794.05
机器设备		/		/	
运输工具	3,157,159.83	/		/	2,536,071.98
固定资产装修	6,992,327.83	/		/	8,270,390.88
办公设备及其他	1,372,577.68	/		/	1,286,226.37
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	/		/	26,506,483.28

其中：房屋及建筑物	16,747,241.07	/	/	14,413,794.05
机器设备		/	/	
运输工具	3,157,159.83	/	/	2,536,071.98
固定资产装修	6,992,327.83	/	/	8,270,390.88
办公设备及其他	1,372,577.68	/	/	1,286,226.37

本期折旧额：3,865,757.32 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：5,739,484.90 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(注)	12,589,286.87	借款	平安银行股份有限公司上海分行 7,100 万 平安银行股份有限公司上海分行 1 年内到期的 非流动负债 400 万

注：本期抵押的固定资产中浦东新区国际机电数码园 12 号楼及投资性房地产中浦东新区国际机电数码园 1、2、3、5 号楼共同为平安银行股份有限公司上海分行长期借款 7,100 万及一年内到期的非流动负债 400 万进行抵押

(九)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				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	转入固定资 产	工程投入占预 算比例（%）	工程进度	资金来源	期末数
办公楼 顶层装 修工程	5,739,500.00	1,697,704.60	4,041,780.30	5,739,484.90	100.00	100.00%	自筹	
合计	5,739,500.00	1,697,704.60	4,041,780.30	5,739,484.90	/	/	/	

(十)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	50,494.96		195,033.23
软件	144,538.27	50,494.96		195,033.23
三、无形资产账面净值合计	118,161.73	-50,494.96		67,666.77
软件	118,161.73	-50,494.96		67,666.77
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	118,161.73	-50,494.96		67,666.77
软件	118,161.73	-50,494.96		67,666.77

本期摊销额：50,494.96 元。

(十一)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	1,418,045.00	778,961.28		641,417.05
合计	2,333.33	1,418,045.00	778,961.28		641,417.05

(十二)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	25,288.77	19,554.75
可抵扣亏损	636,203.91	523,537.01
小计	661,492.68	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
可抵扣亏损	76,068,734.93	22,342,249.85
资产减值准备	26,112,137.11	22,401,262.89
合计	102,180,872.04	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	
2014	69,143.89	382,624.20	
2015	29,248.47	2,422,245.39	
2016	8,846,883.82	10,660,083.91	
2017	4,459,333.76	6,612,245.71	
2018	62,664,124.99		
合计	76,068,734.93	22,342,249.85	/

## (4)应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元币种：人民币

项目	金额
可抵扣差异项目：	
资产减值	101,155.06
弥补亏损	2,544,815.64
小计	2,645,970.70

## (十三)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	3,733,810.28			27,550,289.10
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	3,733,810.28			39,447,567.63

## (十四)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		25,800,000.00
合计		25,800,000.00

## (十五)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	33,860,898.85	40,445,346.01
合计	33,860,898.85	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 17,224,320.38 元。

## (十六)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	4,129,455.47	16,780,609.60
合计	4,129,455.47	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 551,130.00 元。

## (十七)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		18,448,307.10	18,448,307.10	
二、职工福利费		740,396.90	740,396.90	
三、社会保险费	330,039.00	3,178,577.24	3,225,920.81	282,695.43
医疗保险费	79,792.00	985,256.00	994,466.70	70,581.30
基本养老保险费	218,534.65	1,924,996.43	1,956,352.19	187,178.89
失业保险费	24,307.05	148,794.70	156,301.61	16,800.14
工伤保险费	2,856.20	47,429.93	47,565.03	2,721.10
生育保险费	4,549.10	72,100.18	71,235.28	5,414.00
四、住房公积金	104,356.00	680,418.60	702,204.60	82,570.00
五、辞退福利		478,374.16	478,374.16	
六、其他				
工会经费和职工教育经费		554,299.62	554,299.62	
合计	434,395.00	24,080,373.62	24,149,503.19	365,265.43

