



永升物业

NEEQ :871385

上海永升物业管理股份有限公司
Yongsheng Property Service Co.,Ltd.

半年度报告

2017

目 录

【声明与提示】

一、基本信息

第一节 公司概况

第二节 主要会计数据和关键指标

第三节 管理层讨论与分析

二、非财务信息

第四节 重要事项

第五节 股本变动及股东情况

第六节 董事、监事、高管及核心员工情况

三、财务信息

第七节 财务报表

第八节 财务报表附注

声明与提示

【声明】

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

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否
是否审计	否

【备查文件目录】

文件存放地点	公司董事会办公室
备查文件	1. 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。
	2. 报告期内在全国股份转让系统指定信息披露平台上公开披露过的所有 公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 公司概况

一、公司信息

公司中文全称	上海永升物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	Yongsheng Property Service Co., Ltd.
证券简称	永升物业
证券代码	871385
法定代表人	林中
注册地址	上海市青浦区朱枫公路 3424 号 1 幢 2 层 H 区 215 室
办公地址	上海市闵行区申虹路 1188 弄旭辉恒基中心 20 号楼南楼 6 层
主办券商	东方花旗证券有限公司
会计师事务所	无

二、联系人

董事会秘书或信息披露负责人	胡杏
电话	021-61208582
传真	021-61208582
电子邮箱	huxing@cifi.com.cn
公司网址	http://www.yongshengwy.com/
联系地址及邮政编码	上海市闵行区申虹路 1188 弄旭辉恒基中心 20 号楼南楼 6 层 200335

三、运营概况

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
挂牌时间	2017-04-14
分层情况	基础层
行业（证监会规定的行业大类）	房地产业
主要产品与服务项目	物业管理服务
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本（股）	112,000,000
控股股东	上海旭辉企业发展有限公司
实际控制人	林中、林峰、林伟
是否拥有高新技术企业资格	否
公司拥有的专利数量	0
公司拥有的“发明专利”数量	0

第二节 主要会计数据和关键指标

一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	347,423,273.26	234,289,236.07	48.29%
毛利率	25.26%	25.68%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	34,975,899.44	21,543,405.75	62.35%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	33,956,237.14	21,089,270.09	61.01%
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	18.47	14.01	-
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	17.93	13.71	-
基本每股收益（元/股）	0.32	0.20	60.00%

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	495,227,291.78	377,033,667.54	31.35%
负债总计	305,824,500.76	223,252,103.56	36.99%
归属于挂牌公司股东的净资产	189,402,791.02	153,781,563.98	23.16%
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.72	1.40	22.86%
资产负债率（母公司）	62.05%	59.15%	-
资产负债率（合并）	61.75%	59.21%	-
流动比率	130.36%	133.40%	-
利息保障倍数	-	-	-

三、营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	54,262,542.22	-19,394,515.40	--
应收账款周转率	5.71	6.31	-
存货周转率	-	-	-

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率	31.35%	18.73%	-
营业收入增长率	48.29%	36.65%	-
净利润增长率	62.35%	205.73%	-

第三节 管理层讨论与分析

一、商业模式

公司为国家一级资质物业管理企业，主要为住宅物业、商业物业等提供物业管理服务，公司的市场口碑在项目所在地处于行业前列。其物业管理项目一般通过招投标的方式获取，中标后统一配置资源、采购设备及物资，完成项目接管的细节实施，按照物业管理服务合同完成标准化的物业服务，同时不断开拓多元化的创新经营服务，实现公司的规模化增长和持续盈利。

1、市场发展模式

公司一般通过地产开发商的招标邀请或通过公开招标信息等渠道获取项目信息。公司在获取项目信息后，根据实际情况由市场发展部成立对应的项目小组，由总经理或相关部门经理及方案编制人员组成。收到招标或邀标通知后，按要求准备材料。通过公司运营管理部物业项目现场实地调研，对物业管理成本进行测算，组织富有经验的工作人员进行专题分析，对项目的蓝图设计，规划要求（管理规模，公共设施，车位），岗位人员配置等标准来进行最终的物业管理费定价。然后编制投标书送达招标单位，参加开标和评标。公司在中标之后由运营管理部对接的项目小组与地产开发商就具体问题沟通后进行合同的签订。公司组建新的物业项目团队，制定工作规划，配置好对应岗位人员，在合同签署后及时进驻物业开展工作。

2、物资和服务采购模式

公司采购分为物料采购和服务外包。物料采购一般涉及公司日常经营活动中所需的办公设备、机械设备、安防设备、维修物料、信息系统等。公司将部分技术含量相对较低，附加值不高的服务业务进行外包。

（1）物资采购

公司制定了《资产管理制度》、《供方管理规定》对各地物业公司的物资的购置、使用、调拨等相关作业管理进行明确规定，并对各物资类别预算编制《行政管理费用预算编制指引》进行统一规范，由人力资源行政部负责指导和审核物资相关的预算编制，财务管理部对预算执行情况进行统计分析、监督检查，需求部门根据《采购招标管理规定》提报采购申请实行。具体情况分别如下：

①申请

由需求部门填写《资产申购单》提出申请，审批通过后，实施购置。

②购置

分供方选择遵循“货比三家”的原则：根据《采购招标管理规定》在资产购置前进行市场比价，分为单次购置询价及多次购置签订长期合作框架协议两种比价方式。超过一定金额的采购事项需通过邀请招标方式确认供方；达到一定要求的供方可不进行招标。

③验收

货到验收遵循“不相容岗位相分离”的原则，由资产管理与资产需求部门人员在《资产验收单》上共同验收签字。

（2）服务采购

公司除拥有专业的物业管理服务人员外，还将保安服务、维修保养、绿化养护、保洁服务等部分专项工作外包，依据公司策略确定委托其他公司承保。

①职责与权限

总公司运营管理部制订《服务采购管理规定》、《服务供方管理规定》等相关管理制度，依据采购项目重要程度主导或参与服务采购，并对采购制度的执行情况实施监督检查。地区/城市物业公司负责所属物业服务中心或售场的服务采购的审核和授权范围内的审批，负责实施服务采购，负责合同洽谈、合同评审、合同签署。物业服务中心负责提报服务采购申请，参与服务采购，负责对服务供方现场服务、

合同履行等情况进行检查并向公司反馈。

②采购方式

在不具备市场竞争条件的行业或有战略协议的供方或在供方评价高于一定标准的供方经相关职能部门、项目经理一致同意签订合同外，服务委外均应通过招标方式确定服务供方。

3、服务及盈利模式

①服务模式

公司的客户服务、环境管理、秩序维护服务、设施设备管理、安全管理等各类型服务都制定了相应的标准规范和工作指引。员工在实施作业和服务的过程中必须严格按照公司管理标准及流程来执行，以确保服务中各个环节的质量。公司每周或每月会对各项目服务人员的服务质量进行考核评估，通过奖惩机制、专业培训等方式提高服务人员的素质和服务水平。公司不定期聘请第三方机构对业主或物业使用人的满意度进行调查评测，根据实际反馈的满意度结果制作调查报告，进行相应的服务制度改善，提高服务质量。公司的服务主要体现为两个维度，纵向主要指公司的服务贯穿整个物业从规划、开发到销售，交付再到使用的整个流程；横向主要指公司的服务业态涵盖住宅物业、商业物业等多种物业形式。

②盈利模式

公司向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费、车位及商铺管理费，其他有偿服务费等费用，相关费用形成公司的收入，公司根据与房地产开发商或业主委员会签订的物业管理服务合同的条款进行收费。公司的收费方式为包干收入和增值服务收入。包干制是指业主或物业使用人向公司支付固定的物业服务费提报招标需求制定招标计划，编制招标文件发标投标单位考查开标谈判并定标合同签订用，盈余或者亏损均由公司享有或者承担。增值服务收入是指物业公司将为业主提供增值服务，由物业公司向业主及供应商代收代付相关款项并提供售前服务和售后保障，由此收取一定比例的手续费作为物业公司收入。

二、经营情况

2017 年上半年，公司对外进一步加大市场外拓力度，积极进行行业收并购，对内进一步深化成本费用管控，强化绩效管理，报告期内，公司共实现营业收入 3,4742.33 万元，同比增加 48.29%；实现营业利润 4,605.69 万元，同比增长 66.32%；实现净利润 3,497.59 万元，同比增长 62.35%；实现归属于母公司股东的净利润 3,497.59 万元，同比增长 62.35%；归属于母公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3,395.62 万元，同比增长 61.01%。

报告期内公司整体盈利水平比上年同期增幅显著，主要原因为报告期比上年同期合同面积、在管面积及收费面积均有较大增幅所致。

三、风险与价值

风险：

1、实际控制人不当控制的风险

自然人林中、林峰、林伟通过控制旭辉发展和旭辉集团拥有公司 70%的股份表决权，并签署了一致行动人协议，能够支配股东大会的决策。此外，林中、林峰分别担任公司董事长、董事职务，能够对公司董事会的重大决策产生重大影响并能够实际支配公司的经营决策，能够通过行使表决权对公司的人事、财务和经营决策等进行控制，存在致使公司及中小股东的利益受到影响甚至损害的可能性。

公司风险管理措施：1、公司在《公司章程》中明确规定实际控制人不得损害公司利益。公司实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务，同时，公司制定了三会议事规则以及《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》和《对外投资决策制度》，建立健全了公司的治理机制；2、公司建立了监事会，从决策、监督层面加强对实际控制人的制衡，以防范实际控制人侵害公司及其他股东利益；

3、公司还将通过加强对管理层培训等方式，不断增强实际控制人及管理层的诚信和规范意识，督促其切实遵守相关法律法规，忠诚履行职责。

2、公司治理风险

有限公司阶段，公司建立了必要的公司治理体系，在实际运营中能够按照《公司法》和《公司章程》的规定进行规范运作，但公司治理运作仍存在不规范的情况。股份公司设立后，股份公司召开创立大会，会议决议通过了股份公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》以及《对外担保决策制度》等内部治理制度，建立健全了公司的治理机制。因为股份公司成立时间较短，公司制度和内部控制治理机制的良好运行尚需一定时间。因此，短期内公司可能存在治理不规范的风险。

公司风险管理措施：公司将组织实际控制人、董事、监事和高管认真学习《公司法》、《公司章程》以及其他规章制度，确保上述人员提高自身的内控意识，严格遵守、执行公司各项制度。

3、房地产行业形势变化带来的风险

公司的主营业务为提供物业管理等服务，致力于成为卓越的全生命周期资产管理者和社区增值服务集成商。公司物业服务业态主要为住宅地产，市场拓展在一定程度上受住宅地产行业发展的影响。尽管公司管理项目来源包括市场存量物业项目和房地产商新开发物业项目，但如果政府出台政策对房地产行业进行严格调控，仍将影响公司新增管理面积的增长速度。

公司风险管理措施：1、公司积极开拓市场，不断提高管理的物业面积和业务规模，提高公司抗风险能力；2、公司积极开发物业增值服务，不断提高创新业务占营业收入比例，增强公司盈利能力；3、公司积极拓展市场存量物业项目，并已取得实质性进展。

4、行业竞争加剧风险

目前，全国物业服务企业众多，其中绝大部分是中小企业，物业行业存在高度分散、差异化不明显的特点。在一些优质物业企业进入资本市场或通过兼并收购扩大规模的趋势下，行业集中度将加速提高，未来品牌知名度和美誉度的提升对企业发展至关重要，行业内大多数企业将面临更激烈的市场竞争。

公司风险管理措施：1、公司通过制定业务服务制度，建立服务考核体系，打造品牌，从而提升公司服务能力，知名度和美誉度；2、公司积极开拓市场和增值服务，提高公司抗风险能力和创新能力。

5、管理物业项目来源集中的风险

截止报告期末，公司虽持续获取非旭辉集团开发的物业项目，但是目前公司管理物业项目主要系旭辉集团开发，一旦旭辉集团房地产业务发展速度放缓，将会影响公司新增物业管理面积的增长速度。

公司风险管理措施：随着公司品牌知名度持续提高，以及服务标准化等优势的建立，公司已设立市场拓展部，持续拓展市场上符合公司定位的非旭辉集团开发的项目，非旭辉集团开发项目数量持续增加。同时，公司设立投资发展部，可能通过收购等方式扩大非旭辉集团开发项目的收费管理面积

