

运盛(上海)实业股份有限公司

600767

2009 年半年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	5
五、董事会报告.....	5
六、重要事项.....	6
七、财务报告（未经审计）.....	11
八、备查文件目录.....	63

一、重要提示

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

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的说明
独立董事	蔡存强先生	因工作原因未能出席本次董事会并委托独立董事郑长埠先生代为出席，并代其行使表决权。
董事	梁永新先生	因工作原因未能出席本次董事会并委托董事长钱仁高先生代为出席，并代其行使表决权。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

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

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：运盛(上海)实业股份有限公司
 公司法定中文名称缩写：运盛实业
 公司英文名称：WINSAN (SHANGHAI) INDUSTRIAL CORPORATION LTD
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
 公司 A 股简称：运盛实业
 公司 A 股代码：600767
- 3、 公司注册地址：上海市青浦区朱家角镇（祥凝浜路 168 号）
 公司办公地址：上海市浦东新区民生路 1286 号汇商大厦 12 楼
 邮政编码：200135
 公司国际互联网网址：www.winsan.cn
 公司电子信箱：600767@winsan.cc
- 4、 法定代表人：钱仁高
- 5、 公司董事会秘书：姜慧芳
 电话：68544220
 传真：68544220
 E-mail：600767@winsan.cc
 联系地址：上海市浦东新区民生路 1286 号汇商大厦 12 楼
 公司证券事务代表：钱敏华
 电话：68544220
 传真：68544220
 E-mail：600767@winsan.cc
 联系地址：上海市浦东新区民生路 1286 号汇商大厦 12 楼
- 6、 公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》
 登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：Http://www.sse.com.cn
 公司半年度报告备置地点：公司董秘办公室

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产	510,583,896.16	498,826,904.99	2.36
所有者权益(或股东权益)	366,549,647.57	380,826,267.56	-3.75
每股净资产(元)	1.075	1.12	-4.02
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业利润	-13,735,011.25	-10,923,708.18	-25.74
利润总额	-13,973,510.12	3,734,525.50	-474.17
净利润	-13,974,026.54	3,762,320.81	-471.42
扣除非经常性损益后的 净利润	-13,731,613.58	-10,895,912.87	-26.03
基本每股收益(元)	-0.041	0.011	-472.73
扣除非经常性损益后的 基本每股收益(元)	-0.04	-0.032	-25.00
稀释每股收益(元)	-0.041	0.011	-472.73
净资产收益率(%)	-3.8123	1.00	减少 4.8123 个百分点
经营活动产生的现金流量 净额	-20,743,372.90	-424,585.17	-4,785.56
每股经营活动产生的现金 流量净额(元)	-0.0608	-0.001	-5,980.00

2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
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	-3,914.09
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-238,498.87
合计	-242,412.96

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内,公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数		41,254 户				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海九川投资有限公司	境内非国有法人	26	88,659,133	0	88,659,133	质押 87,600,000
中国银宏实业发展公司	境内非国有法人	9.46	32,250,000	0	32,250,000	质押 32,250,000
运盛有限公司	境外法人	5.93	20,234,572	-21,030,335	5,836,817	质押 20,000,000
深圳市融科投资有限公司	境内非国有法人	3.95	13,479,796	-7,320,204	8,800,000	无 0

福建华兴信托投资公司	境内非国有法人	2.9	9,882,671	0	0	质押	9,882,671
上海九叶贸易发展有限公司	未知	2.35	8,003,207	-1,996,793	8,003,207	无	0
赵敏伟	未知	2.23	7,602,565	-397,435	6,402,565	无	0
南京钢铁联合有限公司	未知	0.92	3,133,800	0	0	无	0
陈彩凤	未知	0.44	1,500,000	1,500,000	0	无	0
上海多友工贸发展有限公司	未知	0.3	1,029,625	1,029,625	0	无	0

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
运盛有限公司	14,397,755	人民币普通股
福建华兴信托投资公司	9,882,671	人民币普通股
深圳市融科投资有限公司	4,679,796	人民币普通股
南京钢铁联合有限公司	3,133,800	人民币普通股
陈彩凤	1,500,000	人民币普通股
赵敏伟	1,200,000	人民币普通股
上海多友工贸发展有限公司	1,029,625	人民币普通股
张酉惠	710,000	人民币普通股
王墨林	603,000	人民币普通股
江雪萍	548,830	人民币普通股

上述股东关联关系或一致行动的说明
 公司并不知晓前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动。
 公司并不知晓前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	上海九川投资有限公司	88,659,133	2009年12月28日	88,659,133	持有本公司的股份自获得上市流通权之日起,在三十六个月内不上市交易或者转让
2.	中国银宏实业发展公司	32,250,000	2008年12月28日	32,250,000	禁售期满后通过上交所挂牌交易出售本公司股份占本公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十,且禁售期满后若需上市流通,应当偿还九川投资垫付的股份,或者取得九川投资的同意
3.	运盛有限公司	5,836,817	2009年12月28日	5,836,817	禁售期满后通过上交所挂牌交易出售本公司股份占本公

					司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十
4.	深圳市融科投资有限公司	8,800,000	2009年12月28日	8,800,000	
5.	上海九叶贸易发展有限公司	8,003,207	2009年12月28日	8,003,207	
6.	赵敏伟	6,402,565	2009年12月28日	6,402,565	
7.	邹复荣	50,000	2007年12月28日	50,000	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。
8.	王云龙	50,000	2007年12月28日	50,000	禁售期满后若需上市流通，应当先偿还九川投资垫付的股份，或者取得九川投资的同意。

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内，公司进行了换届选举，原董事、监事部分当选，部分有所变动；高级管理人员部分续聘，部分新聘（详情见2009年6月12日出版的《中国证券报》、《上海证券报》刊登的公司2009-019号、2009-020、2009-021号公告）。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2009年上半年，国家陆续出台一系列应对国际金融危机、保持国内经济平稳较快发展的宏观经济政策及行业振兴计划。在政府实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策的环境下，内地房地产行业总体呈现回暖趋势，居民及企业购房需求增长，房屋租赁市场渐趋活跃，房地产开发企业逐步加大土地储备及项目开发力度。

面对复杂的宏观经济环境以及不断变化的市场环境，公司努力把握机遇，提升工业地产核心竞争力，加强公司管控和流程管理，确保公司可持续经营和健康发展。

报告期内，公司位于浦东的9幢国际化标准厂房目前已大部分出租。

报告期内，公司全资子公司上海晶盛实业有限公司与上海新金山工业投资发展有限公司签订了《投资协议书》，拟在金山工业区规划建设上海市金山产业商务配套基地项目（详见本公司2009-006号公告）。

报告期内，公司位于福州的“海峡城”（面积19,754.47平方米）商铺及车位正在积极招商中；截至本公告日，福州佳盛C栋主体工程已完成结构12层，预计到年底主体结构能基本完成。

公司全资子公司重庆康润实业有限公司今年预计开工面积10万平方米，现已开工6.1万平方米，其中2.8万平方米主体工程已基本完工。

公司管理层为了公司未来的持续经营和发展，正在积极全面拓展新的业务和项目，同时，整合并完善公司内部管理系统，强化内部控制制度，实现公司治理全面升级，不断提高公司的经营管理水平。

报告期内，公司实现主营业务收入 2,451.92 万元，比上年同期增加 96.54%，实现营业利润 -1,373.50 万元，比上年同期减少 25.74%，实现净利润-1,397.64 万元，比上年同期减少 474.25%，其主要因为本期出售浦东数码园厂房一栋导致营业成本及相应税金增加 191.13%，而去年同期主要为零星存量房销售；同时财务费用比上年同期增加 294.67%，且上年同期净利润中包含收回为中福公司担保所承担连带责任的部分款项 1530 万元。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房产销售	19,895,835.00	14,909,136.54	25.06	127.36	239.59	减少 24.77 个百分点
房产租赁	4,623,408.47	1,323,094.20	71.38	24.14	35.97	增加 2.49 个百分点
分产品						
房产项目	24,519,243.47	16,232,230.74	33.80	96.54	202.65	减少 23.21 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	24,321,696.02	95.30
福州地区	197,547.45	819.68

