

## 基本情况表

项目	内 容
被审计单位名称	上海陈家镇建设发展有限公司
会计报表截止日	2018年6月30日星期六
法定代表人	
主管会计工作负责人	梁峻
会计机构负责人	吴森
序号	工作表名称
1	合并资产负债表
2	合并资产负债表（续）
3	母公司资产负债表
4	母公司资产负债表（续）
5	合并利润表
6	母公司利润表
7	合并现金流量表
8	母公司现金流量表
9	本期权益变动表（合并）
10	上期权益变动表（合并）
11	本期权益变动表（母公司）
12	上期权益变动表（母公司）



梁峻

吴森

吴森



2018年1-6月 2017年1-6月

利息支出  
固定资产折旧  
长期待摊费用  
无形资产摊销  
利息总额  
所得税  
净利润  
EBITDA

0  
528,537.52  
579,795.80

444,287.43  
559,409.80

17,987,904.40	735,250.33
58,046,787.63	75,726,491.45
77,143,025.35	77,465,439.01



# 母公司资产负债表

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司 2018年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		269716,521.04	679082,753.19
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	十、（一）	207593,781.00	197252,074.72
预付款项		145017,979.58	148670,744.98
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十、（二）	8154,583.00	8151,858.00
存货		7599661,578.90	7361373,001.48
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8230144,443.52	8394530,432.37
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	十、（三）	2269145,739.34	2263787,261.00
投资性房地产			
固定资产		4297,402.38	4786,418.61
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		4462,089.47	5041,885.27
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2277905,231.19	2273615,564.88
资产总计		10508049,674.71	10668145,997.25



法定代表人：

主管会计工作负责人：

- 3 -

会计机构负责人：





# 陈家镇建设发展有限公司 资产负债表（续）

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司 2018年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		521,500.00	521,500.00
应交税费		90508,216.87	72502,963.93
应付利息		18987,111.11	4467,555.55
应付股利			
其他应付款		1943170,124.33	2143807,308.03
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		948000,000.00	764000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3001186,952.31	2985299,327.51
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		200000,000.00	434000,000.00
应付债券		200000,000.00	200000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
专项应付款		10946,247.20	10946,247.20
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		410946,247.20	644946,247.20
负债合计		3412133,199.51	3630245,574.71
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		800000,000.00	800000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4839775,031.23	4839775,031.23
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		139812,539.12	139812,539.12
未分配利润		1316328,904.85	1258312,852.19
所有者权益（或股东权益）合计		7095916,475.20	7037900,422.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10508049,674.71	10668145,997.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 合并利润表

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司

2018年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六、（二十四）	542869,020.93	379393,733.55
减：营业成本	六、（二十四）	525522,789.39	364320,943.95
税金及附加	六、（二十五）	2125,586.78	1256,280.28
销售费用			
管理费用		14837,546.93	13586,389.01
财务费用	六、（二十六）	-2611,694.11	-445,554.07
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）	六、（二十七）	4139,900.09	3659,684.50
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“-”填列）		7134,692.03	4335,358.88
加：营业外收入	六、（二十八）	69000,000.00	72226,382.90
减：营业外支出	六、（二十九）	100,000.00	100,000.00
三、利润总额（亏损以“-”填列）		76034,692.03	76461,741.78
减：所得税费用	六、（三十）	17987,904.40	735,250.33
四、净利润（净亏损以“-”填列）		58046,787.63	75726,491.45
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”填列）		58016,052.66	75729,895.58
少数股东损益（净亏损以“-”填列）		30,734.97	-3,404.13
持续经营净利润（净亏损以“-”填列）		58046,787.63	75726,491.45
终止经营净利润（净亏损以“-”填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1. 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			
（3）其他			
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
（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			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		58046,787.63	75726,491.45
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		58016,052.66	75729,895.58
（二）归属于少数股东的综合收益总额		30,734.97	-3,404.13
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**梁峻**

**吴森**

**吴森**



# 合并利润表

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司

2018年1-6月

单位：人民币元

项	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六、（二十四）	542869,020.93	379393,733.55
减：营业成本	六、（二十四）	525522,789.39	364320,943.95
税金及附加	六、（二十五）	2125,586.78	1256,280.28
销售费用			
管理费用		14837,546.93	13586,389.01
财务费用	六、（二十六）	-2611,694.11	-445,554.07
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）	六、（二十七）	4139,900.09	3659,684.50
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“-”填列）		7134,692.03	4335,358.88
加：营业外收入	六、（二十八）	69000,000.00	72226,382.90
减：营业外支出	六、（二十九）	100,000.00	100,000.00
三、利润总额（亏损以“-”填列）		76034,692.03	76461,741.78
减：所得税费用	六、（三十）	17987,904.40	735,250.33
四、净利润（净亏损以“-”填列）		58046,787.63	75726,491.45
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”填列）		58016,052.66	75729,895.58
少数股东损益（净亏损以“-”填列）		30,734.97	-3,404.13
持续经营净利润（净亏损以“-”填列）		58046,787.63	75726,491.45
终止经营净利润（净亏损以“-”填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1. 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			
（3）其他			
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
（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			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		58046,787.63	75726,491.45
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		58016,052.66	75729,895.58
（二）归属于少数股东的综合收益总额		30,734.97	-3,404.13
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 母公司利润表