6、业务外包风险

报告期内，公司为提高管理效率和控制成本，将部分保洁、保安等物业服务项目外包给专业服务公司。尽管公司已建立一系列服务标准流程及制度对外包服务公司服务质量进行严格监管，但如果外包服务公司经营出现异常，或者在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，将会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不利影响。

公司风险管理措施：公司在业务合同或合作协议中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，在业务实际执行中对外包服务公司进行严格的监管。

价值：

(1) 标准化服务与管理体制

经过多年物业服务管理运营，公司建立了标准化物业服务管理体系，形成了有效执行、覆盖各类物业全生命周期需求的高服务标准，助力公司不断赢得市场口碑，树立良好品牌。公司拥有国家一级物

业服务企业资质，独具特色服务标准体系和管理制度，包括运营服务标准体系，人力资源管理体系，市场拓展标准体系，以及客户投诉管理体系等，同时通过了质量管理体系和环境管理、职业健康安全管理体系认证。

（2）强大的执行力

公司核心团队成员大部分具有本科及以上学历，全部受过物业管理专业培训。管理层由大中型企业管理、富有经验的同行知名标杆企业管理人才、高素质的物业管理业内人士组成。此外，公司具有完善的人才梯队与员工发展通道，重视专业化技能的培养，不仅在安全、工程、客服三大业务线对员工进行定向培训，还设有员工技能等级考核项目和后备项目管理人员的竞聘机制，为公司发展搭建强有力梯队建设。具有多年丰富行业经验的专业化服务团队和良好的人力资源管理体系，形成了公司强大的执行力。

（3）品牌优势

自成立以来，公司一直致力于打造高品质的物业服务品牌，本着“用心构筑美好生活”的企业文化理念，在“待客至诚、尊重信任、平等开放、追求卓越”的核心价值观引领下，不断为业主提供“感动人心的服务”，营造“安全、舒适、方便、优雅”的工作和生活空间。近几年，公司通过优质、高标准的物业服务，持续提高客户感知度和满意度，增强客户信任度和粘性，深化成功“用心构筑美好生活”的服务理念，成功打造了“永升物业”品牌形象，取得 2016 年中国物业服务百强企业等荣誉。

（4）充分整合社区资源，构建新型物业服务模式

公司积极促进物业管理行业与互联网的结合，运用互联网思维影响企业管理体制，倡导去中心化和去中介化的平台化管理体制。通过有效整合相关产业资源、引导用户与鼓励员工参与平台建设等方式，构建新型物业服务模式。为确保向客户提供优质、完善的服务。

第四节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	是	二(一)
是否存在股票发行事项	是	二(二)
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	-
是否存在对外担保事项	否	-
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	否	-
是否存在日常性关联交易事项	是	二(三)
是否存在偶发性关联交易事项	否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	否	-
是否存在股权激励事项	否	-
是否存在已披露的承诺事项	是	二(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	-
是否存在被调查处罚的事项	否	-
是否存在公开发行债券的事项	否	-

二、重要事项详情

(一) 利润分配与公积金转增股本的情况

单位：元或股

股利分配日期	每 10 股派现数 (含税)	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2017 年 5 月 31 日	0.09	0.00	0.00

报告期内利润分配或公积金转增股本的执行情况：

公司于 2017 年 4 月 26 日召开的第一届董事会第五次会议、第一届监事会第二次会议，审议通过了《关于上海永升物业管理股份有限公司 2016 年年度利润分配预案的议案》，每 10 股派发现金股利 0.90 元，此议案同时经 2017 年 5 月 17 日召开的 2016 年年度股东大会审议通过，此次权益分派权益登记日为：2017 年 5 月 26 日，除权除息日为：2017 年 5 月 31 日。

公司此次委托中国结算北京分公司代派的现金红利已于 2017 年 5 月 31 日通过股东托管证券公司（或其他托管机构）直接划入其资金账户。

(二) 报告期内的普通股股票发行事项

单位：元或股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集金额	募集资金用途 (请列示具体用途)
2017 年 6 月 30 日	2017 年 8 月 18 日	5.18	2,000,000	10,360,000.00	信息化建设

（三）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

日常性关联交易事项		
具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	0.00	0.00
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	139,400,000.00	68,875,772.10
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	0.00	0.00
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	0.00	0.00
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	600,000.00	136,761.91
6. 其他	0.00	0.00
总计	140,000,000.00	69,012,534.01

2017年3月26日，公司召开第一届董事会第四次会议，审议通过了关于《公司预计2017年度日常关联交易》的议案，同时该议案经2017年第一次临时股东大会审议通过。

（四）承诺事项的履行情况

公司董事、监事、高级管理人员均签订了承诺，对各人的任职资格、投资及兼职情况、同业竞争及关联交易情况、重大诉讼、仲裁或行政处罚情况、国籍及境外居留权情况进行了承诺。

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员签署了《避免同业竞争承诺函》；公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员签署了《关于规范关联交易的承诺》；公司实际控制人签署了《关于避免资金占用的承诺函》；公司实际控制 公司董事、监事、高级管理人员还根据中国证监会和全国中小企业股份转让系统有限责任公司关于在全国中小企业股份转让系统公开转让的相关要求对挂牌申报文件出具了相应声明、承诺。

截止报告期末，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及核心员工严格履行上述承诺。未发生违背上述承诺的情况。

第五节 股本变动及股东情况

一、报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例		数量	比例
无限售条件股份	无限售股份总数	0	0.00%	0	0	0.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	110,000,000	100.00%	0	110,000,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	44,000,000	40.00%	0	44,000,000	40.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		110,000,000	-	0	110,000,000	-
普通股股东人数		4				

二、报告期期末普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	旭辉发展	44,000,000	-0	44,000,000	40.00%	44,000,000	-
2	旭辉集团	33,000,000	0	33,000,000	30.00%	33,000,000	-
3	上海景助	22,000,000	0	22,000,000	20.00%	22,000,000	-
4	上海璟钧	11,000,000	0	11,000,000	10.00%	11,000,000	-
合计		110,000,000	0	110,000,000	100.00%	110,000,000	-

前十名股东间相互关系说明：

公司上述股东中，旭辉集团和旭辉发展均为公司实际控制人林中、林峰、林伟控制的企业，上海璟钧的执行事务合伙人为实际控制人之一林峰。除此之外，公司其他股东之间不存在其他关联关系。

三、控股股东、实际控制人情况

(一) 控股股东情况

公司的控股股东为旭辉发展，控股股东性质为法人股东，持股比例为 40.00%。基本情况如下：

名称：上海旭辉企业发展有限公司

法定代表人：林中

成立日期：2016 年 6 月 20 日

主要经营场所：上海市奉贤区奉城镇唐城街 28 弄 3 号 3158 室

统一社会信用代码 91310120MA1HL3F614

注册资本：100,000 万元

报告期初至半年报披露日，控股股东未发生变动。

（二）实际控制人情况

公司的实际控制人为林中先生、林峰先生和林伟先生，三人系兄弟关系，且签订了《一致行动人协议》。林中先生、林峰先生和林伟先生通过控制的旭辉发展和旭辉集团拥有公司 70% 股份表决权，能够支配公司股东大会的决策。同时林中先生和林峰先生分别担任公司董事长和董事，能够对公司的经营决策产生重大影响。鉴于上述事实，认定林中先生、林峰先生和林伟先生为公司的实际控制人。

实际控制人基本情况如下：

林中，男，1968 年 6 月出生，中国籍，无境外永久居留权，硕士学历，2000 年 8 月至今担任旭辉集团董事长，2011 年 5 月至今担任旭辉控股执行董事兼主席，同时兼任上海建浦投资管理有限公司董事长等职务，现任公司董事长。

林峰，男，1975 年 3 月出生，中国籍，拥有冈比亚永久居留权，硕士学历，2001 年 11 月至 2003 年 6 月担任旭辉集团销售总监，2003 年 6 月至 2008 年 11 月担任旭辉集团财务总监，2008 年 11 月至今担任旭辉集团总裁，2011 年 5 月至今担任旭辉控股执行董事兼行政总裁，同时兼任茂福投资有限公司董事等职务，现任公司董事。

林伟，男，1972 年 6 月出生，中国籍，拥有冈比亚永久居留权，毕业于厦门大学，2006 年至今担任旭辉集团董事，2011 年 5 月至今担任旭辉控股执行董事兼副主席等职务。

报告期初至半年报披露日，实际控制人未发生变动。

第六节 董事、监事、高管及核心员工情况

一、基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
林中	董事长	男	49	硕士	2016年10月18日--2019年10月17日	否
林峰	董事	男	42	硕士	2016年10月18日--2019年10月17日	否
朱瑜	董事	男	55	本科	2016年10月18日--2019年10月17日	否
景志山	董事	男	52	硕士	2016年10月18日--2019年10月17日	是
杨欣	董事	男	44	硕士	2016年10月18日--2019年10月17日	否
龚雁	董事	女	46	大专	2016年10月18日--2019年10月17日	否
张亦春	独立董事	男	84	博士	2017年5月31日---2019年10月17日	是
马永义	独立董事	男	52	博士	2017年5月31日---2019年10月17日	是
王鹏	独立董事	男	41	硕士	2017年5月31日---2019年10月17日	是
丁朝晖	监事	男	45	硕士	2016年10月18日--2019年10月17日	否
陈宏杰	监事	女	43	硕士	2016年10月18日--2019年10月17日	是
殷琴	监事	女	35	硕士	2016年10月18日--2019年10月17日	是
胡杏	财务总监兼 董事会秘书	女	38	本科	2016年10月18日--2019年10月17日	是
董事会人数:						9
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						2

二、变动情况

信息统计	董事长是否发生变动		否	
	总经理是否发生变动		否	
	董事会秘书是否发生变动		否	
	财务总监是否发生变动		否	
姓名	期初职务	变动类型(新任、换届、 离任)	期末职务	简要变动原因
张亦春	无	新任	独立董事	增补独立董事
马永义	无	新任	独立董事	增补独立董事
王鹏	无	新任	独立董事	增补独立董事

三、员工数量

	期初员工数量	期末员工数量
核心员工	0	0
核心技术人员	0	0
截止报告期末的员工人数	3,247	3,470-

第七节 财务报表

一、审计报告

是否审计	否
审计意见	-
审计报告编号	-
审计机构名称	无
审计机构地址	-
审计报告日期	-
注册会计师姓名	-
会计师事务所是否变更	-
会计师事务所连续服务年限	-
审计报告正文:	

二、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注第八节第六项	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	292,383,294.64	253,630,471.72
结算备付金		0.00	0.00
拆出资金		0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		0.00	0.00
衍生金融资产		0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款	(二)	84,983,246.72	36,769,755.56
预付款项	(三)	1,427,696.34	397,306.30
应收保费		0.00	0.00
应收分保账款		0.00	0.00
应收分保合同准备金		0.00	0.00
应收利息	(五)	750,000.00	250,000.00
应收股利	-	0.00	0.00
其他应收款	(四)	17,294,437.30	6,765,288.70
买入返售金融资产		0.00	0.00
存货		0.00	0.00
划分为持有待售的资产		0.00	0.00

上海永升物业管理股份有限公司
2017 年半年度

一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产		1,500,000.00	0.00
流动资产合计		398,338,675.00	297,812,822.28
非流动资产：			
发放贷款及垫款		0.00	0.00
可供出售金融资产	(六)	20,000,000.00	20,000,000.00
持有至到期投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资		0.00	0.00
投资性房地产	(七)	51,696,490.92	55,315,632.73
固定资产	(八)	16,535,639.72	3,428,041.31
在建工程		0.00	0.00
工程物资		0.00	0.00
固定资产清理		0.00	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
无形资产		0.00	0.00
开发支出		0.00	0.00
商誉		8,139,970.33	0.00
长期待摊费用		0.00	0.00
递延所得税资产	(九)	516,515.81	477,171.22
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		96,888,616.78	79,220,845.26
资产总计		495,227,291.78	377,033,667.54
流动负债：			
短期借款		0.00	0.00
向中央银行借款		0.00	0.00
吸收存款及同业存放		0.00	0.00
拆入资金		0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		0.00	0.00
衍生金融负债		0.00	0.00
应付票据		0.00	0.00
应付账款	(十)	27,628,934.68	18,960,343.67
预收款项	(十一)	123,683,079.68	77,658,658.10
卖出回购金融资产款		0.00	0.00
应付手续费及佣金		0.00	0.00
应付职工薪酬	(十二)	9,675,068.40	8,786,327.63
应交税费	(十三)	24,447,663.64	14,924,648.70
应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
其他应付款	(十四)	120,136,672.33	102,922,125.46