工会经费和职工教育经费金额 554,299.62 元,因解除劳动关系给予补偿 478,374.16 元。

## (十八)应交税费:

单位:元币种:人民币

项目	期末数	期初数
增值税	23,770.99	-13,184.56
营业税	3,698,675.65	5,263,223.83
企业所得税	241,262.76	3,233,725.99
个人所得税	133,747.16	166,728.20
城市维护建设税	6,308.45	37,908.04
房产税	345,536.61	228,148.77
土地增值税	10,159,696.33	10,258,472.38
教育费附加	6,219.13	29,054.99
其他	5,513.22	24,566.81
合计	14,620,730.30	19,228,644.45

## (十九)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	35,213,726.93	23,982,591.97
合计	35,213,726.93	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

本报告期其他应付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 18,891,656.79 元。

## (二十)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	73,000,000.00	25,500,000.00
合计	73,000,000.00	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	73,000,000.00	25,500,000.00
合计	73,000,000.00	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
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
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
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	68,000,000.00	20,000,000.00
平安银行股份有限公司上海分行	2013 年 11 月 6 日	2023 年 11 月 5 日	人民币	7.991	4,000,000.00	
东亚银行(中国)有限公司厦门分行	2013 年 1 月 23 日	2016 年 1 月 22 日	人民币	7.995	1,000,000.00	
合计	/	/	/	/	73,000,000.00	25,500,000.00

抵押资产情况详见合并报表注释(五)/4(3)、(七)/2、(八)/2。。

## (二十一)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	75,500,000.00	70,250,000.00
合计	75,500,000.00	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
江苏银行股份有限公司上海分行	2011年5月26日	2021年5月25日	人民币	7.205		24,750,000.00
江苏银行股份有限公司上海分行	2011年6月15日	2021年6月14日	人民币	7.205		16,500,000.00
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		29,000,000.00
平安银行股份有限公司上海分行	2013年11月6日	2023年11月5日	人民币	7.991	71,000,000.00	
东亚银行(中国)有限公司厦门分行	2013年1月23日	2016年1月22日	人民币	7.995	4,500,000.00	
合计	/	/	/	/	75,500,000.00	70,250,000.00

抵押资产情况详见合并报表注释(七)/2、(八)/2。

## (二十二)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	341,010,182.00						341,010,182.00

## (二十三)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

## (二十四)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

## (二十五)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	-58,453,835.13	/
期末未分配利润	-59,220,673.12	/

## (二十六)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	257,709,331.84	517,966,070.93
其他业务收入	6,561,757.46	6,120,214.88
营业成本	249,721,621.80	389,172,389.81

## 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	34,145,717.37	27,063,645.96	389,615,169.43	262,651,951.11
房屋租赁	9,637,640.74	2,825,194.68	9,395,955.22	2,335,726.89
贸易	213,925,973.73	213,683,310.14	118,954,946.28	118,785,301.04
合计	257,709,331.84	243,572,150.78	517,966,070.93	383,772,979.04

## 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	239,306,556.07	228,587,849.25	127,830,612.70	121,121,027.93
福州地区	18,402,775.77	14,984,301.53	271,876,496.80	159,338,966.67
重庆地区			118,258,961.43	103,312,984.44
合计	257,709,331.84	243,572,150.78	517,966,070.93	383,772,979.04

## 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	237,458,723.10	89.85
合计	237,458,723.10	89.85

## (二十七)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	2,202,137.97	20,392,543.55	房地产销售收入、物业管理收入等
土地增值税	11,724,549.18	15,027,358.84	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	263,406.52	2,457,080.80	
合计	14,190,093.67	37,876,983.19	/

## (二十八)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	347,133.18	1,559,178.99
广告及业务宣传费	518,391.00	971,722.09
房屋出售佣金及交易手续费	220,464.00	2,538,556.24
其他	69,675.00	82,656.65
合计	1,155,663.18	5,152,113.97

## (二十九)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	21,793,200.40	23,310,464.42
折旧和摊销费用	5,307,933.44	5,181,251.67
办公管理费	28,316,113.21	16,565,883.93
其他	4,712,943.56	2,747,673.65

合计	60,130,190.61	47,805,273.67
----	---------------	---------------

## (三十)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	5,621,117.16	6,191,077.42
利息收入	-40,577.52	-43,262.09
银行手续费	96,257.38	285,602.70
合计	5,676,797.02	6,433,418.03