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司

2018年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十、（四）	207276,975.72	203276,154.08
减：营业成本		193716,799.74	189977,714.09
税金及附加		40,680.53	23,239.99
销售费用			
管理费用		12292,872.39	10321,200.17
财务费用		16,523.96	12,998.52
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）	十、（五）	5358,478.34	3524,144.60
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“-”填列）		6568,577.44	6465,145.91
加：营业外收入		69000,000.00	70000,000.00
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损以“-”填列）		75568,577.44	76465,145.91
减：所得税费用		17552,524.78	735,250.33
四、净利润（净亏损以“-”填列）		58016,052.66	75729,895.58
持续经营净利润（净亏损以“-”填列）		58016,052.66	75729,895.58
终止经营净利润（净亏损以“-”填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
1.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			
（3）其他			
2.以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
（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		58016,052.66	75729,895.58
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 合并现金流量表

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司

2018年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		363859,509.64	609816,982.73
收到的税费返还			2226,382.90
收到其他与经营活动有关的现金		1460788,529.02	3566378,425.28
经营活动现金流入小计		1824648,038.66	4178421,790.91
购买商品、接受劳务支付的现金		622826,781.96	1410282,597.25
支付给职工以及为职工支付的现金		8161,208.80	12326,384.83
支付的各项税费		170745,063.53	74182,946.29
支付其他与经营活动有关的现金		709237,997.37	795561,912.02
经营活动现金流出小计		1510971,051.66	2292353,840.39
经营活动产生的现金流量净额		313676,987.00	1886067,950.52
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,958.00	907,556.00
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		10,958.00	907,556.00
投资活动产生的现金流量净额		-10,958.00	-907,556.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		200000,000.00	794000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		200000,000.00	794000,000.00
偿还债务支付的现金		1545000,000.00	1569100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		110454,371.68	107437,286.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1655454,371.68	1676537,286.17
筹资活动产生的现金流量净额		-1455454,371.68	-882537,286.17
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：年初现金及现金等价物余额		1457947,466.88	1515564,197.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		316159,124.20	2518187,306.18

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

编制单位：上海陈家镇建设发展有限公司

2018年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		200090,000.00	309109,603.41
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		468691,736.10	2195155,073.66
经营活动现金流入小计		668781,736.10	2504264,677.07
购买商品、接受劳务支付的现金		369428,237.79	394848,515.89
支付给职工以及为职工支付的现金		4749,812.45	4641,170.59
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		605765,146.16	1128818,604.48
经营活动现金流出小计		979943,196.40	1528308,290.96
经营活动产生的现金流量净额		-311161,460.30	975956,386.11
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,958.00	903,356.00
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		10,958.00	903,356.00
投资活动产生的现金流量净额		-10,958.00	-903,356.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			280000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	280000,000.00
偿还债务支付的现金		50000,000.00	402000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		48193,813.85	38599,687.49
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		98193,813.85	440599,687.49
筹资活动产生的现金流量净额		-98193,813.85	-160599,687.49
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：年初现金及现金等价物余额		679082,753.19	1197847,169.93
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		269716,521.04	2012300,512.55

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 合并所有者权益变动表

2018年1-6月

单位：人民币元

项 目	本 年 金 额										所有者 权益合计		
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本(或股 本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		小计	少数股东权益
一、上年年末余额	800000,000.00				4839775,031.23			139812,539.12	1258312,852.19	7037900,422.54	7037900,422.54	5044,552.66	7042944,975.22
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	800000,000.00				4839775,031.23			139812,539.12	1258312,852.19	7037900,422.54	7037900,422.54	5044,552.66	7042944,975.22
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额									58016,052.66	58016,052.66	58016,052.66	30,734.97	58046,787.63
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入资本													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者(或股东)的分配													
3. 其他													
(四) 专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(五) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
四、本年年末余额	800000,000.00				4839775,031.23			139812,539.12	1316328,904.85	7085916,475.20	7085916,475.20	5075,287.65	7100981,762.85

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并所有者权益变动表

2018年1-6月

单位：人民币元

项 目	上 年 金 额										少数股东权益	所有者 权益合计	
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本(或股 本)	优先股	永续债	其他权益工具 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
一、上年年末余额	800000,000.00				4839775,031.23				127130,586.99	1144175,282.98	6911080,901.20	4972,491.13	6916053,392.33
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	800000,000.00				4839775,031.23				127130,586.99	1144175,282.98	6911080,901.20	4972,491.13	6916053,392.33
三、本年增减变动金额(减少以“－”号填列)													
(一)综合收益总额										75729,895.58	75729,895.58	-3,404.13	75726,491.45
(二)所有者投入和减少资本													
1.所有者投入资本													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(三)利润分配													
1.提取盈余公积													
2.对所有者(或股东)的分配													
3.其他													
(四)专项储备													
1.本年提取													
2.本年使用													
(五)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.其他													
四、本年年末余额	800000,000.00				4839775,031.23				127130,586.99	1219505,178.56	6986810,796.78	4969,087.00	6991779,883.78

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 母公司所有者权益变动表

2018年1-6月

单位：人民币元

项	本 年 金 额										
	实收资本（或股本）	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	800000,000.00				4839775,031.23				139812,539.12	1258312,852.19	7037900,422.54
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	800000,000.00				4839775,031.23				139812,539.12	1258312,852.19	7037900,422.54
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额										58016,052.66	58016,052.66
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入资本											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）专项储备											
1.本年提取											
2.本年使用											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
四、本年年末余额	800000,000.00				4839775,031.23				139812,539.12	1316328,904.85	7095916,475.20

