

上海闵行城市建设投资开发有限公司



审计报告

00002017040053203573
报告文号：中兴华审字[2017]第020801号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中兴华审字（2017）第 020801 号

审计报告

上海闵行城市建设投资开发有限公司：

我们审计了后附的上海闵行城市建设投资开发有限公司（以下简称“闵行城投公司”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润及利润分配表、合并及母公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是闵行城投公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工

作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，闵行城投公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，公允反映了闵行城投公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·南京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一七年四月二十一日



资产负债表

2016年12月31日

会企01表

金额单位：元

编制单位：上海闵行城市建设投资开发有限公司

资产	行次	合并数		母公司数	
		期末余额	年初余额	期末余额	年初余额
流动资产：					
货币资金	1	2,191,107,774.79	5,489,542,014.93	1,523,475,816.20	4,801,927,512.67
短期投资	2				
应收票据	3				
应收股利	4				
应收利息	5	328,125.00			
应收账款	6				
其他应收款	7	271,787,836.51	678,333,254.44	1,000,496,978.74	1,249,132,321.61
预付账款	8				
期货保证金	9				
应收补贴款	10				
应收出口退税	11				
存货	12	70,832,140,539.10	60,952,846,826.09	68,078,976,643.31	58,379,524,233.80
待摊费用	13				
一年内到期的长期债权投资	14				
其他流动资产	15	367,464,949.82		367,140,000.00	
流动资产合计	16	73,662,829,225.22	67,120,722,095.46	70,970,089,438.25	64,430,584,068.08
长期投资：					
长期股权投资	17	1,490,194,019.94	1,174,355,667.80	4,133,776,248.48	3,818,892,999.27
长期债权投资	18				
合并价差	19				
长期投资合计	20	1,490,194,019.94	1,174,355,667.80	4,133,776,248.48	3,818,892,999.27
固定资产：					
固定资产原价	21	102,553,401.89	100,684,871.44	1,558,414.87	1,482,166.87
减：累计折旧	22	8,152,125.77	6,554,180.59	1,378,253.25	1,325,220.28
固定资产净值	23	94,401,276.12	94,130,690.85	180,161.62	156,946.59
减：固定资产减值准备	24				
固定资产净额	25	94,401,276.12	94,130,690.85	180,161.62	156,946.59
工程物资	26				
在建工程	27		4,216,443,114.40		4,216,443,114.40
固定资产清理	28				
固定资产合计	29	94,401,276.12	4,310,573,805.25	180,161.62	4,216,600,060.99
无形资产及其他资产：					
无形资产	30				
长期待摊费用	31				
其他长期资产	32				
无形资产及其他资产合计	33				
资产总计	34	75,247,424,521.28	72,605,651,568.51	75,104,045,848.35	72,466,077,128.34

财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





资产负债表（续）

2016年12月31日

编制单位：上海闵行城市建设投资开发有限公司

会企01表
金额单位：元

负债和股东权益	行次	合并数		母公司数	
		期末余额	年初余额	期末余额	年初余额
流动负债：					
短期借款	35				
应付票据	36				
应付账款	37	358,456.71			
预收账款	38				
应付工资	39				
应付福利费	40				
应付股利	41				
应付利息	42				
应交税金	43	316,858,122.44	296,248,566.03	313,033,804.37	293,227,850.33
其他应交款	44	10,184,728.00	9,108,289.33	10,118,386.97	9,046,696.28
其他应付款	45	193,414,302.51	191,631,500.50	54,266,429.39	55,121,053.08
预提费用	46				
预计负债	47				
递延收益	48				
一年内到期的长期负债	49	320,000,000.00	320,000,000.00	320,000,000.00	320,000,000.00
其他流动负债	50				
流动负债合计	51	840,815,609.66	816,988,355.86	697,418,620.73	677,395,599.69
长期负债：					
长期借款	52		405,000,000.00		405,000,000.00
应付债券	53	2,730,904,547.95	3,054,869,479.45	2,730,904,547.95	3,054,869,479.45
长期应付款	54	260,000,000.00		260,000,000.00	
专项应付款	55	2,952,088,564.32		2,952,088,564.32	
其他长期负债	56				
长期负债合计	57	5,942,993,112.27	3,459,869,479.45	5,942,993,112.27	3,459,869,479.45
负债合计	58	6,783,808,721.93	4,276,857,835.31	6,640,411,733.00	4,137,265,079.14
少数股东权益	59				
所有者权益：					
实收资本	60	670,000,000.00	670,000,000.00	670,000,000.00	670,000,000.00
减：已归还投资	61				
实收资本净额	62	670,000,000.00	670,000,000.00	670,000,000.00	670,000,000.00
资本公积	63	64,422,701,909.59	64,422,701,909.59	64,422,701,909.59	64,422,701,909.59
盈余公积	64	336,584,185.68	323,101,979.06	336,584,185.68	323,101,979.06
加：未确认的投资损失	65				
未分配利润	66	3,034,329,704.08	2,912,989,844.55	3,034,348,020.08	2,913,008,160.55
其中：拟分配的现金股利	67				
外币报表折算差额	68				
所有者权益合计	69	68,463,615,799.35	68,328,793,733.20	68,463,634,115.35	68,328,812,049.20
负债和所有者权益总计	70	75,247,424,521.28	72,605,651,568.51	75,104,045,848.35	72,466,077,128.34

