

合并资产负债表

编制单位：上海南房（集团）有限公司

会企 01 表

单位：人民币元

项目	附注	2017年6月30日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	1,419,382,027.04	810,275,945.31
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	27,686,377.32	27,725,830.06
预付款项	七、3	144,699,046.86	144,786,118.86
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、4	310,678,685.60	282,118,491.34
存货	七、5	3,185,834,596.52	2,822,428,603.79
其中：原材料		30,753.85	3,953.50
库存商品（产成品）		273,607,009.55	278,195,266.24
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、6	36,087,437.03	4,383,692.86
流动资产合计		5,124,368,170.37	4,091,718,682.22
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、7	341,015,560.40	343,783,482.40
持有至到期投资			
长期股权投资			
投资性房地产	七、8	163,224,637.42	165,595,150.19
固定资产原价	七、9	1,058,120,347.64	1,058,310,297.01
减：累计折旧		47,512,945.08	46,797,246.24
固定资产净值	七、9	1,010,607,402.56	1,011,513,050.77
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	七、9	1,010,607,402.56	1,011,513,050.77
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	七、10	17,996,602.55	18,824,695.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、11	3,722,960.96	4,096,438.23
递延所得税资产	七、12	5,574,817.89	5,574,817.89
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,542,141,981.78	1,549,387,634.50
资产总计		6,666,510,152.15	5,641,106,316.72

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

李东

合并资产负债表（续）

编制单位：上海南房（集团）有限公司

会企 01 表

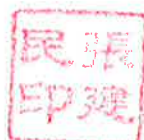
单位：人民币元

项目	附注	2017年6月30日	2016年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、14	263,948,975.18	246,226,517.10
预收款项	七、15	1,411,788,901.81	213,779,890.14
应付职工薪酬	七、16	476,738.94	186,660.23
应交税费	七、17	1,578,381.33	317,650,700.86
其中：应交税金		1,578,381.33	316,266,225.53
应付利息			
应付股利	七、18	28,469.24	28,469.24
其他应付款	七、19	520,847,323.90	848,233,545.03
一年内到期的非流动负债	七、20	100,000,000.00	100,000,000.00
其他流动负债	七、21	2,846,998.33	2,851,597.41
流动负债合计		2,301,515,788.73	1,728,957,380.01
非流动负债：			
长期借款	七、22	1,171,315,600.00	771,315,600.00
应付债券	七、23	208,188,888.00	208,188,888.00
长期应付款	七、24	286,283,248.45	232,431,146.55
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		67,709,695.35	68,401,675.85
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,733,497,431.80	1,280,337,310.40
负债合计		4,035,013,220.53	3,009,294,690.41
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、25	1,534,600,000.00	1,534,600,000.00
国有资本		1,534,600,000.00	1,534,600,000.00
实收资本（或股本）净额		1,534,600,000.00	1,534,600,000.00
其他权益工具			
资本公积	七、26	10,883,301.43	10,883,301.43
减：库存股			
其他综合收益		203,129,086.02	205,205,027.52
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	七、27	80,302,097.31	80,302,097.31
其中：法定公积金		80,302,097.31	80,302,097.31
任意公积金			
未分配利润	七、28	782,803,275.57	781,096,046.19
归属于母公司所有者权益合计		2,611,717,760.33	2,612,086,472.45
少数股东权益		19,779,171.29	19,725,153.86
所有者权益（或股东权益）合计		2,631,496,931.62	2,631,811,626.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,666,510,152.15	5,641,106,316.72

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

合并利润表

编制单位：上海南房（集团）有限公司

会企 02 表
单位：人民币元

项目	附注	2017年1-6月	2016年1-6月
一、营业总收入		134,241,768.51	74,702,775.10
其中：营业收入	七、29	134,241,768.51	74,702,775.10
二、营业总成本		107,949,410.10	58,317,495.31
其中：营业成本	七、29	68,287,582.94	37,734,807.33
营业税金及附加	七、30	24,322,157.27	6,524,940.75
销售费用	七、31	4,103.19	181,558.70
管理费用	七、32	16,419,098.49	15,113,906.20
其中：研究与开发费			
财务费用	七、33	-1,083,531.79	-1,237,717.67
其中：利息支出			
利息收入		1,102,198.48	1,248,170.54
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
资产减值损失			
其他			
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、34	2,647,002.00	4,465,894.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		28,939,360.41	20,851,174.69
加：营业外收入	七、35	7,449.54	115,553.00
其中：非流动资产处置利得		10.66	
政府补助			
减：营业外支出	七、36	31,697.21	100,861.57
其中：非流动资产处置损失		28,802.69	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		28,915,112.74	20,865,866.12
减：所得税费用	七、37	6,956,969.13	4,301,687.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,958,143.61	16,564,178.13
归属于母公司所有者的净利润		21,904,126.18	16,675,384.93
少数股东损益		54,017.43	-111,206.80
六、其他综合收益的税后净额	七、38	-2,075,941.50	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-2,075,941.50	
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-2,075,941.50	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
七、综合收益总额		19,882,202.11	16,564,178.13
归属于母公司所有者的综合收益总额		19,828,184.68	16,675,384.93
归属于少数股东的综合收益总额		54,017.43	-111,206.80
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：R Zhang

合并现金流量表

编制单位：上海南房（集团）有限公司

会企 03 表

单位：人民币元

项目	附注	2017年1-6月	2016年1-6月
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		313,103,876.46	429,383,131.17
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		765,597,411.66	76,213,663.12
经营活动现金流入小计		1,078,701,288.12	505,596,794.29
购买商品、接收劳务支付的现金		374,049,210.91	917,239,463.25
支付给职工以及为职工支付的现金		26,312,853.56	22,839,521.46
支付的各项税费		391,663,807.92	112,022,892.81
支付其他与经营活动有关的现金		36,270,414.37	5,367,771.30
经营活动现金流出小计		828,296,286.76	1,057,469,648.82
经营活动产生的现金流量净额	七、39	250,405,001.36	-551,872,854.53
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		4,040,295.41	4,465,894.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		2,223.06	378,485.59
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,042,518.47	4,844,380.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,171,664.56	3,260,359.03
投资支付的现金			
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		1,171,664.56	3,260,359.03
投资活动产生的现金流量净额		2,870,853.91	1,584,021.46
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			
取得借款所收到的现金		400,000,000.00	371,315,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		400,000,000.00	371,315,600.00
偿还债务所支付的现金			70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		44,169,773.54	32,786,147.82
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			
筹资活动现金流出小计		44,169,773.54	102,786,147.82
筹资活动产生的现金流量净额		355,830,226.46	268,529,452.18
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			
加：期初现金及现金等价物余额	七、39	609,106,081.73	-281,759,380.89
		810,275,945.31	1,341,251,471.24
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,419,382,027.04	1,059,492,090.35

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

(Handwritten signature)

合并所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

编制单位：上海南房集团有限公司


本期

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计			
一、上年期末余额	1,534,600,000.00		10,883,301.43		205,205,027.52		80,302,097.31	781,096,046.19	2,612,086,472.45	19,725,153.86	2,631,811,626.31	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,534,600,000.00		10,883,301.43		205,205,027.52		80,302,097.31	781,096,046.19	2,612,086,472.45	19,725,153.86	2,631,811,626.31	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-2,075,941.50			1,707,229.38	-368,712.12	54,017.43	-314,694.69	
（一）综合收益总额					-2,075,941.50							
（二）所有者投入和减少资本								21,904,126.18	19,828,184.68	54,017.43	19,882,202.11	
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												

法定代表人：


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：


合并所有者权益变动表 (续)