上海永升物业管理股份有限公司
2017 年半年度

应付分保账款		0.00	0.00
保险合同准备金		0.00	0.00
代理买卖证券款		0.00	0.00
代理承销证券款		0.00	0.00
划分为持有待售的负债		0.00	0.00
一年内到期的非流动负债		0.00	0.00
其他流动负债		0.00	0.00
流动负债合计		305,571,418.73	223,252,103.56
非流动负债：		0.00	0.00
长期借款		0.00	0.00
应付债券		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	0.00
长期应付款		0.00	0.00
长期应付职工薪酬		0.00	0.00
专项应付款		0.00	0.00
预计负债	(十五)	253,082.03	0.00
递延收益		0.00	0.00
递延所得税负债		0.00	0.00
其他非流动负债		0.00	0.00
非流动负债合计		253,082.03	0.00
负债合计		305,824,500.76	223,252,103.56
所有者权益（或股东权益）：			
股本	(十六)	110,000,000.00	110,000,000.00
其他权益工具		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	0.00
资本公积	(十七)	28,881,163.05	18,335,835.45
减：库存股		0.00	0.00
其他综合收益		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积	(十八)	1,976,283.05	1,976,283.05
一般风险准备		0.00	0.00-
未分配利润	(十九)	48,545,344.92	23,469,445.48
归属于母公司所有者权益合计		189,402,791.02	153,781,563.98
少数股东权益		0.00	0.00-
所有者权益合计		189,402,791.02	153,781,563.98
负债和所有者权益总计		495,227,291.78	377,033,667.54

法定代表人：林中 主管会计工作负责人：景志山 会计机构负责人：胡杏

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注第八节第十项	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		274,118,203.55	238,993,553.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		0.00	0.00
衍生金融资产		0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款	(一)	64,592,384.59	36,173,343.88
预付款项		1,366,634.34	397,306.30
应收利息		750,000.00	250,000.00
应收股利		0.00	0.00
其他应收款	(二)	8,333,428.25	5,860,419.60
存货		0.00	0.00
划分为持有待售的资产		0.00	0.00
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产		0.00	0.00-
流动资产合计		349,160,650.73	281,674,623.76
非流动资产：			
可供出售金融资产		20,000,000.00	20,000,000.00
持有至到期投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资	(三)	29,564,250.00	6,000,000.00
投资性房地产		47,520,788.50	51,104,478.78
固定资产		3,503,618.43	3,308,210.78
在建工程		0.00	0.00
工程物资		0.00	0.00
固定资产清理		0.00	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
无形资产		0.00	0.00
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		0.00	0.00
递延所得税资产		440,407.73	469,555.60
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		101,029,064.66	80,882,245.16
资产总计		450,189,715.39	362,556,868.92
流动负债：			
短期借款		0.00	0.00

上海永升物业管理股份有限公司
2017 年半年度

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		0.00	0.00
衍生金融负债		0.00	0.00
应付票据		0.00	0.00
应付账款		25,708,029.57	18,011,109.73
预收款项		105,123,740.57	71,845,136.73
应付职工薪酬		6,492,804.24	7,818,815.55
应交税费		21,986,676.91	14,032,216.36
应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
其他应付款		119,769,424.48	102,750,924.59
划分为持有待售的负债		0.00	0.00
一年内到期的非流动负债		0.00	0.00
其他流动负债		0.00	0.00
流动负债合计		279,080,675.77	214,458,202.96
非流动负债：			
长期借款		0.00	0.00
应付债券		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	0.00
长期应付款		0.00	0.00
长期应付职工薪酬		0.00	0.00
专项应付款		0.00	0.00
预计负债		253,082.03	0.00
递延收益		0.00	0.00
递延所得税负债		0.00	0.00
其他非流动负债		0.00	0.00
非流动负债合计		253,082.03	0.00
负债合计		279,333,757.80	214,458,202.96
所有者权益：			
股本		110,000,000.00	110,000,000.00
其他权益工具		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	0.00
资本公积		18,323,935.45	18,335,835.45
减：库存股		0.00	0.00
其他综合收益		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积		1,976,283.05	1,976,283.05
未分配利润		40,555,739.09	17,786,547.46
所有者权益合计		170,855,957.59	148,098,665.96
负债和所有者权益合计		450,189,715.39	362,556,868.92

法定代表人： 林中 主管会计工作负责人： 景志山 会计机构负责人： 胡杏

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注第八节第六项	本期金额	上期金额
一、营业总收入		347,423,273.26	234,289,236.07
其中：营业收入	(二十)	347,423,273.26	234,289,236.07
已赚保费		0.00	0.00
手续费及佣金收入		0.00	0.00
二、营业总成本		302,860,030.83	206,745,061.38
其中：营业成本	(二十)	259,664,797.80	174,127,437.86
利息支出		0.00	0.00
手续费及佣金支出		0.00	0.00
退保金		0.00	0.00
赔付支出净额		0.00	0.00
提取保险合同准备金净额		0.00	0.00
保单红利支出		0.00	0.00
分保费用		0.00	0.00
税金及附加	(二十一)	2,026,147.38	7,026,446.42
销售费用		0.00	0.00
管理费用	(二十二)	39,746,518.56	24,435,053.39
财务费用	(二十三)	503,769.65	204,394.89
资产减值损失	(二十四)	918,797.44	951,728.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(二十五)	1,493,641.65	147,945.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
其他收益		0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		46,056,884.08	27,692,119.90-
加：营业外收入	(二十六)	876,429.08	972,409.05
其中：非流动资产处置利得		0.00	0.00
减：营业外支出	(二十七)	266,879.34	366,894.83
其中：非流动资产处置损失		982.80	0.00-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		46,666,433.82	28,297,634.12
减：所得税费用	(二十八)	11,690,534.38	6,754,228.37
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		34,975,899.44	21,543,405.75
其中：被合并方在合并前实现的净利润		-	-
归属于母公司所有者的净利润		34,975,899.44	21,543,405.75
少数股东损益		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于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		-	-

上海永升物业管理股份有限公司
2017 年半年度

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. 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	-	-	-
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	-	34,975,899.44	21,543,405.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	34,975,899.44	21,543,405.75
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
八、每股收益：	-		
(一) 基本每股收益	-	0.32	0.20
(二) 稀释每股收益	-	0.32	0.20

法定代表人：林中 主管会计工作负责人：景志山 会计机构负责人：胡查

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注第八节第十项	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	311,038,998.43	215,727,269.59
减：营业成本	(四)	228,492,931.10	163,300,476.05
税金及附加		1,803,810.74	6,444,845.82
销售费用		0.00	0.00
管理费用		37,690,999.90	27,209,949.36
财务费用		465,926.87	261,408.21
资产减值损失		829,982.07	810,599.62
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0.00-	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）		1,480,931.50	8,743,753.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.00-	0.00
其他收益		0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		43,236,279.25	26,443,743.76
加：营业外收入		709,027.57	946,100.22
其中：非流动资产处置利得		0.00	0.00
减：营业外支出		263,160.14	362,894.83
其中：非流动资产处置损失		982.80	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		43,682,146.68	27,026,949.15

上海永升物业管理股份有限公司
2017 年半年度

减：所得税费用		11,012,955.05	8,337,558.12
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		32,669,191.63	18,689,391.03
五、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		0.00	0.00
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		0.00	0.00
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
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		0.00	0.00
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		0.00	0.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		0.00	0.00
4. 现金流量套期损益的有效部分		0.00	0.00
5. 外币财务报表折算差额		0.00	0.00
6. 其他		0.00	0.00
六、综合收益总额		18,689,391.03	18,689,391.03
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.30	0.17
（二）稀释每股收益		0.30	0.17

法定代表人： 林中 主管会计工作负责人： 景志山 会计机构负责人： 胡杏

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注第八节第六项	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		338,129,791.38	320,520,948.47
客户存款和同业存放款项净增加额		0.00	0.00
向中央银行借款净增加额		0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额		0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金		0.00	0.00
收到再保险业务现金净额		0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额		0.00	0.00
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		0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金		0.00	0.00
拆入资金净增加额		0.00	0.00
回购业务资金净增加额		0.00	0.00
收到的税费返还		0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	(二十九)	25,349,930.96	14,333,905.53
经营活动现金流入小计		363,479,722.34	334,854,854.00
购买商品、接受劳务支付的现金		122,777,968.28	162,067,602.73
客户贷款及垫款净增加额		0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额		0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金		0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金		0.00	0.00
支付保单红利的现金		0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金		170,252,267.83	157,034,053.79
支付的各项税费		4,233,011.41	23,337,688.40
支付其他与经营活动有关的现金	(二十九)	11,953,932.60	11,810,024.48
经营活动现金流出小计		309,217,180.12	354,249,369.40
经营活动产生的现金流量净额		54,262,542.22	-19,394,515.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		172,000,000.00	15,000,000.00
取得投资收益收到的现金		993,641.65	147,945.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,309,047.62	4,463,592.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流入小计		176,302,689.27	19,611,537.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		886,069.72	920,734.20
投资支付的现金		173,500,000.00	15,000,000.00
质押贷款净增加额		0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		17,874,438.85	0.00

支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流出小计		192,260,508.57	15,920,734.20
投资活动产生的现金流量净额		-15,957,819.30	3,690,803.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,360,000.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		0.00	0.00
取得借款收到的现金		0.00	0.00
发行债券收到的现金		0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流入小计		10,360,000.00	0.00
偿还债务支付的现金		0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,900,000.00	0.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金		11,900.00	0.00-
筹资活动现金流出小计		9,911,900.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额		448,100.00	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-
五、现金及现金等价物净增加额		38,752,822.92	-15,703,712.06
加：期初现金及现金等价物余额		253,630,471.72	182,471,810.40
六、期末现金及现金等价物余额		292,383,294.64	166,768,098.34

法定代表人：林中 主管会计工作负责人：景志山 会计机构负责人：胡杏

（六）母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		312,105,878.47	199,304,398.94
收到的税费返还		0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金		20,708,332.48	13,562,024.92
经营活动现金流入小计		332,814,210.95	212,866,423.86
购买商品、接受劳务支付的现金		110,354,185.79	60,850,898.31
支付给职工以及为职工支付的现金		151,619,162.55	148,048,313.72
支付的各项税费		4,033,157.37	23,237,522.93
支付其他与经营活动有关的现金		12,095,011.27	10,311,110.52
经营活动现金流出小计		278,101,516.98	242,447,845.48
经营活动产生的现金流量净额		54,712,693.97	-29,581,421.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		170,000,000.00	15,000,000.00
取得投资收益收到的现金		980,931.50	147,945.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,309,047.62	4,463,592.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	0.00

上海永升物业管理股份有限公司
2017 年半年度

收到其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流入小计		174,289,979.12	19,611,537.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		761,873.52	636,985.40
投资支付的现金		170,000,000.00	25,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		23,564,250.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流出小计		194,326,123.52	25,636,985.40
投资活动产生的现金流量净额		-20,036,144.40	-6,025,447.86
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,360,000.00	0.00-
取得借款收到的现金		0.00	0.00
发行债券收到的现金		0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流入小计		10,360,000.00	0.00
偿还债务支付的现金		0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,900,000.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金		11,900.00	0.00
筹资活动现金流出小计		9,911,900.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额		448,100.00	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额		35,124,649.57	-35,606,869.48
加：期初现金及现金等价物余额		238,993,553.98	165,937,686.98
六、期末现金及现金等价物余额		274,118,203.55	130,330,817.50

法定代表人：林中 主管会计工作负责人：景志山 会计机构负责人：胡杏

第八节 财务报表附注

一、附注事项

事项	是或否
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	否
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	否
3. 是否存在前期差错更正	否
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	否
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	是
6. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	否
7. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	否
8. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化	否
9. 重大的长期资产是否转让或者出售	否
10. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	否
11. 是否存在重大的研究和开发支出	否
12. 是否存在重大的资产减值损失	否

二、公司基本情况

（一）公司基本信息

1、公司历史沿革

上海永升物业管理股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2002 年 4 月 11 日经上海市工商行政管理局下发的《企业名称预先核准通知书》（沪名称预核（私）NO：03200204110051 号）核准，2002 年 5 月在上海成立。

