

上海陈家镇建设发展有限公司

公司债券半年度报告

(2019 年)

二〇一九年八月

重要提示

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

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

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

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

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
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、 报告期内资信评级情况	10
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	10
五、 偿债计划	11
六、 专项偿债账户设置情况	11
七、 报告期内持有人会议召开情况	11
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	11
第三节 业务经营和公司治理情况	12
一、 公司业务和经营情况	12
二、 投资状况	13
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	13
四、 公司治理情况	13
五、 非经营性往来占款或资金拆借	14
第四节 财务情况	14
一、 财务报告审计情况	14
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	14
三、 合并报表范围调整	14
四、 主要会计数据和财务指标	15
五、 资产情况	16
六、 负债情况	16
七、 利润及其他损益来源情况	18
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	18
九、 对外担保情况	18
第五节 重大事项	18
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	18
二、 关于破产相关事项	18
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	18
四、 其他重大事项的信息披露情况	19
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	19
一、 发行人为可交换债券发行人	19
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	19
三、 发行人为绿色公司债券发行人	19
四、 发行人为可续期公司债券发行人	19
五、 其他特定品种债券事项	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
财务报表	22

附件一： 发行人财务报表	22
担保人财务报表	36

释义

发行人/本公司/公司	指	上海陈家镇建设发展有限公司
本期债券	指	总额为8亿元人民币的2013年上海陈家镇建设发展有限公司公司债券
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指	中国银河证券股份有限公司
监管银行/债权人/抵押权代理人/抵押资产监管人	指	中国农业银行股份有限公司上海崇明县支行
《募集说明书》	指	《2013年上海陈家镇建设发展有限公司公司债券募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	《2013年上海陈家镇建设发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	《上海陈家镇建设发展有限公司债权代理协议》
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
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	杨卫华
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	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	吴森
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务负责人
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

登载半年度报告的交 易场所网站网址	www.sse.com.cn
半年度报告备置地	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：上海崇明资产经营有限公司

报告期末实际控制人名称：崇明县国有资产管理办公室

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

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

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	124422.SH、1380354.IB
债券简称	PR 崇明债、13 崇明债
名称	中国农业银行股份有限公司上海市崇明县支行
办公地址	上海市崇明区城桥镇人民路 32、38 号
联系人	陈鑫
联系电话	021-59621977

（三）资信评级机构

债券代码	124422.SH、1380354.IB
债券简称	PR 崇明债、13 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

（四）报告期内中介机构变更情况

□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、1380354.IB
2、债券简称	PR 崇明债、13 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
4、发行日	2013 年 11 月 6 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	/
7、到期日	2019 年 11 月 6 日
8、债券余额	2
9、截至报告期末的利率(%)	7.18
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6 个计息年度，分别偿付债券发行总额的25%
11、上市或转让的交易场所	上交所、银行间
12、投资者适当性安排	/
13、报告期内付息兑付情况	已付息、已兑付本金的 75%
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他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、1380354.IB

债券简称	PR 崇明债、13 崇明债
募集资金专项账户运作情况	按募集资金用途运作
募集资金总额	8

募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	不存在违规使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	124422.SH、1380354.IB
债券简称	PR 崇明债、13 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	2019年6月25日
评级结果披露地点	上交所、中国债券信息网
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（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）报告期内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

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、1380354.IB

债券简称	PR 崇明债、13 崇明债
偿债计划概述	按偿债计划归还企业债本金
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：124422.SH、1380354.IB

债券简称	PR 崇明债、13 崇明债
账户资金的提取情况	正常
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）	无影响
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	124422.SH、1380354.IB
债券简称	PR 崇明债、13 崇明债
债券受托管理人名称	中国农业银行股份有限公司上海崇明县支行
受托管理人履行职责情况	按约定义务进行持续跟踪和监督
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

土地开发、市政设施建设等。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程项目	93,851,132.69	87,711,338.96	7.0	24.43	207,276,975.72	193,716,799.74	7	39.44
房屋销售	290,214,171.38	298,042,344.35	-2.63	75.55	335,568,045.21	331,804,846.81	1.13	63.85
其他业务 (租金)	61,333.34	3,066.66	95.00	0.016	24,000.00	1,142.84	95.24	0.005
合计	384,126,637.41	385,756,749.97	-0.42	-	542,869,020.93	525,522,789.39	3.30	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
工程项目	93,851,132.69	87,711,338.96	7.0	-54.72	-54.72	0.00
房屋销售	290,214,171.38	298,042,344.35	-2.63	-13.52	-10.18	32.83
租金	61,333.34	3,066.66	95.00	155.56	168.34	-7.59
合计	384,126,637.41	385,756,749.97	-0.42	-29.24	-26.60	9.95