## (三十一)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
处置长期股权投资产生的投资收益	2,225,376.39	-14,989.27
合计	4,420,487.96	2,421,388.16

## 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	/

本期处置长期股权投资产生的投资收益为公司本年度转让全资子公司上海晶盛实业有限公司 100%的股权,确认的合并投资收益。

## (三十二)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	3,733,810.28	4,837,814.94
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	3,733,810.28	4,837,814.94

## (三十三)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		2,602,924.00	
担保赔偿款(注 1)	2,300,000.00		2,300,000.00
土地增值税清算退税(注 2)	5,012,600.84		5,012,600.84
其他	12,745.00	182,657.00	12,745.00

合计	7,325,345.84	2,785,581.00	7,325,345.84
----	--------------	--------------	--------------

## 2、政府补助明细

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
重庆涪陵区政府补贴款		1,800,000.00	
小昆山镇政府补贴款		802,924.00	
合计		2,602,924.00	/

## 计入当期损益的政府补助

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
重庆涪陵区政府补贴款	0	1,800,000.00	0
小昆山镇政府补贴款	0	802,924.00	0
合计	0	2,602,924.00	/

注 1：本期收回福建昌源公司担保赔偿款 230 万，详见合并报表项目注释“十三/(一)/3”。

注 2：本期收回“大运盛”房产项目以前年度土地增值税清算退税款 5,012,600.84 元。

## (三十四)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
非流动资产处置损失合计		197,730.01	
其中：固定资产处置损失		197,730.01	
罚款支出	14,764.95	180,371.30	14,764.95
合计	14,764.95	378,101.31	14,764.95

## (三十五)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	-31,647.45	3,234,325.99
递延所得税调整	-118,400.92	-53,486.54
合计	-150,048.37	3,180,839.45

## (三十六)基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

项目	本期发生额	上期发生额
基本每股收益	-0.171	0.101
稀释每股收益	-0.171	0.101
基本每股收益(扣除非经常性损益)	-0.199	0.095
稀释每股收益(扣除非经常性损益)	-0.199	0.095

## (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：

基本每股收益=P0÷S

S=S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk

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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 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×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+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	本期发生额	上期发生额
P0	1	-58,453,835.13	34,465,757.73
非经常性损益	2	9,334,067.63	1,908,629.10
扣除非经常性损益后的 PO	3=1-2	-67,787,902.76	32,557,128.63
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	-0.171	0.101
扣除非经常性损益后每股收益	14	-0.199	0.095

(三十七)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	-39,767.58	247.08
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	-39,767.58	247.08
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		-14,989.27
小计		14,989.27
合计	-39,767.58	15,236.35

(三十八)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	5,578,659.60
收到的担保赔偿款	2,300,000.00
收到的“大运盛”房产项目土地增值税退税款	5,012,600.84

其他	279,147.49
合计	13,170,407.93

## 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	9,565,488.25
支付的办公管理费等	20,778,718.21
其他	2,520,590.33
合计	32,864,796.79

## 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
收到的保证金及受限资金	575,809.54
合计	575,809.54

## 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
支付的保证金及受限资金	6,470.32
合计	6,470.32

## (三十九)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	-58,455,970.04	34,456,320.60
加：资产减值准备	3,733,810.28	4,837,814.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,865,757.32	4,470,254.14
投资性房地产摊销	2,825,194.68	2,335,726.89
无形资产摊销	50,494.96	52,539.96
长期待摊费用摊销	778,961.28	68,818.54
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)		197,730.01
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)	5,621,117.16	6,191,077.42
投资损失(收益以“-”号填列)	-4,420,487.96	-2,421,388.16
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-118,400.92	-53,486.54
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)	-25,115,749.07	204,603,020.83
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	17,898,470.15	-31,562,339.78
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-13,992,460.98	-242,727,613.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-67,329,263.14	-19,551,524.86
<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	5,037,885.87	39,052,476.52
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	-34,014,590.65	3,451,867.44

