

上海陈家镇建设发展有限公司

公司债券年度报告

(2017 年)

二〇一八年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价及购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读《募集说明书》中“风险与对策”等有关章节。

截至2017年12月31日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第十五条 风险与对策”章节没有重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	8
七、 中介机构变更情况	8
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	9
三、 跟踪资信评级情况	9
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	10
五、 偿债计划	10
六、 专项偿债账户设置情况	11
七、 持有人会议召开情况	11
八、 受托管理人履职情况	11
第三节 业务和公司治理情况	12
一、 公司业务情况	12
二、 公司治理、内部控制情况	12
三、 公司独立性情况	13
四、 业务经营情况分析	13
五、 投资状况	13
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	13
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况	14
第四节 财务情况	14
一、 审计情况	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、 资产情况	16
五、 负债情况	17
六、 利润及其他损益来源情况	18
七、 对外担保情况	18
第五节 重大事项	19
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	19
二、 关于破产相关事项	19
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	19
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	19
五、 其他重大事项的信息披露情况	19
第六节 特殊债项应当披露的其他事项	19
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	19
第八节 备查文件目录	20
附件 财务报表	22
合并资产负债表	23
母公司资产负债表	25
合并利润表	27

母公司利润表	28
合并现金流量表	30
母公司现金流量表	31
合并所有者权益变动表	33
母公司所有者权益变动表	36
担保人财务报表	39

释义

公司/本公司/发行人	指	上海陈家镇建设发展有限公司
报告期	指	2017年度
年报、本年报、本报告	指	上海陈家镇建设发展有限公司公司债券2017年度年度报告
发改委	指	中华人民共和国国家发展与改革委员会
中国证监会/证监会	指	中华人民共和国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
资信评级机构、评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国、我国、国内	指	中华人民共和国
交易日	指	上海、深圳证券交易所营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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	上海陈家镇建设发展有限公司
中文简称	上海陈家镇
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	梁峻
注册地址	上海市崇明县城桥镇北门路 288 号 1 室
办公地址	上海市崇明县东滩大道 1688 号
办公地址的邮政编码	202162
公司网址	www.cjz1688.com
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	吴森
联系地址	上海市崇明县东滩大道 1688 号
电话	021-59439908
传真	021-59430606
电子信箱	Shws6868@168.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	上海市崇明县东滩大道 1688 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：未变更

报告期末实际控制人名称：未变更

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

未变更

六、中介机构情况**（一）出具审计报告的会计师事务所**

名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦15层
签字会计师姓名	

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	124422.SH
债券简称	PR 崇明债
名称	中国农业银行股份有限公司崇明县支行
办公地址	上海市崇明县城内人民路 38
联系人	龚平
联系电话	021-59622124

（三）资信评级机构

债券代码	124422.SH
债券简称	PR 崇明债
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

七、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	124422.SH
2、债券简称	PR 崇明债
3、债券名称	2013年上海陈家镇建设发展有限公司公司债券
4、发行日	2013年11月6日
5、到期日	2019年11月6日
6、债券余额	6.00
7、利率（%）	7.18%
8、还本付息方式	每年付息一次，分次还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间债券市场
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	正常
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：124422.SH

债券简称	PR 崇明债
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	8.00
募集资金期末余额	4.00
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	4.00
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	不存在违规使用

三、跟踪资信评级情况

（一）最新跟踪评级情况

√适用 □不适用

债券代码	124422.SH
债券简称	PR 崇明债
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2017年6月28日
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
债项评级标识所代表的含义	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境影响不大，违约风险很低

与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	不变
-----------------------	----

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

3) 保证人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

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：124422.SH

债券简称	PR 崇明债
偿债计划概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理制度等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

六、专项偿债账户设置情况

√适用□不适用

债券代码：124422.SH

债券简称	PR 崇明债
账户资金的提取情况	正常
与募集说明书的相关承诺的一致情况	是
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无

七、持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	124422.SH
债券简称	PR 崇明债
债券受托管理人名称	中国农业银行股份有限公司
受托管理人履行职责情况	报告期内，中国农业银行股份有限公司崇明县支行较好地履行了其债权代理人的职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	不适用

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一） 公司业务情况概述

公司的经营范围包括政府授权的陈家镇镇区规划范围内（不包括上实所属土地）的土地开发，公建配套及市政设施建设，上述相关建设项目的咨询、策划（涉及行政许可的，凭许可证经营）。主营业务集中在三大板块：一是城市基础设施建设；二是土地开发与运营业务；三是保障性住房行业。