不适用的理由：无

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

- 1、工程项目营业收入较上期大幅减少的原因为发行人目前工程款项尚未结算所致；
- 2、租金收入大幅提高是由于报告期内发行人出租率提高所致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 9,666.67 万元，占报告期内销售总额 100%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称
适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
上海东滩建设集团有限公司	工程建设	9,666.67

向前五名供应商采购额 2,652.26 万元，占报告期内采购总额 65.52%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

无。

（四） 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） 公司未来展望

- 1、发行人的区域发展环境良好。报告期内，崇明区经济总量保持增长，生态旅游发展显成效；崇明撤县设区，有助于促进其融入上海市城市整体发展规划，崇明区未来发展前景向好。
- 2、发行人业务地位突出。报告期内，陈家镇建发仍是崇明区重要的开发建设主体，以陈家镇地区的基础设施建设、土地开发和保障房建设为主业，业务地位突出。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与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：

公司具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算、自负盈亏，公司在业务、资产、人员、财务、机构方面拥有充分的独立性。

（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

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

是否与经营业务有关。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否。

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：**0**，占合并口径净资产的比例（%）：**0**，是否超过合并口径净资产的**10%**：是 否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表**10%**以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表**10%**以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	1,799,021.07	1,681,072.65	7.02	正常变动
2	总负债	983,664.57	869,706.32	13.10	正常变动
3	净资产	815,356.50	811,366.32	0.49	正常变动
4	归属母公司股东的净资产	815,356.50	811,366.32	0.49	正常变动
5	资产负债率(%)	0.55	0.52	5.69	正常变动
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	0.55	0.52	5.69	正常变动
7	流动比率	1.98	2.12	-6.45	正常变动
8	速动比率	0.21	0.17	23.46	正常变动
9	期末现金及现金等价物余额	96,052.15	31,615.91	203.81	主要系工程款回笼所致

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	38,412.66	54,286.90	-29.24	正常变动
2	营业成本	38,575.67	52,552.28	-26.60	正常变动
3	利润总额	3,990.88	7,603.47	-47.51	安置房销售较去年同期有所下降
4	净利润	3,990.18	5,804.68	-31.26	同上
5	扣除非经常性损益后净利润	3,990.18	5,804.68	-31.26	同上
6	归属母公司股东的净利润	4,018.94	5,801.61	-30.73	同上
7	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	4,109.60	7,714.30	-46.73	同上
8	经营活动产生的现金流净额	120,466.67	31,367.70	284.05	主要系工程款回笼所致
9	投资活动产生的现金流净额	-2.81	-1.10	156.39	该项金额较小, 实际变动影响较小
10	筹资活动产生的现金流净额	31,713.87	145,545.44	-78.21	主要系发行人归还部分债券本息所致
11	应收账款周转率	1.47	1.18	24.89	正常变动
12	存货周转率	0.02	0.02	0.00	无变化
13	EBITDA全部债务比	0.03	0.03	0.00	无变化
14	利息保障倍数	3.12	3.00	4.00	正常变动

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
15	现金利息保障倍数	0.70	0.69	1.45	正常变动
16	EBITDA 利息倍数	0.76	0.70	8.57	正常变动
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	无变化
18	利息偿付率 (%)	100	100	0	无变化

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: $EBITDA = \text{息税前利润 (EBIT)} + \text{折旧费用} + \text{摊销费用}$

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 万元币种: 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	96,052.15	7,312.42	1,213.55	项目审计后集中支付工程款, 同时债务降低所致
应收账款	40,163.08	73,057.38	-45.03	新开工项目预付款减少所致
预付款项	22,134.99	18,580.91	19.13	正常变动
固定资产	312.91	362.61	-13.70	正常变动
长期待摊费用	426.01	492.23	-13.45	正常变动

2. 主要资产变动的原因

货币资金较上年大幅增加原因为发行人项目审计后集中支付工程款, 同时债务降低所致; 应收账款较上年减少的原因为新开工项目预付款减少所致。

(二) 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

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

六、负债情况

(一) 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位: 万元币种: 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	11,478.16	7,806.03	47.04	主要系安置房规模增大导致预付款增加
其他应付款	778,201.04	641,708.47	21.27	正常变动
一年内到期的非流动负债	104,800.00	133,200.00	-21.32	正常变动

