

**上海南房（集团）有限公司**  
**公司债券半年度报告**  
**（2017 年）**

二〇一七年八月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告未经审计。

## 重大风险提示

### 一、与募集说明书所提示的风险因素的变化：

本报告所提示的风险因素与2013年上海南房（集团）有限公司公司债券募集说明书所提示的风险因素无变化。本报告所提示的风险因素在“重大风险提示”中列举，请投资者注意阅读。

### 二、债券投资相关的风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

#### （二）偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，公司及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，进而使公司不能从预期的还款来源获得足够的资金；此外，公司有息债务规模偏大，存在一定的债券偿还压力，可能会对本期债券到期时的兑付造成一定的影响。

### 三、与行业相关的风险

#### （一）产业政策风险

发行人主要从事房地产开发和物业管理相关服务，受到国家产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政府在房地产调控、环境保护、城市规划、土地利用等方面会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和相关产业政策的调整会影响发行人的经营管理活动，因而在一定时期内可能对发行人的经营环境和企业业绩产生不利影响。

#### （二）经济周期风险

发行人的主要业务集中在房地产及相关行业，房地产开发的投资规模、运营环境和收益水平都受到经济周期的影响。如果经济增长速度放缓或者陷入停滞状态，房屋及相关设

施的需求可能会随之减少，导致发行人的营业收入和利润下降，从而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

#### **四、与发行人相关的风险**

##### **（一）公司经营风险**

公司作为上海市的国有独资企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对公司的未来发展战略、经营决策和组织结构等方面可能存在行政方面的限制或干预，从而在一定程度上影响公司的经营和发展，对公司正常运营造成一定的影响。

##### **（二）项目建设风险**

发行人本次募集资金投资项目属于保障房开发项目，经过严格的论证与测算，在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备或劳动力价格上涨，都将对施工成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响发行人的盈利水平。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	7
第一节 公司及相关中介机构简介.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况.....	9
五、 中介机构情况.....	9
六、 中介机构变更情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	10
三、 资信评级情况.....	11
四、 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况.....	11
五、 持有人会议召开情况.....	13
六、 受托管理人履职情况.....	13
第三节 财务和资产情况.....	14
一、 是否被会计师事务所出具非标准审计报告.....	14
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	14
三、 主要会计数据和财务指标.....	14
四、 主要资产和负债变动情况.....	14
五、 逾期未偿还债务.....	15
六、 权利受限资产情况.....	15
七、 其他债券和债务融资工具的付息兑付情况.....	16
八、 对外担保的增减变动情况.....	16
九、 银行授信情况及偿还银行贷款情况.....	16
第四节 业务和公司治理情况.....	16
一、 公司业务情况.....	16
二、 公司主要经营情况.....	20
三、 严重违约情况.....	22
四、 公司独立性情况.....	22
五、 非经营性往来占款或资金拆借情况.....	22
六、 公司治理、内部控制情况.....	22
第五节 重大事项.....	22
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	22
二、 关于破产相关事项.....	22
三、 关于司法机关调查事项.....	23
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	23
第六节 发行人认为应当披露的其他事项.....	23
第七节 备查文件目录.....	25
附件 审计报告、财务报表及附注.....	27
母公司资产负债表.....	30
合并利润表.....	32
母公司利润表.....	33
合并现金流量表.....	34
母公司现金流量表.....	36

合并所有者权益变动表.....	38
母公司所有者权益变动表.....	41
担保人财务报表.....	44

## 释义

南房集团/公司	指	上海南房（集团）有限公司
本报告	指	上海南房（集团）有限公司公司债券 2017 年半年度报告
13 南房债/PR 沪南房	指	2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券
主承销商	指	海通证券股份有限公司
债权代理人	指	根据债权代理协议而设立的维护债券持有人利益的机构。
资信评级机构	指	由专职机构使用科学的评价方法，对在经济活动中的借贷信用行为的可靠性和安全性程度进行分析，并用专用符号作出评估报告的一种金融信息服务业务。
中介机构	指	为债券的发行、承销、托管等提供中介服务的机构，包括会计师事务所、债券受托管理人（或债权代理人）、资信评级机构等。
债券信用评级	指	以企业或经济主体发行的有价债券为对象进行的信用评级。
债券增信机制	指	增加债券的信用资质的举措，债券公司的到期还本付息增加了一个保障，目前我国最主要的增信方式有第三方担保、抵质押担保和其他增信措施。
有关主管机关	指	债券发行需获得其核准的监管机关，包括但不限于人民银行、银监会
债券持有人会议	指	由债券持有人集体行使权利的、即时召集的、临时性的议决机构。
独立性	指	公司与其控股股东或实际控制人之间，在业务、资产、人员、财务、机构五大方面保持独立性，能够自主决定其经营方针和战略决策。
非经营性往来占款	指	与主营业务和其他业务无关的大额长账龄往来款项，尤其是关联方之间的此类款项。
资金拆借	指	银行或其他金融机构之间在经营过程中相互调剂头寸资金的信用活动。
存续期	指	债券起息日起至债券到期日（或赎回日）止的时间区间
元	指	如无特别说明，指人民币元