财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润及利润分配表

2016年度

会企02表

编制单位：上海闵行城市建设投资开发有限公司

金额单位：元

项 目	行次	合并数		母公司数	
		本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
一、主营业务收入	1	600,924,238.85	771,323,807.56	599,450,429.32	771,323,807.56
减：主营业务成本	2	522,269,595.31	649,809,441.92	520,163,388.55	649,809,441.92
税金及附加	3	2,326,295.50	25,685,082.79	1,978,186.41	25,685,082.79
二、主营业务利润	4	76,328,348.04	95,829,282.85	77,308,854.36	95,829,282.85
加：其他业务利润	5		227,269.36		
减：营业费用	6				
管理费用	7	41,541,509.20	35,779,018.31	37,169,489.64	32,474,677.77
财务费用	8	58,994,028.55	-4,361,897.21	64,214,459.00	
三、营业利润	9	-24,207,189.71	64,639,431.11	-24,075,094.28	63,354,605.08
加：投资收益	10	-2,445,347.86	-1,743,173.93	-4,441,450.79	-340,474.67
期货收益	11				
补贴收入	12	160,000,000.00	300,000,000.00	160,000,000.00	300,000,000.00
营业外收入	13	4,013,007.96	586,128.96	3,383,758.28	
减：营业外支出	14	1,494,881.74	14,602.68	45,147.06	13,913.37
四、利润总额	15	135,865,588.65	363,467,783.46	134,822,066.15	363,000,217.04
减：所得税	16	1,043,522.50	16,256,939.16		15,789,372.74
少数股东损益	17				
加：本期未确认的投资损失	18				
五、净利润	19	134,822,066.15	347,210,844.30	134,822,066.15	347,210,844.30
加：年初未分配利润	20	2,912,989,844.55	2,600,500,084.68	2,913,008,160.55	2,600,518,400.68
其他转入	21				
六、可供分配的利润	22	3,047,811,910.70	2,947,710,928.98	3,047,830,226.70	2,947,729,244.98
减：提取法定盈余公积	23	13,482,206.62	34,721,084.43	13,482,206.62	34,721,084.43
职工奖励及福利基金	24				
提取储备基金	25				
提取企业发展基金	26				
利润归还投资	27				
补充流动资本	28				
单项留用利润	29				
其他	30				
	31				
七、可供投资者分配的利润	32	3,034,329,704.08	2,912,989,844.55	3,034,348,020.08	2,913,008,160.55
减：应付优先股股利	33				
提取任意盈余公积	34				
应付普通股股利	35				
转作股本的普通股股利	36				
其他	37				
八、未分配利润	38	3,034,329,704.08	2,912,989,844.55	3,034,348,020.08	2,913,008,160.55
其中：应由以后年度税前利润弥补的亏损	39				

财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





现金流量表

2016年度

会企03表
金额单位：元

编制单位：上海闵行城市建设投资开发有限公司

项 目	行次	合并数		母公司数	
		本期金额	上期金额	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	1	618,981,442.20	771,564,431.56	617,433,942.20	771,323,807.56
收到的税费返还	2				
收到的其他与经营活动有关的现金	3	248,123,026.47	26,349,889.77	242,537,992.24	20,142,775.30
现金流入小计	4	867,104,468.67	797,914,321.33	859,971,934.44	791,466,582.86
购买商品、接受劳务支付的现金	5	2,967,699,686.75	654,400,148.13	2,943,482,290.56	654,173,905.33
支付给职工以及为职工支付的现金	6	30,133,607.21	27,197,284.68	30,133,607.21	27,197,284.68
支付的各项税费	7	2,820,629.28	1,048,648.58	1,770,175.99	5,495.29
支付的其他与经营活动有关的现金	8	3,270,027.80	201,045,064.35	1,815,625.12	218,341,080.41
现金流出小计	9	3,003,923,951.04	883,691,145.74	2,977,201,698.88	899,717,765.71
经营活动产生的现金流量净额	10	-2,136,819,482.37	-85,776,824.41	-2,117,229,764.44	-108,251,182.85
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资所收到的现金	11				
其中：收回对子公司投资所收到的现金	12				
取得投资收益所收到的现金	13	1,041,000.00			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	14				
收到的其他与投资活动有关的现金	15				
现金流入小计	16	1,041,000.00			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	17	2,953,598,638.06	1,947,053,594.41	2,952,164,812.32	1,921,824,916.45
投资所支付的现金	18	486,464,700.00	319,863,478.57	486,464,700.00	320,000,000.00
其中：投资子公司所支付的现金	19				
支付的其他与投资活动有关的现金	20				
现金流出小计	21	3,440,063,338.06	2,266,917,072.98	3,438,629,512.32	2,241,824,916.45
投资活动产生的现金流量净额	22	-3,439,022,338.06	-2,266,917,072.98	-3,438,629,512.32	-2,241,824,916.45
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资所收到的现金	23		6,862,286,508.37		6,712,286,508.37
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	24				
借款所收到的现金	25		1,980,000,000.00		1,980,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	26	2,952,088,564.32		2,952,088,564.32	
现金流入小计	27	2,952,088,564.32	8,842,286,508.37	2,952,088,564.32	8,692,286,508.37
偿还债务所支付的现金	28	465,000,000.00	2,870,000,000.00	465,000,000.00	2,870,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	29	205,533,984.03	259,710,660.35	205,533,984.03	259,710,660.35
其中：子公司支付少数股东的股利	30				
支付的其他与筹资活动有关的现金	31	4,147,000.00		4,147,000.00	
现金流出小计	32	674,680,984.03	3,129,710,660.35	674,680,984.03	3,129,710,660.35
筹资活动产生的现金流量净额	33	2,277,407,580.29	5,712,575,848.02	2,277,407,580.29	5,562,575,848.02
四、汇率变动对现金的影响	34				
五、现金及现金等价物净增加额	35	-3,298,434,240.14	3,359,881,950.63	-3,278,451,696.47	3,212,499,748.72

财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表(续)

2016年度

会企03表
金额单位：元

编制单位：上海闵行城市建设投资开发有限公司

项 目	行次	合并数		母公司数	
		本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
补充资料					
1、将净利润调节为经营活动现金流量					
净利润	36	134,822,066.15	347,210,844.30	134,822,066.15	347,210,844.30
加：少数股东本期收益	37				
减：未确认的投资损失	38				
加：计提的资产减值准备	39	3,822,247.35	-183,200.74	145,311.59	-183,200.74
固定资产折旧	40	1,597,945.18	1,595,786.14	53,032.97	55,541.33
无形资产摊销	41				
长期待摊费用摊销	42				
待摊费用减少	43				
预提费用增加	44				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	45				
固定资产报废损失	46		14,602.68		13,913.37
财务费用	47	64,168,869.45		64,168,869.45	
投资损失	48	2,445,347.86	1,743,173.93	4,441,450.79	340,474.67
递延税款借项减少	49				
存货的减少	50	-2,412,544,020.27	-278,544,056.89	-2,389,573,281.77	-278,544,056.89
经营性应收项目的减少	51	48,036,690.52	-235,915,417.28	48,689,765.34	-218,614,925.96
经营性应付项目的增加	52	20,831,371.39	78,301,443.45	20,023,021.04	41,470,227.07
其他	53				
经营活动产生的现金流量净额	54	-2,136,819,482.37	-85,776,824.41	-2,117,229,764.44	-108,251,182.85
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：					
债务转资本	55				
一年内到期的可转换公司债券	56				
收回投资相应增加固定资产	57				
3. 现金及现金等价物净增加情况：					
现金的期末余额	58	2,191,107,774.79	5,489,542,014.93	1,523,475,816.20	4,801,927,512.67
减：现金的期初余额	59	5,489,542,014.93	2,129,660,064.30	4,801,927,512.67	1,589,427,763.95
加：现金等价物的期末余额	60				
减：现金等价物的期初余额	61				
现金及现金等价物净增加额	62	-3,298,434,240.14	3,359,881,950.63	-3,278,451,696.47	3,212,499,748.72