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等有关法律法规的规定以及中国证监会有关文件的要求，不断完善法人治理结构，规范公司的运作，认真督促公司各部门、公司董监事及高管人员对内控制度重要性的认识，加强完善公司内部制度体系，进一步提高本公司的规范运作意识和治理水平，促进公司的快速发展。

(二) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、资产、股权转让的重大关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
福建中盛房地产建设有限公司	控股子公司的控股子公司		2008年10月22日,公司与上海九川投资有限公司签署了《资产置换框架协议》。公司有意将其实际控制的福建中盛100%的股权,与九川依法拥有的坐落于松江区大港工业区光华路488号的国有土地的使用权及房屋建筑物(在建工程),或者以上述全	以评估价为准		80,577,370.32	80,577,370.32		抵价,差价以现金方式补足。	

			部资产 出资投入的有 关公司 100%的 股权进 行置 换, 置 换中产 生的交 易价格 差额部 分由双 方以现 金方式 调整。						
上海 九川 投资有 限公司	母公 司 (控 股股 东或 大股 东)			以评 估价 为准		1.24 亿	1.23 亿		抵 价, 差 价 以 现 金 方 式 补 足。

本次交易有利于公司的资产整合和解决大股东的同业竞争问题, 同时提高了公司的资产质量、持续经营能力和盈利能力。截至本公告日, 该关联交易已完成。

(六) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位: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	10,000,000
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	10,000,000
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	10,000,000
担保总额占公司净资产的比例 (%)	2.7

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

- 1、公司为全资子公司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川沙支行借款人民币壹仟万元整提供抵押担保；公司同意将自有房产作为上述贷款的抵押担保，期限一年。
- 2、公司向宁波银行股份有限公司上海分行借款人民币伍仟万元整；公司将自有房产为上述贷款提供抵押担保。

(七) 承诺事项履行情况

- 1、公司、持股 5%以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司第一大股东上海九川投资有限公司在股改时承诺（1）其持有的全部非流通股股份自获得上市流通权之日起，三十六个月内不上市交易；在本次股权分置改革完成后的三个会计年度（2006 年度、2007 年度、2008 年度）内，于股东大会提议并投票支持运盛实业以现金或股票方式分红，分红比例如下：前述三年中每年以现金或股票方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之二十五。（2）其子公司上海浦庆投资有限公司已与天津市陈塘都市工业园区筹备组签署《天津陈塘都市型工业区开发建设工作意向书》，上海九川投资有限公司、上海浦庆投资有限公司承诺签署相关正式合作协议时，在取得天津市土地相关管理部门同意的前提下，同意无偿将该工业地产开发项目正式合作协议签约主体的地位给予运盛实业。	（1）2008 年度，公司实现净利润人民币 11,871,951.82 元已直接用于弥补以前年度亏损，故 2008 年度不分配现金股利，也不送红股，不进行公积金转增股本。 （2）截至本报告期末，公司还未与天津市陈塘都市工业园区筹备组签署任何正式合作协议。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺： 否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺： 否

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

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

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

(十) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
公司股东股权司法冻结公告	《中国证券报》C11 版； 《上海证券报》C9 版	2009 年 1 月 7 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn

公司关于股东减持本公司股份的公告	《中国证券报》D006 版； 《上海证券报》C12 版	2009 年 2 月 10 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司股东股权司法冻结公告	《中国证券报》B02 版； 《上海证券报》C14 版	2009 年 2 月 17 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司股东股权质押公告	《中国证券报》D002 版； 《上海证券报》C20 版	2009 年 2 月 24 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司第五届二十六次董事会议决议公告	《中国证券报》D019 版； 《上海证券报》C43 版	2009 年 2 月 27 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司第五届二十七次董事会议决议公告	《中国证券报》D002 版； 《上海证券报》C52 版	2009 年 3 月 10 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司股东股权司法裁定公告	《中国证券报》B02 版； 《上海证券报》C160 版	2009-03-31`	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司股东股权解除质押公告	《中国证券报》C11 版； 《上海证券报》C24 版	2009 年 4 月 8 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司股东股权司法划转公告	《中国证券报》D065 版； 《上海证券报》C37 版	2009 年 4 月 10 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司第五届二十八次董事会议决议公告	《中国证券报》C052 版； 《上海证券报》69 版	2009 年 4 月 18 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司第五届十四次监事会议决议公告	《中国证券报》C052 版； 《上海证券报》69 版	2009 年 4 月 18 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司关于召开 2008 年度股东大会通知的公告	《中国证券报》C052 版； 《上海证券报》69 版	2009 年 4 月 18 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司关于召开 2008 年度股东大会现场登记日的变更公告	《中国证券报》B06 版； 《上海证券报》C127 版	2009 年 4 月 21 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司与上海九川投资有限公司关联交易进展公告	《中国证券报》B22 版； 《上海证券报》C194 版	2009 年 4 月 29 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第二十九次会议决议公告	《中国证券报》D004 版； 《上海证券报》C15 版	2009 年 5 月 13 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司关于股东减持本公司股份的公告	《中国证券报》D008 版； 《上海证券报》C4 版	2009 年 5 月 14 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司第五届三十次董事会议决议公告	《中国证券报》B06 版； 《上海证券报》C17 版	2009 年 5 月 27 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司关于股东减持本公司股份的公告	《中国证券报》C003 版； 《上海证券报》39 版	2009 年 6 月 6 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司 2008 年度股东大会决议公告	《中国证券报》C007 版； 《上海证券报》27 版	2009 年 6 月 13 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司第六届董事会第一次会议决议公告	《中国证券报》C007 版； 《上海证券报》27 版	2009 年 6 月 13 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn
公司第六届监事会第一次会议决议公告	《中国证券报》C007 版； 《上海证券报》27 版	2009 年 6 月 13 日	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn

七、财务报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位：运盛(上海)实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		3,788,846.77	9,800,957.23
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		1,610,612.33	880,011.96
预付款项		10,177,609.25	110,890,686.71
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		3,008,960.32	1,968,629.37
买入返售金融资产			
存货		274,717,760.14	279,875,736.32
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		293,303,788.81	403,416,021.59
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
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		100,000.00	100,000.00
投资性房地产		84,008,770.03	85,331,434.57
固定资产		9,252,628.21	9,401,532.22
在建工程		123,000,000.00	
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		108,385.00	120,655.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		428,437.50	75,375.00
递延所得税资产		381,886.61	381,886.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		217,280,107.35	95,410,883.40
资产总计		510,583,896.16	498,826,904.99
流动负债:			
短期借款		50,700,000.00	40,700,000.00
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		9,919,667.98	10,172,064.73
预收款项		1,776,837.00	1,804,644.74
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		878,909.41	728,418.26
应交税费		8,568,381.48	8,623,076.24
应付利息			
应付股利			
其他应付款		17,977,260.04	19,996,880.56
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			
其他流动负债			
流动负债合计		89,821,055.91	82,025,084.53
非流动负债:			
长期借款		50,000,000.00	32,000,000.00
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		50,000,000.00	32,000,000.00
负债合计		139,821,055.91	114,025,084.53