2、本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、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		
2. 取得子公司及其他营业单位支付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. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、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	62,080,000.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	50,180,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	537,226.71	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	49,642,773.29	
4. 处置子公司的净资产	59,854,623.61	
流动资产	59,933,993.41	
非流动资产	12,367.90	
流动负债	91,737.70	
非流动负债		

3、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	5,037,885.87	39,052,476.52
其中：库存现金	149,069.83	155,330.27
可随时用于支付的银行存款	4,888,816.04	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	5,037,885.87	39,052,476.52

八、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	25,500	29.03	29.03	钱仁高	75290847-6

			零售林					
--	--	--	-----	--	--	--	--	--

## (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
AlexanderAssoicatesLtd	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
福州长建装饰工程有限公司	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
郑知足	其他	

郑知足为公司董事。

## (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(注 1)	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(注 2)	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	是
钱仁高(注 3)	运盛(上海)实业股份有限公司	600.00	2013 年 1 月 23 日~2016 年 1 月 22 日	否
上海九川投资(集团)有限公司(注 4)	运盛(上海)实业股份有限公司	7,500.00	2013 年 11 月 6 日~2023 年 11 月 5 日	否

注 1: 公司为全资子公司成都九川机电数码园投资发展有限公司向乐山市商业银行彭山支行申请借款 7,000 万元人民币借款提供连带责任担保, 为期两年, 截止 2013 年 12 月 31 日子公司实际已获得 6,800 万元建设成都九川机电数码园项目的固定资金借款。

注 2: 公司董事郑知足为上海晶盛实业有限公司向中国建设银行股份有限公司上海青浦支行提供主合同项下不超过人民币 2,000 万元的保证担保。公司已于 2013 年 8 月转让上海晶盛实业有限公司, 转让前相关银行借款已经全部归

还。截止 2013 年 9 月 30 日, 公司董事郑知足相关担保责任已经解除。

注 3: 公司实际控制人钱仁高为公司向东亚银行(中国)有限公司厦门分行申请 600 万元人民币借款提供连带责任担保, 为期三年。截止 2013 年 12 月 31 日公司已经归还 50 万元, 期末借款余额为 550 万元。

注 4: 公司母公司上海九川投资(集团)有限公司为公司向平安银行上海分行申请 7,500 万元人民币借款提供连带责任担保, 为期十年。截止 2013 年 12 月 31 日公司已获得上述借款。

#### 九、股份支付:

无

#### 十、或有事项:

##### (一)其他或有负债及其财务影响:

截至 2013 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 2013 年 12 月 31 日, 该项下未偿还按揭贷款总额为人民币 805.45 万元。

#### 十一、承诺事项:

无

#### 十二、资产负债表日后事项:

##### (一)其他资产负债表日后事项说明

本公司 2014 年 2 月 28 日召开第七届董事会第十四次会议, 审议通过了《运盛(上海)实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)》(以下简称"本次重大资产重组报告书")。

根据本次重大资产重组报告书, 本公司拟通过非公开发行股份方式购买上海九川集团有限公司(以下简称"九川集团")和贝恩(天津)投资管理有限公司(以下简称"贝恩投资")持有的天津九胜投资发展有限公司(以下简称"天津九胜")100%股权。为提高重组效率, 增强重组后上市公司持续经营能力, 本公司计划在本次重大资产重组的同时, 向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金, 募集资金总额不超过本次交易总金额的 25%。本次重大资产重组尚需: (1)本次交易方案经本公司股东大会表决通过; (2)相关政府主管部门的批准或核准(如需); (3)本次重组方案经中国证监会核准。

#### 十三、其他重要事项:

##### (一)其他

1、2013 年 3 月 18 日经公司第七届董事会第六次会议审议通过, 公司以现金方式, 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。相关转让协议已于 2013 年 3 月 18 日签署完毕, 公司已经预付股权转让款 3,000 万元。截至审计报告日, 相关工商变更手续尚在办理之中。

2、公司于 2013 年 7 月 10 日与上海爱坚实业投资有限公司签订股权转让协议, 以 6,208 万元转让公司持有的全资子公司上海晶盛实业有限公司 100% 股权。上述事项 2013 年 7 月 26 日经公司 2013 年第一次临时股东大会审议通过。截至 2013 年 12 月 31 日, 相关股权转让及工商变更手续已经全部办理完毕。