财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海闵行城市建设投资开发有限公司

2016年度财务报表附注

编制单位：上海闵行城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

附注一、公司基本情况简介

上海闵行城市建设投资开发有限公司（以下简称本公司），于 1998 年 3 月 2 日成立，注册资本 20000 万元。其中：上海市闵行资产投资经营有限公司出资人民币 18000 万元，占注册资本 90%；上海广厦（集团）有限公司出资人民币 2000 万元，占注册资本 10%。2000 年 8 月 1 日公司董事会决议增加注册资本人民币 15000 万元，增资后注册资本为人民币 35000 万元，其中：上海市闵行资产投资经营有限公司出资人民币 31500 万元，占注册资本 90%；上海广厦（集团）有限公司出资人民币 3500 万元，占注册资本 10%。

2008 年 6 月 23 日，根据上海闵行区国有（集体）资产监督管理委员会《关于上海闵行城市建设投资开发有限公司变更为国有独资公司账务处理的批复》【闵国资委统（2008）31 号】，同意上海闵行城市建设投资开发有限公司变更为由上海闵行区国有（集体）资产监督管理委员会出资的国有独资公司。

2015 年 10 月 20 日根据闵行区人民政府办公室抄告单闵府抄[2015]157 号，同意上海市闵行区国有（集体）资产监督管理委员会向上海闵行城市建设投资开发有限公司增资 32000 万元，增资后注册资本为人民币 67000 万元。

公司企业法人营业执照注册号（统一社会信用代码）：91310112630778482Y；2011 年 10 月 9 日公司法定代表人变更为薛顺平；住所：上海市闵行区莘浜路 421 号。

经营范围：市政、基础建设、水利建设投资，房地产开发经营，园林绿化，

装潢工程，环境卫生业，仓储，国内贸易（除专项），汽车维修，代办保险（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

附注二、重要会计政策、会计估计说明

1、会计制度及准则

本公司及子公司执行企业会计准则(1992年11月30日颁布，以下简称“原会计准则”)和《企业会计制度》及其补充规定，以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照原会计准则和《企业会计制度》的规定进行确认和计量。本公司及子公司编制的财务报表符合原会计准则和《企业会计制度》的要求，真实、完整地反映了本公司及子公司的2015年12月31日财务状况、2015年度的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计年度

本公司的会计期间采用公历制，即自日历1月1日至12月31日为一个会计年度。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，以实际成本为计价原则。各项财产在取得时按实际成本计量，其后如果发生减值，按原会计准则和《企业会计制度》的有关规定计提相应的减值准备。

5、外币业务核算

本公司对发生的外币业务，以当月期初汇率（指由中国人民银行公布的外币市场汇价中间价，下同）将外币折算成人民币记账；期末对各种外币账户的外币

余额按期末日汇率进行调整,调整后的人民币金额与原账面金额之间的差额作为汇兑损益,除与购建固定资产有关的专用借款产生的汇兑损益,在该资产达到预定可使用状态前予以资本化、计入资产成本外,属于筹建期间发生的汇兑损益于发生时计入长期待摊费用,于本公司开始生产经营的当月一次计入损益;属于正常生产经营期间发生的汇兑损益,则直接计入当期损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司将持有的期限短(一般是指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列作现金等价物。

7、短期投资的核算方法

短期投资是指本公司及子公司购入的能随时变现并且持有时间不准备超过一年(含一年)的投资。

短期投资按初始投资成本计价。初始成本指取得投资时实际支付的全部价款,包括税金、手续费等相关费用。但实际支付的价款中包含的已宣告而尚未领取的现金股利,或已到期尚未领取的债券利息,作为应收项目单独核算。

短期投资持有期间收到的现金股利或利息,于实际收到时,冲减短期投资的账面价值。

短期投资期末以成本与市价孰低法计价。短期投资跌价准备系按投资项目类别的成本高于其可变现净值的差额提取,预计的短期投资跌价损失计入当年度损益类账项。处置短期投资时,按加权平均法计算确定的投资成本与实际取得收入的差额,确认为投资收益。

8、应收款项和坏账核算方法

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准:债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时

间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过三年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本集团按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

本公司计提坏账准备时，首先按单项金额重大的应收款项是否需要计提，需要计提的则按下述（1）中所述方法计提；其次，对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合计提，计提时按下述（2）中所述方法计提坏账准备。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将年末应收款项余额前十名的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

（2）按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	以应收款项与交易对象关系为信用风险特征划分组合
政府和国有企业组合	以交易对象信誉为信用风险特征划分组合
待确认投资款、押金和备用金组合	以款项性质为信用风险特征划分组合

（3）按组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	公司对期末关联方款项单独进行减值测试，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备
政府和国有企业组合	公司对期末政府和国有企业组合款项单独进行减值测试，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备
待确认投资款、押金和备用金组合	公司对期末待确认投资款、押金和备用金组合款项单独进行减值测试，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备

（4）采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

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，下同）	5	5

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 - 2 年	10	10
2 - 3 年	20	20
3 年以上	50	50

9、存货核算方法

本公司存货主要包括：开发成本、低值易耗品等。

本公司存货取得时按实际成本计价，开发成本的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用；存货发出时按加权平均法计价。

低值易耗品于领用时采用一次摊销法核算。

存货采用永续盘存制。年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，预计的存货跌价损失计入当年度损益类账项。

可变现净值是指在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税金后的金额。

10、长期投资核算方法

(1) 本公司及子公司长期股权投资采用下列会计处理方法：

长期股权投资以取得时的实际成本作为初始投资成本。

本公司及子公司对被投资公司的投资占该公司有表决权资本总额 20% 以下，或对其他公司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；对其他公司的投资占该公司有表决权资本总额 20% 或 20% 以上，或虽占该单位有表决权资本总额 20% 以下，但具有重大影响的，采用权益法核算。

采用成本法核算时，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

采用权益法核算时，当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限；如果被投资单位以后各期实现净利润，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，恢复投资的账面价值。

本公司及子公司对采用权益法核算的公司，若长期股权投资取得时的成本大于其在该被投资公司所有者权益中所占份额的差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本大于享有被投资公司所有者权益份额的差额计入“股权投资差额”明细账项核算，并按 10 年的期限平均摊销，计入损益。小于其在该被投资公司所有者权益中所占份额的差额，在财会[2003]10 号文发布前发生的分 10 年摊销，计入损益；之后发生的计入资本公积。

长期投资减值准备采用逐项计提的方法。本公司对被投资公司由于市价持续下跌或被投资公司经营情况变化等原因，导致其可收回金额低于长期股权投资账面价值时，按可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。长期投资减值准备的计提和冲回额计入当年度损益，但 2004 年及以后年度内针对以权益法核算的长期股权投资所计提的长期投资减值准备，如该项长期股权投资存在对应的股权投资差额的，则应当依据财政部《关于执行〈企业会计准则〉和相关会计准则有关问题解答(四)》(财会[2004]3 号)的规定，首先全部或者部分转销股权投资差额(或其所形成的资本公积准备项目)的余额，在此基础上确定应计入当期损益的减值准备计提额。