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 母公司所有者权益变动表（续）

2018年1-6月

单位：人民币元

项 目	上 年 金 额						所有者权益合计				
	实收资本（或股本）	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
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	800000,000.00				4839775,031.23				127130,566.99	1144175,282.98	6911080,901.20
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	800000,000.00				4839775,031.23				127130,566.99	1144175,282.98	6911080,901.20
三、本年内增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额										75729,895.58	75729,895.58
（二）所有者投入和减少资本										75729,895.58	75729,895.58
1.所有者投入资本											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）专项储备											
1.本年提取											
2.本年使用											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
四、本年年末余额	800000,000.00				4839775,031.23				127130,566.99	1219905,178.56	6986810,796.78

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

梁峻

梁森

梁森

# 上海陈家镇建设发展有限公司 财务报表附注

(除特别注明外,本附注金额单位均为人民币元)

## 一、企业的基本情况

### (一) 历史沿革

上海陈家镇建设发展有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是经上海市工商行政管理局崇明分局核准,于2005年4月22日成立的有限责任公司(国有控股),统一社会信用代码:91310230774323540Q。原注册资本人民币30,000.00万元,由上海崇明资产经营有限公司、上海陈家镇资产经营有限公司、上海实业东滩投资开发(集团)有限公司及上海市土地储备中心共同出资。

2009年7月,公司增加注册资本人民币50,000.00万元,由上海崇明资产经营有限公司和上海市土地储备中心出资,变更后的注册资本为人民币80,000.00万元。

2016年4月,根据上海市财政局和上海市国有资产监督管理委员会文件将上海市土地储备中心所持有的本公司的股权无偿划转给上海地产(集团)有限公司。公司注册资本人民币80,000.00万元。其中:上海崇明资产经营有限公司出资人民币50,050.00万元,占出资额的62.56%;上海地产(集团)有限公司出资人民币19,600.00万元,占出资额的24.50%;上海实业东滩投资开发(集团)有限公司出资人民币7,350.00万元,占出资额的9.19%;上海陈家镇资产经营有限公司出资人民币3,000.00万元,占出资额的3.75%。

住所:上海市崇明区城桥镇北门路288号1室。

法定代表人:梁峻。

### (二) 经营范围

本公司经批准的经营范围为:政府授权的陈家镇镇区规划范围内(不包括上实所属土地)的土地收储及开发,公建配套及市政设施建设,上述相关建设项目的咨询、策划。

### (三) 主营业务

公司的主营业务为:土地开发、市政设施建设等。

### (四) 财务报告的批准报出

本财务报告于2018年8月31日经董事会批准及公布。

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础：

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则》，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### (二) 持续经营：

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、重要会计政策和会计估计

### (一) 遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表系按《企业会计准则》的要求编制，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### (二) 会计期间

本公司会计年度为每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### (四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### (五) 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

### (六) 外币业务核算方法

发生外币业务时，采用业务发生时中国人民银行公布的市场汇价（中间价）及国家外汇管理局提供的套算汇率折合为记账本位币金额记账。期末外币帐户余额按期末市场汇价（中间价）及套算汇率进行调整，发生的汇兑损益与购建固定资产有关的外币专门借款的本金及利息在购建固定资产达到预计可使用状态前发生的部分予以资本化，属于筹建期间的部分计入长期待摊费用，其他部分计入当期期间费用。

### (七) 合并财务报表的编制方法

#### 1、合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

## 2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

## 3、合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

### (八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将期限短（从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资确定为现金等价物。

### (九) 短期投资核算方法

#### 1、短期投资计价及其收益确认方法

短期投资以其初始投资成本，即取得投资时实际支付的全部价款（包括税金、手续费和相关费用）扣除实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，或已到付息期但尚未领取的债券利息入账。短期证券投资持有期间所收到的股利和利息不确认为投资收益，作为冲减投资成本处理。在处置时，按所收到的处置收入与短期投资账面价值的差额确认为当期投资损益。

#### 2、短期投资跌价准备的确认标准及计提方法

短期投资在年末按成本与市价孰低法计价，市价低于成本的部分确认为跌价准备。具体计提方法为：按单项投资计算并确定所计提的跌价损失准备，并计入当期损益。

### (十) 坏账准备

本公司坏账损失的核算采用备抵法。

本公司采用账龄分析与个别认定相结合的方法计提坏账准备。当应收款项（含应收账款和其他应收款）存在明显差别，导致该项应收款项如果按照与其他应收款项同样的方法计提坏账准备将无法真实地反映其可收回金额的，采用个别认定法计提坏账准备。



对于其他不采用个别认定法计提的应收款项，按账龄分析法计提，具体计提比例如下：

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)	0.5	0.5
1至2年	0.5	0.5
2至3年	0.5	0.5
3年以上	0.5	0.5

#### (十一) 存货

##### 1、存货的分类

存货分类为：低值易耗品、包装物、原材料、开发成本、开发产品、库存商品等大类。

##### 2、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

##### 3、取得和发出的计价方法

取得时按实际成本计价，存货发出采用加权平均法核算。

##### 4、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用五五摊销法。

##### 5、存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备计提方法：按分类存货项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值按估计售价减去估计完工成本及销售必须的费用后的价值确定。

#### (十二) 长期股权投资

##### 1、长期股权投资

(1) 长期股权投资在取得时按照初始投资成本入账。

(2) 长期投资占被投资单位有表决权资本总额 20%以下、或对其他单位的投资虽占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，但不具有重大影响的采用成本法核算；占被投资单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%，但有重大影响的采用权益法核算；占被投资单位有表决权资本 50%以上的，或者虽未超过 50%但实际上拥有被投资单位控制权的，采用权益法核算并编制合并财务报表。