2. 主要负债变动的原因

详见上述原因。

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）有息借款情况

报告期末借款总额 5.78 亿元，上年末借款总额 5.78 亿元，借款总额同比变动 0%。
报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 1000 万元的

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）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无逾期。

（五）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：

不适用。

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：

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：万元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
兴业银行	27,500	27,500	0
浦发银行	20,900	20,900	0
上海农商银行	122,600	122,600	0
合计	171,000	-	0

上年末银行授信总额度：17.1 亿元，本报告期末银行授信总额度 17.1 亿元，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：

0

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元币种：人民币

报告期利润总额：0.4 亿元

报告期非经常性损益总额：0.003 亿元

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

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、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：亿元币种：人民币

上年末对外担保的余额：0 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0 亿元

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、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用。

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（如有）；

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为上海陈家镇建设发展有限公司 2019 年公司债券半年报盖章页)



上海陈家镇建设发展有限公司
2019年8月28日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年6月30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

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	960,521,508.39	73,124,223.23
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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	401,630,771.53	730,573,798.56
应收款项融资		
预付款项	221,349,866.44	185,809,133.44
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	55,012,153.92	98,547,233.65
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	16,039,808,156.20	15,413,541,711.32
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	246,180,036.79	246,220,332.71
流动资产合计	17,924,502,493.27	16,747,816,432.91
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	58,319,015.88	54,361,675.51
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	3,129,137.07	3,626,053.56
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,260,064.30	4,922,293.67
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	65,708,217.25	62,910,022.74
资产总计	17,990,210,710.52	16,810,726,455.65
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	114,781,554.16	78,060,309.74
预收款项	5,507,785.79	5,279,952.62
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		260,000.00
应交税费	89,795,548.84	75,087,717.56
其他应付款	7,782,010,416.31	6,417,084,661.04
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,048,000,000.00	1,332,000,000.00
其他流动负债	9,493,555.56	2,233,777.78
流动负债合计	9,049,588,860.66	7,910,006,418.74

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	578,000,000.00	578,000,000.00
应付债券	209,056,817.06	209,056,817.06
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
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	787,056,817.06	787,056,817.06
负债合计	9,836,645,677.72	8,697,063,235.80
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	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	5,766,500,031.23	5,766,500,031.23
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	151,873,370.62	151,873,370.62
一般风险准备		
未分配利润	1,407,049,733.64	1,366,860,335.66
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,125,423,135.49	8,085,233,737.51
少数股东权益	28,141,897.31	28,429,482.34
所有者权益（或股东权益）合计	8,153,565,032.80	8,113,663,219.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,990,210,710.52	16,810,726,455.65

法定代表人：杨卫华 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

2019年6月30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

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		

货币资金	951,506,906.80	47,200,544.33
交易性金融资产		
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	96,666,666.67	141,744,484.94
应收款项融资		
预付款项	401,118,054.38	167,578,054.38
其他应收款	170,815,528.90	324,842,506.11
其中：应收利息		
应收股利		
存货	7,813,245,082.22	7,652,993,274.73
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	9,433,352,238.97	8,334,358,864.49
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,187,857,552.48	3,195,310,903.71
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	3,049,945.07	3,523,297.91
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,324,064.30	3,882,293.67
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,194,231,561.85	3,202,716,495.29
资产总计	12,627,583,800.82	11,537,075,359.78
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
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		
合同负债		
应付职工薪酬		260,000.00
应交税费	72,335,429.23	72,930,107.30
其他应付款	3,811,274,863.48	2,483,360,920.13
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	584,000,000.00
其他流动负债	9,493,555.56	2,233,777.78
流动负债合计	4,193,103,848.27	3,142,784,805.21
非流动负债：		
长期借款	100,000,000.00	100,000,000.00
应付债券	209,056,817.06	209,056,817.06
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
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	309,056,817.06	309,056,817.06
负债合计	4,502,160,665.33	3,451,841,622.27
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	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	5,766,500,031.23	5,766,500,031.23
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	151,873,370.62	151,873,370.62

未分配利润	1,407,049,733.64	1,366,860,335.66
所有者权益（或股东权益）合计	8,125,423,135.49	8,085,233,737.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,627,583,800.82	11,537,075,359.78