3、公司 1998 年 11 月 30 日为中福实业(现已更名为"福建昌源投资股份有限公司")向中国建设银行福建省分行电力支行借款 4,000 万元提供担保。因担保借款逾期, 根据(2004)闽执行字第 12-20 号民事裁定及(2004)闽执行字第 12-27 号民事裁定冻结公司部分资产。2007 年被执行人福建昌源投资股份有限公司(以下简称: 福建昌源)已履行还款义务, 福建省高级人民法院 2007 年下发(2004)闽执行字第 12-29 号民事裁定书同意解除上述民事裁定, 即解除原查封的运盛实业坐落于福州市鼓楼区古田能源巷住 1-1 号的佳盛广场地下二层 62 个车位、二层 D 区商场; 天骐路 9 号的左海天骐园 11#楼连体 9#、8#楼连体 7#楼部分等房产; 解除 2006 年 11 月 16 日作出的(2004)闽执行字第 12-27 号民事裁定即解除原冻结的运盛(上海)房地产建设有限公司 67.8% 和上海盛佳置业有限公司 10% 的股权及其原查封的在上海浦发金桥支行和建行上海延安路支行的银行账户。

根据(2007)闽执行字第 25-1 号福建省高级人民法院执行通知书的判决结果, 福建昌源应支付本公司 2,560 万元; 本公司于 2008 年 6 月 27 日召开五届十九次董事会, 会议审议同意公司和福建昌源就公司为福建昌源向中国建设银行福建省分行电力支行借款 4,000 万元提供担保并承担连带责任一案签订《和解协议书》: 经协商, 公司同意在该笔债务总额的基础上, 减免福建昌源的债务 800 万元, 即福建昌源只需要支付给公司人民币 1,760 万元。双方同意在福建昌源按照本协议约定支付完毕上述款项后, 双方之间就该笔担保追偿纠纷不再存在债权债务关系。

2008 年度, 本公司已收到福建昌源公司归还的款项合计 1,530 万元。按约定余额 230 万元福建昌源应于 2013 年 6 月 30 日前全部支付给本公司, 截至 2013 年 12 月 31 日, 公司已经收到剩余全部款项。

#### 十四、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:								
	98,015,238.75	99.98	4,875,390.00	4.97	106,173,303.79	99.99	4,201,330.00	3.96
组合小计	98,015,238.75	99.98	4,875,390.00	4.97	106,173,303.79	99.99	4,201,330.00	3.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	14,873.35	0.02	14,873.35	100.00	14,873.35	0.01	14,873.35	100.00
合计	98,030,112.10	/	4,890,263.35	/	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:						
	507,438.75	0.52		22,146,703.79	20.86	
1 年以内小计	507,438.75	0.52		22,146,703.79	20.86	
1 至 2 年	21,651,200.00	22.09	1,082,560.00	84,026,600.00	79.14	4,201,330.00
2 至 3 年	75,856,600.00	77.39	3,792,830.00			
合计	98,015,238.75	100.00	4,875,390.00	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	97,507,800.00	21,651,200.00 元为 1 至 2 年 75,856,600.00 元为 2 至 3 年	99.47
公司 2	客户	495,503.75	1 年以内	0.50
公司 3	客户	14,873.35	3 年以上	0.02
公司 4	客户	5,250.00	1 年以内	
公司 5	客户	3,850.00	1 年以内	
合计	/	98,027,277.10	/	99.99

(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 (%)						