2002 年 4 月 12 日，股东上海永升置业有限公司和上海永汇房地产开发有限公司签署《上海永升物业管理股份有限公司章程》，认定共同缴纳注册资本人民币 100 万元设立永升总部。其中：上海永升置业有限公司认缴出资人民币 90 万元，占注册资本的 90%；上海永汇房地产开发有限公司认缴出资人民币 10 万元，占注册资本的 10%。公司设立出资业经上海永诚会计师事务所有限公司审验，并于 2002 年 5 月 30 日出具了永诚验（2002）字第 1341 号的验资报告。2002 年 5 月 31 日，上海市工商行政管理局青浦分局核发《企业法人营业执照》（注册号：3102292044272），准予公司设立。

2004 年 9 月 9 日，上海永升置业取得了上海市工商行政管理局核发的名称变核内字[2004]第 470 号企业名称变更核准通知书，核准上海永升置业企业名称变更为旭辉集团有限公司，2004 年 9 月 16 日，上海永升置业召开股东大会审议并通过了公司更名事项，2004 年 10 月 25 日公司向上海市工商局提交了公司名称变更备案。2006 年 8 月 29 日上海永汇房地产开发有限公司将其所持 10% 股权（10 万元）全部转让给旭辉集团有限公司，已经工商行政管理部门备案。2006 年 11 月 28 日旭辉集团有限公司变更名称为旭辉集团股份有限公司。2007 年 1 月根据公司股东会决议，同意增加注册资本人民币 400 万元，新增注册资本由原股东旭辉集团股份有限公司以货币出资，变更后注册资本为人民币 500 万元。本次增资业经上海永诚会计师事务所有限公司审验，并于 2007 年 2 月 2 日出具了永诚会验（2007）字第 10022 号的验资报告。

2010 年 12 月 20 日，根据股东会决议，公司申请增加注册资本人民币 500 万元，新增注册资本由原股东旭辉集团股份有限公司以货币出资，变更后的注册资本为人民币 1,000 万元。此次增资业经上海锐阳会计师事务所有限公司审验，并于 2010 年 12 月 21 日出具了锐阳验字（2010）第 350 号的验资报告。

公司持有上海市工商行政管理局青浦分局于 2014 年 12 月 2 日核发的注册号为 310229000649562 的《营业执照》。公司注册地址为上海市青浦区朱枫公路 3432 号 1 幢 2 层 H 区 215 室，营业期限为 2002 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日。

2016 年 6 月 27 日，公司根据股东决定和章程修正案规定，公司申请增加注册资本人民币 10,000 万元，由盈余公积和未分配利润转增资本，转增基准日期为 2016 年 6 月 30 日，变更后注册资本为人民币 11,000 万元。

2016 年 8 月 18 日，旭辉集团股份有限公司与上海旭辉企业发展有限公司、上海景助企业管理咨询中心（有限合伙）、上海璟钧企业管理合伙企业（有限合伙）签署股权转让协议，将其持有的 70% 本公司股权分别转让给上述三方。股权转让后，永升物业股权结构如下：

股东	持股比例
上海旭辉企业发展有限公司	40%
旭辉集团股份有限公司	30%
上海景助企业管理咨询中心（有限合伙）	20%
上海璟钧企业管理合伙企业（有限合伙）	10%
合计	100%

截至 2017 年 6 月 30 日，公司有 6 家子公司，分别为厦门市永升物业服务有限公司、北京永升物业服务有限公司、重庆旭原天澄物业管理有限公司、上海赫顶企业发展有限公司及宁波永达物业管理有限公司、蚌埠永升物业管理有限公司。2016 年 3 月，本公司设立子公司重庆旭原天澄物业管理有限公司，该公司自设立之日起纳入合并范围。该公司注册资本 300 万，截至 2017 年 6 月 30 日，本公司对重庆旭原天澄物业管理有限公司实际出资金额为零，该公司尚处开办期，无经营活动。

2016 年 9 月，本公司设立子公司上海赫顶企业发展有限公司，该公司自设立之日起纳入合并范围。该公司注册资本 200 万人民币。

2017 年 3 月，本公司收购宁波永达物业管理有限公司 100% 股权，该公司自完成收购之日起纳入合并范围。该公司注册资本 500 万。

2017 年 6 月，本公司设立子公司蚌埠永升物业管理有限公司，该公司自设立之日起纳入合并范围。该公司注册资本 300 万人民币，截至 2017 年 6 月 30 日，本公司对蚌埠永升物业管理有限公司实际出资金额为零，该公司尚处开办期，无经营活动。

2、 公司的主要经营活动

公司的经营范围包含：物业管理，停车服务，自有房屋租赁，投资管理，房地产经纪，销售建材、装潢材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3、 控股股东的名称

本公司的控股股东为上海旭辉企业发展有限公司。

（二）合并财务报表范围

截至 2017 年 6 月 30 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
厦门市永升物业服务有限公司
北京永升物业服务有限公司
重庆旭原天澄物业管理有限公司
上海赫顶企业发展有限公司
宁波永达物业管理有限公司
蚌埠永升物业管理有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“七、合并范围的变更”和“八、在其他主体中的权益”。

三、财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制。

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

四、重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二）遵循会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（四）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

2、合并程序

本公司以自身和各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，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

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, 本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的, 在丧失控制权之前, 按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理; 在丧失控制权时, 按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司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自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额, 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。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 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。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时, 将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短(从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资, 确定为现金等价物。

(六) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债, 包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债; 持有至到期投资; 应收款项; 可供出售金融资产; 其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(金融负债)

取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券

利息) 作为初始确认金额, 相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益, 期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时, 其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益, 同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息) 和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率(提示: 如实际利率与票面利率差别较小的, 按票面利率) 计算确认利息收入, 计入投资收益。实际利率在取得时确定, 在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时, 将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权, 以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权, 包括应收账款、其他应收款等, 以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额; 具有融资性质的, 按其现值进行初始确认。

收回或处置时, 将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息) 和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。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, 按照成本计量。

处置时, 将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额, 计入投资损益; 同时, 将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出, 计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(七) 应收款项坏账准备

对应收账款和其他应收款,按款项性质评估其信用风险，划分为四个组合。

1、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
关联方应收款项组合	不计提坏账准备
押金及保证金组合	不计提坏账准备
公共维修基金组合	不计提坏账准备
第三方款项组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	1.00	1.00
1 至 2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)	30.00	30.00
3 年以上	50.00	50.00

对于单项金额重大的应收账款和其他应收款（单个客户金额占应收款项期末余额 10% 以上且金额大于 10 万元的应收款项），单独进行减值测试。有客观证据表明发生减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。以后如有客观证据表明价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的坏账准备予以转回，计入当期损益。

（八）存货

1、 存货的分类

存货分类为：低值易耗品。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(九) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关

税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 权益法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

公司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，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

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。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算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进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十) 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、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。

项目	预计使用寿命	依据
停车位及储藏室	20-70 年	合同期间或使用权期间

（十一）固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备	年限平均法	3-5	4	19.20-32.00
电子设备	年限平均法	3-5	4	19.20-32.00
运输工具	年限平均法	5	4	19.20
专用设备	年限平均法	5	4	19.20
其他设备	年限平均法	3-5	4	19.20-32.00

（十二）无形资产

1、 无形资产的计价方法

- (1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价

值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
软件	5 年	使用期间

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(十三) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十四) 职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(十五) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，

本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(十六) 收入

本公司的营业收入主要包括提供劳务收入和让渡资产使用权收入等，其收入确认原则如下：

1、 提供劳务收入

在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，根据物业服务合同按权责发生制确认收入。提供劳务交易的工作量，依据合同按实际已提供的物业服务确定。本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。劳务收入在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认。

2、 让渡资产使用权收入

在与交易相关的经济利益能够流入，收入的金额能够可靠计量的情况下，按有关合同、协议规定的时间和方式确认收入的实现。

(十七) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 确认时点

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十九）租赁

1、 经营租赁会计处理

- (1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

- (2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

（二十）重要会计政策和会计估计的变更

无重要会计政策和会计估计的变更。

（二十一）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

五、税项

主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	按应税营业收入计缴	5%
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，再扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额部分计缴	6%、17%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税及增值税计缴	1%、5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税及增值税计缴	5%
企业所得税(注)	按应纳税所得额计缴	25%

本公司下属所有公司从 2015 年度开始全部采用查账征收方式，适用所得税率为 25%。

六、合并财务报表项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

种类	期末余额	期初余额
库存现金	129,508.48	82,024.17
银行存款	292,253,786.16	253,548,447.55
合计	292,383,294.64	253,630,471.72

(二) 应收账款

1、应收账款分类披露

类别	期末余额				期初余额			
	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 (%)

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	64,644,404.41	74.75	1,498,687.11	2.32	15,686,098.25	42.09	499,348.36	3.18
不计提坏账准备的应收账款	21,837,529.42	25.25	---		21,583,005.67	57.91	---	---
合计	86,481,933.83	100.00	1,498,687.11	2.32	37,269,103.92	100.00	499,348.36	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	55,175,036.99	551,750.37	1.00	11,880,683.03	118,806.84	1.00
1 至 2 年	9,469,367.42	946,936.74	10.00	3,805,415.22	380,541.52	10.00
合计	64,644,404.41	1,498,687.11		15,686,098.25	499,348.36	---

组合中，不计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方往来	21,837,529.42	---	---	21,583,005.67	---	---
合计	21,837,529.42	---	---	21,583,005.67	---	---

2、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	本期发生额	上期发生额
年初余额	499,348.36	122,961.98
收购转入	179,614.27	---
计提额	819,724.48	376,386.38
转回额	---	---
期末余额	1,498,687.11	499,348.36

3、本报告期无实际核销的应收账款情况。

4、截至 2017 年 6 月 30 日，期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	是否为关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	占应收账款合计数的比例(%)	账面余额	占应收账款合计数的比例(%)
重庆旭中房地产开发有限公司	是	3,344,111.93	3.87	---	---
重庆旭昌房地产开发有限公司	是	1,881,710.37	2.18	---	---
武汉惠誉御恒置业有限公司	是	1,206,186.95	1.39	---	---
武汉旭程置业有限公司	是	1,178,552.53	1.36	---	---
上海旭邦置业有限公司	是	955,227.21	1.10	---	---
长沙旭海房地产开发有限公司	是	---	---	2,873,653.82	7.71
上海旭弘置业有限公司	是	---	---	2,529,923.58	6.79
杭州旭开置业有限公司	是	---	---	1,896,192.25	5.09
上海旭浦置业有限公司	是	---	---	1,599,382.59	4.29
湖南融惠房地产开发有限公司	是	---	---	1,313,867.25	3.52
合计		8,565,788.99	9.90	10,213,019.49	27.40

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	1,427,696.34	100.00	397,306.30	100.00
合计	1,427,696.34	100.00	397,306.30	100.00

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司无账龄超过一年且金额重大的预付款项。

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司无账龄超过一年且金额重大的预付款项。

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额		期初余额	
	账面余额	占预付款期末余额合计数的比例(%)	账面余额	占预付款期末余额合计数的比例(%)
国网湖南省电力公司长沙县供电分公司	600,824.68	42.08	0.00	0.00
国网湖南省电力公司长沙供电分公司	400,555.35	28.06	0.00	0.00

上海永升物业管理股份有限公司
2017 年半年度

俞洋	268,839.13	18.83	361,393.80	90.96
长沙供水有限公司	60,000.00	4.20	0.00	0.00
上海城智自动化科技有限公司	35,912.50	2.52	35,912.50	9.04
合计	1,366,131.66	95.69	397,306.30	100.00

(四) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

类别	期末余额				期初余额			
	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 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	12,453,819.63	70.73	314,294.07	2.52	3,778,815.16	54.18	209,680.93	5.55
不计提坏账准备的其他应收款	5,154,911.74	29.27	---	---	3,196,154.47	45.82	---	---
合计	17,608,731.37	100.00	314,294.07	2.52	6,974,969.63	100.00	209,680.93	5.55

组合中，计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11,428,974.37	114,289.74	1.00	2,917,837.69	29,178.38	1.00
1 至 2 年	772,246.26	77,224.63	10.00	623,953.47	62,395.35	10.00
2 至 3 年	17,599.00	5,279.70	30.00	2,024.00	607.20	30.00
3 年以上	235,000.00	117,500.00	50.00	235,000.00	117,500.00	50.00
合计	12,453,819.63	314,294.07	---	3,778,815.16	209,680.93	---