（二） 未来发展展望

（1） 城市基础设施建设行业

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。城市基础设施建设行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重任，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

（2） 土地开发与运营行业

城市土地开发与运营是通过城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发与运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

（3） 保障性住房行业

加快保障性住房建设对城镇住房供给结构调整、城镇固定资产投资增加、经济增长都产生积极影响。目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

（三） 报告期末房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

是 否

二、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

已按照募集说明书相关约定或承诺的情况执行

三、公司独立性情况

是否存在与发行人控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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

四、业务经营情况分析

（一）各业务板块的收入成本情况

单位：元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
工程项目	281,236,718.25	262,838,054.43	55.80	442,138,480.87	413,213,533.52	51.83
房屋销售	222,815,659.37	214,485,415.45	44.20	410,909,920.40	403,329,176.07	48.17
合计	504,052,377.62	477,323,469.88	100	853,048,401.27	816,542,709.59	100

（二）新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

五、投资状况

（一）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况

(一) 非经营性往来占款和资金拆借

单位：元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

不适用

2. 报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

不适用

3. 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，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

(二) 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

第四节 财务情况

一、审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

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：元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	19,127,348,388.58	18,213,976,483.64	5.01%	不适用
2	总负债	12,084,403,413.36	11,297,923,091.31	7%	不适用
3	净资产	7,042,944,975.22	6,916,053,392.33	1.83%	不适用
4	归属母公司股东的净资产	7,037,900,422.54	6,911,080,901.20	1.83%	不适用
5	资产负债率（%）	63.17%	62.02%	1.85%	不适用
6	流动比率	2.02	2.40	-15.64%	不适用

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
7	速动比率				不适用
8	期末现金及现金等价物余额	1,457,947,466.88	1,515,564,197.83	-3.8%	不适用
		本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业总收入				
2	营业总成本				
3	利润总额	168,032,683.06	144,962,196.87	15.91%	
4	净利润	126,819,521.34	144,308,565.93	-12.11%	
5	扣除非经常性损益后净利润				
6	归属母公司股东的净利润	126,819,521.34	144,308,565.93	-12.19%	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	169,818,434.78	144,962,196.87	17.15%	
8	EBITDA 利息倍数	0.64	0.56	14.29%	
9	经营活动产生的现金流净额	1,789,595,118.42	1,052,945,122.24	69.96%	报告期内经营活动现金流量净额大幅增加, 主要是由于经营活动现金流出减少所致, 其主要体现在购买商品、接受劳务支付的现金和支付的其他与经营活动有关的现金减少
10	投资活动产生的现金流净额	-1,393,206.38	44,007,448.70	-103.16%	
11	筹资活动产生的现金流净额	-1,845,818,642.99	-938,594,044.40	96.65%	
12	应收账款周转率				
13	存货周转率				
14	贷款偿还率 (%)	100%	100%		
15	利息偿付率 (%)	100%	100%		

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

四、资产情况

（一）主要资产变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：元 币种：人民币

资产项目	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 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	1,457,947,466.88	1,515,564,197.83	-3.8%	
应收账款	361,021,584.36	610,179,173.09	-40.83%	主要为应收账款收回所致
其他应收款	61,026,120.73	53,421,797.53	14.23%	
预付账款	181,026,695.55	170,781,753.13	6.00%	
存货	16,883,311,052.74	15,768,350,132.23	7.07%	
其他流动资产	119,585,845.94	38,229,420.36	212.81%	主要是由于预缴税金增加所致
长期股权投资	53,694,780.81	50,226,498.40	6.91%	
固定资产	4,930,412.01	4,662,719.06	5.74%	

2. 主要资产变动的原因

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受限资产类别	账面价值	评估价值 (如有)	资产受限原因
存货	2,733,456,215.55		银行借款抵押
合计	2,733,456,215.55		-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期(末)母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 **50%**

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 主要负债变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：元 币种：人民币

负债项目	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（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应付账款	36,715,833.05	187,743,506.54	-80.44%	主要是由于发行人已支付前期的应付账款是的应付账款余额下降
预收账款	2,798,617.07	245,832.23	1,038.43%	主要为预收拆迁户房款增加所致
应付利息	4,467,555.55	6,701,333.33	-33.33%	主要由于企业利息减少所致
应交税金	74,026,931.28	32,901,767.89	124.99%	主要由于企业所得税大幅增加所致
其他应交款	649,679.94	622,081.94	4.44%	
其他应付款	7,730,124,465.08	5,249,762,322.18	47.25%	主要由于向上海东滩建设集团有限公司借款增加所致
一年内到期的长期负债	1,549,000,000.00	2,073,000,000.00	-25.28%	
长期借款	2,475,000,000.00	3,336,000,000.00	-25.81%	
应付债券	200,000,000.00	400,000,000.00	-50.00%	由于本期债券设置本期债券设置本金提前偿付条款，本年度提前偿还了发行总额的25%
专项应付款	10,946,247.20	10,946,247.20	0	