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	上海南房（集团）有限公司
中文简称	南房集团
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	张建民
注册地址	上海市徽宁路 155 号
办公地址	上海市徽宁路 155 号
邮政编码	200011
公司网址	<a href="http://www.shnfjt.com">http://www.shnfjt.com</a>
电子信箱	hep1217@sina.com

### 二、信息披露负责人

姓名	何平
联系地址	上海市徽宁路 155 号
电话	021-63785628
传真	021-63771406
电子信箱	hep1217@sina.com

### 三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
半年度报告备置地	上海市徽宁路 155 号



**四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况****(一) 报告期内控股股东、实际控制人的变更情况**

截至本报告出具日，公司控股股东为上海市住房保障和房屋管理局，实际控制人为上海市住房保障和房屋管理局，未发生变化。

**(二) 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

适用 不适用

**五、中介机构情况**

债券代码：1380263、124344

债券简称：13 南房债、PR 沪南房

**(一) 会计师事务所**

名称	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区关东店北街1号国安大厦13层
签字会计师（如有）	黄经纬、王波

**(二) 受托管理人**

名称	海通证券股份有限公司
办公地址	上海市广东路689号
联系人	胡承昊
联系电话	021-23212017

**(三) 资信评级机构**

名称	鹏元资信评估有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

**六、中介机构变更情况**

适用 不适用

**第二节 公司债券事项****一、债券基本信息**

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	1380263、124344
2、债券简称	13 南房债、PR 沪南房
3、债券名称	2013年上海南房（集团）有限公司公司债券
4、发行日	2013年9月9日
5、到期日	2019年9月9日
6、债券余额	人民币3亿元

7、利率(%)	6.70%
8、还本付息方式	本期债券每年付息一次，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。
9、上市或转让场所	上海证券交易所、银行间市场
10、投资者适当性安排	(1) 在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。(2) 持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。
11、报告期内付息兑付情况	本期债券的付息日为2014年至2019年每年的9月9日(如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日)。发行人已于2014年9月9日、2015年9月9日和2016年9月9日分别支付本期债券利息2,680万元、2,680万元和2,680万元，并已于2016年9月9日兑付本金1亿元。发行人应于2017年9月9日支付第4个计息年度的利息2,010万元并兑付本金1亿元。截至本报告出具日，发行人均已按时足额支付债券存续期前三年的利息，不存在应付未付利息的情况。截至本报告出具日，发行人已根据募集说明书约定按时足额支付债券本金1亿元，不存在应付未付本金的情况。
12、特殊条款的触发及执行情况	无

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1380263、124344

债券简称	13南房债、PR沪南房
募集资金专项账户运作情况	公司在广发银行股份有限公司上海分行开立募集资金使用专项账户，用于、本期债券募集资金的接收、存储及划转。募集资金使用专项账户中的资金包括本期债券募集款项及其存入该专项账户期间产生的利息。
募集资金总额	人民币4亿元
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	截至本半年度报告公布之日，2013年上海南房(集团)有限公司公司债券募集资金40,000.00万元使用情况为：所募集资金中40,000.00万元已全部用于上海市保障性住房三林基地1号地块“土韵家园”项目。以上资金完全通过募集资金专项账户运作，与2013年上海南房(集团)有限公司公司债券的募集说明书承诺用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金使用履行的程序	公司对于募集资金的使用严格按照募集资金使用管理制度规范本次募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。
募集说明书承诺的用途、使用	本期债券募集资金4亿元人民币，所募资金将全部用

计划及其他约定	于上海市保障性住房三林基地 1 号地块“士韵家园”项目。
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

