

**上海市原水股份有限公司**  
**第五届董事会第二十三次会议决议公告**  
**暨召开公司 2007 年第一次临时股东大会的通知**

公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

上海市原水股份有限公司（以下简称“公司”或“原水股份”）于 2007 年 11 月 23 日以书面方式向公司全体董事发出了召开公司第五届董事会第二十三次会议的通知，会议于 2007 年 12 月 3 日在公司（江苏路 389 号二楼 206 会议室）召开。会议应到董事 8 名，实到董事 8 名（其中独立董事 3 名），2 名监事和部分高管列席了本次会议。符合《公司法》和《公司章程》的要求。会议由公司董事长刘强主持，与会有表决权董事经协商讨论，一致通过如下议案：

一、审议通过《上海市原水股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》的议案。

本议案涉及关联交易，5 名关联董事回避表决，3 名非关联董事参与表决。（本议案同意票 3 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。）

本议案须提交公司 2007 年第一次临时股东大会审议表决。

该议案相关材料请见《上海市原水股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》（见公司公告（编号：临 2007-36））。

二、审议通过《关于批准有关审计报告及盈利预测报告的议案》。

同意票 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

该议案相关材料请见 2007 年 12 月 4 日上海证券交易所网站披露的涉及公司

本次发行股票购买资产有关的审计报告及盈利预测报告（见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

三、审议通过《关于与上海市城市建设投资开发总公司签署的〈以资产认购股份合同补充协议〉、〈股权转让协议补充协议〉的议案》。

本议案涉及关联交易，5 名关联董事回避表决，3 名非关联董事参与表决。（本议案同意票 3 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。）

本议案须提交公司 2007 年第一次临时股东大会审议表决。

该议案相关内容请见《上海市原水股份有限公司非公开发行 A 股股票预案的补充公告》。（见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）

四、审议通过《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性等意见的议案》。

本议案涉及关联交易，5 名关联董事回避表决，3 名非关联董事参与表决。（本议案同意票 3 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。）

公司本次发行股票购买资产涉及的评估事项中选聘评估机构的程序合法、有效，所选聘评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理。

五、审议通过《上海市原水股份有限公司非公开发行 A 股股票预案的补充公告》的议案。

本议案涉及关联交易，5 名关联董事回避表决，3 名非关联董事参与表决。（本议案同意票 3 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。）

该议案相关材料请见《上海市原水股份有限公司非公开发行 A 股股票预案的补充公告》。（见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）

六、审议通过《关于公司名称变更的议案》。

同意票 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

为适应公司发展需要，拟将公司现有名称上海市原水股份有限公司（英文全称：SHANGHAI MUNICIPAL RAW WATER CO., LTD.）更名为上海城投控股股份有限公司（英文全称：SHANGHAI CHENGTOU HOLDING CO., LTD.）。

七、审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》。

同意票 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

为适应公司发展需要，拟将公司名称变更为上海城投控股股份有限公司，英文全称：SHANGHAI CHENGTOU HOLDING CO., LTD.；公司的经营范围拟增加实业投资；同时，公司董事会增设副董事长1人。为此，公司将对《公司章程》中的有关条款进行相应修改。

八、审议通过《关于增补董事的议案》。

同意票 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

根据公司章程关于“董事会由9名董事组成”的规定，公司现有董事8名，需增补1名。经由控股股东上海市城市建设投资开发总公司推荐，决定增补孔庆伟先生为上海市原水股份有限公司董事。

孔庆伟，男，汉族，1960年6月出生，江苏籍，在职研究生，高级经济师。1980年12月参加工作，1983年8月加入中国共产党。历任上海市石化总厂涤纶二厂团委书记、党委办公室副主任，上海市石化总厂团委副书记、书记，上海市石化总厂热电厂党委副书记，中石化上海浦东开发办开发建设处副处长，东上海石化实业有限公司总经理，上海外滩房屋置换有限公司副总经理，上海久事置换总部总经理，上海市公积金管理中心党委副书记、常务副主任，上海市城市建设投资开发总公司副总经理，上海世博土地储备中心主任，上海世博土地控股有限公司总裁等职务，现任上海市城市建设投资开发总公司总经理、党委副书记。

九、审议通过《关于提请召开公司2007年第一次临时股东大会的议案》。

同意票8票，反对票0票，弃权票0票。

公司拟以向上海市城市建设投资开发总公司发行股票与支付现金相结合的方式，购买其拥有的上海环境集团有限公司与上海城投置地（集团）有限公司各100%的股权。现需召开公司2007年度第一次临时股东大会，有关事宜如下：

1、本次股东大会的召开时间：

现场会议召开时间为：2007年12月20日下午13:30

网络投票具体时间为：2007年12月20日上午9:30—11:30，下午13:00—15:00

2、股权登记日：2007年12月13日

3、现场会议召开地点：上海市新华路160号上海影城

4、股东大会投票表决方式：本次股东大会采取现场投票与网络投票相结合的表决方式。公司将通过上海证券交易所交易系统向公司股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。公司股东只能选择现场投票和网络投票中的一种表决方式。如同一股份通过现场和网络投票系统重复进行表决的，以第一次投票结果为准。

5、会议出席对象：

(1) 截止2007年12月13日（星期四）下午交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东均有权以本通知公布的方式出席本次临时股东大会及参加表决；不能亲自出席现场会议的股东可授权他人代为出席（被授权人不必为公司股东），或在网络投票时间内参加网络投票。

(2) 公司董事、监事、董事会秘书和其他高级管理人员。

(3) 公司聘请的见证律师及董事会邀请的其他嘉宾。

(4) 全体股东均有权出席股东大会，并可委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东。

6、本次股东大会审议事项：

(1) 审议《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；

(2) 审议《关于非公开发行股票方案的议案》；

(2.1) 发行方式

(2.2) 发行股票类型

(2.3) 发行股票面值

(2.4) 发行数量

(2.5) 发行价格

(2.6) 发行对象及认购方式

(2.7) 锁定期安排

(2.8) 发行前滚存未分配利润安排

(2.9) 在定价基准日至发行日期间除权、除息的，发行数量和发行底价相应调整的安排

(2.10) 决议的有效期

(3) 审议《关于募集资金运用可行性分析的议案》;

(4) 审议《关于与上海市城市建设投资开发总公司签署附生效条件的<以资产认购股份合同>及其补充协议、<股权转让协议>及其补充协议的议案》;

(5) 审议《关于非公开发行股票与支付现金相结合的方式收购资产暨重大资产重组(关联交易)的议案》;

(6) 审议《关于提请 2007 年第一次临时股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票暨重大资产重组具体相关事宜的议案》;

(7) 审议《关于提请股东大会批准上海市城市建设投资开发总公司免于履行因持股比例增加触发要约收购义务的议案》;

(8) 审议《关于前次募集资金使用情况说明的议案》;

(9) 审议《关于发行股份购买资产暨重大资产重组(关联交易)报告书(草案)的议案》;

(10) 审议《关于募集资金使用管理办法的议案》。

(11) 审议《关于增补董事的议案》

(12) 审议《关于修改〈公司章程〉的议案》

7、本次股东大会现场会议的登记方法:

(1) 登记方法:

国家股股东、法人股股东持单位介绍信、股东账户卡、法定代表人授权委托书和出席人身份证办理登记手续;自然人股东持本人身份证、股东账户卡及持股证明办理登记手续;QFII 凭 QFII 证书复印件、授权委托书、股东账户卡复印件及受托人身份证办理登记手续;异地股东可用信函或传真方式办理登记手续,参加会议时提供原件(信函及传真到达日不晚于 2007 年 12 月 19 日);因故不能出席会议的股东可以书面方式委托代理人出席和参加表决(参见附件)。

(2) 登记时间: 2007 年 12 月 18 日 9:00—16:00。

(3) 登记地点: 上海市新华路 160 号上海影城

(4) 联系电话: 021-52397000

联系传真: 021-62117400

联系人：王錚柔、李晨

邮编：200050

8、注意事项：参加会议股东的住宿费和交通费自理。

9、参与网络投票的股东身份认证与投票程序：

在本次股东大会上，公司将向股东提供网络投票平台，股东可以通过上海证券交易所交易系统参加网络投票，投票程序如下：

(1) 本次临时股东大会通过交易系统进行网络投票的时间为 2007 年 12 月 20 日上午 9:30-11:30、下午 13:00-15:00，投票程序比照上海证券交易所新股申购业务操作。

(2) 截止 2007 年 12 月 13 日下午交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司全体股东均有权参加本次股东大会并参与表决。

(3) 股东股票代码：738649；投票简称：原水投票

(4) 股东投票的具体程序

A、买卖方向为买入投票；

B、在“委托价格”项下填报本次临时股东大会的议案序号，以 99.00 元代表本次股东大会所有议案，以 1.00 元代表第 1 个需要表决的议案事项，以 2.00 元代表第 2 个需要表决的议案事项，依此类推，本次股东大会需要表决的议案事项的顺序号及对应得申报价格如下表：

序号	议案内容	对应申报价
1	关于公司符合非公开发行股票条件的议案	1.00
	关于非公开发行股票方案的议案	
2	发行方式	2.00
3	发行股票类型	3.00
4	发行股票面值	4.00
5	发行数量	5.00
6	发行价格	6.00
7	发行对象及认购方式	7.00
8	锁定期安排	8.00
9	发行前滚存未分配利润安排	9.00

10	在定价基准日至发行日期间除权、除息的，发行数量和发行底价相应调整的安排	10.00
11	决议的有效期	11.00
12	关于募集资金运用可行性分析的议案	12.00
13	关于与上海市城市建设投资开发总公司签署附生效条件的《以资产认购股份合同》及其补充协议、《股权转让协议》及其补充协议的议案	13.00
14	关于非公开发行股票与支付现金相结合的方式收购资产暨重大资产重组（关联交易）的议案	14.00
15	关于提请 2007 年第一次临时股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票暨重大资产重组具体相关事宜的议案	15.00
16	关于提请股东大会批准上海市城市建设投资开发总公司免于履行因持股比例增加触发要约收购义务的议案	16.00
17	关于前次募集资金使用情况说明的议案	17.00
18	关于上海市原水股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）的议案	18.00
19	关于募集资金使用管理办法的议案	19.00
20	关于增补董事的议案	20.00
21	关于修改《公司章程》的议案	21.00

C、在委托股数项下填报表决意见，对应的申报股数如下：

表决意见种类	对应申报股数
同意	1 股
反对	2 股
弃权	3 股

D、投票举例：

股权登记日持有“原水股份” A 股的投资者，对议案一投赞成票的，其申报

如下：

投票代码	买卖方向	申报价格	申报股数
738649	买入	1.00 元	1 股

股权登记日持有“原水股份”A股的投资者，对本次股东大会所有议案均投赞成票的，其申报如下：

投票代码	买卖方向	申报价格	申报股数
738649	买入	99.00 元	1 股

**E、投票注意事项：**

对同一议案不能多次进行表决申报，多次申报的，以第一次申报为准。

对不符合上述要求的申报将作为无效申报，不纳入表决统计。

**备查文件：**

- (1) 《上海市原水股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》；
- (2) 《上海市原水股份有限公司非公开发行 A 股股票预案》及补充公告；
- (3) 关于前次募集资金使用情况的说明；
- (4) 《关于前次募集资金使用情况的专项审核报告》。

根据有关规定，公司本次发行股票与支付现金相结合的方式购买资产的有关事宜经公司股东大会审议通过后将按照有关程序报中国证券监督管理委员会核准。

特此公告。

上海市原水股份有限公司董事会

二〇〇七年十二月四日

附件:

## 授权委托书

致: 上海市原水股份有限公司:

兹委托                    先生(女士)代表公司(本人)出席上海市原水股份有限公司2007年第一次临时股东大会, 对以下议案以投票方式代为行使表决权:

序号	议案内容	同意	反对	弃权
1	关于公司符合非公开发行股票条件的议案			
	关于非公开发行股票方案的议案			
2	发行方式			
3	发行股票类型			
4	发行股票面值			
5	发行数量			
6	发行价格			
7	发行对象及认购方式			
8	锁定期安排			
9	发行前滚存未分配利润安排			
10	在定价基准日至发行日期间除权、除息的, 发行数量和发行底价相应调整的安排			
11	决议的有效期			
12	关于募集资金运用可行性分析的议案			
13	关于与上海市城市建设投资开发总公司签署附生效条件的《以资产认购股份合同》及其补充协议、《股权转让协议》及其补充协议的议案			
14	关于非公开发行股票与支付现金相结合的方式收购资产暨重大资产重组(关联交易)的议案			
15	关于提请 2007 年第一次临时股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票暨重大资产重组具体相关事宜的议案			
16	关于提请股东大会批准上海市城市建设投资开发总公司免于履行因持股比例增加触发要约收购义务的议案			
17	关于前次募集资金使用情况说明的议案			
18	关于上海市原水股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组(关联交易)报告书(草案)的议案			
19	关于募集资金使用管理办法的议案			
20	关于增补董事的议案			
21	关于修改《公司章程》的议案			

备注: 委托人应在委托书中"同意"、"反对"、"弃权"项前的方格内选择一项用"√"。对于本次股东大会在本授权委托书中未作具体指示的, 代理人有权按自己的意愿表决。

委托人姓名（名称）：

委托人身份证号码（营业执照号码）：

委托人股东账号：

委托人持股数：

委托人签名（盖章）：

受托人姓名：

受托人身份证号码：

受托人签名：

委托书有效期限：

委托日期：2007年 月 日

## 回 执

截至2007年12月13日交易结束后，我公司（个人）持有上海市原水股份有限公司A股股票                      股，拟参加公司2007年第一次临时股东大会。

股东帐号：

持股数：

被委托人姓名：

股东签名：

2007年    月    日

注：1、授权委托书和回执剪报及复印均有效。

2、授权人需提供身份证复印件。

# 上海市原水股份有限公司

## 非公开发行 A 股股票预案的补充公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

### 释义

除非文义载明，下列简称具有如下含义：

原水股份/本公司/公司/上市公司	指	上海市原水股份有限公司
上海城投/控股股东	指	上海市城市建设投资开发总公司
环境集团	指	上海环境集团有限公司
置地集团	指	上海城投置地（集团）有限公司
目标资产	指	上海城投拥有的环境集团与置地集团各 100% 的股权
《以资产认购股份合同补充协议》	指	上海城投与原水股份签署的关于公司本次非公开发行股票的《以资产认购股份合同补充协议》
《股权转让协议补充协议》	指	上海城投与原水股份签署的关于公司本次非公开发行股票的《股权转让协议补充协议》
本次发行/本次非公开发行股票	指	原水股份以每股 15.61 元的价格向上海城投非公开发行 4.137 亿股股票的行为
安永大华	指	安永大华会计师事务所有限责任公司
众华沪银	指	上海众华沪银会计师事务所有限公司
上海财瑞	指	上海财瑞资产评估有限公司
上海东洲	指	上海东洲资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	人民币元

公司于 2007 年 10 月 29 日公告了《上海市原水股份有限公司非公开发行 A 股股票预案》，公司拟通过非公开发行股票与支付现金相结合的方式购买上海城投旗下的主要经营性资产——环境集团与置地集团各 100% 的股权，现对该议案进行补充和修订，具体内容如下：

## 一、发行股份的价格及定价原则、发行数量

1、发行的价格和定价原则：本次非公开发行的定价基准日为公司本次非公开发行 A 股股票的首次董事会决议公告日，发行价格为 15.61 元/股，即定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价（定价原则为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量），最终发行价格尚需公司股东大会批准。

2、发行对象、发行数量及认购方式：本次非公开发行的发行对象为公司控股股东上海城投。

本次购买目标资产采取公司向上海城投非公开发行股票与支付现金相结合的方式，其中支付现金的金额约为目标资产总价值的 10%。公司向上海城投非公开发行 4.137 亿股 A 股股票，同时向上海城投支付现金为人民币 718,107,513.55 元。最终支付现金金额将根据经上海市国有资产监督管理委员会核准的评估结果进行调整。

## 二、经审计的目标资产财务数据摘要

### 1、环境集团主要财务数据

环境集团近三年及一期合并财务报表已经众华沪银审计，并出具了沪众会字(2007)第 2839 号标准无保留意见的审计报告，环境集团近三年及一期主要财务数据如下表所示：

#### (1) 合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2007-9-30	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
流动资产合计	3,560,993,276.98	4,363,748,373.17	4,714,397,623.60	2,785,787,091.98
非流动资产合计	1,741,209,626.24	2,390,624,644.30	2,466,502,293.57	2,801,666,911.19

资产总额	5,302,202,903.22	6,754,373,017.47	7,180,899,917.17	5,587,454,003.17
流动负债合计	2,662,638,990.12	3,856,424,797.00	4,331,633,432.56	3,261,085,667.09
非流动负债合计	1,147,246,749.57	873,957,657.30	901,717,537.65	488,067,580.86
负债总额	3,809,885,739.69	4,730,382,454.30	5,233,350,970.21	3,749,153,247.95
归属于母公司股东权益合计	1,364,380,489.02	1,899,150,869.24	1,824,780,884.66	1,783,000,338.32
股东权益合计	1,492,317,163.53	2,023,990,563.17	1,947,548,946.96	1,838,300,755.22

## (2) 合并利润表主要数据

单位：元

项目	2007年1-9月	2006年	2005年	2004年
营业收入	545,053,240.95	960,188,251.71	458,113,053.88	214,020,619.42
营业成本	425,410,192.44	747,214,103.78	357,362,981.23	136,863,510.03
营业利润	60,184,196.26	74,036,502.29	21,250,101.29	52,112,771.03
利润总额	72,902,893.61	82,591,370.26	52,152,118.72	51,947,888.11
净利润	64,311,761.48	64,175,509.90	53,801,928.38	47,480,677.38
归属于母公司股东的净利润	67,980,084.44	61,774,853.75	49,873,532.18	47,687,425.24

## 2、置地集团主要财务数据

置地集团近三年及一期合并财务报表已经安永大华审计，并出具了安永大华业字(2007)第 699 号标准无保留意见的审计报告，置地集团近三年及一期主要财务数据如下表所示：

### 1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2007-9-30	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
流动资产合计	6,858,126,165.49	5,665,144,347.61	3,640,922,167.45	3,174,610,775.65
非流动资产合计	572,967,121.52	598,052,192.34	175,345,238.64	304,882,606.36
资产总额	7,431,093,287.01	6,263,196,539.95	3,816,267,406.09	3,479,493,382.01
流动负债合计	4,029,242,098.82	3,578,274,806.01	2,478,301,947.98	2,731,848,051.38
非流动负债合计	1,358,159,634.67	457,989,562.66	237,569,472.49	7,555,551.85
负债总额	5,387,401,733.49	4,036,264,368.67	2,715,871,420.47	2,739,403,603.23
归属于母公司股东权益	2,037,143,783.39	2,171,915,446.32	1,000,188,650.21	700,164,939.70
少数股东权益	6,547,770.13	55,016,724.96	100,207,335.41	39,924,839.08
股东权益合计	2,043,691,553.52	2,226,932,171.28	1,100,395,985.62	740,089,778.78

## 2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2007年1-9月	2006年	2005年	2004年
营业收入	289,297,571.06	562,549,772.73	1,101,528,341.90	1,128,548,146.65
营业成本	200,729,474.75	323,068,485.91	622,085,718.01	746,630,894.84
营业利润	212,228,865.09	248,203,312.36	301,655,911.16	202,679,271.35
利润总额	216,793,500.27	250,031,128.46	310,726,789.33	230,512,912.82
净利润	121,086,091.82	176,336,185.66	198,451,274.37	136,468,406.21
归属于母公司股东的净利润	129,316,291.42	172,316,262.90	178,520,270.58	132,788,730.61

## 三、目标资产的评估结果

### 1、环境集团的评估结果

本次评估基准日为2007年9月30日。上海东洲对环境集团进行评估并出具了沪东洲资评报字第DZ070589111号《资产评估报告书》，本次评估采用单项资产加和法，对各项评估对象具体资产评估时主要采用重置成本法，并用收益现值法对整体资产评估进行验证，上海城投持有环境集团100%的股权的评估价值为1,595,417,926.96元。上述评估结果尚待上海市国有资产监督管理委员会核准。

评估结果汇总表如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	115,395.48	115,395.48	115,418.05	22.57	0.02
长期投资	202,832.45	202,832.45	233,209.79	30,377.34	14.98
固定资产	279.09	279.09	268.30	-10.79	-3.87
其中：在建工程					
建筑物					
设备	279.09	279.09	268.30	-10.79	-3.87
无形资产					
其中：土地使用权					
其他资产					
<b>资产总计</b>	<b>318,507.02</b>	<b>318,507.02</b>	<b>348,896.14</b>	<b>30,389.12</b>	<b>9.54</b>
流动负债	183,590.51	183,590.51	183,727.43	136.92	0.07
长期负债	5,626.91	5,626.91	5,626.91		
<b>负债总计</b>	<b>189,217.42</b>	<b>189,217.42</b>	<b>189,354.34</b>	<b>136.92</b>	<b>0.07</b>
<b>净资产</b>	<b>129,289.60</b>	<b>129,289.60</b>	<b>159,541.79</b>	<b>30,252.19</b>	<b>23.40</b>

## 2、置地集团的评估结果

本次评估基准日为 2007 年 9 月 30 日。上海财瑞对置地集团进行了评估。并出具了沪财瑞评报（2007）3-156 号《企业价值评估报告书》，本次评估主要采用成本加和法进行评估。具体而言：对于货币资金、债权资产项目和负债项目，以基准日真实、存在的账面价值予以评定该类资产、负债的评估值，其中对债权资产及负债主要采用询证、替代程序确认其安全性及真实性，并进行帐龄分析，确认其可收回价值，最后确认其评估值；对于长期投资—股权投资，审核被投资单位验资报告，取得被投资单位评估基准日评估报告，以其评估后股东权益总额按投资比例确定价值；对于固定资产—房屋建筑物采用市场比较法和收益法评估；对于固定资产——设备，按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

经评估，置地集团股东全部权益账面值为 2,385,002,767.71 元，调整后账面价值为 2,385,002,767.71 元，评估价值为 5,580,546,586.59 元，增值率为 133.98%。上述评估结果尚待上海市国有资产监督管理委员会核准。

置地集团资产评估结果汇总表如下表所示：

单位：元

资产类型	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,032,941,181.76	2,032,941,181.76	2,033,839,816.93	898,635.17	0.04
长期投资	1,891,659,012.54	1,891,659,012.54	5,048,262,865.28	3,156,603,852.74	166.87
固定资产	15,772,931.84	15,772,931.84	51,421,057.57	35,648,125.73	226.01
资产合计	3,940,373,126.14	3,940,373,126.14	7,133,523,739.78	3,193,150,613.64	81.04
流动负债	1,305,370,358.43	1,305,370,358.43	1,302,977,153.19	2,393,205.24	-0.18
长期负债	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00		
负债合计	1,555,370,358.43	1,555,370,358.43	1,552,977,153.19	2,393,205.24	-0.15
股东权益	2,385,002,767.71	2,385,002,767.71	5,580,546,586.59	3,195,543,818.88	133.98

## 四、备考合并财务信息摘要

### 1、备考报表的编制假设：

为便于所有投资人理解本公司扩大的资产及相关业务在2007年1月至9月、2006年度的经营情况及其与以后年度的经营情况的比较，本公司按照如下假设编制本公司模拟财务报表：

(1) 上述方案最终能够获得本公司股东大会、上海市国有资产监督管理委

员会、中国证券监督管理委员会的批准；

(2) 环境集团与置地集团的资产及相关业务产生的损益自2006年1月1日至2007年9月30日期间一直存在于本公司；

(3) 这些拟收购的股权不存在法律上的障碍；

(4) 本公司仍可以持续经营；

(5) 2006年1月1日，本公司以非公开发行股票方式发行4.137亿股，每股面值为1元，增加股本413,700,000.00元，股本溢价2,705,167,685.36元，支付现金718,107,513.55元。

## 2、最近一年及一期备考合并资产负债表主要数据

众华沪银对本公司2006年度及2007年1-9月备考合并财务报表进行了专项审计，并出具了沪众会字(2007)第2878号审计报告。

单位：元

项 目	2007-9-30	2006-12-31
流动资产：		
货币资金	1,813,376,645.41	1,524,995,320.27
交易性金融资产	46,236,921.80	55,028,792.01
应收票据		
应收账款	602,323,782.23	716,662,397.23
预付款项	2,007,584,189.16	1,696,542,438.76
应收利息		
应收股利		108,000.00
其他应收款	770,945,003.89	1,600,588,309.69
存货	6,122,129,348.52	5,252,993,781.83
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	90,000,000.00	270,000,000.00
<b>流动资产合计：</b>	<b>11,452,595,891.01</b>	<b>11,116,919,039.79</b>
非流动资产：		
可供出售金融资产	843,589,470.04	119,351,901.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,196,164,272.98	2,032,885,393.93
投资性房地产	28,514,910.88	29,403,232.57
固定资产	5,227,797,273.35	5,488,277,093.58
在建工程	520,518,880.46	251,608,579.75

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	234,609,596.09	246,306,802.61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	57,712,951.92	79,879,429.57
递延所得税资产	41,108,346.19	48,573,655.49
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,150,015,701.91</b>	<b>8,296,286,088.50</b>
<b>资产总计</b>	<b>19,602,611,592.92</b>	<b>19,413,205,128.29</b>
流动负债：		
短期借款	5,257,000,000.00	5,553,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据	4,000,000.00	5,000,000.00
应付帐款	300,568,449.21	526,375,605.11
预收款项	114,275,427.72	104,504,413.98
应付职工薪酬	20,424,724.47	25,622,011.99
应交税费	382,397,532.06	439,663,831.85
应付利息	7,985,916.94	19,420,042.44
应付股利	12,790,159.16	130,328,403.14
其他应付款	828,034,285.90	838,636,051.87
一年内到期的非流动负债	260,000,000.00	489,000,000.00
其他流动负债	137,078.16	
<b>流动负债合计</b>	<b>7,187,613,573.62</b>	<b>8,131,550,360.38</b>
非流动负债：		
长期借款	2,440,569,635.75	1,240,305,739.48
应付债券		
长期应付款		11,844,262.42
专项应付款	64,836,748.49	79,640,364.96
预计负债		
递延所得税负债	187,943,014.52	19,607,083.19
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计：</b>	<b>2,693,349,398.76</b>	<b>1,351,397,450.05</b>
<b>负债合计：</b>	<b>9,880,962,972.38</b>	<b>9,482,947,810.43</b>
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,298,095,014.00	2,298,095,014.00
资本公积	4,441,114,462.63	4,846,214,665.13
减：库存股		
盈余公积	848,364,461.08	848,364,461.08

未分配利润	1,966,973,165.32	1,725,899,460.39
外币报表折算差额(合并报表填列)		
归属于母公司所有者权益合计	9,554,547,103.03	9,718,573,600.60
少数股东权益(合并报表填列)	167,101,517.51	211,683,717.26
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>	<b>9,721,648,620.54</b>	<b>9,930,257,317.86</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>19,602,611,592.92</b>	<b>19,413,205,128.29</b>

### 3、最近一年及一期备考合并利润表

单位：元

项 目	2007年1-9月	2006年
<b>一、营业收入</b>	<b>1,694,540,068.23</b>	<b>2,724,713,833.96</b>
减：营业成本	1,106,231,127.47	1,740,559,031.85
营业税金及附加	29,716,168.83	104,394,233.75
销售费用	41,699,985.66	35,698,407.75
管理费用	168,246,674.78	167,933,198.69
财务费用	65,200,543.71	55,174,923.07
资产减值损失	3,322,760.27	29,017,064.80
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-4,640,355.03	28,736,207.08
投资收益(损失以“-”号填列)	492,635,547.23	327,933,482.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15,663,280.98	72,777,838.17
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>768,117,999.71</b>	<b>948,606,663.78</b>
加：营业外收入	19,147,393.14	113,361,275.27
减：营业外支出	1,482,371.79	7,428,578.16
其中：非流动资产处置损失	239,814.66	7,182,291.29
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>785,783,021.06</b>	<b>1,054,539,360.89</b>
减：所得税费用	178,939,061.39	212,342,041.04
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>606,843,959.67</b>	<b>842,197,319.85</b>
归属于母公司所有者的净利润	617,952,707.73	832,035,977.31
少数股东损益	-18,032,594.50	9,878,532.92
被合并方在合并前实现的净利润	6,923,846.44	282,809.62

### 五、盈利预测财务信息摘要

公司结合本公司、环境集团和置地集团 2007 年、2008 年的生产计划、营销计划及投资计划和本次资产购买及其它有关资料，编制了盈利预测报告，安永大华对本盈利预测报告进行了审核并出具了安永大华业字(2007)第 718 号盈利预测审核报告。该盈利预测报告的编制已经遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的

各种假设具有不确定性，投资者进行投资分析时不应过分依赖。

#### （一）盈利预测编制基础

本公司及拟置入的置地集团、环境集团 2007 年度及 2008 年度合并盈利预测报告，是基于业经安永大华会计师事务所有限责任公司审计的本公司 2006 年度财务报表、截至 2007 年 9 月 30 日止 9 个月期间未经审计的财务报表、业经安永大华会计师事务所有限责任公司审计的置地集团 2004 年度、2005 年度、2006 年度及截至 2007 年 9 月 30 日止 9 个月期间的财务报表以及业经上海众华沪银会计师事务所有限公司审计的环境集团 2004 年度、2005 年度、2006 年度及截至 2007 年 9 月 30 日止 9 个月期间的财务报表为基础，在充分考虑本公司现实的各项基础、经营能力和市场需求等因素，以及结合预测期间本公司的生产经营计划、开发和营销计划、投资计划及财务预算的情况下，本着谨慎性原则编制而成的。

本盈利预测所选用的会计政策、计算方法在各重要方面均与本公司前期所采用的相关会计政策一致。并已按中国证券监督管理委员会有关盈利预测报告编制和披露的规范列报。

#### （二）盈利预测合并架构假设

本盈利预测披露的合并盈利预测表中除 2008 年度合并架构因收购而发生重大变化以外，2006 年度及截至 2007 年 9 月 30 日止 9 个月期间采用的合并架构与 2007 年 10 至 12 月采用的合并架构一致。

根据本公司五届二十二次董事会决议，本公司拟实施的重大资产重组交易为同一控制下的控股式企业合并，具体合并方案为：向上海城投非公开发行股票与支付现金相结合的方式购买其拥有的置地集团和环境集团各 100% 的股权，股票发行价格为 15.61 元/股，拟发行股份为 413,700,000 股，目标资产的评估总价值为 7,175,964,513.55 元，拟支付现金的金额为 718,107,513.55 元。

本盈利预测假定本次控股式企业合并于 2008 年上半年完成，根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》的规定，置地集团和环境集团 2008 年度的合并经营业绩自 2008 年 1 月 1 日起纳入本公司的合并盈利预测中；本盈利预测 2007 年 1-9 月已实现数为本公司及所属子公司账册实际记载的实际数据；2007 年 10-12 月预测数为本公司及所属子公司生产经营的预测数据。

根据同一控制下企业合并的会计处理方法，完成本次重大资产重组交易的具

体日期对本盈利预测 2008 年度合并净利润无影响，仅影响“被合并方在合并前实现的净利润”，本盈利预测未单独列示“被合并方在合并前实现的净利润”，被合并方置地集团和环境集团合并前的 2007 年度合并经营业绩预测数亦未纳入本盈利预测。

### (三) 盈利预测表

单位：千元

项目	2006 年 旧准则已 审数	2006 年 新准则调 整数	2007 年 1-9 月 未审数	2007 年 10-12 月 预测数	2007 年 度预测数	2008 年 度预测 数
一、营业收入	1,201,976	1,201,976	860,189	274,397	1,134,586	3,494,197
减：营业成本	670,276	670,276	480,091	160,064	640,155	2,123,649
营业税金及附加	4,826	4,826	4,185	1,188	5,373	222,809
销售费用	11,549	11,549	13,797	5,213	19,010	35,823
管理费用	59,486	59,486	46,947	16,168	63,115	192,474
财务费用	(6,515)	(6,515)	(9,979)	(3,268)	(13,247)	24,297
资产减值损失	27,686	27,686	2,445	-	2,445	-
加：公允价值变动收益		27,418	(5,364)	-	(5,364)	-
投资收益	154,249	164,281	178,366	11,498	189,864	895,213
二、营业利润	588,917	626,367	495,705	106,530	602,235	1,790,358
加：营业外收入	102,852	102,852	526	-	526	8,849
减：营业外支出	7,302	7,302	144	-	144	-
其中：非流动资产处置损失	7,173	7,173	6	-	6	-
三、利润总额	684,467	721,917	496,087	106,530	602,617	1,799,207
减：所得税费用	118,185	120,231	74,641	16,684	91,325	435,293
四、净利润	566,282	601,686	421,446	89,846	511,292	1,363,914
其中：归属于母公司所有者的损益	562,541	597,945	420,656	89,375	510,031	1,272,326
少数股东损益	3,741	3,741	790	471	1,261	91,588

## 六、《以资产认购股份合同补充协议》、《股权转让协议补充协议》内容摘要

### (一) 《以资产认购股份合同补充协议》内容摘要

- 1、合同主体：上海城投和本公司
- 2、签订时间：2007 年 12 月 3 日

3、认购股份数量：上海城投同意认购本次发行股份的具体股份数为413,700,000股。

4、本补充协议未约定事项，仍适用双方已经签署的《以资产认购股份合同》。

## （二）《股权转让协议补充协议》内容摘要

1、合同主体：转让方：上海城投

受让方：原水股份

2、签订时间：2007年12月3日

3、标的：受让方本次受让目标资产的对价为人民币7,175,964,513.55元。

（该对价将根据上海市国有资产监督管理委员会核准的评估结果进行调整）。

4、支付方式：受让方本次受让目标资产采取受让方向转让方发行股票并支付部分现金的方式，其中发行股票数额为413,700,000股，支付现金为人民币718,107,513.55元。（最终支付现金金额将根据上海市国有资产监督管理委员会核准的评估结果进行调整）。

5、基准日后盈利亏损确认：环境集团与置地集团在评估基准日至交割日之间产生的盈利或亏损等净资产变化的分享或承担按照“由新老股东共享”的原则执行。具体是指环境集团与置地集团在评估基准日至交割日之间产生的盈利或亏损等净资产变化由受让方分享或承担，转让方作为受让方的股东按照其在受让方中的股权比例间接分享或承担环境集团与置地集团在评估基准日至交割日之间产生的盈利或亏损等净资产变化。

## 七、董事会关于目标资产定价合理性的讨论与分析

### （一）评估数据

上海东洲和上海财瑞以2007年9月30日为评估基准日，对目标资产进行了评估，评估结果为上海城投持有的环境集团100%股权的评估值为1,595,417,926.96元，上海城投持有的置地集团100%股权的评估值为5,580,546,586.59元，合计为7,175,964,513.55元，目标资产合计增值幅度为95.11%，增值的主要原因为存货和固定资产等由于房地产市场价格有所上升导致其价值上升。

## （二）董事会及独立董事意见

### 1、关于评估机构的独立性和胜任能力

本次对目标资产进行评估的评估机构为上海财瑞资产评估有限公司和上海东洲资产评估有限公司，均为具有证券从业资格的专业评估机构，也具有较为丰富的业务经验。两家中介机构及其经办评估师与公司、上海城投、上海环境集团有限公司和上海城投置地（集团）有限公司除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。

### 2、关于评估机构选聘程序的合规性

公司与上海城投在共同调查了解的基础上，一致同意聘请上海财瑞资产评估有限公司和上海东洲资产评估有限公司承担此次资产评估工作，并分别与两家评估机构签署了资产评估业务约定书，选聘程序合规。

### 3、关于评估假设前提的合理性

评估报告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

### 4、关于评估方法与评估目的的相关性

本次评估目的是上海市原水股份有限公司以定向增发加现金收购的方式，向上海市城市建设投资开发总公司收购上海环境集团有限公司和上海城投置地（集团）有限公司各 100% 股权，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

综上所述，公司董事会及独立董事认为：本次发行股票购买资产涉及的评估事项中选聘评估机构的程序合法、有效，所选聘评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理。

### （三）目标资产情况

#### 1、业务情况

##### （1）备考 2007 年 1-9 月经营情况

单位：万元

2007 年 9 月 30 日	收购前	收购后（备考）	增幅（%）
资产总额	760,420.78	1,960,261.16	157.79
负债总额	62,500.03	988,096.30	1480.95
所有者权益合计	697,920.75	972,164.86	39.29
归属于母公司所有者权益合计	694,659.05	955,454.71	37.54
资产负债率（%）	8.22	50.41	513.26
营业收入	884,466.36	169,454.01	91.55
归属于母公司所有者净利润	42,366.64	61,795.27	45.86
每股收益（元）	0.2248	0.2641	17.48
净资产收益率（%）	6.10	6.24	2.30

注：净资产收益率均以截至 2007 年 9 月 30 日的净资产为基础计算。

以截至 2007 年 9 月 30 日的公司财务状况测算，公司营业收入总额备考数较实际数增长 91.55%，净利润备考数较实际数增长 43.24%。按照公司向上海城投非公开发行 4.137 亿股 A 股股票测算，公司每股收益备考数为 0.2641 元/股，较本次资产收购前的 0.2248 元/股增长 17.48%，公司净资产收益率备考数为 6.24%，较本次资产收购前的 6.10% 增长 2.30%。

根据备考 2007 年 1-9 月财务数据，公司原有经营的水务业务收入占资产购买完成后公司营业收入比例为 42.17%，房地产开发业务收入占 17.25%，环境固废处理业务收入占 28.81%，业务结构发生了较大的变化。

##### （2）盈利预测业务结构变化

本次资产购买完成后，公司的业务结构发生了较大的变化，根据公司已审核合并盈利预测报告的数据，预计 2008 年度公司原有经营的水务业务收入占资产购买完成后公司营业收入比例为 33.95%，置地集团经营的房地产开发业务收入占资产购买完成后公司营业收入比例为 27.85%，环境集团经营的房地产业务及固废处理业务收入占资产购买完成后公司营业收入比例为 38.20%。

#### 2、债务情况

本次资产收购完成后，公司的资产总额和负债总额均大幅度上升，主要原因是本次收购的目标资产环境集团和置地集团所处行业分别属于环境保护行业和房地产行业，该等行业的运营模式为高资本、高负债经营，资产负债率较高（截至 2007 年 9 月 30 日，环境集团的资产负债率为 71.85%，置地集团的资产负债率为 72.50%），由此导致本次资产购买完成后，公司的资产负债率由 8.22% 上升至 50.41%，相比较同行业上市公司，本次资产购买完成后公司的资产负债率水平仍在合理范围。

公司债务主要为银行贷款，无对外担保。

### 3、盈利预测

根据公司所作并经安永大华审核的 2007 年和 2008 年的模拟盈利预测，本次资产购买完成后，2008 年度公司的营业收入、净利润、每股收益等均发生了较大的变化，具体变化情况见下表。

项目	2007 年度（预测）	2008 年度（预测）	同比增减
营业收入（千元）	1,134,586	3,494,197	207.97%
净利润（千元）	511,292	1,363,914	166.76%
其中：归属于母公司股东的利润	510,031	1,272,326	149.46%
每股收益（元/股）	0.2707	0.5536	104.55%

注：2007 年每股收益=2007 年度（预测）归属于母公司股东的利润/1,884,395,014  
2008 年每股收益=2008 年度（预测）归属于母公司股东的利润/（1,884,395,014+413,700,000）

通过上表数据分析可见，本次资产购买完成后，2008 年度预测公司营业收入为 34.94 亿元，同比预计增长 207.97%；净利润为 13.64 亿元（其中包括：新建设股权处置收益 21,356 万元以及环境集团下属上海振环实业总公司转让其持有的上海环城再生能源有限公司 40% 的股权收益 18,641 万元。），同比预计增长 166.76%；其中归属于母公司股东的净利润为 12.72 亿元，同比预计增长 149.46%；每股收益为 0.5536 元/股，同比预计增长 104.55%。

上海市原水股份有限公司  
二〇〇七年十二月三日

# 上海城投置地（集团）有限公司

## 企业价值评估报告书摘要

（送审稿）

上海财瑞资产评估有限公司接受上海市城市建设投资开发总公司的委托，对上海市原水股份有限公司以定向增发加现金收购的方式，向上海市城市建设投资开发总公司收购上海城投置地（集团）有限公司 100% 股权为目的，而涉及的上海城投置地（集团）有限公司的股东权益价值进行了评估。在评估过程中，主要运用委托方和资产占有方提供的资料及我们根据有关规定，通过市场调查所收集的有关数据，本着独立、客观、公正的原则，采用公认的资产评估方法，对委托评估的上海城投置地（集团）有限公司股东权益价值在评估基准日 2007 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将评估结果报告如下：

上海城投置地（集团）有限公司股东全部权益价值为 5,580,546,586.59 元，（大写人民币：伍拾伍亿捌仟零伍拾肆万陆仟伍佰捌拾陆元伍角玖分）。

本报告有效期从 2007 年 9 月 30 日至 2008 年 9 月 29 日。

以上内容摘自资产评估报告书全文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

上海财瑞资产评估有限公司

中国注册资产评估师

法人代表：虞建华

翟春英

总评估师：陈泽民

胡景华

2007 年 11 月 16 日

## 上海城投置地（集团）有限公司

### 企业价值评估报告书

（送审稿）

沪财瑞评报（2007）3-156号

上海财瑞资产评估有限公司接受上海市城市建设投资开发总公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对上海市原水股份有限公司以定向增发加现金收购的方式，向上海市城市建设投资开发总公司收购上海城投置地（集团）有限公司 100% 股权为目的，而涉及的上海城投置地（集团）有限公司的股东权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债于 2007 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

#### 一、委托方和资产占有方简介

##### 1.1 委托方：上海市城市建设投资开发总公司

注册号：3100001000869；

注册地址：浦东新区浦东南路 500 号；

法定代表：孔庆伟；

注册资金：人民币贰佰零肆亿零伍佰玖拾叁万玖仟元；

企业类型：国有企业（非公司法人）；

上海市城市建设投资开发总公司成立于 1992 年 7 月，是从事城市建设资金筹措、使用、管理的专业投资控股公司。经营范围为城市建设投资、项目投资、参股经营、咨询服务、房地产开发经营、建筑和装饰材料、设备贸易、实业投资。上海市城市建设投资开发总公司是经上海市人民政府授权从事城市基础设施投资、建设和运营的大型专业投资产业集团公司。

上海市城市建设投资开发总公司投旗下拥有路桥、水务、环境、置地四大板块。城投路桥主要负责上海市道路、桥梁、隧道等大型市政设施的投资、建设、运营、管理；城投水务承担着中心城区和部分集约化郊区的原水与自来

水供应、排水防汛和污水处理的职责；城投环境主要负责城市生活垃圾和工业垃圾等固体废弃物的清运处置与管理等；城投置地主要负责上海市城投房地产板块的建设和管理任务，包括城市化成片土地开发、商品房建设，以及置业管理服务。

经营期限：自 1993 年 4 月 19 日至不约定期。

## **1.2 资产占有方：上海城投置地（集团）有限公司**

### **1.2.1 基本情况**

注册号：3101151019059；

注册地址：上海市淞沪路 98 号 1606 室；

法定代表：王志强；

注册资金：人民币壹拾伍亿元；

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）；

经营范围：房地产开发、经营，物业管理（以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

经营期限：自 1996 年 11 月 27 日至 2026 年 11 月 26 日。

### **1.2.2 股权结构**

上海城投置地（集团）有限公司成立于 1996 年 11 月，原名上海新江湾城开发有限公司，2003 年 6 月 5 日，经上海市工商行政管理局核准变更企业名称为上海城投置地有限公司；2005 年 5 月 13 日，经上海市工商行政管理局核准变更企业名称为上海城投置地（集团）有限公司。原注册资本 5000 万元人民币，由上海市城市建设投资开发总公司和上海市政动迁用房建设有限公司（后更名为上海城投资产经营有限公司）共同出资组建。后经过 2 次增资，注册资本变更为 15 亿元人民币，由上海市城市建设投资开发总公司出资 14.75 亿元，占注册资本的 98.33%；上海城投资产经营有限公司出资 0.25 亿元，占注册资本的 1.67%，以上出资由上海众华沪银会计师事务所（沪众会字（2006）第 2170 号）验资报告验证。2007 年，根据公司章程和上海市国有资产监督管理委员会批准，公司变更为一人有限责任公司，由上海市城市建设投资开发

总公司全额出资 15 亿元，占注册资本的 100%。

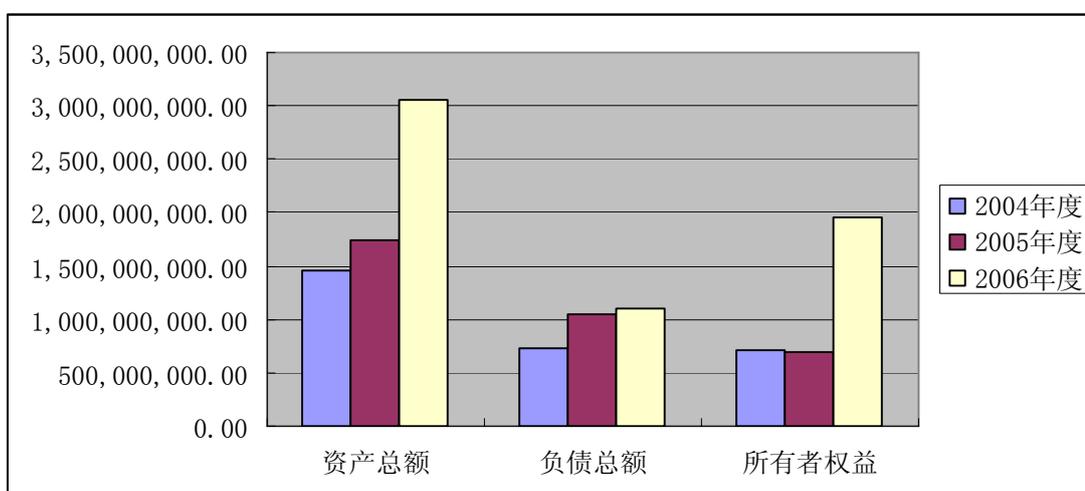
### 1.2.3 资产及经营状况

上海城投置地（集团）有限公司隶属的上海市城市建设投资开发总公司，是上海市城市建设中的专业投资公司。主要从事城市化成片土地开发、旧区改造及商品房建设等。已开发项目包括国家开发银行大厦、现代星洲城、上海未来、城投世纪名城、江南星城、城宁花苑等近 20 个，总竣工面积超过 200 万平方米。从 2005 年起，置地集团连续三年获得上海市房地产开发企业 50 强、上海市房地产开发十大著名企业、连续三年中国房地产企业 200 强等荣誉和称号。置地集团目前储备用地约 2,000 亩，包括露香园项目、金桥瑞仕花园项目、新凯韵意项目等，土地主要集中在上海中心城区优质地段，具有良好的升值潜力。

上海城投置地（集团）有限公司执行《企业会计制度》，截止 2007 年 9 月 30 日，资产总额 3,940,373,126.14 元，负债总额 1,555,370,358.43 元，股东全部权益总额 2,385,002,767.71 元。评估基准日会计报表已经安永大华会计师事务所有限责任公司〔安永大华业字（2007）第 699 号〕审计报告审计调整后确认。

企业前三年资产、负债、股东全部权益情况 (元)

年度	资产总额	负债总额	所有者权益
2004 年度	1,448,302,190.98	732,935,609.90	715,366,581.08
2005 年度	1,733,320,696.73	1,041,300,042.82	692,020,653.91
2006 年度	3,052,954,580.40	1,101,001,114.39	1,951,953,466.01