按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
	6,575,681.49	76.10	1,599,286.14	24.32	7,236,542.46	77.80	613,540.63	8.48
组合小计	6,575,681.49	76.10	1,599,286.14	24.32	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	23.90	2,065,087.64	100.00	2,065,087.64	22.20	2,065,087.64	100.00
合计	8,640,769.13	/	3,664,373.78	/	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：						
	1,272,903.22	19.36	28,102.69	1,906,943.51	26.35	75,824.41
1 年以内小计	1,272,903.22	19.36	28,102.69	1,906,943.51	26.35	75,824.41
1 至 2 年	102,598.16	1.56	10,259.82	5,307,840.35	73.35	530,619.04
2 至 3 年	5,195,832.11	79.01	1,558,749.63	16,910.60	0.23	4,923.18
3 年以上	4,348.00	0.07	2,174.00	4,848.00	0.07	2,174.00
合计	6,575,681.49	100.00	1,599,286.14	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 至 3 年	57.87
公司 2	往来款	500,000.00	3 年以上	5.79
公司 3	往来款	498,000.00	3 年以上	5.76
公司 4	往来款	412,509.93	3 年以上	4.77
公司 5	往来款	287,920.53	1 年以内	3.33
合计	/	6,698,430.46	/	77.52

(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	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	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					
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	26,558,987.72	279,744,139.72
其他业务收入		5,747,204.83
营业成本	16,764,275.33	166,248,768.09

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
房产销售	18,018,551.37	14,688,262.97	271,506,208.00	159,338,966.67
房产租赁	8,540,436.35	2,076,012.36	8,237,931.72	1,779,973.80
合计	26,558,987.72	16,764,275.33	279,744,139.72	161,118,940.47

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	8,156,211.95	1,779,973.80	7,867,642.92	1,779,973.80
福州地区	18,402,775.77	14,984,301.53	271,876,496.80	159,338,966.67
合计	26,558,987.72	16,764,275.33	279,744,139.72	161,118,940.47

## 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	24,051,549.24	90.56
合计	24,051,549.24	90.56

## (五)投资收益：

## 1、投资收益明细

单位：元币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,920,000.00	-52,588.10
合计	-2,920,000.00	-52,588.10

本期公司转让全资子公司上海晶盛实业有限公司 100% 股权，确认转让损失 2,920,000.00 元。

## (六)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	-53,997,773.48	33,391,291.69
加：资产减值准备	1,659,805.51	4,691,992.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,606,491.19	4,193,440.77
投资性房地产摊销	2,076,012.36	1,779,973.80
无形资产摊销	50,494.96	52,539.96
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）		2,712.00
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）	4,142,178.31	3,935,701.47
投资损失（收益以“—”号填列）	2,920,000.00	52,588.10
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）	11,278,819.85	132,862,305.99
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	8,818,926.01	-20,905,986.12
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-30,475,502.20	-163,524,084.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-49,920,547.49	-3,467,524.09
<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	2,696,836.17	5,294,469.69
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	-2,597,633.52	-8,178,690.46

## 十五、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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	2,225,376.39	-212,719.28	-41,729.80
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		2,602,924.00	2,050,000.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-1,301,738.96
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,310,580.89	2,285.70	382,271.39
少数股东权益影响额		8,637.13	
所得税影响额	-201,889.65	-492,498.45	
合计	9,334,067.63	1,908,629.10	1,088,802.63

(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	-15.815	-0.171	-0.171
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-18.340	-0.199	-0.199

(三)公司主要会计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
一年内到期的非流动负债	73,000,000.00	25,500,000.00	186.27%	乐山市商业银行股份有限公司彭山支行 6800 万元借款将于 2014 年全部到期，故增加一年内到期的非流动负债

(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
营业收入	264,271,089.30	524,086,285.81	-49.57%	本期房屋销售较上期有大幅度减少，故相应收入、成本、营业税金及附加金额大幅度减少
营业成本	249,721,621.80	389,172,389.81	-35.83%	
营业税金及附加	14,190,093.67	37,876,983.19	-62.54%	本期收到担保追偿款 230 万元及“大运盛”房产项目以前年度土地增值税清算退税款约 501 万元；
营业外收入	7,325,345.84	2,785,581.00	162.97%	

## 第十一节 备查文件目录

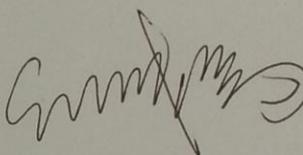
- (一)载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- (二)载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三)报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：钱仁高  
运盛（上海）实业股份有限公司  
2014 年 3 月 17 日

## 第十一节 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) 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。
- (三) 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:



运盛（上海）实业股份有限公司  
2014年3月17日