### 三、资信评级情况

#### （一）跟踪评级情况

适用 不适用

债券代码	1380263、124344
债券简称	13 南房债、PR 沪南房
评级机构	鹏元资信评估有限公司
评级报告出具时间	2017 年 6 月 24 日
评级结论（主体）	AA-
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
标识所代表的含义	本期债券偿债安全性很高，违约风险很低。
上一次评级结果的对比	不变
对投资者适当性的影响	无

#### （二）主体评级差异

适用 不适用

### 四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

#### （一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

#### （二）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况、变化情况

##### 1、增信机制

##### （1）. 保证担保

法人或其他组织保证担保

适用 不适用

自然人保证担保

适用 不适用

保证人情况在本报告期是否发生变化

适用 不适用

保证人是否为发行人控股股东或实际控制人

适用 不适用

## (2) . 抵押或质押担保

适用 不适用

## (3) . 其他方式增信

适用 不适用

债券代码：1380263、124344

债券简称	13 南房债、PR 沪南房
报告期内相关增信措施的变化情况	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
增信的执行情况	公司与广发银行股份有限公司上海分行签订的《流动性支持贷款协议》中约定：在每期债券存续期内，当公司对本期债券付息和本金兑付发生临时资金流动性不足时，广发银行股份有限公司上海分行承诺在每次付息和本金兑付首日前七个工作日给予公司不超过本期债券本息偿还的流动性支持贷款。

## 2、 偿债计划或其他偿债保障

适用 不适用

债券代码：1380263、124344

债券简称	13 南房债、PR 沪南房
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	本期债券债券发行规模为人民币 4 亿元，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。本期债券的付息日为 2014 年至 2019 年每年的 9 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行人已于 2014 年 9 月 9 日、2015 年 9 月 9 日和 2016 年 9 月 9 日分别支付本期债券利息 2,680 万元、2,680 万元和 2,680 万元，并已于 2016 年 9 月 9 日兑付本金 1 亿元。公司成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债基金专户管理、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是

与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

### 3、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：1380263、124344

债券简称	13 南房债、PR 沪南房
账户资金的提取情况	截止本报告出具日，发行人按时足额还本付息。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

### 五、持有人会议召开情况

适用 不适用

### 六、受托管理人履职情况

债券代码：1380263、124344

债券简称	13 南房债、PR 沪南房
受托管理人履行职责情况	<p>本期公司债券的债权代理人为海通证券股份有限公司，依法履行以下职责：（一）持续关注公司的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，召集债券持有人会议；（二）公司为债券设定担保的，债券受托管理协议应当约定担保财产为信托财产，债券受托管理人应在债券发行前取得担保的权利证明或其他有关文件，并在担保期间妥善保管；（三）在债券持续期内勤勉处理债券持有人与公司之间的谈判或者诉讼事务；（四）预计公司不能偿还债务时，要求公司追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施；（五）公司不能偿还债务时，受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序；（六）债权代理协议约定的其他重要义务。海通证券股份有限公司在报告期内，勤勉尽责、恪尽职守，圆满地履行了上述职责，维护公司和投资者的合法权益。其在履行职责时，并无可能存在利益冲突的情形。海通证券股份有限公司在报告期内披露债权代理事务报告地址为上海证券交易所网站和中国债券信息网。</p>
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

### 第三节 财务和资产情况

#### 一、是否被会计师事务所出具非标准审计报告

半年度财务报告是否被会计师事务所出具非标准审计报告

是 否 未经审计

上年度财务报告是否被会计师事务所出具非标准审计报告

是 否 未经审计

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

#### 三、主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据和财务指标 (包括但不限于)

单位：万元 币种：人民币

项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	原因
总资产	666,651.02	564,110.63	18.18%	
归属母公司股东的净资产	261,171.78	261,208.65	-0.01%	
流动比率	2.23	2.37	-5.91%	
速动比率	0.84	0.73	15.07%	
资产负债率 (%)	60.53%	53.35%	13.46%	
	本期	上年同期	变动比例 (%)	原因
营业收入	13,424.18	7,470.28	79.70%	房屋销售收入增加
归属母公司股东的净利润	2,190.41	1,667.54	31.36%	房屋销售收入增加
经营活动产生的现金流净额	25,040.50	55,187.29	-145.37%	房屋征收代付款增加
EBITDA	3,438.16	-		
EBITDA 利息倍数	1.53	-		
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

#### 四、主要资产和负债变动情况

单位：万元 币种：人民币

项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	原因
----	-------	------------------	----------	----