## 企业前三年经营情况 (元)

年度	主营业务收入	主营业务利润	净利润
2004年度	0.00	0.00	187,848,481.29
2005年度	0.00	0.00	189,402,203.55
2006年度	0.00	0.00	249,811,812.10

## 对外投资情况

项数	被投资单位名称	投资比例%
1	上海城投置业服务有限公司	100.00
2	上海周家嘴置业有限公司	100.00
3	上海韵意房地产开发有限公司	100.00
4	上海新凯房地产开发有限公司	100.00
5	上海黄山合城置业有限公司	25.00
6	上海置城房地产有限公司	100.00
7	上海海派新苑置业有限公司	100.00
8	上海中星瑞平置业有限公司	45.00
9	上海城宁置业有限公司	100.00
10	上海露香园置业有限公司	100.00
11	上海城捷置业有限公司	60.00
12	上海城投悦城置业有限公司	21.81
13	上海城协房地产有限公司	100.00
14	上海远洋宾馆有限公司	20.97
15	上海金虹桥国际置业有限公司	30.00
16	上海城投置业管理有限公司	70.00
17	上海飞骋置业有限公司	0.17

**1.3 委托方与资产占有方关系**

本次评估委托方为上海市城市建设投资开发总公司，资产占有方上海城投置地（集团）有限公司，为委托方的二级子公司。

**二、评估目的**

根据上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议和上海市原水股份有限公司第五届董事会第二十二次会议决议公告，本次评估目的是为上海市原水股份有限公司以定向增发加现金收购的方式，向上海市城市建设投资开发总公司收购上海城投置地（集团）有限公司100%股权的需要，对上海城投置地（集团）有限公司资产价值进行估算，并发表专业意见。

### 三、价值类型和定义

根据评估业务约定书所确定的评估目的，本次资产评估的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

### 四、评估范围和对象

本次评估范围是上海城投置地（集团）有限公司的整体资产，是指上海城投置地（集团）有限公司 2007 年 9 月 30 日会计报表反映的流动资产、长期投资、固定资产、流动负债、长期负债，与委托方委托评估时的范围一致。

经审计后其于 2007 年 9 月 30 日的帐面价值为：（单位：元）

项目	帐面值	项目	帐面值
流动资产	2,032,941,181.76	流动负债	1,305,370,358.43
长期投资	1,891,659,012.54	长期负债	250,000,000.00
固定资产	15,772,931.84	负债合计	1,555,370,358.43
资产合计	3,940,373,126.14	所有者权益	2,385,002,767.71

上述会计报表经安永大华会计师事务所有限责任公司〔安永大华业字（2007）第 699 号〕审计调整后确认。

房地产情况：列入本次评估范围的房屋建筑物分为商业用房和办公用房两类，商业用房位于杨浦区千山路 6 号整幢；办公用房位于虹口区西江湾路 168 弄 12 号 2、3 层。

### 五、评估基准日

本次资产评估的基准日为 2007 年 9 月 30 日。这是根据评估目的、评估对象和范围、企业会计制度规定，经与委托方协商后确定的，以尽可能与经济行为实现日相接近。本次资产评估所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

### 六、评估原则

根据国家国有资产管理及评估有关法规，我们遵循独立性、客观性、公正性的工作原则；遵循产权利益主体变动原则；以及遵循资产持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等操作原则，对上海城投置地（集团）有限公司股东权益价值进行评估。

## 七、评估依据

### 7.1 主要法规依据

- 7.1.1 中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》
- 7.1.2 国家国资局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》
- 7.1.3 国家国资局批转的《资产评估操作规范意见》
- 7.1.4 财政部财评字（1999）91 号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》
- 7.1.5 中华人民共和国财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》
- 7.1.6 财政部财企[2004]20 号《资产评估准则——基本准则》
- 7.1.7 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度
- 7.1.8 其他有关法规和规定

### 7.2 经济行为依据

- 7.2.1 上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议
- 7.2.2 上海市原水股份有限公司第五届董事会第二十二次会议决议公告
- 7.2.3 上海市城市建设投资开发总公司委托书及承诺函
- 7.2.4 上海城投置地（集团）有限公司承诺函

### 7.3 取价及参考依据

- 7.3.1 北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》
- 7.3.2 《慧聪商情（全国版）》
- 7.3.3 2007 年全国资产评估价格信息
- 7.3.4 上海市建设委员会编著《上海市建筑工程预算定额（1995）》
- 7.3.5 上海市建设工程定额管理总站主办《上海房地产估价》
- 7.3.6 中国人民银行公布的存贷款利率
- 7.3.7 中国人民银行公布的人民币汇率
- 7.3.8 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 7.3.9 委托方和资产占有方提供的资产购销价格资料及其他资料
- 7.3.10 评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

## **7.4 产权证明文件**

**7.4.1** 上海城投置地（集团）有限公司营业执照、验资报告

**7.4.2** 上海城投置地（集团）有限公司评估基准日审计报告

**7.4.3** 上海城投置地（集团）有限公司房地产权证、车辆行驶证

**7.4.4** 其他相关证明材料或文件

## **八、评估方法**

根据国家资产评估有关规定，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，采用成本加和法进行评估。成本加和法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业整体资产评估值的一种方法。

**8.1** 对于货币资金、债权资产项目和负债项目，以基准日真实、存在的账面价值予以评定该类资产、负债的评估值，其中对债权资产及负债主要采用询证、替代程序确认其安全性及真实性，并进行帐龄分析，确认其可收回价值，最后确认其评估值。

**8.2** 对于长期投资—股权投资，审核被投资单位验资报告，取得被投资单位评估基准日评估报告，以其评估后股东权益总额按投资比例确定价值。

计算公式为：长期投资评估值=被投资单位基准日评估价值×投资比例

**8.3** 对于固定资产—房屋建筑物采用市场比较法和收益法评估

● 市场比较法是将估价对象与在同一供需圈内，近期已发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正×估价期日修正×区域因素修正×个别因素修正

● 收益法的计算公式：

$$V=a/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

V ----- 房地产价格

- a ----- 未来每年的净收益
- r ----- 房地产的资本化率
- n ----- 房地产自评估基准日至未来可获收益的年限

**8.4** 对于固定资产——设备，按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

重置成本法计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

## 九、评估过程

我们根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行评估，具体步骤如下：

**9.1** 在充分了解本次评估目的、确定评估范围、选定评估基准日的基础上，与资产评估委托方签订《资产评估业务约定书》。

**9.2** 在掌握资产占有方基本情况的前提下组成评估小组，拟定评估方案，作出工作计划的安排。

**9.3** 指导资产占有方清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证资产占有方提供的资料。

**9.4** 根据资产清查评估明细表以及收集的资料，结合资产占有方的会计记录数据进行相关核对、询问和取证；对实物资产进行现场核实、勘察、调查与记录，并与资产管理人员沟通，获取使用与维护资料，了解资产的经营和管理情况；查阅资产的产权证明文件等相关资料。

**9.5** 在上述基础上，选择合适的评估方法，开展市场调研询价工作，收集市场价格信息，进行评定估算。

**9.6** 根据以上资料进行整理汇总分析工作，起草资产评估报告，经过三级审核，出具资产评估报告书。

## 十、评估结论

经评估，上海城投置地（集团）有限公司在评估基准日 2007 年 9 月 30 日资产总额帐面值 3,940,373,126.14 元，调整后帐面值 3,940,373,126.14 元，评估价值 7,133,523,739.78 元，增值率为 81.04%，负债总额帐面值 1,555,370,358.43 元，调整后帐面值 1,555,370,358.43 元，评估价值为 1,552,977,153.19 元，增值率为-0.15%；股东全部权益帐面值 2,385,002,767.71 元，调整后帐面值 2,385,002,767.71 元，评估价值 5,580,546,586.59 元，增值率为 133.98%。

资产评估结果汇总表

单位：元

资产类型	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,032,941,181.76	2,032,941,181.76	2,033,839,816.93	898,635.17	0.04
长期投资	1,891,659,012.54	1,891,659,012.54	5,048,262,865.28	3,156,603,852.74	166.87
固定资产	15,772,931.84	15,772,931.84	51,421,057.57	35,648,125.73	226.01
资产合计	3,940,373,126.14	3,940,373,126.14	7,133,523,739.78	3,193,150,613.64	81.04
流动负债	1,305,370,358.43	1,305,370,358.43	1,302,977,153.19	2,393,205.24	-0.18
长期负债	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00		
负债合计	1,555,370,358.43	1,555,370,358.43	1,552,977,153.19	2,393,205.24	-0.15
股东权益	2,385,002,767.71	2,385,002,767.71	5,580,546,586.59	3,195,543,818.88	133.98

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

**11.1** 在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

### 11.1.1 上海城投置业服务有限公司

● 其他应收款中对应收新华证券有限公司的本金 45,616,400 元和仲裁及保全费 773,888.01 元，系委托新华证券有限公司进行国债代理投资，逾期尚未收回的本金和仲裁及保全费。因新华证券有限公司严重违规经营，已于 2003 年 12 月被证监会撤销，并进入清算程序。由于新华证券有限公司清算组的财产已经基本执行到位，已无财产可执行，款项收回难度极大，企业全额计提坏账准备，评估人员经分析判断该款项评估值为 0。

● 存货账面值 2,464,650.00 元，为西江湾路 162—166 号底层商铺，面积 547.7 平方米，为长期投资单位——上海建玮置业发展有限公司投资开发，后上海建玮置业发展有限公司关闭清算时，其债权债务均由该承接，该房产并入该公司，上海建玮置业发

展有限公司开出销售发票，但尚未办理产权转移手续。

### 11.1.2 上海新凯房地产开发有限公司

上海新凯房地产开发有限公司二期开发项目，其中新泾河南岸约 77000 平方米建筑物尚未取得施工许可证，本次评估按项目扩初设计批复的面积计算。

### 11.1.3 上海露香园置业有限公司

预付帐款中 624,427,502.43 元，系为动迁居民购买的动迁房源。具为东升家园 215 套、东陆新村 31 套、松江新凯 1,375 套、美林小城 263 套，产证尚未办理。

### 11.1.4 上海城协房地产有限公司

根据企业提供的相关资料显示，闵行区浦江镇基地 4 号地块分为南北两块，根据建设用地规划许可证【沪闵地（2005）12051024E01504 号】显示，土地面积为 156110 平方米，其中北块土地面积 81757 平方米，该地块已办理房地产权证，权证编号为“沪房地闵字（2006）第 061822 号”；南块土地权证正在办理当中。

### 11.1.5 上海金虹桥国际置业有限公司

根据《上海市国有土地使用权出让合同》[沪房地长字（2006）出让合同第 31 号]、《中华人民共和国建设用地规划许可证》[沪长地（2006）05060901E01560 号]、《中华人民共和国建设用地批准书》[上海市长宁区（2006）长府土字第 28 号]、《上海市房地产权证》[沪房地长字（2006）第 022880 号]及资产占有方出具的设计方案等资料显示：土地面积为 35494 平方米，土地为出让性质的商业、办公、文化娱乐用地，土地使用年限商业用地为 40 年，自 2006 年 6 月 28 日至 2046 年 6 月 28 日止，办公、文化娱乐用地为 50 年，自 2006 年 6 月 28 日至 2056 年 6 月 28 日止；规划总建筑面积为 262476 平方米，其中地上建筑面积为 141976 平方米，地下建筑面积为 120500 平方米（根据资产占有方该项工程负责人介绍及查看设计图纸，该项目地下 1-2 层作为商业用房，建筑面积约为 40000 平方米，地下 3-4 层作为人防、设备层及车库，可划分为 1361 个车位），综合容积率为 4，绿化率 21.5%，建筑密度 45%。

地上建筑物具体情况：办公楼 2 幢，地上 29 层，建筑面积为 110779 平方米；商铺 1 幢，地上 4 层，地下 4 层（连同办公楼地下 4 层），地上商业用房建筑面积为 31197 平方米，地下 1-2 层商业用房建筑面积约为 40000 平方米。

上述数据引自资产占有方提供的有关资料，本评估报告对开发项目的评估根据上述数

据估算。若今后规划发生变化，评估价值随之发生变化。

**上特别事项提请报告使用者注意。**

**11.2** 上海城投置地（集团）有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

**11.3** 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和资产占有方提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

**11.4** 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或资产占有方在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

**11.5** 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、资产占有方确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

## 十二、评估报告评估基准日期后重大事项

如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

## 十三、评估报告成立的前提条件和假设条件

**13.1** 本次资产评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价值等对评估价值的影响；同时，本评估报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

**13.2** 本评估结果只有在报告中明示的假设前提下成立，是评估人员根据评估目的

对评估对象价值进行估算，并发表专业意见，但不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

**13.3** 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其他情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

#### 十四、评估报告法律效力

**14.1** 本评估报告仅供委托方使用，并为本评估报告所列明的评估目的服务，因委托方使用评估报告不当所造成的后果，与本评估机构及注册评估师无关。

**14.2** 本评估报告的使用权归委托方所有，我司承诺，未经委托方许可不随意向他人提供或公开。

**14.3** 本评估报告的评估说明系反映评估机构执业水平、执业技能和技巧，仅供有关资产评估主管部门审查使用。任何获得、使用、审核报告的相关单位未经本评估机构书面同意，不得随意向他人提供或公开。

**14.4** 本评估报告的解释权为出具评估报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

谨此报告

（此页无正文）

上海财瑞资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

法人代表：虞建华

翟春英

总评估师：陈泽民

胡景华

2007年11月16日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357      传真：021-62257892

邮编：200050      E-mail: [mail@cairui.com.cn](mailto:mail@cairui.com.cn)

## 备 查 文 件

- 一、上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议
- 二、上海市原水股份有限公司第五届董事会第二十二次会议决议公告
- 三、上海城投置地（集团）有限公司评估基准日 2007 年 9 月 30 日会计报表、审计报告
- 四、上海城投置地（集团）有限公司前三年审计报告
- 五、上海市城市建设投资开发总公司营业执照、国有资产产权登记证复印件
- 六、上海城投置地（集团）有限公司营业执照、国有资产产权登记证复印件
- 七、上海城投置地（集团）有限公司验资报告、章程复印件
- 八、上海城投置地（集团）有限公司房地产权证、车辆行驶证复印件及说明
- 九、上海市城市建设投资开发总公司承诺函
- 十、上海城投置地（集团）有限公司承诺函
- 十一、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 十二、上海财瑞资产评估有限公司资格证书复印件
- 十三、上海财瑞资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证复印件
- 十四、上海财瑞资产评估有限公司营业执照复印件
- 十五、本项目评估人员翟春英、胡景华资质证书复印件

# 资产评估报告

(报告书)

共三册☆第一册

项目名称： 上海环境集团有限公司整体资产评估项目

报告编号： 沪东洲资评报字第 DZ070589111 号



上海东洲资产评估有限公司

2007年11月15日

## 资产评估报告书

(目录)

项目名称 上海环境集团有限公司整体资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第DZ070589111号

目录.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书正文.....	4
一、 绪言.....	4
二、 委托方和资产占有方概况.....	4
(一) 委托方.....	4
(二) 资产占有单位.....	5
(三) 被评估单位.....	6
三、 评估目的.....	6
四、 评估范围和对象.....	6
五、 评估基准日.....	7
六、 评估原则.....	7
七、 评估依据.....	7
(一) 主要法规依据.....	7
(二) 经济行为依据.....	7
(三) 重大合同协议、产权证明文件.....	7
(四) 采用的取价标准.....	7
(五) 参考资料及其他.....	7
八、 评估方法.....	8
九、 评估过程.....	8
十、 评估结论.....	9
十一、 特别事项说明.....	9
十二、 评估报告评估基准日期后重大事项.....	11
十三、 价值类型或定义.....	12
十四、 评估报告成立的前提条件和假设条件.....	12
十五、 评估报告法律效力.....	12
(一) 评估报告使用范围.....	12
(二) 报告中有关评估对象法律权属说明的效力.....	12
(三) 评估报告有效期.....	13
(四) 涉及国有资产项目的特殊约定.....	13
(五) 评估报告解释权.....	13
十六、 评估报告提出日期.....	13
备查文件.....	15

## 资产评估报告书 (摘要)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以下内容摘自资产评估报告书全文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

项目名称	上海环境集团有限公司整体资产评估项目
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ070589111 号
评估机构	上海东洲资产评估有限公司。
委托方	上海市城市建设投资开发总公司。
资产占有单位	上海环境集团有限公司。
被评估单位	上海环境集团有限公司。
评估目的	上海市原水股份有限公司拟以定向增发+现金的方式，收购上海市城市建设投资开发总公司持有的上海环境集团有限公司 100% 股权。
评估基准日	2007 年 9 月 30 日
评估范围及评估对象	整体资产，包括流动资产、长期投资、固定资产、负债等。资产评估申报表列示的帐面总资产为 3,185,070,188.29 元，负债为 1,892,174,195.62 元，净资产为 1,292,895,992.67 元。
评估方法	采用单项资产加和法，并用收益现值法对整体资产评估进行验证。
评估结论	清查调整后，资产为 3,185,070,188.29 元、负债为 1,892,174,195.62 元、净资产为 1,292,895,992.67 元。 经评估，资产总额评估值为 3,488,961,372.58 元、负债评估值为 1,893,543,445.62 元、净资产评估值为 1,595,417,926.96 元。

净资产大写壹拾伍亿玖仟伍佰肆拾壹万柒仟玖佰贰拾陆元玖角陆分。  
无待处理资产。

评估结果汇总表

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	115,395.48	115,395.48	115,418.05	22.57	0.02
长期投资	202,832.45	202,832.45	233,209.79	30,377.34	14.98
固定资产	279.09	279.09	268.30	-10.79	-3.87
其中:在建工程					
建筑物					
设备	279.09	279.09	268.30	-10.79	-3.87
无形资产					
其中:土地使用权					
其他资产					
资产总计	318,507.02	318,507.02	348,896.14	30,389.12	9.54
流动负债	183,590.51	183,590.51	183,727.43	136.92	0.07
长期负债	5,626.91	5,626.91	5,626.91		
负债总计	189,217.42	189,217.42	189,354.34	136.92	0.07
净资产	129,289.60	129,289.60	159,541.79	30,252.19	23.40

(金额单位: 万元)  
评估基准日:  
2007年9月30日

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

葛其泉

中国注册资产评估师

柴艳

孙培军

报告出具日期

2007年11月15日

## 资产评估报告书 (正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

项目名称 上海环境集团有限公司整体资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ070589111 号

### 一、绪言

上海东洲资产评估有限公司接受委托方的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、客观、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对本报告约定的评估目的涉及的评估范围与对象进行了评估工作。本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估范围对象实施了实地勘查、市场调查与询证,对委托评估范围对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

### 二、委托方和资产占有方概况

#### (一) 委托方

委托方：上海市城市建设投资开发总公司（以下简称：上海城投）

注册地址：浦东新区浦东南路 500 号

法定代表人：孔庆伟

注册资本：人民币贰佰零肆亿零伍佰玖拾叁万玖仟元

公司性质：国有企业（非公司法人）

经营方式，投资，承包，咨询，服务；经营范围，城市建设投资，项目投资、参股经营、咨询服务，房地产开发经营，建筑和装饰材料，设备贸易，实业投资。

上海市城市建设投资开发总公司成立于 1992 年 7 月，是从事城市建设资金筹措、使用、管理的专业投资控股公司、是经上海市人民政府授权从事城市基础设施投资、建设和运营的大型专业投资产业集团公司。

上海城投旗下拥有路桥、水务、环境、置地四大板块。城投路桥主要负责上海市道路、桥梁、隧道等大型市政设施的投资、建设、运营、管理；城投水务承担着中心城区和部分集约化郊区的原水与自来水供应、排水防汛和污水处理的职责；城投环境主要负责城市生活垃圾和工业垃圾等固体废弃物的清运处置与管理等；城投置地主要负责上海市城投房地产板块的建设和管理任务，包括城市化成片土地开发、商品房建设，以及置业管理服务。

## (二) 资产占有单位

资产占有方：上海环境集团有限公司

注册地址：上海市浦东南路 1525 号 5、6 楼

注册资本：人民币壹拾贰亿捌仟万元

经济性质：有限责任公司（国内合资）

法定代表人：金纪昌

经营范围：环境及市政工程项目投资，环境科技产品开发，环境及市政工程设计、建设、投资咨询、营运管理，资源综合利用开发，卫生填埋处置，水域保洁，实业投资，房地产开发及其他相关咨询业务（上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营）。

上海环境集团有限公司（以下简称：“环境集团”），是经上海市人民政府批准，由上海市市容环境卫生管理局所属上海振环实业总公司、上海市废弃物处置公司、上海市环境工程设计科学研究院等单位重组而成的国有独资公司，于 2004 年 6 月 24 日经上海市国有资产监督管理委员会沪国资委事（2004）251 号文批准设立，于 2004 年 6 月 28 日取得由上海市工商行政管理局颁发的 3100001007235 号《企业法人营业执照》。

根据《关于拟对上海环境集团有限公司实施资产划转并调整隶属关系的请示》（沪建计联[2005]874 号）及上海市国有资产监督管理委员会沪国资委[2006]693 号文《关于同意上海环境集团有限公司国有资产划转的函》，环境集团及其所属企业的国有资产（以 2005 年 12 月 31 日为基准日）于 2006 年 2 月 28 日划转至上海市城市建设投资开发总公司，企业性质为一人有限责任公司。

按照市政府批准的《上海市市容环境卫生行业市场化改革方案》，环境集团作为环卫作业服务市场的主体，紧紧抓住当前上海环卫服务市场开放和城市环境设施建设高速发展的机遇，围绕城市固体废弃物处置“减量化、资源化、无害化”目标，以生活垃圾分类收集、运输、

处置的项目投资运营为基础，加强国内外企业间的合作，不断提升科技含量，把环境集团建设成符合现代企业制度，在全国城市固体废弃物收运处置方面具有最强竞争力的企业。

环境集团通过对资源的合理和有效配置，明确环境集团主业布局，形成五大产业板块：环境主业投资板块，即对城市生活垃圾处置设施进行投资，打造集团的环境主业；环境主业运营板块，在主业上构建“四个系统”，即城市生活垃圾焚烧、生化处理和填埋的末端处置系统，生活垃圾收集和水上、陆上中转运输系统，道路、水域和楼宇保洁系统，以及环境主业技术支撑系统；环境主业科技板块，即打造环境主专业技术支撑平台，通过自行研究和引进、消化、合作，在环境主业市场成为国内一流的工程设计、项目投资、技术和管理咨询的专业机构；环境主业装备总成套板块，即按照环境主业项目的国内外先进设备技术要求，引进、吸收，不断提高国产化程度与设备的总成套技术、降低项目投资成本，提高资金使用效率；大市容相关产业板块，主要包括与环境主业相关的市容景观设施、房产开发等，为环境主业提供配套服务和资金、效益的支持。

### （三）被评估单位

同资产占有方。

## 三、评估目的

根据“上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议”、“上海市原水股份有限公司（股票简称：原水股份，证券代码：600649）第五届董事会第二十二次会议决议公告”，上海市原水股份有限公司拟以定向增发+现金的方式，收购上海市城市建设投资开发总公司持有的上海环境集团有限公司 100%股权。本次评估即为该经济行为提供价值参考依据。

## 四、评估范围和对象

1. 整体资产，包括流动资产、长期投资、固定资产、负债等。
2. 资产评估申报表列示的帐面总资产为 3,185,070,188.29 元，负债为 1,892,174,195.62 元，净资产为 1,292,895,992.67 元。
3. 另外，该公司尚存在帐面未单独反映的办公用品等在用低值易耗品。除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与该公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

4. 上述资产均处于使用或受控状态。
5. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

## 五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2007年9月30日。
2. 资产评估基准日与委托方协商后确定。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。
3. 本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估原则

本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则。

根据国家资产评估的有关法规及资产评估惯例，我们遵循独立性、科学性、公正性、客观性的工作原则；遵循产权利益主体变动原则；以及遵循资产持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等操作原则。

## 七、评估依据

### (一) 主要法规依据

1. 国有资产评估管理办法及其实施细则；
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
3. 财政部财评字（1999）第91号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
4. 参照国有企业固定资产管理暂行条例；
5. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
6. 其他法律法规。

### (二) 经济行为依据

1. 2007年9月27日上海市城市建设投资开发总公司党政联系会议决议；
2. 上海市原水股份有限公司第五届董事会第二十二次会议决议公告。

### (三) 重大合同协议、产权证明文件

1. 投资合同、协议；
2. 其他相关证明材料或文件。

### (四) 采用的取价标准

1. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；
2. 其他。

### (五) 参考资料及其他

1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 委托单位提供的资产评估明细表；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他有关价格资料。

## 八、评估方法

### 概述

本次评估采用单项资产加和法，对各项评估对象具体资产评估时主要采用重置成本法。并用收益现值法对整体资产评估进行验证。

### 货币资金

对货币资金按核实及调整后的账面值评估。

### 应收款项

对应收款项按核实及调整后的账面值评估。

### 存货

对在用低值易耗品，考虑成新率因素后确定评估值。

### 长期投资

对长期投资评估，绝对控股的投资项目，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。

### 固定资产

对固定资产设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。

### 负债

对负债的评估，按实际应承担的负债确定评估值。

### 特别说明

关于评估方法没有其他特别说明事项。

## 九、评估过程

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，拟定评估方案；
2. 指导企业填报资产评估申报表；
3. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场价格资料；
4. 根据各评估人员对各类资产勘查的初步结果，进行评定估算；各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
5. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与

委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 十、评估结论

账面值	资产评估申报表列示的帐面总资产为 3,185,070,188.29 元，负债为 1,892,174,195.62 元，净资产为 1,292,895,992.67 元。
调整后账面值	清查调整后，资产为 3,185,070,188.29 元、负债为 1,892,174,195.62 元、净资产为 1,292,895,992.67 元。
评估值	经评估，资产总额评估值为 3,488,961,372.58 元、负债评估值为 1,893,543,445.62 元、净资产评估值为 1,595,417,926.96 元。
净资产大写	净资产大写壹拾伍亿玖仟伍佰肆拾壹万柒仟玖佰贰拾陆元玖角陆分。
待处理情况	无待处理资产。
其他	评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表。

### 评估结果汇总表

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	115,395.48	115,395.48	115,418.05	22.57	0.02
长期投资	202,832.45	202,832.45	233,209.79	30,377.34	14.98
固定资产	279.09	279.09	268.30	-10.79	-3.87
其中：在建工程					
建筑物					
设备	279.09	279.09	268.30	-10.79	-3.87
无形资产					
其中：土地使用权					
其他资产					
资产总计	318,507.02	318,507.02	348,896.14	30,389.12	9.54
流动负债	183,590.51	183,590.51	183,727.43	136.92	0.07
长期负债	5,626.91	5,626.91	5,626.91		
负债总计	189,217.42	189,217.42	189,354.34	136.92	0.07
净资产	129,289.60	129,289.60	159,541.79	30,252.19	23.40

(金额单位：万元)  
评估基准日：  
2007 年 9 月 30 日

## 十一、特别事项说明

1. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
2. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的帐务处理，是否进行及如何进行有关的帐务处理，应当依据国家有关规定。
4. 上海环境集团有限公司办公场所位于上海市长宁区虹桥路 1881 号，系由下属子公司上海振环实业总公司无偿提供使用。
5. 至评估基准日，上海环境集团有限公司为下属子公司提供借款担

保 17.56 亿元，其中：为下属子公司上海环境投资有限公司提供借款担保 15.50 亿元，与上海环境投资有限公司共同为下属子公司成都威斯特有限公司提供借款担保 1.85 亿元，为下属子公司杨浦中转站提供借款担保 0.21 亿元。

6. 至评估基准日，上海环境集团有限公司与下属子公司等关联公司其他应收款往来款 5.72 亿元，其他应付款往来款 10.27 亿元。对此，提请报告使用者关注。

7. 长期投资----上海环境油品发展有限公司纳入评估范围的房屋建筑物均无产证，建筑面积为暂估，确切面积以相关部门出具的权证面积为准，委估房屋建筑物所占用的土地使用权不属于上海环境油品发展有限公司，故土地使用权不纳入本次评估范围。

8. 长期投资----上海环城再生能源有限公司房屋建筑物共 14 项，其中有证房屋建筑物 10 项(焚烧工房、辅助工房在权证上作为一项建筑物，另有厂外水泵房无证)，权证记载的建筑面积为 19,990.95 平方米，竣工规划验收测绘报告测量的建筑面积为 33,541.90 平方米。由于委估房地产为垃圾处理厂的厂车间，其建筑结构比较特殊(例如焚烧工房和辅助工房框架结构内搭建了钢结构平台)，因此造成制证测绘报告与竣工规划验收测绘报告的数据相差很大。为了更好地反映建筑物的工程造价，企业提供明细表采用了竣工规划验收测绘报告的数据。若今后实际面积有差异，应相应调整评估结果。

9. 长期投资----上海环杨固废中转运营有限公司房屋建筑物至评估基准日已取得建设用地批准书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，但尚未取得《上海市房地产权证》。建设用地批准书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证建设单位为上海市杨浦区市容管理局。本次评估提供的房屋建筑物建筑面积依据“建设工程竣工验收报告”中确定，如与日后核发房地产权证有异，应以其所记载的建筑面积为准。因土地使用权不属于上海环杨固废中转运营有限公司，故土地使用权不纳入本次评估范围。

10. 长期投资----上海黄浦环城固废转运有限公司房屋建筑物，至评估基准日已取得建设用地批准书、建设用地规划许可证、建设工程竣工验收报告，但尚未取得《上海市房地产权证》，建设用地批准书、建设用地规划许可证建设单位为上海市苏州河综合整治建设有限公司，本次房屋建筑物的建筑面积依据“建设工程竣工验收报告”中所载数据确定，土地使用权面积依据建设用地规划许可证所载用地面积

在扣除市政道路用地面积后予以确定，如与日后核发房地产权证有异，则应以其所记载的相应面积为准。

11. 长期投资——上海环境虹口固废中转运营有限公司房屋建筑物，至评估基准日已取得建设用地批准书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，但尚未取得《上海市房地产权证》。建设用地批准书建设单位为上海市虹口区市容管理局（上海环境虹口固废中转运营有限公司），建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证建设单位为上海环境虹口固废中转运营有限公司。本次房屋建筑物的建筑面积依据“关于虹口区生活垃圾中转站项目环境保护设施竣工验收审批意见”确定。如与日后核发房地产权证有异，则应所记载的建筑面积为准，并且评估值也应作相应的调整。在此提请报告使用者注意。另据评估人员调查及委托方提供的《虹口中转站 BOT 协议方案会议纪要》，委估资产中土地等相关费用将由区财政承担，土地使用权不属于上海环境虹口固废中转运营有限公司，故本次将固定资产中土地帐面值 70,263,605.66 元重分类调整至其他应收款，按核实后账面值评估。

12. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大瑕疵事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

13. 对该单位存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

14. 上述事项如对评估结果产生影响，评估结论将不成立且报告无效。

## 十二、评估报告评估基准日期后重大事项

1. 需要说明的是，评估基准日期后事项可能影响评估结论。
2. 截止评估报告提出日期，没有发现资产占有方存在任何重大事项。
3. 如果存在评估基准日期后重大事项，不能直接使用本评估结论。
4. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
5. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
6. 对于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

### 十三、价值类型或定义

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的评估原则、假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

### 十四、评估报告成立的前提条件和假设条件

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。
3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。
4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

### 十五、评估报告法律效力

#### (一) 评估报告使用范围

1. 本报告专为委托方所使用，并为本报告所列明的目的而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不会随意向他人提供或公开。
4. 评估报告书及其相关材料系反映评估机构执业水平与执业技能、技巧，委托方及获得、使用、审核报告的相关单位未经评估机构书面同意，不得随意向他人提供或公开。
5. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

#### (二) 报告中有关评估对象法律权属说明的效力

根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协

[2003]18 号)：

1. 委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。
2. 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。
3. 本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

(三) 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2007 年 9 月 30 日起计算至2008 年 9 月 29 日有效。
2. 超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

(四) 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

(五) 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

## 十六、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2007 年 11 月 15 日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

葛其泉

中国注册资产评估师

柴艳

孙培军

其他评估人员

吴元晨等

报告出具日期

2007 年 11 月 15 日

公司地址 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
邮政编码 200050  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn ; www.oca-china.com  
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

## 资产评估报告书

(备查文件)

项目名称 上海环境集团有限公司整体资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ070589111 号

序号	备查文件名称
----	--------

1. 本次评估相关经济行为依据
2. 上海环境集团有限公司营业执照
3. 上海环境集团有限公司国有资产产权登记证
4. 上海环境投资有限公司章程、验资报告
5. 前三年审计报告、基准日审计报告
6. 车辆行驶证、其他证明资料
7. 资产评估业务约定书
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 资产评估委托方承诺函
12. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
13. 参加本评估项目的人员名单及其资格证书

上海城投置地(集团)有限公司

已审财务报表

2004年度、2005年度、2006年度  
及截至2007年9月30日止9个月期间

# 上海城投置地(集团)有限公司

---

## 目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 2
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	3 - 4
合并利润表	5
合并股东权益变动表	6 - 9
合并现金流量表	10 - 14
公司资产负债表	15 - 16
公司利润表	17
公司股东权益变动表	18 - 21
公司现金流量表	22 - 26
财务报表附注	27 - 106
附录 非经常性损益	

## 审计报告

安永大华业字(2007)第699号

上海城投置地(集团)有限公司:

我们审计了后附的上海城投置地(集团)有限公司(“贵公司”)及其子公司(统称“贵集团”)按照财务报表附注二所述的编制基础编制的财务报表,包括2004年12月31日、2005年12月31日、2006年12月31日及2007年9月30日的合并及公司的资产负债表,2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间的合并及公司的利润表、股东权益变动表和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

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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规范,计划和实施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,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,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的、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，上述财务报表已按照财务报表附注二所述的编制基础编制，在所述编制基础上，在所有重大方面公允地反映了贵集团和贵公司2004年12月31日、2005年12月31日、2006年12月31日及2007年9月30日的财务状况以及2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间的经营成果和现金流量。

本审计报告仅供贵公司向上海国有资产监督管理委员会申报资产评估报告之参考，及向中国证券监督管理委员会等政府有关主管部门报送拟实施的上海市原水股份有限公司向城投开发总公司非公开发行股票并进行重大资产重组的申报材料时使用，不做其他用途。

安永大华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 袁勇敏

中国 上海

中国注册会计师 邱 喆

2007年11月16日

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 合并资产负债表

2004、2005、2006年12月31日及2007年9月30日

人民币元

资产	附注六	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
<b>流动资产：</b>					
货币资金	1	509,636,928.69	323,788,085.62	402,352,466.49	658,438,394.25
应收账款	2	36,815,230.38	19,263,141.88	10,589,037.36	19,015,897.69
预付款项	3	196,070,066.46	69,777,382.58	192,094,175.44	205,241,098.47
应收利息		-	-	2,615,446.95	241,781.08
其他应收款	4	227,274,348.87	231,182,224.15	20,759,475.97	22,283,264.03
存货	5	5,888,329,591.09	5,021,133,513.38	3,007,111,565.24	2,169,790,340.13
其他流动资产	6	-	-	5,400,000.00	99,600,000.00
流动资产合计		<u>6,858,126,165.49</u>	<u>5,665,144,347.61</u>	<u>3,640,922,167.45</u>	<u>3,174,610,775.65</u>
<b>非流动资产：</b>					
长期股权投资	7	504,324,759.93	507,370,710.61	6,321,220.00	6,321,220.00
投资性房地产	8	17,428,916.82	17,812,339.50	18,316,569.74	-
固定资产	9	17,587,375.68	14,206,675.61	16,148,838.11	18,375,490.75
长期待摊费用	10	-	18,831,684.90	10,107,991.15	6,625,132.64
递延所得税资产	11	33,626,069.09	39,830,781.72	34,004,519.64	13,114,662.97
其他非流动资产	12	-	-	90,446,100.00	260,446,100.00
非流动资产合计		<u>572,967,121.52</u>	<u>598,052,192.34</u>	<u>175,345,238.64</u>	<u>304,882,606.36</u>
资产总计		<u>7,431,093,287.01</u>	<u>6,263,196,539.95</u>	<u>3,816,267,406.09</u>	<u>3,479,493,382.01</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 合并资产负债表(续)

2004、2005、2006年12月31日及2007年9月30日

人民币元

负债和股东权益	附注六	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
<b>流动负债:</b>					
短期借款	14	2,882,000,000.00	2,430,000,000.00	1,540,000,000.00	1,439,302,400.00
应付账款	15	149,349,758.18	300,642,660.35	168,902,009.35	213,655,406.30
预收款项	16	23,036,096.28	51,486,794.45	79,178,691.39	785,962,131.82
应付职工薪酬	17	6,736,275.33	8,496,092.37	5,759,771.95	3,098,338.63
应交税费	18	259,893,748.73	215,039,768.73	204,243,786.09	22,132,396.67
应付利息		5,066,521.94	17,721,277.91	14,463,404.35	4,957,633.63
应付股利	19	-	-	-	1,486,592.75
其他应付款	20	503,159,698.36	215,888,212.20	465,754,284.85	261,253,151.58
一年内到期的非流动负债		200,000,000.00	339,000,000.00	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>4,029,242,098.82</b>	<b>3,578,274,806.01</b>	<b>2,478,301,947.98</b>	<b>2,731,848,051.38</b>
<b>非流动负债:</b>					
长期借款	21	1,350,000,000.00	450,000,000.00	230,000,000.00	-
专项应付款	22	8,159,634.67	7,989,562.66	7,569,472.49	7,555,551.85
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,358,159,634.67</b>	<b>457,989,562.66</b>	<b>237,569,472.49</b>	<b>7,555,551.85</b>
<b>负债合计</b>		<b>5,387,401,733.49</b>	<b>4,036,264,368.67</b>	<b>2,715,871,420.47</b>	<b>2,739,403,603.23</b>
<b>股东权益:</b>					
实收资本	23	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	24	163,797,121.62	427,885,075.97	428,474,542.76	135,951,349.00
盈余公积	25	174,338,457.77	160,059,282.33	131,853,904.56	53,311,862.48
未分配利润	26	199,008,204.00	83,971,088.02	(60,139,797.11)	10,901,728.22
归属于母公司					
股东权益合计		2,037,143,783.39	2,171,915,446.32	1,000,188,650.21	700,164,939.70
少数股东权益	27	6,547,770.13	55,016,724.96	100,207,335.41	39,924,839.08
<b>股东权益合计</b>		<b>2,043,691,553.52</b>	<b>2,226,932,171.28</b>	<b>1,100,395,985.62</b>	<b>740,089,778.78</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>7,431,093,287.01</b>	<b>6,263,196,539.95</b>	<b>3,816,267,406.09</b>	<b>3,479,493,382.01</b>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

第3页至第106页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 合并利润表

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

	附注六	2007年1至9月	2006年	2005年	2004年
一、营业收入	28	289,297,571.06	562,549,772.73	1,101,528,341.90	1,128,548,146.65
减：营业成本	28	200,729,474.75	323,068,485.91	622,085,718.01	746,630,894.84
营业税金及附加	29	14,884,770.66	70,550,377.76	133,288,756.53	84,561,201.75
销售费用		24,578,331.29	18,206,740.40	27,737,390.08	37,913,472.47
管理费用		67,928,043.59	44,821,305.10	38,208,128.08	36,521,402.68
财务费用	30	20,109,363.31	1,813,221.38	(8,462,294.46)	10,311,029.45
资产减值损失	31	-	1,141,876.50	1,010,718.07	251,892.69
加：投资收益	32	251,161,277.63	145,255,546.68	13,995,985.57	(9,678,981.42)
其中：对联营企业的 投资收益		(3,045,950.68)	73,892,537.97	-	(9,000,000.00)
二、营业利润/(亏损)		212,228,865.09	248,203,312.36	301,655,911.16	202,679,271.35
加：营业外收入	33	5,528,553.46	1,953,846.03	9,101,040.98	28,865,782.72
减：营业外支出	34	963,918.28	126,029.93	30,162.81	1,032,141.25
其中：非流动资产 处置损失		146,231.00	8,575.94	3,056.32	538,549.82
三、利润总额		216,793,500.27	250,031,128.46	310,726,789.33	230,512,912.82
减：所得税费用	35	95,707,408.45	73,694,942.80	112,275,514.96	94,044,506.61
四、净利润/(亏损)		121,086,091.82	176,336,185.66	198,451,274.37	136,468,406.21
归属于母公司股东的 净利润/(亏损)		129,316,291.42	172,316,262.90	178,520,270.58	132,788,730.61
少数股东损益		(15,154,046.04)	3,737,113.14	20,909,909.47	4,208,080.75
被合并方在合并前 实现的净利润		6,923,846.44	282,809.62	(978,905.68)	(528,405.15)

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

合并股东权益变动表

截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

	附注六	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计	
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润			小计
一、本期期初余额		1,500,000,000.00	427,885,075.97	160,059,282.33	83,971,088.02	2,171,915,446.32	55,016,724.96	2,226,932,171.28
二、本期增减变动金额								
(一)净利润/(亏损)		-	-	-	129,316,291.42	129,316,291.42	(15,154,046.04)	114,162,245.38
(二)股东投入和减少资本								
1.股东划拨	24	-	41,350,267.22	-	-	41,350,267.22	(35,226,420.75)	6,123,846.47
2.购买子公司少数股东股权	24	-	(305,438,221.57)	-	-	(305,438,221.57)	1,342,221.58	(304,095,999.99)
3.处置子公司		-	-	-	-	-	569,290.38	569,290.38
(三)利润分配								
1.提取盈余公积	25	-	-	14,279,175.44	(14,279,175.44)	-	-	-
三、本期期末余额		<u>1,500,000,000.00</u>	<u>163,797,121.62</u>	<u>174,338,457.77</u>	<u>199,008,204.00</u>	<u>2,037,143,783.39</u>	<u>6,547,770.13</u>	<u>2,043,691,553.52</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

合并股东权益变动表(续)

2006年度

人民币元

附注六	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计			
一、本年年初余额	500,000,000.00	428,474,542.76	131,853,904.56	(60,139,797.11)	1,000,188,650.21	100,207,335.41	1,100,395,985.62	
二、本年增减变动金额								
(一)净利润	-	-	-	172,316,262.90	172,316,262.90	3,737,113.14	176,053,376.04	
(二)股东投入和减少资本								
1.股东划拨	23/24	1,000,000,000.00	(589,466.79)	-	999,410,533.21	(227,723.59)	999,182,809.62	
2.新设子公司						300,000.00	300,000.00	
3.处置子公司						(49,000,000.00)	(49,000,000.00)	
(三)利润分配								
1.提取盈余公积	25	-	-	28,205,377.77	(28,205,377.77)	-	-	
三、本年年末余额		<u>1,500,000,000.00</u>	<u>427,885,075.97</u>	<u>160,059,282.33</u>	<u>83,971,088.02</u>	<u>2,171,915,446.32</u>	<u>55,016,724.96</u>	<u>2,226,932,171.28</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

合并股东权益变动表(续)

2005年度

人民币元

附注六	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	500,000,000.00	135,951,349.00	53,311,862.48	10,901,728.22	700,164,939.70	39,924,839.08	740,089,778.78
二、本年增减变动金额							
(一)净利润	-	-	-	178,520,270.58	178,520,270.58	20,909,909.47	199,430,180.05
(二)股东投入和减少资本							
1.股东划拨	24	292,523,193.76	-	-	292,523,193.76	(293,671.70)	292,229,522.06
2.新设子公司		-	-	-	-	55,000,000.00	55,000,000.00
(三)利润分配							
1.提取盈余公积	25	-	78,542,042.08	(78,542,042.08)	-	-	-
2.对股东的分配	26	-	-	(171,019,753.83)	(171,019,753.83)	-	(171,019,753.83)
3.支付少数股东股利		-	-	-	-	(15,333,741.44)	(15,333,741.44)
三、本年年末余额		<u>500,000,000.00</u>	<u>428,474,542.76</u>	<u>131,853,904.56</u>	<u>(60,139,797.11)</u>	<u>1,000,188,650.21</u>	<u>100,207,335.41</u>
						<u>1,100,395,985.62</u>	

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

合并股东权益变动表(续)

2004年度

人民币元

附注六	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润			
一、本年年初余额	500,000,000.00	131,193,814.05	6,967,089.84	(75,542,229.75)	562,618,674.14	28,717,098.44	591,335,772.58
二、本年增减变动金额							
(一)净利润	-	-	-	132,788,730.61	132,788,730.61	4,208,080.75	136,996,811.36
(二)股东投入和减少资本							
1.股东划拨	24	4,757,534.95	-	-	4,757,534.95	2,999,659.89	7,757,194.84
2.新设子公司		-	-	-	-	4,000,000.00	4,000,000.00
(三)利润分配							
1.提取盈余公积	25	-	46,344,772.64	(46,344,772.64)	-	-	-
三、本年年末余额	<u>500,000,000.00</u>	<u>135,951,349.00</u>	<u>53,311,862.48</u>	<u>10,901,728.22</u>	<u>700,164,939.70</u>	<u>39,924,839.08</u>	<u>740,089,778.78</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

合并现金流量表

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

	<u>2007年1至9月</u>	<u>2006年</u>	<u>2005年</u>	<u>2004年</u>
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	1,225,217,493.13	528,950,779.97	401,180,371.95	1,152,641,376.96
收到其他与经营活动有关的现金	<u>47,804,605.27</u>	<u>32,342,525.47</u>	<u>24,102,066.48</u>	<u>41,803,253.56</u>
经营活动现金流入小计	<u>1,273,022,098.40</u>	<u>561,293,305.44</u>	<u>425,282,438.43</u>	<u>1,194,444,630.52</u>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,723,745,526.64	1,956,440,956.98	1,423,426,406.03	1,909,074,689.42
支付给职工以及为职工支付的现金	42,801,818.35	45,948,509.24	23,191,581.79	21,960,089.00
支付的各项税费	134,868,686.36	141,660,596.03	101,516,942.30	164,804,343.30
支付其他与经营活动有关的现金	<u>71,643,717.42</u>	<u>37,783,382.16</u>	<u>57,973,507.10</u>	<u>52,100,036.81</u>
经营活动现金流出小计	<u>1,973,059,748.77</u>	<u>2,181,833,444.41</u>	<u>1,606,108,437.22</u>	<u>2,147,939,158.53</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(700,037,650.37)</u>	<u>(1,620,540,138.97)</u>	<u>(1,180,825,998.79)</u>	<u>(953,494,528.01)</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

合并现金流量表(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

	<u>2007年1至9月</u>	<u>2006年</u>	<u>2005年</u>	<u>2004年</u>
二、 投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	76,922,839.32	-	400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收回的现金净额	870,133.41	886,344.44	92,431.31	710,700.00
出售子公司及其他营业单位收到的现金净额	(70,550,063.26)	(55,955,783.80)	-	1,412,747.28
收到其他与投资活动有关的现金	-	99,608,932.31	281,822,319.70	2,253,538.15
投资活动现金流入小计	<u>(69,679,929.85)</u>	<u>121,462,332.27</u>	<u>281,914,751.01</u>	<u>4,776,985.43</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 支付的现金	981,787.54	1,326,171.73	865,652.33	8,978,601.58
投资支付的现金	6,096,000.00	406,500,000.00	6,600,000.00	81,495,520.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	210,000,000.00	5,400,000.00	-
投资活动现金流出小计	<u>7,077,787.54</u>	<u>617,826,171.73</u>	<u>12,865,652.33</u>	<u>90,474,121.58</u>
投资活动产生的现金流量净额	<u>(76,757,717.39)</u>	<u>(496,363,839.46)</u>	<u>269,049,098.68</u>	<u>(85,697,136.15)</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