2. 主要负债变动的的原因

（二） 主要有息负债情况

报告期末借款总额 40.24 亿元；上年末借款总额 56.09 亿元

借款总额同比变动超过 30%，或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

适用 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（五） 后续融资计划及安排**1. 后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况及相应的融资计划：

基本没有新融资计划，由自身产生现金流偿还债权本金和利息

2. 所获银行授信情况

单位：元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
无	0	0	0
合计	0	0	0

本报告期银行授信额度变化情况：0 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无

六、 利润及其他损益来源情况

单位：元 币种：人民币

报告期利润总额：168,032,683.06

报告期非经常性损益总额：0

报告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

七、 对外担保情况**（一） 对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况**

单位：元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：405,000,000.00

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：405,000,000.00

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

（二） 对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

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、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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；

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年度报告、年度财务信息。

(以下无正文)

(本页无正文，为《上海陈家镇建设发展有限公司 2017 年公司债券年度报告》盖章页)



上海陈家镇建设发展有限公司

2018年4月27日

附件 财务报表

合并资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,457,947,466.88	1,515,564,197.83
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	361,021,584.36	610,179,173.09
预付款项	181,026,695.55	170,781,753.13
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	60,788,665.02	53,232,158.02
买入返售金融资产		
存货	16,883,311,052.74	15,768,350,132.23
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	119,585,845.94	38,229,420.36
流动资产合计	19,063,681,310.49	18,156,336,834.66
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	53,694,780.81	50,226,498.40
投资性房地产		
固定资产	4,930,412.01	4,662,719.06
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		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,041,885.27	2,750,431.52
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	63,667,078.09	57,639,648.98

资产总计	19,127,348,388.58	18,213,976,483.64
流动负债：		
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	36,715,833.05	187,743,506.54
预收款项	2,798,617.07	245,832.23
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	674,084.19	
应交税费	74,676,611.22	33,523,849.83
应付利息	4,467,555.55	6,701,333.33
应付股利		
其他应付款	7,730,124,465.08	5,249,762,322.18
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		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,549,000,000.00	2,073,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	9,398,457,166.16	7,550,976,844.11
非流动负债：		
长期借款	2,475,000,000.00	3,336,000,000.00
应付债券	200,000,000.00	400,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款	10,946,247.20	10,946,247.20
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,685,946,247.20	3,746,946,247.20
负债合计	12,084,403,413.36	11,297,923,091.31
所有者权益：		
股本	800,000,000.00	800,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,839,775,031.23	4,839,775,031.23
减：库存股		

其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	139,812,539.12	127,130,586.99
一般风险准备		
未分配利润	1,258,312,852.19	1,144,175,282.98
归属于母公司所有者权益合计	7,037,900,422.54	6,911,080,901.20
少数股东权益	5,044,552.68	4,972,491.13
所有者权益合计	7,042,944,975.22	6,916,053,392.33
负债和所有者权益总计	19,127,348,388.58	18,213,976,483.64

法定代表人：梁峻主管会计工作负责人：吴森会计机构负责人：吴森

母公司资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	679,082,753.19	1,197,847,169.93
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	197,252,074.72	309,496,936.61
预付款项	148,670,744.98	132,234,656.58
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,151,858.00	8,392,055.30
存货	7,361,373,001.48	7,484,606,133.09
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	8,394,530,432.37	9,132,576,951.51
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,263,787,261.00	2,257,462,374.85
投资性房地产		
固定资产	4,786,418.61	4,425,040.99
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		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,041,885.27	2,750,431.52

