



合并资产负债表
2022年6月30日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	5,516,334,887.05	7,011,464,114.65
结算备付金	0.00	
拆出资金	0.00	
交易性金融资产	0.00	
衍生金融资产	0.00	
应收票据	0.00	
应收账款	30,335,784.97	27,738,809.06
应收款项融资	0.00	
预付款项	687,932,277.77	164,309,538.22
应收保费	0.00	
应收分保账款	0.00	
应收分保合同准备金	0.00	
其他应收款	454,453,525.78	527,966,538.80
买入返售金融资产	0.00	
存货	8,805,199,519.47	5,268,389,233.17
合同资产	0.00	
持有待售资产	0.00	
一年内到期的非流动资产	0.00	
其他流动资产	73,315,696.55	41,698,937.40
流动资产合计	15,567,571,691.59	13,041,567,171.30
非流动资产:	0.00	
可供出售金融资产	0.00	
发放贷款和垫款	0.00	
债权投资	0.00	
其他债权投资	0.00	
长期应收款	0.00	
长期股权投资	0.00	
其他权益工具投资	358,941,206.00	358,941,206.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	391,741,781.24	401,466,222.63
固定资产	1,209,562,508.85	1,221,365,002.21
在建工程	3,399,964.17	5,004,451.10
生产性生物资产	0.00	
油气资产	0.00	
使用权资产	0.00	
无形资产	47,928,014.37	39,677,905.15
开发支出	0.00	
商誉	0.00	
长期待摊费用	3,605,272.70	4,601,167.26
递延所得税资产	0.00	
其他非流动资产	44,818.22	
非流动资产合计	2,015,223,565.55	2,031,055,954.35
资产总计	17,582,795,257.14	15,072,623,125.65



上海南房（集团）有限公司

合并资产负债表（续）

2022年6月30日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	303,257,621.08	345,497,621.00
预收款项	3,132,994,445.68	903,807.16
合同负债	168,562,991.40	258,149,300.86
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	716,128.83	3,708,556.67
应交税费	29,875,005.16	113,282,489.37
其他应付款	194,729,017.29	3,277,969,131.76
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,400,000.00	1,400,000.00
其他流动负债		12,846,934.38
流动负债合计	3,831,535,209.44	4,013,757,841.20
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,173,367,193.59	3,565,735,942.78
应付债券	497,325,400.00	497,325,400.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	278,904,975.06	278,904,975.07
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	60,710,070.25	60,710,070.24
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,010,307,638.90	4,402,676,388.09
负债合计	9,841,842,848.34	8,416,434,229.29
所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,334,600,000.00	3,334,600,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	405,724,018.67	405,724,018.67
减：库存股		
其他综合收益	181,760,559.34	181,760,559.34
专项储备		
盈余公积	239,316,940.16	239,316,940.16
一般风险准备		
未分配利润	2,099,560,591.81	2,015,791,672.11
归属于母公司所有者权益合计	7,260,962,109.98	6,177,193,190.28
少数股东权益	479,990,298.82	478,995,706.08
所有者权益合计	7,740,952,408.80	6,656,188,896.36
负债和所有者权益总计	17,582,795,257.14	15,072,623,125.65

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



上海南房（集团）有限公司
母公司资产负债表
2022年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	2,215,643,441.30	2,751,911,999.46
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,311,710.00	71,040.00
应收款项融资		
预付款项	591,023,331.99	118,757,411.26
其他应收款	1,270,539,307.31	2,155,112,322.95
存货	2,316,518,423.72	1,738,254,288.84
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,396,036,214.32	6,764,107,062.51
非流动资产：		
可供出售金融资产		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,508,933,279.59	2,008,933,279.59
其他权益工具投资	348,641,206.00	348,641,206.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	270,919,527.70	281,677,479.56
固定资产	1,199,145,082.54	1,210,075,077.40
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	7,146,161.63	7,781,844.35
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	44,113.10	
非流动资产合计	5,334,829,370.56	3,857,108,886.90
资产总计	11,730,865,584.88	10,621,215,949.41