股东权益：			
股本		341,010,182.00	341,010,182.00
资本公积		57,537,905.75	57,541,819.84
减：库存股			
盈余公积		6,155,497.59	6,155,497.59
一般风险准备			
未分配利润		-37,492,106.96	-23,221,994.51
外币报表折算差额		-661,830.81	-659,237.36
归属于母公司所有者 权益合计		366,549,647.57	380,826,267.56
少数股东权益		4,213,192.68	3,975,552.90
股东权益合计		370,762,840.25	384,801,820.46
负债和股东权益合 计		510,583,896.16	498,826,904.99

公司法定代表人：钱仁高先生 主管会计工作负责人：华恩敏先生 会计机构负责人：罗耀华先生

母公司资产负债表
2009 年 6 月 30 日

编制单位:运盛(上海)实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,657,870.33	6,682,103.09
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		1,610,612.33	880,011.96
预付款项			110,340,989.62
应收利息			
应收股利			
其他应收款		2,675,391.85	1,559,923.33
存货		224,784,931.03	234,650,152.86
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		230,728,805.54	354,113,180.86
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		124,938,404.10	124,842,318.19
投资性房地产		84,008,770.03	85,331,434.57
固定资产		7,346,260.48	7,571,664.01
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		108,385.00	120,655.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		216,401,819.61	217,866,071.77
资产总计		447,130,625.15	571,979,252.63
流动负债:			
短期借款		40,700,000.00	40,700,000.00
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		3,714,794.45	4,731,784.15
预收款项		1,775,707.00	1,803,514.74
应付职工薪酬		713,274.97	571,014.88
应交税费		4,640,175.51	4,679,071.25
应付利息			
应付股利			
其他应付款		107,145,446.64	239,249,201.62
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		158,689,398.57	291,734,586.64
非流动负债:			
长期借款		50,000,000.00	32,000,000.00
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		50,000,000.00	32,000,000.00
负债合计		208,689,398.57	323,734,586.64
股东权益:			
股本		341,010,182.00	341,010,182.00
资本公积		39,537,599.11	39,541,513.20
减:库存股			
盈余公积		6,155,497.59	6,155,497.59
未分配利润		-148,262,052.12	-138,462,526.80
外币报表折算差额			
股东权益合计		238,441,226.58	248,244,665.99
负债和股东权益合 计		447,130,625.15	571,979,252.63

公司法定代表人: 钱仁高先生 主管会计工作负责人: 华恩敏先生 会计机构负责人: 罗耀华先生

合并利润表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		24,519,243.47	12,475,224.57
其中:营业收入		24,519,243.47	12,475,224.57
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		38,254,254.72	23,398,932.75
其中:营业成本		16,232,230.74	5,363,392.22
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		1,469,399.36	716,958.74
销售费用		1,657,422.52	976,403.44
管理费用		15,357,212.73	15,359,979.25
财务费用		3,447,387.23	873,478.78
资产减值损失		90,602.14	108,720.32
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-13,735,011.25	-10,923,708.18
加:营业外收入		534.00	
减:营业外支出		239,032.87	-14,658,233.68
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-13,973,510.12	3,734,525.50
减:所得税费用		2,876.64	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-13,976,386.76	3,734,525.50
归属于母公司所有者的净利润		-13,974,026.54	3,762,320.81
少数股东损益		-2,360.22	-27,795.31
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		-0.041	0.011
(二)稀释每股收益		-0.041	0.011

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:-3,914.09元。

公司法定代表人:钱仁高先生 主管会计工作负责人:华恩敏先生 会计机构负责人:罗耀华先生

母公司利润表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		24,328,383.47	3,724,309.57
减: 营业成本		16,227,249.67	973,066.59
营业税金及附加		1,457,285.57	188,019.98
销售费用		1,362,082.14	930,400.94
管理费用		11,691,761.34	10,292,802.93
财务费用		3,303,370.01	974,318.85
资产减值损失		39,490.06	65,899.90
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		-9,752,855.32	-9,700,199.62
加: 营业外收入			
减: 营业外支出		46,670.00	-14,799,995.99
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-9,799,525.32	5,099,796.37
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-9,799,525.32	5,099,796.37

公司法定代表人: 钱仁高先生 主管会计工作负责人: 华恩敏先生 会计机构负责人: 罗耀华先生

合并现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		23,760,835.36	9,629,630.11
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		26,214.44	16,354,466.64
经营活动现金流入小计		23,787,049.80	25,984,096.75
购买商品、接受劳务支付的现金		19,650,868.38	9,900,331.58
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		7,207,919.09	5,554,186.12
支付的各项税费		1,576,921.23	624,273.22
支付其他与经营活动有关的现金		16,094,714.00	10,329,891.00
经营活动现金流出小计		44,530,422.70	26,408,681.92
经营活动产生的现金流量净额		-20,743,372.90	-424,585.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,740,555.43	76,332.00
投资支付的现金			
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		9,740,555.43	76,332.00
投资活动产生的现金流量净额		-9,740,555.43	-76,332.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		60,000,000.00	
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		60,000,000.00	
偿还债务支付的现金		32,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,465,582.55	984,906.00
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		60,000.00	
筹资活动现金流出小计		35,525,582.55	984,906.00
筹资活动产生的现金流量净额		24,474,417.45	-984,906.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,599.58	-170,841.91
五、现金及现金等价物净增加额		-6,012,110.46	-1,656,665.08
加：期初现金及现金等价物余额		9,800,957.23	16,482,190.33
六、期末现金及现金等价物余额		3,788,846.77	14,825,525.25

公司法定代表人：钱仁高先生 主管会计工作负责人：华恩敏先生 会计机构负责人：罗耀华先生

母公司现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		23,559,457.36	2,545,110.11
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,831.21	26,362,477.99
经营活动现金流入小计		23,572,288.57	28,907,588.10
购买商品、接受劳务支付的现金		5,882,733.70	951,338.60
支付给职工以及为职工支付的现金		6,657,053.30	4,641,128.84
支付的各项税费		1,546,131.78	261,096.49
支付其他与经营活动有关的现金		28,988,359.07	6,144,619.75
经营活动现金流出小计		43,074,277.85	11,998,183.68
经营活动产生的现金流量净额		-19,501,989.28	16,909,404.42
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		108,615.43	34,696.00
投资支付的现金		100,000.00	10,000,000.00
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		208,615.43	10,034,696.00
投资活动产生的现金流量净额		-208,615.43	-10,034,696.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		50,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		50,000,000.00	
偿还债务支付的现金		32,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,313,628.05	984,906.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		35,313,628.05	984,906.00
筹资活动产生的现金流量净额		14,686,371.95	-984,906.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-5,024,232.76	5,889,802.42
加：期初现金及现金等价物余额		6,682,103.09	4,779,918.44
六、期末现金及现金等价物余额		1,657,870.33	10,669,720.86

公司法定代表人：钱仁高先生 主管会计工作负责人：华恩敏先生 会计机构负责人：罗耀华先生

合并所有者权益变动表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	341,010,182.00	57,541,819.84		6,155,497.59		-23,221,994.51	-659,237.36	3,975,552.90	384,801,820.46
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	341,010,182.00	57,541,819.84		6,155,497.59		-23,221,994.51	-659,237.36	3,975,552.90	384,801,820.46
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-3,914.09				-14,270,112.45	-2,593.45	237,639.78	-14,038,980.21
(一)净利润						-13,974,026.54		-2,360.22	-13,976,386.76
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-3,914.09				-296,085.91	-2,593.45	300,000.00	-2,593.45
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他		-3,914.09				-296,085.91	-2,593.45	300,000.00	-2,593.45
上述(一)和(二)小计		-3,914.09				-14,270,112.45	-2,593.45	297,639.78	-13,978,980.21
(三)所有者投入和减少资本								-60,000.00	-60,000.00
1. 所有者投入资本								-60,000.00	-60,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(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									
四、本期期末余额	341,010,182.00	57,537,905.75		6,155,497.59		-37,492,106.96	-661,830.81	4,213,192.68	370,762,840.25