货币资金	141,938.20	81,027.59	75.17%	主要系公司本年新增 4.00 亿元抵押借款所致
存货	318,583.46	282,242.86	12.88%	
其他应收款	31,067.87	28,211.85	10.12%	
可供出售金融资产	34,101.56	34,378.35	-0.81%	
固定资产	101,060.74	101,151.31	-0.09%	
应付账款	26,394.90	24,622.65	7.20%	
预收款项	141,178.89	21,377.99	560.39%	主要系士辰公司预收黄浦区建设和管理委员会安置住房款 5.58 亿元和第三征收事务所暂收动迁基地居民（单位）动迁款 8.28 亿元所致
其他应付款	52,084.73	84,823.35	-38.60%	松江经适房款项从其他应付款转出到预收账款
一年内到期的非流动负债	10,000.00	10,000.00	0.00%	
长期借款	117,131.56	77,131.56	51.86%	主要系公司本年新增 4.00 亿元抵押借款所致
应付债券	20,818.89	20,818.89	0.00%	
长期应付款	28,628.32	23,243.11	23.17%	
递延所得税负债	6,770.97	6,840.17	-1.01%	

## 五、逾期未偿还债务

适用 不适用

## 六、权利受限资产情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产	受限资产账面价值	受限原因	其他事项
五坊园项目	149,211.25	用于中信银行 70,000.00 万元长期借款抵押	
松江区佘山北大型居住社区经适房项目	139,530.10	用于民生银行 37,131.56 万元和广发银行 10,000.00 万元长期借款抵押	

公房资产	95,421.96	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。公房资产遇到动迁，待上海市住房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。	
乔家路 35 号	14.40	无证搭建	
恒积大厦	206.67	房产的开发商的法律纠纷尚未了结，目前无法办理权证	
合计	384,384.38	—	—

#### 七、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

#### 八、对外担保的增减变动情况

单位：万元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：无

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0.00

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

#### 九、银行授信情况及偿还银行贷款情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	剩余额度	报告期内贷款偿还情况
中信银行	150,000	80,000	按时偿还
民生银行	67,600	30,500	按时偿还
广发银行	33,500	23,500	按时偿还
合计	251,100	134,000	—

### 第四节 业务和公司治理情况

#### 一、公司业务情况

公司从事的主要业务	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
主要产品及其用途	公司以房地产开发为核心业务，以物业管理、动拆迁、绿化养护工程为支撑业务
经营模式	房地产开发经营是上海南房（集团）有限公司的核心主导产业，项目主要涵盖上海地区，开发类型涉及住宅地产及保障房项目。物业管理方面，发行人作为上海市住房保障和房屋管理局下属的国有独资公司，公司获得政府相关支持力度较大。成立之初，公司受原上海市房屋土地管理局（现“上海市住房保障和房屋管理局”）委托对原上海南市区范围内 328 余万平方米直管公房进行管理。经过近几年的市政动迁、旧区改造、公房出售等产业变动，虽然公司的授权直管公房的数量相应减少，但公司也凭借自身积累的经验，在商品房物业管理的业务方面进行了拓展，形成了多种类物业管理业务并举的良好业务态势。动拆迁业务是公司另一个重要盈利板块。通常情况下，公司受地方政府负责房屋征收或土地储备的组织机构委托，作为动拆迁代理人实施房屋征收、拆迁等工作，主要收入来源为动迁劳务费。
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	1、我国房地产行业的现状及发展前景房地产行业是我国国民经济的支柱产业之一。随着我国国民经济的持续快速发展，城市化进程的加快和居民收入水平的提高，房地产行业已成为推动经济增长的重要力量，并逐渐形成了包括土地一级开发、住宅地产、商业地产、工业地产、保障性住房等较为完善的细分市场。近十年来，在住房消费大众化和房地产行业市场化改革的背景下，我国居民住房消费需求迅速释放，房地产行业呈现爆发式增长。从 2003 年起，全国已经出现了局部房地产过热的现象，其主要的特征是房地产投资占当地固定资产投资的比例过高，房地产价格上涨过快，户型面积大型化趋势明显，引发了真正需要住房的中低收入者无力购房等一系列问题。尤其是