合并现金流量表(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

	2007年1至9月	2006年	2005年	2004年
三、 筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	1,000,300,000.00	355,000,000.00	4,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	300,000.00	55,000,000.00	4,000,000.00
取得借款收到的现金	4,479,730,000.00	2,529,000,000.00	1,840,000,000.00	1,578,294,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	241,529,470.00	-
筹资活动现金流入小计	4,479,730,000.00	3,529,300,000.00	2,436,529,470.00	1,582,294,400.00
偿还债务支付的现金	3,245,270,000.00	1,080,000,000.00	1,509,302,400.00	468,992,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	272,161,422.45	167,672,242.30	273,293,429.81	49,572,013.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	240,000.00	330,000.00	14,702,702.73	445,977.83
支付其他与筹资活动有关的现金	-	241,529,470.00	-	-
筹资活动现金流出小计	3,517,431,422.45	1,489,201,712.30	1,782,595,829.81	518,564,013.83
筹资活动产生的现金流量净额	962,298,577.55	2,040,098,287.70	653,933,640.19	1,063,730,386.17
四、 汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、 现金及现金等价物净增加/(减少)额	185,503,209.79	(76,805,690.73)	(257,843,259.92)	24,538,722.01
加：年/期初现金及现金等价物余额	316,068,476.39	392,874,167.12	650,717,427.04	626,178,705.03
六、 年/期末现金及现金等价物余额	501,571,686.18	316,068,476.39	392,874,167.12	650,717,427.04

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

合并现金流量表(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

<u>补充资料</u>	<u>2007年1至9月</u>	<u>2006年</u>	<u>2005年</u>	<u>2004年</u>
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:				
净利润	121,086,091.82	176,336,185.66	198,451,274.37	136,468,406.21
加: 资产减值准备	-	1,141,876.50	1,010,718.07	251,892.69
固定资产折旧	1,893,662.68	3,629,635.29	3,667,029.59	6,216,242.75
长期待摊费用摊销	18,831,684.90	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(223,488.44)	8,575.94	(19,219.18)	538,549.82
固定资产报废损失	5,691.84	-	-	-
财务费用	56,507,991.91	30,388,883.64	6,298,548.93	26,268,589.98
投资损失	(251,161,277.63)	(145,255,546.68)	(13,995,985.57)	9,678,981.42
递延所得税资产的减少	6,204,712.63	(5,826,262.08)	(20,889,856.67)	(13,114,662.97)
存货及开发成本的减少	(867,196,077.71)	(2,014,021,948.14)	(837,321,225.11)	(1,061,794,472.30)
经营性应收项目的减少	96,639,433.58	4,526,416.44	(326,815,848.00)	357,218,544.76
经营性应付项目的增加	117,373,924.05	328,532,044.46	(191,211,435.22)	(415,226,600.37)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(700,037,650.37)</u>	<u>(1,620,540,138.97)</u>	<u>(1,180,825,998.79)</u>	<u>(953,494,528.01)</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

合并现金流量表(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

<u>补充资料</u>	<u>2007年1至9月</u>	<u>2006年</u>	<u>2005年</u>	<u>2004年</u>
(2) 现金及现金等价物净变动情况:				
现金的年/期末余额	501,571,686.18	316,068,476.39	392,874,167.12	650,717,427.04
减: 现金的年/期初余额	<u>316,068,476.39</u>	<u>392,874,167.12</u>	<u>650,717,427.04</u>	<u>626,178,705.03</u>
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>185,503,209.79</u>	<u>(76,805,690.73)</u>	<u>(257,843,259.92)</u>	<u>24,538,722.01</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 资产负债表

2004、2005、2006年12月31日及2007年9月30日

人民币元

资产	附注八	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产：					
货币资金		247,578,639.26	164,972,793.31	24,312,818.48	122,321,420.12
应收账款	1	11,250,000.00	6,000,000.00	-	9,941,042.12
预付款项		921,260.00	1,004,300.00	142,598,884.70	3,731,116.50
应收利息		2,156,052.74	12,881,311.84	20,782,912.64	2,781,872.86
其他应收款	2	527,115,229.76	476,405,249.45	486,336,988.05	431,313,841.62
其他流动资产		<u>1,243,920,000.00</u>	<u>1,082,768,000.00</u>	<u>252,168,000.00</u>	<u>174,768,000.00</u>
流动资产合计		<u>2,032,941,181.76</u>	<u>1,744,031,654.60</u>	<u>926,199,603.87</u>	<u>744,857,293.22</u>
非流动资产：					
长期股权投资	3	1,891,659,012.54	1,133,560,807.05	603,624,415.99	291,050,825.45
固定资产		15,772,931.84	10,668,751.89	11,372,529.75	12,501,717.68
其他非流动资产		-	-	90,446,100.00	260,446,100.00
非流动资产合计		<u>1,907,431,944.38</u>	<u>1,144,229,558.94</u>	<u>705,443,045.74</u>	<u>563,998,643.13</u>
资产总计		<u><u>3,940,373,126.14</u></u>	<u><u>2,888,261,213.54</u></u>	<u><u>1,631,642,649.61</u></u>	<u><u>1,308,855,936.35</u></u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 资产负债表(续)

2004、2005、2006年12月31日及2007年9月30日

人民币元

负债及股东权益	附注八	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动负债:					
短期借款		330,000,000.00	-	-	-
应付账款		469,476.20	4,724,766.16	4,724,766.16	4,831,884.73
应付职工薪酬		2,999,623.07	3,334,070.81	2,091,370.21	609,957.39
应交税费		103,107,797.99	20,313,501.35	11,071,830.60	38,679,042.25
其他应付款		868,793,461.17	624,770,688.01	825,553,819.36	692,375,831.31
一年内到期的非流动负债		-	200,000,000.00	-	-
流动负债合计		<u>1,305,370,358.43</u>	<u>853,143,026.33</u>	<u>843,441,786.33</u>	<u>736,496,715.68</u>
非流动负债:					
长期借款		<u>250,000,000.00</u>	<u>250,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>	-
非流动负债合计		<u>250,000,000.00</u>	<u>250,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>	-
负债合计		<u>1,555,370,358.43</u>	<u>1,103,143,026.33</u>	<u>1,043,441,786.33</u>	<u>736,496,715.68</u>
股东权益:					
股本		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积		469,235,343.19	2,952,142.58	2,952,142.58	2,952,142.58
盈余公积		100,143,559.90	86,783,421.91	67,091,689.52	29,719,410.23
未分配利润		<u>315,623,864.62</u>	<u>195,382,622.72</u>	<u>18,157,031.18</u>	<u>39,687,667.86</u>
股东权益合计		<u>2,385,002,767.71</u>	<u>1,785,118,187.21</u>	<u>588,200,863.28</u>	<u>572,359,220.67</u>
负债及股东权益总计		<u>3,940,373,126.14</u>	<u>2,888,261,213.54</u>	<u>1,631,642,649.61</u>	<u>1,308,855,936.35</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 利润表

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

	附注八	2007年1至9月	2006年	2005年	2004年
一、营业收入	4	12,000,000.00	8,544,968.34	6,000,000.45	124,898,012.22
减：营业成本	4	711,412.50	4,629,443.38	5,401,727.00	5,867,736.74
营业税金及附加		3,893,825.38	3,096,681.30	1,727,399.12	7,217,261.95
管理费用		24,148,149.04	24,277,690.09	21,513,917.23	13,925,187.79
财务费用		33,058,159.06	16,296,210.08	559,820.29	(3,229,950.09)
资产减值损失		-	312,458.65	364,053.86	-
加：投资收益	5	265,402,960.11	265,930,705.99	208,928,364.60	74,361,235.31
其中：对联营企业的投资收益		(6,016,425.43)	73,892,537.97	-	(9,000,000.00)
二、营业利润		215,591,414.13	225,863,190.83	185,361,447.55	175,479,011.14
加：营业外收入		4,436,591.37	1,498,000.00	8,623,000.00	-
减：营业外支出		618,265.39	-	3,056.32	-
其中：非流动资产处置损失		118,265.39	-	-	-
三、利润总额		219,409,740.11	227,361,190.83	193,981,391.23	175,479,011.14
减：所得税费用		85,808,360.22	30,443,866.90	7,119,994.79	37,496,793.14
四、净利润		133,601,379.89	196,917,323.93	186,861,396.44	137,982,218.00

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

股东权益变动表

截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期期初余额	1,500,000,000.00	2,952,142.58	86,783,421.91	195,382,622.72	1,785,118,187.21
二、本期增减变动金额					
(一)净利润	-	-	-	133,601,379.89	133,601,379.89
(二)股东投入和减少资本					
股东投入资本	-	466,283,200.61	-	-	466,283,200.61
(三)利润分配					
提取盈余公积	-	-	13,360,137.99	(13,360,137.99)	-
三、本期期末余额	<u>1,500,000,000.00</u>	<u>469,235,343.19</u>	<u>100,143,559.90</u>	<u>315,623,864.62</u>	<u>2,385,002,767.71</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

股东权益变动表(续)

2006年度

人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	500,000,000.00	2,952,142.58	67,091,689.52	18,157,031.18	588,200,863.28
二、本年增减变动金额					
(一)净利润	-	-	-	196,917,323.93	196,917,323.93
(二)股东投入和减少资本					
股东投入资本	1,000,000,000.00	-	-	-	1,000,000,000.00
(三)利润分配					
提取盈余公积	-	-	19,691,732.39	(19,691,732.39)	-
三、本年年末余额	<u>1,500,000,000.00</u>	<u>2,952,142.58</u>	<u>86,783,421.91</u>	<u>195,382,622.72</u>	<u>1,785,118,187.21</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

股东权益变动表(续)

2005年度

人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	500,000,000.00	2,952,142.58	29,719,410.23	39,687,667.86	572,359,220.67
二、本年增减变动金额					
(一)净利润	-	-	-	186,861,396.44	186,861,396.44
(二)利润分配					
1.提取盈余公积	-	-	37,372,279.29	(37,372,279.29)	-
2.对股东的分配	-	-	-	(171,019,753.83)	(171,019,753.83)
三、本年年末余额	<u>500,000,000.00</u>	<u>2,952,142.58</u>	<u>67,091,689.52</u>	<u>18,157,031.18</u>	<u>588,200,863.28</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

股东权益变动表(续)

2004年度

人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	500,000,000.00	2,952,142.58	2,122,966.63	(70,698,106.54)	434,377,002.67
二、本年增减变动金额					
(一)净利润	-	-	-	137,982,218.00	137,982,218.00
(二)利润分配					
提取盈余公积	-	-	27,596,443.60	(27,596,443.60)	-
三、本年年末余额	<u>500,000,000.00</u>	<u>2,952,142.58</u>	<u>29,719,410.23</u>	<u>39,687,667.86</u>	<u>572,359,220.67</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

现金流量表

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

	<u>2007年1至9月</u>	<u>2006年</u>	<u>2005年</u>	<u>2004年</u>
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	6,750,000.00	2,544,968.34	15,941,042.57	114,956,970.10
收到其他与经营活动有关的现金	<u>5,039,920.96</u>	<u>4,073,369.57</u>	<u>20,229,390.17</u>	<u>3,408,686.60</u>
经营活动现金流入小计	<u>11,789,920.96</u>	<u>6,618,337.91</u>	<u>36,170,432.74</u>	<u>118,365,656.70</u>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	554,733.24	16,301,727.00	7,213,896.28
支付给职工以及为职工支付的现金	14,714,648.62	12,849,544.90	4,647,709.81	4,083,042.91
支付的各项税费	6,907,888.96	24,575,392.77	36,298,887.78	5,936,111.86
支付其他与经营活动有关的现金	<u>10,479,360.66</u>	<u>15,707,155.33</u>	<u>16,866,207.42</u>	<u>8,334,508.84</u>
经营活动现金流出小计	<u>32,101,898.24</u>	<u>53,686,826.24</u>	<u>74,114,532.01</u>	<u>25,567,559.89</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(20,311,977.28)</u>	<u>(47,068,488.33)</u>	<u>(37,944,099.27)</u>	<u>92,798,096.81</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

现金流量表(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

	<u>2007年1至9月</u>	<u>2006年</u>	<u>2005年</u>	<u>2004年</u>
二、 投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	76,943,223.76	-	200,000.00
取得投资收益收到的现金	-	-	134,950,465.60	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收回的现金净额	342,688.21	-	-	-
出售子公司及其他营业单位收到的现金净额	212,014,000.00	21,000,000.00	-	1,412,747.28
收到其他与投资活动有关的现金	63,513,902.49	133,978,711.64	81,643,715.52	2,360,870.38
投资活动现金流入小计	<u>275,870,590.70</u>	<u>231,921,935.40</u>	<u>216,594,181.12</u>	<u>3,973,617.66</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 支付的现金	2,972,067.50	4,107,287.34	400,332.00	4,438,348.05
投资支付的现金	6,096,000.00	409,200,000.00	266,600,000.00	87,495,520.00
支付其他与投资活动有关的现金	256,348,247.29	627,287,918.90	277,672,070.06	269,987,221.36
投资活动现金流出小计	<u>265,416,314.79</u>	<u>1,040,595,206.24</u>	<u>544,672,402.06</u>	<u>361,921,089.41</u>
投资活动产生的现金流量净额	<u>10,454,275.91</u>	<u>(808,673,270.84)</u>	<u>(328,078,220.94)</u>	<u>(357,947,471.75)</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

现金流量表(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

	<u>2007年1至9月</u>	<u>2006年</u>	<u>2005年</u>	<u>2004年</u>
三、 筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金(发行H股所收到的现金)	-	1,000,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	330,000,000.00	250,000,000.00	200,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关现金	-	-	241,529,470.00	-
筹资活动现金流入小计	<u>330,000,000.00</u>	<u>1,250,000,000.00</u>	<u>441,529,470.00</u>	<u>-</u>
偿还债务支付的现金	200,000,000.00	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,536,452.68	18,869,500.00	173,019,753.83	-
支付其他与筹资活动有关现金	-	234,728,766.00	-	-
筹资活动现金流出小计	<u>237,536,452.68</u>	<u>253,598,266.00</u>	<u>173,019,753.83</u>	<u>-</u>
筹资活动产生的现金流量净额	<u>92,463,547.32</u>	<u>996,401,734.00</u>	<u>268,509,716.17</u>	<u>-</u>
四、 现金及现金等价物净增加/(减少)额	82,605,845.95	140,659,974.83	(97,512,604.04)	(265,149,374.94)
加：年/期初现金及现金等价物余额	<u>164,972,793.31</u>	<u>24,312,818.48</u>	<u>121,825,422.52</u>	<u>386,974,797.46</u>
五、 年/期末现金及现金等价物余额	<u>247,578,639.26</u>	<u>164,972,793.31</u>	<u>24,312,818.48</u>	<u>121,825,422.52</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

现金流量表(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

<u>补充资料</u>	<u>2007年1至9月</u>	<u>2006年</u>	<u>2005年</u>	<u>2004年</u>
(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量:				
净利润	133,601,379.89	196,917,323.93	186,861,396.44	137,982,218.00
加: 计提的资产减值准备	-	312,458.65	364,053.86	-
固定资产折旧	951,348.07	1,444,178.50	1,667,894.61	2,588,966.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	436,963.98	-	-	-
财务费用	37,536,452.68	18,869,500.00	2,000,000.00	-
投资收益	(265,402,960.11)	(265,930,705.99)	(208,928,364.60)	(74,361,235.31)
经营性应收项目的减少	32,080,072.07	(48,704,343.73)	(177,909,286.56)	(367,311,588.59)
经营性应付项目的增加	40,484,766.14	50,023,100.31	158,000,206.98	393,899,735.81
经营活动产生的现金流量净额	<u>(20,311,977.28)</u>	<u>(47,068,488.33)</u>	<u>(37,944,099.27)</u>	<u>92,798,096.81</u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

上海城投置地(集团)有限公司

现金流量表(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

<u>补充资料</u>	<u>2007年1至9月</u>	<u>2006年</u>	<u>2005年</u>	<u>2004年</u>
(2) 现金及现金等价物净增加情况:				
现金的年/期末余额	247,578,639.26	164,972,793.31	24,312,818.48	121,825,422.52
减: 现金的年/期初余额	<u>164,757,920.45</u>	<u>24,239,190.72</u>	<u>121,998,861.11</u>	<u>386,974,797.46</u>
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u><u>82,605,845.95</u></u>	<u><u>140,659,974.83</u></u>	<u><u>(97,512,604.04)</u></u>	<u><u>(265,149,374.94)</u></u>

载于第27页至第106页的附注为本财务报表的组成部分

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 一、 基本情况

上海城投置地(集团)有限公司(“本公司”)原名上海新江湾城开发有限公司,于1996年11月27日经上海市建设委员会以沪建经[96]第0881号文批准,由上海市城市建设投资开发总公司(“城投开发总公司”)与上海城投投资产经营有限公司(“城投投资产经营公司”)共同出资组建,并经上海市工商行政管理局核准登记,领取注册号为3101101020853的企业法人营业执照。本公司原注册资本人民币50,000万元,其中城投开发总公司出资人民币47,500万元,持股比例95%,城投投资产经营公司出资人民币2,500万元,持股比例5%。

于2003年6月5日,经董事会决议通过并经上海市工商行政管理局核准,本公司名称变更为“上海城投置地有限公司”。于2005年5月13日,经董事会决议通过并经上海市工商行政管理局核准,本公司名称变更为“上海城投置地(集团)有限公司”。

于2006年7月24日,根据股东会决议及修改后章程规定,本公司增加注册资本人民币100,000万元,由城投开发总公司以货币资金认缴。变更后本公司注册资本人民币150,000万元,其中城投开发总公司出资人民币147,500万元,持股比例98.33%,城投投资产经营公司出资人民币2,500万元,持股比例1.67%,业经上海众华沪银会计师事务所沪众会字(2006)第2170号验资报告验证。于2007年1月17日,换领注册号为3100001007287的企业法人营业执照。

经城投开发总公司以沪城投[2007]466号文批准,城投投资产经营公司将其持有的本公司1.67%的股权划拨于城投开发总公司,双方已于2007年7月17日完成国有资产产权变更登记。此次股权变更后本公司成为城投开发总公司之全资子公司,于2007年9月14日,换领注册号为310000000048698的企业法人营业执照。

本公司注册于上海市淞沪路98号1605室,法定代表人王志强。

本公司及下属子公司(“本集团”)主要从事房地产开发、经营及物业管理等业务。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

### 二、 财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

本财务报表按照中国财政部2006年颁布的企业会计准则及应用指南和其他相关规定编制。

根据财政部《关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》(财会[2006]3号)等规定，为编制本合并财务报表，本公司将2007年1月1日作为新企业会计准则的首次执行日，按《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》和中国证监会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》(证监会会计字[2007]10号)的要求，就《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》规定的需在新企业会计准则首次执行日进行追溯调整的事项进行了追溯调整，并对本公司按原企业会计准则和企业会计制度编制的2004年、2005年、2006年及截至2007年9月30日止9个月期间(“本报告期内”)的财务报表进行了重新表述。

按照上述编制基础，本报告期内财务报表在所有重大方面符合财政部2006年颁布的企业会计准则及应用指南和其他相关规定的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本报告期内财务报表以本公司持续经营为基础列报。

本财务报告仅供本公司向上海国有资产监督管理委员会申报资产评估报告之参考，及向中国证券监督管理委员会等政府有关主管部门报送的拟实施的上海市原水股份有限公司向城投开发总公司非公开发行股票并进行重大资产重组的申报材料时使用，不做其他用途。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

### 三、重要会计政策和会计估计

本财务报表所载财务信息根据下列主要会计政策和会计估计编制。

#### 1. 会计年度

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

#### 2. 记账本位币

记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币，除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

#### 3. 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。

#### 4. 合并基础

合并财务报表包括本公司及全部子公司本报告期内的财务报表。子公司指被本集团控制的被投资单位。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计期间和会计政策。本集团内部各公司之间的所有重大交易及往来于合并时抵销。

纳入合并范围的子公司的所有者权益中不属于本集团所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 4. 合并基础(续)

##### 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本集团采用购买法进行会计处理。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本集团取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本集团对购买方合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

被购买方的经营成果自本集团取得控制权之日起合并，直至本集团对其控制权终止。

##### 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，本集团采用权益结合法进行会计处理。合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值，与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。被合并方在合并前的净利润，纳入合并利润表。

#### 5. 现金等价物

现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 6. 存货

存货包括开发成本、开发产品、外购商品房及低值易耗品。

开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。开发产品是指已建成、待出售之物业。外购商品房是指外购以动拆迁安置或出售为目的之物业。

各项存货按取得时的实际成本计价。存货的日常核算采用个别计价法。低值易耗品采用一次摊销法核算。

本集团将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为开发成本核算。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入商品房等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，则计入固定资产。

于资产负债表日，本集团对存货按成本与可变现净值孰低计价，并对存货进行全面清查，存货由于遭受毁损、陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可回收的部分，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值按正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值确定。

#### 7. 长期股权投资

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本集团能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

## 上海城投置地(集团)有限公司

### 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 7. 长期股权投资(续)

采用成本法时，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认的投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得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。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按相应比例转入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 8. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

投资性房地产折旧采用年限平均法计提，使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命(年)	估计净残值率(%)	年折旧率(%)
投资性房地产	35	5	2.71

#### 9. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出，如运输费、安装费等。

固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 9. 固定资产(续)

	使用寿命(年)	估计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	5	4.75
机器设备	5	5	19
运输工具	5	5	19
办公及其他设备	5	5	19

于资产负债表日，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

#### 10. 长期待摊费用

长期待摊费用从发生当月起，在各项目受益期内平均摊销。

本集团在筹建期间内发生的费用，于发生时计入当期损益。(原企业会计制度下本集团在筹建期间内发生的费用，先在“长期待摊费用”中归集，于开始生产经营的当月一次计入损益。)

如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

#### 11. 金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

##### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 11. 金融工具(续)

##### 金融工具的确认和终止确认(续)

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

##### 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用计入其初始确认金额。

##### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 11. 金融工具(续)

##### 金融资产分类和计量(续)

##### *持有至到期投资*

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产，但已经被分类为其他金融资产类别的非衍生金融资产除外。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

##### *贷款和应收款项*

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

##### *可供出售的金融资产*

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积确认的累计利得或损失转入当期损益，与可供出售金融资产的相关股利或者利息收入，计入当期损益。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 11. 金融工具(续)

##### 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用计入其初始确认金额。

##### *以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债*

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

##### *其他金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

##### 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 11. 金融工具(续)

##### 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

##### 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值的差额确定，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

对于应收款项，如果有客观证据(比如债务人很有可能破产或有重大财务困难)表明本集团不能按照商定的条款如期足额收回款项，则计提减值准备。应收款项账面金额的减少通过采用备抵账户(坏账准备)核算。发生减值的债权如果被评估为不可收回，则对其终止确认。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 11. 金融工具(续)

##### 金融资产减值(续)

###### *以成本计量的金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

###### *可供出售金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

##### 金融资产转移

金融资产转移，是指本集团将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 11. 金融工具(续)

##### 金融资产转移(续)

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### 12. 借款费用

借款费用是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时候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、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- 资产支出已经发生；
- 借款费用已经发生；
- 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。

## 上海城投置地(集团)有限公司

### 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 12. 借款费用(续)

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确认：

- 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- 占用的一般借款，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。

#### 13. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税资产、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日，本集团判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值的，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

## 上海城投置地(集团)有限公司

### 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 13. 资产减值(续)

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 14. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- 该义务是本集团承担的现时义务；
- 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- 该义务的金额能够可靠计量。

#### 15. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 15. 收入(续)

##### 销售商品收入

商品房销售在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格，与买方签订了销售合同且商品房已移交给买方，不再对该商品房继续实施与所有权相关的管理权和实际控制权，相关的价款已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品房有关的成本能够可靠地计量时，确认商品房销售收入的实现。

##### 提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，提供劳务在同一年度(期间)内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认劳务收入的实现；劳务提供的开始和完成分属不同年度(期间)的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本或完成劳务将要发生的成本能够可靠计量时，按完工百分比法确认劳务收入的实现。

##### 利息收入

利息收入按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率确认。

##### 让渡资产使用权

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法确认。

##### 租赁收入

出租物业收入按与承租方签订之合同或协议规定的日期收取租金后，确认收入的实现。如果在合同或协议规定的日期没有收到租金，但是租金能够收回，并且收入金额能够可靠计量，也确认为收入的实现。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 16. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

#### 17. 职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间内确认。对于资产负债表日后1年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险，该养老保险在发生时计入当期损益。

#### 18. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 18. 所得税(续)

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

- 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；
- 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

- 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；及
- 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本集团对于递延所得税资产，依据税法规定，按照预期收回该资产的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 上海城投置地(集团)有限公司

### 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 19. 重大会计估计的关键假设和不确定因素

以下为于资产负债表日有关未来的重大会计估计的关键假设和不确定因素的其他关键来源，可能会导致下一会计年度资产和负债账面金额作出重大调整。

##### 商誉减值

本集团至少于每年年末对商誉进行减值测试，并对分配商誉的资产组预计未来现金流量的现值进行估计。本集团估计预计未来现金流量的现值时，需要估计资产组未来产生的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

##### 递延所得税资产

本集团对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，将以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税所得额利润发生的时间和金额，结合税务筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

##### 递延所得税税率

于2007年3月16日闭幕的第十届全国人民代表大会第五次会议通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新企业所得税法”)，并将于2008年1月1日起施行。新企业所得税法引入了包括将内、外资企业所得税税率统一为25%等的一系列变化，本集团对于预计将于2008年1月1日起实施新企业所得税法后转回的可抵扣暂时性差异根据新的税率进行了相应的调整。

## 上海城投置地(集团)有限公司

### 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 19. 重大会计估计的关键假设和不确定因素(续)

##### 递延所得税税率(续)

由于新企业所得税法具体的实施细则和管理办法尚未公布，目前尚不能就新企业所得税法实施将对本集团带来的其他未来财务影响做出合理评估。

##### 坏账准备

本集团采用备抵法核算坏账损失，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；管理层对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄分析法计提相应的坏账准备。

### 四、 税项

本集团主要税项及其税率列示如下：

- |         |   |   |
|---------|---|---|
| 营业税     | - | 根据国家税务法规，本集团商品房销售收入、销售代理收入、物业管理收入、租金收入等按应税收入5%的税率计缴营业税。 |
| 城市建设维护税 | - | 根据有关税务法规，本集团按应缴纳营业税税额的7%、5%或1%计缴城市维护建设税。                |
| 教育费附加   | - | 根据有关税务法规，本集团按应缴纳营业税税额的3%缴纳教育费附加。                        |

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

四、 税项(续)

本集团主要税项及其税率列示如下(续):

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| 土地增值税    | - | 根据国家税务法规,本集团根据房地产销售收入的增值额按30%至60%的超率累进税率计缴土地增值税。 |
| 代扣缴个人所得税 | - | 本集团支付予个人的薪金所得额,由本集团依税法代扣缴个人所得税。                  |
| 所得税      | - | 按现行税法与有关规定所确定的应纳税所得额的33%计缴。                      |

根据国家税务总局于2006年3月6日发出之《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》(国税发[2006]31号),本集团按房地产预售收入的一定比例预缴企业所得税。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 五、 合并财务报表的合并范围

于2007年9月30日，本集团主要子公司的情况如下：

	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	本集团投资额 (千元)	直接持股比例 (%)	组织机构代码
上海城投置业服务有限公司(“置业服务”)	上海	房产售后服务	50,000	74,040	100	133741187
上海海派新苑置业 有限公司(“海派”)	上海	房地产开发	5,000	10,653	100	631762829
上海置城房地产 有限公司(“置城”)	上海	房地产开发	8,000	13,867	100	703347342
上海周家嘴置业 有限公司(“周家嘴”)	上海	房地产开发	5,000	13,520	100	631768796
上海城宁置业 有限公司(“城宁”)	上海	房地产开发	20,000	29,079	100	757914760
上海露香园置业 有限公司(“露香园”)(注1)	上海	房地产开发	700,000	709,288	100	743750304
上海韵意房地产开发 有限公司(“韵意”)	上海	房地产开发	10,000	100,500	100	733352126
上海新凯房地产开发 有限公司(“新凯”)	上海	房地产开发	8,000	207,400	100	745622226
上海城捷置业 有限公司(“城捷”)(注2)	上海	房地产开发	10,000	6,000	60	767225539
上海城协房地产 有限公司(“城协”)(注3)	上海	房地产开发	15,000	15,096	100	777620380
上海城投置业管理 有限公司(“置业管理”)(注1)	上海	房产售后服务	5,000	5,377	70	630872356

上述子公司注册资本自2004年1月1日至2007年9月30日止期间内发生变化的详情如下：(单位：人民币千元)

	2004年1月1日	2004年度 增加(减少)	2005年度 增加(减少)	2006年度 增加(减少)	2007年1至9月 增加(减少)	2007年9月30日
露香园	200,000	-	500,000	-	-	700,000
城捷	-	10,000	-	-	-	10,000
城协	-	-	15,000	-	-	15,000

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表的合并范围(续)

注1: 该等子公司为2007年通过同一控制下的企业合并取得。

注2: 该子公司为2004年新设成立。

注3: 该子公司为2005年新设成立。

六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2007年9月30日	2006年12月31日
现金	175,175.55	179,908.29
银行存款	508,896,510.63	323,046,208.10
其他货币资金	<u>565,242.51</u>	<u>561,969.23</u>
货币资金合计数	<u>509,636,928.69</u>	<u>323,788,085.62</u>
减: 不属于现金及现金 等价物的货币资金	<u>8,065,242.51</u>	<u>7,719,609.23</u>
现金及现金等价物	<u>501,571,686.18</u>	<u>316,068,476.39</u>
	2005年12月31日	2004年12月31日
现金	121,378.43	138,527.06
银行存款	399,752,788.69	655,578,899.98
其他货币资金	<u>2,478,299.37</u>	<u>2,720,967.21</u>
货币资金合计数	<u>402,352,466.49</u>	<u>658,438,394.25</u>
减: 不属于现金及现金 等价物的货币资金	<u>9,478,299.37</u>	<u>7,720,967.21</u>
现金及现金等价物	<u>392,874,167.12</u>	<u>650,717,427.04</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 1. 货币资金(续)

上述不属于现金及现金等价物的货币资金包括：

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
3个月以上的定期存单	7,500,000.00	7,157,640.00	7,000,000.00	5,000,000.00
信用卡保证金	510,459.90	505,749.05	413,932.79	644,304.22
信贷保证金	-	-	2,000,000.00	2,000,000.00
其他	54,782.61	56,220.18	64,366.58	76,662.99
	<u>8,065,242.51</u>	<u>7,719,609.23</u>	<u>9,478,299.37</u>	<u>7,720,967.21</u>

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期分为7天至1年不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

#### 2. 应收账款

于资产负债表日，应收账款的帐龄分析如下：

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
1年以内	34,146,514.75	16,600,417.25	7,650,534.56	18,634,275.69
1年 - 2年	32,000.00	611,399.13	2,938,502.80	-
2年 - 3年	585,390.13	2,051,325.50	-	-
3年以上	2,051,325.50	-	-	381,622.00
	<u>36,815,230.38</u>	<u>19,263,141.88</u>	<u>10,589,037.36</u>	<u>19,015,897.69</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 2. 应收账款(续)

	2007年9月30日			
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大	27,470,154.10	71.94	381,622.00	1.39
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后风险较大	10,713,731.74	28.06	987,033.46	9.21
其他不重大	-	-	-	-
	<u>38,183,885.84</u>	<u>100.00</u>	<u>1,368,655.46</u>	
	2006年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大	11,371,067.40	55.11	381,622.00	3.36
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后风险较大	9,260,729.94	44.89	987,033.46	10.66
其他不重大	-	-	-	-
	<u>20,631,797.34</u>	<u>100.00</u>	<u>1,368,655.46</u>	
	2005年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大	5,612,150.09	51.16	381,622.00	6.80
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后风险较大	5,358,509.27	48.84	-	-
其他不重大	-	-	-	-
	<u>10,970,659.36</u>	<u>100.00</u>	<u>381,622.00</u>	
	2004年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大	18,361,141.15	96.56	-	-
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后风险较大	-	-	-	-
其他不重大	654,756.54	3.44	-	-
	<u>19,015,897.69</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 2. 应收账款(续)

本报告期内，应收账款坏账准备的变动如下：

	期/年初数	本期/年增加 计提	本期/年减少 转回	转销	期/年末数
2007年1至9月	1,368,655.46	-	-	-	1,368,655.46
2006年度	381,622.00	987,033.46	-	-	1,368,655.46
2005年度	-	381,622.00	-	-	381,622.00
2004年度	-	-	-	-	-
	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日	
前五名欠款金额合计	18,928,315.81	9,282,206.90	6,969,983.42	13,253,129.12	
占应收账款总额比例	49.57%	44.99%	63.53%	69.69%	

于2007年9月30日，本账户余额包括持本公司5%或以上表决权股份的股东单位的欠款计人民币28,454,857.41元(2006年：人民币8,938,119.90元，2005年：人民币5,230,528.09元，2004年：人民币5,896,756.96元)，其明细资料在附注九、关联方关系及其交易中披露。

#### 3. 预付款项

于资产负债表日，预付款项的账龄分析如下：

	2007年9月30日		2006年12月31日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	130,436,783.86	66.53	1,341,923.22	1.92
1年-2年	-	-	60,096,697.36	86.13
2年-3年	58,007,953.31	29.59	8,338,762.00	11.95
3年以上	7,625,329.29	3.88	-	-
	196,070,066.46	100.00	69,777,382.58	100.00

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 3. 预付款项(续)

于资产负债表日，预付款项的账龄分析如下：(续)

	2005年12月30日		2004年12月31日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	178,549,400.94	92.95	205,241,098.47	100.00
1年-2年	13,544,774.50	7.05	-	-
	<u>192,094,175.44</u>	<u>100.00</u>	<u>205,241,098.47</u>	<u>100.00</u>

于2007年9月30日，账龄超过一年的大额预付账款列示如下：

	期末余额	性质
浦航房地产开发有限公司	58,131,790.60	购东升家园动迁安置房
城投资产经营公司	6,621,464.29	购东陆地块动迁安置房

于2007年9月30日，本集团无预付持本公司5%或以上表决权股份的股东单位的款项(2006年：无，2005年：人民币12,540,909.50元，2004年：人民币18,259,902.00元)。

#### 4. 其他应收款

于资产负债表日，其他应收款的账龄分析如下：

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
1年以内	221,031,141.34	228,009,179.12	17,322,738.25	16,151,494.28
1年-2年	3,446,651.06	1,014,511.81	3,031,260.58	985,410.30
2年-3年	1,708,182.42	1,977,329.18	278,097.68	852,555.98
3年以上	1,088,374.05	181,204.04	127,379.46	4,293,803.47
	<u>227,274,348.87</u>	<u>231,182,224.15</u>	<u>20,759,475.97</u>	<u>22,283,264.03</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 4. 其他应收款(续)

	2007年9月30日			
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大	271,390,288.01	93.54	61,390,288.01	22.62
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后风险较大	18,735,719.85	6.46	1,461,370.98	7.80
其他不重大	-	-	-	-
	<u>290,126,007.86</u>	<u>100.00</u>	<u>62,851,658.99</u>	
	2006年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大	271,390,288.01	92.30	61,390,288.01	22.62
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后风险较大	22,643,595.13	7.70	1,461,370.98	6.45
其他不重大	-	-	-	-
	<u>294,033,883.14</u>	<u>100.00</u>	<u>62,851,658.99</u>	
	2005年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大	61,390,288.01	73.56	61,390,288.01	100.00
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后风险较大	22,066,003.91	26.44	1,306,527.94	5.92
其他不重大	-	-	-	-
	<u>83,456,291.92</u>	<u>100.00</u>	<u>62,696,815.95</u>	
	2004年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大	61,390,288.01	72.78	61,390,288.01	100.00
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后风险较大	22,960,695.90	27.22	677,431.87	2.95
其他不重大	-	-	-	-
	<u>84,350,983.91</u>	<u>100.00</u>	<u>62,067,719.88</u>	

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 4. 其他应收款(续)

本报告期内，其他应收款坏账准备的变动如下：

	期/年初数	本期/年增加 计提	本期/年减少 转回	转销	期/年末数
2007年1至9月	<u>62,851,658.99</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62,851,658.99</u>
2006年度	<u>62,696,815.95</u>	<u>369,366.84</u>	<u>214,523.80</u>	<u>-</u>	<u>62,851,658.99</u>
2005年度	<u>62,067,719.88</u>	<u>640,216.07</u>	<u>11,120.00</u>	<u>-</u>	<u>62,696,815.95</u>
2004年度	<u>61,885,902.66</u>	<u>465,384.68</u>	<u>213,491.99</u>	<u>70,075.47</u>	<u>62,067,719.88</u>

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
前五名欠款金额合计	<u>278,730,679.53</u>	<u>272,868,720.23</u>	<u>74,780,414.80</u>	<u>76,924,717.72</u>
占其他应收款总额比例	96.07%	92.80%	89.60%	91.20%

于2007年9月30日，本账户余额包括持本公司5%或以上表决权股份的股东单位的欠款计人民币6,754,009.20元(2006年：人民币6,478,009.20元，2005年：人民币683,392.75元，2004年：人民币11,661,540.95元)，其明细资料在附注九、关联方关系及其交易中披露。

#### 5. 存货

		2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
开发成本	注1	5,018,395,120.00	4,154,696,342.69	2,934,137,932.06	1,904,149,254.53
开发产品	注2	786,208,551.48	718,825,291.67	18,523,396.64	237,619,645.94
外购商品房		83,056,889.42	146,975,935.01	53,808,816.77	27,148,137.43
低值易耗品		<u>669,030.19</u>	<u>635,944.01</u>	<u>641,419.77</u>	<u>873,302.23</u>
		<u>5,888,329,591.09</u>	<u>5,021,133,513.38</u>	<u>3,007,111,565.24</u>	<u>2,169,790,340.13</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 5. 存货(续)

注1: 于资产负债表日, 开发成本明细如下:

	预计/实际 开工时间	预计/实际 竣工时间	预计/实际 总投资额	2007年9月30日	2006年12月31日
江桥地块动迁经济适用房	2006年9月	2008年3月	393,080,000.00	292,175,640.45	178,745,026.83
新凯家园二期	2009年12月	2011年12月	1,355,690,000.00	119,870,453.81	115,570,403.42
上海市配套商品房闵行区 浦江镇基地4号地块	规划中		976,390,000.00	209,245,775.59	195,439,814.03
金桥瑞仕花园	2005年4月	2008年9月	1,693,250,700.00	-	780,878,981.46
上海新城厢项目	2009年12月	2012年12月	11,000,000,000.00	4,174,147,105.02	2,728,794,460.66
松江区泗泾土地	2008年12月]	2010年12月	1,483,040,000.00	222,956,145.13	155,267,656.29
				<u>5,018,395,120.00</u>	<u>4,154,696,342.69</u>
	预计/实际 开工时间	预计/实际 竣工时间	预计/实际 总投资额	2005年12月31日	2004年12月31日
江桥地块动迁经济适用房	2006年9月	2008年3月	393,080,000.00	1,826,875.42	814,756.48
新凯家园一期	2004年10月	2006年10月	864,752,400.00	576,746,512.47	286,771,321.51
新凯家园二期	2009年12月	2011年12月	1,355,690,000.00	109,265,207.53	28,974,655.91
城宁花苑	2004年8月	2006年8月	255,457,500.00	190,625,490.44	132,223,719.91
上海市配套商品房闵行区 浦江镇基地4号地块	规划中	-	976,390,000.00	147,690,984.86	-
金桥瑞仕花园	2005年4月	2008年9月	1,693,250,700.00	575,500,102.65	461,631,685.63
上海新城厢项目	2009年12月	2012年12月	11,000,000,000.00	1,267,718,520.11	606,276,882.09
松江区泗泾土地	2008年12月	2010年12月	1,483,040,000.00	64,764,238.58	63,689,012.81
现代星洲城三期	2003年3月	2005年4月	344,636,700.00	-	323,767,220.19
				<u>2,934,137,932.06</u>	<u>1,904,149,254.53</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 5. 存货(续)

注2: 于资产负债表日, 开发产品明细如下:

	竣工时间	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
上海未来一期	2003年12月	-	1,667,959.94	1,328,123.12	55,530,668.66
上海未来二期	2004年11月	-	-	160,200.78	40,428,234.60
城宁花苑	2006年8月	7,828,902.90	7,828,902.90	-	-
名城一期	2002年6月	-	-	-	15,664,803.45
名城二期	2003年9月	-	-	-	2,403,466.05
名城三期	2004年8月	-	-	-	112,960,256.65
新凯家园一期	注3 2006年10月	766,445,437.79	693,563,229.39	-	-
现代星洲城二期	2003年8月	431,369.74	2,096,993.23	2,149,991.30	10,632,216.53
现代星洲城三期	2005年4月	11,502,841.05	13,668,206.21	14,885,081.44	-
		<u>786,208,551.48</u>	<u>718,825,291.67</u>	<u>18,523,396.64</u>	<u>237,619,645.94</u>

注3: 截至2007年9月30日止9个月期间, 新凯家园一期开发成本增加系由于该项目竣工决算核价结果调增原暂估成本。

本报告期内, 借款费用资本化金额:

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
借款费用资本化金额	<u>202,198,674.57</u>	<u>139,441,232.22</u>	<u>90,438,949.78</u>	<u>26,774,464.73</u>

于资产负债表日, 本集团管理层认为无需计提存货跌价准备。

于2007年9月30日, 本集团无作为债务担保的存货。

于2006年12月31日, 本集团之账面值为人民币678,420,000.00元的存货已抵押予金融机构作为贷款人民币139,000,000.00元之抵押物。

于2005年12月31日, 本集团之账面值为人民币678,420,000.00元的存货已抵押予金融机构作为贷款人民币30,000,000.00元之抵押物。

于2004年12月31日, 本集团无作为债务担保的存货。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 6. 其他流动资产

于2005年12月31日，其他流动资产之委托贷款明细如下：

	借款金额	到期日
上海爱梦敦置业有限公司 (“爱梦敦”)	<u>5,400,000.00</u>	2006.10.18

于2004年12月31日，其他流动资产之委托贷款构成如下：

	借款金额	到期日
上海宝发房地产开发有限公司	<u>99,600,000.00</u>	2005.8.19

#### 7. 长期股权投资

	2006年12月31日	本期增加	本期减少	其中：本期分 回现金红利	2007年9月30日
成本法	310,000.00	-	-	-	310,000.00
权益法	<u>507,060,710.61</u>	<u>(3,045,950.68)</u>	-	-	<u>504,014,759.93</u>
	<u>507,370,710.61</u>	<u>(3,045,950.68)</u>	-	-	<u>504,324,759.93</u>

	2005年12月31日	本年增加	本年减少	其中：本期分 回现金红利	2006年12月31日
成本法	310,000.00	-	-	-	310,000.00
权益法	<u>6,011,220.00</u>	<u>531,392,537.97</u>	<u>30,343,047.36</u>	-	<u>507,060,710.61</u>
	<u>6,321,220.00</u>	<u>531,392,537.97</u>	<u>30,343,047.36</u>	-	<u>507,370,710.61</u>

	2004年12月31日	本年增加	本年减少	其中：本期分 回现金红利	2005年12月31日
成本法	310,000.00	-	-	-	310,000.00
权益法	<u>6,011,220.00</u>	-	-	-	<u>6,011,220.00</u>
	<u>6,321,220.00</u>	-	-	-	<u>6,321,220.00</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 7. 长期股权投资(续)

	2003年12月31日	本年增加	本年减少	其中: 本期分	
				回现金红利	2004年12月31日
成本法	510,000.00	-	200,000.00	-	310,000.00
权益法	11,000,000.00	(4,988,780.00)	-	-	6,011,220.00
	<u>11,510,000.00</u>	<u>(4,988,780.00)</u>	<u>200,000.00</u>	<u>-</u>	<u>6,321,220.00</u>

于2007年9月30日, 成本法核算的长期股权投资明细如下:

	2006年12月31日	本期增加	本期减少	2007年9月30日
上海飞骋房地产有限公司 (“飞骋房地产”)	310,000.00			310,000.00

于2007年9月30日, 权益法核算的长期股权投资明细如下:

	占其注册资 本比例(%)	初始 投资额	累计追加 投资额	权益调整			期末余额
				本期损 益变动	本期分回 现金红利	累计损 益变动	
上海中星瑞平置业有限 公司(“中星瑞平”)	45.00	9,000,000.00	-	4,007,775.78	-	73,107,340.06	82,107,340.06
上海城投悦城置业有限 公司(“悦城”)	21.81	186,500,000.00	-	(1,999,769.81)	-	(1,999,769.81)	184,500,230.19
上海远洋宾馆有限公司 (“远洋宾馆”)	20.965	96,668,172.64	-	(3,561,250.40)	-	(7,768,276.71)	88,899,895.93
上海金虹桥国际置业 有限公司(“金虹桥”)	30.00	150,000,000.00	-	(1,492,706.25)	-	(1,492,706.25)	148,507,293.75
上海黄山合城置业有限 公司(“黄山合城”)	25.00	-	7,435,430.31	-	-	(7,435,430.31)	-
		<u>442,168,172.64</u>	<u>7,435,430.31</u>	<u>(3,045,950.68)</u>	<u>-</u>	<u>54,411,156.98</u>	<u>504,014,759.93</u>

于2007年9月30日, 悦城及金虹桥尚处于筹建期间, 黄山合城尚处于房屋预售阶段。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 7. 长期股权投资(续)

于2007年9月30日，联营企业的主要财务信息：

	注册地	业务性质	注册资本 (千元)	本集团持股 比例(%)
悦城	上海市杨浦区千山路	房地产开发	855,000	21.81
中星瑞平	上海市闵行区平阳路	房地产开发	20,000	45.00
远洋宾馆	上海市东大名路	酒店管理	313,720	20.965
金虹桥	上海市长宁区古北路	房地产开发	500,000	30.00
黄山合城	上海市浦东新区枣庄路	房地产开发	20,000	25.00

于资产负债表日，联营企业的主要财务信息：

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
资产总额	<u>4,672,879,460.52</u>	<u>3,615,813,464.21</u>	<u>1,304,834,640.87</u>	<u>796,702,362.92</u>
负债总额	<u>2,870,553,616.89</u>	<u>1,789,334,699.01</u>	<u>1,303,861,461.58</u>	<u>804,658,344.67</u>
营业收入总额	<u>43,386,662.03</u>	<u>1,215,504,391.66</u>	<u>142,185,215.28</u>	<u>918,930,706.00</u>
净利润/(亏损)	<u>(22,221,165.17)</u>	<u>172,706,434.81</u>	<u>8,928,161.04</u>	<u>(47,954,981.75)</u>

于资产负债表日，本集团管理层认为无需计提长期投资减值准备。

于资产负债表日，本集团于上述联营企业表决权比例与持股比例一致。

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 投资性房地产

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

2007年1至9月投资性房地产变动情况分析如下：

	房屋及建筑物
原价：	
2006年12月31日	<u>18,834,800.00</u>
2007年9月30日	<u>18,834,800.00</u>
累计折旧和摊销：	
2006年12月31日	1,022,460.50
本年计提	<u>383,422.68</u>
2007年9月30日	<u>1,405,883.18</u>
账面价值：	
2007年9月30日	<u>17,428,916.82</u>
2006年12月31日	<u>17,812,339.50</u>

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 投资性房地产(续)

2006年度投资性房地产变动情况分析如下:

	房屋及建筑物
原价:	
2005年12月31日	<u>18,834,800.00</u>
2006年12月31日	<u>18,834,800.00</u>
累计折旧和摊销:	
2005年12月31日	518,230.26
本年计提	<u>504,230.24</u>
2006年12月31日	<u>1,022,460.50</u>
账面价值:	
2006年12月31日	<u><u>17,812,339.50</u></u>
2005年12月31日	<u><u>18,316,569.74</u></u>

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 投资性房地产(续)

2005年度投资性房地产变动情况分析如下:

	房屋及建筑物
原价:	
2004年12月31日	-
本年增加	<u>18,834,800.00</u>
2005年12月31日	<u>18,834,800.00</u>
累计折旧和摊销:	
2004年12月31日	
本年计提	<u>518,230.26</u>
2005年12月31日	<u>518,230.26</u>
账面价值:	
2005年12月31日	<u><u>18,316,569.74</u></u>
2004年12月31日	<u><u>-</u></u>

于资产负债表日, 本集团管理层认为无需计提投资性房地产减值准备。

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 固定资产

2007年1至9月固定资产变动情况分析如下:

	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
原价:				
2006年12月31日	9,765,670.44	12,513,510.62	7,457,161.79	29,736,342.85
购置	6,723,724.84	-	425,621.78	7,149,346.62
因处置子公司而减少	-	1,057,950.00	292,870.00	1,350,820.00
出售及报废	-	6,963,937.81	166,327.00	7,130,264.81
2007年9月30日	<u>16,489,395.28</u>	<u>4,491,622.81</u>	<u>7,423,586.57</u>	<u>28,404,604.66</u>
累计折旧:				
2006年12月31日	1,932,628.52	8,786,834.23	4,810,204.49	15,529,667.24
计提	374,516.76	410,837.13	724,886.11	1,510,240.00
因处置子公司而减少	-	194,579.80	123,882.62	318,462.42
转销	-	5,790,800.04	113,415.80	5,904,215.84
2007年9月30日	<u>2,307,145.28</u>	<u>3,212,291.52</u>	<u>5,297,792.18</u>	<u>10,817,228.98</u>
账面价值:				
2007年9月30日	<u>14,182,250.00</u>	<u>1,279,331.29</u>	<u>2,125,794.39</u>	<u>17,587,375.68</u>
2006年12月31日	<u>7,833,041.92</u>	<u>3,726,676.39</u>	<u>2,646,957.30</u>	<u>14,206,675.61</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 9. 固定资产(续)

2006年度固定资产变动情况分析如下:

	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
原价:				
2005年12月31日	9,765,670.44	13,493,253.49	6,938,405.05	30,197,328.98
购置	-	1,345,929.19	732,233.74	2,078,162.93
出售及报废	-	2,325,672.06	213,477.00	2,539,149.06
2006年12月31日	<u>9,765,670.44</u>	<u>12,513,510.62</u>	<u>7,457,161.79</u>	<u>29,736,342.85</u>
累计折旧:				
2005年12月31日	1,468,759.16	8,813,008.70	3,766,723.01	14,048,490.87
计提	463,869.36	1,413,153.15	1,248,382.54	3,125,405.05
转销	-	1,439,327.62	204,901.06	1,644,228.68
2006年12月31日	<u>1,932,628.52</u>	<u>8,786,834.23</u>	<u>4,810,204.49</u>	<u>15,529,667.24</u>
账面价值:				
2006年12月31日	<u>7,833,041.92</u>	<u>3,726,676.39</u>	<u>2,646,957.30</u>	<u>14,206,675.61</u>
2005年12月31日	<u>8,296,911.28</u>	<u>4,680,244.79</u>	<u>3,171,682.04</u>	<u>16,148,838.11</u>

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 固定资产(续)

2005年度固定资产变动情况分析如下:

	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
原价:				
2004年12月31日	9,765,670.44	13,727,743.49	6,150,649.73	29,644,063.66
购置	-	-	1,007,083.32	1,007,083.32
出售及报废	-	234,490.00	219,328.00	453,818.00
2005年12月31日	<u>9,765,670.44</u>	<u>13,493,253.49</u>	<u>6,938,405.05</u>	<u>30,197,328.98</u>
累计折旧:				
2004年12月31日	1,004,889.80	7,445,584.12	2,818,098.99	11,268,572.91
计提	463,869.36	1,590,190.08	1,094,739.89	3,148,799.33
转销	-	222,765.50	146,115.87	368,881.37
2005年12月31日	<u>1,468,759.16</u>	<u>8,813,008.70</u>	<u>3,766,723.01</u>	<u>14,048,490.87</u>
账面价值:				
2005年12月31日	<u>8,296,911.28</u>	<u>4,680,244.79</u>	<u>3,171,682.04</u>	<u>16,148,838.11</u>
2004年12月31日	<u>8,760,780.64</u>	<u>6,282,159.37</u>	<u>3,332,550.74</u>	<u>18,375,490.75</u>

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 固定资产(续)

2004年度固定资产变动情况分析如下:

	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
原价:				
2003年12月31日	9,765,670.44	10,000,975.01	5,013,331.62	24,779,977.07
购置	-	7,941,977.60	2,373,077.49	10,315,055.09
出售及报废	-	4,215,209.12	1,235,759.38	5,450,968.50
2004年12月31日	<u>9,765,670.44</u>	<u>13,727,743.49</u>	<u>6,150,649.73</u>	<u>29,644,063.66</u>
累计折旧:				
2003年12月31日	541,020.44	5,164,700.25	2,070,443.65	7,776,164.34
计提	463,869.36	3,951,651.67	1,800,721.72	6,216,242.75
转销	-	1,670,767.80	1,053,066.38	2,723,834.18
2004年12月31日	<u>1,004,889.80</u>	<u>7,445,584.12</u>	<u>2,818,098.99</u>	<u>11,268,572.91</u>
账面价值:				
2004年12月31日	<u>8,760,780.64</u>	<u>6,282,159.37</u>	<u>3,332,550.74</u>	<u>18,375,490.75</u>
2003年12月31日	<u>9,224,650.00</u>	<u>4,836,274.76</u>	<u>2,942,887.97</u>	<u>17,003,812.73</u>

于资产负债表日, 本集团管理层认为无需计提固定资产减值准备。

10. 长期待摊费用

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
开办费	<u>-</u>	<u>18,831,684.90</u>	<u>10,107,991.15</u>	<u>6,625,132.64</u>

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 递延所得税资产

于资产负债表日，已确认递延所得税资产：

	预计可抵扣 之累计亏损	预提土地 增值税	合计
2003年12月31日	-	-	-
计入损益	<u>5,849,434.77</u>	<u>7,265,228.20</u>	<u>13,114,662.97</u>
2004年12月31日 及2005年1月1日	<u>5,849,434.77</u>	<u>7,265,228.20</u>	<u>13,114,662.97</u>
计入损益	<u>(594,755.35)</u>	<u>21,484,612.02</u>	<u>20,889,856.67</u>
2005年12月31日 及2006年1月1日	<u>5,254,679.42</u>	<u>28,749,840.22</u>	<u>34,004,519.64</u>
计入损益	<u>5,707,895.65</u>	<u>118,366.43</u>	<u>5,826,262.08</u>
2006年12月31日 及2007年1月1日	<u>10,962,575.07</u>	<u>28,868,206.65</u>	<u>39,830,781.72</u>
计入损益	<u>1,625,210.83</u>	<u>327,628.91</u>	<u>1,952,839.74</u>
税率变动对损益 的影响	注 <u>(2,026,511.62)</u>	<u>(6,131,040.75)</u>	<u>(8,157,552.37)</u>
2007年9月30日	<u>10,561,274.28</u>	<u>23,064,794.81</u>	<u>33,626,069.09</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 11. 递延所得税资产(续)

注：于2007年3月16日闭幕的第十届全国人民代表大会第五次会议通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新企业所得税法”)，并将于2008年1月1日起施行。新企业所得税法引入了包括将内、外资企业所得税税率统一为25%等的一系列变化。本集团对于预计2008年1月1日起实施新企业所得税法后将转回的可抵扣暂时性差异根据新的税率25%对2007年9月30日的递延所得税资产余额进行了相应的调整。由于具体的实施细则和管理办法尚未公布，目前尚不能就新企业所得税法实施将对本集团带来的其他未来财务影响做出合理评估。

#### 12. 其他非流动资产

于2005年12月31日，其他非流动资产之委托贷款明细如下：

	借款金额	到期日
爱梦敦	<u>90,446,100.00</u>	2007.12.21

于2004年12月31日，其他非流动资产之委托贷款明细如下：

	借款金额	到期日
中星瑞平	170,000,000.00	2006.11.09
爱梦敦	<u>90,446,100.00</u>	2007.12.21
	<u>260,446,100.00</u>	

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 13. 资产减值准备

	2006年12月31日	本期增加 计提	本期减少 转回	转销	2007年9月30日
坏账准备	64,220,314.45	-	-	-	64,220,314.45

	2005年12月31日	本年增加 计提	本年减少 转回	转销	2006年12月31日
坏账准备	63,078,437.95	1,356,400.30	214,523.80	-	64,220,314.45

	2004年12月31日	本年增加 计提	本年减少 转回	转销	2005年12月31日
坏账准备	62,067,719.88	1,021,838.07	11,120.00	-	63,078,437.95

	2003年12月31日	本年增加 计提	本年减少 转回	转销	2004年12月31日
坏账准备	61,885,902.66	465,384.68	213,491.99	70,075.47	62,067,719.88

#### 14. 短期借款

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
保证借款	1,230,000,000.00	600,000,000.00	100,000,000.00	330,000,000.00
委托贷款	1,652,000,000.00	1,830,000,000.00	1,440,000,000.00	1,109,302,400.00
	<u>2,882,000,000.00</u>	<u>2,430,000,000.00</u>	<u>1,540,000,000.00</u>	<u>1,439,302,400.00</u>

截至2007年9月30日止9个月期间，上述借款的利率为7.524%-6.12%(2006年：5.58%-6.732%；2005年：5.301%-5.76%；2004年：3.78%-5.31%)。

于资产负债表日，本集团无已到期未偿还的短期借款。

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 应付账款

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
应付账款	<u>149,349,758.18</u>	<u>300,642,660.35</u>	<u>168,902,009.35</u>	<u>213,655,406.30</u>

于2007年9月30日，账龄超过1年的大额应付账款列示如下：

	期末余额	未偿还原因
上海市第七建筑有限公司	24,663,071.60	城宁花苑工程款

于2007年9月30日，本账户余额中无持本公司5%或以上表决权股份的股东单位的款项(2006年：无，2005年：人民币1,805,402.93元，2004年：人民币1,805,402.93元)。

16. 预收款项

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
预收款项	<u>23,036,096.28</u>	<u>51,486,794.45</u>	<u>79,178,691.39</u>	<u>785,962,131.82</u>

于2007年9月30日，本账户余额中无持本公司5%或以上表决权股份的股东单位的款项(2006年：人民币30,375,662.00元，2005年：无，2004年：无)。

17. 应付职工薪酬

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	1,031,915.26	451,203.94	291,469.94	672,912.34
职工福利费	5,122,323.78	7,715,077.35	5,124,267.32	2,311,341.60
其他	<u>582,036.29</u>	<u>329,811.08</u>	<u>344,034.69</u>	<u>114,084.69</u>
	<u>6,736,275.33</u>	<u>8,496,092.37</u>	<u>5,759,771.95</u>	<u>3,098,338.63</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 18. 应交税费

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
营业税	548,541.60	21,032,397.37	12,469,139.54	(37,235,061.58)
城建税	159,533.68	1,482,855.09	823,340.23	(1,827,537.27)
所得税	137,421,906.76	70,751,776.94	101,271,647.23	46,187,823.48
土地增值税	121,304,777.83	120,786,536.61	88,963,505.43	16,360,823.47
个人所得税	335,142.76	117,653.84	167,009.30	86,023.57
教育附加费	72,698.47	627,888.67	394,856.48	(1,096,288.31)
河道管理费	49,452.38	228,848.91	151,308.35	(345,739.99)
其他	1,695.25	11,811.30	2,979.53	2,353.30
	<u>259,893,748.73</u>	<u>215,039,768.73</u>	<u>204,243,786.09</u>	<u>22,132,396.67</u>

#### 19. 应付股利

	2004年12月31日
城投开发总公司	1,232,385.39
上海地产集团有限公司	<u>254,207.36</u>
	<u>1,486,592.75</u>

#### 20. 其他应付款

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
其他应付款	<u>503,159,698.36</u>	<u>215,888,212.20</u>	<u>465,754,284.85</u>	<u>261,253,151.58</u>

于2007年9月30日，大额其他应付款列示如下：

	期末余额	性质
上海豪威投资管理有限公司	298,000,000.00	应付股权转让款
中星瑞平	112,500,000.00	往来款
上海安居房发展中心	70,083,740.00	往来款

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 20. 其他应付款(续)

于2007年9月30日，账龄超过一年的大额其他应付款列示如下：

	期末余额	未偿还原因
国家开发银行大厦租赁押金	7,857,654.00	租赁保证金
地产大厦租赁押金	1,415,082.00	租赁保证金

于2007年9月30日，本账户余额中无持本公司5%或以上表决权股份的股东单位的款项(2006年：无，2005年：人民币421,951,346.00元，2004年：人民币187,222,580.00元)，其明细资料在附注九、关联方关系及其交易中披露。

#### 21. 长期借款

于2007年9月30日，长期借款明细如下：

	借款金额	借款条件	利率(%)	到期日
上海浦东发展银行	100,000,000.00	担保借款	6.750	2009.06.26
上海浦东发展银行	200,000,000.00	担保借款	6.750	2009.07.12
上海浦东发展银行	200,000,000.00	担保借款	7.020	2009.07.30
上海浦东发展银行	250,000,000.00	担保借款	6.750	2009.06.19
上海银行徐汇支行	600,000,000.00	担保借款	6.750	2009.07.03
交通银行上海分行	200,000,000.00	担保借款	6.030	2008.06.20
减：一年内到期的长期借款	<u>200,000,000.00</u>			
	<u>1,350,000,000.00</u>			

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 21. 长期借款(续)

于2006年12月31日，长期借款构成如下：

	借款金额	借款条件	利率(%)	到期日
工商银行上海市分行	250,000,000.00	担保借款	5.427	2009.06.19
交通银行上海分行	200,000,000.00	担保借款	6.030	2008.06.20
工商银行上海市分行	100,000,000.00	担保借款	5.760	2007.09.26
工商银行上海市分行	100,000,000.00	担保借款	5.760	2007.09.26
中国银行(注)	139,000,000.00	抵押借款	5.180	2007.10.20
减：一年内到期的长期借款	<u>339,000,000.00</u>			
	<u>450,000,000.00</u>			

于2005年12月31日，长期借款构成如下：

	借款金额	借款条件	利率(%)	到期日
工商银行上海市分行	100,000,000.00	担保借款	5.760	2007.09.26
工商银行上海市分行	100,000,000.00	担保借款	5.760	2007.09.26
中国银行(注)	30,000,000.00	抵押借款	5.180	2007.10.20
减：一年内到期的长期借款	<u>-</u>			
	<u>230,000,000.00</u>			

#### 22. 专项应付款

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
房屋维修基金	<u>8,159,634.67</u>	<u>7,989,562.66</u>	<u>7,569,472.49</u>	<u>7,555,551.85</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 23. 实收资本

于资产负债表日，注册资本变动情况如下：

	2007年9月30日		2006年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
城投开发总公司	1,500,000,000.00	100.00	1,475,000,000.00	98.33
城投资产经营公司	-	-	25,000,000.00	1.67
	<u>1,500,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>1,500,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
	2005年12月31日		2004年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
城投开发总公司	475,000,000.00	95.00	475,000,000.00	95.00
城投资产经营公司	25,000,000.00	5.00	25,000,000.00	5.00
	<u>500,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>500,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

于2006年7月24日，根据股东会决议及修改后章程规定，本公司增加注册资本人民币100,000万元，由城投开发总公司以货币资金认缴，业经上海众华沪银会计师事务所沪众会字(2006)第2170号验资报告验证。

#### 24. 资本公积

	股本溢价	其他	合计
2003年12月31日 及2004年1月1日	-	131,193,814.05	131,193,814.05
同一控制下的企业合并	-	<u>4,757,534.95</u>	<u>4,757,534.95</u>
2004年12月31日 及2005年1月1日	-	<u>135,951,349.00</u>	<u>135,951,349.00</u>

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

24. 资本公积(续)

	股本溢价	其他	合计
同一控制下的企业合并	-	292,523,193.76	292,523,193.76
2005年12月31日 及2006年1月1日	-	428,474,542.76	428,474,542.76
同一控制下的企业合并	-	(589,466.79)	(589,466.79)
2006年12月31日 及2007年1月1日	-	427,885,075.97	427,885,075.97
同一控制下的企业合并		(424,932,933.39)	(424,932,933.39)
国有股权划拨	466,283,200.61		466,283,200.61
收购少数股东权益	(305,438,221.57)	-	(305,438,221.57)
2007年9月30日	160,844,979.04	2,952,142.58	163,797,121.62

25. 盈余公积

	法定盈余公积
2003年12月31日 及2004年1月1日	6,967,089.84
本年计提	46,344,772.64
2004年12月31日 及2005年1月1日	53,311,862.48
本年计提	78,542,042.08

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

25. 盈余公积(续)

	法定盈余公积
2005年12月31日 及2006年1月1日	<u>131,853,904.56</u>
本年计提	<u>28,205,377.77</u>
2006年12月31日 及2007年1月1日	<u>160,059,282.33</u>
本期计提	<u>14,279,175.44</u>
2007年9月30日	<u>174,338,457.77</u>

根据公司法及相关规定，本集团自2006年1月1日起不再提取法定公益金。对于2005年12月31日的法定公益金结余，转入法定盈余公积金。

26. 未分配利润

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
上年年末未分配利润	83,971,088.02	(60,139,797.11)	10,901,728.22	(75,542,229.75)
净利润/(亏损)	129,316,291.42	172,316,262.90	178,520,270.58	132,788,730.61
减：提取盈余公积金	14,279,175.44	28,205,377.77	78,542,042.08	46,344,772.64
分配现金股利	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>171,019,753.83</u>	<u>-</u>
期/年末未分配 利润余额	<u>199,008,204.00</u>	<u>83,971,088.02</u>	<u>(60,139,797.11)</u>	<u>10,901,728.22</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 27. 少数股东权益

于资产负债表日，本集团重要子公司少数股东权益明细如下：

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
置业服务	-	2,635,881.17	2,723,622.67	2,493,535.15
海派	-	6,099,407.58	6,335,079.75	4,169,843.93
置城	-	6,854,218.92	6,980,275.33	9,309,234.82
周家嘴	-	8,465,323.63	8,116,863.37	2,926,621.68
城宁	-	11,111,145.72	1,970,790.07	2,012,421.61
黄山合城	-	5,346,854.55	8,724,694.36	9,020,201.53
悦城	-	-	49,000,000.00	-
宏汇	-	300,000.00	-	-
城协	-	6,000,000.00	6,000,000.00	-
置业管理	2,547,770.13	2,382,580.89	2,609,722.69	3,237,236.67
其他	4,000,000.00	5,821,312.50	7,746,287.17	6,755,743.69
	<u>6,547,770.13</u>	<u>55,016,724.96</u>	<u>100,207,335.41</u>	<u>39,924,839.08</u>

#### 28. 营业收入及成本

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
主营业务收入	259,607,035.94	535,246,389.73	1,062,948,414.30	1,091,474,034.98
其他业务收入	29,690,535.12	27,303,383.00	38,579,927.60	37,074,111.67
	<u>289,297,571.06</u>	<u>562,549,772.73</u>	<u>1,101,528,341.90</u>	<u>1,128,548,146.65</u>
	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
主营业务成本	191,732,132.33	312,219,768.15	590,080,575.98	727,634,429.59
其他业务成本	8,997,342.42	10,848,717.76	32,005,142.03	18,996,465.25
	<u>200,729,474.75</u>	<u>323,068,485.91</u>	<u>622,085,718.01</u>	<u>746,630,894.84</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 28. 营业收入及成本(续)

本报告期内，营业收入及成本业务明细：

	营业收入			
	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
主营业务				
销售房地产收入	241,217,678.07	500,743,500.45	1,036,343,775.80	951,466,386.24
物业管理收入	18,389,357.87	26,924,384.84	22,753,851.04	20,954,706.47
服务费收入	-	7,578,504.44	3,850,787.46	119,052,942.27
	<u>259,607,035.94</u>	<u>535,246,389.73</u>	<u>1,062,948,414.30</u>	<u>1,091,474,034.98</u>
其他业务				
租赁收入	4,362,615.83	6,726,181.04	-	-
代建收入	11,250,000.00	8,413,718.34	6,000,000.45	8,000,000.00
其他	14,077,919.29	12,163,483.62	32,579,927.60	29,074,111.67
	<u>29,690,535.12</u>	<u>27,303,383.00</u>	<u>38,579,927.60</u>	<u>37,074,111.67</u>
	<u>289,297,571.06</u>	<u>562,549,772.73</u>	<u>1,101,528,341.90</u>	<u>1,128,548,146.65</u>
	营业成本			
	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
主营业务				
销售房地产成本	175,077,323.04	282,293,992.85	577,747,280.06	707,650,966.72
物业管理成本	16,654,809.29	21,775,458.50	16,583,386.06	19,341,966.37
服务费成本	-	504,230.24	1,426,108.74	641,496.50
	<u>191,732,132.33</u>	<u>304,573,681.59</u>	<u>595,756,774.86</u>	<u>727,634,429.59</u>
其他业务				
租赁成本	-	-	-	-
代建成本	711,412.50	4,629,443.38	5,401,727.00	5,867,736.74
其他	8,285,929.92	13,865,360.94	20,927,216.15	13,128,728.51
	<u>8,997,342.42</u>	<u>18,494,804.32</u>	<u>26,328,943.15</u>	<u>18,996,465.25</u>
	<u>200,729,474.75</u>	<u>323,068,485.91</u>	<u>622,085,718.01</u>	<u>746,630,894.84</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 29. 营业税金及附加

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
营业税	12,836,027.82	29,747,997.92	55,793,304.87	56,192,545.99
城建税	704,890.55	1,946,020.14	2,734,391.97	2,178,612.91
土地增值税	1,049,788.13	37,719,469.04	72,547,002.43	23,964,031.92
教育费附加	215,202.06	846,339.30	1,652,866.31	1,658,599.86
其他	78,862.10	290,551.36	561,190.95	567,411.07
	<u>14,884,770.66</u>	<u>70,550,377.76</u>	<u>133,288,756.53</u>	<u>84,561,201.75</u>

#### 30. 财务费用

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
利息支出	258,706,666.48	169,830,115.86	96,737,498.71	53,043,054.71
减：利息资本化金额 注	<u>202,198,674.57</u>	<u>139,441,232.22</u>	<u>90,438,949.78</u>	<u>26,774,464.73</u>
	56,507,991.91	30,388,883.64	6,298,548.93	26,268,589.98
减：利息收入	37,020,863.21	28,615,177.67	14,855,148.25	16,028,235.79
银行手续费	<u>622,234.61</u>	<u>39,515.41</u>	<u>94,304.86</u>	<u>70,675.26</u>
	<u>20,109,363.31</u>	<u>1,813,221.38</u>	<u>(8,462,294.46)</u>	<u>10,311,029.45</u>

注：利息资本化金额已计入存货开发成本。

#### 31. 资产减值损失

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
坏账准备	<u>-</u>	<u>1,141,876.50</u>	<u>1,010,718.07</u>	<u>251,892.69</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 32. 投资收益

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
确认占联营企业				
净损益/(亏损)	(3,045,950.68)	73,892,537.97	-	(9,000,000.00)
转让股权投资损益 注1	209,314,000.00	70,932,003.76	-	-
委托银行贷款利息	-	3,762,832.31	14,595,985.57	2,495,319.23
股权投资差额摊销	-	(3,331,827.36)	(600,000.00)	(3,174,300.65)
其他 注2	44,893,228.31	-	-	-
	<u>251,161,277.63</u>	<u>145,255,546.68</u>	<u>13,995,985.57</u>	<u>(9,678,981.42)</u>

注1：截至2007年9月30日止9个月期间转让股权投资收益明细资料详见附注六、37. 处置子公司。

注2：于2007年8月，本公司处置所持原子公司黄山合城30%股权，相关产权变更手续于2007年8月完成，故自2007年8月31日起本公司不再将其纳入合并财务报表范围，由此本期转回以前年度作为关联交易于合并财务报表未予确认的对黄山合城委贷利息收入共计人民币44,893,228.31元。

#### 33. 营业外收入

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
非流动资产处置收益	364,027.60	-	22,275.50	-
无需支付的应付款项	5,088,789.36	-	-	-
各类补助	-	1,498,000.00	8,623,000.00	28,691,378.00
其他	75,736.50	455,846.03	455,765.48	174,404.72
	<u>5,528,553.46</u>	<u>1,953,846.03</u>	<u>9,101,040.98</u>	<u>28,865,782.72</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 34. 营业外支出

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
非流动资产处置损失	146,231.00	8,575.94	3,056.32	538,549.82
赔偿金、违约金及 各种罚款支出	121,939.84	95,134.48	5,000.00	50,000.00
其他支出	695,747.44	22,319.51	22,106.49	443,591.43
	<u>963,918.28</u>	<u>126,029.93</u>	<u>30,162.81</u>	<u>1,032,141.25</u>

#### 35. 所得税费用

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
当期所得税费用	89,502,695.82	79,521,204.88	133,165,371.63	101,909,913.72
以前年度的调整	-	-	-	5,249,255.86
递延所得税费用	6,204,712.63	(5,826,262.08)	(20,889,856.67)	(13,114,662.97)
	<u>95,707,408.45</u>	<u>73,694,942.80</u>	<u>112,275,514.96</u>	<u>94,044,506.61</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下:

	2007年1~9月	2006年度	2005年度	2004年度
利润/(亏损)总额	216,793,500.27	250,031,128.46	310,726,789.33	230,512,912.82
按33%税率计算的税项	71,541,855.09	82,510,272.39	102,539,840.48	76,069,261.23
归属于联营企业的 损益的影响	1,005,163.72	(24,384,537.53)	-	2,970,000.00
子公司未确认的 税务亏损	6,355,636.88	2,178,108.62	2,985,605.78	4,285,775.90
不可抵扣的税项 费用的影响	8,647,200.39	13,391,099.32	6,750,068.70	5,470,213.62
对以前期间当期税项 的调整	-	-	-	5,249,255.86
税率变动影响调整 注	8,157,552.37	-	-	-
	<u>95,707,408.45</u>	<u>73,694,942.80</u>	<u>112,275,514.96</u>	<u>94,044,506.61</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 35. 所得税费用(续)

注：如附注三、19重大会计估计中所述，于2007年9月30日，本集团根据从2008年1月1日起施行的新企业所得税法对预计将于2008年后转回的可抵扣暂时性差异根据新的所得税税率相应调整递延所得税资产。

#### 36. 企业合并

##### 同一控制下企业合并

本集团于截至2007年9月30日止9个月期间发生下列同一控制下企业合并。这些公司于合并前后均受城投开发总公司控制且该控制并非暂时性，故属于同一控制下企业合并。本集团在合并中取得的资产及负债，均按照合并日在被合并的账面价值计量。

##### (1) 置业管理

于2007年9月30日，城投开发总公司将其持有的置业管理70%的权益划拨入本公司以增加对本公司的投资。有关股权变更手续已于2007年9月末完成，故合并日确定为2007年9月30日。

置业管理在合并日资产及负债的账面价值如下：

	2007年9月30日
流动资产	40,888,155.90
非流动资产	586,147.28
流动负债	(25,389,796.26)
非流动负债	(8,159,634.67)
少数股东权益	(243,297.80)
	<u>7,681,574.45</u>
少数股东权益	<u>(2,304,472.33)</u>
合并成本	<u>5,377,102.12</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 36. 企业合并(续)

同一控制下企业合并(续)

##### (2) 露香园

于2007年9月30日，城投开发总公司将其持有的露香园60%的权益划拨入本公司以增加对本公司的投资。有关股权变更手续已于2007年9月末完成，故合并日确定为2007年9月30日。

露香园在合并日资产及负债的账面价值如下：

	2007年9月30日
流动资产	5,069,287,627.36
非流动资产	134,745.61
流动负债	(3,260,231,998.43)
非流动负债	<u>(1,100,000,000.00)</u>
	<u>709,190,374.54</u>
原本公司享有权益	<u>(283,676,149.82)</u>
合并成本	<u><u>425,514,224.72</u></u>

#### 37. 处置子公司

截至2007年9月30日止9个月期间不再纳入合并范围的原子公司

	注册地	业务性质	本集团合计持股比例		不再成为子公司原因
			处置前	处置后	
黄山合城	上海	房地产开发	55%	25%	注1
上海宏汇置业有限公司 (“宏汇置业”)	上海	房地产开发	90%	-	注2

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 37. 处置子公司(续)

注1: 于2007年8月15日, 本公司与上海城建置业发展有限公司签订股权转让协议, 以人民币179,314,000元出售所持有的黄山合城30%的股权。有关股权转让已于2007年8月完成, 故自2007年8月31日起, 本集团不再将黄山合城纳入合并范围。

黄山合城的相关财务信息列示如下:

	2007年8月31日
流动资产	1,193,531,946.07
非流动资产	7,195,689.09
流动负债	(1,082,659,391.56)
非流动负债	<u>(120,000,000.00)</u>
	<u>(1,931,756.40)</u>

于股权处置日2007年8月31日, 黄山合城尚处于房产预售阶段, 账面净资产为人民币负1,931,756.40元, 本公司对其长期股权投资以账面价值减记至零为限。本次股权转让处置对价为人民币179,314,000.00元, 处置收益为人民币179,314,000.00元。

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 处置子公司(续)

注2: 2007年8月31日, 本公司与上海永怡投资管理有限公司签订股权转让协议, 以人民币32,700,000元出售所持有的宏汇置业51.78%股权。有关股权转让已于2007年9月完成, 故自2007年9月30日起, 本集团不再将宏汇置业纳入合并范围。

宏汇置业的相关财务信息列示如下:

	2007年9月30日
流动资产	30,306,740.96
非流动资产	16,666.70
流动负债	<u>(25,109,038.66)</u>
	<u>5,214,369.00</u>
少数股东权益	<u>(2,514,369.00)</u>
	<u>2,700,000.00</u>
处置损益	<u>30,000,000.00</u>
处置对价	<u><u>32,700,000.00</u></u>

截至2007年9月30日止, 宏汇置业尚处于房产前期开发阶段。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 37. 处置子公司(续)

2006年度不再纳入合并范围的原子公司

	注册地	业务性质	本集团合计持股比例		不再成为 子公司原因
			处置前	处置后	
悦城	上海	房地产开发	51%	21.87%	注

注：2006年，本公司以账面价值人民币21,000,000.00元向城投开发总公司出让所持有的悦城21%股权。同年6月6日，本公司与城投开发总公司及汉斯上海新江湾开发有限公司签订增资扩股协议，协议约定悦城注册资本由人民币100,000,000.00元增至855,000,000.00元，本公司放弃本次增资权，持股比例由此稀释至21.81%。有关产权交易变更登记已于2006年7月完成，故自2006年7月31日起，本集团不再将悦城纳入合并范围。

截至2006年7月31日止，城投悦城尚处于筹建期。

处置子公司的现金流量

处置上述子公司产生的现金流量净额分析如下：

	2007年1月至9月	2006年度
出售子公司股权收到的现金	212,014,000.00	21,000,000.00
减：子公司持有的现金	<u>(282,564,063.26)</u>	<u>(76,955,783.80)</u>
出售子公司股权收到的 的现金净额	<u>(70,550,063.26)</u>	<u>(55,955,783.80)</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 六、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 38. 现金和现金等价物

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
现金				
其中：库存现金	175,175.55	179,908.29	121,378.43	138,527.06
可随时用于支付的银行存款	508,896,510.63	323,046,208.10	399,752,788.69	655,578,899.98
可随时用于支付的其他货币资金	-	-	-	-
减：3个月以上的定期存单	7,500,000.00	7,157,640.00	7,000,000.00	5,000,000.00
年/期末现金及现金等价物余额	<u>501,571,686.18</u>	<u>316,068,476.39</u>	<u>392,874,167.12</u>	<u>650,717,427.04</u>

### 七、 分部报告

本集团及本公司之主要业务收入及盈利贡献均来自位于上海的经营房地产开发和销售，因此，本集团及本公司不再赘述业务分部及地区分部的相关信息。本集团按业务划分之营业收入及盈利贡献明细详见附注六、28. 营业收入及成本。

### 八、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1. 应收账款

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
1年以内	<u>11,250,000.00</u>	<u>6,000,000.00</u>	-	<u>9,941,042.12</u>

于资产负债表日，本集团管理层认为无需计提应收账款坏账准备。

于2007年9月30日，本账户余额包括持本公司5%或以上表决权股份的股东单位的欠款计人民币11,250,000.00元(2006年：人民币6,000,000.00元，2005年：无，2004年：无)，其明细资料在附注九、关联方关系及其交易中披露。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 八、 母公司财务报表主要项目注释(续)

#### 2. 其他应收款

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
1年以内	526,243,872.84	475,316,259.97	485,313,923.23	430,542,679.84
1年 - 2年	100,000.00	798,830.31	838,079.56	61,505.80
2年 - 3年	771,356.92	135,926.81	61,505.80	709,655.98
3年以上	-	154,232.36	123,479.46	-
	<u>527,115,229.76</u>	<u>476,405,249.45</u>	<u>486,336,988.05</u>	<u>431,313,841.62</u>

于2007年9月30日，本账户余额包括持本公司5%或以上表决权股份的股东单位的欠款计人民币6,754,009.20元(2006年：人民币6,478,009.20元，2005年：人民币608,285.76元，2004年：人民币740,518.92元)，其明细资料在附注九、关联方关系及其交易中披露。

#### 3. 长期股权投资

	2006年12月31日	本期增加	本期减少	其中：本期分 回现金红利	2007年9月30日
成本法	626,500,096.44	770,379,200.61	9,235,044.44	-	1,387,644,252.61
权益法	<u>507,060,710.61</u>	<u>(3,045,950.68)</u>	-	-	<u>504,014,759.93</u>
	<u>1,133,560,807.05</u>	<u>767,333,249.93</u>	<u>9,235,044.44</u>	-	<u>1,891,659,012.54</u>
	2005年12月31日	本年增加	本年减少	其中：本年分 回现金红利	2006年12月31日
成本法	597,613,195.99	79,886,900.45	51,000,000.00	-	626,500,096.44
权益法	<u>6,011,220.00</u>	<u>531,392,537.97</u>	<u>30,343,047.36</u>	-	<u>507,060,710.61</u>
	<u>603,624,415.99</u>	<u>611,279,438.42</u>	<u>81,343,047.36</u>	-	<u>1,133,560,807.05</u>
	2004年12月31日	本年增加	本年减少	其中：本年分 回现金红利	2005年12月31日
成本法	285,039,605.45	448,124,056.14	135,550,465.60	134,950,465.60	597,613,195.99
权益法	<u>6,011,220.00</u>	-	-	-	<u>6,011,220.00</u>
	<u>291,050,825.45</u>	<u>448,124,056.14</u>	<u>135,550,465.60</u>	<u>134,950,465.60</u>	<u>603,624,415.99</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 八、 母公司财务报表主要项目注释(续)

#### 3. 长期股权投资(续)

	2003年12月31日	本年增加	本年减少	其中: 本年分	
				回现金红利	2004年12月31日
成本法	125,259,560.01	164,567,092.72	4,787,047.28	503,834.20	285,039,605.45
权益法	11,000,000.00	(4,988,780.00)	-	-	6,011,220.00
	<u>136,259,560.01</u>	<u>159,578,312.72</u>	<u>4,787,047.28</u>	<u>503,834.20</u>	<u>291,050,825.45</u>

于2007年9月30日, 本公司成本法核算的子公司长期股权投资明细如下:

	2006年12月31日	本期增加	本期减少	2007年9月30日
置业服务	23,722,930.55	2,471,241.72	-	26,194,172.27
海派新苑	54,894,668.23	6,153,639.65	-	61,048,307.88
置城	61,687,970.24	6,667,449.15	-	68,355,419.39
周家嘴	76,187,912.67	9,020,403.72	-	85,208,316.39
城宁置业	100,000,311.46	11,079,139.53	-	111,079,450.99
黄山合城	6,535,044.44	-	6,535,044.44	-
韵意房地产	5,500,000.00	95,000,000.00	-	100,500,000.00
新凯房地产	-	203,000,000.00	-	203,000,000.00
城捷置业	6,000,000.00	-	-	6,000,000.00
露香园	279,961,258.85	425,514,224.72	-	705,475,483.57
城协	9,000,000.00	6,096,000.00	-	15,096,000.00
宏汇置业	2,700,000.00	-	2,700,000.00	-
置业管理	-	5,377,102.12	-	5,377,102.12
	<u>626,190,096.44</u>	<u>770,379,200.61</u>	<u>9,235,044.44</u>	<u>1,387,334,252.61</u>

于2007年9月30日, 本公司成本法核算的长期股权投资明细如下:

	2006年12月31日	本期增加	本期减少	2007年9月30日
飞骋房地产	310,000.00	-	-	310,000.00

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 八、 母公司财务报表主要项目注释(续)

#### 3. 长期股权投资(续)

于2007年9月30日，本公司权益法核算的长期股权投资明细如下：

	占其注册资 本比例(%)	初始 投资额	累计追加 投资额	权益调整			期末余额
				本期损 益变动	本期分回 现金红利	累计损 益变动	
中星瑞平	45.00	9,000,000.00	-	4,007,775.78	-	73,107,340.06	82,107,340.06
悦城	21.81	186,500,000.00	-	(1,999,769.81)	-	(1,999,769.81)	184,500,230.19
远洋宾馆	20.965	96,668,172.64	-	(3,561,250.40)	-	(7,768,276.71)	88,899,895.93
金虹桥	30.00	150,000,000.00	-	(1,492,706.25)	-	(1,492,706.25)	148,507,293.75
黄山合城	25.00	-	7,435,430.31	(2,970,474.75)	-	(7,435,430.31)	-
		442,168,172.64	7,435,430.31	(6,016,425.43)	-	54,411,156.98	504,014,759.93

于资产负债表日，本集团管理层认为无需计提长期投资减值准备。

于资产负债表日，本公司的被投资单位向本公司转移资金的能力未受到重大限制。

#### 4. 营业收入及成本

	营业收入			
	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
代建收入	11,250,000.00	8,413,718.34	6,000,000.45	8,000,000.00
其他	750,000.00	131,250.00	-	116,898,012.22
	12,000,000.00	8,544,968.34	6,000,000.45	124,898,012.22
	营业成本			
	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
代建成本	711,412.50	4,629,443.38	5,401,727.00	5,867,736.74
其他	-	-	-	-
	711,412.50	4,629,443.38	5,401,727.00	5,867,736.74

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 八、 母公司财务报表主要项目注释(续)

#### 5. 投资收益

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
确认占子公司权益				
法投资收益	-	77,186,900.45	181,524,056.14	81,392,792.72
确认占联营企业净损益	(6,016,425.43)	73,892,537.97	-	(9,000,000.00)
委托银行贷款收益	65,669,955.23	47,251,091.17	28,004,308.46	5,142,743.24
转让股权投资损益	205,749,430.31	70,932,003.76	-	-
股权投资差额摊销	-	(3,331,827.36)	(600,000.00)	(3,174,300.65)
	<u>265,402,960.11</u>	<u>265,930,705.99</u>	<u>208,928,364.60</u>	<u>74,361,235.31</u>

于资产负债表日，本公司的投资收益的汇回均无重大限制。

### 九、 关联方关系及其交易

#### 1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

下列各方构成本集团的关联方：

- 1) 本集团的母公司；
- 2) 本集团的子公司；
- 3) 与本集团受同一母公司控制的其他企业；
- 4) 对本集团实施共同控制的投资方；
- 5) 对本集团施加重大影响的投资方；

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 九、 关联方关系及其交易(续)

#### 1. 关联方的认定标准(续)

- 6) 本集团的合营企业;
- 7) 本集团的联营企业;
- 8) 本集团的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员;
- 9) 本集团的关键管理人员或母公司关键管理人员, 以及与其关系密切的家庭成员;
- 10) 本集团的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业, 不构成关联方。

#### 2. 母公司和子公司

	注册地	业务性质	对本公司 直接持股比例 (%)	对本公司 表决权比例 (%)	注册资本 (千元)
城投开发总公司	上海市浦东南路	城市建设投资	100.00	100.00	20,405,939

本公司的最终控制方为城投开发总公司。

于2007年9月30日, 本集团所属的合并范围内子公司详见附注五、合并财务报表的合并范围。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 九、 关联方关系及其交易(续)

#### 3. 其他关联方

	组织机构代码	关联方关系
城投资产经营公司	630202758	原股东/ 母公司控制的公司
爱梦敦	752486015	联营企业
金虹桥	789507270	联营企业
中星瑞平	703449605	联营企业
上海地产(集团)有限公司 (“地产集团”)	744914438	母公司控制的公司

#### 4. 本集团与关联方之主要交易

##### (1) 本集团与关联方的担保事项

于2007年9月30日，城投开发总公司为本集团提供担保余额如下：

	委贷行	借款本金	利率(%)	到期日
本公司	上海浦东发展银行	250,000,000.00	5.427	2009.06.19
	招商银行	50,000,000.00	5.508	2008.03.06
	中信信托投资 有限责任公司	280,000,000.00	6.125	2008.04.22
露香园	交通银行	200,000,000.00	6.030	2008.06.20
	上海银行	600,000,000.00	6.750	2009.07.03
	光大银行	300,000,000.00	6.561	2008.09.18
	光大银行	100,000,000.00	6.561	2008.09.18
	交通银行	300,000,000.00	6.390	2008.05.14
	交通银行	200,000,000.00	6.120	2008.02.05
	上海浦东发展银行	100,000,000.00	6.750	2009.06.26
	上海浦东发展银行	200,000,000.00	6.750	2009.07.10
	上海浦东发展银行	200,000,000.00	7.020	2009.07.30
		<u>2,780,000,000.00</u>		

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 九、 关联方关系及其交易(续)

#### 4. 本集团与关联方之主要交易(续)

##### (1) 本集团与关联方的担保事项(续)

于2006年12月31日，城投开发总公司为本集团提供担保余额如下：

	委贷行	借款本金	利率(%)	到期日
本公司	上海浦东发展银行	250,000,000.00	5.427	2009.06.19
	工商银行	100,000,000.00	5.760	2007.09.26
	工商银行	100,000,000.00	5.760	2007.09.26
露香园	交通银行	200,000,000.00	6.030	2008.06.20
	民生银行	<u>600,000,000.00</u>	5.850	2007.07.12
		<u>1,250,000,000.00</u>		

于2005年12月31日，城投开发总公司为本集团提供担保余额如下：

	贷款方	借款本金	利率(%)	到期日
本公司	工商银行	100,000,000.00	5.760	2007.09.26
	工商银行	100,000,000.00	5.760	2007.09.26
露香园	交通银行	<u>100,000,000.00</u>	5.580	2006.06.12
		<u>300,000,000.00</u>		

于2004年12月31日，城投开发总公司为本集团提供担保余额如下：

	贷款方	借款本金	利率(%)	到期日
露香园	交通银行	100,000,000.00	5.310	2005.01.24
	中国银行	40,000,000.00	4.779	2005.01.13
	中国银行	70,000,000.00	4.779	2005.01.13
	中国银行	90,000,000.00	5.310	2005.02.27
	上海浦东发展银行	<u>30,000,000.00</u>	5.760	2005.03.09
		<u>330,000,000.00</u>		

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 九、 关联方关系及其交易(续)

#### 4. 本集团与关联方之主要交易(续)

##### (2) 关联方委托贷款

##### 接受委贷

于2007年9月30日，城投开发总公司为本集团提供的委托贷款余额如下：

	贷款银行	借款本金	利率(%)	到期日
韵意	建设银行	100,000,000.00	6.138	2008.02.16
露香园	建设银行	70,000,000.00	7.524	2008.08.16
	建设银行	100,000,000.00	6.732	2007.11.21
	建设银行	66,000,000.00	6.732	2007.12.18
	建设银行	230,000,000.00	6.732	2008.03.26
	建设银行	50,000,000.00	7.029	2008.04.19
	建设银行	100,000,000.00	7.227	2008.06.11
	建设银行	180,000,000.00	6.732	2008.01.22
	建设银行	70,000,000.00	6.732	2008.02.27
	建设银行	160,000,000.00	6.732	2008.03.12
	建设银行	40,000,000.00	6.732	2008.03.20
	建设银行	110,000,000.00	6.732	2008.02.14
	建设银行	86,000,000.00	6.732	2008.01.30
	建设银行	100,000,000.00	7.029	2008.04.26
	建设银行	<u>190,000,000.00</u>	7.029	2008.04.26
		<u>1,652,000,000.00</u>		

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 九、 关联方关系及其交易(续)

#### 4. 本集团与关联方之主要交易(续)

##### (2) 关联方委托贷款(续)

##### 接受委贷(续)

于2006年12月31日，城投开发总公司为本集团提供的委托贷款余额如下：

	贷款银行	借款本金	利率(%)	到期日
韵意 露香园	建设银行	100,000,000.00	6.138	2007.02.16
	建设银行	170,000,000.00	6.435	2007.08.16
	建设银行	44,000,000.00	6.732	2007.10.25
	建设银行	100,000,000.00	6.732	2007.11.21
	建设银行	75,000,000.00	6.732	2007.11.26
	建设银行	66,000,000.00	6.732	2007.12.18
	建设银行	130,000,000.00	6.732	2007.12.25
	建设银行	90,000,000.00	6.138	2007.03.28
	建设银行	50,000,000.00	6.138	2007.04.19
	建设银行	100,000,000.00	6.138	2007.05.07
	建设银行	100,000,000.00	6.435	2007.06.11
	建设银行	180,000,000.00	6.138	2007.01.22
	建设银行	70,000,000.00	6.138	2007.02.27
	建设银行	160,000,000.00	6.138	2007.03.13
	建设银行	40,000,000.00	6.138	2007.03.20
	建设银行	110,000,000.00	6.732	2007.10.23
		<u>1,585,000,000.00</u>		

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

九、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方之主要交易(续)

(2) 关联方委托贷款(续)

接受委贷(续)

于2005年12月31日，城投开发总公司为本集团提供的委托贷款余额如下：

	贷款银行	借款本金	利率(%)	到期日
露香园	上海浦发银行	110,000,000.00	6.138	2006.11.24
	建设银行	345,000,000.00	6.138	2006.12.30
	建设银行	110,000,000.00	6.138	2006.02.15
	建设银行	160,000,000.00	6.138	2006.03.13
	建设银行	90,000,000.00	6.138	2006.03.28
	建设银行	100,000,000.00	6.138	2006.05.07
	建设银行	100,000,000.00	6.138	2006.09.19
	建设银行	44,000,000.00	6.138	2006.10.25
	建设银行	100,000,000.00	6.138	2006.11.21
	建设银行	66,000,000.00	6.138	2006.12.18
		<u>1,225,000,000.00</u>		

于2004年12月31日，城投开发总公司为本集团提供的委托贷款余额如下：

	贷款银行	借款本金	利率(%)	到期日
露香园	建设银行	345,000,000.00	6.138	2005.12.30
	上海浦发银行	110,000,000.00	5.580	2005.11.26
新凯	上海浦发银行	<u>500,000,000.00</u>	5.220	2005.09.28
		<u>955,000,000.00</u>		

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

九、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方之主要交易(续)

(2) 关联方委托贷款(续)

提供委贷

于2005年12月31日, 本公司向关联方提供的委托贷款余额如下:

	借款本金	到期日
爱梦敦	5,400,000.00	2006.10.18
爱梦敦	<u>90,446,100.00</u>	2007.12.21
	<u>95,846,100.00</u>	

于2004年12月31日, 本公司向关联方提供的委托贷款余额如下:

	借款本金	到期日
中星瑞平	70,000,000.00	2006.11.09
爱梦敦	<u>90,446,100.00</u>	2007.12.21
	<u>160,446,100.00</u>	