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	股本	资本公积	减:库存股	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	62,951,476.07		6,155,497.59		-35,093,946.33	-494,132.06	4,058,737.90	378,587,815.17	
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整										
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	62,951,476.07		6,155,497.59		-35,093,946.33	-494,132.06	4,058,737.90	378,587,815.17	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						3,762,320.81	-176,403.43	-27,795.31	3,558,122.07	
(一)净利润						3,762,320.81		-27,795.31	3,734,525.50	
(二)直接计入所有者权益的利得和损失							-176,403.43		-176,403.43	
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额										
2. 权益法下被投资单位										

其他所有者 权益变动的 影响									
3. 与计入所 有者权益项 目相关的所 得税影响									
4. 其他							-176,403.43		-176,403.43
上述(一)和 (二)小计						3,762,320.81	-176,403.43	-27,795.31	3,558,122.07
(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 (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									
四、本期期末 余额	341,010,182.00	62,951,476.07		6,155,497.59		-31,331,625.52	-670,535.49	4,030,942.59	382,145,937.24

公司法定代表人：钱仁高先生 主管会计工作负责人：华恩敏先生 会计机构负责人：罗耀华先生

母公司所有者权益变动表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						
	股本	资本公积	减: 库存 股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末余额	341,010,182.00	39,541,513.20		6,155,497.59	-138,462,526.80		248,244,665.99
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	341,010,182.00	39,541,513.20		6,155,497.59	-138,462,526.80		248,244,665.99
三、本期增减变动金额 (减少以 “-”号填 列)		-3,914.09			-9,799,525.32		-9,803,439.41
(一) 净利润					-9,799,525.32		-9,799,525.32
(二) 直接 计入所有者 权益的利得 和损失		-3,914.09					-3,914.09
1.可供出售 金融资产公 允价值变动 净额							
2.权益法下 被投资单位 其他所有者 权益变动的 影响							
3.与计入所 有者权益项 目相关的所 得税影响							
4. 其他		-3,914.09					-3,914.09
上述(一) 和(二)小 计		-3,914.09			-9,799,525.32		-9,803,439.41
(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. 对所有者(或股东)的分配							
3. 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							
四、本期末余额	341,010,182.00	39,537,599.11		6,155,497.59	-148,262,052.12		238,441,226.58

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末余额	341,010,182.00	39,541,513.20		6,155,497.59	-126,092,196.20		260,614,996.59
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	341,010,182.00	39,541,513.20		6,155,497.59	-126,092,196.20		260,614,996.59
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					5,099,796.37		5,099,796.37
(一) 净利润					5,099,796.37		5,099,796.37
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失							

1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他					5,099,796.37		5,099,796.37
上述(一)和(二)小计							
(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. 对所有者(或股东)的分配							
3. 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							
四、本期期末余额	341,010,182.00	39,541,513.20		6,155,497.59	-120,992,399.83		265,714,792.96

公司法定代表人：钱仁高先生 主管会计工作负责人：华恩敏先生 会计机构负责人：罗耀华先生

(二) 公司基本情况

运盛(上海)实业股份有限公司(以下简称“公司”)(原名“运盛(福建)实业股份有限公司”)系 1993 年 8 月 30 日经福建省体改委批准(闽体改(1993)108 号)和福建省对外经济贸易委员会批准(闽外经贸(1993)贸字 1043 号)设立的中外合资股份制企业。1996 年 11 月公司股票(A 股)获准在上海证券交易所上市交易。公司原注册资本 10,000 万元,2000 年 6 月股本增加至 34,101.0182 万元,业经福州闽都有限责任会计师事务所验证,并出具闽都所(2001)审五字第 162 号验资报告。2001 年 11 月运盛(福建)实业股份有限公司经福建省外经贸厅批准(闽外经贸 2001 资字 311 号)和上海市外国投资工作委员会批准(沪外资委批字 2001 第 1857 号)迁址上海并更名“运盛(上海)实业股份有限公司”,2001 年 11 月 31 日领取变更后企业法人营业执照,注册号:企股沪总字第 029834 号(市局)。2006 年 2 月 15 日公司控股股东运盛有限公司和上海静安协和房地产有限公司与上海九川投资有限公司共同签署《股权转让协议》,运盛有限公司和上海静安协和房地产有限公司分别将其持有公司 25.61%、4.29%的股权转让给上海九川投资有限公司。股权转让后,上海九川投资有限公司持有公司 101,957,707 股,成为公司第一大股东。公司于 2006 年 12 月 26 日实施了股权分置改革,截至本报告期末,上海九川投资有限公司持有公司 88,659,133 股,持股比例为 25.999%。企业类型:中外合资股份制企业;经营期限:不约定期限;所属行业和业务范围: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)。

(三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

3、会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

(1) 计量属性

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

(2) 本期报表项目的计量属性未发生变化。

6、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、外币业务核算方法

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

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

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

② 以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额;以公允价值计量的交易性金融资产,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币

金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益
货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。
非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

7、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。

8、金融资产和金融负债的核算方法

(1) 金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。收回或处置应收款项时，应将取得的价款与应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(7) 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、贷款和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。

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。

(8) 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，企业发行的债券、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。

(9) 金融资产减值损失的计量

应收款项的坏账准备计提方法：

① 应收账款及其他应收款坏账准备：

对于应收账款及其他应收款，在资产负债表日对其中单项金额重大的应收款项进行减值损失的测试，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。对于经单独测试后未减值的以及其他部分应收款项按账龄分析法计提坏账准备，计提比例如下：

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

其他应收款中，备用金多系员工借款，存在坏账的可能性很小，不计提坏账准备；运盛(上海)实业股份有限公司合并报表范围内的其他应收款不计提坏账准备。除此以外的关联方企业往来款收回的可能性与账龄长短不相关，统一按余额的 3% 提坏账准备。

② 对于其他应收款项的坏账准备计提方法：

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

计提坏账准备。

③ 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。

④ 通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

(10) 金融工具公允价值确定方法

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。

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。

(11) 金融资产转移的确认依据和计量方法：

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。终止确认，是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ① 所转移金融资产的账面价值；
- ② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分(在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 终止确认部分的账面价值；
- 2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

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

9、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

(1) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
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%

10、存货核算方法

(1) 存货的分类

(1) 存货是指在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程及提供劳务过程中耗用的材料和物料。存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

(2) 存货包括：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

其他

① 存货发出时，库存商品和原材料发出时按加权平均法结转销售成本；低值易耗品领用时采取一次性摊销法摊销；分期开发房地产项目，销售部分按总体工程预算成本及该部分工程预估售价占总售价比例预估结转销售成本；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单位成本。

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，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 开发产品和用于出售的材料、开发成本等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

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

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

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

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

11、长期股权投资的核算方法

(1) 初始计量

(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各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，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相关费用，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) 公司对外合并如属并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各项直接相关费用计入长期股权投资的初始投资成本；
- 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。

(4) 除对外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，合同或协议约定价值不公允的以公允价值作为初始投资成本)；
- 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) 后续计量及收益确认方法

(5) 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，确认为当期投资收益。投资企业确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(6) 对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

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

对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

12、投资性房地产的核算方法

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并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	年折旧或摊销率
房屋及建筑物	30 年	10%	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。

13、固定资产计价和折旧方法的计提方法

(1) 固定资产计价和折旧方法

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。

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下

类别	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30	10%	3.00%
电子设备	10	10%	9.00%
运输设备	8	10%	11.25%

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

(5) 如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

14、在建工程核算方法

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

(2) 如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。存在下列一项或若干项情况的，应当计提在建工程减值准备：

长期停建并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程；

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。

15、无形资产的核算方法

(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，在使用寿命内系统合理摊销。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

16、借款费用资本化的核算方法

(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(通常是指一年及一年以上)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。