2006年以来，全国各地房地产价格飞速增长，住房价格超出一般城市居民购买力范围。从2004年开始，国家开始着手调控房地产市场，先后出台了一系列的宏观调控措施，旨在减缓固定资产投资增速和调控房地产供给结构。2007年，政府工作报告要求：要进一步加强房地产的宏观调控，必须控制住房价格增长过快的势头，房价必须与居民收入水平相适应；要加强公共住房保障制度，切实调整住房供应结构。重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房，并做出明确规定。进一步完善住宅保障体系，能够有效解决当前房地产市场出现的一系列不和谐因素和存在问题，更好地解决中低收入家庭住房问题。

2、保障性住房行业的状况及前景保障性住房是政府关注百姓生活、努力推动民生工程、解决人民生活基本需要的重要组成部分。在政策和资金护航下，2011年下半年全国保障性住房建设全面加速。2011年6月22日发布的《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》（发改办财金

□2011□1388号），从政策角度解决了保障性安居工程的资金问题，企业债资金的直接介入将有利地推动保障性安居工程的建设。上海房地产市场在过去数年间持续快速发展，在投资开发、工程建设、市场成交、经济贡献以及从业人员等各项指标上，都取得了跨越式的进步。住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城市居民住房条件总体上有了较大改善。但是由于城市廉租住房制度建设的相对滞后、经济适用住房制度的不够完善以及政策措施还不配套等，部分城市低收入家庭住房还比较困难。根据国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发□2007□24号），上海市委市政府积极推进全市保障性住房建设工作的开展，同时加快推进保障性住房的研究和启动建设，以解决城市低收入住房困难家庭的住房问题，完善现有的保障性住房建设体系。

未来国内住宅产品市场发展将大致向两端分化：一种是政府主导的各类保障性住房建设，另一种是开发商为主的个性化高端产品。从市场结构来看，近年来国家大力推行两限房、经济适用房、廉租房等保障性住房政策，尤其是在北京、上海等一线城市，保障性住房将成为解决城市居民住房问题的重要手段。庞大的市场需求、严格的成本控制以及对销售价格的限制等因素对保障性住房开发主体提出了很高的要求。在保障性住房这一房地产细分领域，政府的支持力度也将日益增大。以国家拉动内需政策为契机，把保障性住房建设作为房地产开发的主攻点，以“低端有保障，中端有支持，高端有市场”的原则，加快市场营销和保障性住房建设，有望成为未来房地产市场主要的发展方向。综上所述，目前保障性住房的建设已经成为党中央和国务院的重大决策及“十三五”时期的重点工程和主要任务之一。可以预见，保障性住房建设行业将会迎来崭新的发展机遇。

### 3、物业管理行业的状况及前景

随着我国住房制度改革和住房商品化政策的持续推进，以及乡村城镇化、城市现代化进程的加快，物业管理作为一个新兴的服务行业，近几年得到了长足发展，在经济发展与和谐社会建设中发挥着越来越重要的作用。物业管理实际上是与国家的房改和住房商品化密切相关的。中国最早的物业管理服务以1981年出现的第一家物业管理公司为标志，但是真正意义上物业管理服务的发展是从90年代开始的。目前，物业管理服务已经覆盖到不动产管理的所有领域。根据上述统计数据以及物业管理增加值在一些大城市占GDP的比重正在逐年上升的趋势，不难看出，物业管理行业正逐渐成为推动国民经济发展和增加就业的新兴行业。物业管理作为国际通用的不动产管理模式和方法，在80年代初期伴随住宅商品化的市场进程传入我国。20多年来随着市场经济的不断成熟，物业管理的发展由初级阶段进入快速成长阶段，已经成为我国房地产行业发

	<p>展的重要组成部分，同时也成为与人民群众生活水平密切相关的新型服务行业。为适应业主乃至社会对物业服务需求的不断增长，物业管理将注重服务品牌的培植和运用，从简单的专项服务到整体的综合性服务，从行为规范到服务标准，从服务理念到发展战略，从传统管理到创新服务，从客户管理到客户满意，从单项的物业服务到综合的资产管理，服务的品质和品牌意识将在全行业形成共识。物业管理市场将由单一、狭小逐渐转变为开放、扩大；物业管理企业的数量将呈现从扩张到收缩直到稳定的状态；政府行政职能日益弱化，行业自律逐渐增强；物业管理服务的内容将具有人性化和亲性化的特点。具体地讲，国民经济的持续增长，将为物业行业的发展提供广阔的空间；丰富的劳动力资源为行业的发展提供了可靠的人力资源保证；物业行业发展的外部环境越来越成熟；整顿和规范物业管理市场为专业化、规范化的物业企业提供了快速发展的时机；专项维修资金制度的建立，为业主和物管企业解决了后顾之忧；业主大会制度将较好地解决对业主委员会缺乏有效的监督机制的问题；行业自律、公平竞争将使行业素质不断提高。物业管理行业的发展对加速市场经济的进程，实现住宅商品化起着积极的推动作用。我国物业管理行业经过 20 余年的探索和实践，其巨大的社会效益、环境效益、经济效益、强大的生命力和广阔的发展前景日益显著，是一个朝气蓬勃的朝阳产业。</p>
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	不适用