(3) 委贷利息

利息支出

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
城投开发总公司	<u>97,631,820.00</u>	<u>120,108,774.00</u>	<u>75,569,630.50</u>	<u>5,310,830.00</u>

利息收入

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
爱梦敦	-	3,638,594.21	5,260,222.22	128,458.24
中星瑞平	-	-	7,116,712.33	1,937,534.25
	-	<u>3,638,594.21</u>	<u>12,376,934.55</u>	<u>2,065,992.49</u>

## 上海城投置地(集团)有限公司

### 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

#### 九、 关联方关系及其交易(续)

##### 4. 本集团与关联方之主要交易(续)

###### (4) 股权受让

于2004年1月，城投资产经营公司决议通过将其持有的飞骋房地产0.17%的股权受让予本公司，股权转让价以基准日2003年9月30日账面净资产为依据作价人民币310,000.00元。交易双方已于2004年4月6日完成产权交割。

于2004年4月，城投资产经营公司决议通过将其持有的爱梦敦20%的股权受让予本公司，股权转让价以经上海上审资产评估有限责任公司评估的2003年12月31日净资产为基础作价人民币4,011,220.00元。交易双方已于2004年6月22日完成产权交割。

于2005年10月，城投开发总公司决议通过将其持有的露香园3%的股权受让予本公司，股权转让价以城投资产经营公司帐面投资成本为基础作价人民币21,600,000.00元。交易双方已于2005年12月5日完成产权交割。

于2007年9月，城投资产经营公司决议通过将其持有的置业服务、周家嘴、置城、海派新苑、城宁各10%的股权划拨予本公司，划拨价以城投资产经营公司帐面投资成本为基础分别作价，其中置业服务人民币2,471,241.72元，周家嘴人民币9,020,403.72元，置城人民币6,667,449.15元，海派人民币6,153,639.65元，城宁人民币11,079,139.53元。双方已于2007年9月末完成产权变更手续。

于2007年9月，城投开发总公司决议通过将其持有的置业管理70%的股权及露香园60%的股权划拨予本公司，划拨价以城投开发总公司账面投资成本为基础分别作价，其中置业管理人民币5,377,102.12元，露香园人民币425,514,224.72元。双方已于2007年9月末完成产权变更手续。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 九、 关联方关系及其交易(续)

#### 4. 本集团与关联方之主要交易(续)

##### (5) 其他主要的关联交易

##### 商品房销售收入

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
城投开发总公司	<u>139,337,011.80</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本集团销售给关联企业的产品价格由交易双方协议约定。各年度/期间内本集团销售给关联企业产品价格无高于或低于本公司正常售价的情况。

##### 外购商品房

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
城投资产经营公司	<u>1,037,270.00</u>	<u>5,206,012.50</u>	<u>5,718,992.50</u>	<u>52,128,147.50</u>

本集团向关联企业采购的产品价格由市场价格决定，各年度/期间内本集团向关联企业采购产品无高于或低于正常采购价的情况。

##### 物业服务收入

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
城投开发总公司	8,775,262.33	12,217,693.84	6,907,631.07	6,228,312.02
地产集团	1,608,367.32	2,358,224.54	2,378,948.24	2,916,708.57
城投资产经营公司	-	717,000.00	825,856.49	977,623.37
中星瑞平	-	-	<u>1,175,680.00</u>	<u>1,175,680.00</u>
	<u>10,383,629.65</u>	<u>15,292,918.38</u>	<u>11,288,115.80</u>	<u>11,298,323.96</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 九、 关联方关系及其交易(续)

#### 4. 本集团与关联方之主要交易(续)

##### (5) 其他主要的关联交易(续)

###### 项目代建收入

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
城投开发总公司	<u>11,250,000.00</u>	<u>6,000,000.00</u>	<u>6,000,000.00</u>	<u>8,000,000.00</u>

###### 土地使用权受让

2004年, 黄山合城受让城投资产经营公司黄山A块土地使用权用于开发金桥瑞仕花园项目, 协议转让总价人民币329,600,000.00元, 已分次于2005年全额付清。

###### 包销代理收入

2003年9月18日, 本公司与中星瑞平、上海中星房地产经纪有限公司(“中星经纪公司”)签署《江南星城商品房包销代理服务协议》, 协议约定本公司和中星经纪公司以不低于4,300元/平方米的包销价销售江南星城一期商品房, 溢价收入扣除中星经纪公司代理服务费后归本公司享有, 2004年度本公累计确认代理包销收入人民币116,898,012.22元。

##### (6) 关键管理人员报酬

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
关键管理人员报酬	<u>1,593,750.00</u>	<u>1,400,000.00</u>	<u>1,290,000.00</u>	<u>240,000.00</u>

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 九、 关联方关系及其交易(续)

#### 5. 关联方应收、应付款项余额

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
应收账款				
城投资产经营公司	2,051,325.50	2,051,325.50	2,930,465.00	2,930,465.00
城投开发总公司	28,454,857.41	8,938,119.90	2,300,063.09	2,966,291.96
地产集团	-	-	-	2,523,342.07
中星瑞平	-	-	-	9,941,042.12
	<u>30,506,182.91</u>	<u>10,989,445.40</u>	<u>5,230,528.09</u>	<u>18,361,141.15</u>
预付帐款				
城投资产经营公司	<u>6,621,464.29</u>	<u>7,334,897.00</u>	<u>12,540,909.50</u>	<u>18,259,902.00</u>
应收利息				
爱梦敦	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,615,446.95</u>	<u>128,458.24</u>
其他应收款				
城投资产经营公司	200,308.46	229,308.46	411,161.55	10,984,845.39
城投开发总公司	6,754,009.20	6,478,009.20	272,231.20	676,695.56
金虹桥	210,000,000.00	210,000,000.00	-	-
地产集团	-	-	-	10,580.00
爱梦敦	-	-	402,025.00	402,025.00
	<u>216,954,317.66</u>	<u>216,707,317.66</u>	<u>1,085,417.75</u>	<u>12,074,145.95</u>
应付账款				
城投资产经营公司	<u>1,805,402.93</u>	<u>1,805,402.93</u>	<u>1,805,402.93</u>	<u>1,805,402.93</u>
预收帐款				
城投开发总公司	<u>-</u>	<u>30,375,662.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
应付利息				
城投开发总公司	<u>4,577,741.54</u>	<u>5,588,967.07</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他应付款				
城投资产经营公司	1,539,836.00	4,351,346.00	421,951,346.00	187,222,580.00
爱梦敦	971,864.50	971,864.50	-	-
中星瑞平	112,500,000.00	112,500,000.00	163,531.20	-
黄山合城	9,279,899.32	-	-	-
	<u>124,291,599.82</u>	<u>117,823,210.50</u>	<u>422,114,877.20</u>	<u>187,222,580.00</u>

上海城投置地(集团)有限公司

财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

十、或有事项

无

十一、承诺事项

2007年9月30日

资本承诺已签约但未拨备

59,412,144.6

十二、金融工具及其风险分析

*财务风险管理目标及政策*

本集团受市场风险的影响，其中主要为利率的变动。本集团无因交易而拥有或发行衍生金融工具。

*利率风险*

本集团的市场风险主要来自本集团计息借款的利率变动。本集团并无就利率浮动作出套期。

*信用风险*

因交易对方未能履行本集团的金融工具合约条款而引致的信用风险通常仅限于交易对方义务超过本集团义务的数额。因本集团给予任何个人或法人的信用并不重大，故并无重大信用风险。

*流动性风险*

本集团的目标是维持足够资金以供营运资本使用。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表附注(续)

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

---

### 十二、金融工具及其风险分析(续)

#### 公允价值

公允价值是根据有关市场信息，于特定时点作出的估计。这些估计是基于主观判断且对于重大判断具有不确定性，故不能准确地计量，任何假设的变化均可能对此估计产生重大影响。

#### 信用风险程度

在交易对方未能履行其于资产负债表日与已确认的金融资产相关的义务的情况下，本集团的最大信用风险是已列示于合并资产负债表中的金融资产的账面价值。

#### 重大集中信用风险

重大集中信用风险是指经济、行业或区域因素变动对客户群产生相应的影响，且这些客户群的信用风险，就本集团信用风险整体而言属于重大。本集团向多样化的客户群销售物业，以此降低该风险。

### 十三、资产负债表日后事项

无

### 十四、其他重大事项

无

### 十五、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会于2007年11月16日决议批准。

# 上海城投置地(集团)有限公司

## 财务报表补充资料

2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间

人民币元

### 附录 非经常性损益

本报告期内，扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润列示如下：

	2007年1至9月	2006年度	2005年度	2004年度
归属于本公司普通股 股东的净利润/(亏损)	121,086,091.82	176,336,185.66	198,451,274.37	136,468,406.21
减：非经常性损益项目				
非流动资产处置损益	209,531,796.60	70,923,427.82	19,219.18	(538,549.82)
计入当期损益的政府补助	-	1,498,000.00	8,623,000.00	28,691,378.00
计入当期损益的对非金融 企业收取的资金占用费	44,893,228.31	3,762,832.31	14,595,985.57	2,495,319.23
同一控制下企业合并产生 的子公司期初至合并日 的当期净损益	6,923,846.44	282,809.62	(978,905.68)	(528,405.15)
其他营业外收支净额	<u>4,346,838.58</u>	<u>338,392.04</u>	<u>428,658.99</u>	<u>(319,186.71)</u>
非经常性损益项目合计	265,695,709.93	76,805,461.79	22,687,958.06	29,800,555.55
加：非经常性损益的 所得税影响数	<u>85,808,360.22</u>	<u>25,345,802.39</u>	<u>7,119,994.79</u>	<u>9,834,183.33</u>
扣除非经常性损益后 的净利润/(亏损)	(58,801,257.89)	124,876,526.26	182,883,311.10	116,502,033.99
加：归属于少数股东的非经常 性损益净影响数	<u>21,185.73</u>	<u>68,214.17</u>	<u>78,343.46</u>	<u>70,351.04</u>
扣除非经常性损益后归属于本 公司普通股股东的 净利润/(亏损)	<u>(58,780,072.16)</u>	<u>124,944,740.43</u>	<u>182,961,654.56</u>	<u>116,572,385.03</u>

本集团对非经常性损益项目的确认依照中国证监会会计字[2007]9号《公开发行证券的公司信息披露规范问答》第1号的规定执行。

上海环境集团有限公司  
2004年1月1日至2007年9月30日  
的财务报表及审计报告

上海众华沪银会计师事务所  
二〇〇七年十一月十五日  
中国，上海

# 审计报告

沪众会字(2007)第 2839 号

## 上海环境集团有限公司董事会：

我们审计了后附的上海环境集团有限公司(以下简称“环境集团公司”)财务报表,包括 2007 年 9 月 30 日,2006 年 12 月 31 日,2005 年 12 月 31 日,2004 年 12 月 31 日的合并的资产负债表,2007 年 1 月至 9 月,2006 年度,2005 年度,2004 年度的合并的利润表、股东权益变动表和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

按照企业会计准则的规定编制财务报表是环境集团公司管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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规范,计划和实施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,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,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，环境集团公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了环境集团公司 2007 年 9 月 30 日，2006 年 12 月 31 日，2005 年 12 月 31 日，2004 年 12 月 31 日的财务状况以及 2007 年 1 月至 9 月，2006 年度，2005 年度，2004 年度的经营成果和现金流量。

上海众华沪银会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国，上海

二〇〇七年十一月十五日

重要提示：本财务报表附注是财务报表的重要组成部分。

## **上海环境集团有限公司 2007 年 1 月至 9 月， 2006 年度，2005 年度，2004 年度财务报表附注**

### **1. 公司基本情况**

上海环境集团有限公司（以下简称“本公司”）是经上海市人民政府批准，由上海市市容环境卫生管理局所属上海振环实业总公司、上海市废弃物处置公司、上海市环境工程设计科学研究院等单位重组而成的国有独资公司，于 2004 年 6 月 28 日经上海市工商行政管理局颁发的 3100001007235 号《企业法人营业执照》。本公司注册资本为人民币 128,000 万元，法定代表人为金纪昌先生，注册地址为浦东南路 1525 号 5、6 楼。本公司经营范围为环境及市政工程项目投资，环境科技产品开发，环境及市政工程设计、建设、投资咨询、营运管理，资源综合利用开发，卫生填埋处置，水域保洁，实业投资，房地产开发及其他相关咨询业务。

根据《关于拟对上海环境集团有限公司实施资产划转并调整隶属关系的请示》（沪建计联【2005】874 号）及上海市国有资产监督管理委员会沪国资委【2006】693 号文《关于同意上海环境集团有限公司国有资产划转的函》，本公司及其所属企业的国有资产（以 2005 年 12 月 31 日为财务基准日）于 2006 年 2 月 28 日划转至上海市城市建设投资开发总公司，企业性质变更为一人有限责任公司（法人独资）。

### **2. 财务报表的编制基础**

本公司 2004、2005、2006 年度原执行《企业会计制度》及有关补充规定，并相应编制财务报表。

根据财政部财会[2006]3 号《关于印发〈企业会计准则第 1 号—存货〉等 38 项具体准则的通知》，本公司从 2007 年 1 月 1 日起，执行新《企业会计准则》。

根据中国证监会证监发[2006]136 号《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》、证监会计字[2007]10 号《关于发布〈公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露〉的通知》的规定，对《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条规定需要追溯调整的，对相应科目进行了调整，详见“附注 4.23”；

根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》的规定，对 2004、2005、2006 年度财务报表的列报进行了相应的调整。

根据上海市城市建设投资开发总公司沪城投[2007]345 号及 398 号文的规定，2007 年 8 月本公司将原下属 13 家公司的股权无偿划转至上海环境实业有限公司。13 家公司如下所示：

序号	公司全称	注册资本(万元)	所占权益比例%
1	上海老港废弃物处置有限公司	13,257	100%
2	上海环境物流有限公司	10,000	100%
3	上海水域环境发展有限公司	4,600	100%
4	上海环境工程技术有限公司	3,900	100%
5	上海市环境工程设计科学研究院有限公司	1,000	100%
6	上海市市容环境卫生汽车运输处	284	100%
7	上海东飞环境工程服务有限公司	500	72%
8	上海环境集运有限公司	10,000	100%
9	上海环源实业发展公司	664.50	100%
10	上海环境科技装备有限公司	600	100%
11	上海环闵再生能源有限公司	6,000	95%
12	上海市市容环境卫生车辆设备厂	1,330	100%
13	上海至诚环境服务有限公司	2,998.51	45%

本次2004、2005、2006年度、2007年1月至9月的财务报表合并范围是以本公司截至2007年9月30日止能够控制的公司纳入合并范围为基础,不包括上述划转出的13家公司以及截至2007年9月30日止已经关闭或股权转让而本公司不再控制的公司。合并范围请参见财务报表附注6。

后附的2004、2005、2006年度、2007年1月至9月财务报表根据上述编制基础编制而成。

### 3. 遵循企业会计准则的声明

本公司声明:本公司编制的财务报表符合新会计准则的要求,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。

### 4. 主要会计政策和会计估计

#### 4.1 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。

#### 4.2 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 4.3 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。

#### 4.4 外币业务核算和外币报表折算

外币业务按业务发生当期期初的中国人民银行公布的人民币市场汇价(中间价)作为折算汇率,折合成人民币记账,期末外币账户余额按期末市场汇价(中间价)折合成人民币金额进行调整。外币专门借款账户期末折算差额,在所购建固定资产达到预定可使用状态前的特定时间段内,

按规定予以资本化，计入在建工程成本，其余的外币账户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，均计入财务费用。

#### 4.5 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。

#### 4.6 金融工具的确认和计量及金融工具的转移

4.6.1 金融资产的确认：本公司成为金融工具合同的一方时，应当确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：

(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

(2)该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其部分。

##### 4.6.2 金融资产和金融负债的分类、确认和计量

本公司取得的金融资产或承担的金融负债分以下类别进行计量：

(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

本公司在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，应当确认为投资收益。资产负债表日，应当将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债的公允价值变动计入当期损益；处置该金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额应确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2)持有至到期投资

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，应单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间应当按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入计入投资收益。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。

处置持有至到期投资时，应将所取得价款该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3)应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

本公司收回或处置应收款项时，应将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4)可供出售金融资产

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，应计入投资收益。资产负债表日，可供

出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置可供出售金融资产时，应将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资收益；同时将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

#### (5)其他金融负债

其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

#### 4.6.3 主要金融资产或金融负债公允价值的确认方法

(1)存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。

(2)金融工具不存在活跃市场的，本公司应当采用估值技术确定其公允价值。

(3)初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，应当以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### 4.6.4 主要金融资产的减值测试方法和减值准备计提方法

金融资产减值准备的确认标准：本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，应当计提减值准备。

金融资产减值准备的计提方法：以摊余成本计量的金融资产减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提金融资产减值准备；可供出售金融资产减值准备，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备，可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

### 4.7 坏账核算方法

4.7.1 本公司确认坏账的标准为：对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照本公司管理权限批准核销。

4.7.2 对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；对于单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。具体的提取比例为应收款项余额的5%。

### 4.8 存货核算方法

4.8.1 本公司的存货主要包括原材料、在产品、库存商品、房地产开发成本和低值易耗品等。存货购建时按实际成本入账，发出时以加权平均法计价；低值易耗品在领用时按一次摊销法摊销。

4.8.2 期末本公司对存货按成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的可变现净值低于成本的差额，分项计提存货跌价准备，并计入当期损益。

## 4.9 长期股权投资的核算方法

### 4.9.1 初始投资成本的确认

(1) 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

(2) 非同一控制下的企业合并，购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本。

(3) 其他除企业合并而形成的长期股权投资，其初始投资成本包括实际支付的购买价款以及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

### 4.9.2 后续计量：

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

## 4.10 投资性房地产的核算方法

### 4.10.1 投资性房地产的分类

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

### 4.10.2 投资性房地产按照成本进行初始计量

(1) 外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造的投资性房地产的成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本按照相关准则的规定确定。

4.10.3 资产负债表日本公司的投资性房地产采用成本模式进行后续计量，对投资性房地产按照下述固定资产和无形资产的规定计提折旧或摊销。

## 4.11 固定资产计价和折旧方法

4.11.1 固定资产的标准：指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一年、单位价值在 2,000 元以上的有形资产。

4.11.2 固定资产应当按照成本进行初始计量。外购的固定资产按实际支付款作为成本；投资者投入的固定资产按投资合同或协议约定的价值作为成本；自行建造的固定资产按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出作为成本；非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，应当分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 20 号—企业合并》和《企业会计准则第 21 号—租赁》确定。

4.11.3 与固定资产有关的后续支出：如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且成本能够可靠地计量，则计入固定资产成本。除此以外的后续支出在发生时计入当前损益。

4.11.4 固定资产达到预定可使用状态即开始计提折旧，折旧采用平均年限法计算，按固定资

产的种类、估计的经济使用年限和预计的净残值（原价的 3-5%）分别确定折旧年限及年折旧率如下：

	折旧年限	年折旧率
房屋及建筑物	20-40	2.375%-4.85%
机器设备	5-10	9.5%-19.4%
运输设备	5-10	9.5%-19.4%
办公及其他设备	5-10	9.5%-19.4%

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

融资租入的固定资产，能够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。

本公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，预计数与原先估计数有差异的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

#### 4.12 在建工程核算方法

本公司的在建工程按工程项目分别核算，以实际发生的全部支出入账，并在工程达到预定可使用状态时，按工程全部成本结转固定资产。与购建在建工程直接相关的借款利息支出和外币折算差额等借款费用，在工程项目达到预定可使用状态前予以资本化，计入工程成本；在工程项目达到预定可使用状态后，计入当期损益。

#### 4.13 无形资产计价和摊销方法

##### 4.13.1 无形资产的计价：

无形资产按照成本进行初始计量：

(1) 外购的无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 自行开发的无形资产，其成本包括满足资产确认条件并同时满足下列条件后至达到预定用途前所发生的支出总额，但不包括前期已经费用化的支出。

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(3) 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，应当分别按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号—债务重组》、《企业会计准则第16号—政府补助》和《企业会计准则第20号—企业合并》确定。

#### 4.13.2 无形资产摊销

(1) 使用寿命有限的无形资产自可供使用时起在使用寿命内采用直线法平均摊销，计入当期损益，本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，发现使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，应当改变摊销年限和摊销方法；

(2) 使用寿命不确定的无形资产不摊销，但本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，应估计其使用寿命并按上述(1)方法进行摊销。

#### 4.14 资产减值准备的确定方法

4.14.1 资产负债表日本公司对各项长期资产进行核查，当资产存在下列迹象，表明资产可能发生了减值时，估计其可收回的金额，并按资产的可收回金额低于账面价值的差额计提资产减值准备并计提当期损益，这些迹象包括：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

4.14.2 对于因企业合并形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都要进行测试。

4.14.3 对于企业合并所形成的商誉，在每年年度终了将其分配至相关联的资产组或资产组组合，然后对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与其账面价值进行比较。如资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面金额，该差额首先冲减分配到该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；如果商誉账面价值不足抵减该差额，未抵减的余额由该资产组或者资产组组合中的其他资产按其账面价值分配。

4.14.4 计提长期投资减值准备、固定资产减值准备、在建工程减值准备和无形资产减值准备的依据：本公司在期末按单个资产的可收回金额低于账面价值的差额，计提资产减值准备，可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定，如果难以对单个资产可收回金额进行估计，则按照该资产所属的资产组为基础确定其可收回金额。

4.14.5 对于减值测试中资产组的认定：本公司内预计能享用合并所带来协同效益的相关的最

小资产组合。

4.14.6 长期资产减值损失一经确定不得转回。

#### **4.15 长期待摊费用摊销方法**

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

筹建期间发生的费用(除购建长期资产以外)，先在长期待摊费用中归集，于生产经营期一次计入当期损益。

#### **4.16 借款费用的核算方法**

4.16.1 本公司发生的借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

4.16.2 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。

4.16.3 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且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时，开始借款费用资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。当所购建的资产达到预定可使用状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认为损益。

4.16.4 每一会计期间资本化金额按至当期末购建资产累计支出加权平均数和资本化率计算确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的应予资本化的利息费用，其资本化金额为专门借款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；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，其资本化金额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即一般借款的加权平均利率计算一般借款应予资本化的利息金额。

#### **4.17 预计负债**

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

如果清偿已确认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。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

#### **4.18 租赁的会计处理方法**

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为融资

租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用在租赁期内的各个期间按实际利率法分摊确认为财务费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

#### 4.19 收入确认方法

4.19.1 本公司的商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本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很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

4.19.2 本公司提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

4.19.3 本公司让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

#### 4.20 递延所得税资产的计量方法

确认递延所得税资产时，其暂时性差异在可预见的未来能够转回的判断依据：确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，未来期间很可能取得的应纳税所得额包括未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额。

#### 4.21 所得税的会计核算方法

4.21.1 本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

4.21.2 所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的所得税调整商誉，或因直接计入所有者权益的交易或者事项产生的所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

4.21.3 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

4.21.4 本公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。本公司所得税的会计核算采用应付税款法。列于利润表的所得税费用系对会计利润或亏损金额经就不须缴纳或不得用以扣减所得税的收入及支出项目引起的纳税永久性差异和重大时间性差异作出调整后的应纳税所得额和当年适用之税率计算而得的应交所得税。

## 4.22 合并财务报表的编制方法

4.22.1 合并范围的确定原则：本公司将能够控制的全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

4.22.2 合并财务报表的方法：本公司合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。在编制合并财务报表时，母子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，将它们之间的投资、内部往来、资产购销和其他重大交易及未实现损益全部抵销的基础上，逐项合并。

4.22.3 少数股东权益的数额根据母公司所属子公司所有者权益的数额减去母公司拥有的份额计算确定。少数股东收益根据母公司所属子公司于当年内实现的损益扣除母公司拥有的投资收益后的余额计算确定。

## 4.23 会计政策、会计估计变更和差错更正

### 4.23.1 会计政策变更

本公司2004、2005、2006年度原执行《企业会计制度》及其补充规定，根据财政部财会[2006]3号《关于印发〈企业会计准则第1号—存货〉等38项具体准则的通知》，本公司从2007年1月1日起，执行新《企业会计准则》；并根据《企业会计准则第38号—首次执行企业会计准则》的规定，对部分项目进行了追溯调整。具体如下：

本公司所得税原按照应付税款法进行核算，根据《企业会计准则第18号—所得税》的要求，采用资产负债表债务法，并调整了2004年初留存收益及2004—2006年度利润表。具体如下：调整增加2004年初留存收益12,194.65元，其中：未分配利润12,194.65元；调整增加2004年度净利润309,923.65元，调整增加2005年度净利润9,080,762.56元，调整减少2006年度净利润5,733,982.56元。

本公司按公允价值计量交易性金融资产调整增加2006年度净利润237,656.22元。

本公司对子公司的股权投资借差调整减少2006年末未分配利润1,986,648.16元。

上述共计调整增加2006年末留存收益1,919,906.36元，其中：未分配利润1,727,915.72元，盈余公积191,990.64元。

4.23.2 无会计估计变更和重大前期差错更正事项。

## 5. 税（费）项

### 5.1 增值税

本公司按产销商品或提供劳务的增值额计缴增值税，主要商品和劳务的增值税税率为17%。

### 5.2 营业税

本公司按应税营业收入的5%或3%计缴营业税。

根据上海市地方税务局沪地税流[2007]28号《关于垃圾处置费征收营业税问题的通知》，对

处置垃圾取得的垃圾处置费，不征收营业税。本公司固废中转运营、焚烧和填埋处置服务费收入不征收营业税。

### 5.3 城市维护建设税

本公司按当期应交流转税的 7%或 1%计缴城市维护建设税。

### 5.4 所得税

本公司按应纳税所得额和当期适用之税率计缴所得税，所得税税率为 33%。

### 5.5 教育费附加

本公司按当期应交流转税的 3%计缴教育费附加。

## 6. 控股子公司及合营企业

序号	子公司及合营企业全称	注册资本 (万元)	经营范围	投资额 (万元)	所占权益 比例%
1	上海振环实业总公司	6,000	环卫项目规划建设等	6,000	100%
2	上海环境油品发展有限公司	2,000	汽油、煤油、柴油、润滑油销售	2,000	100%
3	上海环境投资有限公司	68,000	城市环境相关行业投资	68,000	100%
4	上海环境中转运输投资运营有限公司	30,000	固体废弃物中转经营业务等	30,000	100%
5	上海环境虹口固废中转运营有限公司	4,500	固体废弃物中转经营业务等	4,500	100%
6	上海环杨固废中转运营有限公司	1,350	城市固体废弃物的收集等	1,350	100%
7	上海环境浦东固废中转运营有限公司	1,425	固体废弃物中转站的建设和管理	1,425	100%
8	环宝固体废弃物中转有限公司	1,350	固体废弃物中转经营业务	1,350	100%
9	上海环城再生能源有限公司	40,000	环保、环卫相关服务等	40,000	100%
10	上海黄浦环城固废中转运营有限公司	5,000	固体废弃物中转经营业务等	5,000	100%
11	南京环境再生能源有限公司	10,000	环保、环卫技术开发、转让、咨询、服务等	10,000	100%
12	上海城瀛废弃物处置有限公司	100	废弃物收集、运输、处置	80	80%
13	上海环境卫生填埋投资有限公司	10,000	固体废弃物填埋处置产业建设投资、维护等	10,000	100%
14	宁波市鄞州区绿州能源利用有限公司	4,000	生活垃圾填埋处理	3,700	92.50%
15	淮南市王元环境卫生填埋有限公司	2,300	生活垃圾填埋处理	2,300	100%
16	成都威斯特再生能源有限公司	12,000	废弃物再生能源项目的投资、建设、管理等	11,400	95%
17	上海联环国际贸易有限公司	665.21	环卫设备为主的国际贸易	601.88	90.48%
18	上海中荷环保有限公司	2,483.10	垃圾处理及相关设备的设计、制造和销售	993.24	40%
19	上海华港风力发电有限公司	1,850	风力发电、沼气发电、垃圾发电等的投资、开发、建设等	925	50%

## 7. 财务报表主要项目的注释

(注：以下内容所涉的金额单位为人民币元；除非特别说明，均系对合并财务报表中主要项目的说明。)

### 7.1 货币资金

项目	2007年9月30日		2006年12月31日		2005年12月31日		2004年12月31日	
	原币	人民币	原币	人民币	原币	人民币	原币	人民币
现金		355,931.56		150,378.87		237,312.94		130,134.00
银行存款								
美元	809.96	6,124.00	896.10	7,028.14	11,594.64	93,571.06	2,700.12	22,347.54
人民币		<u>738,247,863.69</u>		<u>645,803,144.26</u>		<u>765,080,013.56</u>		<u>519,903,171.18</u>
		738,253,987.69		645,810,172.40		765,173,584.62		519,925,518.72
其他货币资金								
美元	781,461.64	5,910,116.24	770,826.35	6,029,480.79	749,988.00	6,052,553.16		-
人民币		<u>30,675,889.25</u>		<u>55,221,802.86</u>		<u>40,850,000.00</u>		-
		<u>36,586,005.49</u>		<u>61,251,283.65</u>		<u>46,902,553.16</u>		-
		<u>775,195,924.74</u>		<u>707,211,834.92</u>		<u>812,313,450.72</u>		<u>520,055,652.72</u>

### 7.2 交易性金融资产

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
交易性权益工具投资	<u>-</u>	<u>1,958,732.57</u>	<u>3,549,690.37</u>	<u>5,224,785.46</u>

### 7.3 应收账款

#### (1) 分类情况

分类	2007年9月30日			2006年12月31日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收款项	-	-	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	-	-	-	-	-	-
其他不重大应收款项	<u>169,749,169.91</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,300,261.40</u>	<u>299,196,194.80</u>	<u>100.00%</u>	<u>436,175.62</u>
小计	<u>169,749,169.91</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,300,261.40</u>	<u>299,196,194.80</u>	<u>100.00%</u>	<u>436,175.62</u>
分类	2005年12月31日			2004年12月31日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收款项	-	-	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	-	-	-	-	-	-
其他不重大应收款项	<u>29,655,958.90</u>	<u>100.00%</u>	<u>94,432.86</u>	<u>29,182,437.13</u>	<u>100.00%</u>	<u>130,966.21</u>
小计	<u>29,655,958.90</u>	<u>100.00%</u>	<u>94,432.86</u>	<u>29,182,437.13</u>	<u>100.00%</u>	<u>130,966.21</u>

## (2) 账龄分析

账龄	2007年9月30日				2006年12月31日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面净额	账面余额	比例	坏账准备	账面净额
1年以内	169,410,993.17	99.80%	1,299,305.04	168,111,688.13	296,726,444.60	99.17%	424,805.60	296,301,639.00
1-2年	338,176.74	0.20%	956.36	337,220.38	2,469,750.20	0.83%	11,370.02	2,458,380.18
小计	<u>169,749,169.91</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,300,261.40</u>	<u>168,448,908.51</u>	<u>299,196,194.80</u>	<u>100.00%</u>	<u>436,175.62</u>	<u>298,760,019.18</u>

账龄	2005年12月31日				2004年12月31日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面净额	账面余额	比例	坏账准备	账面净额
1年以内	29,252,031.50	98.64%	74,366.49	29,177,665.01	28,781,109.73	98.62%	110,899.84	28,670,209.89
1-2年	-	-	-	-	401,327.40	1.38%	20,066.37	381,261.03
2-3年	403,927.40	1.36%	20,066.37	383,861.03	-	-	-	-
小计	<u>29,655,958.90</u>	<u>100.00%</u>	<u>94,432.86</u>	<u>29,561,526.04</u>	<u>29,182,437.13</u>	<u>100.00%</u>	<u>130,966.21</u>	<u>29,051,470.92</u>

上述应收账款期末数中，截至2007年9月30日止应收本公司投资者上海市城市建设投资开发总公司117,200.00元。截至2007年9月30日止应收账款前五名欠款金额合计为112,374,999.77元，占应收账款总额的比例为66.20%。

## 7.4 应收股利

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
1年以内	-	108,000.00	-	2,557,481.65
1年以上	-	-	624,914.45	-
	<u>-</u>	<u>108,000.00</u>	<u>624,914.45</u>	<u>2,557,481.65</u>

## 7.5 其他应收款

### (1) 分类情况

分类	2007年9月30日			2006年12月31日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收款项（不低于1亿元）	-	-	-	800,690,321.42	63.42%	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	-	-	-	-	-	-
其他不重大应收款项	<u>530,576,954.06</u>	<u>100.00%</u>	<u>466,023.18</u>	<u>461,748,264.80</u>	<u>36.58%</u>	<u>452,179.74</u>
小计	<u>530,576,954.06</u>	<u>100.00%</u>	<u>466,023.18</u>	<u>1,262,438,586.22</u>	<u>100.00%</u>	<u>452,179.74</u>

分类	2005年12月31日			2004年12月31日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收款项（不低于1亿元）	878,708,559.02	50.93%	-	693,131,153.36	43.05%	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	-	-	-	-	-	-
其他不重大应收款项	846,481,479.99	49.07%	604,277.88	916,907,210.99	56.95%	512,248.09
小计	<u>1,725,190,039.01</u>	<u>100.00%</u>	<u>604,277.88</u>	<u>1,610,038,364.35</u>	<u>100.00%</u>	<u>512,248.09</u>

## (2) 账龄分析

账龄	2007年9月30日				2006年12月31日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面净额	账面余额	比例	坏账准备	账面净额
1年以内	270,064,224.52	50.90%	140,745.51	269,923,479.01	581,151,299.80	46.03%	126,558.37	581,024,741.43
1-2年	124,508,272.85	23.47%	-	124,508,272.85	103,721,417.54	8.22%	19,248.48	103,702,169.06
2-3年	85,266,396.11	16.07%	6,145.89	85,260,250.22	219,294,602.75	17.37%	256,333.64	219,038,269.11
3年以上	50,738,060.58	9.56%	319,131.78	50,418,928.80	358,271,266.13	28.38%	50,039.25	358,221,226.88
小计	<u>530,576,954.06</u>	<u>100.00%</u>	<u>466,023.18</u>	<u>530,110,930.88</u>	<u>1,262,438,586.22</u>	<u>100.00%</u>	<u>452,179.74</u>	<u>1,261,986,406.48</u>

账龄	2005年12月31日				2004年12月31日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面净额	账面余额	比例	坏账准备	账面净额
1年以内	558,384,697.92	32.37%	298,835.34	558,085,862.58	1,052,700,491.55	65.38%	15,000.00	1,052,685,491.55
1-2年	797,856,122.22	46.25%	13,442.54	797,842,679.68	530,852,994.70	32.97%	180,248.09	530,672,746.61
2-3年	366,711,881.87	21.25%	-	366,711,881.87	24,745,037.60	1.54%	-	24,745,037.60
3年以上	2,237,337.00	0.13%	292,000.00	1,945,337.00	1,739,840.50	0.11%	317,000.00	1,422,840.50
小计	<u>1,725,190,039.01</u>	<u>100.00%</u>	<u>604,277.88</u>	<u>1,724,585,761.13</u>	<u>1,610,038,364.35</u>	<u>100.00%</u>	<u>512,248.09</u>	<u>1,609,526,116.26</u>

上述其他应收款期末数中，无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项。截至2007年9月30日止其他应收款前五名欠款金额合计为219,825,546.00元，占其他应收款总额的比例为41.43%。

## 7.6 预付账款

账龄	2007年9月30日		2006年12月31日		2005年12月31日		2004年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	435,780,766.22	24.15%	279,778,108.90	17.20%	1,076,198,936.64	78.28%	152,239,580.55	49.59%
1-2年	715,065,989.57	39.63%	1,048,341,045.37	64.44%	143,902,900.50	10.47%	154,754,799.91	50.41%
2-3年	498,781,900.50	27.64%	143,901,900.50	8.85%	154,754,799.91	11.25%	-	-
3年以上	154,744,001.41	8.58%	154,744,001.41	9.51%	-	-	-	-
小计	<u>1,804,372,657.70</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,626,765,056.18</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,374,856,637.05</u>	<u>100.00%</u>	<u>306,994,380.46</u>	<u>100.00%</u>

上述预付账款期末数中，无预付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项。

## 7.7 存货

	<u>2007年9月30日</u>	<u>2006年12月31日</u>	<u>2005年12月31日</u>	<u>2004年12月31日</u>
原材料	6,758,795.19	8,490,729.29	10,445,171.44	1,706,217.31
在产品	5,311,498.93	434,635.90	909,267.51	4,193,612.77
库存商品	22,413,045.08	27,395,966.33	28,971,562.67	7,965,450.11
开发成本	154,142,321.21	124,639,555.29	212,403,693.16	88,288,020.72
开发产品	4,114,886.00	35,981,347.43	55,993,195.43	45,360,085.10
低值易耗品	<u>124,308.74</u>	<u>16,089.60</u>	<u>182,753.63</u>	<u>38,818.50</u>
	<u>192,864,855.15</u>	<u>196,958,323.84</u>	<u>308,905,643.84</u>	<u>147,552,204.51</u>

上述2007年9月30日的存货中，评估价为24,006万元的土地使用权及开发成本作为长期借款1.6亿元的抵押物。

本公司董事会认为：期末存货账面余额没有低于其账面价值的情况，故无需计提存货跌价准备。

## 7.8 其他流动资产

	<u>2007年9月30日</u>	<u>2006年12月31日</u>	<u>2005年12月31日</u>	<u>2004年12月31日</u>
委托贷款	<u>90,000,000.00</u>	<u>270,000,000.00</u>	<u>460,000,000.00</u>	<u>164,825,000.00</u>

## 7.9 长期股权投资

项目	<u>2007年9月30日</u>			<u>2006年12月31日</u>		
	账面余额	减值准备	账面净额	账面余额	减值准备	账面净额
股票投资	373,229.63	-	373,229.63	373,229.63	-	373,229.63
其他股权投资：						
联营企业	56,084,028.45	-	56,084,028.45	813,237,519.38	-	813,237,519.38
其他企业	<u>11,913,400.00</u>	-	<u>11,913,400.00</u>	<u>11,693,400.00</u>	-	<u>11,693,400.00</u>
小计	<u>67,997,428.45</u>	-	<u>67,997,428.45</u>	<u>824,930,919.38</u>	-	<u>824,930,919.38</u>
	<u>68,370,658.08</u>	-	<u>68,370,658.08</u>	<u>825,304,149.01</u>	-	<u>825,304,149.01</u>

项目	<u>2005年12月31日</u>			<u>2004年12月31日</u>		
	账面余额	减值准备	账面净额	账面余额	减值准备	账面净额
股票投资	23,229.63	-	23,229.63	-	-	-
其他股权投资：						
联营企业	1,022,811,661.01	-	1,022,811,661.01	1,107,415,981.48	-	1,107,415,981.48
其他企业	<u>59,537,539.15</u>	-	<u>59,537,539.15</u>	<u>58,893,515.68</u>	-	<u>58,893,515.68</u>
小计	<u>1,082,349,200.16</u>	-	<u>1,082,349,200.16</u>	<u>1,166,309,497.16</u>	-	<u>1,166,309,497.16</u>
	<u>1,082,372,429.79</u>	-	<u>1,082,372,429.79</u>	<u>1,166,309,497.16</u>	-	<u>1,166,309,497.16</u>

(1) 股票投资

	股份类别	2007年9月30日
天房发展	法人股	23,229.63
上电股份	法人股	350,000.00
小计		<u>373,229.63</u>

(2) 联营企业

被投资单位	占其注册 资本比例	初始投资额	累计追加 投资额	损益调整		投资准备		2007年9月30日
				本期损益变动	累计损益变动	本期 增加 额	累加增加额	
上海奥绿思环保设备 管理有限公司	49%	2,401,000.00	-	4,852,524.33	12,467,412.73	-	-	14,868,412.73
靖江市江海石油有限 公司	40%	600,000.00	-	(65,436.55)	(1,344,882.86)	-	2,800,190.40	2,055,307.54
上海日技环境技术咨 询有限公司	45%	1,350,000.00	-	(34,931.37)	(602,689.11)	-	-	747,310.89
上海环境联合投资管 理有限公司	40%	1,200,000.00	-	982,748.47	212,997.29	-	-	1,412,997.29
上海百玛士绿色能源 有限公司	37%	<u>21,000,000.00</u>	<u>16,000,000.00</u>	-	-	-	-	<u>37,000,000.00</u>
		<u>26,551,000.00</u>	<u>16,000,000.00</u>	<u>5,734,904.88</u>	<u>10,732,838.05</u>	<u>-</u>	<u>2,800,190.40</u>	<u>56,084,028.45</u>

(3) 其他企业

被投资单位名称	2007年9月30日	
	占股比例	期末余额
上海杰事杰新材料股份有限公司	10%	3,000,000.00
上海浦江水上移动激光水幕有限公司	15%	675,000.00
上海兴环机电设备有限公司	20%	600,000.00
上海数字智能化系统工程有限公司	12%	600,000.00
上海埃通电气股份有限公司	2%	450,000.00
上海汇农股份有限公司	4%	6,368,400.00
上海康人物业管理有限公司	44%	<u>220,000.00</u>
		<u>11,913,400.00</u>

## 7.10 投资性房地产

<u>项目</u>	<u>房屋及建筑物</u>	<u>合计</u>
原价:		
2004年1月1日	14,086,822.20	14,086,822.20
2004年增加	85,781.61	85,781.61
2004年减少	-	-
2004年12月31日	14,172,603.81	14,172,603.81
2005年增加	-	-
2005年减少	-	-
2005年12月31日	14,172,603.81	14,172,603.81
2006年增加	-	-
2006年减少	-	-
2006年12月31日	14,172,603.81	14,172,603.81
2007年1至9月增加	-	-
2007年1至9月减少	-	-
2007年9月30日	<u>14,172,603.81</u>	<u>14,172,603.81</u>
累计折旧:		
2004年1月1日	563,472.90	563,472.90
2004年增加	671,840.48	671,840.48
2004年减少	-	-
2004年12月31日	1,235,313.38	1,235,313.38
2005年增加	673,198.68	673,198.68
2005年减少	-	-
2005年12月31日	1,908,512.06	1,908,512.06
2006年增加	673,198.68	673,198.68
2006年减少	-	-
2006年12月31日	2,581,710.74	2,581,710.74
2007年1至9月增加	504,899.01	504,899.01
2007年1至9月减少	-	-
2007年9月30日	<u>3,086,609.75</u>	<u>3,086,609.75</u>
账面净额:		
2004年12月31日	<u>12,937,290.43</u>	<u>12,937,290.43</u>
2005年12月31日	<u>12,264,091.75</u>	<u>12,264,091.75</u>
2006年12月31日	<u>11,590,893.07</u>	<u>11,590,893.07</u>
2007年9月30日	<u>11,085,994.06</u>	<u>11,085,994.06</u>

## 7.11 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	办公楼装修	合计
原价:						
2004年1月1日	20,857,543.31	3,510,212.73	9,426,887.45	1,866,017.91	-	35,660,661.40
2004年购置	15,356,260.11	-	3,210,892.34	1,799,191.70	-	20,366,344.15
2004年减少	-	-	171,999.67	147,735.00	-	319,734.67
2004年12月31日	36,213,803.42	3,510,212.73	12,465,780.12	3,517,474.61	-	55,707,270.88
2005年购置	109,301,051.93	5,003,313.80	10,062,285.67	2,657,808.26	797,990.20	127,822,449.86
2005年工程转入	384,439,271.04	531,405,464.04	-	-	-	915,844,735.08
2005年减少	11,569,731.15	-	559,380.64	592,765.77	-	12,721,877.56
2005年12月31日	518,384,405.24	539,918,980.57	21,968,685.15	5,582,517.10	797,990.20	1,086,652,578.26
2006年购置	77,560,259.75	120,152,647.60	5,551,014.63	5,595,003.65	130,780.00	208,989,705.63
2006年工程转入	205,105,607.8	44,080,118.6	7,705,500.00	1,352,387.35	-	258,243,613.76
2006年减少	7,142,321.19	-	1,151,302.60	104,773.00	-	8,398,396.79
2006年12月31日	793,907,951.61	704,151,746.77	34,073,897.18	12,425,135.10	928,770.20	1,545,487,500.86
2007年1至9月购置	5,536,336.89	1,141,769.76	2,285,952.83	1,288,067.20	-	10,252,126.68
2007年1至9月减少	10,110,111.75	1,669,981.21	795,157.57	3,806,648.57	822,670.20	17,204,569.30
2007年9月30日	<u>789,334,176.75</u>	<u>703,623,535.32</u>	<u>35,564,692.44</u>	<u>9,906,553.73</u>	<u>106,100.00</u>	<u>1,538,535,058.24</u>
累计折旧:						
2004年1月1日	2,209,058.53	919,598.46	3,768,738.02	542,111.89	-	7,439,506.90
2004年增加	406,642.95	481,391.85	2,439,174.25	1,315,755.36	-	4,642,964.41
2004年减少	-	-	17,701.58	122,330.86	-	140,032.44
2004年12月31日	2,615,701.48	1,400,990.31	6,190,210.69	1,735,536.39	-	11,942,438.87
2005年增加	12,929,529.48	45,489,322.19	2,636,959.80	610,503.14	146,300.00	61,812,614.61
2005年减少	222,934.84	-	538,652.51	531,969.05	-	1,293,556.40
2005年12月31日	15,322,296.12	46,890,312.50	8,290,591.89	1,811,996.57	146,300.00	72,461,497.08
2006年增加	25,749,301.46	60,736,044.49	4,267,012.73	1,841,711.25	177,401.08	92,771,471.01
2006年减少	110,492.30	-	1,112,469.20	37,842.58	-	1,260,804.08
2006年12月31日	40,961,105.28	107,626,356.99	11,445,135.42	3,615,865.24	323,701.08	163,972,164.01
2007年1至9月增加	28,381,172.10	47,476,057.68	3,154,554.02	975,820.68	139,350.51	80,126,954.99
2007年1至9月减少	1,403,982.10	133,441.98	623,583.64	750,700.01	436,172.87	3,347,880.60
2007年9月30日	<u>67,938,295.28</u>	<u>154,968,972.69</u>	<u>13,976,105.80</u>	<u>3,840,985.91</u>	<u>26,878.72</u>	<u>240,751,238.40</u>
账面净额:						
2004年12月31日	<u>33,598,101.94</u>	<u>2,109,222.42</u>	<u>6,275,569.43</u>	<u>1,781,938.22</u>	-	<u>43,764,832.01</u>
2005年12月31日	<u>503,062,109.12</u>	<u>493,028,668.07</u>	<u>13,678,093.26</u>	<u>3,770,520.53</u>	<u>651,690.20</u>	<u>1,014,191,081.18</u>
2006年12月31日	<u>752,946,846.33</u>	<u>596,525,389.78</u>	<u>22,628,761.76</u>	<u>8,809,269.86</u>	<u>605,069.12</u>	<u>1,381,515,336.85</u>
2007年9月30日	<u>721,395,881.47</u>	<u>548,654,562.63</u>	<u>21,588,586.64</u>	<u>6,065,567.82</u>	<u>79,221.28</u>	<u>1,297,783,819.84</u>

上述 2007 年 9 月 30 日的固定资产中，评估价为 21,990 万元的房屋及建筑物作为长期借款 1 亿元的抵押物。

本公司董事会认为：期末固定资产未发生可收回金额低于其账面价值的情况，故无需计提固定资产减值准备。

## 7.12 在建工程

### (1) 2004 年 12 月 31 日

工程名称	2004 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2004 年 12 月 31 日
虹口区垃圾中转站	-	1,908,764.66	-	1,908,764.66
杨浦区生活垃圾中转站	-	3,728,320.90	-	3,728,320.90
浦东中转站	-	912,808.30	-	912,808.30
宝山区生活垃圾中转站	-	162,571.73	-	162,571.73
黄浦中转站	-	160,794,865.62	-	160,794,865.62
技改及扩能项目	754,367,906.22	121,741,025.41	-	876,108,931.63
环境油品厂房	-	2,532,915.00	-	2,532,915.00
其他	-	1,439,988.92	-	1,439,988.92
	<u>754,367,906.22</u>	<u>293,221,260.54</u>	<u>-</u>	<u>1,047,589,166.76</u>