会企 04 表
单位: 人民币元

编制单位: 上海南翔(集团)有限公司

本期

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计				
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积								-20,196,896.80	-20,196,896.80				-20,196,896.80
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他								-20,196,896.80	-20,196,896.80				-20,196,896.80
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	1,534,600,000.00		10,883,301.43		203,129,086.02		80,302,097.31	782,803,275.57	2,611,717,760.33	19,779,171.29		2,631,496,931.62	



法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: *陈建*

合并所有者权益变动表 (续)

编制单位: 上海南房(集团)有限公司

会企04表
单位: 人民币元

项目	上期										
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益
一、上年期末余额	1,534,600,000.00		10,883,301.43		302,867,211.13		49,483,063.07	560,256,560.97	2,458,090,136.60	19,218,809.35	2,477,308,945.95
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	1,534,600,000.00		10,883,301.43		302,867,211.13		49,483,063.07	560,256,560.97	2,458,090,136.60	19,218,809.35	2,477,308,945.95
三、本期增减变动金额 (减少以“一”号填列)					-97,662,183.61		30,819,034.24	220,839,485.22	153,996,335.85	506,344.51	154,502,680.36
(一) 综合收益总额					-97,662,183.61			274,455,601.06	176,793,417.45	806,344.51	177,599,761.96
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人: *J. Tang*

合并所有者权益变动表 (续)

会企 04 表
单位: 人民币元

编制单位: 上海南房(集团)有限公司

上期

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计				
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积								30,819,034.24	-53,616,115.84	-22,797,081.60	-300,000.00	-23,097,081.60	
2. 提取一般风险准备								30,819,034.24	-30,819,034.24				
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他									-22,797,081.60	-22,797,081.60	-300,000.00	-23,097,081.60	
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	1,534,600,000.00		10,883,301.43		205,205,027.52		80,302,097.31	781,096,046.19	2,612,086,472.45	19,725,153.86	2,631,811,626.31		

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: *陈建*





资产负债表

编制单位：上海南房（集团）有限公司

会企 01 表
单位：人民币元

项目	附注	2017年6月30日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金		143,019,274.01	257,234,928.12
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利		4,971,273.69	4,971,273.69
其他应收款	十四、1	1,774,130,278.28	1,797,434,292.40
存货	十四、2	1,525,339,464.30	1,462,782,915.63
其中：原材料			
库存商品（产成品）		54,993,021.54	54,993,021.54
其他流动资产		3,377,176.00	3,822,358.54
流动资产合计		3,450,837,466.28	3,526,245,768.38
非流动资产：			
可供出售金融资产		306,370,226.40	309,025,228.40
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	931,100,000.00	931,100,000.00
投资性房地产		60,121,252.72	60,844,355.14
固定资产原价		1,035,049,987.39	1,035,935,822.39
减：累计折旧		37,416,176.68	37,253,806.05
固定资产净值		997,633,810.71	998,682,016.34
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		997,633,810.71	998,682,016.34
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		12,944,607.00	13,523,493.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,550,126.47	4,096,438.23
递延所得税资产		5,117,867.89	5,117,867.89
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		2,316,837,891.19	2,322,389,399.00
资产总计		5,767,675,357.47	5,848,635,167.38

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

资产负债表（续）

会企 01 表

编制单位：上海南房（集团）有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2017年6月30日	2016年12月31日
流动负债：			
短期借款			
应付票据			
应付账款		193,155,010.52	192,521,349.51
预收款项			69,659,328.99
应付职工薪酬		106,266.98	10,286.01
应交税费		355,129.05	314,735,328.83
其中：应交税金		355,129.05	313,423,620.80
应付利息			
应付股利			
其他应付款	十四、4	1,812,076,353.45	1,861,220,121.37
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		100,000,000.00	100,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,105,692,760.00	2,538,146,414.71
非流动负债：			
长期借款		700,000,000.00	400,000,000.00
应付债券		200,000,000.00	200,000,000.00
长期应付款		285,326,840.00	231,474,738.10
递延所得税负债		62,911,021.78	63,574,772.28
非流动负债合计		1,248,237,861.78	895,049,510.38
负债合计		3,353,930,621.78	3,433,195,925.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,534,600,000.00	1,534,600,000.00
国有资本		1,534,600,000.00	1,534,600,000.00
实收资本（或股本）净额		1,534,600,000.00	1,534,600,000.00
资本公积		9,064,602.78	9,064,602.78
减：库存股			
其他综合收益		188,733,065.31	190,724,316.81
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		80,302,097.31	80,302,097.31
其中：法定公积金		80,302,097.31	80,302,097.31
任意公积金			
未分配利润		601,044,970.29	600,748,225.39
归属于母公司所有者权益合计		2,413,744,735.69	2,415,439,242.29
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		2,413,744,735.69	2,415,439,242.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,767,675,357.47	5,848,635,167.38

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：陈佩

利润表

编制单位：上海南房（集团）有限公司

会企 02 表
单位：人民币元

项目	附注	2017年1-6月	2016年1-6月
一、营业总收入		78,353,537.75	25,718,939.91
其中：营业收入	十四、5	78,353,537.75	25,718,939.91
二、营业总成本		55,901,001.37	18,266,310.55
其中：营业成本	十四、5	32,978,113.78	16,244,655.99
营业税金及附加		22,922,887.59	2,021,654.56
销售费用			
管理费用			
其中：研究与开发费			
财务费用			
其中：利息支出			
利息收入			
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
资产减值损失			
其他			
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）		4,040,295.41	4,465,894.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		26,492,831.79	11,918,524.26
加：营业外收入			101,653.00
其中：非流动资产处置利得			
政府补助			
减：营业外支出		28,541.75	31,625.31
其中：非流动资产处置损失		28,541.75	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		26,464,290.04	11,988,551.95
减：所得税费用		5,970,648.34	1,880,664.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,493,641.70	10,107,887.69
归属于母公司所有者的净利润		20,493,641.70	10,107,887.69
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额		-1,991,251.50	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-1,991,251.50	
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-1,991,251.50	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
七、综合收益总额		18,502,390.20	10,107,887.69
归属于母公司所有者的综合收益总额		18,502,390.20	10,107,887.69
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：上海南房（集团）有限公司

会企 03 表
单位：人民币元

项目	附注	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
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		21,030,177.68	275,421,728.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		53,852,101.90	102,155.20
经营活动现金流入小计		74,882,279.58	275,523,883.20
购买商品、接收劳务支付的现金		70,913,918.68	93,674,088.40
支付给职工以及为职工支付的现金		7,197,059.38	7,047,948.78
支付的各项税费		353,327,231.81	82,486,890.52
支付其他与经营活动有关的现金		27,677,044.08	2,191,240.97
经营活动现金流出小计		459,115,253.95	185,400,168.67
经营活动产生的现金流量净额		-384,232,974.37	90,123,714.53
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		4,040,295.41	4,465,894.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		250.00	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,040,545.41	4,465,894.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		73,890.00	2,715,163.80
投资支付的现金			
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		73,890.00	2,715,163.80
投资活动产生的现金流量净额		3,966,655.41	1,750,731.10
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			
取得借款所收到的现金		300,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		300,000,000.00	
偿还债务所支付的现金			70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		33,949,335.15	26,772,517.96
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			
筹资活动现金流出小计		33,949,335.15	96,772,517.96
筹资活动产生的现金流量净额		266,050,664.85	-96,772,517.96
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			
加：期初现金及现金等价物余额		-114,215,654.11	-4,898,072.33
		257,234,928.12	224,275,785.86
六、期末现金及现金等价物余额			
		143,019,274.01	219,377,713.53