可回收金额是指资产的销售净价与预期从该资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

(2) 长期债权投资会计处理方法:

长期债权投资以取得时实际支付的全部价款扣除已到付息期但尚未领取的债券利息作为初始投资成本计价。长期债权投资取得时实际支付的全部价款扣除已到期但尚未领取的债券利息和计入初始投资成本的相关税费,与债券面值之间的差额,作为债券溢价或折价;债券溢价或折价按直线法在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销。

长期债权投资按期计算应收利息,长期债权投资按照票面价值与票面利率按期计算的应收利息,经调整债权投资溢价或折价后,确认为当期投资收益。

长期债权投资计提减值准备的标准和方法同长期股权投资。

11、委托贷款核算方法

委托贷款是指公司按规定委托金融机构向其他单位贷出的款项。

委托贷款按实际委托的贷款金额入账,根据委托贷款期限列长期债权投资或短期投资,并按季结息。

期末,本公司及子公司根据单个借款单位的财务状况及经营和现金流量情况估计贷款的可回收金额,并据此计提委托贷款减值准备计入当年度损益类账项。

12、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产计价: 固定资产是指使用年限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其它与生产、经营有关的设备、器具、工具、家具、电器等; 不属于生产经营主要设备的物品, 单位价值在人民币 2,000.00 元以上的, 并且使用年限超过两年的实物资产, 作为固定资产。

固定资产以取得时的实际成本计价,包括公司为取得固定资产而缴纳的契税、耕地占用税、车辆购置税等相关税费。

与固定资产有关的后续支出，如：固定资产改良支出、固定资产装修费用、经营租赁固定资产的改良支出、固定资产装修费用，如果由于这些支出能延长固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，则作为固定资产核算。其中：固定资产的改良支出计入固定资产价值，但其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额；固定资产装修费用在固定资产中单独明细核算。

符合资本化原则的固定资产装修支出，应在再次装修期间与固定资产尚可使用年限两者之间中较短的期间内提取折旧，在下次装修之前还有装修费用未折旧完毕，将未折旧完的装修费用结转当期损益。

(2) 折旧方法：

本公司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、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产预计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	残值率(%)	折旧年限	年折旧率(%)
房屋构筑物	0	64	1.56
机器设备	3	8~15	6.47~12.13
运输工具	3	5~10	9.70~19.40
办公及其他设备	3	3~5	19.40~2.33

(3) 固定资产减值准备：

期末，本公司及子公司对固定资产因技术落后、损坏、长期闲置和实际上已无使用、转让价值等原因表明固定资产已经发生了减值，按单项固定资产预计可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备，并计入当年度损益类账项。

13、在建工程核算方法

本公司在建工程按实际成本计价。与购建在建工程直接相关的借款利息支出和外汇折算差额，在工程达到预定可使用状态前，计入该项工程的成本。在建工程自达到预定可使用状态之日起转作固定资产。

期末，本公司及子公司对长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；所建项目无论在性能上，还是在技术上业已落后，并且给公司带来的经济利益具有很大的不确定性的在建工程；或其他有证据表明已发生了减值的在建工程，按单项在建工程预计可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备，并计入当年度损益类账项。

14、无形资产计价和摊销方法

(1) 无形资产计价：

本公司无形资产按取得时的实际成本计量。投资者投入的无形资产，其实际成本按投资方账面价值确定；自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，其实际成本按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用确定，依法申请取得前发生的研究与开发费用均直接计入当期损益；购入的无形资产，其实际成本按实际发生的价款确定

执行《企业会计制度》前购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权作为无形资产核算，按下述的摊销方式平均摊销计入损益。执行《企业会计制度》后购入或支付土地出让金方式取得的土地使用权在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，并按下述摊销方式平均摊销；当利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本。

(2) 无形资产摊销方法：

无形资产应当自取得当月起在规定的年限内分期平均摊销，计入损益。

(3) 无形资产摊销年限:

无形资产摊销年限按预计有效使用年限确定。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限,该无形资产的摊销按如下原则确定:①合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的,按合同规定的受益年限摊销;②合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的,按法律规定的有效年限摊销;③合同规定了受益年限,法律也规定了有效年限的,按受益年限和有效年限两者之中较短者摊销;④根据可获得的相关信息判断,如果无法合理估计某项无形资产的使用寿命的,应作为使用寿命不确定的无形资产进行核算。对于使用寿命不确定的无形资产,在持有期间内不需要摊销,在每个会计期间进行减值测试。

(4) 无形资产减值准备:

期末,本公司及子公司按无形资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备,当无形资产可回收金额低于账面价值时,则按其差额提取无形资产减值准备。

15、长期待摊费用摊销方法

开办费在公司正式经营的当月一次性计入当期损益,其他长期待摊费用在受益期间内平均摊销。

16、应付债券的核算方法

本公司应付债券的溢价或折价在债券存续期间内采用直线法摊销。

本公司应付债券按票面金额和利率按期计提利息。

17、借款费用核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间:

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：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状态所必要的购建活动已经开始。其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，计入发生当期的损益。

当所购建的资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法：

本公司根据至当期末止购建资产累计支出加权平均数和资本化率计算确定。但是利息和折价或溢价摊销的资本化金额不超过当期专门借款实际发生的利息和折价或溢价的摊销金额。

18、预计负债核算方法

(1) 预计负债的确认标准：

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则本公司将其确认为预计负债：①该义务是公司承担的现时义务；②该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法：

预计负债的入账金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数应按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数应按如下方法确定：

① 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；

② 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不应超过所确认的预计负债的账面价值。

19、收入确认原则

当商品的所有权已经转移、劳务已经提供，相关的经济利益能够流入公司，且有关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。本公司及子公司的主要收入：

(1) 开发收入：开发收入在项目开发完工办理完毕移交手续后确认。

(2) 销售商品收入：①将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。当同时满足上述收入的条件时，确认销售商品收入。

(3) 租赁收入：租赁收入在租赁期限内按直线法确认收入。

20、所得税的会计处理方法

本公司及其他子公司所得税按应付税款法核算。

21、政府补助(拨款)