17、收入确认原则

(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。

18、确认递延所得税资产的依据

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。

19、合并报表合并范围发生变更的理由

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。

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

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

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

编制合并报表时，母公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，在抵销母公司与子公司、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，由母公司合并编制。母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余额。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余额。母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。母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。

20、主要会计政策、会计估计的变更以及重大会计差错更正及其影响

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

(3) 会计差错更正

无

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售额	13%, 17%
营业税	应纳税营业额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税		按照超率累进税率计缴

2、其他说明

母公司所得税税率 25%。弥补以前年度亏损后本报告期仍为亏损，无需缴纳所得税。

子公司上海盛佳置业有限公司、运盛(上海)房地产建设有限公司、福州长建设计装饰工程有限公司、福建兴盛物资贸易有限公司、上海汇仁文化传播有限公司、重庆康润实业有限公司、上海晶盛实业有限公司、上海运川实业有限公司所得税税率为 25%，本期上述公司亏损，无需缴纳所得税。

子公司厦门六盛房地产建设有限公司为设在经济特区的外商投资企业，根据国务院《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，2008 年公司过渡税率按 18% 执行。该公司本期亏损无需缴纳所得税。

(五) 企业合并及合并财务报表

1、公司所控制的境内外重要子公司的情况

单位: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
运盛(上海)房地产建设有限公司	全资子公司	上海	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	1500 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
(香港)耀晶实业有限公司	全资子公司	香港	投资	2.00 港币	投资
福州长建设计装饰工程有限公司	控股子公司	福建	室内外建筑装璜	500 万元	室内外建筑装璜
福建兴盛物资贸易有限公司	控股子公司	福建	国内贸易	500 万元	国内贸易
上海汇仁文化传播有限公司	全资子公司	上海	商务咨询、文化艺术交流活动策划、企业形象策划	270 万元	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)
重庆康润实业有限公司	全资子公司	重庆	城市基础设施建设管理、建材及建筑工程设备销售、货物进出口业务	2000 万元	城市基础设施建设管理(不得从事施工业务)、建筑材料及建筑工程设备销售、货物进出口业务
上海晶盛实业有限公司	全资子公司	上海	基础工程、建筑装潢工程、水电安装(涉及行政许可的凭许可证经营)	1000 万元	基础工程、建筑装潢工程、水电安装(涉及行政许可的凭许可证经营)
Alexander Associate Ltd	全资子公司	英属处女岛	投资	1.00 美元	投资
香港运盛中盛有限公司	全资子公司	香港	投资	1 万港币	投资
厦门六盛房地产建设有限公司	控股子公司	厦门	房地产开发经营	500 万元	房地产开发经营
上海盛佳置业有限公司	全资子公司	上海	房地产开发经营	5000 万元	房地产开发经营
上海运川实业有限公司	全资子公司	上海	实业投资、投资管理、水电安装工程、物业管理等	10 万元	实业投资、投资管理、水电安装工程、物业管理等

单位:元 币种:人民币

子公司全称	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的余额 (资不抵债子公司适用)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
运盛(上海)房地产建设有限公司	11894.15 万元		100	100	是
(香港)耀晶实业有限公司	2.00 港币		100	100	是
福州长建设计装饰工程有限公司	375 万元		75	75	是
福建兴盛物资贸易有限公司	265.00 万元		53	53	是
上海汇仁文化传播有限公司	270 万元		100	100	是
重庆康润实业有限公司	2000 万元		100	100	是
上海晶盛实业有限公司	1000 万元		100	100	是
Alexander Associate Ltd	1.00 美元		100	100	是
香港运盛中盛有限公司	1 万港币		100	100	是
厦门六盛房地产建设有限公司	500 万元		100	100	是
上海盛佳置业有限公司	5000 万元		100	100	是
上海运川实业有限公司	10 万元		100	100	是

2、合并报表范围发生变更的内容和原因

(1) 新增合并对象

公司名称	增加原因	净利润	净资产
上海运川实业有限公司	新增子公司	-84,798.09	15,201.91

(2) 其他说明

本报告期内,原控股子公司上海侨界传媒有限公司更名为上海汇仁文化传播有限公司,同时注册资本变更为 270 万元,并于 2009 年 5 月取得新的营业执照。

(六) 合并会计报表附注

1、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:	/	/	90,836.95	/	/	183,832.05
人民币	/	/	78,741.13	/	/	79,170.54
美元	1,722.00	6.8319	11,764.53	1,722.00	6.8346	11,769.18
港元	194.00	0.88153	171.02	105,150.00	0.8819	92,730.73
新加坡元	34.00	4.7139	160.27	34.00	4.7530	161.60

银行存款:	/	/	3,697,748.21	/	/	9,616,863.57
人民币	/	/	2,038,678.25	/	/	7,826,344.93
港元	1,882,034.60	0.88153	1,659,069.96	2,030,319.70	0.8819	1,790,518.64
其他货币资金:	/	/	261.61	/	/	261.61
人民币	/	/	261.61	/	/	261.61
合计	/	/	3,788,846.77	/	/	9,800,957.23

期末无因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2、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 (%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	125,007.35	7.20	125,007.35	100.00	125,007.35	12.44	125,007.35	100
其他不重大应收账款	1,610,612.33	92.80			880,011.96	87.56		
合计	1,735,619.68	/	125,007.35	/	1,005,019.31	/	125,007.35	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的依据为有明确回收风险,且该风险可计量的应收账款。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

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 (%)	
三年以上	125,007.35	7.20	125,007.35	125,007.35	12.44	125,007.35
合计	125,007.35	7.20	125,007.35	125,007.35	12.44	125,007.35

注: 期末余额中按个别认定法 100%计提坏账准备的应收帐款共计 125,007.35 元。

- (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的欠款情况
 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) 应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例 (%)
应收账款前五名合计		1,735,619.68		100
合计	/	1,735,619.68	/	100

3、其他应收款

(1) 其他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 (%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项	15,478,496.20	81.13	15,478,496.20	96.33	15,478,496.20	86.25	15,478,496.20	96.87
其他不重大的其他应收款项	3,599,310.74	18.87	590,350.42	3.67	2,468,377.65	13.75	499,748.28	3.13
合计	19,077,806.94	/	16,068,846.62	/	17,946,873.85	/	15,978,244.48	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项组合的依据为有明确回收风险，且该风险可计量的其他应收款。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收账款

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 (%)	
三年以上	15,478,496.20	81.13	15,478,496.20	15,478,496.20	86.25	15,478,496.20
合计	15,478,496.20	81.13	15,478,496.20	15,478,496.20	86.25	15,478,496.20

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项组合的依据为有明确回收风险，且该风险可计量的其他应收款。

(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的欠款情况
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) 其他应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款总额的比例(%)
其他应收款前五名合计		15,436,899.79		80.91
合计	/	15,436,899.79	/	80.91

4、预付账款

(1) 预付账款账龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	10,177,609.25	100	110,890,686.71	100
合计	10,177,609.25	100	110,890,686.71	100

(2) 预付账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	10,177,609.25	100	110,890,686.71	100

(3) 预付账款主要单位

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
上海新金山工业投资发展有限公司		5,000,000.00	一年以内	土地款
斯道沃建筑规划顾问(上海)有限公司		3,000,000.00	一年以内	工程款
机械工业第三设计研究院上海分院		2,000,000.00	一年以内	设计费
合计	/	10,000,000.00	/	/

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数		期初数	
	欠款金额	计提坏帐金额	欠款金额	计提坏帐金额
上海九川投资有限公司			110,177,370.32	
合计			110,177,370.32	

5、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	243,084,909.63	31,711,310.25	211,373,599.38	258,208,033.75	31,711,310.25	226,496,723.50
开发成本	63,344,160.76		63,344,160.76	53,379,012.82		53,379,012.82
合计	306,429,070.39	31,711,310.25	274,717,760.14	311,587,046.57	31,711,310.25	279,875,736.32