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

所有者权益变动表

会企 04 表
单位：人民币元

编制单位：上海南房（集团）有限公司

本期

项目	归属于母公司所有者权益										少数 股东 权益	所有者 权益
	股本	其他 权益 工具	资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	小计			
一、上年期末余额	1,534,600,000.00		9,064,602.78		190,724,316.81		80,302,097.31	600,748,225.39	2,415,439,242.29		2,415,439,242.29	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,534,600,000.00		9,064,602.78		190,724,316.81		80,302,097.31	600,748,225.39	2,415,439,242.29		2,415,439,242.29	
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）					-1,991,251.50			296,744.90	-1,694,506.60		-1,694,506.60	
（一）综合收益总额					-1,991,251.50			20,493,641.70	18,502,390.20		18,502,390.20	
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金 额												
4. 其他												
（三）专项储备提取和使用												
1. 提取专项储备												
2. 使用专项储备												

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：P. Wang

所有者权益变动表 (续)

会企 04 表
单位: 人民币元

编制单位: 上海南房 (集团) 有限公司

本期

项目	归属于母公司所有者权益										少数 股东 权益	所有者 权益	
	股本	其他 权益 工具	资本公积	减: 库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	小计				
(四) 利润分配													
1. 提取盈余公积								-20,196,896.80				-20,196,896.80	
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者 (或股东) 的分配													
4. 其他								-20,196,896.80				-20,196,896.80	
(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) 其他													
四、本年期末余额	1,534,600,000.00		9,064,602.78		188,733,065.31			601,044,970.29	80,302,097.31	2,413,744,735.69		2,413,744,735.69	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

民張
印建

会计机构负责人: *张民*

所有者权益变动表 (续)

编制单位: 上海南房(集团)有限公司

会企04表
单位: 人民币元

上期

项目	归属于母公司所有者权益										少数 股东 权益	所有者 权益	
	股本	其他 权益 工具	资本公积	减: 库存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	小计				
(四) 利润分配													
1. 提取盈余公积								30,819,034.24	-53,616,115.84			-22,797,081.60	-22,797,081.60
2. 提取一般风险准备								30,819,034.24	-30,819,034.24				
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) 其他													
四、本年期未余额	1,534,600,000.00		9,064,602.78		190,724,316.81			80,302,097.31	600,748,225.39			2,415,439,242.29	2,415,439,242.29

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人: *张建平*

上海南房（集团）有限公司

合并财务报表附注

截止 2017 年 6 月 30 日

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

一、企业基本情况

上海南房（集团）有限公司（以下简称“本公司”）于 1996 年由上海市房屋土地资源管理局（现上海市住房保障和房屋管理局）出资组建，注册资本为人民币壹拾伍亿叁仟肆佰陆拾万元。本公司于 2017 年 2 月 17 日换领了由上海市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 913100001324451401 的《营业执照》，住所为上海市徽宁路 155 号，法定代表人为张建民，公司类型为有限责任公司(国有独资)。

本公司实行董事会领导下的总经理负责制，董事会为本公司最高权力机构，设董事长 1 人，副董事长 1 人。公司设总经理 1 人，副总经理 3 人。本公司的实际控制人为上海市住房保障和房屋管理局。

本公司属于房地产行业，经营范围为：房地产开发经营，物业管理，房地产交易、代理、置换、动拆迁，建筑装饰材料，建筑设备，机电设备，化工产品（除危险品），建材，金属材料，五金交电，绿化工程。

本财务报表于 2017 年 7 月 28 日经公司批准报出。

二、财务报表的编制基础

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

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司会计年度从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本公司的会计记账基础为权责发生制。除某些金融工具外，均以实际成本为计价原则。金融工具计价原则见“金融工具”会计政策。

4、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

(2) 合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。除有证据表明不能控制被投资单位的之外，本公司直接或间接持有被投资单位 50% 以上的表决权，或虽未持有 50% 以上表决权但满足以下条件之一的，将被投资单位纳入合并财务报表范围：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 50% 以上的表决权；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；有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

(3) 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

(4) 超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

(5) 当期增加减少子公司的合并报表处理

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年初余额。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年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。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、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取

得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(6) 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

5、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款；现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金及价值变动风险很小的投资。期限短，一般是指从购买日起三个月内到期。现金等价物通常包括三个月内到期的债券投资等。

6、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的

计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以

外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且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；该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终

止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（8）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

期末对于单项金额重大（前十名或占余额 10%）的应收款项单独进行减值测试。如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。

对于期末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合的风险特征计提坏账准备。

本公司根据类似信用风险特征将应收款项划为以下两个组合：

确定组合的依据：	
组合 1	属于保证金、押金性质的款项，且相关合同尚未执行完毕；应收员工款项，在员工任职期间； 属于应收关联方款项，且发生坏账的可能极小的款项；其他发生坏账极小的应收款项。
组合 2	单独测试未发生减值的，以及除组合 1 以外的应收账款和其他应收款
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合 1	不计提减值准备
组合 2	账龄分析法

对于组合 2 的应收款项，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：

账龄	计提比例
1 年以内	0.00%
1~2 年	10.00%
2~3 年	30.00%
3~5 年	50.00%
5 年以上	100.00%

发生应收账款转让、质押或贴现，如与应收账款有关的风险、报酬实质上已经发生转移时，将交易的款项扣除已转销的应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

对单项金额重大的资产计提资产减值准备，应由企业董事会或类似机构审批。

8、存货

本公司存货分类为：原材料、低值易耗品、开发产品、库存商品、开发成本等。存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

原材料发出存货，采用加权平均法，房地产采用个别计价法确定其实际成本。

本公司的存货一般应采用永续盘存制。

低值易耗品应采用一次摊销法进行摊销，同类低值易耗品数量多、金额大的采用分期摊销法。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

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。计提存货跌价准备时按单个存货项目或类别计提。

9、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。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。

非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债的公允价值；通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；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，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，将其计入合并成本。

②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：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；通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》确定；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①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。

③采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。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，本公司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，本公司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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

③本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

(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，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

10、投资性房地产

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、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司的投资性房地产一般按照成本模式进行初始计量和后续计量，具体会

计处理（包括提取折旧和减值准备）建筑物同一般固定资产，土地使用权同无形资产。

投资性房地产的减值准备按“资产减值”会计政策处理。

11、固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20、40	0、5	5、2.375
运输设备	8	3	12.125
办公设备	4-5	3	24.25-19.40

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为企业经济利益的，适用不同折旧率。

公房资产系本公司的母公司上海市住房保障和房屋局授权本公司管理的位于上海市黄浦区部分地段（即原上海市南市区）的公有住房，无受益期限，因此不进行折旧。

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

12、在建工程

在建工程指正在兴建中或安装中之固定资产，其中成本的计价包含机器设备原价、安装费用、建筑费用及其他直接费用，还包括在达到预定可使用状态之前

为购建固定资产项目借款所发生的借款费用。在建工程达到预定可使用状态时，转入固定资产并开始计提折旧。如果在建工程达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工结算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

在建工程的减值准备按“资产减值”会计政策处理。

13、借款费用

本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；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过一年以上的购建或者生产活动才能达到可使用或者可销售状态的固定资产、存货、投资性房地产等。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额为：

专门借款下，以专门借款的利息费用减去暂时性投资或存款收益的金额确定；一般借款下，以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资本化率计算。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确认。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，以及专门借款发生的辅助费用，予以资本化；非资本化期间内发生的汇兑差额、专门借款辅助费用，在发生时计入当期损益。一般借款发生的辅助费用均计入当期损益。