递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,273,615,564.88	2,264,637,847.36
资产总计	10,668,145,997.25	11,397,214,798.87
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	521,500.00	
应交税费	72,502,963.93	31,735,693.61
应付利息	4,467,555.55	6,701,333.33
应付股利		
其他应付款	2,143,807,308.03	2,059,750,623.53
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	764,000,000.00	953,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,985,299,327.51	3,051,187,650.47
非流动负债：		
长期借款	434,000,000.00	1,024,000,000.00
应付债券	200,000,000.00	400,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款	10,946,247.20	10,946,247.20
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	644,946,247.20	1,434,946,247.20
负债合计	3,630,245,574.71	4,486,133,897.67
所有者权益：		
股本	800,000,000.00	800,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,839,775,031.23	4,839,775,031.23
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	139,812,539.12	127,130,586.99
未分配利润	1,258,312,852.19	1,144,175,282.98
所有者权益合计	7,037,900,422.54	6,911,080,901.20
负债和所有者权益总计	10,668,145,997.25	11,397,214,798.87

法定代表人：梁峻主管会计工作负责人：吴森会计机构负责人：吴森

合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	504,052,377.62	853,048,401.27
其中：营业收入		
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	507,500,487.09	850,403,397.07
其中：营业成本	477,323,704.17	816,543,321.59
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	3,841,360.70	4,657,039.62
销售费用		
管理费用	27,320,069.60	29,710,211.85
财务费用	-984,647.38	-507,175.99
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）	3,468,282.41	1,840,808.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
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）	20,172.94	4,485,812.81
加：营业外收入	168,386,160.53	141,429,061.60
减：营业外支出	420,507.57	964,677.54
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	167,985,825.90	144,950,196.87
减：所得税费用	41,141,100.17	623,819.75
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	126,844,725.73	144,326,377.12
(一)按经营持续性分类		

1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
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.少数股东损益	25,204.39	17,811.19
2.归属于母公司股东的净利润	126,819,521.34	144,308,565.93
六、其他综合收益的税后净额		
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		
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	126,891,582.89	144,338,377.12
归属于母公司所有者的综合收益总额		
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（元/股）		
(二)稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：梁峻主管会计工作负责人：吴森会计机构负责人：吴森

母公司利润表

2017年1—12月

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	281,236,718.25	442,138,480.87
减：营业成本	262,838,054.43	413,213,533.52
税金及附加	1,204,371.00	1,547,484.68

销售费用		
管理费用	22,243,336.33	25,401,173.71
财务费用	32,750.56	39,630.29
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）	6,324,886.15	3,023,412.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,243,092.08	4,960,070.86
加：营业外收入	166,159,777.63	140,517,700.00
减：营业外支出	418,469.97	725,361.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	166,984,399.74	144,752,409.32
减：所得税费用	40,164,878.40	443,843.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	126,819,521.34	144,308,565.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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		
（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.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		
六、综合收益总额	126,819,521.34	144,308,565.93
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：梁峻主管会计工作负责人：吴森会计机构负责人：吴森

合并现金流量表
2017 年 1—12 月

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

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	755,809,608.35	881,377,677.58
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	2,226,382.90	481,661.60
收到其他与经营活动有关的现金	7,163,088,571.63	6,895,484,851.43
经营活动现金流入小计	7,921,124,562.88	7,777,344,190.61
购买商品、接受劳务支付的现金	2,335,198,841.76	3,745,693,686.19
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	23,519,700.49	21,520,996.78
支付的各项税费	98,196,622.38	29,463,263.65
支付其他与经营活动有关的现金	3,674,614,279.83	2,927,721,121.75
经营活动现金流出小计	6,131,529,444.46	6,724,399,068.37
经营活动产生的现金流量净额	1,789,595,118.42	1,052,945,122.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		48,723,120.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		48,723,120.00
	-	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,393,206.38	3,965,671.30
投资支付的现金		750,000.00
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	1,393,206.38	4,715,671.30
投资活动产生的现金流量净额	-1,393,206.38	44,007,448.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		876,020,000.00
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	1,364,000,000.00	2,253,600,000.00
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	1,364,000,000.00	3,129,620,000.00
偿还债务支付的现金	2,949,000,000.00	3,601,620,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	260,818,642.99	456,584,044.40
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		10,010,000.00
筹资活动现金流出小计	3,209,818,642.99	4,068,214,044.40
筹资活动产生的现金流量净额	-1,845,818,642.99	-938,594,044.40
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	-57,616,730.95	158,358,526.54
加：期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物余额	-57,616,730.95	158,358,526.54