## 二、公司主要经营情况

### (一) 主要经营数据的增减变动情况

单位：万元 币种：人民币

项目	报告期	上年同期	变动比率 (%)	原因
营业收入	13,424.18	7,470.28	79.70%	房屋销售收入增加
营业成本	6,828.76	3,773.48	80.97%	房屋销售成本增加

销售费用	0.41	18.16	-97.74%	销售代理费减少
管理费用	1,641.91	1,511.39	8.64%	
财务费用	-108.35	-123.77	-12.46%	
经营活动现金流量净额	25,040.50	-55,187.29	-145.37%	房屋征收代付款增加
投资活动现金流量净额	287.09	158.40	81.24%	上年购买车辆
筹资活动现金流量净额	35,583.02	26,852.95	32.51%	贷款增加

## (二) 经营业务构成情况

单位：万元 币种：人民币

项目	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
主营业务						
公房管理	1,324.3 <sub>2</sub>	1,090.59	10.22	1,275.36	941.70	17.95
动拆迁劳务	3,088.0 <sub>3</sub>	2,284.89	23.82	2,085.21	886.34	29.35
房产销售	6,748.2 <sub>4</sub>	2,375.46	52.07	1,475.26	470.46	20.77
房屋维护	281.96	133.86	2.18	212.35	125.76	2.99
物业费及其他	288.81	176.55	2.23	259.73	154.38	3.66
房产出租	1,228.6 <sub>3</sub>	578.47	9.48	1,219.57	561.67	17.17
动迁补偿				576.96	361.09	8.12
主营业务小计	12,959.99	6,639.82	100.00	7,104.44	3,501.4	100.00
其他业务						
其他	464.18	188.94	100.00	365.84	152.08	100.00
其他业务小计	464.18	188.94	100.00	365.84	152.08	100.00
合计	13,424.18	6,828.76	-	7,470.28	3,653.48	-

## (三) 其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：2,891.51 万元

报告期非经常性损益总额：262.28 万元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

## (四) 投资状况

## 1、报告期内新增投资情况

无

**2、重大股权投资**

适用 不适用

**3、重大非股权投资**

适用 不适用

**三、严重违约情况**

适用 不适用

**四、公司独立性情况**

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立性，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

**五、非经营性往来占款或资金拆借情况**

**(一) 非经营性往来占款和资金拆借**

单位：万元 币种：人民币

报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00

占合并口径净资产的比例（%）：0.00

是否超过10%：是 否

**(二) 违规担保**

适用 不适用

**六、公司治理、内部控制情况**

是否存在违反公司法、公司章程规定

是 否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司在与公司治理、内部控制有关的所有重大方面严格按照《公司法》、《公司章程》规定开展经营管理活动，充分执行了募集说明书的相关约定和承诺，有效保障了债券投资者的合法权益。

**第五节 重大事项**

**一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项**

适用 不适用

**二、关于破产相关事项**

适用 不适用

## 三、关于司法机关调查事项

□适用 √不适用

## 四、其他重大事项的信息披露情况

## (一) 《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条

重大事项	有/无	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无			
债券信用评级发生变化	无			
发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无			
发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无			
发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	无			
发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无			
发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无			
发行人作出减资、合并、分立、解散的决定	无			
保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无			
发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无			