若上述资产的购建或生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或生产活动重新开始。

当购建或生产的上述资产达到预定可使用或可销售状态时停止资本化。其他所有的借款费用均确认为期间费用。

14、无形资产

无形资产包括土地使用权（不含作为投资性房地产的土地使用权）、专有技术、商标使用权等。

无形资产以成本入账。投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的，以公允价值入账。

本公司内部的研究开发项目的支出，如开发阶段的支出如果同时符合下列条

件，予以资本化确认为无形资产。

使用和出售在技术上具备可行性；

已经有意向并已经有具体的使用方案或出售意向及市场进入计划；

有足够的技术、财务资源和其他资源完成开发，并有能力使用或出售该无形资产；

开发阶段支出能够可靠计量。

自创商誉以及内部产生的品牌、报刊名等，不确认为无形资产。

使用寿命确定的无形资产自可供使用时起至不再作为无形资产确认时按照直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产不应摊销。无形资产应摊销金额为其成本扣除预计残值（使用寿命确定的无形资产为零，除非有第三方承诺寿命结束时购买该无形资产）及减值准备后的金额。

本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

至少每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命进行复核，必要时进行调整。采用直线法摊销，的无形资产的摊销年限按法定使用年限与预计使用年限孰短的期限摊销。

无形资产的减值准备按“资产减值”会计政策处理。

15、长期待摊费用

长期待摊费用应予资本化的经营租入固定资产改良支出、以及其他已经支出但摊销期限 1 年以上(不含 1 年)的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销。

16、职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(1) 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，

并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2) 离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(3) 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

17、收入

收入在经济利益很可能流入本公司、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认：

(1) 房地产销售

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

(2) 提供劳务

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在劳务已经提供，收到价款或取得收款的确据时确认收入。

如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认相关的劳务收入。否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。

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：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在与交易相关的经济利益能够流入企业以及收入的金额能够可靠地计量时确认。其中，利息收入按他人使用本集团现金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

18、递延所得税资产和递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

19、租赁

(1) 经营租赁

作为承租人，本公司对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人，本公司按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表

中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

①作为承租人

本公司在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；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、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

②作为出租人

本公司在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

20、资产减值

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产(使用寿命不确定的除外)等适用《企业会计准则第8号——资产减值》

的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以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。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本公司以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者

产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

五、重要会计政策变更和会计估计变更

公司本年度未发生重要的会计政策变更和会计估计变更。

六、主要税种和税率

税种	税率	计税基础
增值税	3%、5%、6%	按销项税额抵减进项税额纳税
城市建设维护税	7%	实际缴纳的流转税
教育费附加	5%	实际缴纳的流转税
所得税	25%	应纳税所得额

七、合并财务报表重要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	356,064.46	304,058.88
银行存款	1,406,585,078.66	800,813,003.60
其他货币资金	12,440,883.92	9,158,882.83
合计	1,419,382,027.04	810,275,945.31

货币资金中无因抵押、质押或冻结等使用受限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2、应收账款

(1) 应收账款分类列示

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	27,686,377.32	94.22%		0.0%	27,725,830.06	94.22%		0.0%

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
坏账准备的 应收账款								
其中：组合 1	27,686,377.32	94.22%		0.0%	27,725,830.06	94.22%		0.0%
单项金额虽 不重大但单 项计提坏账 准备的应收 账款	1,700,000.00	5.78%	1,700,000.00	100.0%	1,700,000.00	5.78%	1,700,000.00	100.0%
合计	29,386,377.32	100.00%	1,700,000.00	—	29,425,830.06	100.00%	1,700,000.00	—

(2) 按组合 1 计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额	期初余额
其他发生坏账可能性极小的应收款	27,686,377.32	27,725,830.06
合计	27,686,377.32	27,725,830.06

(3) 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
上海申海房地产开发公司	1,500,000.00	1,500,000.00	5 年以上	100.00	长期挂账、无法收回
上海金龙房地产开发公司东山分公司	200,000.00	200,000.00	5 年以上	100.00	长期挂账、无法收回
合计	1,700,000.00	1,700,000.00		—	

3、预付款项

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	249,046.86	0.17%		73,466,118.86	50.74%	
1 至 2 年	73,130,000.00	50.54%		71,320,000.00	49.26%	
2 至 3 年	71,320,000.00	49.29%				
合计	144,699,046.86	100.00%		144,786,118.86	100.00%	

账龄超过一年且金额较大的预付款项明细如下：

单位名称	金额	账龄	未及时结算原因
泛华永泰建设(集团)有限公司	73,130,000.00	1-2 年	预付工程款
上海中锦建设集团股份有限公司	71,320,000.00	2-3 年	预付工程款
合计	144,450,000.00		

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类列示

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的其他应收款	310,678,685.60	93.82%			282,118,491.34	93.23%		
其中：组合 1	310,678,685.60	93.82%			282,118,491.34	93.23%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	20,471,471.56	6.18%	20,471,471.56	100.00%	20,471,471.56	6.77%	20,471,471.56	100.00%
合计	331,150,157.16	100.00%	20,471,471.56	—	302,589,962.90	100.00%	20,471,471.56	—

(2) 按组合 1 计提坏账准备的其他应收款

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	5,409,133.26	3,370,120.00
员工借款	60,675.00	60,675.00
其他发生坏账可能性极小的应收款	305,208,877.34	278,687,696.34
合计	310,678,685.60	282,118,491.34

(3) 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
上海蒙特利房地产发展有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	5年以上	100.00	已工商注销
垫付桃苑中心款项	5,082,972.25	5,082,972.25	5年以上	100.00	已工商注销
职工福利分房款	147,457.49	147,457.49	5年以上	100.00	无法收回的以前年度职工福利分房款
退管会往来款	241,041.82	241,041.82	5年以上	100.00	退管会已注销
合计	20,471,471.56	20,471,471.56			

5、存货

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
原材料	30,753.85		30,753.85	3,953.50		3,953.50
库存商品	250,840,299.79		250,840,299.79	255,454,385.75		255,454,385.75
周转材料	95,745.35		95,745.35	81,226.00		81,226.00
工程施工	7,838,307.03		7,838,307.03	5,091,588.60		5,091,588.60
开发成本	2,926,054,931.91		2,926,054,931.91	2,542,653,709.39		2,542,653,709.39
开发产品	974,558.59		974,558.59	19,143,740.55		19,143,740.55
合计	3,185,834,596.52		3,185,834,596.52	2,822,428,603.79		2,822,428,603.79

注 1：期末开发成本中五坊园项目余额 1,492,112,469.66 元，土地面积 15666 平方米，已用于中信银行 70,000.00 万元长期借款抵押。

注 2：期末开发成本中松江区佘山北大型居住社区经适房项目余额 1,395,300,980.93 元，其中：25A-01A 土地面积 43,734.5 平方米，已用于民生银行 37,131.56 万元长期借款抵押；11A-04A 土地面积 22,097.9 平方米，已用于广发银行 10,000.00 万元长期借款抵押。

6、其他流动资产

项目	年末数		年初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
预交增值税	27,368,722.37		3,518,574.38	
预交土地增值税	561,334.32		561,334.32	
预交土地使用税			303,784.16	
预交企业所得税	5,289,064.22			
预交城建税、教育费附加等	2,868,316.12			
合计	36,087,437.03		4,383,692.86	

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分类披露

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按公允价值 计价	310,960,626.40	-	310,960,626.40	313,728,548.40		313,728,548.40
按成本计价	30,182,734.00	127,800.00	30,054,934.00	30,182,734.00	127,800.00	30,054,934.00
合计	341,143,360.40	127,800.00	341,015,560.40	343,911,282.40	127,800.00	343,783,482.40