2004 年 12 月 31 日本公司的子公司上海黄浦环城固废中转运营有限公司黄浦中转站项目的资本化借款费用为 1,855,875.00 元。

本公司董事会认为：2004 年 12 月 31 日在建工程未发生可收回金额低于其账面价值的情况，故无需计提在建工程减值准备。

### (2) 2005 年 12 月 31 日

工程名称	2005 年 1 月 1 日	本年增加	转入固定资产	其他减少	2005 年 12 月 31 日
虹口区垃圾中转站	1,908,764.66	109,090,844.56	-	-	110,999,609.22
杨浦区生活垃圾中转站	3,728,320.90	32,866,153.84	-	-	36,594,474.74
浦东中转站	912,808.30	171,405.85	-	-	1,084,214.15
宝山区生活垃圾中转站	162,571.73	146,627.21	-	-	309,198.94
黄浦中转站	160,794,865.62	-	160,794,865.62	-	-
技改及扩能项目	876,108,931.63	58,065,779.78	751,076,965.54	69,209,137.18	113,888,608.69
环境油品厂房	2,532,915.00	-	2,532,915.00	-	-
成都城市生活垃圾焚烧厂	-	8,091,376.98	-	-	8,091,376.98
其他	1,439,988.92	-	1,439,988.92	-	-
	<u>1,047,589,166.76</u>	<u>208,432,188.22</u>	<u>915,844,735.08</u>	<u>69,209,137.18</u>	<u>270,967,482.72</u>

2005 年 12 月 31 日本公司的子公司上海环杨固废中转运营有限公司杨浦区生活垃圾中转站项目的资本化借款费用为 999,578.15 元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.5575%；本公司的子公司成都威斯特再生能源有限公司成都城市生活垃圾焚烧厂项目的资本化借款费用为 822,150.00 元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 4.698%。

本公司董事会认为：2005 年 12 月 31 日在建工程未发生可收回金额低于其账面价值的情况，故无需计提在建工程减值准备。

## (3) 2006年12月31日

工程名称	2006年1月1日	本年增加	转入固定资产	其他减少	2006年12月31日
虹口区垃圾中转站	110,999,609.22	32,584,225.88	143,583,835.10	-	-
杨浦区生活垃圾中转站	36,594,474.74	12,440,496.52	49,034,971.26	-	-
浦东中转站	1,084,214.15	12,917,584.15	-	-	14,001,798.30
宝山区生活垃圾中转站	309,198.94	25,628.14	-	-	334,827.08
技改及扩能项目	113,888,608.69	24,904,026.59	-	138,792,635.28	-
宁波填埋场	-	121,480,281.99	65,624,807.40	55,328,054.59	527,420.00
成都城市生活垃圾焚烧厂	8,091,376.98	18,318,632.58	-	-	26,410,009.56
其他	-	102,584.00	-	-	102,584.00
	<u>270,967,482.72</u>	<u>222,773,459.85</u>	<u>258,243,613.76</u>	<u>194,120,689.87</u>	<u>41,376,638.94</u>

2006年12月31日本公司的子公司成都威斯特再生能源有限公司成都城市生活垃圾焚烧厂项目的资本化借款费用为2,237,726.27元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为5.62%。

本公司董事会认为：2006年12月31日在建工程未发生可收回金额低于其账面价值的情况，故无需计提在建工程减值准备。

## (4) 2007年9月30日

工程名称	2007年1月1日	本期增加	其他减少	2007年9月30日
浦东中转站	14,001,798.30	15,547,446.14	8,725.67	29,540,518.77
宝山区生活垃圾中转站	334,827.08	11,878.00	12,075.74	334,629.34
技改及扩能项目	-	-	-	-
宁波填埋场	527,420.00	3,071,977.27	-	3,599,397.27
污水处理工程	-	10,831,938.76	-	10,831,938.76
成都城市生活垃圾焚烧厂	26,410,009.56	157,811,288.14	-	184,221,297.70
华港风电厂工程	-	12,615,173.97	33,614.40	12,581,559.57
其他	102,584.00	5,706,108.00	-	5,808,692.00
	<u>41,376,638.94</u>	<u>205,595,810.28</u>	<u>54,415.81</u>	<u>246,918,033.41</u>

2007年9月30日本公司的子公司上海环境浦东固废中转运营有限公司浦东中转站项目的资本化借款费用为312,075.00元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为5.913%；本公司的子公司淮安市王元环境卫生填埋有限公司污水处理工程项目的资本化借款费用为256,755.56元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为8.720%；本公司的子公司成都威斯特再生能源有限公司成都城市生活垃圾焚烧厂项目的资本化借款费用为7,469,557.55元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为6.696%。

本公司董事会认为：2007年9月30日在建工程未发生可收回金额低于其账面价值的情况，故无需计提在建工程减值准备。

### 7.13 无形资产

项目	土地使用权	软件系统	非专利技术	生产特许权	合计
原始金额 (2007年9月30日)	59,446,785.63	22,000.00	19,881,555.80	-	79,350,341.43
2004年1月1日	-	11,730.00	-	-	11,730.00
2004年增加	527,007,628.37	-	-	-	527,007,628.37
2004年摊销	-	<u>11,730.00</u>	-	-	<u>11,730.00</u>
2004年12月31日	527,007,628.37	-	-	-	527,007,628.37
2005年增加	66,432,365.11	24,000.00	19,881,555.80	3,527,769.00	89,865,689.91
2005年摊销	5,886,561.28	75.00	1,988,155.58	352,776.90	8,227,568.76
2005年转出	<u>534,088,558.05</u>	-	-	-	<u>534,088,558.05</u>
2005年12月31日	53,464,874.15	23,925.00	17,893,400.22	3,174,992.10	74,557,191.47
2006年增加	-	7,000.00	-	-	7,000.00
2006年摊销	5,888,375.67	4,366.66	1,987,897.26	351,220.89	8,231,860.48
2006年转出	-	-	<u>1,291.71</u>	<u>7,780.00</u>	<u>9,071.71</u>
2006年12月31日	47,576,498.48	26,558.34	15,904,211.25	2,815,991.21	66,323,259.28
2007年1至9月增加	-	-	-	54,147.30	54,147.30
2007年1至9月摊销	4,415,601.42	5,516.68	1,491,019.83	263,999.16	6,176,137.09
2007年1至9月转出	-	<u>8,025.00</u>	-	<u>2,606,139.35</u>	<u>2,614,164.35</u>
2007年9月30日	<u>43,160,897.06</u>	<u>13,016.66</u>	<u>14,413,191.42</u>	-	<u>57,587,105.14</u>

本公司董事会认为：期末无形资产未发生可收回金额低于其账面价值的情况，故无需计提无形资产减值准备。

### 7.14 长期待摊费用

项目	限定期限且指定用途的土地费用	开办费	其他	合计
2004年1月1日	1,453,744.16	447,808.81	1,431,057.20	3,332,610.17
2004年增加	-	16,868.00	1,634,874.89	1,651,742.89
2004年摊销	<u>51,765.36</u>	<u>179,755.99</u>	<u>926,004.42</u>	<u>1,157,525.77</u>
2004年12月31日	1,401,978.80	284,920.82	2,139,927.67	3,826,827.29
2005年增加	-	-	1,166,848.00	1,166,848.00
2005年摊销	51,765.36	268,052.82	1,901,910.78	2,221,728.96
2005年转出	-	<u>16,868.00</u>	-	<u>16,868.00</u>
2005年12月31日	1,350,213.44	-	1,404,864.89	2,755,078.33
2006年增加	61,169,353.15	-	-	61,169,353.15
2006年摊销	<u>2,139,130.84</u>	-	<u>737,555.97</u>	<u>2,876,686.81</u>
2006年12月31日	60,380,435.75	-	667,308.92	61,047,744.67
2007年1至9月增加	-	-	-	-
2007年1至9月摊销	<u>2,667,483.83</u>	-	<u>667,308.92</u>	<u>3,334,792.75</u>
2007年9月30日	<u>57,712,951.92</u>	-	-	<u>57,712,951.92</u>

## 7.15 递延所得税资产

项目	资产减值准备	按公允价值计量 交易性金融资产	可抵扣亏损	合计
2004年1月1日	-	-	-	-
2004年计入损益	-	231,669.17	-	231,669.17
2004年12月31日	-	231,669.17	-	231,669.17
2005年计入损益	9,901.51	3,238.57	9,150,129.08	9,163,269.16
2005年12月31日	9,901.51	234,907.74	9,150,129.08	9,394,938.33
2006年计入损益	74,417.78	(126,409.47)	(5,876,324.17)	(5,928,315.85)
2006年12月31日	84,319.29	108,498.28	3,273,804.91	3,466,622.48
2007年1至9月计入损益	179,108.44	(108,498.28)	(1,786,168.85)	(1,715,558.69)
2007年9月30日	<u>263,427.73</u>	<u>-</u>	<u>1,487,636.06</u>	<u>1,751,063.79</u>

## 7.16 资产减值准备

项目	坏账准备	合计
2004年1月1日	549,866.42	549,866.42
2004年计提	93,347.88	93,347.88
2004年转回	-	-
2004年12月31日	643,214.30	643,214.30
2005年计提	257,914.53	257,914.53
2005年转回	202,418.09	202,418.09
2005年12月31日	698,710.74	698,710.74
2006年计提	396,812.07	396,812.07
2006年转回	207,167.45	207,167.45
2006年12月31日	888,355.36	888,355.36
2007年1至9月计提	1,027,198.24	1,027,198.24
2007年1至9月转回	149,269.02	149,269.02
2007年9月30日	<u>1,766,284.58</u>	<u>1,766,284.58</u>

## 7.17 短期借款

借款种类	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
质押借款	-	18,000,000.00	18,000,000.00	-
抵押借款	-	-	40,000,000.00	-
保证借款	1,575,000,000.00	2,205,000,000.00	2,418,000,000.00	1,533,000,000.00
信用借款	<u>800,000,000.00</u>	<u>900,000,000.00</u>	<u>800,000,000.00</u>	<u>550,000,000.00</u>
	<u>2,375,000,000.00</u>	<u>3,123,000,000.00</u>	<u>3,276,000,000.00</u>	<u>2,083,000,000.00</u>

上述2007年9月30日的保证借款中，3.5亿元由上海振环实业总公司为上海环境投资有限公司提供保证，12.25亿元由本公司为下属子公司提供保证。

## 7.18 应付票据

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
商业承兑汇票	<u>4,000,000.00</u>	<u>5,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 7.19 应付账款

账龄	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
1年以内	80,070,387.56	150,564,906.78	55,244,921.81	107,431,457.98
1-2年	15,619,940.86	3,331,442.21	1,439,691.00	-
2-3年	30,767.00	80,710.00	-	-
3年以上	<u>1,552,961.10</u>	<u>1,554,893.10</u>	<u>1,554,893.10</u>	<u>1,554,893.10</u>
	<u>97,274,056.52</u>	<u>155,531,952.09</u>	<u>58,239,505.91</u>	<u>108,986,351.08</u>

上述应付账款期末数中,无应付持有本公司5% (含5%)以上表决权股份的股东的款项。

## 7.20 预收账款

账龄	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
1年以内	<u>10,310,025.14</u>	<u>664,169.58</u>	<u>1,435,914.00</u>	<u>1,351,984.50</u>

上述预收账款期末数中,无预收持有本公司5% (含5%)以上表决权股份的股东的款项。

## 7.21 应付职工薪酬

### (1) 2004年度

项目	2004年1月1日	2004年计提	2004年支付	2004年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	-	5,648,844.58	5,648,844.58	-
职工福利费	1,207,108.07	923,841.63	534,772.17	1,596,177.53
社会保险费	7,261.50	714,151.67	105,757.70	615,655.47
住房公积金	864.00	80,795.00	76,728.00	4,931.00
工会经费和职工教育经费	162,566.40	106,897.62	29,925.91	239,538.11
其他	-	<u>82,330.68</u>	-	<u>82,330.68</u>
	<u>1,377,799.97</u>	<u>7,556,861.18</u>	<u>6,396,028.36</u>	<u>2,538,632.79</u>

### (2) 2005年度

项目	2005年1月1日	2005年计提	2005年支付	2005年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	-	13,132,773.11	12,540,755.11	592,018.00
职工福利费	1,596,177.53	1,568,630.25	1,785,064.52	1,379,743.26
社会保险费	615,655.47	1,595,339.86	997,450.20	1,213,545.13
住房公积金	4,931.00	392,593.20	387,112.97	10,411.23
工会经费和职工教育经费	239,538.11	421,672.97	214,739.80	446,471.28
其他	<u>82,330.68</u>	<u>72,773.29</u>	<u>82,330.68</u>	<u>72,773.29</u>
	<u>2,538,632.79</u>	<u>17,183,782.68</u>	<u>16,007,453.28</u>	<u>3,714,962.19</u>

### (3) 2006 年度

项目	2006 年 1 月 1 日	2006 年计提	2006 年支付	2006 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	592,018.00	20,109,653.99	19,914,804.29	786,867.70
职工福利费	1,379,743.26	3,192,776.05	1,848,337.04	2,724,182.27
社会保险费	1,213,545.13	1,420,162.41	2,153,669.31	480,038.23
住房公积金	10,411.23	439,875.66	403,811.73	46,475.16
工会经费和职工教育经费	446,471.28	747,007.01	371,093.08	822,385.21
其他	<u>72,773.29</u>	<u>366,101.08</u>	<u>91,711.38</u>	<u>347,162.99</u>
	<u>3,714,962.19</u>	<u>26,275,576.20</u>	<u>24,783,426.83</u>	<u>5,207,111.56</u>

### (4) 2007 年 1 月至 9 月

项目	2007 年 1 月 1 日	2007 年 1-9 月计提	2007 年 1-9 月支付	2007 年 9 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	786,867.70	19,919,510.19	19,260,553.62	1,445,824.27
职工福利费	2,724,182.27	-	2,558,944.49	165,237.78
社会保险费	480,038.23	646,647.48	948,114.71	178,571.00
住房公积金	46,475.16	367,056.30	404,297.00	9,234.46
工会经费和职工教育经费	822,385.21	380,983.74	467,757.44	735,611.51
其他	<u>347,162.99</u>	<u>132,338.09</u>	<u>430,010.38</u>	<u>49,490.70</u>
	<u>5,207,111.56</u>	<u>21,446,535.80</u>	<u>24,069,677.64</u>	<u>2,583,969.72</u>

## 7.22 应交税费

种类	2007 年 9 月 30 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
增值税	(2,405,922.42)	3,344,079.59	1,655,669.84	(502,817.17)
营业税	7,032,296.21	12,162,019.15	776,396.82	1,621,521.22
城建税	176,795.20	246,577.20	92,879.50	34,999.00
企业所得税	6,392,618.13	9,362,263.15	2,265,260.91	1,335,464.41
个人所得税	185,629.96	35,234.91	44,725.50	12,947.02
房产税	-	90,898.17	-	-
土地增值税	9,459,150.18	3,659,150.18	-	87,250.00
其他	<u>333,401.08</u>	<u>570,737.79</u>	<u>90,432.82</u>	<u>73,618.39</u>
	<u>21,173,968.34</u>	<u>29,470,960.14</u>	<u>4,925,365.39</u>	<u>2,662,982.87</u>

## 7.23 应付股利

	2007 年 9 月 30 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
嵊泗大洋山石业有限公司	1,350,000.00	1,350,000.00	1,350,000.00	-
自然人股东	30,767.06	30,767.06	14,704.46	14,704.46
上海青石投资咨询有限公司	905,218.05	-	-	-
荷兰 N. C. H 液压系统有限公司	<u>1,810,436.11</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>4,096,421.22</u>	<u>1,380,767.06</u>	<u>1,364,704.46</u>	<u>14,704.46</u>

## 7.24 其他应付款

账龄	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
1年以内	28,505,245.11	353,677,749.76	731,674,831.02	551,639,378.77
1-2年	48,421,324.06	25,576,400.00	78,998,610.41	340,622,089.68
2-3年	5,602,600.00	871,289.13	163,060,065.31	162,269,542.94
3年以上	<u>2,751,985.01</u>	<u>4,345,633.15</u>	<u>8,510,633.15</u>	<u>8,000,000.00</u>
	<u>85,281,154.18</u>	<u>384,471,072.04</u>	<u>982,244,139.89</u>	<u>1,062,531,011.39</u>

上述其他应付款期末数中,截至2007年9月30日止应付本公司投资者上海市城市建设投资开发总公司51,410,000.00元。

## 7.25 一年内到期的非流动负债

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
保证借款	<u>60,000,000.00</u>	<u>150,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上述2007年9月30日的保证借款系由上海振环实业总公司为上海环境投资有限公司提供保证。

## 7.26 其他流动负债

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
计提折旧费	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,764,726.20</u>	<u>-</u>

## 7.27 长期借款

借款种类	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
信用借款	74,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	-
抵押借款	260,000,000.00	160,000,000.00	-	-
保证借款	<u>756,569,635.75</u>	<u>570,305,739.48</u>	<u>669,388,872.50</u>	<u>403,901,190.76</u>
	<u>1,090,569,635.75</u>	<u>790,305,739.48</u>	<u>729,388,872.50</u>	<u>403,901,190.76</u>

上述2007年9月30日的保证借款中,金额为34,600万元由本公司为下属子公司提供保证,金额为8,575万元由上海环境投资有限公司为上海环境中转运输投资运营有限公司提供保证,金额为324,819,635.75元由上海市城市建设投资开发总公司提供保证。

上述2007年9月30日的抵押借款中,金额为1亿元的抵押物为评估价21,990万元的房屋及建筑物,金额为1.6亿元的抵押物为评估价24,006万元的土地使用权及开发成本。

## 7.28 长期应付款

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
自管公房维修基金	-	11,844,262.42	14,117,329.42	14,117,329.42
绥德路工程拨款	-	-	-	69,947,052.68
	<u>-</u>	<u>11,844,262.42</u>	<u>14,117,329.42</u>	<u>84,064,382.10</u>

## 7.29 专项应付款

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
改革专项资金	56,269,113.82	70,829,802.30	100,000,000.00	-
科技专项资金	-	725,000.00	58,109,327.73	-
创新基金	408,000.00	96,000.00	-	-
住房周转金	-	-	102,008.00	102,008.00
	<u>56,677,113.82</u>	<u>71,650,802.30</u>	<u>158,211,335.73</u>	<u>102,008.00</u>

## 7.30 递延所得税负债

项目	按公允价值计量交易性金融资产
2005年12月31日	-
2006年计入损益	156,853.10
2006年12月31日	156,853.10
2007年1至9月计入损益	(156,853.10)
2007年9月30日	<u>-</u>

## 7.31 股本

投资者名称	持股比例	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
上海市城市建设投资开发总公司	100%	1,280,000,000.00	1,280,000,000.00	1,280,000,000.00	800,000,000.00

上述资本已经上海公正会计师事务所出具沪公约(2005)第363号验资报告验证。根据《关于拟对上海环境集团有限公司实施资产划转并调整隶属关系的请示》(沪建计联【2005】874号文)及上海市国有资产监督管理委员会《关于同意上海环境集团有限公司国有资产划转的函》(沪国资委【2006】693号文),本公司及其所属公司的国有资产于2006年2月28日划转上海市城市建设投资开发总公司。

## 7.32 资本公积

项目	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
资本溢价	-	411,135,843.26	411,135,843.26	902,705,574.41
权益法下被投资单位其他所有者权益变动	-	18,656,316.99	4,584,012.31	2,303,573.24
其他资本公积	8,540,000.00	181,498,304.41	180,988,830.10	179,792,523.86
	<u>8,540,000.00</u>	<u>611,290,464.66</u>	<u>596,708,685.67</u>	<u>1,084,801,671.51</u>

### 7.33 盈余公积

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
法定盈余公积	<u>786,040.46</u>	<u>786,040.46</u>	-	-

### 7.34 未分配利润

	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
期初未分配利润	7,074,364.12	(51,927,801.01)	(101,801,333.19)	(149,488,758.43)
加：本期归属于母公司所有者的净利润	67,980,084.44	61,774,853.75	49,873,532.18	47,687,425.24
会计政策变更	-	(1,986,648.16)	-	-
减：提取法定盈余公积	-	<u>786,040.46</u>	-	-
期末未分配利润	<u>75,054,448.56</u>	<u>7,074,364.12</u>	<u>(51,927,801.01)</u>	<u>(101,801,333.19)</u>

### 7.35 营业收入

	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
主营业务收入	498,969,338.15	942,159,275.80	453,171,439.88	211,277,116.97
其他业务收入	<u>46,083,902.80</u>	<u>18,028,975.91</u>	<u>4,941,614.00</u>	<u>2,743,502.45</u>
	<u>545,053,240.95</u>	<u>960,188,251.71</u>	<u>458,113,053.88</u>	<u>214,020,619.42</u>

2007年1月至9月前五名客户收入总额合计为287,719,375.86元，占全部营业收入的比例为52.79%。

#### (1) 主营业务收入

项目	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
油品销售收入	198,473,813.33	187,987,515.71	146,172,063.99	112,398,161.30
房产销售收入	51,040,799.23	450,514,519.67	107,906,881.70	46,249,033.61
固废处理收入	246,580,548.90	296,017,912.61	187,803,312.01	21,047,276.35
其他	<u>2,874,176.69</u>	<u>7,639,327.81</u>	<u>11,289,182.18</u>	<u>31,582,645.71</u>
	<u>498,969,338.15</u>	<u>942,159,275.80</u>	<u>453,171,439.88</u>	<u>211,277,116.97</u>

### 7.36 营业成本

	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
主营业务成本	395,202,105.61	738,132,465.19	357,252,981.23	136,814,115.03
其他业务成本	<u>30,208,086.83</u>	<u>9,081,638.59</u>	<u>110,000.00</u>	<u>49,395.00</u>
	<u>425,410,192.44</u>	<u>747,214,103.78</u>	<u>357,362,981.23</u>	<u>136,863,510.03</u>

#### (1) 主营业务成本

项目	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
油品销售成本	192,978,546.61	182,590,957.42	140,853,939.49	108,342,826.04
房产销售成本	32,014,452.43	337,831,546.00	54,177,725.05	9,250,373.78
固废处理成本	168,533,998.29	215,007,613.54	159,129,576.24	14,496,564.89
其他	<u>1,675,108.28</u>	<u>2,702,348.23</u>	<u>3,091,740.45</u>	<u>4,724,350.32</u>
	<u>395,202,105.61</u>	<u>738,132,465.19</u>	<u>357,252,981.23</u>	<u>136,814,115.03</u>

### 7.37 营业税金及附加

项目	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
营业税	3,263,417.97	22,748,929.69	4,643,294.15	3,233,927.74
土地增值税	5,998,463.74	3,684,269.40	-	87,798.47
城建税	474,238.12	758,179.59	471,772.80	95,799.75
其他	909,779.25	1,826,851.56	629,179.96	349,725.03
	<u>10,645,899.08</u>	<u>29,018,230.24</u>	<u>5,744,246.91</u>	<u>3,767,250.99</u>

### 7.38 财务费用

项目	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
利息支出	98,792,725.09	180,058,800.36	114,844,313.35	33,574,594.47
减：利息收入	<u>37,883,942.42</u>	<u>119,869,298.07</u>	<u>83,563,198.71</u>	<u>6,498,818.86</u>
利息净支出	60,908,782.67	60,189,502.29	31,281,114.64	27,075,775.61
加：汇兑净损失/(收益)	(8,043,476.87)	(7,976,193.12)	(6,502,681.17)	(1,724.73)
其他	<u>2,205,324.86</u>	<u>7,662,964.80</u>	<u>5,379,519.31</u>	<u>171,351.01</u>
	<u>55,070,630.66</u>	<u>59,876,273.97</u>	<u>30,157,952.78</u>	<u>27,245,401.89</u>

### 7.39 资产减值损失

项目	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
坏账损失	<u>877,929.22</u>	<u>189,644.62</u>	<u>55,496.45</u>	<u>93,347.88</u>

### 7.40 公允价值变动收益

项目	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
交易性金融资产	<u>723,321.85</u>	<u>1,318,042.20</u>	<u>(21,590.50)</u>	<u>(1,544,461.12)</u>

### 7.41 投资收益

项目	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
股票投资收益	36,295,439.46	1,528,439.07	5,458.50	47,772.02
转让股权投资损益	(1,345,754.04)	(969,385.54)	1,628,062.60	(1,963,839.09)
以成本法核算的被投资单位宣告分派的利润	102,509.83	4,291,262.08	9,769,317.40	4,648,149.59
确认占联营及合营企业净损益	18,709,231.66	(1,114,699.80)	11,824,423.64	12,390,539.58
债权投资收益	-	-	-	16,213,698.63
委贷利息收入	<u>9,347,206.70</u>	<u>14,661,479.41</u>	<u>1,200,000.00</u>	-
	<u>63,108,633.61</u>	<u>18,397,095.22</u>	<u>24,427,262.14</u>	<u>31,336,320.73</u>

## 7.42 营业外收入

项目	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
非流动资产处置收益	-	154,366.65	7,514.03	686.18
政府补助	9,149,699.50	7,914,808.53	1,769,574.27	901,499.93
赔款收入	-	486,030.63	29,224,249.68	371,456.00
转销无法支付应付款	3,892,988.45	-	-	-
其他	50,237.30	300.00	200.00	-
	<u>13,092,925.25</u>	<u>8,555,505.81</u>	<u>31,001,537.98</u>	<u>1,273,642.11</u>

### (1) 政府补助

项目	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
增值税返还	6,951,596.96	6,852,775.76	350,994.86	5,028.93
财政补贴	2,157,765.38	1,054,261.79	1,418,579.41	896,471.00
其他	40,337.16	7,770.98	-	-
	<u>9,149,699.50</u>	<u>7,914,808.53</u>	<u>1,769,574.27</u>	<u>901,499.93</u>

## 7.43 营业外支出

项目	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
非流动资产处置损失	93,583.66	437.84	99,248.60	1,415,595.84
公益性捐赠支出	105,000.00	-	-	-
罚款支出	-	200.00	-	22,867.30
其他	175,644.24	-	271.95	61.89
	<u>374,227.90</u>	<u>637.84</u>	<u>99,520.55</u>	<u>1,438,525.03</u>

## 7.44 所得税费用

### (1) 所得税费用

	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
当前所得税费用	7,032,426.54	12,330,691.41	7,513,459.50	4,698,879.90
递延所得税费用	1,558,705.59	6,085,168.95	(9,163,269.16)	(231,669.17)
	<u>8,591,132.13</u>	<u>18,415,860.36</u>	<u>(1,649,809.66)</u>	<u>4,467,210.73</u>

### (2) 所得税费用与利润总额的关系

项目	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
利润总额	72,902,893.61	82,591,370.26	52,152,118.72	51,947,888.11
按法定税率计算的税项	24,057,954.89	27,255,152.18	17,210,199.18	17,142,803.08
某些子公司适用不同税率的影响	(16,830,073.16)	(11,884,219.45)	(15,089,008.56)	(5,457,322.02)
对以前期间当期税项的调整	173,313.81	-	7,931.25	57,735.58
归属于合营企业和联营企业的损益	(5,398,336.67)	(2,177,642.00)	(4,793,610.71)	(8,011,703.92)
无须纳税的收入	(316,964.42)	(857,887.55)	(13,140.08)	(275,073.11)
不可抵扣的税项费用	65,520.76	662,263.44	311,104.66	1,010,771.12
未确认的税务亏损	6,839,716.92	5,418,193.74	716,714.60	-
按实际税率计算的税项费用	<u>8,591,132.13</u>	<u>18,415,860.36</u>	<u>(1,649,809.66)</u>	<u>4,467,210.73</u>

## 7.45 收到其他与投资活动有关的现金

2005 年度

收到其他与投资活动有关的现金：

在建工程试运行收入

37,563,011.97

## 8. 关联方关系及其交易

### 8.1 存在控制关系的关联方

#### 8.1.1 存在控制关系的关联方简况

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
上海市城市建设投资开发总公司	浦东南路 500 号	城市建设投资、实业投资等	母公司	国有企业	孔庆伟
上海振环实业总公司	浦东南路 1525 号	环卫项目规划建设等	子公司	国有企业	王家樛
上海环境油品发展有限公司	浦东新区劳动新村十八间	汽油、煤油、柴油、润滑油销售	子公司	有限责任公司	王德浩
上海环境投资有限公司	浦东康沈路 538 号	城市环境相关行业投资	子公司	有限责任公司	金纪昌
上海环境中转运输投资运营有限公司	浦东新区沈家弄 650 号 5 幢 2808 室	固体废弃物中转经营业务等	子公司	有限责任公司	王家樛
上海环境虹口固废中转运营有限公司	上海市物华路 11 号 457 室	固体废弃物中转经营业务等	子公司	有限责任公司	蒋璟才
上海环杨固废中转运营有限公司	上海市杨浦区黄兴路 156 号 930 室	城市固体废弃物的收集等	子公司	有限责任公司	蒋璟才
上海环境浦东固废中转运营有限公司	浦东新区浦东大道 2123 号 3133 室	固体废弃物中转站的建设和管理	子公司	有限责任公司	蒋璟才
环宝固体废弃物中转有限公司	宝山区杨泰路 386 号	固体废弃物中转经营业务	子公司	有限责任公司	蒋璟才
上海环城再生能源有限公司	普陀区中山北路 2584 弄 2 号裙房二楼	环保、环卫相关服务等	子公司	有限责任公司	郝广才
上海黄浦环城固废中转运营有限公司	南苏州路 757 号 806 室	固体废弃物中转经营业务等	子公司	有限责任公司	蒋璟才
南京环境再生能源有限公司	南京市浦口区泰山街道浦园路 7 号	环保、环卫技术开发、转让、咨询、服务等	子公司	有限责任公司	金长志
上海城瀛废弃物处置有限公司	崇明县城桥镇西门路 288 号	废弃物收集、运输、处置	子公司	有限责任公司	黄裕强
上海环境卫生填埋投资有限公司	海市南汇区康桥镇康桥工业区康桥东路 1 号	固体废弃物填埋处置产业建设投资、维护等	子公司	有限责任公司	梁超
宁波市鄞州区绿州能源利用有限公司	宁波市公庙街道华裕路 68 号	生活垃圾填埋处理	子公司	有限责任公司	王志国
淮安市王元环境卫生填埋有限公司	淮安市清浦区盐河镇王元村	生活垃圾填埋处理	子公司	有限责任公司	田荣军
成都威斯特再生能源有限公司	成都市龙泉驿区龙泉镇文明东街 10 号	废弃物再生能源项目的投资、建设、管理等	子公司	有限责任公司	王家樛
上海联环国际贸易有限公司	外高桥保税区日樱北路 318 号	环卫设备为主的国际贸易	子公司	有限责任公司	丁康
上海中荷环保有限公司	上海富盛经济开发区	垃圾处理及相关设备的设计、制造和销售	子公司	中外合资企业	张来辉
上海华港风力发电有限公司	上海市南汇区老港镇美容路 2 号	风力发电、沼气发电、垃圾发电等的开发、投资、建设	子公司	有限责任公司	张其祥

### 8.1.2 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化(金额单位: 万元)

企业名称	2007年1月1日		本期增/(减)数	2007年9月30日	
	金额	%		金额	%
上海市城市建设投资开发总公司	2,040,594		-		2,040,594
上海振环实业总公司	6,000		-		6,000
上海环境油品发展有限公司	2,000		-		2,000
上海环境投资有限公司	68,000		-		68,000
上海环境中转运输投资运营有限公司	30,000		-		30,000
上海环境虹口固废中转运营有限公司	5,000		(500)		4,500
上海环杨固废中转运营有限公司	1,500		(150)		1,350
上海环境浦东固废中转运营有限公司	1,500		(75)		1,425
环宝固体废物中转有限公司	1,500		(150)		1,350
上海环城再生能源有限公司	40,000		-		40,000
上海黄浦环城固废中转运营有限公司	5,000		-		5,000
南京环境再生能源有限公司	-		10,000		10,000
上海城瀛废弃物处置有限公司	100		-		100
上海环境卫生填埋投资有限公司	10,000		-		10,000
宁波市鄞州区绿州能源利用有限公司	4,000		-		4,000
淮安市王元环境卫生填埋有限公司	2,300		-		2,300
成都威斯特再生能源有限公司	12,000		-		12,000
上海联环国际贸易有限公司	665.21		-		665.21
上海中荷环保有限公司	2,483.10		-		2,483.10
上海华港风力发电有限公司	-		1,850		1,850

### 8.1.3 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化(金额单位: 万元)

企业名称	2007年1月1日		增/(减)数		2007年9月30日	
	金额	%	金额	%	金额	%
上海振环实业总公司	6,000	100%	-	-	6,000	100%
上海环境油品发展有限公司	2,000	100%	-	-	2,000	100%
上海环境投资有限公司	68,000	100%	-	-	68,000	100%
上海环境中转运输投资运营有限公司	30,000	100%	-	-	30,000	100%
上海环境虹口固废中转运营有限公司	5,000	100%	(500)	100%	4,500	100%
上海环杨固废中转运营有限公司	1,500	100%	(150)	100%	1,350	100%
上海环境浦东固废中转运营有限公司	1,500	100%	(75)	100%	1,425	100%
环宝固体废物中转有限公司	1,500	100%	(150)	100%	1,350	100%
上海环城再生能源有限公司	40,000	100%	-	-	40,000	100%
上海黄浦环城固废中转运营有限公司	5,000	100%	-	-	5,000	100%
南京环境再生能源有限公司	-	-	10,000	100%	10,000	100%
上海城瀛废弃物处置有限公司	80	80%	-	-	80	80%
上海环境卫生填埋投资有限公司	10,000	100%	-	-	10,000	100%
宁波市鄞州区绿州能源利用有限公司	3,700	92.50%	-	-	3,700	92.50%
淮安市王元环境卫生填埋有限公司	2,300	100%	-	-	2,300	100%
成都威斯特再生能源有限公司	11,400	95%	-	-	11,400	95%
上海联环国际贸易有限公司	601.88	90.48%	-	-	601.88	90.48%
上海中荷环保有限公司	993.24	40%	-	-	993.24	40%
上海华港风力发电有限公司	-	-	925	50%	925	50%

## 8.2 不存在控制关系但有关联交易的关联方

企业名称	与本公司关系	注册地址
上海奥绿思环保设施有限公司	投资 49% 的被投资单位	浦东新区博兴路 195 号 232 室
上海日技环境技术咨询有限公司	投资 45% 的被投资单位	上海市延长西路 25 号 304 室
上海环境联和投资管理有限公司	投资 40% 的被投资单位	江宁路 212 号 16 楼
上海百玛士绿色能源有限公司	投资 37% 的被投资单位	普陀区祁连山路 1035 弄 56 号
上海环境实业有限公司	受同一母公司控制	普陀区西谈家渡路 69 号 1 幢 4 楼

## 8.3 关联方交易发生额

关联方名称	交易类型	2007 年 1 月至 9 月	2006 年度	2005 年度	2004 年度
上海环境实业有限公司	销售商品、项目款	27,617,982.72	520,000.00	52,222.20	-
上海环境实业有限公司	购设备	-	-	1,000,000.00	-
上海环境实业有限公司	借出/（借入）资金	(422,610,551.74)	(94,603,334.10)	104,429,103.77	413,100,104.60
上海环境实业有限公司	工程款、加工费	2,158,167.35	235,500.00	3,417,553.77	1,506,355.23
上海环境实业有限公司	预收油品款	5,879,528.94	4,383,610.43	-	-
上海市城市建设投资开发总公司	项目款	-	117,200.00	-	-
上海市城市建设投资开发总公司	借入/（借出）资金	51,410,000.00	-	-	-
上海市城市建设投资开发总公司	提供借款保证	324,819,635.75	-	-	-
上海奥绿思环保设施有限公司	焚烧垃圾款	-	-	1,800,000.00	-
上海奥绿思环保设施有限公司	借出/（借入）资金	2,357,437.70	-	8,429,989.29	-
上海奥绿思环保设施有限公司	购备品备件	-	4,390,500.58	9,456,928.40	-
上海日技环境技术咨询有限公司	借出/（借入）资金	1,500,000.00	(2,017,910.28)	2,932,645.00	300,000.00
上海日技环境技术咨询有限公司	咨询费	-	805,000.00	60,000.00	-
上海环境联和投资管理有限公司	借出/（借入）资金	(1,000,000.00)	1,000,000.00	-	-
上海百玛士绿色能源有限公司	借出/（借入）资金	66,900.00	(29,000,000.00)	6,000,000.00	23,000,000.00

#### 8.4 关联方应收应付款项余额

关联方名称	款项余额性质	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
上海环境实业有限公司	应收账款	3,749,559.00	584,578.60	52,222.20	-
上海环境实业有限公司	预付账款	-	-	1,000,000.00	-
上海环境实业有限公司	其他应收款	315,322.53	422,925,874.27	517,529,208.37	413,100,104.60
上海环境实业有限公司	应付账款	3,879,752.43	2,290,860.08	4,923,909.00	1,506,355.23
上海环境实业有限公司	预收账款	5,450,949.21	4,359,799.63	-	-
上海市城市建设投资开发总公司	应收账款	117,200.00	117,200.00	-	-
上海市城市建设投资开发总公司	其他应付款	51,410,000.00	-	-	-
上海奥绿思环保设施有限公司	预付账款	1,800,000.00	1,800,000.00	1,800,000.00	-
上海奥绿思环保设施有限公司	其他应收款	10,787,426.99	8,429,989.29	8,429,989.29	-
上海奥绿思环保设施有限公司	应付账款	13,171,479.77	13,847,428.98	9,456,928.40	-
上海日技环境技术咨询有限公司	其他应收款	2,714,734.72	1,214,734.72	3,232,645.00	300,000.00
上海日技环境技术咨询有限公司	应付账款	450,000.00	865,000.00	60,000.00	-
上海环境联和投资管理有限公司	其他应收款	-	1,000,000.00	-	-
上海百玛士绿色能源有限公司	其他应收款	66,900.00	-	29,000,000.00	23,000,000.00

#### 9. 或有事项

截至2007年9月30日止，为其纳入合并报表范围的子公司提供借款保证，金额合计为人民币15.71亿元。

除此之外，本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

#### 10. 承诺事项

截至2007年9月30日止，本公司的子公司上海振环实业总公司长期借款人民币1亿元，以其评估后价值为21,990万元的房屋及建筑物抵押，本公司的子公司上海环境投资有限公司纳入合并范围的上海新蓝天置业发展有限公司长期借款人民币1.6亿元，以其评估后价值为24,006万元的土地使用权及开发成本抵押。

除此之外，本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

#### 11. 资产负债表日后事项中的非调整事项

截至本公司董事会签发本财务报表日（2007年11月15日）止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

## 12. 其他重要事项

### (1) 净资产收益率和每股收益

	2007年1月至9月				2006年度			
	净资产收益率		每股收益		净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本	稀释	全面摊薄	加权平均	基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	4.98%	3.64%	0.0531	0.0531	3.25%	3.32%	0.0483	0.0483
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.31%	3.15%	0.0459	0.0459	2.71%	2.76%	0.0401	0.0401

	2005年度				2004年度			
	净资产收益率		每股收益		净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本	稀释	全面摊薄	加权平均	基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	2.73%	2.76%	0.0390	0.0390	2.67%	2.71%	0.0596	0.0596
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.49%	1.51%	0.0213	0.0213	2.14%	2.17%	0.0478	0.0478

本公司无稀释性潜在普通股。

其中，扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润：

	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
归属于本公司普通股股东的净利润	67,980,084.44	61,774,853.75	49,873,532.18	47,687,425.24
加(减)：非经常性损益项目				
非流动资产处置损益	93,583.66	(153,928.81)	91,734.57	1,414,909.66
无正式批准文件的政府补助	(2,198,102.54)	(1,085,125.57)	(1,769,574.27)	(901,499.93)
委贷利息收入	(9,347,206.70)	(14,661,479.41)	(1,200,000.00)	-
转让股权投资损益	1,345,754.04	969,385.54	(1,628,062.60)	1,963,839.09
债权投资收益	-	-	-	(16,213,698.63)
其他营业外收支净额	<u>(3,662,581.51)</u>	<u>(486,130.63)</u>	<u>(29,224,177.73)</u>	<u>(348,526.81)</u>
	(13,768,553.05)	(15,417,278.88)	(33,730,080.03)	(14,084,976.62)
非经常性损益的所得税影响数	<u>(4,543,622.51)</u>	<u>(5,087,702.03)</u>	<u>(11,130,926.41)</u>	<u>(4,648,042.28)</u>
扣除非经常性损益后的净利润	58,755,153.90	51,445,276.90	27,274,378.56	38,250,490.90
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	<u>(2,250.00)</u>	<u>53,636.98</u>	<u>8,814.67</u>	<u>8,348.42</u>
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	<u>58,757,403.90</u>	<u>51,391,639.92</u>	<u>27,265,563.89</u>	<u>38,242,142.48</u>

本公司对非经常性损益项目的确认依照中国证监会会计字[2007]9号《公开发行证券的公司信息披露规范问答》第1号的规定执行。

(2) 根据 2007 年 10 月 29 日上海市原水股份有限公司第五届董事会第二十二次会议决议，上海市原水股份有限公司拟采用向上海市城市建设投资开发总公司非公开发行股票与支付现金相结合的方式购买上海市城市建设投资开发总公司拥有的本公司与上海城投置地(集团)有限公司各 100% 的股权。

(3) 本公司拟发行一年期金额为 5 亿元的短期融资券，该事项目前正在申报之中。

(4) 本公司近期拟转让持有的上海环城再生能源有限公司 40% 的股权。

除上述事项外，截至 2007 年 9 月 30 日止，本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的重要事项。

### **13. 财务报表之批准**

本财务报表于 2007 年 11 月 15 日业经本公司董事会批准通过。

上海环境集团有限公司

2007年11月15日

## 合并资产负债表

单位：元

项 目	2007-9-30	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
流动资产：				
货币资金	775,195,924.74	707,211,834.92	812,313,450.72	520,055,652.72
交易性金融资产	-	1,958,732.57	3,549,690.37	5,224,785.46
应收票据	-	-	-	-
应收账款	168,448,908.51	298,760,019.18	29,561,526.04	29,051,470.92
预付账款	1,804,372,657.70	1,626,765,056.18	1,374,856,637.05	306,994,380.46
应收股利	-	108,000.00	624,914.45	2,557,481.65
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	530,110,930.88	1,261,986,406.48	1,724,585,761.13	1,609,526,116.26
存货	192,864,855.15	196,958,323.84	308,905,643.84	147,552,204.51
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	90,000,000.00	270,000,000.00	460,000,000.00	164,825,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>3,560,993,276.98</b>	<b>4,363,748,373.17</b>	<b>4,714,397,623.60</b>	<b>2,785,787,091.98</b>
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	68,370,658.08	825,304,149.01	1,082,372,429.79	1,166,309,497.16
投资性房地产	11,085,994.06	11,590,893.07	12,264,091.75	12,937,290.43
固定资产	1,297,783,819.84	1,381,515,336.85	1,014,191,081.18	43,764,832.01
在建工程	246,918,033.41	41,376,638.94	270,967,482.72	1,047,589,166.76
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	57,587,105.14	66,323,259.28	74,557,191.47	527,007,628.37
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长摊待摊费用	57,712,951.92	61,047,744.67	2,755,078.33	3,826,827.29
递延所得税资产	1,751,063.79	3,466,622.48	9,394,938.33	231,669.17
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,741,209,626.24</b>	<b>2,390,624,644.30</b>	<b>2,466,502,293.57</b>	<b>2,801,666,911.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,302,202,903.22</b>	<b>6,754,373,017.47</b>	<b>7,180,899,917.17</b>	<b>5,587,454,003.17</b>

流动负债：				
短期借款	2,375,000,000.00	3,123,000,000.00	3,276,000,000.00	2,083,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	4,000,000.00	5,000,000.00	-	-
应付账款	97,274,056.52	155,531,952.09	58,239,505.91	108,986,351.08
预收账款	10,310,025.14	664,169.58	1,435,914.00	1,351,984.50
应付职工薪酬	2,583,969.72	5,207,111.56	3,714,962.19	2,538,632.79
应交税费	21,173,968.34	29,470,960.14	4,925,365.39	2,662,982.87
应付利息	2,919,395.00	1,698,764.53	944,114.52	-
应付股利	4,096,421.22	1,380,767.06	1,364,704.46	14,704.46
其他应付款	85,281,154.18	384,471,072.04	982,244,139.89	1,062,531,011.39
一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	150,000,000.00	-	-
其他流动负债	-	-	2,764,726.20	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,662,638,990.12</b>	<b>3,856,424,797.00</b>	<b>4,331,633,432.56</b>	<b>3,261,085,667.09</b>
非流动负债：				
长期借款	1,090,569,635.75	790,305,739.48	729,388,872.50	403,901,190.76
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	11,844,262.42	14,117,329.42	84,064,382.10
专项应付款	56,677,113.82	71,650,802.30	158,211,335.73	102,008.00
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	156,853.10	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,147,246,749.57</b>	<b>873,957,657.30</b>	<b>901,717,537.65</b>	<b>488,067,580.86</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,809,885,739.69</b>	<b>4,730,382,454.30</b>	<b>5,233,350,970.21</b>	<b>3,749,153,247.95</b>
股东权益：				
股本	1,280,000,000.00	1,280,000,000.00	1,280,000,000.00	800,000,000.00
资本公积	8,540,000.00	611,290,464.66	596,708,685.67	1,084,801,671.51
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	786,040.46	786,040.46	-	-
未分配利润	75,054,448.56	7,074,364.12	(51,927,801.01)	(101,801,333.19)
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司股东权益合计	1,364,380,489.02	1,899,150,869.24	1,824,780,884.66	1,783,000,338.32
少数股东权益	127,936,674.51	124,839,693.93	122,768,062.30	55,300,416.90
<b>股东权益合计</b>	<b>1,492,317,163.53</b>	<b>2,023,990,563.17</b>	<b>1,947,548,946.96</b>	<b>1,838,300,755.22</b>
<b>负债和股东权益合计</b>	<b>5,302,202,903.22</b>	<b>6,754,373,017.47</b>	<b>7,180,899,917.17</b>	<b>5,587,454,003.17</b>
法定代表人：	主管会计工作的负责人：		会计机构负责人：	

## 合并利润表

单位：元

项 目	2007年1-9月	2006年	2005年	2004年
<b>一、营业收入</b>	545,053,240.95	960,188,251.71	458,113,053.88	214,020,619.42
减：营业成本	425,410,192.44	747,214,103.78	357,362,981.23	136,863,510.03
营业税金及附加	10,645,899.08	29,018,230.24	5,744,246.91	3,767,250.99
销售费用	3,325,009.46	5,942,878.13	13,627,340.94	2,622,606.84
管理费用	53,371,339.29	63,625,756.10	54,320,605.92	21,107,590.37
财务费用	55,070,630.66	59,876,273.97	30,157,952.78	27,245,401.89
资产减值损失	877,929.22	189,644.62	55,496.45	93,347.88
加：公允价值变动收益	723,321.85	1,318,042.20	(21,590.50)	(1,544,461.12)
投资收益	63,108,633.61	18,397,095.22	24,427,262.14	31,336,320.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	18,709,231.66	(1,114,699.80)	12,081,930.55	12,390,539.58
<b>二、营业利润</b>	<b>60,184,196.26</b>	<b>74,036,502.29</b>	<b>21,250,101.29</b>	<b>52,112,771.03</b>
加：营业外收入	13,092,925.25	8,555,505.81	31,001,537.98	1,273,642.11
减：营业外支出	374,227.90	637.84	99,520.55	1,438,525.03
其中：非流动资产处置损失	93,583.66	437.84	99,248.60	1,415,595.84
<b>三、利润总额</b>	<b>72,902,893.61</b>	<b>82,591,370.26</b>	<b>52,152,118.72</b>	<b>51,947,888.11</b>
减：所得税费用	8,591,132.13	18,415,860.36	(1,649,809.66)	4,467,210.73
<b>四、净利润</b>	<b>64,311,761.48</b>	<b>64,175,509.90</b>	<b>53,801,928.38</b>	<b>47,480,677.38</b>
归属于母公司所有者的净利润	67,980,084.44	61,774,853.75	49,873,532.18	47,687,425.24
少数股东损益	(3,668,322.96)	2,400,656.15	3,928,396.20	(206,747.86)
法定代表人：	主管会计工作的负责人：		会计机构负责人：	