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





上海南房（集团）有限公司
母公司资产负债表（续）
2022年6月30日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	224,025,449.20	242,113,278.79
预收款项		
合同负债	168,562,991.40	110,563,750.23
应付职工薪酬	179,146.63	3,525,585.89
应交税费	30,811,329.60	99,868,058.68
其他应付款	1,407,022,605.72	1,421,974,044.92
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,400,000.00	1,400,000.00
其他流动负债		5,678,288.04
流动负债合计	1,832,001,522.55	1,885,123,006.55
非流动负债：		
长期借款	2,122,962,193.59	2,065,735,942.78
应付债券	497,325,400.00	497,325,400.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	278,904,975.06	278,904,975.07
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	56,163,166.68	56,163,166.67
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,955,355,735.33	2,898,129,484.52
负债合计	4,787,357,257.88	4,783,252,491.07
所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,334,600,000.00	3,334,600,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	257,313,221.05	257,313,221.05
减：库存股		
其他综合收益	168,489,500.01	168,489,500.01
专项储备		
盈余公积	239,316,940.16	239,316,940.16
未分配利润	1,943,788,665.78	1,838,243,797.12
所有者权益合计	6,943,508,327.00	5,837,963,458.34
负债和所有者权益总计	11,730,865,584.88	10,621,215,949.41

法定代表人：

陈明

主管会计工作负责人：

申铭

会计机构负责人：

朱玮



上海南房（集团）有限公司
合并利润表
2022年度1-6月
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	262,902,269.91	184,543,103.03
其中：营业收入	262,902,269.91	184,543,103.03
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	64,483,576.41	126,319,260.54
其中：营业成本	48,164,371.79	93,268,569.87
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	6,708,116.61	10,489,889.58
销售费用	3,183,059.72	15,276,267.55
管理费用	27,446,042.64	28,642,176.59
研发费用		
财务费用	-21,018,014.35	-21,357,643.05
其中：利息费用	938,315.89	101,284.05
利息收入	22,003,970.22	21,458,927.10
加：其他收益	461,786.96	359,374.78
投资收益（损失以“-”号填列）		8,735,106.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-1,637.64
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	198,880,480.46	67,316,686.23
加：营业外收入	26,933.62	11,521,517.53
减：营业外支出	1,077,457.10	147,964.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	197,829,956.98	78,690,239.74
减：所得税费用	54,670,707.46	16,822,720.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	143,159,249.52	61,867,519.15
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	143,159,249.52	61,867,519.15
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	142,176,411.90	61,867,519.15
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	982,837.62	
六、其他综合收益的税后净额	29,049,546.15	21,632,640.75
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	28,890,921.15	21,632,640.75
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	28,890,921.15	21,632,640.75
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	28,890,921.15	21,632,640.75
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	158,625.00	
七、综合收益总额	172,208,795.67	83,500,159.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	171,067,333.05	83,500,159.90
归属于少数股东的综合收益总额	1,141,462.62	
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

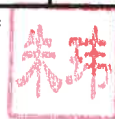
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





上海南房（集团）有限公司
母公司利润表
2022年度1-6月
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	214,229,934.71	85,451,056.13
减：营业成本	7,401,763.97	36,689,949.38
税金及附加	5,173,287.29	2,910,498.76
销售费用	3,171,072.00	15,183,375.00
管理费用		
研发费用		
财务费用	-19,327,789.06	-24,696,324.18
其中：利息费用	938,315.89	
利息收入	20,295,160.14	24,760,585.22
加：其他收益	14,779.77	14,182.31
投资收益（损失以“-”号填列）	1,317,299.71	89,979,150.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	219,143,679.99	145,356,889.81
加：营业外收入	20,367.92	
减：营业外支出	1,000,000.00	111.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	218,164,047.91	145,356,778.61
减：所得税费用	54,211,687.05	13,844,407.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	163,952,360.86	131,512,371.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	163,952,360.86	131,512,371.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	27,992,046.15	20,845,140.75
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	27,992,046.15	20,845,140.75
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	27,992,046.15	20,845,140.75
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	191,944,407.01	152,357,512.29
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：