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助计入当期损益。

22、盈余公积提取比例：

按税后利润的10%提取法定盈余公积。

附注三、税项

1、增值税

增值税按收入的 3%、5%的税率计算缴纳。

2、城市维护建设税、教育费附加、河道工程维护管理费

城市维护建设税按应交营业税额的 5%计算缴纳。

教育费附加按应交营业税额的 3%计算缴纳。

地方教育费附加按应交营业税额的 2%计算缴纳。

河道工程维护管理费按应交增值税额的 1%计算缴纳。

3、企业所得税

本公司按应纳税所得额的25%缴纳企业所得税。

附注四、重要会计政策和会计估计变更以及重大会计差错更正的说明

1、重要会计政策变更说明

本公司本报告期内未发生应披露的重要的会计政策变更事项。

2、重要会计估计变更说明

本公司本报告期内未发生应披露的会计估计变更事项。

3、重大会计差错更正说明

本公司本报告期内未发生应披露的重大会计差错更正事项。

附注五、合并财务报表的合并范围及编制方法

1、合并范围确定的原则、编制的依据及方法

本公司直接或间接拥有被投资公司 50%以上(不含 50%)权益性资本以及虽然拥有被投资公司权益性资本不足 50%，但本公司对其实质上拥有控制权的，合并其财务报表。

公司编制合并财务报表时，将本公司与各级子公司之间的内部交易、内部往来、资产、负债、所有者权益、收入、成本和费用、利润及利润分配、现金流量等项目进行抵消。

2、期末本公司直接或间接拥有被投资单位 50%以上(不含 50%)权益性资本的子公司基本情况及财务报表合并情况：

公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	所占比例	控股性质	经营范围	是否合并
上海莘闵轻轨实业有限公司	1995 年 11 月	52,000.00	100.00%	直接	建设和开发莘闵轨道交通线，并从事与轨道交通线相关的房地产开发，经营配套及中介服务等业务	是

3、合并范围变化及原因

本公司本报告期内合并报表范围未发生变化。

4、本公司虽拥有被投资单位 50%以上(不含 50%)权益性资本但未纳入合并范围的被投资单位情况

(1) 公司拥有上海闵行污水处理运营有限公司 100.00%股权，注册资本 100 万元，公司未将其纳入合并范围；2011 年 12 月公司根据《闵行区人民政府关于区污水处理厂改制后运行模式的批复》闵府（2011）73 号文件规定，对上海闵行污水处理运营有限公司进行投资，但公司仅为出资人，不负责公司运营管理无控制权，上海闵行污水处理运营有限公司由上海市闵行区水务局代为管

理。公司采用成本法核算。

(2)除上述公司外，公司和子公司无其他虽拥有被投资单位 50%以上（不含 50%）权益性资本但未纳入合并范围的被投资单位。

附注六、关联方关系及交易

1、存在控制关系的关联方：

存在控制关系的关联方公司见“附注五、合并财务报表的编制方法”之 2。

2、不存在控制关系的关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
上海莘天置业有限公司	联营企业

3、关联方交易

本公司本年度未发生关联方交易。

4、关联方往来

无。

附注七、或有事项

1、截至年末本公司对外担保总额 866,400.00 万元，具体明细列示如下（单位：万元）：

担保人	被担保人	担保金额
本公司	上海漕浦投资发展有限公司	11,000.00
本公司	上海闵行地产经营有限公司	707,000.00
本公司	上海闵盛投资发展有限公司	20,000.00
本公司	上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司	53,400.00
本公司	上海紫竹高新区（集团）有限公司	75,000.00
合计		866,400.00

2、截至报告日，本公司无其他可能影响报表使用者阅读的重大或有事项。

附注八、合并财务报表项目注释

1、货币资金

货币资金明细项目列示如下：

项 目	年末余额	年初余额
现 金	15,243.70	25,026.09
银行存款	2,191,092,531.09	5,489,516,988.84
合 计	2,191,107,774.79	5,489,542,014.93

注：本公司期末无抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2、应收利息

应收利息明细项目列示如下：

项 目	年末余额	年初余额
定期存款利息	328,125.00	
合 计	328,125.00	

3、其他应收款

类 别	年末余额				年初余额			
	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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,676,935.76	1.33	3,676,935.76	100.00				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	272,039,947.36	98.67	252,110.85	0.09	678,440,053.70	100.00	106,799.26	0.02
其中：账龄组合	3,114,403.36	1.13	252,110.85	8.09	515,985.10	0.08	106,799.26	20.70
关联方组合		-			1,088,449.54	0.16		
政府单位和国有企业组合	268,925,544.00	97.54			476,835,619.06	70.28		
待确认投资款、押金和备用金组合		-			200,000,000.00	29.48		
合 计	275,716,883.12	100.00	3,929,046.61		678,440,053.70	100.00	106,799.26	

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

往来单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	账龄	计提依据
莘庄地铁站综合楼	非关联方	3,676,935.76	3,676,935.76	3 年以上	无法收回
合 计		3,676,935.76	3,676,935.76		

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	2,626,589.76	0.97	131,329.49	201,424,434.64	29.69	16,799.26
1-2 年	307,813.60	0.11	30,781.36			
3 年以上	269,105,544.00	98.92	90,000.00	477,015,619.06	70.31	90,000.00
合 计	272,039,947.36	100.00	252,110.85	678,440,053.70	100.00	106,799.26

(3) 年末其他应收款金额前五名单位情况:

其他应收款年末余额中欠款金额前五名的单位合计 268,925,544.00 元, 占其他应收款余额的比例 97.53%, 明细单位如下:

往来单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
马桥资产投资经营有限公司	非关联方	164,070,000.00	3 年以上	59.51%
吴泾镇人民政府	非关联方	50,000,000.00	3 年以上	18.13%
颛桥城镇建设投资有限公司	非关联方	26,095,544.00	3 年以上	9.46%
诸翟资产投资经营有限公司	非关联方	24,700,000.00	3 年以上	8.96%
纪王资产经营投资有限公司	非关联方	4,060,000.00	3 年以上	1.47%
合 计		268,925,544.00		97.53%

4、 存货

存货明细项目列示如下:

项 目	年末余额		年初余额	
	成本	账面价值	成本	账面价值
开发成本	70,832,140,539.10	70,832,140,539.10	60,952,846,826.09	60,952,846,826.09
合 计	70,832,140,539.10	70,832,140,539.10	60,952,846,826.09	60,952,846,826.09

5、其他流动资产

其他流动资产明细项目列示如下：

项 目	年末余额	年初余额
待确认投资款-上海轨道交通十五号线发展有限公司	367,140,000.00	
预交税费-房产税	324,949.82	
合 计	367,464,949.82	

6、长期股权投资

(1) 长期投资明细项目分类列示如下：

项 目	年末余额	年初余额
长期股权投资	1,490,194,019.94	1,174,355,667.80
其中：对子公司的投资		
对合营企业的投资		
对联营企业的投资	884,633,956.78	888,120,304.64
其他股权投资	605,560,063.16	286,235,363.16
减：长期股权投资减值准备		
合 计	1,490,194,019.94	1,174,355,667.80