(3) 采用权益法核算时，公司的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额处理。

股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限摊销，合同没有规定投

资期限的借方差额按 10 年摊销。

(4) 处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资损益。

## 2、长期债权投资

长期债权投资取得时，按取得时的实际成本，作为初始投资成本。按照票面价值票面利率按期计算确认利息收入。处置长期债权投资时，按实际取得的价款与长期债权投资账面价值的差额，作为当期投资损益。

## 3、长期投资减值准备

公司长期投资在期末按账面价值与可收回金额孰低计量，对未来可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。

## (十三) 固定资产和折旧

1、固定资产标准：使用年限超过一年的运输设备、办公及电子设备及其它与经营有关的工器具等，以及不属于经营的主要设备但单位价值在人民币 2000 元以上，使用期限超过二年的物品。

2、固定资产分类及折旧方法：固定资产按直线法计提折旧，预计残值率 5%。固定资产分类、预计使用年限、年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	5-9	3-4	10.67-19.40
办公及电子设备	3-9	3-4	10.67-32.33
其他设备	4	3	24.25

3、固定资产后续支出的会计处理方法：固定资产的修理及维护的支出于发生时计入当期费用。固定资产的重大改建、扩建、改良及装修等后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时，予以资本化；重大改建、扩建及改良等后续支出按直线法于固定资产尚可使用期间内计提折旧，装修支出按直线法在预计受益期内计提折旧。

4、固定资产减值准备：期末，对由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因导致的可收回金额低于账面价值的差额，按单项资产计提固定资产减值准备。

## (十四) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能

够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

期末对在建工程进行全面检查，若有证据表明在建工程已经发生了减值，则计提在建工程减值准备。

#### (十五) 无形资产

##### 1、无形资产的计价

无形资产按购入时实际支付的价款或投资各方确认的价值计价。

##### 2、无形资产的摊销方法和摊销年限

自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限与法律规定的有效年限三者中最短者平均摊销,如合同未规定受益年限，法律也未规定有效年限，则摊销年限最长不超过10年。

##### 3、无形资产减值准备的确认标准和计提方法

于年末，检查各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的，应当计提减值准备，计入当期损益。无形资产减值准备按单项项目计提。

#### (十六) 长期待摊费用

1、开办费转销方法：在开始生产经营的当月一次计入损益。

2、租入固定资产改良支出摊销方法：在租赁期内平均摊销。

3、固定资产大修理支出摊销方法：在大修理间隔期内平均摊销。

4、其他递延支出摊销方法：按受益期平均摊销。

#### (十七) 应付工资

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的工资、奖金保险等确认为负债，并计入当期损益。企业为职工缴纳的养老保险费、医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等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，在职工提供服务的会计期间，确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

#### (十八) 应付福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。

#### (十九) 借款费用

1、借款费用确认的原则：企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据

其发生额确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化必须同时满足三个条件：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

3、借款费用资本化金额的确认方法：①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定；③每一会计期间的利息资本化金额，不应当超过当期相关借款实际发生的利息金额。

#### (二十) 收入确认原则

1、工程项目收入的确认：工程项目收入在工程项目完成移交确认时，按工程项目成本加成确认收入。

2、房屋销售收入的确认：公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方；公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能可靠地计量时，确认营业收入实现。

#### (二十一) 补贴收入

1、根据财政主管部门的拨款文件等证明资料，在实际收到时，计入补贴收入。

2、对于按销量或工作量等和国家规定的补助定额计算并按期给予的定额补贴，根据权责发生制的原则，计入补贴收入。

3、对于其他形式的补贴(包括退还的增值税)，在实际收到时，计入补贴收入。

#### (二十二) 所得税会计处理方法

采用应付税款法，当期所得税费用按当期应纳税所得额及税率计算确认。

(二十三) 重要会计政策和会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明  
无。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
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，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、3%
城市维护建设税	应缴流转税额	5%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：根据税收法律法规规定，并经崇明区政府常务会议同意，自2017年7月1日起，本公司城市维护建设税税率调整，按5%税率执行。

## 五、企业合并及合并财务报表

### (一) 子公司及纳入合并范围的结构化主体情况

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	享有的表决权	取得方式
1	上海崇裕置业发展有限公司	上海崇明	上海崇明	房地产开发	97.55%	97.55%	投资设立

### (二) 本公司拥有半数以上持股比例但未纳入合并范围的主体

公司名称	持股比例	未纳入合并报表范围的判断和依据
上海博建房屋拆迁有限公司	50.98%	不具有实质控制权
上海东瀛房地产开发有限责任公司	51.00%	不具有实质控制权

### (三) 重要的非全资子公司情况

#### 1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	上海崇裕置业发展有限公司	2.45%	30,734.97		5,075,287.65

#### 2、主要财务信息

项 目	期末余额 / 本期发生额	期初余额/上期发生额
	上海崇裕置业发展有限公司	上海崇裕置业发展有限公司
流动资产	10,241,705,476.29	10,669,173,097.62
非流动资产	5,977,657.34	5,967,069.32
资产合计	10,247,683,133.63	10,675,140,166.94
流动负债	7,321,468,536.31	6,413,180,058.15
非流动负债	704,000,000.00	2,041,000,000.00
负债合计	8,025,468,536.31	8,454,180,058.15
营业收入	335,568,045.21	176,093,579.47