① 开发成本

项目名称	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
佳盛广场 C 栋	2009 年 11 月	6,592.40 万元	37,535,694.82	32,556,761.18
重庆李渡工业园一期	2009 年 10 月	78,535.71 万元	25,333,465.94	20,407,251.64
天津陈塘高科技园			430,000.00	370,000.00
金山区运盛工业园区			45,000.00	45,000.00
合计			63,344,160.76	53,379,012.82

② 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
浦东新区国际机电数码园	2007 年 2 月	57,579,704.17		14,904,155.47	42,675,548.70
佳盛广场-A、B 栋	1999 年 8 月	163,794,478.96			163,794,478.96
君悦别墅	1997 年 7 月	450,000.00			450,000.00
天赐良园	2000 年 9 月	11,610,518.80			11,610,518.80
大运盛城 3 期	2003 年 2 月	20,459,819.81		369,912.14	20,089,907.67
大运盛城 4 期	2006 年 3 月	3,720,764.91	191,150.00	35,225.44	3,876,689.47
四季晶园车库	2003 年 3 月	592,747.10		4,981.07	587,766.03
合计		258,208,033.75	191,150.00	15,314,274.12	243,084,909.63

③ 存货跌价准备

项目	期初数	本期计提	本期转回	期末数
佳盛广场-A、B 栋	20,100,791.45			20,100,791.45
天赐良园	11,610,518.80			11,610,518.80
合计	31,711,310.25			31,711,310.25

(2) 期末抵押、担保的存货情形如下：

项目	期末账面净额	抵押目的	借款金额
浦东新区国际机电数码园 8 号楼	14,225,182.90	短期借款	20,000,000.00
浦东新区国际机电数码园 11 号楼	14,225,182.90	短期借款	10,000,000.00
佳盛广场第一层 A、B、C、D、E 区， 建筑面积 4,012.60 平方米	25,435,319.28	短期借款	20,700,000.00
合计	53,885,685.08		

6、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	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中：本期减值准备	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			10	10

主要财务信息

被投资单位名称	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
福建兴鸿业物业管理有限公司	2,271,920.16	1,851,404.90	-195,092.55

7、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、原价合计	88,177,632.06			88,177,632.06
1.房屋、建筑物	88,177,632.06			88,177,632.06
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	2,846,197.49	1,322,664.54		4,168,862.03
1.房屋、建筑物	2,846,197.49	1,322,664.54		4,168,862.03
2.土地使用权				
三、投资性房地产净值合计				
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	85,331,434.57	-1,322,664.54		84,008,770.03
1.房屋、建筑物	85,331,434.57	-1,322,664.54		84,008,770.03
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：1,322,664.54 元。

8、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	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	17,551,518.08	340,555.43		17,892,073.51
其中：房屋及建筑物	9,928,425.20			9,928,425.20

机器设备				
运输工具	6,665,669.53			6,665,669.53
其他设备	957,423.35	340,555.43		1,297,978.78
二、累计折旧合计	8,149,985.86	489,459.44		8,639,445.30
其中：房屋及建筑物	5,013,072.15	148,019.28		5,161,091.43
机器设备				
运输工具	2,981,901.40	277,807.40		3,259,708.80
其他设备	155,012.31	63,632.76		218,645.07
三、固定资产净值合计	9,401,532.22	-148,904.01		9,252,628.21
其中：房屋及建筑物	4,915,353.05	-148,019.28		4,767,333.77
机器设备				
运输工具	3,683,768.13	-277,807.40		3,405,960.73
其他设备	802,411.04	276,922.67		1,079,333.71
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他设备				
五、固定资产净额合计	9,401,532.22	-148,904.01		9,252,628.21
其中：房屋及建筑物	4,915,353.05	-148,019.28		4,767,333.77
机器设备				
运输工具	3,683,768.13	-277,807.40		3,405,960.73
其他设备	802,411.04	276,922.67		1,079,333.71

本期折旧额：489,459.44 元。

9、在建工程

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面净额	账面余额	跌价准备	账面净额
在建工程	123,000,000.00		123,000,000.00			

(1) 在建工程项目变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期增加	期末数
松江项目	123,000,000.00	123,000,000.00
合计	123,000,000.00	123,000,000.00

10、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	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	122,700.00			122,700.00
二、累计摊销合计	2,045.00	12,270.00		14,315.00
三、无形资产净值合计				
四、减值准备合计				
五、无形资产净额合计	120,655.00		12,270.00	108,385.00

本期摊销额：12,270.00 元。

11、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
装修费	365,625.00	
其他	62,812.50	75,375.00
合计	428,437.50	75,375.00

12、递延所得税资产

(1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
弥补亏损	380,686.24	380,686.24
资产减值准备	1,200.37	1,200.37
合计	381,886.61	381,886.61

13、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额			期末账面余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	16,103,251.83	90,602.14				16,193,853.97
二、存货跌价准备	31,711,310.25					31,711,310.25
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						
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	47,814,562.08	90,602.14			47,905,164.22

14、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	50,700,000.00	40,700,000.00
合计	50,700,000.00	40,700,000.00

(2) 期末抵押资产明细如下：

项目	期末账面净额	抵押目的	借款金额
浦东机电数码园 7、8 号楼	28,130,229.17	短期借款	20,000,000.00
浦东机电数码园 11 号楼	14,225,182.90	短期借款	10,000,000.00
佳盛广场第一层 A、B、C、D、E 区， 建筑面积 4,012.60 平方米	25,435,319.28	短期借款	20,700,000.00

15、应付账款

(1) 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。

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

应付账款

项目	期末数	期初数
余额	9,919,667.98	10,172,064.73
其中：账龄超过 1 年的余额 *	8,522,818.24	7,660,275.54

*：1 年以上应付款主要为应付的工程款及工程质量保证金。

16、预收账款

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

(2) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

项目	期末数	期初数
余额	1,776,837.00	1,804,644.74
其中：账龄超过 1 年的余额	1,766,319.00	1,766,319.00

主要预收款明细如下：

项目名称	期末数	期初数
君悦别墅	1,600,000.00	1,600,000.00

佳盛广场	166,319.00	166,319.00
合计	1,766,319.00	1,766,319.00

17、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	694,489.16	5,957,963.10	5,988,925.68	663,526.58
二、职工福利费				
三、社会保险费	30,387.10	1,094,710.34	944,276.51	180,820.93
医疗保险费	2,683.40	332,544.82	260,361.55	74,866.67
基本养老保险费	26,991.90	669,899.40	603,821.30	93,070.00
失业保险费	501.80	67,922.10	58,633.57	9,790.33
工伤保险费	105.00	12,598.45	11,222.45	1,481.00
生育保险费	105.00	11,745.57	10,237.64	1,612.93
四、住房公积金	3,542.00	282,743.00	251,820.00	34,465.00
五、其他		22,993.80	22,896.90	96.90
合计	728,418.26	7,358,410.24	7,207,919.09	878,909.41

18、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
增值税			应纳税销售额
营业税	7,768,274.94	7,803,318.96	应纳税营业额
所得税			应纳税所得额
个人所得税	97,172.52	116,267.73	
城建税	56.30	768.84	
房产税	53,103.82	52,801.42	
土地使用税	647,826.04	647,826.04	
土地增值税	1,133.60	830.00	
教育费附加	76.44	542.50	
其他	737.82	720.75	
合计	8,568,381.48	8,623,076.24	/

19、其他应付款

(1) 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的款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
上海九川投资有限公司	4,291,714.87	7,269,085.19
合计	4,291,714.87	7,269,085.19