(2) 按公允价值计量的可供出售权益工具

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
权益工具的成本	40,121,845.04
公允价值	310,960,626.40
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	270,838,781.36
已计提减值金额	

(3) 按成本计量的可供出售权益工具

项目	持股 比例	期末余额			期初余额		
		账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海复 兴城集 团有限 公司	5.50%	6,729,600.00		6,729,600.00	6,729,600.00		6,729,600.00

上海万 业企业 老西门 置业发 展有限 公司	2.69%	23,325,334.00		23,325,334.00	23,325,334.00		23,325,334.00
新大陆 (企业)有 限公司		127,800.00	127,800.00		127,800.00	127,800.00	
合计		30,182,734.00	127,800.00	30,054,934.00	30,182,734.00	127,800.00	30,054,934.00

8、投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	213,672,720.38			213,672,720.38
房屋及建筑物	213,672,720.38			213,672,720.38
二、累计折旧（摊销）合计	48,077,570.19	2,370,512.77	-	50,448,082.96
房屋、建筑物	48,077,570.19	2,370,512.77	-	50,448,082.96
三、账面价值合计	165,595,150.19	-	2,370,512.77	163,224,637.42
房屋及建筑物	165,595,150.19	-	2,370,512.77	163,224,637.42

9、固定资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	1,058,310,297.01	846,932.63	1,036,882.00	1,058,120,347.64
房屋建筑物	83,059,629.34	-	-	83,059,629.34
运输设备	12,290,923.01	233,900.00	-	12,524,823.01
办公设备	8,740,183.28	613,032.63	1,036,882.00	8,316,333.91
公房资产	954,219,561.38	-	-	954,219,561.38
二、累计折旧合计	46,797,246.24	1,721,565.75	1,005,866.91	47,512,945.08
房屋建筑物	34,542,053.02	935,664.57	-	35,477,717.59
运输设备	5,162,265.81	511,131.06	-	5,682,996.87
办公设备	7,092,927.41	274,770.12	1,005,866.91	6,352,230.62

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
公房资产				
三、账面价值合计	1,011,513,050.77			1,010,607,402.56
房屋建筑物	48,517,576.32			47,581,911.75
运输设备	7,128,657.20			6,841,826.14
办公设备	1,647,255.87			1,964,103.29
公房资产	954,219,561.38			954,219,561.38

注：公房资产系本公司的母公司上海市住宅保障和房屋局授权本公司管理的位于上海市黄浦区部分地段（即原上海市南市区）的公有住房。公房资产遇到动迁，待上海市住宅保障和房屋局批准后，公司将公房资产与收到的动迁补偿款一并账务处理。

房屋建筑物中的恒积大厦 12 楼原值 8,000,000.00 元，净值 2,066,726.00 元，建筑面积 869.77 平方米，因该项房产的开发商的法律纠纷尚未了结，目前无法办理权证。乔家路 35 号账面原值 388,272.27 元，净值 143,984.47 元，建筑面积 433 平方米，属无证搭建。

10、无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	33,449,163.02			33,449,163.02
使用权房	33,428,263.02			33,428,263.02
软件	20,900.00			20,900.00
二、累计摊销合计	14,624,468.00	828,092.47	-	15,452,560.47
使用权房	14,622,377.96	827,047.45	-	15,449,425.41
软件	2,090.04	1,045.02	-	3,135.06
三、账面价值合计	18,824,695.02	-	828,092.47	17,996,602.55
使用权房	18,805,885.06	-	827,047.45	17,978,837.61
软件	18,809.96	-	1,045.02	17,764.94

11、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	年末余额
西藏路寿宁路临时房	4,096,438.23		546,311.76	3,550,126.47
河南南路房产装修费		172,834.49		172,834.49
合计	4,096,438.23	172,834.49	546,311.76	3,722,960.96

12、递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产（负债）	可抵扣（应纳税）暂时性差异	递延所得税资产（负债）	可抵扣（应纳税）暂时性差异
一、递延所得税资产	5,574,817.89	22,299,271.56	5,574,817.89	22,299,271.56
资产减值准备	5,574,817.89	22,299,271.56	5,574,817.89	22,299,271.56
二、递延所得税负债	67,709,695.35	270,838,781.40	68,401,675.85	273,606,703.36
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	67,709,695.35	270,838,781.40	68,401,675.85	273,606,703.36

13、所有权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货——开发成本	1,492,112,469.66	详见“5、存货”说明
存货——开发成本	1,395,300,980.93	详见“5、存货”说明
固定资产——公房资产	954,219,561.38	详见“9、固定资产”说明
固定资产——房屋建筑物	2,210,710.47	详见“9、固定资产”说明
合计	3,843,843,722.44	

14、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	27,033,052.44	8,376,660.61
1-2年	473,477.22	489,942.22
2-3年	-	129.00
3年以上	236,442,445.52	237,359,785.27
合计	263,948,975.18	246,226,517.10

(2) 账龄超过1年的大额应付账款

项目	所欠金额	账龄	未偿还原因
士林华苑配套成本	151,024,448.71	3年以上	收入成本未结清
河南南路辟路	14,893,467.00	3年以上	收入成本未结清
黄浦区财政局	15,000,000.00	3年以上	对方未催收
士林公司应付动迁成本	43,910,109.21	3年以上	预估动迁成本
上海市黄浦区经济适用房发展中心	6,865,440.00	3年以上	对方未催收
陆家浜路辟路	1,717,150.00	3年以上	收入成本未结清
合计	233,410,614.92		

15、预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	1,411,588,901.81	213,779,890.14
1年以上	200,000.00	
合计	1,411,788,901.81	213,779,890.14

其中：士辰公司预收黄浦区建设和管理委员会安置住房款 558,027,864.84 元
第三征收事务所暂收动迁基地居民（单位）动迁款 827,618,009.43 元

16、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	186,660.23	20,999,210.32	20,709,131.61	476,738.94
二、离职后福利—设定提存计划	-	3,351,177.14	3,351,177.14	-
合计	186,660.23	24,350,387.46	24,060,308.75	476,738.94

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	17,952,720.40	17,952,720.40	-
二、职工福利费	-	362,986.87	362,986.87	-

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、社会保险费	-	1,024,237.40	1,024,237.40	-
其中：医疗保险费	-	923,609.30	923,609.30	-
工伤保险费	-	29,435.40	29,435.40	-
生育保险费	-	65,701.90	65,701.90	-
其他	-	5,490.80	5,490.80	-
四、住房公积金	-	1,108,685.80	1,108,685.80	-
五、工会经费和职工教育经费	186,660.23	408,096.85	118,018.14	476,738.94
六、其他短期薪酬	-	142,483.00	142,483.00	-
合计	186,660.23	20,999,210.32	20,709,131.61	476,738.94

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		2,411,205.62	2,411,205.62	
二、失业保险		59,894.50	59,894.50	
三、企业年金缴费		880,077.02	880,077.02	
合计		3,351,177.14	3,351,177.14	

17、应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	1,133,611.06	33,846,822.39	34,644,096.85	336,336.60
土地增值税	259,020,420.62	21,343,084.59	280,363,505.21	0.00
企业所得税	54,428,821.73	12,201,521.72	65,713,815.63	916,527.82
城市维护建设税	116,748.78	1,858,605.85	1,989,869.56	-14,514.93
房产税	2,433,891.92	3,213,489.90	5,328,021.81	319,360.01
土地使用税		389,166.34	389,166.34	
印花税		76,022.90	76,022.90	
个人所得税	410,340.06	1,305,863.73	1,740,140.47	-23,936.68
教育费附加	89,729.15	1,706,153.74	1,753,568.11	42,314.78