项 目	期末余额 / 本期发生额	期初余额/上期发生额
	上海崇裕置业发展有限公司	上海崇裕置业发展有限公司
净利润	1,254,488.53	-138,944.03
综合收益总额	1,254,488.53	-138,944.03
经营活动现金流量	624,838,447.30	910,111,564.41

## 六、合并财务报表重要项目注释

### (一) 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现金	57,259.68	153,098.95
银行存款	316,090,790.73	1,457,786,280.95
其他货币资金	11,073.79	8,086.98
合 计	316,159,124.20	1,457,947,466.88

### (二) 应收账款

#### 1、应收账款按账龄列示

账 龄	期末数				年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1年以内	542,845,020.93	96.60		542,845,020.93	361,021,584.36	100.00		361,021,584.36
1至2年	19,121,068.08	3.40		19,121,068.08				
合 计	561,966,089.01	100.00		561,966,089.01	361,021,584.36	100.00		361,021,584.36

注：本公司期末应收账款均为应收上海东滩建设集团有限公司（国有企业），不存在减值迹象，未计提坏账准备。

#### 2、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	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
上海东滩建设集团有限公司	561,966,089.01	100.00%	
合 计	561,966,089.01	100.00%	

### (三) 预付账款

#### 1、预付款项账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	30,785,610.57	17.36	35,501,971.05	19.61
1至2年	17,782,414.29	10.02	16,107,430.81	8.90

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
2至3年	69,765,245.62	39.33	68,140,181.49	37.64
3年以上	59,040,659.67	33.29	61,277,112.20	33.85
合计	177,373,930.15	100.00	181,026,695.55	100.00

2、按往来单位归集的期末余额前五名的预付账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占预付款项总额的比例(%)
上海明昕电力发展有限公司	非关联方	81,622,445.00	2至3年、3年以上	46.02
上海博建房屋拆迁有限公司	关联方	50,000,000.00	3年以上	28.19
上海哥德堡建筑安装工程有限公司	非关联方	8,732,348.38	1至2年	4.92
上海燃气崇明有限公司	非关联方	5,323,119.97	2至3年、3年以上	3.00
江苏中信建设集团有限公司上海第一分公司	非关联方	4,171,970.02	1-2年以内	2.35
合计		149,849,883.37		84.48

(四) 其他应收款

1、其他应收款按账龄列示

账龄	期末数				年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1年以内	22,283,361.85	35.90	100,339.46	22,183,022.39	20,941,968.32	34.32	104,709.84	20,837,258.48
1至2年	7,230,452.87	11.65	37,839.41	7,192,613.46	7,598,520.62	12.45	37,839.41	7,560,681.21
2至3年	13,257,439.89	21.36	40,779.04	13,216,660.85	13,522,647.69	22.16	53,779.04	13,468,868.65
3年以上	19,292,236.24	31.09	41,127.42	19,251,108.82	18,962,984.10	31.07	41,127.42	18,921,856.68
合计	62,063,490.85	100.00	220,085.33	61,843,405.52	61,026,120.73	100.00	237,455.71	60,788,665.02

注：本公司期末其他应收款中除与财政等政府机关单位往来款及关联方往来未计提减值准备，其他单位已按账龄分析法计提坏账准备。

2、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	款项性质	期末余额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备余额
安置房个人维修基金	个人维修基金	19,317,574.38	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	31.13	
安置房垫付电费	垫付电费	16,802,118.91	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	27.07	
上海市规划和土地资源管理局	往来款	11,560,000.00	1年以内	18.63	

单位名称	款项性质	期末余额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备余额
陈家镇动拆迁办	往来款	8,000,000.00	3年以上	12.89	
上海市崇明电力公司	往来款	958,696.50	2至3年	1.54	
合 计		56,638,389.79		91.26	

(五) 存货

存货项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	17,089,116,276.29		17,089,116,276.29	16,883,311,052.74		16,883,311,052.74
合 计	17,089,116,276.29		17,089,116,276.29	16,883,311,052.74		16,883,311,052.74

注：期末存货中有 3,164,730,543.13 元开发成本用于借款抵押，详见六（三十四）所有权受到限制的资产。

存货是安置房工程建设项目，不存在减值，故未计提存货跌价准备。

(六) 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预缴税金	269,877,595.76	119,585,845.94
合 计	269,877,595.76	119,585,845.94

(七) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、联营企业										
上海博建房屋拆迁有限公司	27,771,704.89			4,134,724.78						31,906,429.67
上海东瀛房地产有限公司	5,055,488.38			-1,008.49						5,054,479.89
上海富陈物业管理有限公司	767,587.54			6,183.80						773,771.34
二、其他										
上海揽海房地产开发有限公司	20,100,000.00									20,100,000.00
合计	53,694,780.81			4,139,900.09						57,834,680.90

(八) 固定资产



项目	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
<b>一、账面原值</b>				
1.期初余额	9,476,685.24	1,230,440.00	106,200.00	10,813,325.24
2.本期增加金额		44,934.00		44,934.00
(1) 购置		44,934.00		44,934.00
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	9,476,685.24	1,275,374.0	106,200.00	10,858,259.24
<b>二、累计折旧</b>				
1.期初余额	5,047,088.63	769,573.69	66,250.91	5,882,913.23
2.本期增加金额	383,408.44	134,867.46	10,261.62	528,537.52
(1) 计提	383,408.44	134,867.46	10,261.62	528,537.52
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	5,430,497.07	904,441.15	76,512.53	6,411,450.75
<b>三、减值准备</b>				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
<b>四、账面价值</b>				
1.期末账面价值	4,046,188.17	370,932.85	29,687.47	4,446,808.49
2.期初账面价值	4,429,596.61	460,866.31	39,949.09	4,930,412.01