陈明

主管会计工作负责人：

申铭

会计机构负责人：

朱玮



上海南房(集团)有限公司
合并现金流量表
2022年度1-6月

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	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	389,082,760.32	797,972,424.22
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	8,923,458.34	26,145.42
收到其他与经营活动有关的现金	10,401,301,693.69	11,774,812,061.95
经营活动现金流入小计	10,799,307,912.35	12,572,810,631.59
购买商品、接受劳务支付的现金	3,493,360,375.90	1,241,283,594.09
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		
拆出资金净增加额		
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	53,645,990.34	77,486,528.81
支付的各项税费	305,052,290.52	273,678,336.79
支付其他与经营活动有关的现金	10,900,934,871.76	13,174,883,722.55
经营活动现金流出小计	14,752,993,528.52	14,767,332,182.24
经营活动产生的现金流量净额	-3,953,685,616.17	-2,194,521,550.65
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		12,608,183.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-88.00
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	907,174,771.78	1,154,539,013.91
投资活动现金流入小计	907,174,771.78	1,167,147,109.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,548,229.05	3,286,068.94
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	900,000,000.00	700,001,927.37
投资活动现金流出小计	901,548,229.05	703,287,996.28
投资活动产生的现金流量净额	5,626,542.73	463,859,113.07
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	1,000,000,000.00	850,000,000.00
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	1,608,336,189.30	923,464,416.38
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,608,336,189.30	1,773,464,416.38
偿还债务支付的现金	704,938.49	125,962.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	152,782,933.48	128,562,495.63
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	153,487,871.97	128,688,457.81
筹资活动产生的现金流量净额	2,454,848,317.33	1,644,775,958.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0
五、现金及现金等价物净增加额	-1,493,210,756.11	-85,886,479.01
加:期初现金及现金等价物余额	7,009,545,643.16	3,479,849,405.46
六、期末现金及现金等价物余额	5,516,334,887.05	3,393,962,926.45

法定代表人:

陈明

主管会计工作负责人:

申铭

会计机构负责人:

朱玮



上海南房（集团）有限公司
母公司现金流量表
2022年度1-6月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	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	240,086,451.66	610,400,063.43
收到的税费返还	15,666.56	15,889.37
收到其他与经营活动有关的现金	1,368,094,277.18	1,463,715,551.09
经营活动现金流入小计	1,608,196,395.40	2,074,131,503.89
购买商品、接受劳务支付的现金	420,295,031.54	1,028,538,513.77
支付给职工以及为职工支付的现金	9,637,326.28	6,994,692.67
支付的各项税费	251,694,049.61	242,952,083.04
支付其他与经营活动有关的现金	1,004,121,113.67	3,134,371,948.05
经营活动现金流出小计	1,685,747,521.10	4,412,857,237.53
经营活动产生的现金流量净额	-77,551,125.70	-2,338,725,733.64
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	81,317,299.71	9,979,150.33
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	907,174,771.78	1,154,539,013.91
投资活动现金流入小计	988,492,071.49	1,164,518,164.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	246,478.05	760,938.60
投资支付的现金	1,500,000,000.00	
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	900,000,000.00	700,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,400,246,478.05	700,760,938.60
投资活动产生的现金流量净额	-1,411,754,406.56	463,757,225.64
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	1,000,000,000.00	850,000,000.00
取得借款收到的现金	57,931,189.30	923,464,416.38
收到其他与筹资活动有关的现金	0	0
筹资活动现金流入小计	1,057,931,189.30	1,773,464,416.38
偿还债务支付的现金	704,938.49	125,962.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	102,320,902.68	124,689,418.79
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	103,025,841.17	124,815,380.97
筹资活动产生的现金流量净额	954,905,348.13	1,648,649,035.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0
五、现金及现金等价物净增加额	-534,400,184.13	-226,319,472.59
加：期初现金及现金等价物余额	2,750,043,625.43	1,952,376,233.69
六、期末现金及现金等价物余额	2,215,643,441.30	1,726,056,761.10

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海南房（集团）有限公司

2022年6月合并财务报表主要科目附注

（金额单位：人民币万元）

一、货币资金

项目	2022年6月末	2021年末
库存现金	13.12	4.78
银行存款	429,910.48	700,888.36
其他货币资金	121,709.90	253.27
合计	551,633.49	701,146.41