(2) 对于金额较大的其他应付款，应说明其性质和内容

公司名称	期末金额	比例	期初金额	比例
上海九川投资有限公司	4,291,714.87	23.87%	7,269,085.19	36.35%

20、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	50,000,000.00	32,000,000.00
合计	50,000,000.00	32,000,000.00

(2) 长期借款情况

(2) 期末抵押资产明细如下:

项目	期末账面净额	抵押目的	借款金额
浦东机电数码园 1、2、3、5、6 号楼	70,103,653.76	长期借款	50,000,000.00
合计	70,103,653.76		

21、少数股东权益

子公司名称	期末数	期初数
福州长建设计装饰工程有限公司	1,066,029.52	1,068,389.74
福建兴盛物资贸易有限公司	3,147,163.16	3,147,163.16
上海汇仁文化传播有限公司		-240,000.00
合计	4,213,192.68	3,975,552.90

22、股本

单位: 股

	期初数		变动增减					期末数	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
股份总数	341,010,182.00	100						341,010,182.00	100

23、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)	56,475,963.35		3,914.09	56,472,049.26
其他资本公积	1,065,856.49			1,065,856.49
合计	57,541,819.84		3,914.09	57,537,905.75

本期资本公积减少系公司取得同一控制下上海运川实业有限公司 100% 股权所支付的对价与其合并日净资产账面价值的差额冲减所致。

24、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

25、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 (2008 年期末数)	-23,221,994.51	/
调整后 年初未分配利润	-23,221,994.51	/
加: 本期净利润	-13,974,026.54	/
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	-3,914.09	
少数股东减资导致的少数股东损益转入	300,000.00	
期末未分配利润	-37,492,106.96	/

26、营业收入

(1) 营业收入

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	24,519,243.47	12,475,224.57
合计	24,519,243.47	12,475,224.57

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	19,895,835.00	14,909,136.54	8,750,915.00	4,390,325.63
房产租赁	4,623,408.47	1,323,094.20	3,724,309.57	973,066.59
合计	24,519,243.47	16,232,230.74	12,475,224.57	5,363,392.22

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
	24,519,243.47	16,232,230.74	12,475,224.57	5,363,392.22
合计	24,519,243.47	16,232,230.74	12,475,224.57	5,363,392.22

(4) 主营业务（分地区）

地区分布标准：资产所在地

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	24,321,696.02	16,231,801.08	12,453,744.57	5,359,719.24
福州地区	197,547.45	429.66	21,480.00	3,672.98
合计	24,519,243.47	16,232,230.74	12,475,224.57	5,363,392.22

(5) 公司前五名客户的销售收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	销售收入总额	占公司全部销售收入的比例（%）
前五名客户	24,463,008.02	99.77
合计	24,463,008.02	99.77

27、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	1,257,413.49	622,687.23	应纳税营业额
城建税	641.76		
教育费附加	189.42		
土地增值税	198,958.35	87,509.15	
河道管理费	12,196.34	6,762.36	
合计	1,469,399.36	716,958.74	/

28、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	90,602.14	108,720.32
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	90,602.14	108,720.32

29、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他	534.00	
合计	534.00	

30、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
对外捐赠		500,000.00
违约金	238,094.06	141,645.00
收回预计负债		-15,300,000.00
罚款支出	338.81	121.32
其他	600.00	
合计	239,032.87	-14,658,233.68

31、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《企业所得税法》等规定的当期所得税	2,876.64	
合计	2,876.64	

32、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益=P÷S

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

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

稀释每股收益=[P+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息—转换费用)×(1—所得税率)]/(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，P 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。

33、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
银行利息	25,680.44
其他	534.00
合计	26,214.44

(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
归还上海九川投资有限公司往来款	6,500,000.00
支付的管理及办公费用等	9,255,217.21
其他	339,496.79
合计	16,094,714.00

(3) 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
支付上海汇仁文化传播有限公司原股东上海侨报社减资款	60,000.00
合计	60,000.00

34、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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-13,976,386.76	3,734,525.50
加：资产减值准备	90,602.14	108,720.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	489,459.44	487,619.37
投资性房地产折旧	1,322,664.54	969,393.61
无形资产摊销	12,270.00	
长期待摊费用摊销	96,937.50	280,462.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	3,465,588.68	984,906.00
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,157,976.18	20,486,582.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-15,198,456.00	-22,407,449.06
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,204,028.62	-5,069,346.38

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-20,743,372.90	-424,585.17
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	3,788,846.77	14,825,525.25
减: 现金的期初余额	9,800,957.23	16,482,190.33
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	-6,012,110.46	-1,656,665.08

(七) 母公司会计报表附注

1、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 (%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	14,873.35	0.92	14,873.35	100	14,873.35	1.66	14,873.35	100
其他不重大应收账款	1,610,612.33	99.08			880,011.96	98.34		
合计	1,625,485.68	/	14,873.35	/	894,885.31	/	14,873.35	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

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 (%)	
三年以上	14,873.35	0.92	14,873.35	14,873.35	1.66	14,873.35
合计	14,873.35	0.92	14,873.35	14,873.35	1.66	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的欠款情况
 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) 应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例(%)
欠款前五名合计		1,625,485.68		100
合计	/	1,625,485.68	/	100

2、其他应收款

(1) 其他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(%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项	1,411,852.64	31.28	1,411,852.64	76.80	1,411,852.64	42.03	1,411,852.64	78.48
其他不重大的其他应收款项	3,101,953.69	68.72	426,561.84	23.20	1,946,995.11	57.97	387,071.78	21.52
合计	4,513,806.33	/	1,838,414.48	/	3,358,847.75	/	1,798,924.42	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收账款

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(%)	
三年以上	1,411,852.64	31.28	1,411,852.64	1,411,852.64	42.03	1,411,852.64
合计	1,411,852.64	31.28	1,411,852.64	1,411,852.64	42.03	1,411,852.64

- (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的欠款情况
 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) 其他应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款总额的比例(%)
前五名合计		2,361,263.52		52.31
合计	/	2,361,263.52	/	

3、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	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中：本期减值准备	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(%)
福州长建筑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	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00			100.00	100.00
上海	2,700,000.00	2,700,000.00		2,700,000.00			100.00	100.00

汇仁文化传播有限公司								
上海晶盛实业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			100.00	100.00
上海运川实业有限公司	96,085.91		96,085.91	96,085.91			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			10.00	10.00

主要财务信息

被投资单位名称	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
子公司			
福州长建设计装饰工程有限公司	4,264,118.06		-9,440.88
福建兴盛物资贸易有限公司	6,696,091.83		
运盛(上海)房地产建设有限公司	-2,941,854.91	7,500.00	-2,072,045.03
上海盛佳置业有限公司	77,229,469.92	183,360.00	-249,922.96
香港耀晶实业有限公司	148,942,403.33		-140,642.38
重庆康润实业有限公司	17,497,902.46		-1,179,163.33
上海汇仁文化传播有限公司	-1,537,814.86		-240,759.49
上海晶盛实业有限公司	9,811,438.25		-182,217.83
上海运川实业有限公司	15,201.91		-84,798.09
其他股权投资			
福建兴鸿业物业管理有限公司	2,271,920.16	1,851,404.90	-195,092.55

4、营业收入

(1) 营业收入

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	24,328,383.47	3,724,309.57
合计	24,328,383.47	3,724,309.57

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	19,712,475.00	14,904,155.47		
房产租赁	4,615,908.47	1,323,094.20	3,724,309.57	973,066.59
合计	24,328,383.47	16,227,249.67	3,724,309.57	973,066.59

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	19,712,475.00	14,904,155.47		
租赁收入	4,615,908.47	1,323,094.20	3,724,309.57	973,066.59
合计	24,328,383.47	16,227,249.67	3,724,309.57	973,066.59