其他税费	17,137.54	274,217.30	289,061.11	2,293.73
合计	317,650,700.86	76,214,948.46	392,287,267.99	1,578,381.33

本年应交和已交税费中不含预交的增值税、企业所得税、土地增值税及附加税等。

18、应付股利

单位名称	期末数	年初数	超过 1 年未支付的原因
少数股东	28,469.24	28,469.24	
合计	28,469.24	28,469.24	

19、其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	34,536,458.11	504,680,171.47
1-2 年	156,665,812.72	277,377,552.11
2-3 年	266,476,132.57	2,364,452.06
3 年以上	63,168,920.50	63,811,369.39
合计	520,847,323.90	848,233,545.03

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款

债权单位名称	所欠金额	账龄	未付原因
发展基金	10,518,930.55	3 年以上	公司成立时区局划入款，用于发展的资金来源
代经	7,869,079.49	3 年以内	代理经租收取的租金，业主尚未来领取
修理费	6,359,965.56	3 年以内	尚未使用的代理经租修理费
住房周转金	5,000,000.00	3 年以上	尚未使用的系统出售款提取的职工住房补贴
南洋电器厂补偿款	4,900,000.00	3 年以上	代收代付款，未催收

债权单位名称	所欠金额	账龄	未付原因
区局划转	3,142,647.50	3年以上	公司成立时区局划入款项
上海市住宅建设发展中心	210,522,754.10	1-2年	三林基地保障性住房售价调整补交土地价款
合计	248,313,377.20		

20、一年内到期的流动负债

项目	年末余额	年初余额	备注
一年内到期的应付债券	100,000,000.00	100,000,000.00	详见 24、应付债券
合计	100,000,000.00	100,000,000.00	

21、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
预提房屋维修基金	2,846,998.33	2,851,597.41

22、长期借款

(1) 长期借款类别

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,171,315,600.00	771,315,600.00
合计	1,171,315,600.00	771,315,600.00

(2) 抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
中信银行五角场支行	700,000,000.00	详见 5、存货的说明
中国民生银行	371,315,600.00	详见 5、存货的说明
广发银行	100,000,000.00	详见 5、存货的说明

23、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	本期应付利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
13 南房债	400,000,000.00	2013 年 9 月 9 日	6 年期	400,000,000.00	26,800,000.00		8,188,888.00	208,188,888.00
合计	400,000,000.00			400,000,000.00	26,800,000.00		8,188,888.00	208,188,888.00

注：经国家发展和改革委员会发改财金〔2012〕3576号文件核准，本公司于2013年9月9日发行票面金额为100元的2013年上海南房（集团）有限公司公司债券（简称“13南房债”）4亿元。债券票面年利率为6.70%，单利每年计息，计息期限为自2013年9月9日至2019年9月8日止，每年付息一次分次还本。本期债券从第3个计息年度末开始偿还本金，第3、第4、第5及第6个计息年度末分别按照本期债券发行总额25%、25%、25%和25%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后4年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。本年度编制会计报表时将应在2017年度偿还的本金列示在一年内到期的非流动负债。

24、长期应付款

项目	期末余额	年初余额
旧公房出售款	2,851,798.75	2,851,798.75
手续费	532,286.68	532,286.68
产业划转占用费	5,751,514.35	5,751,514.35
系统房出售款	9,290,736.64	9,290,736.64
公房产权转让	26,015,999.51	26,015,999.51
系统房补偿	23,636,393.80	23,636,393.80
危房改造基金	3,917,431.48	3,917,431.48
公房残值	211,970,604.62	158,118,502.72
公房维修基金	1,350,234.17	1,350,234.17
其他	966,248.45	966,248.45
合计	286,283,248.45	232,431,146.55

25、实收资本

投资者名称	年初数		本期增加	本期减少	期末数	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海市住房保障和房屋管理局	1,534,600,000.00	100.00%			1,534,600,000.00	100.00%

26、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、其他资本公积	5,317,665.09			5,317,665.09
2、原制度资本公积转入	5,565,636.34			5,565,636.34
合计	10,883,301.43			10,883,301.43

27、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	80,302,097.31			80,302,097.31
合计	80,302,097.31			80,302,097.31

28、未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额	781,096,046.19	560,256,560.97
本期增加	21,904,126.18	274,455,601.06
其中：本期净利润转入	21,904,126.18	274,455,601.06
本期减少额	20,196,896.80	53,616,115.84
其中：本期提取盈余公积数		30,819,034.24
本期分配现金股利数	20,196,896.80	22,797,081.60
本期期末余额	782,803,275.57	781,096,046.19

29、营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
公房管理	13,243,199.35	10,905,852.12	23,905,298.44	22,677,190.91
动拆迁劳务	30,880,279.62	22,848,856.30	51,779,887.47	30,419,709.68
房产销售	67,482,355.22	23,754,616.05	1,030,914,526.95	319,116,899.71
房屋维护	2,819,631.98	1,338,598.72	3,830,896.62	2,257,734.14
物业费及其他	2,888,111.82	1,765,463.18	7,385,530.75	4,630,265.86
房产出租	12,286,344.55	5,784,749.93	30,258,472.01	7,277,344.76
动迁补偿	-	-	30,176,876.48	10,010,155.29
其他	4,641,845.97	1,889,446.64	3,905,923.61	2,933,958.89

合计	134,241,768.51	68,287,582.94	1,182,157,412.33	399,323,259.24
----	----------------	---------------	------------------	----------------

30、税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
营业税		48,395,384.65
城市维护建设税	529,941.77	4,108,617.61
教育费附加	377,162.30	2,933,327.65
土地增值税	21,343,084.59	330,009,480.87
房产税	1,956,795.50	4,822,045.28
其他	115,173.11	741,960.55
合计	24,322,157.27	391,010,816.61

31、销售费用

项目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬		42,000.00
交易手续费		58,762.00
办公费及行政费	4,103.19	145,439.15
合计	4,103.19	246,201.15

32、管理费用

项目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	13,040,907.16	24,981,746.88
办公及行政费	921,745.33	2,593,331.40
车辆使用费	179,470.24	154,384.45
折旧费	602,437.39	1,232,304.19
无形资产摊销	408,297.28	824,102.90
租金及物业管理费	731.40	10,920.74
业务招待费	122,996.11	329,766.30
水电费	57,495.34	142,485.33
中介机构费	784,705.05	763,058.04
会务费		14,620.00

项目	本期发生额	上年发生额
其他	300,313.19	1,431,417.50
合计	16,419,098.49	32,478,137.73

33、财务费用

项目	本期发生额	上年发生额
其他财务费用	18,666.69	46,651.59
减：利息收入	1,102,198.48	2,357,898.77
合计	-1,083,531.79	-2,311,247.18

34、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上年发生额
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投资收益		
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	2,647,002.00	4,740,932.81
处置可供出售金融资产取得的投资收益		439,650.21
合计	2,647,002.00	5,180,583.02

35、营业外收入

项目	本期发生额	上年发生额
非流动资产处置利得合计	10.66	274,421.61
其中：固定资产处置利得	10.66	274,421.61
政府补助		85,153.00
其他	7,438.88	10,700.00
合计	7,449.54	370,274.61

36、营业外支出

项目	本期发生额	上年发生额
非流动资产处置损失合计	28,802.69	36,245.16
其中：固定资产处置损失	28,802.69	36,245.16
对外捐赠		255,000.00
其他	2,894.52	215,515.01

项目	本期发生额	上年发生额
合计	31,697.21	506,760.17

37、所得税费用

项目	本期发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	6,956,969.13	91,192,396.67
合计	6,956,969.13	91,192,396.67