## (二) 提交股东大会审议的事项

□适用 √不适用

## (三) 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

□适用 √不适用

## 第六节 发行人认为应当披露的其他事项

无





## 第七节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《上海南房（集团）有限公司公司债券 2017 年半年度报告》  
之盖章页）



上海南房（集团）有限公司

2017 年 8 月 30 日

附件 审计报告、财务报表及附注

**合并资产负债表**  
2017年6月30日

编制单位：上海南房（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,419,382,027.04	810,275,945.31
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	27,686,377.32	27,725,830.06
预付款项	144,699,046.86	144,786,118.86
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	310,678,685.60	282,118,491.34
买入返售金融资产		
存货	3,185,834,596.52	2,822,428,603.79
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	36,087,437.03	4,383,692.86
流动资产合计	5,124,368,170.37	4,091,718,682.22
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	341,015,560.40	343,783,482.40
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	163,224,637.42	165,595,150.19
固定资产	1,010,607,402.56	1,011,513,050.77
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	17,996,602.55	18,824,695.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,722,960.96	4,096,438.23
递延所得税资产	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

<b>流动负债：</b>		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	263,948,975.18	246,226,517.10
预收款项	1,411,788,901.81	213,779,890.14
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	476,738.94	186,660.23
应交税费	1,578,381.33	317,650,700.86
应付利息		
应付股利	28,469.24	28,469.24
其他应付款	520,847,323.90	848,233,545.03
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		
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	2,846,998.33	2,851,597.41
流动负债合计	2,301,515,788.73	1,728,957,380.01
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,171,315,600.00	771,315,600.00
应付债券	208,188,888.00	208,188,888.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	286,283,248.45	232,431,146.55
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
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
<b>所有者权益：</b>		
股本	1,534,600,000.00	1,534,600,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	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

专项储备		
盈余公积	80,302,097.31	80,302,097.31
一般风险准备		
未分配利润	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
所有者权益合计	2,631,496,931.62	2,631,811,626.31
负债和所有者权益总计	6,666,510,152.15	5,641,106,316.72

法定代表人：张建民 主管会计工作负责人：张建民 会计机构负责人：陈骅

### 母公司资产负债表

2017年6月30日

编制单位：上海南房（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	143,019,274.01	257,234,928.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
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	1,774,130,278.28	1,797,434,292.40
存货	1,525,339,464.30	1,462,782,915.63
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
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
<b>非流动资产：</b>		
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	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	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		
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
<b>流动负债：</b>		
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	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
应付利息		
应付股利		
其他应付款	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
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	700,000,000.00	400,000,000.00
应付债券	200,000,000.00	200,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	285,326,840.00	231,474,738.10
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	62,911,021.78	63,574,772.28
其他非流动负债		
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
<b>所有者权益：</b>		
股本	1,534,600,000.00	1,534,600,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
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
专项储备		
盈余公积	80,302,097.31	80,302,097.31
未分配利润	601,044,970.29	600,748,225.39
所有者权益合计	2,413,744,735.69	2,415,439,242.29
负债和所有者权益总计	5,767,675,357.47	5,848,635,167.38

法定代表人：张建民 主管会计工作负责人：张建民 会计机构负责人：陈骅

### 合并利润表

2017年1—6月

编制单位：上海南房（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	134,241,768.51	74,702,775.10
其中：营业收入	134,241,768.51	74,702,775.10
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	107,949,410.10	58,317,495.31
其中：营业成本	68,287,582.94	37,734,807.33
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		
税金及附加	24,322,157.27	6,524,940.75
销售费用	4,103.19	181,558.70
管理费用	16,419,098.49	15,113,906.20
财务费用	-1,083,531.79	-1,237,717.67
资产减值损失		
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）	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		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
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	7,449.54	115,553.00
其中：非流动资产处置利得	10.66	
减：营业外支出	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	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	-2,075,941.50	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其		



他综合收益		
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	
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		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
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：		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：张建民 主管会计工作负责人：张建民 会计机构负责人：陈骅

### 母公司利润表

2017年1—6月

编制单位：上海南房（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	78,353,537.75	25,718,939.91
减：营业成本	32,978,113.78	16,244,655.99
税金及附加	22,922,887.59	2,021,654.56
销售费用		
管理费用		
财务费用		
资产减值损失		
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		
其他收益		
二、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		
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	
三、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
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	20,493,641.70	10,107,887.69
五、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		
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	
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		
6.其他		
六、综合收益总额	18,502,390.20	10,107,887.69
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：张建民 主管会计工作负责人：张建民 会计机构负责人：陈骅

### 合并现金流量表

2017年1—6月

编制单位：上海南房（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	313,103,876.46	429,383,131.17
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		