## 合并现金流量表（续）

编制单位：上海环境集团有限公司

单位：元

补充资料	2007年1月至9月	2006年度	2005年度	2004年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
<b>净利润</b>	<b>64,311,761.48</b>	<b>64,175,509.90</b>	<b>53,801,928.38</b>	<b>47,480,677.38</b>
加：资产减值准备	877,929.22	189,644.62	55,496.45	93,347.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	80,631,854.00	93,444,669.69	62,485,813.29	5,314,804.89
无形资产摊销	6,176,137.09	8,231,860.48	8,227,568.76	11,730.00
长期待摊费用摊销	3,334,792.75	2,876,686.81	2,221,728.96	1,157,525.77
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）	79,536.14	(154,129.61)	(1,377.23)	15,299.92
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	14,047.52	200.80	99,226.77	1,341.92
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	(723,321.85)	(1,318,042.20)	21,590.50	1,544,461.12
财务费用（收益以“－”号填列）	78,638,376.69	153,618,320.55	31,128,290.72	29,115,614.31
投资损失（收益以“－”号填列）	(63,108,633.61)	(18,397,095.22)	(24,427,262.14)	(31,336,320.73)
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	1,715,558.69	5,928,315.85	(9,163,269.16)	(231,669.17)
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	(156,853.10)	156,853.10		
存货的减少（增加以“－”号填列）	3,997,223.69	111,680,576.57	(160,784,966.33)	37,180,068.41
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,273,409,426.67	1,154,181,695.69	(2,069,075,485.46)	(1,824,823,829.92)

经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	(779,845,947.39)	(223,331,830.13)	(115,288,182.15)	1,056,401,749.36
其他				
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>669,351,887.99</b>	<b>1,351,283,236.90</b>	<b>(2,220,698,898.64)</b>	<b>(678,075,198.86)</b>
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	775,195,924.74	707,211,834.92	812,313,450.72	520,055,652.72
减：现金的期初余额	707,211,834.92	812,313,450.72	520,055,652.72	346,814,482.00
加：现金等价物的期末余额				
减：现金等价物的期初余额				
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>67,984,089.82</b>	<b>(105,101,615.80)</b>	<b>292,257,798.00</b>	<b>173,241,170.72</b>

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

上海市原水股份有限公司  
2006 年度及 2007 年 1 月至 9 月  
的模拟财务报表及审计报告

上海众华沪银会计师事务所  
二〇〇七年十二月三日  
中国，上海

# 审计报告

沪众会字(2007)第 2878 号

上海市原水股份有限公司董事会：

我们审计了后附的上海市原水股份有限公司（以下简称“原水股份”）按财务报表附注 2 中所述编制基础编制的 2007 年 9 月 30 日、2006 年 12 月 31 日的模拟合并资产负债表和 2007 年 1 月至 9 月、2006 年度的模拟合并利润表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是原水股份管理层的责任。这种责任包括：(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，原水股份上述模拟财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了原水股份 2007 年 9 月 30 日、2006 年 12 月 31 日的模拟财务状况以及 2007 年 1 月至 9 月、2006 年度的模拟经营成果。

本审计报告仅为原水股份拟向上海市城市建设投资开发总公司以非公开发行股票与支付现金相结合的方式购买上海市城市建设投资开发总公司拥有的上海环境集团有限公司与上海城投置地(集团)有限公司各 100%的股权之用，因使用不当造成的后果，与执行本审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。

上海众华沪银会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国，上海

二〇〇七年十二月三日

重要提示：本财务报表附注是财务报表的重要组成部分。

# 上海市原水股份有限公司

## 2007年1月至9月，2006年度模拟财务报表附注

### 1. 公司基本情况

上海市原水股份有限公司(以下简称“本公司”)是1992年7月21日经上海市建设委员会“沪建经(92)第657号”文批准，由上海市自来水公司水源厂和月浦水厂长江引水部分组成并改制为股份制企业，在上海市工商行政管理局注册登记并取得营业执照。

本公司于1992年8月5日经中国人民银行上海市分行批准，首次向社会发行人民币普通股66,243.01万股。其中，国家股48,993.01万股，社会法人股14,875.32万股，社会公众股2,374.68万股(含内部职工股450万股)。

截至2006年12月31日止，本公司股本为188,439.50万股。其中，国有法人股86,437.54万股，社会法人股33,578.08万股，社会公众股68,423.88万股。

本公司企业法人营业执照注册号为3100001001078，经营期限为1992年9月9日至不约定期限。法定代表人为刘强。本公司经济性质为股份有限公司，所属行业：公用事业。本公司主要经营范围包括：原水供应，自来水开发，污水治理，污水处理及输送，给排水设施运营、维修，给排水工程建设，机电设备制造与安装，技术开发咨询和服务，饮用水及设备，饮用水工程安装及咨询服务。自来水制造、供应，销售服务，给水及排管设计安装施工，水质分析。本公司主要产品和提供的劳务：原水供应、污水输送、自来水生产销售和给水及排管设计安装施工等。

根据本公司董事会五届二十二次会议决议、上海市城市建设投资开发总公司(以下简称“上海城投”)的上级主管部门——上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产[2007]802号“关于上海市原水股份有限公司定向增发股份有关问题的批复”，本公司拟以非公开发行的定价基准日(非公开发行的定价基准日为本公司本次非公开发行A股股票的首次董事会决议公告日)前二十个交易日本公司A股股票交易均价，即为每股15.61元，以非公开发行股票与支付现金相结合的方式购买上海城投拥有的上海环境集团有限公司(以下简称“环境集团”)与上海城投置地(集团)有限公司(以下简称“置地集团”)各100%的股权。

### 2. 报表编制目的、编制基础和编制方法

#### 2.1 编制目的

本模拟财务报表不是为了企业法人法定报告用途而编制，仅为本公司拟向上海城投以非

公开发行股票与支付现金相结合的方式购买上海城投拥有的环境集团与置地集团各 100%的股权之目的而编制。

## 2.2 编制基础和编制方法

### 2.2.1 编制基础

上述方案如果批准实施，本公司除现有的资产及经营业务外，还将新增环境集团与置地集团的资产及相关业务。为便于所有投资人理解本公司扩大的资产及相关业务在 2007 年 1 月至 9 月、2006 年度的经营情况及其与以后年度的经营情况的比较，本公司按照如下假设编制本公司模拟财务报表：

(1) 上述方案最终能够获得本公司股东大会、上海市国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会的批准；

(2) 环境集团与置地集团的资产及相关业务产生的损益自 2006 年 1 月 1 日至 2007 年 9 月 30 日期间一直存在于本公司；

(3) 这些拟收购的股权不存在法律上的障碍；

(4) 本公司仍可以持续经营。

(5) 2006 年 1 月 1 日，本公司以非公开发行股票方式发行 4.137 亿股，每股面值为 1 元，增加股本 413,700,000.00 元，股本溢价 2,705,167,685.36 元，支付现金 718,107,513.55 元。

### 2.2.2 编制方法

本公司的模拟财务报表仅为在上述假设下，对财务报表的主体构成进行的模拟，而组成财务报表主体的各项资产及相关业务的经营成果是根据企业会计准则的有关规定计量和编制。组成本公司模拟财务报表的各方已被视为关联方关系予以披露或处理。

## 2.3 拟收购公司情况

截至 2007 年 9 月 30 日止，本公司拟收购的环境集团与置地集团的情况如下：

单位：万元

<u>公司名称</u>	<u>资产总额</u>	<u>负债总额</u>	<u>营业收入</u>	<u>净利润</u>
上海环境集团有限公司	530,220.29	380,988.57	54,505.32	6,431.18
上海城投置地(集团)有限公司	743,109.11	538,740.17	28,929.76	12,108.61

### (1) 环境集团

环境集团是经上海市人民政府批准，由上海市市容环境卫生管理局所属上海振环实业总公司、上海市废弃物处置公司、上海市环境工程设计科学研究院等单位重组而成的国有独资

公司，于2004年6月28日经上海市工商行政管理局颁发的3100001007235号《企业法人营业执照》。环境集团注册资本为人民币128,000万元，法定代表人为金纪昌先生，注册地址为浦东南路1525号5、6楼。环境集团经营范围为环境及市政工程项目投资，环境科技产品开发，环境及市政工程设计、建设、投资咨询、营运管理，资源综合利用开发，卫生填埋处置，水域保洁，实业投资，房地产开发及其他相关咨询业务。

根据《关于拟对上海环境集团有限公司实施资产划转并调整隶属关系的请示》（沪建计联【2005】874号）及上海市国有资产监督管理委员会沪国资委【2006】693号文《关于同意上海环境集团有限公司国有资产划转的函》，环境集团及其所属企业的国有资产（以2005年12月31日为财务基准日）于2006年2月28日划转至上海城投，企业性质变更为一人有限责任公司（法人独资）。

## （2） 置地集团

上海城投置地(集团)有限公司原名上海新江湾城开发有限公司，于1996年11月27日经上海市建设委员会以沪建经[96]第0881号文批准，由上海城投与上海城投资产经营有限公司（以下简称“城投资产经营公司”）共同出资组建，并经上海市工商行政管理局核准登记，领取注册号为3101101020853的企业法人营业执照。置地集团原注册资本人民币50,000万元，其中上海城投出资人民币47,500万元，持股比例95%，城投资产经营公司出资人民币2,500万元，持股比例5%。

于2003年6月5日，经董事会决议通过并经上海市工商行政管理局核准，置地集团名称变更为“上海城投置地有限公司”。于2005年5月13日，经董事会决议通过并经上海市工商行政管理局核准，名称变更为“上海城投置地(集团)有限公司”。

于2006年7月24日，根据股东会决议及修改后章程规定，置地集团增加注册资本人民币100,000万元，由上海城投以货币资金认缴。变更后置地集团注册资本人民币150,000万元，其中上海城投出资人民币147,500万元，持股比例98.33%，城投资产经营公司出资人民币2,500万元，持股比例1.67%。于2007年1月17日，换领注册号为3100001007287的企业法人营业执照。

经上海城投以沪城投[2007]466号文批准，城投资产经营公司将其持有的置地集团1.67%的股权划拨于上海城投，双方已于2007年7月17日完成国有资产产权变更登记。此次股权变更后置地集团成为上海城投之全资子公司，于2007年9月14日，换领注册号为310000000048698的企业法人营业执照。

置地集团注册于上海市淞沪路98号1605室，法定代表人王志强，主要从事房地产开发、经营及物业管理等业务。

### 3. 公司主要会计政策

#### 3.1 会计准则和会计制度

本公司执行国家颁布的企业会计准则及相关规定。

#### 3.2 会计年度

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3.3 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### 3.4 计量属性

本公司按照规定的会计计量属性进行计量，报告期内计量属性未发生变化。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，对需要采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量会计要素的，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

#### 3.5 现金及现金等价物的确定标准

本公司持有的期限短(自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，确认为现金等价物。

#### 3.6 金融资产和金融负债的核算方法

##### 3.6.1 金融资产、金融负债的分类

金融资产包括交易性金融资产、指定以公允价值计量其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产等。金融负债包括交易性金融负债、指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

##### 3.6.2 金融工具的确认依据和计量方法

1) 当本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。当收取该金融资产现金流量的合同权利终止、金融资产已转移且符合规定的终止确认条件的金融资产应当终止确认。当金融负债的现时义务全部或部分已解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

2) 本公司初始确认的金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

3) 本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：

①持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量；

②在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量;

③对因持有意图或能力发生改变,或公允价值不再能够可靠计量等情况,使金融资产不再适合按照公允价值计量时,公司改按成本计量,该成本为重分类日该金融资产的公允价值。

4) 本公司采用实际利率法,按摊余成本对金融负债进行后续计量。但是,下列情况除外:

①以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债,按照公允价值计量,且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

②因持有意图或能力发生改变,或公允价值不再能够可靠计量等情况,使金融负债不再适合按照公允价值计量时,公司改按成本计量,该成本为重分类日该金融负债的账面价值;

③与在活跃的市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本计量;

④不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同,或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺,应当在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量:

A、按照或有事项准则确定的金额;

B、初始确认金额扣除按照收入准则确定的累计摊销后的余额。

5) 本公司对金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失,除与套期保值有关外,按照下列规定处理:

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债,公允价值变动形成的利得或损失,计入当期损益;

②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外,计入资本公积,在该金融资产终止确认时转出,计入当期损益。

6) 本公司对以摊余成本计量的金融资产或金融负债,除与套期保值有关外,在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失,计入当期损益。

7) 本公司在相同会计期间将套期工具和被套期项目的公允价值变动的抵消结果计入当期损益。

### 3.6.3 金融资产、金融负债的公允价值的确定

存在活跃市场的金融资产或金融负债,以活跃市场的报价确定其公允价值,活跃市场的报价包括易于定期从交易所、经济商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格;不存在活跃市场的金融资产或金融负债,采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产或金融负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### 3.6.4 金融资产的减值准备

期末，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。计提减值准备时，对单项金额重大的进行单独减值测试；对单项金额不重大的，在具有类似信用风险特征的金融资产组中进行减值测试。主要金融资产计提减值准备的具体办法分别如下：

1) 可供出售金融资产能以公允价值可靠计量的，以公允价值低于账面价值部分计提减值准备，计入当期损益；可供出售金融资产以公允价值不能可靠计量的，以预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值部分计提减值准备，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入当期损益。

2) 持有至到期的投资以预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值部分计提减值准备，计入当期损益。

### 3.7 应收款项坏账损失核算方法

坏账的确认标准为：对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照公司管理权限批准核销。

坏账的核算方法：公司的坏账核算采用备抵法，期末公司对应收款项（包括应收账款和其他应收款）按账龄分析法计提坏账准备，

账龄分析法

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	0
1—2年	15	10
2—3年	75	30
3—4年	90	60
4—5年	100	80
5年以上	100	100

### 3.8 存货核算方法

#### 3.8.1 存货的分类

存货是指本公司在正常生产经营过程中持有以备出售的产成品或商品，或者为了出售仍然处在生产过程中的在产品，或者将在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料物料等。本公司存货分类为：

原材料、库存商品、低值易耗品、房地产开发产品和工程施工。

### 3.8.2 取得存货入账价值的确定方法

各种存货按取得时的实际成本记账。

### 3.8.3 发出存货的计价方法

原水分部：存货中原材料日常核算采用计划成本法，月末按上月材料成本差异率，将发出存货的计划成本调整为实际成本。其他存货的日常核算采用实际成本方法，产成品的发出采用加权平均法计价。

自来水分部：原材料发出计价的方法采用移动加权平均法。工程施工按完工百分比法。

### 3.8.4 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品和包装物按领用时一次摊销法摊销。

### 3.8.5 存货跌价损失准备的确认标准和计提方法

存货跌价损失准备的确认标准：由于存货遭受毁损，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，应提取存货跌价准备；

存货跌价准备计提方法：本公司采用存货成本与可变现净值孰低的原则计提跌价准备，并按单个存货项目成本高于其可变现净值的差额确定计提金额并计入当期损益；

存货可变现净值按企业在正常生产经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值确定；

开发产品的跌价准备确认标准和计提方法：按周边楼盘(可比较)的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，如预计售价低于成本则按其差价对其计提跌价准备。

## 3.9 长期股权投资的核算方法

### 3.9.1 初始投资成本计量

1) 同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按照下列方法确定其初始投资成本：

以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2) 非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按照下列方法确定其初始投资成本：

一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交

易分步实现的企业合并，长期股权投资为每一单项交易成本之和。为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入长期股权投资成本。在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对长期股权投资成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入长期股权投资成本。

在购买日对长期股权投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。对长期股权投资成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，在吸收合并的情况下计入当期损益，在控股合并的情况下计入留存收益。

3) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，应当按照下列方法确定其初始投资成本：

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。非货币性资产交换取得的长期股权投资，按照换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。债务重组取得的长期股权投资，按照受让长期股权投资的公允价值作为长期股权投资计价初始投资成本。

### 3.9.2 核算方法

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资和对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

#### 1) 成本法

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得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。

#### 2) 权益法

采用权益法核算的长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。处置采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

### 3.9.3 长期股权投资减值准备

每年末或中期报告期终了,按照长期股权投资公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定可收回金额。可收回金额低于长期股权投资帐面价值的差额,计提长期投资减值准备。减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

## 3.10 投资性房地产的核算方法

### 3.10.1 投资性房地产的分类

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

### 3.10.2 投资性房地产按照成本进行初始计量

(1)外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

(2)自行建造的投资性房地产的成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3)以其他方式取得的投资性房地产的成本按照相关准则的规定确定。

3.10.3 资产负债表日本公司的投资性房地产采用成本模式进行后续计量,对投资性房地产按照下述固定资产和无形资产的规定计提折旧或摊销。

## 3.11 固定资产计价、折旧方法和减值准备的计提方法

### 3.11.1 固定资产计价和折旧方法:

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入帐,并从其达到预定可使用状态的次月起,采用直线法(年数平均法)提取折旧。

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下:

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10-45	4-5	9.6-2.1
机器设备	10-25	4-5	9.5-3.84
通用设备	6-40	4-5	19-2.37
管网	25-40	4-5	3.84-2.37

#### 1) 固定资产的取得计价:

按照实际成本计价,并考虑预计弃置费用因素。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,固定资产的计价以购买价款的现值为基础确定。自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入固定资产的成本,按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允

的除外。非货币性资产交换取得的固定资产，按照换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为计价成本。债务重组取得的固定资产，按照受让固定资产的公允价值作为计价成本。

#### 2) 固定资产折旧计提方法:

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定其折旧率。

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

#### 3.11.2 减值准备的计提方法:

每年末或中期报告期终了，固定资产存在减值迹象的（①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；②经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；⑥企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期等），按照固定资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定可收回金额低于固定资产账面价值的差额，计提固定资产减值准备。

固定资产减值准备按单项资产计提。

### 3.12 在建工程核算方法

#### 3.12.1 在建工程计价方法

按实际发生的支出入账，并在达到预定可使用状态时，按工程的实际成本确认为固定资产。在建工程按实际发生的支出入账，并在达到预定可使用状态时，按工程的实际成本确认为固定资产。每年末/中期报告期终了，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，则计提减值准备，计入当期损益。在建工程减值准备按单项资产计提。

#### 3.12.2 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

在建工程减值准备按单项资产计提，本公司于期末或者至少于每年年度终了，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，并存在下列一项或若干项情况的，计提在建工程减值准备：①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；②所建项目无论在性能上，在技术上已经落后，并且给本公司带来的经济利益具有很大的不确定性；③其他足以证明在建工程已经发生减值的情况。

### 3.13 无形资产计价及摊销方法

#### 3.13.1 无形资产计价方法

按照实际成本进行计价，但购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的计价以购买价款的现值为基础确定。投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。非货币性资产交换取得的无形资产，按照换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为计价成本。债务重组取得的无形资产，按照受让无形资产的公允价值作为计价成本。

#### 3.13.2 无形资产摊销

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不应摊销。相关合同与法律两者中只有一方规定受益年限或有效年限的，按不超过规定年数的期限平均摊销；两者均规定年限的按孰低者平均摊销；两者均未规定年限的按不超过十年的收益期限平均摊销。

### 3.14 除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

#### (1) 无形资产减值准备的计提

每年末或中期报告期终了，对于因被其他新技术替代、市价大幅下跌而导致创利能力受到重大不利影响或下跌价值预期不会恢复的无形资产，按照公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。无形资产减值准备按单项资产计提。

### 3.15 借款费用的会计处理方法

#### 3.15.1 借款费用资本化的确认原则

1) 在所购建资产达到预定可使用状态前，如下借款费用予以资本化：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。占用一般借款的，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的利息金额。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额和辅助借款费用。

2) 同时满足以下三个条件开始资本化：资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；借款费用已经发生；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) 购建项目在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。当购建资产项目达到预定可使用状态后，借款费用停止资本化。

4) 购建或者生产的项目各部分分别完工, 且每部分在其他部分继续建造过程中可供使用或者可对外销售, 且为使该部分资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的, 停止与该部分资产相关的借款费用的资本化。

5) 不符合资本化条件的一般借款借款费用, 计入当期损益。

### 3.15.2 借款费用资本化期间

按月计算借款费用资本化金额。

### 3.15.3 借款费用资本化金额的确定方法

#### 1) 专门借款利息费用的资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款, 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者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额, 确定为专门借款利息费用的资本化金额, 在资本化期间内, 将其计入的资产成本。

#### 2) 一般借款利息费用的资本化金额

在借款费用资本化期间内, 为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款, 一般借款应予资本化的利息金额按照下列公式计算:

一般借款利息费用资本化金额 = 累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数 × 所占用一般借款的资本化率。

所占用一般借款的资本化率 = 所占用一般借款当期实际发生的利息之和 ÷ 所占用一般借款本金加权平均数

所占用一般借款本金加权平均数 =  $\sum$  (所占用每笔一般借款本金 × 每笔一般借款在当期所占用的天数 / 当期天数)

3) 借款存在折价或者溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额, 调整每月资本化利息金额。

4) 外币专门借款本金及利息的汇兑差额和辅助费用按实际发生额直接资本化。

## 3.16 收入确认原则

### 3.16.1 销售商品

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方; 企业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; 收入的金额能够可靠地计量; 相关的经济利益很可能流入企业; 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量, 同时符合上述条件时确认营业收入。

### 3.16.2 提供劳务

收入的金额能够可靠地计量; 相关的经济利益很可能流入企业; 交易的完工进度能够可靠地确定; 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量, 同时符合上述条件的提供劳务交

易采用完工百分比法确认提供劳务收入。

### 3.16.3 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益能够流入企业和收入的金额能可靠地计量时，利息收入金额按照他人使用货币资金的时间和实际利率计算确定，使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 3.16.4 建造合同

在一个会计年度内完成的建造合同，在完成时确认合同收入的实现；对开工与完工日期分属不同会计年度的建造合同，如建造合同的结果能够可靠地估计，则根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时立即作为费用，不确认收入。

## 3.17 所得税的会计处理方法

采用资产负债表债务法。资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础的，产生应纳税暂时性差异；资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，产生可抵扣暂时性差异。年末按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债、递延所得税资产以及相应的递延所得税费用（或收益）。

适用税率发生变化时，对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入变化当期的所得税费用。

年末对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额再转回。

## 3.18 会计报表合并范围的确定原则及合并会计报表的编制方法

以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后进行编制。

### 3.18.1 合并资产负债表

1) 母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销，同时抵销相应的长期股权投资减值准备。母公司与子公司、子公司相互之间的债权与债务项目相互抵销，同时抵销应收款项的坏账准备和债券投资的减值准备。母公司与子公司、子公司相互之间销售商品（或提供劳务，下同）或其他方式形成的存货、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产等所包含的未实现内部销售损益予以抵销。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，应当作为少数股东权益，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。

2) 母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司, 编制合并资产负债表时, 调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。

### 3.18.2 合并利润表

1) 母公司与子公司、子公司相互之间销售商品所产生的营业收入和营业成本抵销。在对母公司与子公司、子公司相互之间销售商品形成的固定资产或无形资产所包含的未实现内部销售损益进行抵销的同时, 也对固定资产的折旧额或无形资产的摊销额与未实现内部销售损益相关的部分进行抵销。母公司与子公司、子公司相互之间持有对方债券所产生的投资收益, 与其相对应的发行方利息费用相互抵销。母公司对子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销。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。

2) 母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司, 编制合并资产负债表时, 调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。

### 3.18.3 合并现金流量表

1) 母公司与子公司、子公司相互之间当期以现金投资或收购股权增加的投资所产生的现金流量予以抵销。母公司与子公司、子公司相互之间当期取得投资收益收到的现金, 与分配股利、利润或偿付利息支付的现金相互抵销。母公司与子公司、子公司相互之间以现金结算债权与债务所产生的现金流量相互抵销。母公司与子公司、子公司相互之间当期销售商品所产生的现金流量予以抵销。母公司与子公司、子公司相互之间处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额, 与购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金相互抵销。

2) 母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司, 将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司, 将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司, 将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

#### (4) 合并所有者权益变动表

母公司对子公司的长期股权投资应当与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。母公司对子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销。母公司与子公司、子公司相互之间发生的其他内部交易对所有者权益变动的影响相互抵销。有少数股东的, 在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目, 反映少数股东权益变

动的情况。

#### **4. 税（费）项**

##### **4.1 增值税**

本公司按产销商品或提供劳务的增值额计缴增值税，主要商品和劳务的增值税税率为4%、6%、13%、17%。

根据国税发[1993]151号有关增值税部分货物征税范围注释的规定销售原水收入免征增值税；根据财税[2001]97号有关财政部、国家税务总局关于污水处理有关增值税政策的通知规定污水处理收入免征增值税；上海市自来水闵行有限公司自来水销售按照6%缴纳增值税，销售材料等缴纳4%、13%、17%增值税。

##### **4.2 营业税**

本公司按应税营业收入的5%或3%计缴营业税。

根据《中华人民共和国营业税暂行条例》上海市原水股份有限公司销售原水收入和污水处理收入免征营业税。根据上海市地方税务局沪地税流[2007]28号《关于垃圾处置费征收营业税问题的通知》，对处置垃圾取得的垃圾处置费，不征收营业税。环境集团的固废中转运营、焚烧和填埋处置服务费收入不征收营业税。

##### **4.3 城市维护建设税**

本公司按当期应交流转税的7%、5%或1%计缴城市维护建设税。

##### **4.4 所得税**

本公司按应纳税所得额和当期适用之税率计缴所得税，所得税税率为15%和33%。

##### **4.5 教育费附加**

本公司按当期应交流转税的3%计缴教育费附加。

## 5. 控股子公司及合营企业

序号	子公司及合营企业全称	注册资本 (万元)	经营范围	投资额 (万元)	所占权益 比例
1	上海原水房地产开发经营公司	1,500	房地产开发经营销售	1,500	100%
2	上海原水工贸公司	500	金属、化工、建材	500	100%
3	上海市自来水闵行有限公司	99,219	自来水生产和销售	99,219	100%
4	上海自来水闵行养护管道工程有限公司	500	管道铺设、维修	275	55%
5	上海环境集团有限公司	128,000	环境及市政工程设计、建设、投资咨询	128,000	100%
6	上海城投置地(集团)有限公司	150,000	事房地产开发、经营及物业管理等	150,000	100%

## 6. 会计报表主要项目的注释

(注：以下内容所涉的金额单位为人民币元；除非特别说明，均系对合并会计报表中主要项目的说明。)

### 6.1 货币资金

项目	2007年9月30日			2006年12月31日		
	原币	汇率	人民币	原币	汇率	人民币
现金			596,368.54			405,313.57
银行存款						
美元	809.96	7.56	6,124.00	896.10	7.83	7,028.14
人民币			<u>1,720,748,238.20</u>			<u>1,442,678,307.28</u>
			1,720,754,362.20			1,442,685,335.42
其他货币资金						
美元	781,461.64	7.56	5,910,116.24	770,826.35	7.83	6,029,480.79
人民币			<u>86,115,798.43</u>			<u>75,875,190.49</u>
			<u>92,025,914.67</u>			<u>81,904,671.28</u>
			<u>1,813,376,645.41</u>			<u>1,524,995,320.27</u>

### 6.2 交易性金融资产

	2007年9月30日	2006年12月31日
指定以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	46,236,921.80	53,070,059.44
交易性权益工具投资	—	1,958,732.57
	<u>46,236,921.80</u>	<u>55,028,792.01</u>

## 6.3 应收账款

### (1) 分类情况

分类	2007年9月30日			2006年12月31日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收款项	403,040,404.81	65.76%	381,622.00	349,852,364.27	48.20%	381,622.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	10,713,731.74	1.75%	987,033.46	9,260,729.94	1.28%	987,033.46
其他不重大应收款项	<u>199,103,432.83</u>	<u>32.49%</u>	<u>9,165,131.69</u>	<u>366,600,408.25</u>	<u>50.52%</u>	<u>7,682,449.77</u>
小计	<u>612,857,569.38</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,533,787.15</u>	<u>725,713,502.46</u>	<u>100.00%</u>	<u>9,051,105.23</u>

### (2) 账龄分析

账龄	2007年9月30日				2006年12月31日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面净额	账面余额	比例	坏账准备	账面净额
1年以内	599,498,085.20	97.82%	1,299,305.04	598,198,780.16	710,969,581.99	97.97%	424,805.60	710,544,776.39
1-2年	1,298,221.56	0.21%	189,302.74	1,108,918.82	4,277,198.29	0.59%	547,775.72	3,729,422.57
2-3年	1,794,088.59	0.29%	890,861.89	903,226.70	3,700,202.44	0.51%	1,400,240.11	2,299,962.33
3年以上	<u>10,267,174.03</u>	<u>1.68%</u>	<u>8,154,317.48</u>	<u>2,112,856.55</u>	<u>6,766,519.74</u>	<u>0.93%</u>	<u>6,678,283.80</u>	<u>88,235.94</u>
	<u>612,857,569.38</u>	<u>100%</u>	<u>10,533,787.15</u>	<u>602,323,782.23</u>	<u>725,713,502.46</u>	<u>100%</u>	<u>9,051,105.23</u>	<u>716,662,397.23</u>

上述应收账款期末数中，应收持有本公司 55.61%股份的股东上海城投 28,572,057.41 元。截至 2007 年 9 月 30 日止应收账款前五名欠款金额合计为 450,690,068.71 元，占应收账款总额的比例为 73.54%。

## 6.4 其他应收款

### (1) 分类情况

分类	2007年9月30日			2006年12月31日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收款项	271,390,288.01	31.48%	61,390,288.01	1,164,389,432.38	68.79%	61,390,288.01
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	18,735,719.85	2.17%	1,461,370.98	22,643,595.13	1.34%	1,461,370.98
其他不重大应收款项	<u>572,039,024.25</u>	<u>66.35%</u>	<u>28,368,369.23</u>	<u>505,694,999.76</u>	<u>29.87%</u>	<u>29,288,058.59</u>
小计	<u>862,165,032.11</u>	<u>100.00%</u>	<u>91,220,028.22</u>	<u>1,692,728,027.27</u>	<u>100.00%</u>	<u>92,139,717.58</u>

### (2) 账龄分析

账龄	2007年9月30日				2006年12月31日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面净额	账面余额	比例	坏账准备	账面净额
1年以内	500,694,060.41	58.07%	140,745.51	500,553,314.90	912,996,712.44	53.94%	126,558.37	912,870,154.07
1-2年	131,765,993.91	15.28%	-	131,765,993.91	105,871,593.59	6.25%	48,010.98	105,823,582.61
2-3年	87,070,697.41	10.11%	62,381.78	87,008,315.63	271,488,441.07	16.04%	48,031,085.98	223,457,355.09
3年以上	<u>142,634,280.38</u>	<u>16.54%</u>	<u>91,016,900.93</u>	<u>51,617,379.45</u>	<u>402,371,280.17</u>	<u>23.77%</u>	<u>43,934,062.25</u>	<u>358,437,217.92</u>
	<u>862,165,032.11</u>	<u>100.00%</u>	<u>91,220,028.22</u>	<u>770,945,003.89</u>	<u>1,692,728,027.27</u>	<u>100.00%</u>	<u>92,139,717.58</u>	<u>1,600,588,309.69</u>

上述其他应收款期末数中，应收持有本公司 55.61%股份的股东上海城投 6,754,009.20 元。截至 2007 年 9 月 30 日止其他应收款前五名欠款金额合计为 428,738,535.00 元，占其他应收款总额的比例为 49.73%。

## 6.5 预付款项

账龄	2007 年 9 月 30 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	573,359,015.08	28.56%	281,120,032.12	16.57%
1-2 年	715,065,989.57	35.62%	1,108,437,742.73	65.34%
2-3 年	556,789,853.81	27.73%	152,240,662.50	8.97%
3 年以上	<u>162,369,330.70</u>	<u>8.09%</u>	<u>154,744,001.41</u>	<u>9.12%</u>
	<u>2,007,584,189.16</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,696,542,438.76</u>	<u>100.00%</u>

上述预付款项期末数中，无预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

## 6.6 存货

	2007 年 9 月 30 日			2006 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面净额	账面余额	跌价准备	账面净额
原材料	16,464,285.26	1,171,116.94	15,293,168.32	19,741,393.48	1,171,116.94	18,570,276.54
在产品	5,311,498.93	-	5,311,498.93	434,711.90	-	434,711.90
库存商品	39,131,538.87	2,853,083.93	36,278,454.94	27,669,299.70	-	27,669,299.70
开发成本	5,172,537,441.21	-	5,172,537,441.21	4,279,335,897.98	-	4,279,335,897.98
开发产品	795,321,063.53	1,560,200.58	793,760,862.95	759,804,265.15	1,560,200.58	758,244,064.57
低值易耗品	841,297.62	-	841,297.62	689,158.23	-	689,158.23
外购商品房	83,056,889.42	-	83,056,889.42	146,975,935.01	-	146,975,935.01
工程项目	<u>15,049,735.13</u>	<u>-</u>	<u>15,049,735.13</u>	<u>21,167,754.12</u>	<u>93,316.22</u>	<u>21,074,437.90</u>
	<u>6,127,713,749.97</u>	<u>5,584,401.45</u>	<u>6,122,129,348.52</u>	<u>5,255,818,415.57</u>	<u>2,824,633.74</u>	<u>5,252,993,781.83</u>

### (1) 开发成本

	预计/实际开工时间	预计/实际竣工时间	预计/实际总投资额	2007 年 9 月 30 日	2006 年 12 月 31 日
江桥地块动迁经济适用房	2006 年 9 月	2008 年 3 月	393,080,000.00	292,175,640.45	178,745,026.83
新凯家园二期	2009 年 12 月	2011 年 12 月	1,355,690,000.00	119,870,453.81	115,570,403.42
上海市配套商品房闵行区浦江镇基地 4 号地块	规划中	规划中	976,390,000.00	209,245,775.59	195,439,814.03
金桥瑞仕花园	2005 年 4 月	2008 年 9 月	1,693,250,700.00	-	780,878,981.46
上海新城厢项目	2009 年 12 月	2012 年 12 月	11,000,000,000.00	4,174,147,105.02	2,728,794,460.66
松江区泗泾土地	2008 年 12 月	2010 年 12 月	1,483,040,000.00	222,956,145.13	155,267,656.29
蓝天大厦	2005 年 9 月	2008 年 1 月	360,000,000.00	<u>154,142,321.21</u>	<u>124,639,555.29</u>
				<u>5,172,537,441.21</u>	<u>4,279,335,897.98</u>

上述 2007 年 9 月 30 日的开发成本中，评估价为 24,006 万元的蓝天大厦作为长期借款 16,000 万元的抵押物。

(2) 开发产品

	<u>竣工时间</u>	<u>2007 年 9 月 30 日</u>	<u>2006 年 12 月 31 日</u>
上海未来一期	2003 年 12 月	-	1,667,959.94
城宁花苑	2006 年 8 月	7,828,902.90	7,828,902.90
新凯家园一期	2006 年 10 月	766,445,437.79	693,563,229.39
现代星洲城二期	2003 年 8 月	431,369.74	2,096,993.23
现代星洲城三期	2005 年 4 月	11,502,841.05	13,668,206.21
制造局路	1998 年 10 月	3,485,292.20	3,485,292.90
共和新路仓库	1998 年 9 月	1,512,333.15	1,512,333.15
天合苑房产	2006 年 10 月	<u>4,114,886.00</u>	<u>35,981,347.43</u>
		<u>795,321,063.53</u>	<u>759,804,265.15</u>

(3) 开发产品跌价准备

	<u>2007 年 1 月 1 日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2007 年 9 月 30 日</u>
制造局路	1,120,134.18	-	-	1,120,134.18
共和新路仓库	<u>440,066.40</u>	-	-	<u>440,066.40</u>
	<u>1,560,200.58</u>	-	-	<u>1,560,200.58</u>

6.7 其他流动资产

	<u>2007 年 9 月 30 日</u>	<u>2006 年 12 月 31 日</u>
委托贷款	<u>90,000,000.00</u>	<u>270,000,000.00</u>

上述 2007 年 9 月 30 日的委托贷款中，4,000 万元为本公司的下属子公司环境集团委托中国建设银行贷款给周式（集团）有限公司；5,000 万元为本公司的下属子公司环境集团委托中国建设银行贷款给兴海（上海）房地产有限公司。

6.8 可供出售金融资产

	<u>2007 年 9 月 30 日</u>	<u>2006 年 12 月 31 日</u>
可供出售权益工具	<u>843,589,470.04</u>	<u>119,351,901.00</u>

## (1) 可供出售权益工具

	2007年9月30日		
	市价	份额	公允价值
申通地铁	15.70	20,938,930.00	328,741,201.00
北京银行	12.50	629,563.58	7,869,544.75
建设银行	6.45	4,134,013.53	26,664,387.27
中海油服	13.48	320,235.89	4,316,779.80
中国神华	36.99	687,801.07	25,441,761.58
巴士股份	10.76	41,690,750.00	448,592,470.00
海南高速	6.36	308,699.00	1,963,325.64
			<u>843,589,470.04</u>

## 6.9 长期股权投资

项目	2007年9月30日			2006年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面净额	账面余额	减值准备	账面净额
一、长期股权投资						
1. 股票投资	28,087,936.00	2,740,000.00	25,347,936.00	59,900,731.00	2,740,000.00	57,160,731.00
2. 其他股权投资						
联营企业	560,841,864.08	743,075.70	560,098,788.38	1,321,852,565.03	743,075.70	1,321,109,489.33
其他企业	<u>652,717,548.60</u>	<u>42,000,000.00</u>	<u>610,717,548.60</u>	<u>696,615,173.60</u>	<u>42,000,000.00</u>	<u>654,615,173.60</u>
小计	1,241,647,348.68	45,483,075.70	1,196,164,272.98	2,078,368,469.63	45,483,075.70	2,032,885,393.93
二、长期债权投资	<u>2,306,166.80</u>	<u>2,306,166.80</u>	-	<u>2,306,166.80</u>	<u>2,306,166.80</u>	-
合计	<u>1,243,953,515.48</u>	<u>47,789,242.50</u>	<u>1,196,164,272.98</u>	<u>2,080,674,636.43</u>	<u>47,789,242.50</u>	<u>2,032,885,393.93</u>

## (1) 股票投资

股票名称	股份类别	2007年9月30日		
		账面余额	减值准备	账面净额
申通地铁	限售流通股	24,974,706.37	-	24,974,706.37
莱福股份	限售流通股	2,740,000.00	2,740,000.00	-
天房发展	法人股	23,229.63	-	23,229.63
上电股份	法人股	<u>350,000.00</u>	-	<u>350,000.00</u>
		<u>28,087,936.00</u>	<u>2,740,000.00</u>	<u>25,347,936.00</u>

(2) 联营企业账面余额

被投资单位	占其注 册资本 比例	初始投资额	累计追加 投资额	损益调整		投资准备		2007年 9月30日
				本期 损益变动	累计 损益变动	本期 增加 额	累加 增加额	
上海奥绿思环保设备管理有限公司	49.00%	2,401,000.00	-	4,852,524.33	12,467,412.73	-	-	14,868,412.73
靖江市江海石油有限公司	40.00%	600,000.00	-	(65,436.55)	(1,344,882.86)	-	2,800,190.40	2,055,307.54
上海日技环境技术咨询有限公司	45.00%	1,350,000.00	-	(34,931.37)	(602,689.11)	-	-	747,310.89
上海环境联合投资管理有限公司	40.00%	1,200,000.00	-	982,748.47	212,997.29	-	-	1,412,997.29
上海百玛士绿色能源有限公司	37.00%	21,000,000.00	16,000,000.00	-	-	-	-	37,000,000.00
上海中星瑞平置业有限公司	45.00%	9,000,000.00	-	4,007,775.78	73,107,340.06	-	-	82,107,340.06
上海城投悦城置业有限公司	21.81%	186,500,000.00	-	(1,999,769.81)	(1,999,769.81)	-	-	184,500,230.19
上海远洋宾馆有限公司	20.97%	96,668,172.64	-	(3,561,250.40)	(7,768,276.71)	-	-	88,899,895.93
上海金虹桥国际置业有限公司	30.00%	150,000,000.00	-	(1,492,706.25)	(1,492,706.25)	-	-	148,507,293.75
上海黄山合城置业有限公司	25.00%	-	7,435,430.31	-	(7,435,430.31)	-	-	-
闵行光大综合经营部	100.00%	<u>30,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>713,075.70</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>743,075.70</u>
		<u>468,749,172.64</u>	<u>23,435,430.31</u>	<u>2,688,954.20</u>	<u>65,857,070.73</u>	<u>-</u>	<u>2,800,190.40</u>	<u>560,841,864.08</u>

(3) 联营企业减值准备

被投资单位名称	2007年1月1日	本期增加	本期减少	2007年9月30日	减值准备计提原因
闵行光大综合经营部	<u>743,075.70</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>743,075.70</u>	公司资产质量差 经营前景差

(4) 其他企业

被投资单位名称	占股比例	2007年9月30日		
		账面余额	减值准备	账面净额
上海管道纯净水有限公司	10%	1,878,436.00	-	1,878,436.00
上海巴士电车有限公司	10%	19,800,000.00	-	19,800,000.00
上海新建设发展有限公司	15%	563,725,712.60	-	563,725,712.60
上海建富投资有限公司	20%	30,000,000.00	30,000,000.00	-
东方基金管理有限责任公司	18%	18,000,000.00	12,000,000.00	6,000,000.00
上海城市水资源开发利用国家工程中心有限公司	10%	6,090,000.00	-	6,090,000.00
华丰寰宇公司	10%	1,000,000.00	-	1,000,000.00
上海杰事杰新材料股份有限公司	10%	3,000,000.00	-	3,000,000.00
上海浦江水上移动激光水幕有限公司	15%	675,000.00	-	675,000.00
上海兴环机电设备有限公司	20%	600,000.00	-	600,000.00
上海数字智能化系统工程技术有限公司	12%	600,000.00	-	600,000.00
上海埃通电气股份有限公司	2%	450,000.00	-	450,000.00
上海汇农股份有限公司	4%	6,368,400.00	-	6,368,400.00
上海康人物业管理有限公司	44%	220,000.00	-	220,000.00
上海飞骋房地产有限公司	10%	310,000.00	-	310,000.00
		<u>652,717,548.60</u>	<u>42,000,000.00</u>	<u>610,717,548.60</u>

(5) 长期债权投资

被投资企业名称	2007年9月30日		2006年12月31日			
	账面余额	减值准备	账面净额	账面余额	减值准备	账面净额
昆山市开发区总公司	<u>2,306,166.80</u>	<u>2,306,166.80</u>	<u>-</u>	<u>2,306,166.80</u>	<u>2,306,166.80</u>	<u>-</u>

## 6.10 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
原值:		
期初数	33,007,403.81	33,007,403.81
本期增加	-	-
本期减少	-	-
期末数	<u>33,007,403.81</u>	<u>33,007,403.81</u>
累计折旧:		
期初数	3,604,171.24	3,604,171.24
本期增加	888,321.69	888,321.69
本期减少	-	-
期末数	<u>4,492,492.93</u>	<u>4,492,492.93</u>
账面净值:		
期初数	<u>29,403,232.57</u>	<u>29,403,232.57</u>
期末数	<u>28,514,910.88</u>	<u>28,514,910.88</u>

## 6.11 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	通用设备	管网	合计
原值:					
期初数	2,264,975,855.23	1,222,061,230.23	369,664,012.80	3,747,758,973.79	7,604,460,072.05
本期增加	12,600,716.96	1,463,320.76	8,487,911.84	578,034.56	23,129,984.12
本期减少	<u>11,565,050.00</u>	<u>1,793,555.81</u>	<u>16,747,805.13</u>	<u>123,659.86</u>	<u>30,230,070.80</u>
期末数	<u>2,266,011,522.19</u>	<u>1,221,730,995.18</u>	<u>361,404,119.51</u>	<u>3,748,213,348.49</u>	<u>7,597,359,985.37</u>
累计折旧:					
期初数	430,423,770.43	312,664,509.13	175,462,452.46	1,154,143,464.16	2,072,694,196.18
本期增加	69,532,198.61	74,680,439.31	27,143,162.53	95,148,318.15	266,504,118.60
本期减少	<u>2,115,978.24</u>	<u>250,837.85</u>	<u>10,681,395.06</u>	<u>76,173.40</u>	<u>13,124,384.55</u>
期末数	<u>497,839,990.80</u>	<u>387,094,110.59</u>	<u>191,924,219.93</u>	<u>1,249,215,608.91</u>	<u>2,326,073,930.23</u>
账面净值:					
期初数	<u>1,834,552,084.80</u>	<u>909,396,721.10</u>	<u>194,201,560.34</u>	<u>2,593,615,509.63</u>	<u>5,531,765,875.87</u>
期末数	<u>1,768,171,531.39</u>	<u>834,636,884.59</u>	<u>169,479,899.58</u>	<u>2,498,997,739.58</u>	<u>5,271,286,055.14</u>
减值准备:					
期初数	8,919,151.16	4,840,085.31	802,545.82	28,927,000.00	43,488,782.29
本期增加	-	-	-	-	-
本期减少	-	-	0.50	-	0.50
期末数	<u>8,919,151.16</u>	<u>4,840,085.31</u>	<u>802,545.32</u>	<u>28,927,000.00</u>	<u>43,488,781.79</u>

账面净额：

期初数	<u>1,825,632,933.64</u>	<u>904,556,635.79</u>	<u>193,399,014.52</u>	<u>2,564,688,509.63</u>	<u>5,488,277,093.58</u>
期末数	<u>1,759,252,380.23</u>	<u>829,796,799.28</u>	<u>168,677,354.26</u>	<u>2,470,070,739.58</u>	<u>5,227,797,273.35</u>

上述 2007 年 9 月 30 日的固定资产中，评估价为 21,990 万元的房屋及建筑物作为长期借款 10,000 万元的抵押物。

截至 2007 年 9 月 30 日，本公司 1992 年改制时进入公司的房产和土地使用权证尚在办理中。

## 6.12 在建工程

工程名称	<u>2007 年 1 月 1 日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2007 年 9 月 30 日</u>
浦东新区生活垃圾中转站	14,001,798.30	15,547,446.14	8,725.67	29,540,518.77
宝山区生活垃圾中转站	334,827.08	11,878.00	12,075.74	334,629.34
宁波鄞州生活垃圾卫生填埋场	527,420.00	3,071,977.27	-	3,599,397.27
污水处理工程	-	10,831,938.76	-	10,831,938.76
成都城市生活垃圾焚烧厂	26,410,009.56	157,811,288.14	-	184,221,297.70
华港风电厂工程	-	12,615,173.97	33,614.40	12,581,559.57
更改项目	22,727,294.12	25,796,845.90	1,452,554.14	47,071,585.88
临江新泵房改造安装	12,262,193.42	-	-	12,262,193.42
浦江一期停役改造项目	7,293,997.70	-	-	7,293,997.70
管网改造	4,417,813.50	2,322,325.08	-	6,740,138.58
技术开发	1,348,996.60	348,404.00	1,199,028.60	498,372.00
基建工程	12,236,190.70	3,588,412.00	-	15,824,602.70
源江水厂	149,945,454.77	21,496,452.00	-	171,441,906.77
闵行二水厂一期改造工程	-	4,251,337.00	-	4,251,337.00
闵行二水厂原水管道改排	-	8,085,068.00	-	8,085,068.00
其他	<u>102,584.00</u>	<u>6,321,624.91</u>	<u>483,871.91</u>	<u>5,940,337.00</u>
合计	<u>251,608,579.75</u>	<u>272,100,171.17</u>	<u>3,189,870.46</u>	<u>520,518,880.46</u>