38、其他综合收益

(1) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
可供出售金融资产公允价值变动损益	-2,767,922.00	-691,980.50	-2,075,941.50	-130,216,244.81	-32,554,061.20	-97,662,183.61

(2) 其他综合收益各项目的调节情况

项目	2016年12月31日	本期发生额			2017年6月30日
		本期所得税前发生额	减：所得税费用	税后归属于公司	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益					
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	205,205,027.52	-2,767,922.00	-691,980.50	-2,075,941.50	203,129,086.02
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	205,205,027.52	-2,767,922.00	-691,980.50	-2,075,941.50	203,129,086.02
三、其他综合收益合计	205,205,027.52	-2,767,922.00	-691,980.50	-2,075,941.50	203,129,086.02

39、合并现金流量表

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上年发生额
净利润	21,958,143.61	275,261,945.57
加：资产减值准备		

项目	本期发生额	上年发生额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,092,078.52	8,140,302.29
无形资产摊销	828,092.47	1,663,693.29
长期待摊费用摊销	546,311.76	910,519.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	28,792.03	-249,195.45
固定资产报废损失		11,019.00
投资损失	-2,647,002.00	-5,180,583.02
存货的减少	-363,405,992.73	-790,326,830.44
经营性应收项目的减少	-28,433,669.52	-3,495,298.11
经营性应付项目的增加	617,438,247.22	-136,421,779.44
经营活动产生的现金流量净额	250,405,001.36	-649,686,206.71

(2) 披露现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	年初余额
1、现金	1,419,382,027.04	810,275,945.31
其中：库存现金	356,064.46	304,058.88
可随时用于支付的银行存款	1,406,585,078.66	800,813,003.60
可随时用于支付的其他货币资金	12,440,883.92	9,158,882.83
2、年末现金及现金等价物余额	1,419,382,027.04	810,275,945.31

八、合并范围的变更

本期合并范围未发生变更。

九、在其他主体中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	级次	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	取得 方式
上海南市房地产经营有限公司	2	上海	房产开发经营等	5,000.00	5,000.00	1
上海浩城置业有限公司	3	上海	房地产开发经营 等	2,000.00	1,264.00	1
上海齐锦物业有限公司	3	上海	物业管理	100.00	100.00	3

子公司名称	级次	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	取得 方式
上海市南房屋动拆迁有限公司	2	上海	动拆迁服务等	1,000.00	1,000.00	1
上海市黄浦第三房屋征收服务 事务所有限公司	2	上海	房屋征收补偿	1,000.00	1,000.00	1
上海士林置业有限公司	2	上海	房地产开发经营	2,000.00	2,000.00	1
上海南房绿化灭蚁管理服务中 心	2	上海	绿化工程养护等	30.00	30.00	1
上海南房集团应急维修服务中 心	2	上海	房屋维修	20.00	20.00	1
上海南房集团顺高楼宇设备工 程有限公司	2	上海	电梯等楼宇设备 工程	150.00	60.00	1
上海南房集团物业管理有限公 司	2	上海	物业管理房屋维 修	500.00	500.00	1
上海士韵置业有限公司	2	上海	经适房开发经营	2,000.00	55,760.00	1
上海士宸置业有限公司	2	上海	经适房开发经营	2,500.00	56,323.00	1

注：取得方式（1）投资设立；（2）同一控制下的企业合并；（3）非同一控制下的企业合并；（4）其他

2、拥有被投资单位表决权不足半数但能对投资单位形成控制：

企业名称	持股比 例	享有的表决 权	注册资 本	投资 额	级 次	纳入合 并范围 原因
上海南房集团顺高楼宇设备工程有限 公司	40%	100%	150万元	60万 元	2	注

本公司对上海南房集团顺高楼宇设备工程有限公司直接持股 40%，该公司董事会成员及其他高级管理人员由本公司管理层担任，该公司其他股东也系本公司的高级管理人员，本公司能实际控制该公司，将其纳入合并。

3、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
上海南房集团顺高楼宇设备工程有限公司	60%	141,158.63	300,000.00	2,081,428.72
上海浩城置业有限公司	49%	665,185.88		17,643,725.14

注：上海浩城置业有限公司本期归属于少数股东的损益和期末累计少数股东权益与下表中上海浩城置业有限公司本期利润和净资产相应份额存在差异，原因系该公司按成本法核算对上海齐锦物业有限公司的股权投资。

4、重要非全资子公司的主要财务信息

项目	本期数		上年数	
	上海南房集团顺高楼宇设备工程有限公司	上海浩城置业有限公司	上海南房集团顺高楼宇设备工程有限公司	上海浩城置业有限公司
流动资产	4,281,481.41	14,919,329.45	3,721,862.27	15,013,176.36
非流动资产	78,563.71	45,152,135.36	83,157.31	45,541,894.07
资产合计	4,360,045.12	60,071,464.81	3,805,019.58	60,555,070.43
流动负债	883,724.79	24,167,285.19	335,971.71	24,751,996.57
负债合计	883,724.79	24,167,285.19	335,971.71	24,751,996.57
营业收入	1,982,093.64	1,112,176.67	3,588,065.48	4,617,571.97
净利润	7,272.46	101,105.76	235,264.39	1,349,760.00
经营活动现金流量	757,412.35	-164,183.41	-269,324.86	1,425,327.25

十、或有事项

本公司没有需要披露的或有事项。

十一、资产负债表日后事项

本公司没有需要披露的资产负债表日后事项。

十二、关联方关系及其交易

1、本公司母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海市住房保障和房屋管理局	上海			100.00	100.00

2、本公司子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例%	表决权比例%
上海南市房地产经营有限公司	上海	房产开发、物业管理等	5,000.00	95.00%	100.00%
上海浩城置业有限公司	上海	房地产开发经营	2,000.00	51.00%	51.00%
上海齐锦物业有限公司	上海	物业管理、维修	100.00	100.00%	100.00%
上海市南房屋动拆迁有限公司	上海	房屋租赁、代理动拆迁	1,000.00	100.00%	100.00%
上海市黄浦第三房屋征收服务事务有限公司	上海	房屋征收屋置换等	1,000.00	100.00%	100.00%
上海士林置业有限公司	上海	房地产开发经营	2,000.00	95.00%	100.00%
上海南房绿化灭蚁管理服务中心	上海	绿化工程养护等	30.00	100.00%	100.00%
上海南房集团应急维修服务中心	上海	水泵维修, 社区服务	20.00	100.00%	100.00%
上海南房集团顺高楼宇设备工程有限公司	上海	电梯等楼宇设备工程	150.00	40.00%	100.00%
上海南房集团物业管理有限公司	上海	物业管理、维修	500.00	80.00%	100.00%
上海士韵置业有限公司	上海	房地产开发经营	2,000.00	95.00%	100.00%
上海士宸置业有限公司	上海	房地产开发经营	2,500.00	55.00%	100.00%

十三、其他事项说明

本公司 2008 年 12 月 23 日与上海市黄浦区房屋土地管理局、上海市住宅建设发展中心签订《上海市保障性住房（经济适用住房）建设项目协议书》，根据该协议及 2009 年 7 月 30 日签订的补充协议的约定。该项目用地面积 133860 平方米，建筑面积 392750 平方米，其中住宅面积 375090 平方米，经营性公建建筑面积 17660 平方米。该协议实际由本公司的全资子公司上海士韵置业有限公司承办。根据建设部、国家发展计划委员会、国土资源部“建房(1998)154 号”《关于大力发展经济适用住房的若干意见》对经济适用住房限价规定，经济适用住房的价格包括建设用地的征地和拆迁补偿、安置费等 8 项具体内容，项目的利润不得超