(九) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
办公楼装修	5,041,885.27		579,795.80		4,462,089.47	
合计	5,041,885.27		579,795.80		4,462,089.47	

(十) 应付账款

1、按账龄列示

项目	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	20,515,198.10	19,790,167.89
1至2年	2,882,216.98	2,337,870.63
2至3年	12,398,655.08	10,904,878.35

项 目	期末余额	年初余额
3年以上	3,751,028.19	3,682,916.18
合 计	39,547,098.35	36,715,833.05

2、账龄超过一年的大额应付账款情况

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
上海绿神生态园艺有限公司	2,193,964.60	1至2年	项目尚未完工结清
上海为林绿化景观有限公司	1,454,468.69	3年以上	项目尚未完工结清
合 计	3,648,433.29		

3、按往来单位归集的期末余额前五大应付账款情况

债权单位名称	期末余额	占其他应付款总额的比例(%)	未偿还原因
上海新建建设(集团)有限公司	17,080,000.00	43.19	项目未结算
江苏南通二建集团有限公司	7,600,000.00	19.22	项目未结算
中设建工集团有限公司	6,741,634.20	17.05	项目未结算
上海绿神生态园艺有限公司	2,193,964.60	5.55	项目未结算
上海为林绿化景观有限公司	1,454,468.69	3.68	项目未结算
合 计	35,070,067.49	88.69	

(十一) 预收款项

1、预收账款按账龄列示

项 目	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	1,929,390.55	2,552,784.84
1年以上	2,798,617.07	245,832.23
合 计	4,728,007.62	2,798,617.07

2、按往来单位归集的期末余额前五大预收账款情况

债权单位名称	期末余额	未结转原因
预收拆迁户房款	4,718,902.02	项目未结算
上海辰都超市有限公司	9,105.60	项目未结算
合 计	4,728,007.62	

(十二) 应付工资

项 目	年初余额	本期借方发生额	本期贷方发生额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	674,084.19	3,891,787.84	3,739,203.65	521,500.00
二、职工福利费		685,282.00	685,282.00	
三、社会保险费、住房公积金		1,978,263.70	1,978,263.70	

项 目	年初余额	本期借方发生额	本期贷方发生额	期末余额
四、工会经费及职工教育经费		104,434.26	104,434.26	
合 计	674,084.19	6,659,767.80	6,507,183.61	521,500.00

(十三) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
企业债券利息	18,987,111.11	4,467,555.55
合 计	18,987,111.11	4,467,555.55

(十四) 应交税费

税 种	期末余额	年初余额
1、应交税金		
其中：增值税	958,765.20	551,959.92
营业税	12,415,443.85	12,415,443.85
企业所得税	77,313,257.74	60,896,495.38
城市维护建设税	172,092.69	151,752.43
个人所得税	14,635.35	11,279.70
小 计	90,874,194.83	74,026,931.28
2、其他应交款		
教育费附加	382,679.74	370,475.58
地方教育费附加	255,119.84	246,983.73
河道管理费	32,220.63	32,220.63
小 计	670,020.21	649,679.94
合 计	91,544,215.04	74,676,611.22

(十五) 其他应付款

1、其他应付款按账龄列示

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	5,258,866,976.20	62.63	4,850,529,883.89	62.75
1至2年	2,013,483,016.68	23.98	2,037,737,063.47	26.36
2至3年	881,759,146.92	10.50	802,543,281.66	10.38
3年以上	242,704,917.82	2.89	39,314,236.06	0.51
合 计	8,396,814,057.62	100.00	7,730,124,465.08	100.00

2、按往来单位归集的期末余额前五大其他应付款情况

单位名称	期末余额	占其他应付款总额的比例(%)	未偿还原因
上海东滩建设集团有限公司	4,066,922,830.67	48.44	项目未结算
上海东滩建设集团建设发展有限公司	1,518,357,000.00	18.08	项目未结算
上海东滩建设集团建设投资有限公司	1,685,166,583.25	20.07	项目未结算
上海东滩建设集团实业投资有限公司	629,000,000.00	7.49	项目未结算
崇明区崇启通道前期工程联席会议办公室	152,019,521.63	1.81	项目未结算
合 计	8,051,465,935.55	95.89	

(十六) 一年内到期的长期负债

类 别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	1,250,000,000.00	1,349,000,000.00
其中：保证借款	480,000,000.00	690,000,000.00
保证+质押借款	618,000,000.00	459,000,000.00
保证+抵押借款	152,000,000.00	200,000,000.00
一年内到期的应付债券	200,000,000.00	200,000,000.00
其中：13 崇明债	200,000,000.00	200,000,000.00
合 计	1,450,000,000.00	1,549,000,000.00

(十七) 长期借款

借款条件	期末余额	年初余额
保证借款	150,000,000.00	775,000,000.00
保证+质押借款		159,000,000.00
保证+抵押借款	1,079,000,000.00	1,541,000,000.00
合 计	1,229,000,000.00	2,475,000,000.00

(十八) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
13 崇明债	200,000,000.00	200,000,000.00
合 计	200,000,000.00	200,000,000.00