(4) 主营业务（分地区）

地区分布标准：资产所在地

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	24,130,836.02	16,226,820.01	3,702,829.57	969,393.61
福州地区	197,547.45	429.66	21,480.00	3,672.98
合计	24,328,383.47	16,227,249.67	3,724,309.57	973,066.59

(5) 公司前五名客户的销售收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	销售收入总额	占公司全部销售收入的比例 (%)
前五名客户	24,328,383.47	100
合计	24,328,383.47	100

5、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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-9,799,525.32	5,099,796.37
加：资产减值准备	39,490.06	65,899.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	324,018.96	320,374.08
投资性房地产折旧	1,322,664.54	969,393.61
无形资产摊销	12,270.00	
长期待摊费用摊销		280,462.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	3,313,628.05	984,906.00
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	9,865,221.83	29,211,269.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	108,465,430.67	-30,573,647.53
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-133,045,188.07	10,550,949.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-19,501,989.28	16,909,404.42
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,657,870.33	10,669,720.86
减: 现金的期初余额	6,682,103.09	4,779,918.44
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	-5,024,232.76	5,889,802.42

(八) 关联方及关联交易

1、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
上海九川投资有限公司		上海	钱仁高	实业投资、物业管理、园林绿化、机电设备等批发零售	20,000.00	25.999	25.999		75290847-6

2、本企业的子公司情况

单位: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
运盛(上海)房地产建设有限公司		上海		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	1500 万美元	100	100	
(香港)耀晶实业有限公司		香港		投资	2.00 港币	100	100	
福州长建筑设计装饰工程有限公司		福建		室内外建筑装璜	500 万元	75	75	
福建兴盛物资贸易有限公司		福建		国内贸易	500 万元	53	53	

上海汇仁文化传播有限公司		上海		商务咨询、文化艺术交流活动策划、企业形象策划	270 万元	100	100	
重庆康润实业有限公司		重庆		城市基础设施建设管理、建材及建筑工程设备销售、货物进出口业务	2000 万元	100	100	
上海晶盛实业有限公司		上海		基础工程、建筑装潢工程、水电安装（涉及行政许可的凭许可证经营）	1000 万元	100	100	
Alexander Associate Ltd		英属处女岛		投资	1.00 美元	100	100	
香港运盛中盛有限公司		香港		投资	1 万港币	100	100	
厦门六盛房地产建设有限公司		厦门		房地产开发经营	500 万元	100	100	
上海盛佳置业有限公司		上海		房地产开发经营	5000 万元	100	100	
上海运川实业有限公司		上海		实业投资、投资管理	10 万元	100	100	

3、关联交易情况

(1) 其他关联交易

2008 年 10 月 22 日公司与上海九川投资有限公司（以下简称：上海九川）签订的《资产置换框架协议》中约定，公司同意将其实际控制的福建中盛房地产建设有限公司 100%的股权，与上海九川投资有限公司拥有的坐落于松江区大港工业区光华路 488 号的国有土地使用权及该土地上的房屋建筑物（在建工程）100%的权益进行置换（以下称“本次资产置换”），置换产生的交易价格差额由公司以现金方式向上海九川补足；本次资产置换应在 2009 年 10 月 22 日之前完成（详情见公司 2008-030、2009-014 号公告）。

公司与上海九川于 2009 年 6 月 23 日就上述《资产置换框架协议》中的约定签订了《股权转让暨债权债务确认协议》。

《股权转让暨债权债务确认协议》中约定：上海九川将其持有的标的公司（上海运川实业有限公司）100%的股权及其代表的所有权利和利益转让予公司，公司因受让上海运川 100%股权而实际拥有松江资产，公司同意，上海运川对上海九川负有的人民币 1.23 亿元的债务，转移给公司承担，即公司代替上海运川对上海九川负有偿还人民币 1.23 亿元债务的义务，同时，上海运川对上海九川不再负有任

何债务，对公司负有人民币 1.23 亿元的债务；公司受让上海九川持有的上海运川 100%的股权；前述股权转让完成后，公司持有上海运川 100%的股权，上海运川拥有松江资产 100%的权益。

截至 2009 年 6 月 30 日，松江资产已全部置入上海运川，为该交易设立的上海运川实业有限公司也已过户至公司名下，上海市工商行政管理局松江分局已颁发了变更后的企业法人营业执照。

4、关联方应收应付款项

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	上海九川投资有限公司	4,291,714.87	7,269,085.19
预付账款	上海九川投资有限公司		110,177,370.32

(九) 股份支付

无

(十) 或有事项

无

(十一) 承诺事项

无

(十二) 资产负债表日后事项

截止至财务报告批准报出日，公司与上海九川投资有限公司签订的《资产置换框架协议》中涉及的资产置换所产生的交易价格差额，公司已全部以现金方式支付，该关联交易已完成。

(十三) 其他重要事项

无

(十四) 补充资料

1、按中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益》第 1 号的规定，本公司当期非经常性损益的发生金额列示如下

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
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	-3,914.09
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-238,498.87
合计	-242,412.96

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

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-3.8123	-3.738	-0.041	-0.041
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.7462	-3.6731	-0.04	-0.04

3、公司主要会计报表项目、财务指标出现的异常情况及原因的说明

1、资产负债表大幅变动原因分析

项目	2009年6月30日	2008年12月31日	增减额	增减比例	备注
货币资金	3,788,846.77	9,800,957.23	-6,012,110.46	-61.34%	注1
应收账款	1,610,612.33	880,011.96	730,600.37	83.02%	注2
预付账款	10,177,609.25	110,890,686.71	-100,713,077.46	-90.82%	注3
其他应收款	3,008,960.32	1,968,629.37	1,040,330.95	52.85%	注4
在建工程	123,000,000.00	-	123,000,000.00		注5
长期待摊费用	428,437.50	75,375.00	353,062.50	468.41%	注6
长期借款	50,000,000.00	32,000,000.00	18,000,000.00	56.25%	注7

注1：货币资金减少61.34%，主要原因为支付工程款及松江项目资产置换部分差价所致；

注2：应收账款增加83.02%，主要为增加应收浦东国际机电数码园厂房租金；

注3：预付账款减少90.82%，主要原因为资产置换所涉及的标的物本期转入，相应预付交易对价款转出所致；

注4：其他应收款增加52.85%，主要为代垫浦东国际机电数码园租户电费所致；

注5：在建工程新增1.23亿系松江项目转入所致；

注6：长期待摊费用新增468.41%系子公司重庆康润实业有限公司新增办公室装修款所致；

注7：长期借款增加56.25%系本期提前偿还厦门国际银行长期借款3200万，同时新增宁波银行长期借款5000万所致。

2、损益表大幅变动原因分析

项目	2009年1-6月	2008年1-6月	增减额	增减比例	备注
营业收入	24,519,243.47	12,475,224.57	12,044,018.90	96.54%	注1
营业成本	16,232,230.74	5,363,392.22	10,868,838.52	202.65%	注2
营业税金及附加	1,469,399.36	716,958.74	752,440.62	104.95%	注3
销售费用	1,657,422.52	976,403.44	681,019.08	69.75%	注4
财务费用	3,447,387.23	873,478.78	2,573,908.45	294.67%	注5
营业外支出	239,032.87	-14,658,233.68	14,897,266.55	-101.63%	注6

注1：营业收入增加96.54%，主要原因为本期销售浦东国际机电数码园厂房一栋所致；

注2：同营业收入；

注3：同营业收入；

注4：营业费用增加69.75%，主要系浦东国际机电数码园厂房销售佣金所致；

注5：财务费用增加294.67%，主要系本期贷款利息增加所致；

注6：营业外支出变动101.63%，主要原因为上年同期收回为中福公司担保所承担连带责任的部分款项所致。

八、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、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。

运盛(上海)实业股份有限公司

董事长：钱仁高

2009 年 8 月 28 日