法定代表人：杨卫华 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
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入	384,126,637.41	542,869,020.93
其中：营业收入	384,126,637.41	542,869,020.93
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	400,175,224.18	539,874,228.99
其中：营业成本	385,756,749.97	525,522,789.39
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	1,645,129.14	2,125,586.78
销售费用		
管理费用	12,761,983.82	14,837,546.93
研发费用		
财务费用	11,361.25	-2,611,694.11
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	3,957,340.37	4,139,900.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-12,091,246.40	7,134,692.03
加：营业外收入	52,000,000.00	69,000,000.00
减：营业外支出		100,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39,908,753.60	76,034,692.03
减：所得税费用	6,940.65	17,987,904.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	39,901,812.95	58,046,787.63
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	39,901,812.95	58,046,787.63
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	40,189,397.98	58,016,052.66
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-287,585.03	30,734.97
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）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		

1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.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	39,901,812.95	58,046,787.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	40,189,397.98	58,016,052.66
归属于少数股东的综合收益总额	-287,585.03	30,734.97
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元，上期被合并方实现的净利润为：0元。

法定代表人：杨卫华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
2019年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业收入	93,851,132.69	207,276,975.72
减：营业成本	87,711,338.96	193,716,799.74
税金及附加	337,864.08	40,680.53
销售费用		
管理费用	10,139,267.49	12,292,872.39
研发费用		
财务费用	19,912.95	16,523.96
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填	-7,453,351.23	5,358,478.34

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-11,810,602.02	6,568,577.44
加：营业外收入	52,000,000.00	69,000,000.00
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	40,189,397.98	75,568,577.44
减：所得税费用		17,552,524.78
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	40,189,397.98	58,016,052.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	40,189,397.98	58,016,052.66
（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）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		

2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	40,189,397.98	58,016,052.66
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：杨卫华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
2019年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
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	524,414,656.81	363,859,509.64
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		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,199,439,008.34	1,460,788,529.02

经营活动现金流入小计	2,723,853,665.15	1,824,648,038.66
购买商品、接受劳务支付的现金	447,268,086.55	622,826,781.96
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	7,480,646.72	8,161,208.80
支付的各项税费	1,301,486.24	170,745,063.53
支付其他与经营活动有关的现金	1,063,136,745.60	709,237,997.37
经营活动现金流出小计	1,519,186,965.11	1,510,971,051.66
经营活动产生的现金流量净额	1,204,666,700.04	313,676,987.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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	28,094.97	10,958.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	28,094.97	10,958.00
投资活动产生的现金流量净额	-28,094.97	-10,958.00

三、筹资活动产生的现金流量：		
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		200,000,000.00
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		200,000,000.00
偿还债务支付的现金	284,000,000.00	1,545,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,138,692.25	110,454,371.68
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	317,138,692.25	1,655,454,371.68
筹资活动产生的现金流量净额	-317,138,692.25	-1,455,454,371.68
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	887,499,912.82	-1,141,788,342.68
加：期初现金及现金等价物余额	73,021,595.57	1,457,947,466.88
六、期末现金及现金等价物余额	960,521,508.39	316,159,124.20

法定代表人：杨卫华 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
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
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	230,000,000.00	200,090,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,994,410,191.91	468,691,736.10
经营活动现金流入小计	2,224,410,191.91	668,781,736.10
购买商品、接受劳务支付的现金	265,664,494.83	369,428,237.79
支付给职工以及为职工支付的现金	5,220,505.44	4,749,812.45

支付的各项税费	102,150.00	
支付其他与经营活动有关的现金	758,769,905.47	605,765,146.16
经营活动现金流出小计	1,029,757,055.74	979,943,196.40
经营活动产生的现金流量净额	1,194,653,136.17	-311,161,460.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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	25,294.97	10,958.00
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	25,294.97	10,958.00
投资活动产生的现金流量净额	-25,294.97	-10,958.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
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		
偿还债务支付的现金	284,000,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,321,478.73	48,193,813.85
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	290,321,478.73	98,193,813.85
筹资活动产生的现金流量净额	-290,321,478.73	-98,193,813.85
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	904,306,362.47	-409,366,232.15

加：期初现金及现金等价物余额	47,200,544.33	679,082,753.19
六、期末现金及现金等价物余额	951,506,906.80	269,716,521.04

法定代表人：杨卫华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