(2) 长期股权投资明细：

序号	被投资单位名称	投资比例	年末余额	年初余额	核算方法
1	上海莘天置业有限公司[注1]	30.00%	884,633,956.78	888,120,304.64	权益法
2	上海轨道交通线申松线发展有限公司	1.33%	265,235,363.16	265,235,363.16	成本法
3	上海闵行上银村镇银行股份有限公司	10.00%	20,000,000.00	20,000,000.00	成本法
4	上海闵行污水处理运营有限公司[注2]	100.00%	1,000,000.00	1,000,000.00	成本法
5	上海轨道交通八号线三期发展有限公司	17.76%	269,324,700.00		成本法
6	上海轨道交通五号线南延伸发展有限公司	1.46%	50,000,000.00		成本法
	合 计		1,490,194,019.94	1,174,355,667.80	

注1：2015年公司以319,863,478.57元购买了上海莘天置业有限公司10.00%股权，购买后本公司持有上海莘天置业有限公司股权由20.00%增加为30.00%，故由成本法转为权益法核算。购买日2015年6月30日，上海莘天置业有限公司账面净资产 2,850,000,000.00元，公司应享有的所有者权益份额为 855,000,000.00元，与公司初始投资成本 889,863,478.57元相差 34,863,478.57元。按照公司会计政策，股权投资差额34,863,478.57元，按照10年摊销，每年摊销投资损失 3,486,347.86元，2016年度应摊销3,486,347.86元。

注2：公司拥有上海闵行污水处理运营有限公司100.00%股权，注册资本100万元，公司未将其纳入合并范围；2011年12月公司根据《闵行区人民政府关于区污水处理厂改制后运行模式的批复》闵府（2011）73号文件规定，对上海闵行污水处理运营有限公司进行投资，但公司仅为出资人，不负责公司运营管理无控制权，上海闵行污水处理运营有限公司由上海市闵行区水务局代为管理。公司采用成本法核算。

注3：其他长期股权投资对象均为承担政府项目的公司，本公司对其不具有共同控制或重大影响，公司均采用成本法核算。

(3) 按权益法核算的长期股权投资：

单位：万元

被投资单位名称	股权比例	年初余额	投资成本增减变动	本期损益调整		投资准备增减变动	股权投资差额增减变动	其他权益变动	年末余额
				应计损益	分回红利			本期增（减）数	
上海莘天置业有限公司	30.00%	88,812.03					-348.63		88,463.40

7、 固定资产

固定资产原值、累计折旧及其减值准备变动情况：

项目	年初余额	本年增加数	本年减少数	年末余额
固定资产原值：				
房屋构筑物	98,575,667.57	1792282.45		100,367,950.02
运输设备	1,245,370.87			1,245,370.87
办公及其他设备	863,833.00	76,248.00		940,081.00
机器设备				
合计	100,684,871.44	1,868,530.45		102,553,401.89
累计折旧：				
房屋构筑物	4,620,734.42	1,544,912.21		6,165,646.63
运输设备	1,275,028.37			1,275,028.37
办公及其他设备	658,417.80	53,032.97		711,450.77
机器设备				

项目	年初余额	本年增加数	本年减少数	年末余额
合计	6,554,180.59	1,597,945.18		8,152,125.77
减值准备:				
房屋构筑物				
运输设备				
办公及其他设备				
机器设备				
合计				
固定资产净值:	94,130,690.85			94,401,276.12

8、在建工程

在建工程明细项目列示如下:

项目名称	年末余额	年初余额
吴泾工业区环境综合治理工程		4,216,443,114.40
合计		4,216,443,114.40

注: 2016年度将已完工吴泾工业区环境综合治理工程4,402,397,348.60元由在建工程结转至存货开发成本

9、应付账款

(1) 应付账款账龄情况列示如下:

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总金额比例	金额	占总金额比例
1年以内	358,456.71	100.00%		
合计	358,456.71	100.00%		

注: 应付账款为应付非关联方上海消防技术工程有限公司工程款。

(2) 年末应付账款中无应付持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位的款项。

10、应交税金

应交税金明细项目列示如下:

项 目	年末余额	年初余额
营业税	165,546,899.67	165,674,916.75
增值税	18,068,661.64	
城建税	9,180,778.07	8,283,745.83
企业所得税	122,816,836.99	121,773,314.49
个人所得税	40,799.62	13,122.84
印花税	1,659.16	1,659.16
房产税	525,714.29	478,008.59
土地使用税	676,773.00	23,798.37
合 计	316,858,122.44	296,248,566.03

11、其他应交款

其他应交款明细项目列示如下：

项 目	年末余额	年初余额
教育费附加	8,353,186.79	7,456,154.57
河道工程维护管理费	1,831,541.21	1,652,134.76
合 计	10,184,728.00	9,108,289.33

12、其他应付款

(1) 其他应付款明细项目列示如下：

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总金额比例	金额	占总金额比例
1 年以内	351,663.62	0.18%	18,020,299.31	9.40%
1—2 年	16,840,312.00	8.71%	8,934,700.00	4.66%
2—3 年	11,572,125.70	5.98%	20,098,974.76	10.49%
3 年以上	164,650,201.19	85.13%	144,577,526.43	75.45%
合 计	193,414,302.51	100.00%	191,631,500.50	100.00%

(2) 年末其他应付款金额前五名单位情况：

其他应付款年末余额中欠款金额前五名的单位合计 185,942,845.70 元，占其他应付款余额的比例 96.14%，明细单位如下：

往来单位名称	与本公司关系	金 额	年 限	占其他应付款总额比例
闵行区财政局(土地置换款)	非关联方	137,307,561.12	3 年以上	70.99%

往来单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应付款总额比例
虹桥镇市政土建配套建设指挥部	非关联方	17,430,619.27	3 年以上	9.01%
上海闵盛投资发展有限公司	非关联方	15,000,000.00	1-2 年	7.76%
上海金三角水利建设工程有限公司	非关联方	8,934,700.00	2-3 年	4.62%
闵行区浦江镇人民政府	非关联方	7,269,965.31	3 年以上	3.76%
合计		185,942,845.70		96.14%

(3) 期末其他应付款中无应付关联方款项。

13、一年内到期的长期负债

一年内到期的长期负债明细分类列示如下：

借款类别	年末余额	年初余额
应付债券	320,000,000.00	320,000,000.00
合计	320,000,000.00	320,000,000.00

14、长期借款

(1) 长期借款明细项目列示如下：

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款		405,000,000.00
减：一年内到期的长期负债		
合计		405,000,000.00

15、应付债券

应付债券明细项目列示如下：

项目	年末余额	年初余额
债券面值	2,640,000,000.00	2,960,000,000.00
应计利息	90,904,547.95	94,869,479.45
合计	2,730,904,547.95	3,054,869,479.45