过 3%。根据项目协议“在实际配售时，乙方应制定每套房屋的销售价格，报甲方（即上海市黄浦区土地管理局）审核，若实际售价有调整的，其差价部分扣除乙方（即本公司）的相关税费后，作为土地价款缴纳至丙方（即上海市住宅建设发展中心）。”截至本报告日，士韵公司的部分财务数据如下：

项目已收款		金额
项目已收款	2013 年确认营业收入	1,191,688,710.93
	2014 年确认营业收入	13,199,445.33
	2015 年确认营业收入	2,407,084,662.54
	2016 年-2017 年 6 月确认营业收入	0.00
	合计	3,611,972,818.80
项目已发生成本	2013 年确认营业成本	1,127,696,985.18
	2014 年确认营业成本	12,307,545.87
	2015 年确认营业成本	2,231,173,517.01
	2016 年-2017 年 6 月确认营业成本	0.00
	存货结存	216,280,142.64
	合计	3,587,458,190.70
净利润	2013 年	466.55
	2014 年	185,729.14
	2015 年	35,944,750.56
	2016 年	258,764.08
	2017 年 1-6 月	61,056.42
	合计	36,450,766.75

十四、母公司财务报表主要项目的注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类列示

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,774,130,278.28	98.86%		0.00%	1,797,434,292.40	98.87%		0.00%
其中：组合 1	1,774,130,278.28	98.86%		0.00%	1,797,434,292.40	98.87%		0.00%

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	20,471,471.56	1.14%	20,471,471.56	100.00%	20,471,471.56	1.13%	20,471,471.56	100.00%
合计	1,794,601,749.84	100.00%	20,471,471.56	—	1,817,905,763.96	100.00%	20,471,471.56	—

(2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收关联方款项	1,476,359,066.94	1,526,359,066.94
其他发生坏账可能性极小的应收款	297,771,211.34	271,075,225.46
合计	1,774,130,278.28	1,797,434,292.40

(3) 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
上海蒙特利房地产发展有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	5年以上	100.00	已工商注销
垫付桃苑中心款项	5,082,972.25	5,082,972.25	5年以上	100.00	
职工福利分房款	147,457.49	147,457.49	5年以上	100.00	以前年度福利分房款
退管会往来款	241,041.82	241,041.82	5年以上	100.00	退管会已注销
合计	20,471,471.56	20,471,471.56			

2、存货

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
库存商品	32,252,141.05		32,252,141.05	32,252,141.05		32,252,141.05
开发成本	1,492,112,764.66		1,492,112,764.66	1,411,387,034.03		1,411,387,034.03
开发产品	974,558.59		974,558.59	19,143,740.55		19,143,740.55
合计	1,525,339,464.30		1,525,339,464.30	1,462,782,915.63		1,462,782,915.63

期末开发成本中五坊园项目余额 1,492,112,764.66 元，土地面积 15666 平方米，已用于中信银行 70,000.00 万元长期借款抵押。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	931,100,000.00			931,100,000.00
小计	931,100,000.00			931,100,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合计	931,100,000.00			931,100,000.00

(2) 长期股权投资明细

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
上海南房集团物业管理有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00			4,000,000.00
上海市南房屋动拆迁有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00
上海市南房地产经营有限公司	成本法	47,500,000.00	47,500,000.00			47,500,000.00
上海南房集团顺高楼宇设备工程有限公司	成本法	600,000.00	600,000.00			600,000.00
上海南房绿化灭蚁管理服务中心	成本法	300,000.00	300,000.00			300,000.00
上海南房集团应急维修服务中心	成本法	200,000.00	200,000.00			200,000.00
上海士林置业有限公司	成本法	19,000,000.00	19,000,000.00			19,000,000.00
上海士韵置业有限公司	成本法	529,720,000.00	529,720,000.00			529,720,000.00
上海市黄浦第三房屋征收服务事务所有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00
上海士宸置业有限公司	成本法	309,780,000.00	309,780,000.00			309,780,000.00
合计		931,100,000.00	931,100,000.00			931,100,000.00

(3) 长期股权投资明细(续表)

被投资单位名称	持股比 例	表决权比 例	减值准 备	本年计提减值 准备	本年现金红 利
上海南房集团物业管理有限公司	80.00%	100.00%			
上海市南房屋动拆迁有限公司	95.00%	100.00%			694,767.31
上海南市房地产经营有限公司	100.00%	100.00%			
上海南房集团顺高楼宇设备工程有限 公司	40.00%	100.00%			
上海南房绿化灭蚁管理服务中心	100.00%	100.00%			80,188.78
上海南房集团应急维修服务中心	100.00%	100.00%			420.62
上海士林置业有限公司	95.00%	100.00%			531,375.83
上海士韵置业有限公司	95.00%	100.00%			
上海市黄浦第三房屋征收服务事务所 有限公司	100.00%	100.00%			86,540.87
上海士宸置业有限公司	55.00%	100.00%			
合计					1,393,293.41

注：本公司对上海南房集团物业管理有限公司、上海市南房屋动拆迁有限公司、上海士林置业有限公司、上海士韵置业有限公司和上海士宸置业有限公司直接持股分别为 80%、95%、95%、95%、55%，通过本公司控制的其他企业，间接持有该公司其余股份，合计均持有上述五户 100% 股权。本公司对上海南房集团顺高楼宇设备工程有限公司直接持股 40%，但是该公司董事会成员及其他高级管理人员均由本公司管理层担任，且该公司其他股东也系本公司的高级管理人员，本公司实际能控制该公司，该公司系本公司的子公司。

4、其他应付款

账龄	期末余额	期初余额
应付关联方款项	1,754,159,132.27	1,804,159,132.27
应付非关联方款项	57,917,221.18	57,060,989.10
其中：1 年以内	5,524,379.56	11,028,113.04
1-2 年	6,359,965.56	9,892,901.48
2-3 年	9,892,901.48	34,009.43
3 年以上	36,139,974.58	36,105,965.15

账龄	期末余额	期初余额
合计	1,812,076,353.45	1,861,220,121.37

5、营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
公房管理	13,243,199.35	10,905,852.12	23,905,298.44	24,869,129.91
房产销售	60,923,028.52	19,143,740.55	1,021,658,296.01	312,404,567.13
房产出租	4,187,309.88	2,928,521.11	13,657,352.92	3,904,061.34
动迁补偿			30,176,876.48	10,010,155.29
其他			82,268.19	161,935.70
合计	78,353,537.75	32,978,113.78	1,089,480,092.04	351,349,849.37

7、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,393,293.41	32,436,479.38
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	2,647,002.00	4,450,932.81
处置可供出售金融资产取得的投资收益		261,167.57
合计	4,040,295.41	37,148,579.76

8、现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上年发生额
净利润	20,493,641.70	301,890,342.44
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,816,406.30	3,549,116.43
无形资产摊销	578,886.00	1,157,772.00
长期待摊费用摊销	546,311.76	910,519.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	28,541.75	-1,064.38
投资损失	-4,040,295.41	-37,148,579.76
存货的减少	-62,556,548.67	158,428,815.73
经营性应收项目的减少	23,304,014.12	113,751,269.78
经营性应付项目的增加	-364,403,931.92	-332,191,881.64

项目	本期发生额	上年发生额
经营活动产生的现金流量净额	-384,232,974.37	210,346,310.20

十五、财务报表的批准

2017年1-6月合并及母公司财务报表业经本公司批准。

上海南房（集团）有限公司

2017年7月20日