组合中，不计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
押金及保证金	4,175,650.60	---	---	2,403,176.27	---	---
公共维修基金	979,261.14	---	---	792,978.20	---	---
合计	5,154,911.74	---	---	3,196,154.47	---	---

2、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	本期发生额	上期发生额

年初余额	209,680.93	184,786.42
收购转入	5,540.20	
计提额	99,072.94	24,894.51
转回额		---
期末余额	314,294.07	209,680.93

3、本报告期无实际核销的其他应收款情况。

4、截至 2017 年 6 月 30 日，期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、其他应收款按款项性质列示

款项性质	期末余额	期初余额
其他第三方款项	10,940,139.72	3,732,607.88
押金及保证金	4,175,650.60	2,403,176.27
公共维修基金	979,261.14	792,978.20
个人借款及备用	1,513,679.91	46,207.28
合计	17,608,731.37	6,974,969.63

6、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京市住宅公共维修基金	否	公共维修基金	979,261.14	1 年以内, 376,282.94 2 至 3 年, 296,100.20 3 年以上, 306,123.50	5.56	---
江苏省电力公司苏州供电公司	否	第三方款项	815,317.16	1 年以内	4.63	8,153.17
苏州悦华置合物业服务公司	否	第三方款项	462,212.67	1 至 2 年	2.62	46,221.27
于宏伟	否	押金及保证金	400,000.00	1 至 2 年	2.27	---
田雨	否	押金及保证金	400,000.00	1 年以内, 125,000.00 1 至 2 年, 275,000.00	2.27	---
合计			3,056,790.97		17.35	54,374.44

上海永升物业管理股份有限公司
2017 年半年度

单位名称	是否为关联方	款项性质	期初余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京市住宅公共维修基金	否	公共维修基金	792,223.70	1 年以内, 190,000.00 2 至 3 年, 296,100.20 3 年以上, 306,123.50	11.36	---
于宏伟	否	押金及保证金	500,000.00	1 年以内	7.17	---
苏州悦华置合物业服务 有限公司	否	第三方款项	462,212.67	1 至 2 年	6.63	46,221.27
国网湖南省电力公司 长沙供电分公司	否	第三方款项	406,380.23	1 年以内	5.82	4,063.80
国网上海市电力公司 市南供电公司	否	第三方款项	295,600.00	1 年以内, 176,800.00 1 至 2 年, 118,800.00	4.24	13,648.00
合计			2,456,416.60		35.22	63,933.07

(五) 应收利息

种类	期末余额	期初余额
可供出售金融资产利息	750,000.00	250,000.00
合计	750,000.00	250,000.00

(六) 可供出售金融资产

种类	期末余额	期初余额
16 协能债	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	20,000,000.00	20,000,000.00

截止半年报披露日, 该公司债已转让。

(七) 投资性房地产

项目	停车位及储藏室	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	60,120,406.94	60,120,406.94
(2) 本期增加金额		
— 外购		
(3) 本期减少金额		
— 处置或报废	2,597,210.00	2,597,210.00
(4) 期末余额	57,523,196.94	57,523,196.94
2. 累计折旧		
(1) 年初余额	4,804,774.21	4,804,774.21
(2) 本期增加金额		
— 计提	1,256,120.79	1,256,120.79
(3) 本期减少金额		
— 处置或报废	234,188.98	234,188.98
(4) 期末余额	5,826,706.02	5,826,706.02
3. 账面价值		
(1) 期末账面价值	51,696,490.92	51,696,490.92
(2) 年初账面价值	55,315,632.73	55,315,632.73

2、未办妥产权证书的停车位及储藏室

项目	期末余额	期初余额	备注
长沙-旭辉华庭	13,593,493.91	15,385,066.85	公司享有其使用权
合肥-中央公园	13,120,103.47	13,145,150.05	公司享有其使用权
苏州-上河花园	13,236,666.34	14,602,083.12	公司享有其使用权
合计	39,950,263.72	43,132,300.02	

(八) 固定资产
固定资产情况

项目	办公设备	电子设备	运输工具	专用设备	其他设备	合计
1. 账面原值						
(1) 年初余额	1,308,665.88	5,093,759.51	483,216.70	135,160.00	458,597.64	7,479,399.73
(2) 本期增加金额	245,080.91	599,663.25	25,983.76	13,863,873.48	2,169,559.38	16,904,160.78
—收购转入				13,863,873.48	2,154,217.58	16,018,091.06
—购置	245,080.91	599,663.25	25,983.76		15,341.80	886,069.72
(3) 本期减少金额	---	11,300.00	---	8,150.00	480.00	19,930.00
—处置或报废	---	11,300.00	---	8,150.00	480.00	19,930.00
(4) 期末余额	1,553,746.79	5,682,122.76	509,200.46	13,990,883.48	2,627,677.02	24,363,630.51
2. 累计折旧						
(1) 年初余额	652,025.95	2,732,561.73	287,448.82	105,957.58	273,364.34	4,051,358.42
(2) 本期增加金额	100,858.82	502,159.26	22,365.57	1,582,828.73	1,587,207.19	3,795,419.57
—收购转入		5,335.08		1,447,713.65	1,478,650.20	2,931,698.93
—计提	100,858.82	496,824.18	22,365.57	135,115.08	108,556.99	863,720.64
(3) 本期减少金额	---	10,848.00	---	7,824.00	115.20	18,787.20
—处置或报废	---	10,848.00	---	7,824.00	115.20	18,787.20
(4) 期末余额	752,884.77	3,223,872.99	309,814.39	1,680,962.31	1,860,456.33	7,827,990.79
3. 账面价值						
(1) 期末余额	800,862.02	2,458,249.77	199,386.07	12,309,921.17	767,220.69	16,535,639.72
(2) 年初余额	656,639.93	2,361,197.78	195,767.88	29,202.42	185,233.30	3,428,041.31

(九) 递延所得税资产

1、已确认的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	1,812,981.18	453,245.30	709,029.29	177,257.32
预计负债	253,082.03	63,270.51	1,199,655.59	299,913.90
合计	2,066,063.21	516,515.81	1,908,684.88	477,171.22

2、本报告期内无未经抵销的递延所得税负债。

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
坏账准备	453,245.30	177,257.32
预计负债	63,270.51	299,913.90
合计	516,515.81	477,171.22

(十) 应付账款

1、应付账款列示：

项目	期末余额	期初余额
货款	419,832.56	2,605,358.12
劳务款	26,716,655.29	16,253,753.53
维修款	236,682.77	69,013.79
其他	255,764.06	32,218.23
合计	27,628,934.68	18,960,343.67

(十一) 预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
物业管理	123,683,079.68	77,658,658.10
合计	123,683,079.68	77,658,658.10

(十二) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	并购转入	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	8,786,327.63	2,125,521.40	169,015,487.20	170,252,267.83	9,675,068.40
合计	8,786,327.63	2,125,521.40	169,015,487.20	170,252,267.83	9,675,068.40

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	并购转入	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、 津贴和补贴	8,321,278.58	2,125,521.40	144,020,282.48	145,797,367.31	8,669,715.15
(2) 职工福利费	---	---	1,247,792.49	1,247,792.49	---
(3) 社会保险费	-123,642.18	---	19,337,976.56	18,861,381.53	352,952.85
(4) 住房公积金	-153,842.78	---	4,229,835.37	4,163,573.48	-87,580.89
(5) 工会经费和 职工教育经费	747,984.56	---	6,545.30	9,098.02	745,431.84
(6) 辞退福利	-5,450.55	---	173,055.00	173,055.00	-5,450.55
合计	8,786,327.63	2,125,521.40	169,015,487.20	170,252,267.83	9,675,068.40

(十三) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	13,423,244.37	12,131,024.47
增值税	8,365,116.95	2,254,805.73
个人所得税	1,675,767.71	277,781.44
城市维护建设税	503,284.33	225,670.42
教育费附加	371,031.35	155,828.09
其他	109,218.93	8,579.58
营业税	---	-129,041.03
合计	24,447,663.64	14,924,648.70

(十四) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

关联方往来	10,465,290.58	25,593,124.11
暂收款项	38,763,365.64	26,730,910.35
押金及保证金	34,727,367.96	29,790,618.02
公共收益款项	27,146,896.73	13,479,993.56
第三方款项	5,192,833.95	5,669,204.55
其他	3,840,917.47	1,658,274.87
合计	120,136,672.33	102,922,125.46

其他应付款-暂收款项中含本期收到的定增款 1036 万元。

(十五) 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	253,082.03	---	合同纠纷等
合计	253,082.03	---	

(十六) 股本

项目	期初余额	本次变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	未分配利润转股	盈余公积转股	股份转让	
旭辉集团股份有限公司	33,000,000.00	---	---	---	---	---	33,000,000.00
上海旭辉企业发展有限公司	44,000,000.00	---	---	---	---	---	44,000,000.00
上海景助企业管理咨询中心 (有限合伙)	22,000,000.00	---	---	---	---	---	22,000,000.00
上海璟钧企业管理合伙企业 (有限合伙)	11,000,000.00	---	---	---	---	---	11,000,000.00
合计	110,000,000.00	---	---	---	---	---	110,000,000.00

(十七) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本公积	18,335,835.45	10,545,327.60	---	37,241,163.05
合计	18,335,835.45	10,545,327.60	---	37,241,163.05

本期变动详见本附注“(十六) 股本”。

(十八) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,976,283.05	---	---	1,976,283.05
合计	1,976,283.05	---	---	1,976,283.05

本期变动详见本附注“(十六) 股本”。

(十九) 未分配利润

项目	期末余额	期初余额
年初未分配利润	23,469,445.48	99,146,114.30
加：本期归属于母公司所有者的净利润	34,975,899.44	39,635,449.68
减：提取盈余公积	---	4,419,447.40
减：未分配利润转增股本	---	97,500,000.00
减：净资产折股差额转入资本公积	---	13,392,671.10
减：股利分配	9,900,000.00	---
期末未分配利润	48,545,344.92	23,469,445.48

本期变动详见本附注“（十六）股本”。

(二十) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	344,104,064.60	257,316,566.78	230,155,496.71	171,045,843.29
物业管理	344,104,064.60	257,316,566.78	230,155,496.71	171,045,843.29
其他业务	3,319,208.66	2,348,231.02	4,133,739.36	3,081,594.57
合计	347,423,273.26	259,664,797.90	234,289,236.07	174,127,437.86

(二十一) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	235,151.21	5,653,454.29
城市维护建设税	805,624.74	748,207.84
教育费附加	826,275.68	575,368.13
房产税	32,815.39	---
印花税	36,904.02	---
土地使用税	52,330.00	---
其他	37,046.34	49,416.16
合计	2,026,147.38	7,026,446.42

(二十二) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	30,359,713.74	20,032,249.05
办公费	2,093,487.64	892,772.65
交通费	1,392,535.23	797,425.95
租赁费	2,439,611.45	1,072,646.35
咨询费	1,205,458.64	305,435.36
招聘费	433,926.12	368,585.02
会务费	703,563.52	503,975.81
折旧及摊销	411,484.62	174,989.77
业务招待费	538,545.80	187,935.80
水电费	64,824.25	10,504.70
税费	43,718.04	38,310.67
其他	59,649.51	50,222.26
合计	39,746,518.56	24,435,053.39

(二十三) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	0	0
减：利息收入	381,050.82	487,996.75
手续费	884,820.47	692,391.64
合计	503,769.65	204,394.89

(二十四) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	918,797.44	951,728.82
合计	918,797.44	951,728.82

(二十五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品收益	993,641.65	147,945.21
16 协能债收益	500,000.00	---
合计	1,493,641.65	147,945.21

(二十六) 营业外收入

项目	本期发生额	计入本期非经常性损益的金额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
赔偿收入	17,590.11	17,590.11	98,995.79	98,995.79
政府补助	766,724.11	766,724.11	817,687.49	817,687.49
其他	92,114.86	92,114.86	55,725.77	55,725.77
合计	876,429.08	876,429.08	972,409.05	972,409.05