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	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、接受劳务支付的现金	374,049,210.91	917,239,463.25
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	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	250,405,001.36	-551,872,854.53
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	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	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支付的现金	1,171,664.56	3,260,359.03
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	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
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	400,000,000.00	371,315,600.00
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	400,000,000.00	371,315,600.00
偿还债务支付的现金		70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	609,106,081.73	-281,759,380.89
加：期初现金及现金等价物余额	810,275,945.31	1,341,251,471.24
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,419,382,027.04	1,059,492,090.35

法定代表人：张建民 主管会计工作负责人：张建民 会计机构负责人：陈骅

### 母公司现金流量表

2017 年 1—6 月

编制单位：上海南房（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	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、接受劳务支付的现金	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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	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收回的现金净额	250.00	
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	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
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	300,000,000.00	
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	300,000,000.00	
偿还债务支付的现金		70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,949,335.15	26,772,517.96
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	-114,215,654.11	-4,898,072.33
加：期初现金及现金等价物余额	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：张建民 主管会计工作负责人：张建民 会计机构负责人：陈骅

**合并所有者权益变动表**  
2017年1—6月

编制单位：上海南房（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期												
	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	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	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,534,600,000.00				10,883,301.43		205,205,027.52		80,302,097.31		781,096,046.19	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、本年初余额	1,534,600,000.00				10,883,301.43		205,205,027.52		80,302,097.31		781,096,046.19	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	54,017.43	-314,694.69
（一）综合收益总额							-2,075,941.50				21,904,126.18	54,017.43	19,882,202.11
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入资本													
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）利润分配											-		-

											20,196,896.80		20,196,896.80
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											-20,196,896.80		-20,196,896.80
4. 其他													
（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、本期期末余额	1,534,600.00				10,883,301.43		203,129,086.02		80,302,097.31		782,803,275.57	19,779,171.29	2,631,496,931.62

项目	上期												
	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	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	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,534,600.00				10,883,301.43		302,867,211.00		49,483,063.00		560,256,560.00	19,218,809.35	2,477,308,945.95

	0.00				3		13		7		97		
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、本年年初余额	1,534,600.00				10,883,301.43		302,867,211.13		49,483,063.07		560,256,560.97	19,218,809.35	2,477,308,945.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-97,662,183.61		30,819,034.24		220,839,485.22	506,344.51	154,502,680.36
（一）综合收益总额							-97,662,183.61				274,455,601.06	806,344.51	177,599,761.96
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入资本													
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）利润分配									30,819,034.24		-53,616,115.84	-300,000.00	-23,097,081.60
1. 提取盈余公积									30,819,034.24		-30,819,034.24		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-22,797,081.60	-300,000.00	-23,097,081.60



4. 其他													
(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、本期期末余额	1,534,600.00				10,883,301.43		205,205,027.52		80,302,097.31		781,096,046.19	19,725,153.86	2,631,811,626.31

法定代表人：张建民 主管会计工作负责人：张建民 会计机构负责人：陈骅

母公司所有者权益变动表  
2017年1—6月

编制单位：上海南房（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	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

## 2017年半年度报告

	0,000.00				2.78		316.81		97.31	,225.39	9,242.29
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							- 1,991,25 1.50			296,744 .90	- 1,694,50 6.60
（一）综合收益总额							- 1,991,25 1.50			20,493, 641.70	18,502,3 90.20
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入资本											
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）利润分配										- 20,196, 896.80	- 20,196,8 96.80
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										- 20,196, 896.80	- 20,196,8 96.80
3. 其他											
（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、本期期末余额	1,534,60				9,064,60		188,733,		80,302,0	601,044	2,413,74

	0,000.00				2.78		065.31		97.31	,970.29	4,735.69
--	----------	--	--	--	------	--	--------	--	-------	---------	----------

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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,534,600,000.00				9,064,602.78		284,825,237.92		49,483,063.07	352,473,998.79	2,230,446,902.56
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		284,825,237.92		49,483,063.07	352,473,998.79	2,230,446,902.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-94,100,921.11		30,819,034.24	248,274,226.60	184,992,339.73
（一）综合收益总额							-94,100,921.11			301,890,342.44	207,789,421.33
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入资本											
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）利润分配									30,819,034.24	-53,616,115.84	-22,797,081.60
1. 提取盈余公积									30,819,034.24	-30,819,034.24	
2. 对所有者（或股东）的分配										-22,797,081.60	-22,797,081.60

										081.60	81.60
3. 其他											
(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

法定代表人：张建民 主管会计工作负责人：张建民 会计机构负责人：陈骅

### 担保人财务报表

适用 不适用