注：2012年10月23日，公司通过上海证券交易所公开发行人2012年上海闵行城市建设投资开发有限公司公司债券16亿元，简称“12沪闵行债”，年利率6.48%。

2015年4月20日，公司通过上海证券交易所公开发行人2015年上海闵行城市建设投资开发有限公司公司债券20亿元，简称“15沪闵行债”，年利率5.63%。

16、长期应付款

长期应付款明细项目列示如下：

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数	年末余额
上海市闵行区地方政府债券		260,000,000.00		260,000,000.00
合 计		260,000,000.00		260,000,000.00

注：2016年6月28日，上海市财政局、中国工商银行股份有限公司上海市分行、上海闵行城市建设投资开发有限公司和上海市闵行区财政局四方签订了“2016年上海市政府定向承销发行置换债券债权解除协议”，同意上海闵行城市建设投资开发有限公司通过定向承销2016年上海市政府定向承销发行置换债券26000万元，将所欠中国工商银行股份有限公司上海市分行贷款本金26000万元进行置换。

17、专项应付款

专项应付款明细项目列示如下：

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数	年末余额
上海市闵行区财政局		2,952,088,564.32		2,952,088,564.32
合 计		2,952,088,564.32		2,952,088,564.32

注：2016年上海市闵行区财政局拨付本公司项目专项应付款2,952,088,564.32元。

18、实收资本

实收资本明细项目及变动情况列示如下：

股东名称	年初余额	本年增加数	本年减少数	年末余额
上海市闵行区国有（集体）资产监督管理委员会	670,000,000.00			670,000,000.00
合 计	670,000,000.00			670,000,000.00

19、资本公积

资本公积项目列示如下：

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
其他	64,422,701,909.59			64,422,701,909.59
合 计	64,422,701,909.59			64,422,701,909.59

20、 盈余公积

盈余公积明细项目及变动情况列示如下：

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数	年末余额
法定盈余公积	323,101,979.06	13,482,206.62		336,584,185.68
合 计	323,101,979.06	13,482,206.62		336,584,185.68

21、 未分配利润

未分配利润明细项目列示如下：

项 目	本期金额	上期金额
期初未分配利润	2,912,989,844.55	2,600,500,084.68
加：本期净利润	134,822,066.15	347,210,844.30
可供分配的利润	3,047,811,910.70	2,947,710,928.98
减：提取法定盈余公积	13,482,206.62	34,721,084.43
上缴国有资产收益		
期末未分配利润	3,034,329,704.08	2,912,989,844.55

22、 营业收入、成本

(1) 营业收入、成本构成：

项 目	营业收入		营业成本	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
主营业务	600,924,238.85	771,323,807.56	522,269,595.31	649,809,441.92
其他业务		240,624.00		13,354.64
合 计	600,924,238.85	771,564,431.56	522,269,595.31	649,822,796.56

(2) 主营业务收入明细：

项 目	本期金额	上期金额
代建项目回购收入	599,450,429.32	771,323,807.56
房屋租赁收入	1,473,809.53	
合 计	600,924,238.85	771,323,807.56

(3) 主营业务成本明细：

项目	本期金额	上期金额
代建项目成本	520,163,388.55	649,809,441.92
房屋租赁成本	2,106,206.76	
合计	522,269,595.31	649,809,441.92

23、投资收益

投资收益明细项目列示如下：

项目	本年金额	上年金额
成本法核算长期股权投资取得的收益	1,041,000.00	
权益法核算长期股权投资取得的收益	-3,486,347.86	-1,743,173.93
合计	-2,445,347.86	-1,743,173.93

24、财务费用

财务费用明细项目列示如下：

项目	本期金额	上期金额
利息支出	60,021,869.45	
减：利息收入	5,225,098.45	4,366,802.47
手续费	50,027.55	4,905.26
其他[注]	4,147,230.00	
合计	58,994,028.55	-4,361,897.21

注：其他主要为支付工商银行闵行支行投资顾问费4,147,000.00元。

25、补贴收入

补贴收入明细项目列示如下：

项目	本期金额	上期金额
财政补贴	160,000,000.00	300,000,000.00
合计	160,000,000.00	300,000,000.00

26、营业外收入

营业外收入项目列示如下：

项 目	本期金额	上期金额
处置非流动资产利得		
其中：处置固定资产利得		
接受捐赠		
无需支付其他应付款利得		586,128.96
其他[注]	4,013,007.96	
合 计	4,013,007.96	586,128.96

注：其他为非财政性政府补助资金

27、营业外支出

营业外支出项目列示如下：

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损失		13,686.01
其中：固定资产处置损失		13,686.01
对外捐赠		
其他	1,449,734.68	916.67
各项基金	45,147.06	
合 计	1,494,881.74	14,602.68

28、所得税费用

所得税费用明细项目列示如下：

项 目	本期金额	上期金额
所得税费用	1,043,522.50	16,256,939.16
合 计	1,043,522.50	16,256,939.16

附注九、母公司财务报表项目注释

1、其他应收款

类 别	年末余额				年初余额			
	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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								

类别	年末余额				年初余额			
	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	1,000,749,089.59	100.00	252,110.85	0.03	1,249,239,120.87	100.00	106,799.26	0.01
其中：账龄组合	3,114,403.36	0.31	252,110.85	8.09	515,985.10	0.04	106,799.26	20.70
关联方组合	728,709,142.23	72.82			572,927,026.77	45.86		
政府单位和国有企业组合	268,925,544.00	26.87			475,796,109.00	38.09		
待确认投资款、押金和备用金组合					200,000,000.00	16.01		
合计	1,000,749,089.59	100.00	252,110.85		1,249,239,120.87	100.00	106,799.26	

(1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	2,626,589.76	0.26	131,329.49	230,443,706.34	18.45	16,799.26
1-2年	186,197,650.30	18.61	30,781.36	150,000,000.00	12.01	
2-3年	150,000,000.00	14.99		392,819,305.53	31.44	
3年以上	661,924,849.53	66.14	90,000.00	475,976,109.00	38.10	90,000.00
合计	1,000,749,089.59	100.00	252,110.85	1,249,239,120.87	100.00	106,799.26

(3) 期末其他应收款金额前五名单位情况：

其他应收款年末余额中欠款金额前五名的单位合计 993,574,686.23 元，占其他应收款余额的比例 99.29%，明细单位如下：

往来单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
上海莘闵轻轨实业有限公司	子公司	728,709,142.23	1-2年 185,889,836.70 元； 2-3年 150,000,000.00 元； 3年以上 392,819,305.53 元	72.82%