1、应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
13 崇明债	8 亿	2013/11/6	6 年	800,000,000.00	200,000,000.00					200,000,000.00
合计				800,000,000.00	200,000,000.00					200,000,000.00

(十九) 专项应付款

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
河道建设	3,209,447.20			3,209,447.20	财政专项资金
智慧社区	7,736,800.00			7,736,800.00	财政专项资金
合 计	10,946,247.20			10,946,247.20	

(二十) 实收资本

投资者名称	年初数		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
上海崇明资产经营有限公司	500,500,000.00	62.56			500,500,000.00	62.56
上海地产(集团)有限公司	196,000,000.00	24.50			196,000,000.00	24.50
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	73,500,000.00	9.19			73,500,000.00	9.19
上海陈家镇资产经营有限公司	30,000,000.00	3.75			30,000,000.00	3.75
合 计	800,000,000.00	100.00			800,000,000.00	100.00

(二十一) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、政府拨入	4,826,377,890.00			4,826,377,890.00
二、股权投资准备	13,397,141.23			13,397,141.23
合 计	4,839,775,031.23			4,839,775,031.23

(二十二) 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	139,812,539.12			139,812,539.12
合 计	139,812,539.12			139,812,539.12

(二十三) 未分配利润

项 目	期末余额	
	金 额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	1,258,312,852.19	
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	1,258,312,852.19	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	58,016,052.66	
减: 提取法定盈余公积		
期末未分配利润	1,316,328,904.85	

注: 法定盈余公积年末计提, 中期暂不计提。

(二十四) 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
1、主营业务				
其中：工程项目	207,276,975.72	193,716,799.74	203,276,154.08	189,977,714.09
房屋销售	335,568,045.21	331,804,846.81	176,093,579.47	174,342,087.02
小 计	542,845,020.93	525,521,646.55	379,369,733.55	364,319,801.11
2、其他业务				
其中：租金	24,000.00	1,142.84	24,000.00	1,142.84
小 计	24,000.00	1,142.84	24,000.00	1,142.84
合 计	542,869,020.93	525,522,789.39	379,393,733.55	364,320,943.95

(二十五) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	972,409.34	85,503.29
教育费附加	583,445.60	256,509.86
地方教育费附加	388,963.74	171,006.57
河道管理费		81,629.96
印花税	180,768.10	661,630.60
合 计	2,125,586.78	1,256,280.28

(二十六) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	2,645,975.85	474,838.49
手续费支出	34,281.74	29,284.42
合 计	-2,611,694.11	-445,554.07

(二十七) 投资收益

1、投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,139,900.09	3,659,684.50
合 计	4,139,900.09	3,659,684.50

2、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	备注
上海博建房屋拆迁有限公司	4,134,724.78	3,659,684.50	
上海东瀛房地产有限公司	-1,008.49		
上海富陈物业管理有限公司	6,183.80		
合 计	4,139,900.09	3,659,684.50	

(二十八) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
基础设施补贴	69,000,000.00	70,000,000.00
财政税费返还		2,226,382.90
合 计	69,000,000.00	72,226,382.90

(二十九) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠	100,000.00	100,000.00
合 计	100,000.00	100,000.00

(三十) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	17,987,904.40	735,250.33
合 计	17,987,904.40	735,250.33

(三十一) 合并现金流量表

1、现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	58,016,052.66	75,729,895.58
加: 少数股东损益	30,734.97	-3,404.13
资产减值准备	-17,370.38	12,785.31
固定资产折旧	528,537.52	444,287.43
无形资产摊销	579,795.80	
长期待摊费用摊销		559,409.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-4,139,900.09	-3,659,684.50
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		

项 目	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-205,805,223.55	-941,447,090.56
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-193,820,388.75	-1,279,316,820.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	658,304,748.82	4,033,748,571.72
其他		
经营活动产生的现金流量净额	313,676,987.00	1,886,067,950.52
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	316,159,124.20	2,518,187,306.18
减：现金的年初余额	1,457,947,466.88	1,515,564,197.83
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,141,788,342.68	1,002,623,108.35

## 2、现金及现金等价物

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	316,159,124.20	2,518,187,306.18
其中：库存现金	57,259.68	165,904.38
可随时用于支付的银行存款	316,101,864.52	2,518,021,401.80
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	316,159,124.20	2,518,187,306.18
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## (三十二) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
存货	3,164,730,543.13	银行借款抵押
合 计	3,164,730,543.13	

### 用于抵押的资产明细：

项 目	账面价值	所有权人	权证号	受限原因
存货-开发成本	390,844,826.63	上海崇裕置业发展有限公司	沪房地崇字（2014）第007169号	银行借款抵押
存货-开发成本	544,109,780.47	上海崇裕置业发展有限公司	沪房地崇字（2014）第007171号	银行借款抵押



项 目	账面价值	所有权人	权证号	受限原因
存货-开发成本	655,414,099.29	上海崇裕置业发展有限公司	沪房地崇字(2015)第001441号	银行借款抵押
存货-开发成本	520,085,976.43	上海崇裕置业发展有限公司	沪房地崇字(2015)第001442号	银行借款抵押
存货-开发成本	578,431,334.70	上海崇裕置业发展有限公司	沪房地崇字(2016)第000882号	银行借款抵押
存货-开发成本	475,844,525.61	上海崇裕置业发展有限公司	沪房地崇字(2016)第000881号	银行借款抵押
合 计	3,164,730,543.13			