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
太阳岛园区扶持基金	396,000.00	742,600.00	与收益相关
优秀物业服务企业奖励	150,000.00	67,000.00	与收益相关
宁波半岛名邸社区补贴	100,000.00	---	与收益相关
企业稳定就业岗位补贴	70,724.11	8,087.49	与收益相关
宁波临时供水设施补助	50,000.00	---	与收益相关
合计	766,724.11	817,687.49	

(二十七) 营业外支出

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	982.80	982.80	3,893.33	3,893.33

上海永升物业管理股份有限公司
2017 年半年度

其中：固定资产处置损失	982.80	982.80	3,893.33	3,893.33
未决诉讼	253,082.03	253,082.03	---	---
其他	12,814.51	12,814.51	363,001.50	363,001.50
合计	266,879.34	266,879.34	366,894.83	366,894.83

(二十八) 所得税费用

所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	11,734,530.84	6,770,552.87
递延所得税费用	-43,996.46	-16,324.50
合计	11,690,534.38	6,754,228.37

(二十九) 现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联方往来	---	3,836,265.89
押金及保证金	5,058,970.09	2,127,678.52
公共收益款项	13,666,903.17	1,245,906.82
个人借款/备用金	1,511,479.91	---
政府补助	766,724.11	817,687.49
利息收入	381,050.82	487,996.75
赔偿收入	17,590.11	98,995.79
暂收款项	1,672,455.29	5,663,648.50
其他	2,274,757.46	55,725.77
合计	25,349,930.96	14,333,905.53

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联方往来	---	5,991,727.28
押金及保证金	1,894,694.48	535,089.49
销售及管理费用	8,975,320.20	4,227,814.57
财务费用手续费	884,820.47	692,391.64
公共维修基金	186,282.94	---
营业外支出	12,814.51	363,001.50
合计	11,953,932.60	11,810,024.48

3、投资收到的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回理财产品的本金	172,000,000.00	15,000,000.00
合计	172,000,000.00	15,000,000.00

4、投资支付的现金

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品的本金	172,000,000.00	15,000,000.00
合计	172,000,000.00	15,000,000.00

5、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

项目	本期发生额	上期发生额
收购宁波永达	17,874,438.85	0.00
合计	17,874,438.85	0.00

(三十) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	34,975,899.44	24,543,405.75
加：资产减值准备	918,797.44	951,728.82
固定资产折旧	863,720.64	496,057.87
投资性房地产折旧	1,256,120.79	1,690,185.35
无形资产摊销		
处置固定资产、无形资产、投资性房地产及其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-944,883.80	2,643,160.39
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-993,641.65	147,945.21
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-39,344.59	309,056.93

补充资料	本期发生额	上期发生额
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-53,986,523.25	62,669,936.63
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	72,212,397.20	-109,845,992.35
经营活动产生的现金流量净额	54,262,542.22	-19,394,515.40
2、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	292,383,294.64	166,768,098.34
减：现金的期初余额	253,630,471.72	182,471,810.40
现金及现金等价物净增加额	37,222,822.92	-15,703,712.06

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金	129,508.48	82,024.17
可随时用于支付的银行存款	292,253,786.16	253,548,447.55
二、期末现金及现金等价物余额	292,383,294.64	253,630,471.72

七、合并范围的变更

报告期内，公司收购了宁波永达物业管理有限公司 100%股权，从实际控制日起纳入公司的合同范围。

2017 年 6 月，本公司设立子公司蚌埠永升物业管理有限公司，该公司自设立之日起纳入合并范围。该公司注册资本 300 万人民币，截至 2017 年 6 月 30 日，本公司对蚌埠永升物业管理有限公司实际出资金额为零，该公司尚处开办期，无经营活动。

宁波永达物业管理有限公司系报告期内公司收购其 100%股权而纳入合同范围，蚌埠永升物业管理有限公司系报告期内公司投资新设的全资子公司纳入合并范围。

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	取得方式
厦门市永升物业服务服务有限公司	厦门	厦门	物业管理	100.00	投资设立
北京永升物业服务服务有限公司	北京	北京	物业管理	100.00	投资设立
重庆旭原天澄物业管理有限公司	重庆	重庆	物业管理	51.00	投资设立
上海赫顶企业发展有限公司	上海	上海	物业管理	100.00	投资设立
宁波永达物业管理有限公司	宁波	宁波	物业管理	100.00	收并购
蚌埠永升物业管理有限公司	蚌埠	蚌埠	物业管理	100.00	投资设立

九、关联方及关联交易

（一）本公司的控股股东情况

控股股东名称	注册地	业务性质	注册资本（元）	控股股东对本 公司持股比例(%)	控股股东对本 公司表决权比例(%)
上海旭辉企业发展有限公司	上海	企业管理咨询	100,000,000.00	40.00	40.00

本公司的实际控制人为林中先生、林伟先生和林峰先生。林中先生、林伟先生和林

峰先生通过其实际控制的“上海旭辉企业发展有限公司”及“旭辉集团股份有限公司”控制本公司。

（二）本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”

（三）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
旭辉集团股份有限公司	本公司股东
上海景助企业管理咨询中心（有限合伙）	本公司股东
上海璟钧企业管理合伙企业（有限合伙）	本公司股东
北京德顺富兴投资有限公司	受同一实际控制人控制
北京旭东置业有限公司	受同一实际控制人控制
北京旭辉顺欣置业有限公司	受同一实际控制人控制
北京旭辉兴科置业有限公司	受同一实际控制人控制
北京旭辉兴腾置业有限公司	受同一实际控制人控制
北京旭辉阳光置业有限公司	受同一实际控制人控制
北京旭科置业有限公司	受同一实际控制人控制
北京永旭置业有限公司	受同一实际控制人控制
杭州旭广置业有限公司	受同一实际控制人控制
杭州旭开置业有限公司	受同一实际控制人控制
合肥旭滨房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
合肥旭海房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
合肥旭远房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
湖南隆晟置业发展有限公司	受同一实际控制人控制
湖南融惠房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
湖南物华投资发展有限公司	受同一实际控制人控制
嘉兴旭诚置业有限公司	受同一实际控制人控制
嘉兴旭领置业有限公司	受同一实际控制人控制
南京旭东房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
南京旭宁房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
上海丰旭置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海海际房地产有限公司	受同一实际控制人控制
上海同硕房地产发展有限公司	受同一实际控制人控制
上海欣博房地产有限公司	受同一实际控制人控制
上海新安亭置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭柏置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭邦置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭创置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭和置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭弘置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭汇置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭景商业投资管理有限公司	受同一实际控制人控制

上海旭康置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭鲲企业管理咨询有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭美商业投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭明置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭浦置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭强置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭泰房地产有限公司	受同一实际控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海旭通置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭为置业有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭协酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制
上海旭煜置业有限公司	受同一实际控制人控制
沈阳辉能置业有限公司	受同一实际控制人控制
沈阳旭强商业管理有限公司	受同一实际控制人控制
沈阳旭全置业有限公司	受同一实际控制人控制
苏州旭峰置业有限公司	受同一实际控制人控制
苏州旭辉高科置业有限公司	受同一实际控制人控制
苏州旭辉兴腾置业有限公司	受同一实际控制人控制
苏州旭辉置业有限公司	受同一实际控制人控制
苏州旭茂置业有限公司	受同一实际控制人控制
苏州旭名置业有限公司	受同一实际控制人控制
苏州旭阳置业有限公司	受同一实际控制人控制
天津旭海房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
天津旭津房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
天津旭科房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
天津旭政盛世房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
武汉惠誉御恒置业有限公司	受同一实际控制人控制
武汉旭程置业有限公司	受同一实际控制人控制
长沙利隆昌房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
长沙旭海房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
长沙旭湘房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
浙江旭辉置业有限公司	受同一实际控制人控制
镇江市旭江房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
镇江市旭润房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
镇江旭富房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
中石房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
重庆旭昌房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
重庆旭鹏房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
重庆旭中房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
杭州拓江置业有限公司	同一实际控制人的合营企业
上海坤辉置业有限公司	同一实际控制人的合营企业
上海绿旭置业有限公司	同一实际控制人的合营企业
上海首嘉置业有限公司	同一实际控制人的合营企业
上海新城旭地房地产有限公司	同一实际控制人的合营企业
上海旭泾置业有限公司	同一实际控制人的合营企业
上海旭领湖置业有限公司	同一实际控制人的合营企业
苏州旭邦置业有限公司	同一实际控制人的合营企业
苏州旭高房地产开发有限公司	同一实际控制人的合营企业
苏州旭悦置业有限公司	同一实际控制人的合营企业
苏州旭嘉置业有限公司	同一实际控制人的合营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
天津世纪兴房地产开发有限公司	同一实际控制人的合营企业
北京达成光远置业有限公司	同一实际控制人的联营企业
北京旭辉当代置业有限公司	同一实际控制人的联营企业
北京旭天恒置业有限公司	同一实际控制人的联营企业
杭州辰旭置业有限公司	同一实际控制人的联营企业
合肥琅溪置业有限公司	同一实际控制人的联营企业
合肥辰旭房地产开发有限公司	同一实际控制人的联营企业
合肥嘉汇置业有限公司	同一实际控制人的联营企业
南京旭辰置业有限公司	同一实际控制人的联营企业
苏州北辰旭昭置业有限公司	同一实际控制人的联营企业

(四) 关联交易情况

1、提供劳务

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京达成光远置业有限公司	物业相关服务	1,858,251.01	1,373,662.09
北京德顺富兴投资有限公司	物业相关服务	---	174,256.59
北京旭辉当代置业有限公司	物业相关服务	---	376,991.37
北京旭辉顺欣置业有限公司	物业相关服务	22,807.36	319,680.83
北京旭辉兴腾置业有限公司	物业相关服务	15,905.49	18,274.53
北京旭辉阳光置业有限公司	物业相关服务	42,759.06	1,165,417.32
北京旭科置业有限公司	物业相关服务	40,541.60	1,477,702.52
北京旭天恒置业有限公司	物业相关服务	1,222,095.65	687,801.54
杭州辰旭置业有限公司	物业相关服务	94,270.33	1,213,953.82
杭州拓江置业有限公司	物业相关服务	1,173,190.44	1,614,953.19
杭州旭广置业有限公司	物业相关服务	1,479,443.34	451,092.72
杭州旭开置业有限公司	物业相关服务	1,583,162.12	2,353,749.45
合肥辰旭房地产开发有限公司	物业相关服务	2,085,989.60	788,283.62
合肥嘉汇置业有限公司	物业相关服务	2,260,889.97	532,722.89
合肥琅溪置业有限公司	物业相关服务	2,304,014.86	569,450.65
合肥旭滨房地产开发有限公司	物业相关服务	946,460.25	727,650.94
合肥旭海房地产开发有限公司	物业相关服务	---	191,263.99
合肥旭远房地产开发有限公司	物业相关服务	2,078,630.15	2,036,624.71
湖南隆晟置业发展有限公司	物业相关服务	---	9,546.87
湖南融惠房地产开发有限公司	物业相关服务	488,167.06	1,202,376.81
湖南物华投资发展有限公司	物业相关服务	1,000,090.23	1,295,068.15
嘉兴旭诚置业有限公司	物业相关服务	186,484.49	1,185,318.97
嘉兴旭领置业有限公司	物业相关服务	80,373.60	575,323.94
南京旭辰置业有限公司	物业相关服务	1,228,695.74	714,343.81
南京旭东房地产开发有限公司	物业相关服务	1,401,820.06	808,088.59