往来单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
马桥资产投资经营有限公司	非关联方	164,070,000.00	3 年以上	16.39%
吴泾镇人民政府	非关联方	50,000,000.00	3 年以上	5.00%
上海颀桥城镇建设投资有限公司	非关联方	26,095,544.00	3 年以上	2.61%
诸翟资产投资经营有限公司	非关联方	24,700,000.00	3 年以上	2.47%
合计		993,574,686.23		99.29%

(4) 期末其他应收款关联方欠款单位列示如下:

单位名称	金额	占总额比例
上海莘闵轻轨实业有限公司	728,709,142.23	72.82%
合计	728,709,142.23	72.82%

2、长期投资

(1) 长期投资明细项目分类列示如下:

项目	年末余额	年初余额
长期股权投资	4,133,776,248.48	3,818,892,999.27
其中：对子公司的投资	3,548,216,185.32	3,552,657,636.11
对合营企业的投资		
对联营企业的投资		
其他股权投资	585,560,063.16	266,235,363.16
减：长期股权投资减值准备		
合计	4,133,776,248.48	3,818,892,999.27

(2) 按权益法核算的长期股权投资:

单位：万元

被投资单位名称	股权比例	年初余额	投资成本增减变动	本期损益调整		投资准备增减变动	股权投资差额增减变动	其他权益变动 本期增(减)数	年末余额
				应计损益	分回红利				
上海莘闵轻轨实业有限公司	100.00%	355,265.76		-444.14					354,821.62
合计		355,265.76		-444.14					354,821.62

(3) 其他股权投资:

序号	被投资单位名称	投资比例	年末余额	年初余额	核算方法
1	上海轨道交通线申松线发展有限公司	1.33%	265,235,363.16	265,235,363.16	成本法

序号	被投资单位名称	投资比例	年末余额	年初余额	核算方法
2	上海闵行污水处理运营有限公司[注]	100.00%	1,000,000.00	1,000,000.00	成本法
3	上海轨道交通八号线三期发展有限公司	17.76%	269,324,700.00		成本法
4	上海轨道交通五号线南延伸发展有限公司	1.46%	50,000,000.00		成本法
	合计		585,560,063.16	266,235,363.16	

注：公司拥有上海闵行污水处理运营有限公司100.00%股权，注册资本100万元，公司未将其纳入合并范围；2011年12月公司根据《闵行区人民政府关于区污水处理厂改制后运行模式的批发》闵府（2011）73号文件规定，对上海闵行污水处理运营有限公司进行投资，但公司仅为出资人，不负责公司运营管理无控制权，上海闵行污水处理运营有限公司由上海市闵行区水务局代为管理。公司采用成本法核算。

3、其他应付款

(1) 其他应付款明细项目列示如下：

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总金额比例	金额	占总金额比例
1年以内	351,663.62	0.65%	16,179,987.31	29.35%
1-2年	15,000,000.00	27.64%	11,572,125.70	21.00%
2-3年	11,572,125.70	21.32%	20,098,974.76	36.46%
3年以上	27,342,640.07	50.39%	7,269,965.31	13.19%
合计	54,266,429.39	100.00%	55,121,053.08	100.00%

(2) 期末其他应付款金额前五名单位情况：

其他应付款年末余额中欠款金额前五名的单位合计 51,272,710.28 元，占其他应付款余额的比例 94.48%，明细单位如下：

往来单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应付款总额比例
虹桥镇市政土建设配套建设指挥部	非关联方	17,430,619.27	3年以上	32.12%
上海闵盛投资发展有限公司	非关联方	15,000,000.00	1-2年	27.64%
上海金三角水利建设工程有限公司	非关联方	8,934,700.00	2-3年	16.46%
闵行区浦江镇人民政府	非关联方	7,269,965.31	3年以上	13.40%
上海市闵行区土地储备中心	非关联方	2,637,425.70	2-3年	4.86%
合计		51,272,710.28		94.48%

(3) 期末其他应付款中无应付关联方款项。

4、营业收入、成本

(1) 营业收入、成本构成：

项目	营业收入		营业成本	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
主营业务	599,450,429.32	771,323,807.56	520,163,388.55	649,809,441.92
合计	599,450,429.32	771,323,807.56	520,163,388.55	649,809,441.92

(2) 主营业务收入明细：

项目	本期金额	上期金额
代建项目回购收入	599,450,429.32	771,323,807.56
合计	599,450,429.32	771,323,807.56

(3) 主营业务成本明细：

项目	本期金额	上期金额
代建项目成本	520,163,388.55	649,809,441.92
合计	520,163,388.55	649,809,441.92

5、投资收益

投资收益明细项目列示如下：

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的投资收益-上海莘闵轻轨实业有限公司	-4,441,450.79	-340,474.67
合计	-4,441,450.79	-340,474.67

附注十、资产负债表日后事项中的非调整事项

截至报告批准日，本公司资产负债表日后未发生应披露的重大非调整事项。

上海闵行城市建设投资开发有限公司

法定代表人：

会计机构负责人：



二〇一七年四月二十一日



营业执照

(3-1)

(副本)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告审注意(1)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016 年 12 月 28 日

qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: 000179

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人 李尊农



证书号: 24

发证时间: 二〇一七年十二月九日

证书有效期至: 二〇一七年十二月九日

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告 签字(盖章)处



姓名: 徐黎明
 Full name: Xu Ximing
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1978-10-24
 Date of birth: 1978-10-24
 工作单位: 江苏富华会计师事务所有限公司
 Working unit: Jiangsu Fuhua Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号: 320106761024001
 Identity card No.: 320106761024001



证书编号:
No. of Certificate

320000340003

注册协会:
Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2004 年 9 月 29 日
2004 年 9 月 29 日

年度检验登记
Annual Renewal Register



本证书经检验合格
This certificate is valid
this renewal

徐黎明(320000340003)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会



徐黎明(320000340003)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
2016 年 10 月 14 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to 变更备案

中兴会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分行事务所
CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016 年 10 月 21 日
2016 年 10 月 21 日



姓名: 郭亮
 Full name: 郭亮
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1980-04-12
 Date of birth: 1980-04-12
 工作单位: 中兴华会计师事务所有限公司江苏分所
 Working unit: 中兴华会计师事务所有限公司江苏分所
 身份证号码: 320113198004122012
 Identity card No.: 320113198004122012

证书编号: 110001670154
 No. of Certificate: 110001670154
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 江苏省注册会计师协会
 发证日期: 2012年3月30日
 Date of Issuance: 2012年3月30日



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



持票(110001670154)
 您已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会

年 月 日
 y m d

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

转出协会: _____
 The holder to be transferred from

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 y m d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to 变更档案

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
 Zhongxinghua CPAs Firm (Special General Practice) Jiangsu Branch
 JICPA
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2014年6月2日
 2014 y 6 m 2 d