## 七、关联方关系及其交易

### (一) 本企业的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海崇明资产经营有限公司	上海崇明	资产经营	100,000,000.00	62.56	62.56

### (二) 本企业的子公司

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海崇裕置业发展有限公司	非全资子公司	其他有限责任公司	上海崇明	陈尹文	房地产开发	200,000,000.00	97.55	97.55	77854025-1

### (三) 其他关联方

被投资单位名称	关联关系	组织机构代码
上海博建房屋拆迁有限公司	母公司是其股东	67460929-3
上海东瀛房地产开发有限公司	母公司是其股东	79142792-3
上海富陈物业管理有限公司	子公司是其股东	MA1JX073-5
上海揽海房地产开发有限公司	子公司是其股东	66436633-9

### (四) 关联交易情况

截至2018年6月30日止，本公司关联方担保和质押情况如下：

担保方/质押方	被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
母公司	上海崇裕置业发展有限公司	528,000,000.00	2020/8/18	否
母公司	上海崇裕置业发展有限公司	450,000,000.00	2021/5/20	否
母公司	上海崇裕置业发展有限公司	28,000,000.00	2019/8/14	否
母公司	上海崇裕置业发展有限公司	365,000,000.00	2019/11/19	否
母公司	上海崇裕置业发展有限公司	160,000,000.00	2020/8/18	否
合计		1,531,000,000.00		

(五) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
母公司其他应收款	上海博建房屋拆迁有限公司	50,000,000.00			
合计		50,000,000.00			

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	上海东瀛房地产开发有限公司	83,150,645.51	
合计		83,150,645.51	

八、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截止2018年6月30日，本公司不存在应披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

1、截止2018年6月30日本公司为其他单位提供担保情况如下：

担保方	被担保方	担保余额	担保到期日	担保形式	担保是否已经履行完毕
母公司	上海东滩建设集团建设投资有限公司	600,000,000.00	2021/8/17	单人担保	否
母公司	上海东滩建设集团建设投资有限公司	290,000,000.00	2018/12/15	单人担保	否
母公司	上海东滩建设集团建设投资有限公司	647,199,000.00	2021/5/28	单人担保	否
母公司	上海东滩建设集团有限公司	240,000,000.00	2023/12/21	单人担保	否
母公司	上海东滩建设集团有限公司	495,000,000.00	2020/1/11	多人担保	否
上海崇裕置业发展有限公司	上海东滩建设集团有限公司	400,000,000.00	2025/12/20	单人担保	否
上海崇裕置业发展有限公司	上海东滩建设集团有限公司	5,000,000.00	2025/12/20	多人担保	否
合计		2,677,199,000.00			

九、资产负债表日后事项

截止本财务报告批准报出日，本公司不存在应披露的重大资产负债表日后事项。

## 十、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1、应收账款按账龄列示

账龄	期末数				年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1年以内	207,593,781.00	100.00		207,593,781.00	197,252,074.72	100.00		197,252,074.72
合计	207,593,781.00	100.00		207,593,781.00	197,252,074.72	100.00		197,252,074.72

注：期末应收账款均为应收上海东滩建设集团有限公司(国有企业)不存在减值迹象，未计提坏账准备。

#### 2、应收账款金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
上海东滩建设集团有限公司	207,593,781.00	100.00%	
合计	207,593,781.00	100.00%	

### (二) 其他应收款

#### 1、其他应收款按账龄列示

账龄	期末数				年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1年以内	2,725.00	0.04		2,725.00				
1至2年	52,327.00	0.64		52,327.00	52,858.00	0.65		52,858.00
2至3年	38,531.00	0.47		38,531.00	38,000.00	0.47		38,000.00
3以上	8,061,000.00	98.85		8,061,000.00	8,061,000.00	98.88		8,061,000.00
合计	8,154,583.00	100.00		8,154,583.00	8,151,858.00	100.00		8,151,858.00

注：本公司期末其他应收款均为政府及国有单位往来或备用金，不存在减值迹象，未计提坏账准备。

#### 2、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	款项性质	期末余额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备余额
陈家镇动拆迁办	往来款	8,000,000.00	3年以上	98.10	
上海市崇明区海塘管理所	往来款	50,000.00	2年以上	0.61	
丁永福	往来款	48,000.00	2至3年	0.59	
中铁十八局集团第五工程有限公司	往来款	38,000.00	3年以上	0.47	
食堂备用金	往来款	11,000.00	2至3年	0.13	
合计		8,147,000.00		99.90	

(三) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、子公司										
上海崇裕置业发展有限公司	2,215,915,556.11			1,223,753.56						2,217,139,309.67
二、联营企业										
上海博建房屋拆迁有限公司	27,771,704.89			4,134,724.78						31,906,429.67
三、其他										
上海揽海房地产开发有限公司	20,100,000.00									20,100,000.00
合计	2,263,787,261.00			5,358,478.34						2,269,145,739.34

(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				
其中：工程项目	207,276,975.72	193,716,799.74	203,276,154.08	189,977,714.09
合 计	207,276,975.72	193,716,799.74	203,276,154.08	189,977,714.09

(五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	5,358,478.34	3,524,144.60
合 计	5,358,478.34	3,524,144.60

上海陈家镇建设发展有限公司  
二〇一八年八月三十一日



第 13 页至第 36 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

签名：

日期：

2018.8.31

主管会计工作负责人

签名：

日期：

2018.8.31

会计机构负责人

签名：

日期：

2018.8.31