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京旭宁房地产开发有限公司	物业相关服务	533,235.83	313,131.94
上海丰旭置业有限公司	物业相关服务	136,582.94	351,223.59
上海海际房地产有限公司	物业相关服务	577,477.61	1,126,944.33
上海坤辉置业有限公司	物业相关服务	420,337.67	540,695.13
上海绿旭置业有限公司	物业相关服务	-336,566.97	97,743.00
上海首嘉置业有限公司	物业相关服务	836,838.12	930,598.83
上海同硕房地产发展有限公司	物业相关服务	23,522.26	100,828.73
上海新安亭置业有限公司	物业相关服务	2,237,678.06	1,608,468.73
上海新城旭地房地产有限公司	物业相关服务	1,002,684.51	1,775,248.17
上海旭柏置业有限公司	物业相关服务	---	160,578.77
上海旭邦置业有限公司	物业相关服务	1,782,651.37	2,434,886.33
上海旭创置业有限公司	物业相关服务	407,478.85	406,022.53
上海旭和置业有限公司	物业相关服务	57,071.52	70,667.36
上海旭弘置业有限公司	物业相关服务	2,390,780.65	3,618,738.20
上海旭泾置业有限公司	物业相关服务	1,090,290.67	635,647.05
上海旭康置业有限公司	物业相关服务	39,208.30	40,497.97
上海旭鲲企业管理咨询有限公司	物业相关服务	---	193,116.51
上海旭领湖置业有限公司	物业相关服务	942,720.78	661,239.96
上海旭明置业有限公司	物业相关服务	---	438,222.78
上海旭浦置业有限公司	物业相关服务	---	804,020.80
上海旭强置业有限公司	物业相关服务	22,714.15	260,324.95
上海旭泰房地产有限公司	物业相关服务	---	203,659.97
上海旭通置业有限公司	物业相关服务	25,586.60	763,866.31
上海旭为置业有限公司	物业相关服务	732,298.30	1,570,026.84
上海旭协酒店管理有限公司	酒店相关服务	---	#VALUE!
上海旭煜置业有限公司	物业相关服务	45,404.06	470,379.15
沈阳辉能置业有限公司	物业相关服务	779,557.38	184,466.02
沈阳旭强商业管理有限公司	物业相关服务	1,928,343.43	503,765.05
沈阳旭全置业有限公司	物业相关服务	3,653,468.96	1,141,826.67
苏州北辰旭昭置业有限公司	物业相关服务	1,590,398.14	1,589,032.73
苏州旭邦置业有限公司	物业相关服务	285,844.53	546,476.77
苏州旭峰置业有限公司	物业相关服务	2,156,766.57	2,648,736.11
苏州旭高房地产开发有限公司	物业相关服务	2,102,742.97	1,603,384.04
苏州旭辉高科置业有限公司	物业相关服务	2,203,177.33	1,293,772.18
苏州旭辉兴腾置业有限公司	物业相关服务	---	109,683.77
苏州旭辉置业有限公司	物业相关服务	---	19,740.13
苏州旭嘉置业有限公司	物业相关服务	---	1,340,323.13
苏州旭茂置业有限公司	物业相关服务	1,214,264.15	1,112,256.04
苏州旭名置业有限公司	物业相关服务	47,018.87	383,550.47
苏州旭阳置业有限公司	物业相关服务	714,445.02	343,776.50
苏州旭悦置业有限公司	物业相关服务	2,188,232.47	433,970.55

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津世纪兴房地产开发有限公司	物业相关服务	96,628.68	---
天津旭海房地产开发有限公司	物业相关服务	619,494.89	294,447.69
天津旭津房地产开发有限公司	物业相关服务	188,679.24	1,268,454.44
天津旭科房地产开发有限公司	物业相关服务	1,668,650.11	2,206,956.48
天津旭政盛世房地产开发有限公司	物业相关服务	1,357,691.05	1,231,383.68
武汉惠誉御恒置业有限公司	物业相关服务	1,612,139.47	359,431.08
武汉旭程置业有限公司	物业相关服务	1,741,037.77	982,615.84
长沙旭海房地产开发有限公司	物业相关服务	324,335.02	1,793,677.12
长沙旭湘房地产开发有限公司	物业相关服务	---	1,103,791.87
镇江市旭润房地产开发有限公司	物业相关服务	502,747.63	---
镇江旭富房地产开发有限公司	物业相关服务	290,059.26	1,017,745.09
中石房地产开发有限公司	物业相关服务	516,657.10	987,156.34
重庆旭昌房地产开发有限公司	物业相关服务	1,836,044.08	1,972,436.82
重庆旭鹏房地产开发有限公司	物业相关服务	11,227.67	1,999,068.87
重庆旭中房地产开发有限公司	物业相关服务	----	38,320.28
杭州滨旭置业有限公司	物业相关服务	1,181,381.87	---
杭州旭发置业有限公司	物业相关服务	480,126.33	---
杭州旭海置业有限公司	物业相关服务	241,944.36	---
杭州众旭置业有限公司	物业相关服务	690,594.24	---
合肥旭辉企业管理有限公司	物业相关服务	126,791.31	---
宁波旭鄞置业有限公司	物业相关服务	708,703.01	---
上海海际房地产发展有限公司	物业相关服务	---	---
沈阳辉明置业有限公司	物业相关服务	608,090.56	---
苏州辉煜置业有限公司	物业相关服务	113,207.55	---
天津辉拓房地产开发有限公司	物业相关服务	196,676.42	---
合计		68,875,772.10	58,606,469.90

2、资金拆借

拆入资金

关联方名称	本期发生额	上期发生额
苏州旭辉兴腾置业有限公司	---	3,836,265.89
合计	---	3,836,265.89

拆出资金

关联方名称	本期发生额	上期发生额
苏州旭辉兴腾置业有限公司	---	5,991,727.28
合计	---	5,991,727.28

3、关联租赁

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额	上期发生额
上海旭创置业有限公司	办公场所	136,761.91	136,761.90
合计		136,761.91	136,761.90

关联公司在 2016 年 5-12 月及 2017 年 1-2 月以市场价格向本公司提供租赁服务。

(五) 关联方应收应付款项

项目	关联方名称	期末余额	期初余额
应收账款	北京旭辉顺欣置业有限公司	36,356.40	11,491.13
应收账款	北京旭科置业有限公司	42,586.10	42,541.04
应收账款	杭州拓江置业有限公司	95,808.16	98,290.25
应收账款	杭州旭广置业有限公司	---	929,251.00
应收账款	杭州旭开置业有限公司	611,005.63	1,896,192.25
应收账款	合肥旭滨房地产开发有限公司	16,200.00	61,458.50
应收账款	合肥旭远房地产开发有限公司	427,637.93	42,591.88
应收账款	湖南隆晟置业发展有限公司	---	19,687.03
应收账款	湖南融惠房地产开发有限公司	73,216.00	1,313,867.25

上海永升物业管理股份有限公司
2017 年半年度

应收账款	湖南物华投资发展有限公司	51,368.62	855,956.28
应收账款	嘉兴旭诚置业有限公司	---	193,893.10
应收账款	嘉兴旭领置业有限公司	---	287,130.70
应收账款	上海丰旭置业有限公司	498,678.56	697,402.64
应收账款	上海海际房地产有限公司	1.14	128,587.99

项目	关联方名称	期末余额	期初余额
应收账款	上海绿旭置业有限公司	---	434,309.97
应收账款	上海首嘉置业有限公司	---	1,000,554.07
应收账款	上海同硕房地产发展有限公司	267,237.10	272,043.10
应收账款	上海新安亭置业有限公司	395,719.50	772,923.92
应收账款	上海新城旭地房地产有限公司	411,580.69	748,459.37
应收账款	上海旭柏置业有限公司	90,947.40	0.20
应收账款	上海旭邦置业有限公司	955,227.21	14,583.48
应收账款	上海旭创置业有限公司	248,901.01	186,792.45
应收账款	上海旭和置业有限公司	60,495.80	312,037.77
应收账款	上海旭弘置业有限公司	918,204.27	2,529,923.58
应收账款	上海旭泾置业有限公司	384,061.29	321,244.03
应收账款	上海旭康置业有限公司	172,765.54	234,345.42
应收账款	上海旭明置业有限公司	---	420,676.40
应收账款	上海旭浦置业有限公司	5,200.00	1,599,382.59
应收账款	上海旭强置业有限公司	24,077.00	104,417.50
应收账款	上海旭泰房地产有限公司	---	51,732.50
应收账款	上海旭通置业有限公司	928.10	8,750.00
应收账款	上海旭为置业有限公司	195,597.72	245,062.19
应收账款	上海旭协酒店管理有限公司	---	7,917.90
应收账款	上海旭煜置业有限公司	19,072.19	---
应收账款	苏州旭邦置业有限公司	---	19,389.62
应收账款	苏州旭峰置业有限公司	---	273,459.25
应收账款	苏州旭辉高科置业有限公司	---	110,721.81
应收账款	苏州旭辉兴腾置业有限公司	---	217,325.89
应收账款	苏州旭辉置业有限公司	---	22,139.24
应收账款	苏州旭名置业有限公司	---	1,487.98

上海永升物业管理股份有限公司
2017 年半年度

应收账款	苏州旭阳置业有限公司	---	17,733.40
项目	关联方名称	期末余额	期初余额
应收账款	天津旭海房地产开发有限公司	570,313.20	36,060.11
应收账款	天津旭津房地产开发有限公司	286,660.00	27,503.59
应收账款	长沙旭海房地产开发有限公司	58,346.00	2,873,653.82
应收账款	浙江旭辉置业有限公司	---	209,791.30
应收账款	镇江市旭润房地产开发有限公司	238,479.50	5,572.00
应收账款	镇江旭富房地产开发有限公司	35,600.00	256,872.00
应收账款	中石房地产开发有限公司	57,936.56	255,382.70
应收账款	重庆旭昌房地产开发有限公司	1,881,710.37	391,747.25
应收账款	重庆旭鹏房地产开发有限公司	399,928.79	388,027.46
应收账款	重庆旭中房地产开发有限公司	3,133,186.75	632,640.77
应收账款	北京达成光远置业有限公司	245,114.52	---
应收账款	北京旭辉兴腾置业有限公司	16,859.82	---
应收账款	北京旭辉阳光置业有限公司	45,324.60	---
应收账款	北京旭天恒置业有限公司	294,029.00	---
应收账款	杭州旭海置业有限公司	241,944.36	---
应收账款	合肥辰旭房地产开发有限公司	116,841.72	---
应收账款	合肥嘉汇置业有限公司	461,477.00	---
应收账款	合肥琅溪置业有限公司	192,088.00	---
应收账款	合肥旭辉企业管理有限公司	10,164.30	---
应收账款	南京恒学房地产有限公司	522,446.19	---
应收账款	南京旭辰置业有限公司	411,540.48	---
应收账款	南京旭东房地产开发有限公司	591,976.43	---
应收账款	南京旭宁房地产开发有限公司	80,467.18	---
应收账款	宁波明湖置业有限公司	550,114.09	---
应收账款	上海旭领湖置业有限公司	301,048.00	---
应收账款	天津辉拓房地产开发有限公司	208,477.00	---
合计		21,837,529.42	21,583,005.67
项目	关联方名称	期末余额	期初余额

上海永升物业管理股份有限公司
2017 年半年度

预收账款	杭州辰旭置业有限公司	---	45,500.00
预收账款	杭州拓江置业有限公司	---	160,000.00
预收账款	杭州旭广置业有限公司	---	9,973.96
预收账款	杭州旭开置业有限公司	---	391,483.48
预收账款	合肥旭滨房地产开发有限公司	---	91,678.71
预收账款	合肥旭远房地产开发有限公司	671,906.76	1,291,208.41
预收账款	湖南融惠房地产开发有限公司	---	12,519.62
预收账款	湖南物华投资发展有限公司	---	5,388.03
预收账款	嘉兴旭诚置业有限公司	7,043.87	7,043.87
预收账款	南京旭辰置业有限公司	---	166,555.03
预收账款	南京旭东房地产开发有限公司	---	387,659.07
预收账款	上海同硕房地产发展有限公司	---	67,686.60
预收账款	上海旭泰房地产有限公司	152,631.26	152,631.26
预收账款	上海旭创置业有限公司	309,870.65	---
预收账款	上海旭为置业有限公司	3,584,500.00	---
预收账款	上海旭康置业有限公司	3,530,900.00	---
预收账款	上海旭博置业有限公司	53,981.88	---
预收账款	上海旭邦置业有限公司	646,352.07	---
预收账款	重庆旭昌房地产开发有限公司	69,308.89	---
预收账款	沈阳旭全置业有限公司	622,751.16	5,783.12
预收账款	苏州旭辉高科置业有限公司	1,317.20	373,167.29

项目	关联方名称	期末余额	期初余额
预收账款	苏州旭辉兴腾置业有限公司	---	41,936.81
预收账款	苏州旭茂置业有限公司	325,480.63	---
预收账款	天津世纪兴房地产开发有限公司	---	10,473.21
预收账款	天津旭海房地产开发有限公司	12,671.56	37,896.49
预收账款	天津旭津房地产开发有限公司	---	57,301.24
预收账款	武汉旭程置业有限公司	60,389.69	340,577.83
预收账款	长沙旭海房地产开发有限公司	---	44,151.84
预收账款	镇江旭富房地产开发有限公司	347,866.03	---
合计		9,650,563.74	3,700,615.87