二、其他应收款

截至2022年6月末发行人金额前五名的其他应收款项情况

单位名称	与发行人关系	账面余额	占其他应收款账面余额的比例	账龄结构	款项性质或内容
应收公房残值	非关联方	22,106.85	48.64%	5年以上	应收公房残值
上海锐拓实业有限公司	非关联方	10,400.00	22.88%	1-2年	往来款
上海市黄浦第二房屋征收服务事务所有限公司	非关联方	3,926.41	8.64%	一年内	动迁补偿款
上海市住宅建设发展中心	非关联方	3,871.12	8.52%	一年内	商铺经转动补低款
上海市黄浦区建设和管理委员会	非关联方	1235.14	2.72%	一年内	代垫款
合计	-	41,539.52	91.41%		

三、存货

项目	2022年6月末	2021年末
原材料	-	-
库存商品（产成品）	38,033.35	38,018.17
其中：已完工开发产品	37,274.23	37,259.05
其中主要为：五坊园三期项目	13,505.12	13,489.94
佘山北大型居住社区经适房和动迁房项目	10,036.12	10,036.12
士韵家园保障房项目	13,252.34	13,252.34
周转材料	3.35	3.76
工程施工	216.52	45.25
自制半成品及在产品	842,266.73	488,771.75
其中：在建产品	842,266.73	488,230.12

项目	2022年6月末	2021年末
其中主要为：士林华苑二期	443,872.65	293,211.20
五坊园四期项目	211,818.62	157,020.93
黄浦区半淞园社区341-01地块（南房集团781项目）	150,225.84	-
合计	880,519.95	526,838.92

四、固定资产

项目	2022年6月末	2021年末
房屋及建筑物	24,838.36	25,924.62
电子及办公设备	558.09	590.80
运输设备	137.85	194.64
公房资产	95,421.96	95,421.96
合计	120,956.26	122,132.02

五、应付账款

截至2022年6月末发行人账龄超过一年的重要应付账款情况

单位名称	与发行人关系	账面余额
区政府相关部门（士林华苑配套成本）	非关联方	15,102.44
河南南路辟路	非关联方	4,384.11
五三强迁户化解费用预估	非关联方	2,991.45
上海美达建筑工程有限公司	非关联方	2,439.88
上海现代建筑设计集团工程建设咨询有限公司（士韵外墙）	非关联方	2,116.50
合计	-	27,034.38

六、预收账款

截至2022年6月末前五大预收款项情况

项目	账面余额	未偿还或结转的原因
上海市黄浦区建设和管理委员会	292,581.26	代收动迁补偿款
上海市黄浦区建设和管理委员会	13,785.49	经适房销售款
上海市黄浦区建设和管理委员会	883.98	动拆迁劳务款
合计	307,250.73	-

七、其他应付款

截至2022年6月末发行人前五大其他应付款情况

单位名称	与发行人关系	账面余额	款项性质或内容
押金	非关联方	2,737.27	押金
上海市黄浦区建设和管理委员会	非关联方	1,832.46	代收代付拆迁款
发展基金	非关联方	1,051.89	发展基金
代理经租费	非关联方	981.70	代理经租费

单位名称	与发行人关系	账面余额	款项性质或内容
修理费	非关联方	668.03	修理费
合计	-		-

八、长期借款

项目	2022年6月末	2021年末
抵押借款	-	-
保证借款	512,155.42	352,959.92
信用借款	5,181.30	3,613.67
合计	517,336.72	356,573.59

九、长期应付款

项目	2022年6月末	2021年末
旧公房出售款	766.94	766.94
手续费	55.26	55.26
产业划转占用费	575.15	575.15
系统房出售款	987.30	987.30
公房产权转让	2,601.60	2,601.60
系统房补偿	2,363.64	2,363.64
危房改造基金	391.74	391.74
公房残值	20,021.01	20,020.99
公房维修基金	126.88	126.88
其他	0.98	0.98
合计	27,890.50	27,890.50

上海南房（集团）有限公司

2022年8月25日