法定代表人：梁峻主管会计工作负责人：吴森会计机构负责人：吴森

母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

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	393,481,580.14	473,476,006.31
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,501,601,811.53	3,308,170,927.68
经营活动现金流入小计	3,895,083,391.67	3,781,646,933.99
购买商品、接受劳务支付的现金	864,902,648.53	1,127,266,970.40
支付给职工以及为职工支付的现金	10,903,303.61	9,753,010.82
支付的各项税费	2,323,959.13	
支付其他与经营活动有关的现金	2,442,389,940.05	1,823,357,641.04
经营活动现金流出小计	3,320,519,851.32	2,960,377,622.26
经营活动产生的现金流量净额	574,563,540.35	821,269,311.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		48,723,120.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	48,723,120.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,393,206.38	3,926,304.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,393,206.38	3,926,304.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,393,206.38	44,796,816.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		876,020,000.00
取得借款收到的现金		280,000,000.00
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	-	1,156,020,000.00
偿还债务支付的现金	979,000,000.00	1,793,020,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	112,934,750.71	253,012,404.93
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,091,934,750.71	2,046,032,404.93
筹资活动产生的现金流量净额	-1,091,934,750.71	-890,012,404.93
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	-518,764,416.74	-23,946,277.20
加：期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物余额	-518,764,416.74	-23,946,277.2

法定代表人：梁峻主管会计工作负责人：吴森会计机构负责人：吴森

合并所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：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	800,000,000.00				4,839,775,031.23				127,130,586.99		1,144,175,282.98	4,972,491.13	6,916,053,392.33
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	800,000,000.00				4,839,775,031.23				127,130,586.99		1,144,175,282.98	4,972,491.13	6,916,053,392.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									12,681,952.13		114,137,569.21	72,061.55	126,891,582.89
（一）综合收益总额											126,819,521.34	72,061.55	126,891,582.89
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									12,681		-		

										,952.13		12,681,952.13		
1. 提取盈余公积										12,681,952.13		-		12,681,952.13
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
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	800,000,000.00				4,839,775,031.23					139,812,539.12		1,258,312,852.19	5,044,552.68	7,042,944,975.22

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	股本	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	800,000,000.00				3,963,000.00					112,690.00		1,014,000.00	4,942,670.00	5,895,690.00

	0,000.00				755,031.23				9,730.40		297,573.64	9.94	5,015.21
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	800,000,000.00				3,963,755,031.23				112,699,730.40		1,014,297,573.64	4,942,679.94	5,895,695,015.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					876,020,000.00				14,430,856.59		129,877,709.34	29,811.19	1,020,358,377.12
（一）综合收益总额											144,308,565.93	29,811.19	144,338,377.12
（二）所有者投入和减少资本					876,020,000.00								876,020,000.00
1. 股东投入的普通股					876,020,000.00								876,020,000.00
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									14,430,856.59		-14,430,856.59		
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（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	800,000,000.00				4,839,775,031.23				127,130,586.99		1,144,175,282.98	4,972,491.13	6,916,053,392.33

法定代表人：梁峻 主管会计工作负责人：吴森 会计机构负责人：吴森

母公司所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：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	800,000,000.00				4,839,775,031.23				127,130,586.99	1,144,175,282.98	6,911,080,901.20
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	800,000,000.00				4,839,775,031.23				127,130,586.99	1,144,175,282.98	6,911,080,901.20

									98		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								12,681,952.13	114,137,569.21	126,819,521.34	
（一）综合收益总额									126,819,521.34	126,819,521.34	
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配								12,681,952.13	-	12,681,952.13	
1. 提取盈余公积								12,681,952.13	-	12,681,952.13	
2. 对所有者（或股东）的分配											
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	800,000,000.00					4,839,775,031.23		139,812,539.12	1,258,312,852.	7,037,900,422.54	

	19
--	----

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	800,000,000.00				3,963,755,031.23				112,699,730.40	1,014,297,573.64	5,890,752,335.27
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	800,000,000.00				3,963,755,031.23				112,699,730.40	1,014,297,573.64	5,890,752,335.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					876,020,000.00				14,430,856.59	129,877,709.34	1,020,328,565.93
（一）综合收益总额										144,308,565.93	144,308,565.93
（二）所有者投入和减少资本					876,020,000.00						876,020,000.00
1. 股东投入的普通股					876,020,000.00						876,020,000.00
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									14,430,856.59	-14,430,856.59	
1. 提取盈余公积									14,430,856.59	-14,430,856.59	
2. 对所有者（或股东）的											

分配											
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	800,000,000.00				4,839,775,031.23				127,130,586.99	1,144,175,282.98	6,911,080,901.20

法定代表人：梁峻主管会计工作负责人：吴森会计机构负责人：吴森

担保人财务报表

适用 不适用