项目	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	北京旭辉顺欣置业有限公司	---	14,526.00
其他应付款	北京旭辉阳光置业有限公司	---	57,498.87
其他应付款	北京旭科置业有限公司	---	206.20
其他应付款	上海丰旭置业有限公司	---	343,502.00
其他应付款	上海海际房地产有限公司	665,562.60	665,562.60
其他应付款	上海坤辉置业有限公司	778,812.63	778,812.63
其他应付款	上海首嘉置业有限公司	1,094,298.50	2,452,918.22
其他应付款	上海新安亭置业有限公司	322,511.74	322,511.74
其他应付款	上海新城旭地房地产有限公司	---	678,365.31
其他应付款	上海旭邦置业有限公司	---	282,150.47
其他应付款	上海旭和置业有限公司	---	312,037.77
其他应付款	上海旭弘置业有限公司	248,026.19	622,185.34

上海永升物业管理股份有限公司
2017 年半年度

项目	关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款	上海旭泾置业有限公司	---	941,491.46
其他应付款	上海旭康置业有限公司	131,138.04	3,662,038.04
其他应付款	上海旭明置业有限公司	176,032.00	412,800.00
其他应付款	上海旭通置业有限公司	1,065,860.36	1,065,860.36
其他应付款	上海旭为置业有限公司	---	3,783,535.00
其他应付款	上海旭煜置业有限公司	---	141,243.95
其他应付款	苏州北辰旭昭置业有限公司	---	170,865.60
其他应付款	苏州旭高房地产开发有限公司	---	218,662.54
其他应付款	苏州旭茂置业有限公司	---	1,985.85
其他应付款	苏州旭悦置业有限公司	---	139,789.80
其他应付款	重庆旭昌房地产开发有限公司	1,706,961.01	1,706,961.01
其他应付款	重庆旭鹏房地产开发有限公司	442,719.89	442,719.89
其他应付款	旭辉集团股份有限公司	3,833,367.62	6,374,893.46
合计		10,465,290.58	25,593,124.11

十、重大承诺事项

根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	1,903,349.40	1,570,295.01
1年至2年（含2年）	1,975,026.07	1,903,349.40
2年至3年（含3年）	3,629,549.30	2,046,702.73
3年以上	2,124,339.53	5,212,395.87
合计	9,632,264.30	10,732,743.01

十一、重大或有事项

本公司无需披露的重大或有事项。

十二、重大资产负债表日后事项

2017年4月26日，公司召开第一届董事会第五次会议审议通过了关于《上海永升物业管理股份有限公司股票发行方案》的议案，该议案同时经公司2016年年度股东大会审议通过，由于原审议通过的募集资金用途由支付宁波永达物业管理有限公司收购尾款变更为全部用来作为信息化建设投入，公司于2017年6月29日召开第一届董事会第七次会议，审议通过了关于《上海永升物业管理股份有限公司股票发行方案（修订稿）》的议案，该议案同时经公司2017年第三次临时股东大会审议通过，并报股转备案。

公司于2017年8月8日，公司收到股转系统下发的《关于上海永升物业管理股份有限公司股票发行股份登记的函》，该次发行的股份于2017年8月18日在中国登记结算公司完成股份登记并开始公开转让。

十三、其他重要事项

公司于2017年3月与宁波永达物业管理有限公司股东（分别为七自然人杨剑峰、徐德康、张斌、朱惠惠、蔡志良、翁梅芬及傅德华）签署股权转让协议，受让原股东100%股

权。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款分类披露

类别	期末余额				期初余额			
	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 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	44,041,894.62	66.87	1,270,179.63	2.88	15,059,589.20	41.10	469,250.99	3.12
不计提坏账准备的应收账款	21,820,669.60	33.13			21,583,005.67	58.90	---	---
合计	65,862,564.22	100.00	1,270,179.63	2.88	36,642,594.87	100.00	469,250.99	3.12

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	34,822,331.39	348,223.31	1.00	11,518,977.05	115,189.77	1.00
1 至 2 年	9,219,563.23	921,956.32	10.00	3,540,612.15	354,061.22	10.00
合计	44,041,894.62	1,270,179.63	---	15,059,589.20	469,250.99	---

组合中，不计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来	21,820,669.60	---	---	21,583,005.67	---	---
合计	21,820,669.60	---	---	21,583,005.67	---	---

2、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	本期金额	上期金额
年初余额	469,250.99	117,803.79
计提额	800,928.65	351,447.20
转回额	---	---
期末余额	1,270,179.64	469,250.99

3、本报告期无实际核销的应收账款情况。

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	是否为关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	占应收账款合计数的比例(%)	账面余额	占应收账款合计数的比例(%)
重庆旭中房地产开发有限公司	是	3,344,111.93	5.18	---	---
重庆旭昌房地产开发有限公司	是	1,881,710.37	2.91	---	---
武汉惠誉御恒置业有限公司	是	1,206,186.95	1.87	---	---
武汉旭程置业有限公司	是	1,178,552.53	1.82	---	---
上海旭邦置业有限公司	是	955,227.21	1.48	---	---
长沙旭海房地产开发有限公司	是	---	---	2,873,653.82	7.95
上海旭弘置业有限公司	是	---	---	2,529,923.58	6.99
杭州旭开置业有限公司	是	---	---	1,896,192.25	5.24
上海旭浦置业有限公司	是	---	---	1,599,382.59	4.42
湖南融惠房地产开发有限公司	是	---	---	1,313,867.25	3.63
合计		8,565,788.99	13.26	10,213,019.49	28.23

(二) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

类别	期末余额				期初余额			
	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 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,862,146.89	56.72	238,369.25	4.90	3,742,304.65	61.66	209,315.82	5.59
不计提坏账准备的其他应收款	3,709,650.60	43.28			2,327,430.77	38.34	---	---
合计	8,571,797.49	100.00	238,369.24	4.90	6,069,735.42	100.00	209,315.82	5.59

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,837,391.60	38,373.92	1.00	2,881,327.18	28,813.27	1.00
1 至 2 年	772,156.29	77,215.63	10.00	623,953.47	62,395.35	10.00
2 至 3 年	17,599.00	5,279.70	30.00	2,024.00	607.20	30.00
3 年以上	235,000.00	117,500.00	50.00	235,000.00	117,500.00	50.00
合计	4,862,146.89	238,369.25		3,742,304.65	209,315.82	---

组合中，不计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
押金及保证金	3,709,650.60	---	---	2,326,676.27	---	---
公共维修基金	---	---	---	754.50	---	---
合计	---	---	---	2,327,430.77	---	---

2、其他应收款按款项性质列示

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	3,709,650.60	2,326,676.27
个人借款及备用金	1,438,580.91	46,207.28
公共维修基金	---	754.50
其他第三方款项	3,423,565.98	3,696,097.37
合计	8,571,797.49	6,069,735.42

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	期末余额	期初余额
年初余额	209,315.82	183,247.55
计提额	29,053.42	26,068.27
转回额	---	---
期末余额	238,369.24	209,315.82

4、本报告期无实际核销的其他应收款情况。

5、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
江苏省电力公司苏州供电公司	否	第三方款项	815,317.16	1 年以内	9.78	8,153.17
苏州悦华置合物业服务服务有限公司	否	第三方款项	462,212.67	1 至 2 年	5.55	46,221.27
于宏伟	否	押金及保证金	400,000.00	1 至 2 年	4.80	---
田雨	否	押金及保证金	400,000.00	1 年以内, 125,000.00 1 至 2 年, 275,000.00	4.80	---
国网上海市电力公司市南供电公司	否	第三方款项	271,200.00	1 年以内	3.25	2,712.00
合计			2,348,729.83		28.18	57,086.44

单位名称	是否为关联方	款项性质	期初余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
于宏伟	否	保证金	500,000.00	1 年以内	8.52	---
苏州悦华置合物业服务服务有限公司	否	第三方款项	462,212.67	1 至 2 年	7.89	46,221.27
国网湖南省电力公司长沙供电分公司	否	第三方款项	406,380.23	1 年以内	6.93	4,063.80
国网上海市电力公司市南供电公司	否	第三方款项	295,600.00	1 年以内, 176,800.00 1 至 2 年, 118,800.00	5.04	13,648.00
国网上海市电力公司市区供电公司	否	第三方款项	235,000.00	1 至 2 年	4.01	23,500.00
合计			1,899,192.90		32.41	87,433.07

(三) 长期股权投资

项目	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
对子公司投资	29,564,250.00	---	29,564,250.00	6,000,000.00	---	6,000,000.00
合计	29,564,250.00	---	29,564,250.00	6,000,000.00	---	6,000,000.00

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	307,719,789.77	226,144,700.08	211,593,530.24	160,603,262.44
物业管理	307,719,789.77	226,144,700.08	211,593,530.24	160,603,262.44
其他业务	3,319,208.66	2,448,045.10	4,133,739.35	2,697,213.61
合计	311,038,998.43	228,492,931.10	215,727,269.59	163,300,476.05

十五、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	-982.80	-3,893.33
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	766,724.11	817,687.49
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	750,000.00	---
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-156,191.57	-208,279.94
所得税影响额	-339,887.44	-151,378.56
合计	1,019,662.30	454,135.66

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于普通股股东的净利润	18.47	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.93	0.31	0.31

(三) 合并主要财务指标变动分析

资产负债表	本期期末余额	上年同期期末余额	变动比率	原因
应收利息	750,000.00	250,000.00	200.00%	本期购买的理财产品较上年同期增加所致
其他应收款	17,294,437.30	6,765,288.70	155.63%	主要为收购宁波永达代原股东支付的工资、奖金
其他流动资产	1,500,000.00	0	100%	本期购买的银行理财产品
固定资产	16,535,639.72	3,428,041.31	382.36%	收购宁波永达并入的房屋及建筑物

上海永升物业管理股份有限公司
2017 半年度报告

商誉	8,139,970.33	0	100%	收购宁波永达股权形成
应付账款	27,628,934.68	18,960,343.67	45.72%	在管项目增多影响委外成本应付款增加
预收账款	123,683,079.68	77,658,658.10	59.27%	在管及收费面积增加所致
应交税费	24,447,663.64	14,924,648.70	63.81%	利润增加影响计提的所得税增加
预计负债	253,082.03		100%	计提未决诉讼影响
资本公积	28,881,163.05	18,335,835.45	57.51%	收购宁波永达房屋评估增值部分
未分配利润	48,545,344.92	23,469,445.48	106.84%	本期经营所得影响
利润表	本期发生额	上年同期发生额	变动比率	原因
营业收入	347,423,273.26	234,289,236.07	48.29%	本期在管项目增加所致
营业成本	302,860,030.83	206,745,061.38	46.49%	本期在管项目增加所致
税金及附加	2,026,147.38	7,026,446.42	-71.16%	营改增影响
管理费用	39,746,518.56	24,435,053.39	62.66%	本期员工比上年同期增加
财务费用	503,769.65	204,394.89	146.47%	本期银行手续费增加
投资收益	1,493,641.65	147,945.21	909.59%	理财产品及其他投资收益
所得税	11,690,534.38	6,754,228.37	73.08%	本期计提的所得税增加
净利润	34,975,899.44	21,543,405.75	62.35%	主要为本期在管项目增加影响
现金流量表	本期发生额	上年同期发生额	变动比率	原因
收到其他与经营活动有关的现金	25,349,930.96	14,333,905.53	76.85%	公共收益分成部分挂账调整影响
支付的各项税费	4,233,011.41	23,337,688.40	-81.86%	营改增影响
收回投资收到的现金	172,000,000.00	15,000,000.00	1046.67%	理财产品及其他投资
取得投资收益收到的现金	993,641.65	147,945.21	571.63%	理财产品收益
投资支付的现金	173,500,000.00	15,000,000.00	1056.67%	本期购买理财产品增加
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	17,874,438.85	0	100%	支付收购宁波永达股权款
吸收投资收到的现金	10,360,000.00	0	100%	定增投资款

上海永升物业管理股份有限公司
2017 半年度报告

分配股利、利润或 偿付利息支付的 现金	9,900,000.00	0	100%	本期支付的现金股利
支付其他与筹资 活动有关的现金	11900.00	0	100%	支付中国登记结算公司新 三板挂牌年费及其他费用

上海永升物业管理股份有限公司

2017 年 8 月 29 日