## 6.13 无形资产

项目	<u>土地使用权</u>	<u>软件系统</u>	<u>非专利技术</u>	<u>生产特许权</u>	<u>合计</u>
原始金额	257,239,437.46	22,000.00	19,881,555.8	-	277,142,993.26
期初数	227,560,041.81	26,558.34	15,904,211.25	2,815,991.21	246,306,802.61
本期增加	-	-	-	54,147.30	54,147.30
本期转出	-	8,025.00	-	2,606,139.35	2,614,164.35
本期摊销	<u>7,376,653.80</u>	<u>5,516.68</u>	<u>1,491,019.83</u>	<u>263,999.16</u>	<u>9,137,189.47</u>
期末数	<u>220,183,388.01</u>	<u>13,016.66</u>	<u>14,413,191.42</u>	-	<u>234,609,596.09</u>

截至2007年9月30日，本公司2002年随合流污水一期资产购入的土地使用权的产权过户手续尚在办理中。

#### 6.14 长期待摊费用

项目	限定期限且指定用途的土地费用	开办费	其他	合计
原始发生额	62,722,314.25	-	2,863,369.42	65,585,683.67
期初数	60,380,435.75	18,831,684.90	667,308.92	79,879,429.57
本期增加	-	-	-	-
本期摊销	2,667,483.83	-	667,308.92	3,334,792.75
本期转出	-	18,831,684.90	-	18,831,684.90
期末数	<u>57,712,951.92</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,712,951.92</u>
累计摊销额	5,009,362.33	-	2,863,369.42	7,872,731.75

#### 6.15 递延所得税资产

项目	资产减值准备	预提土地增值税	按公允价值计量交易性金融资产	可抵扣亏损	合计
2007年1月1日	5,360,570.58	28,868,206.65	108,498.28	14,236,379.98	48,573,655.49
计入损益	<u>634,070.46</u>	<u>(5,803,411.84)</u>	<u>(108,498.28)</u>	<u>(2,187,469.64)</u>	<u>(7,465,309.30)</u>
2007年9月30日	<u>5,994,641.04</u>	<u>23,064,794.81</u>	<u>-</u>	<u>12,048,910.34</u>	<u>41,108,346.19</u>

#### 6.16 资产减值准备

项目	坏账准备	存货跌价准备	长期投资减值准备	固定资产减值准备	合计
2007年1月1日	101,190,822.81	2,824,633.74	45,483,075.70	43,488,782.29	192,987,314.54
本期计提	1,027,198.24	2,759,767.71	-	-	3,786,965.95
本期转回	464,205.68	-	-	-	464,205.68
本期转出	-	-	-	0.50	0.50
2007年9月30日	<u>101,753,815.37</u>	<u>5,584,401.45</u>	<u>45,483,075.70</u>	<u>43,488,781.79</u>	<u>196,310,074.31</u>

#### 6.17 短期借款

借款种类	2007年9月30日	2006年12月31日
质押借款	-	18,000,000.00
保证借款	2,805,000,000.00	2,805,000,000.00
信用借款	800,000,000.00	900,000,000.00
委托贷款	<u>1,652,000,000.00</u>	<u>1,830,000,000.00</u>
	<u>5,257,000,000.00</u>	<u>5,553,000,000.00</u>

上述 2007 年 9 月 30 日的保证借款中，12.3 亿元由持有本公司 55.61% 股份的股东上海城投为置地集团提供保证；12.25 亿元由环境集团为其下属子公司提供保证；3.5 亿元由上海振环实业总公司为上海环境投资有限公司提供保证。

上述 2007 年 9 月 30 日的委托贷款系持有本公司 55.61% 股份的股东上海城投委托中国建设银行为置地集团提供借款。

#### 6.18 应付票据

	<u>2007 年 9 月 30 日</u>	<u>2006 年 12 月 31 日</u>
商业承兑汇票	<u>4,000,000.00</u>	<u>5,000,000.00</u>

上述应付票据期末数中，无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

#### 6.19 应付账款

	<u>2007 年 9 月 30 日</u>	<u>2006 年 12 月 31 日</u>
	<u>300,568,449.21</u>	<u>526,375,605.11</u>

上述应付账款期末数中，无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。  
应付账款期末数中账龄为 3 年以上的为 7,488,084.77 元。

#### 6.20 预收款项

	<u>2007 年 9 月 30 日</u>	<u>2006 年 12 月 31 日</u>
	<u>114,275,427.72</u>	<u>104,504,413.98</u>

上述预收款项期末数中，无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

#### 6.21 应付职工薪酬

<u>项目</u>	<u>2007 年 1 月 1 日</u>	<u>本期计提</u>	<u>本期支付</u>	<u>2007 年 9 月 30 日</u>
工资、奖金、津贴和补贴	6,986,295.40	71,022,906.16	70,057,093.31	7,952,108.25
职工福利费	11,829,811.32	-	4,512,897.64	7,316,913.68
社会保险费	4,315,696.45	3,267,744.97	4,764,888.91	2,818,552.51
工会经费和职工教育经费	1,810,791.95	405,043.98	512,655.69	1,703,180.24
其他	<u>679,416.87</u>	<u>990,619.71</u>	<u>1,036,066.79</u>	<u>633,969.79</u>
	<u>25,622,011.99</u>	<u>75,686,314.82</u>	<u>80,883,602.34</u>	<u>20,424,724.47</u>

## 6.22 应交税费

种类	2007年9月30日	2006年12月31日
增值税	(1,206,728.39)	5,325,255.91
营业税	11,150,306.54	42,144,775.69
土地增值税	131,276,614.10	125,833,591.98
城建税	676,212.30	2,494,315.85
企业所得税	237,427,864.06	258,670,454.56
个人所得税	561,189.90	592,023.11
房产税	1,839,057.62	1,954,933.60
教育附加费	72,698.47	627,888.67
其他	<u>600,317.46</u>	<u>2,020,592.48</u>
	<u>382,397,532.06</u>	<u>439,663,831.85</u>

## 6.23 应付股利

	2007年9月30日	2006年12月31日
嵊泗大洋山石业有限公司	1,350,000.00	1,350,000.00
自然人股东	30,767.06	30,767.06
上海青石投资咨询有限公司	905,218.05	-
荷兰N.C.H液压系统有限公司	1,810,436.11	-
法人股	8,528,220.70	10,305,626.76
个人股	165,517.24	165,517.24
上海水务资产经营发展有限公司	-	<u>118,476,492.08</u>
	<u>12,790,159.16</u>	<u>130,328,403.14</u>

## 6.24 其他应付款

	2007年9月30日	2006年12月31日
	<u>828,034,285.90</u>	<u>838,636,051.87</u>

上述其他应付款期末数中，应付持有本公司 55.61% 股份的股东上海城投 51,410,000.00 元。其他应付款期末数中账龄为 3 年以上的为 56,032,849.19 元。

## 6.25 一年内到期的非流动负债

借款种类	2007年9月30日	2006年12月31日
保证借款	260,000,000.00	350,000,000.00
抵押借款	-	<u>139,000,000.00</u>
	<u>260,000,000.00</u>	<u>489,000,000.00</u>

上述 2007 年 9 月 30 日的保证借款中，2 亿元由持有本公司 55.61% 股份的股东上海城投为置地集团提供保证；6,000 万元由上海振环实业总公司为上海环境投资有限公司提供保证。

#### 6.26 长期借款

<u>借款种类</u>	<u>2007年9月30日</u>	<u>2006年12月31日</u>
信用借款	74,000,000.00	60,000,000.00
抵押借款	260,000,000.00	160,000,000.00
保证借款	<u>2,106,569,635.75</u>	<u>1,020,305,739.48</u>
	<u>2,440,569,635.75</u>	<u>1,240,305,739.48</u>

上述2007年9月30日的保证借款中，509,819,635.75元由持有本公司55.61%股份的股东上海城投为环境集团提供保证；135,000万元由持有本公司55.61%股份的股东上海城投为置地集团提供保证；16,100万元由环境集团为其下属子公司提供保证；8,575万元由上海环境投资有限公司为上海环境中转运输投资运营有限公司提供保证。

上述2007年9月30日的抵押借款中，金额为10,000万元的抵押物为评估价21,990万元的房屋及建筑物，金额为16,000万元的抵押物为评估价24,006万元的蓝天大厦。

#### 6.27 长期应付款

	<u>2007年9月30日</u>	<u>2006年12月31日</u>
自管公房维修基金	<u>-</u>	<u>11,844,262.42</u>

#### 6.28 专项应付款

	<u>2007年9月30日</u>	<u>2006年12月31日</u>
改革专项资金	56,269,113.82	70,829,802.30
科技专项资金	-	725,000.00
创新基金	408,000.00	96,000.00
房屋维修基金	<u>8,159,634.67</u>	<u>7,989,562.66</u>
	<u>64,836,748.49</u>	<u>79,640,364.96</u>

#### 6.29 递延所得税负债

<u>项目</u>	<u>按公允价值计量</u> <u>交易性金融资产</u>	<u>可供出售金融资产</u>	<u>合计</u>
2007年1月1日	5,200,484.73	14,406,598.46	19,607,083.19
计入损益	<u>1,617,327.20</u>	<u>166,718,604.13</u>	<u>168,335,931.33</u>
2007年9月30日	<u>6,817,811.93</u>	<u>181,125,202.59</u>	<u>187,943,014.52</u>

### 6.30 股本

	<u>2007年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2007年9月30日</u>	<u>比例</u>
一.有限售条件股份					
1.国家持有	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	1,278,075,405.00	-	-	1,278,075,405.00	55.61%
3.其他内资持股	335,780,825.00	-	-	335,780,825.00	14.61%
其中：境内法人持股	335,780,825.00	-	-	335,780,825.00	14.61%
4.外资持股	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	1,613,856,230.00	-	-	1,613,856,230.00	70.22%
二.无限售条件股份					
1.人民币普通股	684,238,784.00	-	-	684,238,784.00	29.78%
无限售条件股份合计	684,238,784.00	-	-	684,238,784.00	29.78%
三.股份总数	<u>2,298,095,014.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,298,095,014.00</u>	<u>100.00%</u>

### 6.31 资本公积

<u>项目</u>	<u>2007年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2007年9月30日</u>
资本溢价	4,764,577,273.87	-	866,838,419.01	3,897,738,854.86
可供出售金融资产公允价值变动	<u>81,637,391.26</u>	<u>461,738,216.51</u>	-	<u>543,375,607.77</u>
	<u>4,846,214,665.13</u>	<u>461,738,216.51</u>	<u>866,838,419.01</u>	<u>4,441,114,462.63</u>

### 6.32 盈余公积

<u>项目</u>	<u>2007年1月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2007年9月30日</u>
法定盈余公积	816,600,163.55	-	-	816,600,163.55
任意盈余公积	<u>31,764,297.53</u>	-	-	<u>31,764,297.53</u>
	<u>848,364,461.08</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>848,364,461.08</u>

### 6.33 未分配利润

	<u>2007年9月30日</u>	<u>2006年12月31日</u>
本期归属于母公司所有者的净利润	617,952,707.73	832,035,977.31
加：期初未分配利润	1,725,899,460.39	1,321,668,025.73
其他转入	-	(199,522,839.09)
可供分配的利润	2,343,852,168.12	1,954,181,163.95
减：提取法定盈余公积	-	39,842,202.16
应付普通股股利	<u>376,879,002.80</u>	<u>188,439,501.40</u>
期末未分配利润	<u>1,966,973,165.32</u>	<u>1,725,899,460.39</u>

### 6.34 营业收入/营业成本

项目	营业收入		营业成本		毛利率	
	2007年1月至9月	2006年度	2007年1月至9月	2006年度	2007年1月至9月	2006年度
原水销售	371,708,766.60	634,814,540.22	170,533,102.25	324,215,839.05	54.12%	48.93%
自来水销售	133,063,747.53	99,819,771.90	110,092,475.34	81,442,480.44	17.26%	18.41%
污水输送	209,790,000.00	283,117,944.48	116,225,551.12	165,329,787.88	44.60%	41.60%
房地产销售	292,258,477.30	956,258,020.12	207,091,775.47	623,277,023.41	29.14%	34.82%
排管工程	139,233,985.67	171,479,386.24	78,001,371.46	91,030,197.87	43.98%	46.91%
商品销售	240,620,439.48	190,280,281.44	222,022,053.87	184,391,966.51	7.73%	3.09%
固废处理	247,680,324.66	296,017,912.61	168,533,998.29	215,007,613.54	31.96%	27.37%
其他	<u>60,184,326.99</u>	<u>92,925,976.95</u>	<u>33,730,799.67</u>	<u>55,864,123.15</u>	<u>43.95%</u>	<u>39.88%</u>
	<u>1,694,540,068.23</u>	<u>2,724,713,833.96</u>	<u>1,106,231,127.47</u>	<u>1,740,559,031.85</u>	<u>34.72%</u>	<u>36.12%</u>

2007年1月至9月前五名销售客户收入总额合计为788,521,468.71元,占全部营业收入的比例为46.53%。

### 6.35 营业税金及附加

项目	2007年1月至9月	2006年度
营业税	19,165,562.28	56,565,128.17
土地增值税	7,048,251.87	41,403,738.44
城建税	1,899,780.39	3,380,327.78
教育费附加	766,346.45	2,014,982.83
其他	<u>836,227.84</u>	<u>1,030,056.53</u>
	<u>29,716,168.83</u>	<u>104,394,233.75</u>

### 6.36 财务费用

项目	2007年1月至9月	2006年度
利息支出	155,729,554.14	212,139,023.60
减:利息收入	<u>85,353,981.82</u>	<u>156,706,058.03</u>
利息净支出	70,375,572.32	55,432,965.57
加:汇兑净损失/(收益)	(8,043,476.87)	(7,976,193.12)
其他	<u>2,868,448.26</u>	<u>7,718,150.62</u>
	<u>65,200,543.71</u>	<u>55,174,923.07</u>

### 6.37 资产减值损失

项目	2007年1月至9月	2006年度
坏账损失	562,992.56	17,017,064.80
长期投资减值损失	-	12,000,000.00
存货跌价损失	<u>2,759,767.71</u>	-
	<u>3,322,760.27</u>	<u>29,017,064.80</u>

### 6.38 公允价值变动收益

<u>项目</u>	<u>2007年1月至9月</u>	<u>2006年度</u>
交易性金融资产	<u>(4,640,355.03)</u>	<u>28,736,207.08</u>

### 6.39 投资收益

<u>项 目</u>	<u>2007年1月至9月</u>	<u>2006年度</u>
证券投资收益	153,606,372.50	62,736,061.67
股权转让收益	211,102,549.51	97,066,061.07
以成本法核算的被投资单位 宣告分派的利润	58,022,909.23	9,084,536.74
年末调整被投资单位所有者 权益净增减的金额	15,663,280.98	72,777,838.17
股权投资差额摊销	-	(3,331,827.36)
委贷利息收入	9,347,206.70	18,424,311.72
其他	<u>44,893,228.31</u>	<u>71,176,500.64</u>
合计	<u>492,635,547.23</u>	<u>327,933,482.65</u>

### 6.40 营业外收入

<u>项目</u>	<u>2007年1月至9月</u>	<u>2006年度</u>
非流动资产处置利得	369,675.56	826,524.97
资产置换处置固定资产收益	-	100,671,458.71
政府补助	9,149,699.50	9,412,808.53
注销应付款项利得	8,981,777.81	-
赔款收入	-	1,707,785.63
其他	<u>646,240.27</u>	<u>742,697.43</u>
	<u>19,147,393.14</u>	<u>113,361,275.27</u>

#### (1) 政府补助

<u>项目</u>	<u>2007年1月至9月</u>	<u>2006年度</u>
增值税返还	6,951,596.96	6,852,775.76
财政补贴	2,157,765.38	1,054,261.79
其他	<u>40,337.16</u>	<u>1,505,770.98</u>
	<u>9,149,699.50</u>	<u>9,412,808.53</u>

### 6.41 营业外支出

<u>项目</u>	<u>2007年1月至9月</u>	<u>2006年度</u>
非流动资产处置损失	239,814.66	7,182,291.29
公益性捐赠支出	105,000.00	-
罚款支出	121,939.84	103,822.90
非常损失	137,078.16	8,349.00
其他	<u>878,539.13</u>	<u>134,114.97</u>
合计	<u>1,482,371.79</u>	<u>7,428,578.16</u>

## 6.42 所得税费用

### (1) 所得税费用

	<u>2007年1月至9月</u>	<u>2006年度</u>
当前所得税费用	169,856,424.89	210,036,652.89
递延所得税费用	<u>9,082,636.50</u>	<u>2,305,388.15</u>
	<u>178,939,061.39</u>	<u>212,342,041.04</u>

### (2) 所得税费用与利润总额的关系

<u>项 目</u>	<u>2007年1月至9月</u>	<u>2006年度</u>
利润总额	785,783,021.06	1,054,539,360.89
按法定税率计算的税项	170,012,804.06	218,052,953.90
子公司适用不同税率的影响	(11,717,443.75)	4,584,489.23
对以前期间当期税项的调整	173,313.81	-
归属于合营企业和联营企业的损益	(9,317,044.29)	(30,869,395.59)
无须纳税的收入	(319,349.95)	(1,298,196.12)
不可抵扣的税项费用	8,722,000.00	14,111,210.39
税率变动的影晌	8,157,552.37	-
未确认的税务亏损	<u>13,227,229.14</u>	<u>7,760,979.23</u>
按实际税率计算的税项费用	<u>178,939,061.39</u>	<u>212,342,041.04</u>

## 7. 关联方关系及其交易

### 7.1 存在控制关系的关联方

#### 7.1.1 存在控制关系的关联方简况

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业 关系	经济性质 或类型	法定 代表人
上海市城市建设投资开发总公司	浦东南路 500 号	城市建设投资、建设 承包、项目投资等	母公司	国有企业	孔庆伟
上海市自来水闵行有限公司	上海闵行区江川路 2009 号	自来水制造供应销售 给水及排管设计安 装, 水质分析	子公司	有限责任	朱国治
上海原水房地产开发经营公司	上海浦东北艾路 1540 号	房地产开发经营销售	子公司	有限责任	邱国华
上海原水工贸公司	上海浦东北艾路 1540 号	金属、化工、建材	子公司	有限责任	吴守培
上海自来水闵行养护管道工程有 限公司	上海闵行区江川路 1800 号 4 幢 401 室	管道铺设、维修	子公司	有限责任	陈小明
上海环境集团有限公司	浦东南路 1525 号 5、6 楼	环境及市政工程设 计、建设、投资咨询	子公司	国有企业	金纪昌
上海城投置地(集团)有限公司	上海市淞沪路 98 号 1605 室	事房地产开发、经营 及物业管理等	子公司	国有企业	王志强

#### 7.1.2 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化(金额单位: 万元)

企业名称	2007 年 1 月 1 日	本期增/(减)数	2007 年 9 月 30 日
上海市城市建设投资开发总公司	2,040,594	-	2,040,594
上海市自来水闵行有限公司	99,219	-	99,219
上海原水房地产开发经营公司	1,500	-	1,500
上海原水工贸公司	500	-	500
上海自来水闵行养护管道工程有限公司	500	-	500
上海环境集团有限公司	128,000	-	128,000
上海城投置地(集团)有限公司	150,000	-	150,000

#### 7.1.3 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化(金额单位: 万元)

企业名称	2007 年 1 月 1 日		增/(减)数		2007 年 9 月 30 日	
	金额	%	金额	%	金额	%
上海市城市建设投资开发总公司	127,807	55.61%	-	-	127,807	55.61%
上海市自来水闵行有限公司	99,219	100%	-	-	99,219	100%
上海原水房地产开发经营公司	1,500	100%	-	-	1,500	100%
上海原水工贸公司	500	100%	-	-	500	100%
上海自来水闵行养护管道工程有限公司	275	55%	-	-	275	55%
上海环境集团有限公司	128,000	100%	-	-	128,000	100%
上海城投置地(集团)有限公司	150,000	100%	-	-	150,000	100%

## 7.2 不存在控制关系但有关联交易的关联方

<u>企业名称</u>	<u>与本公司关系</u>
上海城投资产经营有限公司	受同一母公司控制
上海爱梦敦置业有限公司	联营企业
上海金虹桥国际置业有限公司	联营企业
上海中星瑞平置业有限公司	联营企业
上海地产(集团)有限公司	受同一母公司控制
上海奥绿思环保设施有限公司	联营企业
上海日技环境技术咨询有限公司	联营企业
上海环境联和投资管理有限公司	联营企业
上海百玛士绿色能源有限公司	联营企业
上海环境实业有限公司	受同一母公司控制
上海市自来水市北有限公司	受同一母公司控制
上海市自来水市南有限公司	受同一母公司控制
上海浦东威立雅自来水有限公司	受同一母公司控制
上海市城市排水有限公司	受同一母公司控制
上海市城市排水市中运营有限公司	委托资产管理
上海自来水建设有限公司	受同一母公司控制
上海闵水泗泾自来水厂	受同一母公司控制
上海闵水九亭自来水厂	受同一母公司控制
上海闵水新桥自来水厂	受同一母公司控制
上海申水水处理设备有限公司	受同一母公司控制
上海有源汽车修理厂	受同一母公司控制
上海有源实业有限公司	受同一母公司控制
上海市南自来水设备成套公司	受同一母公司控制
上海城投原水有限公司	受同一母公司控制
上海市自来水市南实业发展有限公司	受同一母公司控制

### 7.3 关联方交易发生额

#### 7.3.1 销售货物及提供劳务

<u>关联方名称</u>	<u>交易类型</u>	<u>2007年1月至9月</u>	<u>2006年度</u>
上海环境实业有限公司	销售商品、项目款	27,617,982.72	520,000.00
上海环境实业有限公司	预收油品款	5,879,528.94	4,383,610.43
上海市城市建设投资开发总公司	商品房销售	139,337,011.80	-
上海市城市建设投资开发总公司	物业服务	8,775,262.33	12,217,693.84
上海市城市建设投资开发总公司	项目代建	11,250,000.00	6,000,000.00
上海城投资产经营有限公司	物业服务	-	717,000.00
上海市自来水市南有限公司	原水销售	182,927,674.81	247,212,080.22
上海市自来水市南有限公司	泵站租赁	1,125,000.00	750,000.00
上海市自来水市北有限公司	原水销售	114,153,706.38	250,499,415.60
上海市浦东威立雅有限公司	原水销售	99,290,428.02	137,103,044.40
上海市城市排水有限公司	污水输送	296,679,674.32	283,117,944.48
上海闵水泗泾自来水厂	委托管理费	60,000.00	60,000.00
上海闵水泗泾自来水厂	自来水销售	2,587,836.62	1,429,694.70
上海闵水九亭自来水厂	委托管理费	60,000.00	60,000.00
上海闵水九亭自来水厂	自来水销售	6,375,010.75	4,575,805.94
上海闵水九亭自来水厂	配套工程	266,400.00	6,709,004.14
上海闵水新桥自来水厂	委托管理费	60,000.00	60,000.00
上海闵水新桥自来水厂	自来水销售	7,736,543.49	6,063,084.08
上海闵水新桥自来水厂	接水、配套工程	1,309,985.70	2,614,220.60
上海地产(集团)有限公司	物业服务	1,608,367.32	2,358,224.54

#### 7.3.2 采购货物及接受劳务

<u>关联方名称</u>	<u>交易类型</u>	<u>2007年1月至9月</u>	<u>2006年度</u>
上海环境实业有限公司	工程款、加工费	2,158,167.35	235,500.00
上海市城市建设投资开发总公司	商品房采购	1,037,270.00	5,206,012.50
上海奥绿思环保设施有限公司	购备品备件	-	4,390,500.58
上海日技环境技术咨询有限公司	咨询费	-	805,000.00
上海有源汽车修理厂	油漆	15,301.00	1,386,183.28
上海有源实业有限公司	绿化	-	1,309,473.00
上海市南自来水设备成套公司	材料采购	961,985.51	2,079,713.50
上海申水水处理设备有限公司	材料采购	7,544,547.20	5,249,940.16

### 7.3.3 其他关联交易

<u>关联方名称</u>	<u>交易类型</u>	<u>2007年1月至9月</u>	<u>2006年度</u>
上海环境实业有限公司	借入资金	422,610,551.74	94,603,334.10
上海市城市建设投资开发总公司	借入资金	51,410,000.00	-
上海市城市建设投资开发总公司	提供借款保证	3,289,819,635.75	1,250,000,000.00
上海市城市建设投资开发总公司	委托贷款	1,652,000,000.00	1,585,000,000.00
上海奥绿思环保设施有限公司	借出资金	2,357,437.70	-
上海日技环境技术咨询有限公司	借出/(借入)资金	1,500,000.00	(2,017,910.28)
上海环境联和投资管理有限公司	借出/(借入)资金	(301,000,000.00)	301,000,000.00
上海百玛士绿色能源有限公司	借出/(借入)资金	66,900.00	(29,000,000.00)
上海爱梦敦置业有限公司	利息收入	-	3,638,594.21
上海市城市排水市中运营有限公司	运营费	41,220,000.00	40,404,393.00
上海城投原水有限公司	委托管理费	32,400,000.00	-
上海市城市建设投资开发总公司	利息支出	97,631,820.00	120,108,774.00

### 7.4 关联方应收应付款项余额

#### 7.4.1 应收/应付款项

<u>关联方名称</u>	<u>款项余额性质</u>	<u>2007年9月30日</u>	<u>2006年12月31日</u>
上海环境实业有限公司	应收账款	3,749,559.00	584,578.60
上海市城市建设投资开发总公司	应收账款	28,572,057.41	9,055,319.90
上海城投资产经营有限公司	应收账款	2,051,325.50	2,051,325.50
上海市自来水市南有限公司	应收账款	166,787,974.44	136,230,812.42
上海市自来水市北有限公司	应收账款	72,231,255.07	86,833,823.10
上海浦东威立雅自来水有限公司	应收账款	62,151,022.20	36,828,027.62
上海市城市排水有限公司	应收账款	74,399,999.00	116,121,350.00
上海闵水泗泾自来水厂	应收账款	3,893,475.60	4,646,520.61
上海闵水九亭自来水厂	应收账款	-	8,893,450.30
上海闵水新桥自来水厂	应收账款	-	3,820,264.80
上海环境实业有限公司	预收款项	5,450,949.21	4,359,799.63
上海市城市建设投资开发总公司	预收款项	-	30,375,662.00
上海环境实业有限公司	应付账款	3,879,752.43	2,290,860.08
上海城投资产经营有限公司	应付账款	1,805,402.93	1,805,402.93
上海奥绿思环保设施有限公司	应付账款	13,171,479.77	13,847,428.98
上海日技环境技术咨询有限公司	应付账款	450,000.00	865,000.00
上海市城市排水有限公司	应付账款	11,293,730.34	9,997,743.68
上海申水水处理设备有限公司	应付账款	152,220.16	238,904.64
上海城投资产经营有限公司	预付款项	6,621,464.29	7,334,897.00
上海奥绿思环保设施有限公司	预付款项	1,800,000.00	1,800,000.00

#### 7.4.2 其他应收/应付款项

<u>关联方名称</u>	<u>款项余额性质</u>	<u>2007年9月30日</u>	<u>2006年12月31日</u>
上海环境实业有限公司	其他应收款	315,322.53	422,925,874.27
上海市城市建设投资开发总公司	其他应收款	6,754,009.20	6,754,009.20
上海城投资产经营有限公司	其他应收款	200,308.46	229,308.46
上海奥绿思环保设施有限公司	其他应收款	10,787,426.99	8,429,989.29
上海日技环境技术咨询有限公司	其他应收款	2,714,734.72	1,214,734.72
上海环境联和投资管理有限公司	其他应收款	-	301,000,000.00
上海百玛士绿色能源有限公司	其他应收款	66,900.00	-
上海金虹桥国际置业有限公司	其他应收款	210,000,000.00	210,000,000.00
上海市城市建设投资开发总公司	其他应付款	51,410,000.00	-
上海爱梦敦置业有限公司	其他应付款	971,864.50	971,864.50
上海城投资产经营有限公司	其他应付款	1,539,836.00	4,351,346.00
上海市城市排水市中运营有限公司	其他应付款	421,350.00	2,012,688.18
上海城投原水有限公司	其他应付款	1,083,549.98	-
上海中星瑞平置业有限公司	其他应付款	112,500,000.00	112,500,000.00
上海黄山合城置业有限公司	其他应付款	9,279,899.32	-
上海市城市建设投资开发总公司	应付利息	4,577,741.54	5,588,967.07

#### 8. 或有事项

截至2007年9月30日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

#### 9. 承诺事项

截至2007年9月30日止，本公司子公司环境集团的下属子公司上海振环实业总公司长期借款人民币1亿元，以其评估后价值为21,990万元的房屋及建筑物抵押，本公司子公司环境集团纳入合并范围的上海新蓝天置业发展有限公司长期借款人民币1.6亿元，以其评估后价值为24,006万元的土地使用权及开发成本抵押。

除此之外，本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

#### 10. 资产负债表日后事项中的非调整事项

截至本公司董事会签发本财务报表日（2007年12月3日）止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

## 11. 其他重要事项

(1) 本报告期内，扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润如下：

	<u>2007年1月至9月</u>	<u>2006年度</u>
归属于本公司普通股股东的净利润	606,843,959.67	842,197,319.85
加(减)：非经常性损益项目		
非流动资产处置损益	(209,443,860.90)	(64,470,084.14)
资产置换损益	-	(100,671,458.71)
以前年度已经计提的各项减值准备的转回	-	(146,153.30)
无正式批准文件的政府补助	(2,198,102.54)	(2,583,125.57)
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	(44,893,228.31)	(3,762,832.31)
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	(6,923,846.44)	(282,809.62)
委托贷款收入	(9,347,206.70)	(14,661,479.41)
转让股权投资损益	(1,864,280.43)	(25,943,473.50)
其他营业外收支净额	<u>(8,385,460.95)</u>	<u>(2,164,196.19)</u>
	(283,055,986.27)	(214,685,612.75)
减：非经常性损益的所得税影响数	<u>(91,473,046.05)</u>	<u>(12,629,686.25)</u>
扣除非经常性损益后的净利润	415,261,019.45	640,141,393.35
加(减)：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	<u>70,873.32</u>	<u>34,611.94</u>
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	<u>415,331,892.77</u>	<u>640,176,005.29</u>

本公司对非经常性损益项目的确认依照中国证监会会计字[2007]9号《公开发行证券的公司信息披露规范问答》第1号的规定执行。

(2) 环境集团拟发行一年期金额为5亿元的短期融资券，该事项目前正在申报之中。

(3) 环境集团近期拟转让持有的上海环城再生能源有限公司40%的股权。

(4) 本公司2006年资产置换置入上海市自来水闵行有限公司100%股权的交易中不包括房屋建筑物所属之土地。目前该土地产权属于上海市水务资产经营发展有限公司，系国有划拨土地，尚未办理出让手续。

除上述事项外，截至2007年9月30日止，本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的重要事项。

## 12. 财务报表之批准

本财务报表于 2007 年 12 月 3 日业经本公司董事会批准通过。

上海市原水股份有限公司

2007 年 12 月 3 日

# 模拟合并资产负债表

编制单位：上海市原水股份有限公司

单位：元

资产	注释号	2007-9-30	2006-12-31	负债和股东权益	注释号	2007-9-30	2006-12-31
流动资产：				流动负债：			
货币资金	6.1	1,813,376,645.41	1,524,995,320.27	短期借款	6.17	5,257,000,000.00	5,553,000,000.00
交易性金融资产	6.2	46,236,921.80	55,028,792.01	交易性金融负债			
应收票据				应付票据	6.18	4,000,000.00	5,000,000.00
应收账款	6.3	602,323,782.23	716,662,397.23	应付账款	6.19	300,568,449.21	526,375,605.11
预付款项	6.5	2,007,584,189.16	1,696,542,438.76	预收款项	6.20	114,275,427.72	104,504,413.98
应收股利			108,000.00	应付职工薪酬	6.21	20,424,724.47	25,622,011.99
应收利息				应交税费	6.22	382,397,532.06	439,663,831.85
其他应收款	6.4	770,945,003.89	1,600,588,309.69	应付利息		7,985,916.94	19,420,042.44
存货	6.6	6,122,129,348.52	5,252,993,781.83	应付股利	6.23	12,790,159.16	130,328,403.14
一年内到期的非流动资产				其他应付款	6.24	828,034,285.90	838,636,051.87
其他流动资产	6.7	90,000,000.00	270,000,000.00	一年内到期的非流动负债	6.25	260,000,000.00	489,000,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>11,452,595,891.01</b>	<b>11,116,919,039.79</b>	其他流动负债		137,078.16	
				<b>流动负债合计</b>		<b>7,187,613,573.62</b>	<b>8,131,550,360.38</b>
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	6.26	2,440,569,635.75	1,240,305,739.48
可供出售金融资产	6.8	843,589,470.04	119,351,901.00	应付债券			
持有至到期投资				长期应付款	6.27		11,844,262.42
长期应收款				专项应付款	6.28	64,836,748.49	79,640,364.96
长期股权投资	6.9	1,196,164,272.98	2,032,885,393.93	预计负债			
投资性房地产	6.10	28,514,910.88	29,403,232.57	递延所得税负债	6.29	187,943,014.52	19,607,083.19
固定资产	6.11	5,227,797,273.35	5,488,277,093.58	其他非流动负债			
在建工程	6.12	520,518,880.46	251,608,579.75	<b>非流动负债合计</b>		<b>2,693,349,398.76</b>	<b>1,351,397,450.05</b>
工程物资				<b>负债合计</b>		<b>9,880,962,972.38</b>	<b>9,482,947,810.43</b>
固定资产清理				股东权益：			
生产性生物资产				股本	6.30	2,298,095,014.00	2,298,095,014.00
油气资产				资本公积	6.31	4,441,114,462.63	4,846,214,665.13
无形资产	6.13	234,609,596.09	246,306,802.61	减：库存股			
开发支出				盈余公积	6.32	848,364,461.08	848,364,461.08
商誉				未分配利润	6.33	1,966,973,165.32	1,725,899,460.39
长摊待摊费用	6.14	57,712,951.92	79,879,429.57	外币报表折算差额			
递延所得税资产	6.15	41,108,346.19	48,573,655.49	归属于母公司股东权益合计		9,554,547,103.03	9,718,573,600.60
其他非流动资产				少数股东权益		167,101,517.51	211,683,717.26
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,150,015,701.91</b>	<b>8,296,286,088.50</b>	<b>股东权益合计</b>		<b>9,721,648,620.54</b>	<b>9,930,257,317.86</b>
<b>资产总计</b>		<b>19,602,611,592.92</b>	<b>19,413,205,128.29</b>	<b>负债和股东权益合计</b>		<b>19,602,611,592.92</b>	<b>19,413,205,128.29</b>

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 模拟合并利润表

编制单位：上海市原水股份有限公司

单位：元

项目	注释号	2007年1月至9月	2006年度
一、营业收入	6.34	1,694,540,068.23	2,724,713,833.96
减：营业成本	6.34	1,106,231,127.47	1,740,559,031.85
营业税金及附加	6.35	29,716,168.83	104,394,233.75
销售费用		41,699,985.66	35,698,407.75
管理费用		168,246,674.78	167,933,198.69
财务费用	6.36	65,200,543.71	55,174,923.07
资产减值损失	6.37	3,322,760.27	29,017,064.80
加：公允价值变动收益	6.38	(4,640,355.03)	28,736,207.08
投资收益	6.39	492,635,547.23	327,933,482.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,663,280.98	72,777,838.17
<b>二、营业利润</b>		<b>768,117,999.71</b>	<b>948,606,663.78</b>
加：营业外收入	6.40	19,147,393.14	113,361,275.27
减：营业外支出	6.41	1,482,371.79	7,428,578.16
其中：非流动资产处置损失		239,814.66	7,182,291.29
<b>三、利润总额</b>		<b>785,783,021.06</b>	<b>1,054,539,360.89</b>
减：所得税费用	6.42	178,939,061.39	212,342,041.04
<b>四、净利润</b>		<b>606,843,959.67</b>	<b>842,197,319.85</b>
归属于母公司所有者的净利润		617,952,707.73	832,035,977.31
少数股东损益		(18,032,594.50)	9,878,532.92
被合并方在合并前实现的净利润		6,923,846.44	282,809.62

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

上海市原水股份有限公司

已审核合并盈利预测报告

2007年度及2008年度

# 上海市原水股份有限公司

---

## 目 录

	页 次
一、 盈利预测审核报告	1
二、 合并盈利预测报告	2
2.1 盈利预测编制基础与假设	3 - 7
2.2 合并盈利预测表	8
2.3 合并盈利预测编制说明	9 - 66
三、 上海市原水股份有限公司盈利预测承诺函	67

## 盈利预测审核报告

安永大华业字(2007)第718号

上海市原水股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的上海市原水股份有限公司(“贵公司”)及所属子公司编制的2007年度及2008年度合并盈利预测报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。贵公司董事会对该合并盈利预测报告及其所依据的各项假设负责。这些假设已在后附盈利预测编制基础与假设中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为合并盈利预测报告提供充分合理的基础。而且，我们认为，该合并盈利预测报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按后附盈利预测编制基础与假设的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与合并盈利预测报告信息存在差异。

本盈利预测审核报告仅作为贵公司拟实施的向上海城市建设投资开发总公司非公开发行股票并收购其拥有的上海城投置地(集团)有限公司与上海环境集团有限公司各100%股权的重大资产重组而向中国证券监督管理委员会等政府有关主管部门报送申报材料之用，不作其他用途使用。

安永大华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 袁勇敏

中国 上海

中国注册会计师 毛玮文

2007年12月3日

## 合并盈利预测报告

上海市原水股份有限公司(“本公司”)合并盈利预测报告是本公司及所属子公司、上海城投置地(集团)有限公司(“置地集团”)与上海环境集团有限公司(“环境集团”)(统称“本集团”)管理层在最佳估计假设的基础上编制的,遵循了谨慎性原则,但由于所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行投资决策时应谨慎使用,不应过分依赖该项资料。

本公司拟向上海城市建设投资开发总公司(“上海城投”)非公开发行股票并收购上海城投所拥有的置地集团与环境集团各100%股权的行为,构成重大资产重组的关联交易。本次交易完成后,本集团的主营业务将会发生重大变化,即本集团的主营业务将在目前原水生产及销售、污水处理、自来水生产及销售和工程贴费排管业务等基础上增加房地产销售和固废处理等业务。

上海市原水股份有限公司

2007年12月3日

# 上海市原水股份有限公司

## 盈利预测编制基础与假设

2007年度及2008年度

人民币千元

---

### 一、 盈利预测编制基础

本公司及拟置入的置地集团、环境集团2007年度及2008年度合并盈利预测报告(“本盈利预测”),是基于业经安永大华会计师事务所有限责任公司审计的本公司2006年度财务报表、截至2007年9月30日止9个月期间未经审计的财务报表、业经安永大华会计师事务所有限责任公司审计的置地集团2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间的财务报表以及业经上海众华沪银会计师事务所有限公司审计的环境集团2004年度、2005年度、2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间的财务报表为基础,在充分考虑本集团现实的各项基础、经营能力和市场需求等因素,以及结合预测期间本集团的生产经营计划、开发和营销计划、投资计划及财务预算的情况下,本着谨慎性原则编制而成的。

本盈利预测所选用的会计政策、计算方法在各重要方面均与本集团前期所采用的相关会计政策一致。并已按中国证券监督管理委员会有关盈利预测报告编制和披露的规范列报。

上海市原水股份有限公司

盈利预测编制基础与假设（续）

2007年度及2008年度

人民币千元

---

**二、 盈利预测基本假设**

- 1、 本集团所遵循的国家和地方现行的有关法律法规和经济政策无重大变化；国家经济无严重通货膨胀或通货紧缩情况发生；
- 2、 银行贷款利率和外汇汇率无重大变动；
- 3、 本集团经营业务所涉及国家及地区的社会经济环境无重大改变，所在行业形势、市场行情无重大变化；
- 4、 本集团的生产经营发展计划能如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的重大影响；
- 5、 本集团经营所需产品及能源的价格无重大变化，且不会严重短缺，商品和服务的正常销售价格不会受到有关部门的限制；
- 6、 本集团计划的投资项目能如期实施、完成；
- 7、 本集团遵循的税收制度、有关纳税基准和税率无重大改变；
- 8、 无其他不可预见及不可抗力因素造成重大不利影响。

## 上海市原水股份有限公司

### 盈利预测编制基础与假设（续）

2007年度及2008年度

人民币千元

---

#### 三、 盈利预测特定假设

- 1、 本集团现有主要经营业务仍将按照现行运作模式及所签订的相关协议执行，不会受政府部门影响而发生重大变化；
- 2、 本集团所持可供出售金融资产的处置，不会受政府部门影响而发生重大变化；
- 3、 本集团预测期间对外出让股权(包括向关联方转让股权)，均按规定在上海联合产权交易所挂牌交易，有关产权转让及有关外资审批机构批准等法律文件不会推迟取得，无不可预见因素而造成转让无法实现；
- 4、 国家关于个人住房贷款的政策和相应的利率不会发生重大变化；
- 5、 本集团合作方不会出现重大违约，将继续履行项目合作合同；已签订的销售合同或意向性协议不会因客户的突发事件而产生重大销售退回；
- 6、 本集团可继续使用目前已经获得的银行信用额度(包括抵押及保证)及股东方委托贷款，所需资金能够持续获得相关银行及股东方支持，包括到期借款的延期及必要的借款额度；
- 7、 本集团开发项目的土地所有权证书或其他法律上认可的所有权的文件不会推迟取得；本集团根据相关项目的工程进度、预计获得交付使用许可证的时间及预售合同中的相关约定预测交房时间；
- 8、 本集团根据已纳入政府主管部门配套商品房之年度供应计划的协议使用面积(包括与关联方所签订之协议使用面积)、已签约预售面积、已签订的意向性协议约定面积，以及本集团管理层对市场供求状况所做的调研结果预测商品房销售面积，所预计的销售计划能如期实现，无不可预见因素造成重大不利影响；

## 上海市原水股份有限公司

### 盈利预测编制基础与假设（续）

2007年度及2008年度

人民币千元

---

#### 三、 盈利预测特定假设（续）

- 9、 本集团根据政府主管部门审定之配套商品房售价、已签约预售单价、已签订的意向性协议约定价格，以及本集团管理层对物业所处地段、品质及竞争因素所做的调研结果预测物业销售价格，商品房的销售价格无重大变化；
- 10、 本集团根据相关项目已签订的土地转让合同、拆迁补偿合同、工程建筑合同等所列之合同金额，参考项目概算等资料预测项目总成本，并以此为基础，按各项目可售总面积预测物业之单位销售成本，无不可预见因素而造成重大不利影响；
- 11、 本集团根据与关联方签订的委托代建协议书，及预计相关劳务提供期间预测代建收入，预计收入将在预测期内平均实现，无不可预见因素而造成重大不利影响；
- 12、 本集团根据与关联方签订的委托包干建设协议书、预计相关工程进度测算预测期间的收入，受托包干建设项目将如期施工，且通过发包方的验收，无不可预见因素造成重大不利影响。
- 13、 本集团根据与关联方签订的商务大楼购置意向书，及商务大楼的建设进度及交付使用时间，预测销售面积并预计销售计划能如期实现，按签定之意向性协议约定价格，确定销售价格。同时根据已签订的土地转让合同、拆迁补偿合同、工程建筑合同及其他建造、安装合同预测项目总成本，并以此为基础，预测物业之单位销售成本。无不可预见因素而造成重大不利影响。

## 上海市原水股份有限公司

### 盈利预测编制基础与假设(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

#### 四、 盈利预测合并架构假设

本盈利预测披露的合并盈利预测表中除2008年度合并架构因收购而发生重大变化以外，2006年度及截至2007年9月30日止9个月期间采用的合并架构与2007年10至12月采用的合并架构一致。

根据本公司五届二十二次董事会决议，本公司拟实施的重大资产重组交易为同一控制下的控股式企业合并，具体合并方案为：向上海城投非公开发行股票与支付现金相结合的方式购买其拥有的置地集团和环境集团各100%的股权，股票发行价格为15.61元/股，拟发行股份为413,700,000股，目标资产的评估总价值为7,175,964,513.55元，拟支付现金的金额为718,107,513.55元。

本盈利预测假定本次控股式企业合并于2008年上半年完成，根据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定，置地集团和环境集团2008年度的合并经营业绩自2008年1月1日起纳入本公司的合并盈利预测中；本盈利预测2007年1-9月已实现数为本公司及所属子公司账册实际记载的实际数据；2007年10-12月预测数为本公司及所属子公司生产经营的预测数据。

根据同一控制下企业合并的会计处理方法，完成本次重大资产重组交易的具体日期对本盈利预测2008年度合并净利润无影响，仅影响“被合并方在合并前实现的净利润”，本盈利预测未单独列示“被合并方在合并前实现的净利润”，被合并方置地集团和环境集团合并前的2007年度合并经营业绩预测数亦未纳入本盈利预测。

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测表

2007年度及2008年度

人民币千元

	附注	2006年 旧准则 已审数	2006年 新准则 调整数	2007年 1-9月 未审数	2007年 10-12月 预测数	2007年度 预测数	2008年度 预测数
一、营业收入	1	1,201,976	1,201,976	860,189	274,397	1,134,586	3,494,197
减：营业成本	2	670,276	670,276	480,091	160,064	640,155	2,123,649
营业税金及附加	4	4,826	4,826	4,185	1,188	5,373	222,809
销售费用	5	11,549	11,549	13,797	5,213	19,010	35,823
管理费用	6	59,486	59,486	46,947	16,168	63,115	192,474
财务费用	7	(6,515)	(6,515)	(9,979)	(3,268)	(13,247)	24,297
资产减值损失	8	27,686	27,686	2,445	-	2,445	-
加：公允价值变动收益	9	-	27,418	(5,364)	-	(5,364)	-
投资收益	10	154,249	164,281	178,366	11,498	189,864	895,213
二、营业利润		588,917	626,367	495,705	106,530	602,235	1,790,358
加：营业外收入	11	102,852	102,852	526	-	526	8,849
减：营业外支出	12	7,302	7,302	144	-	144	-
其中：非流动资产 处置损失		7,173	7,173	6	-	6	-
三、利润总额		684,467	721,917	496,087	106,530	602,617	1,799,207
减：所得税费用	13	118,185	120,231	74,641	16,684	91,325	435,293
四、净利润		566,282	601,686	421,446	89,846	511,292	1,363,914
归属于母公司股东的净利润		562,541	597,945	420,656	89,375	510,031	1,272,326
少数股东损益		3,741	3,741	790	471	1,261	91,588

法定代表人：刘强

主管会计工作负责人：安红军

会计机构负责人：叶鸿

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明

2007年度及2008年度

人民币千元

---

### 一、 本集团基本情况

#### (一) 本公司的基本情况

本公司是1992年7月21日经上海市建设委员会“沪建经(92)第657号”文批准，由上海市自来水公司水源厂和月浦水厂长江引水部分组成并改制为股份制企业，在上海市工商行政管理局注册登记并取得营业执照，营业执照注册号为3100001001078，经营期限为1992年9月9日至不约定期限。法定代表人为刘强。

本公司经济性质为股份有限公司，所属行业：公用事业。本公司主要经营范围包括：原水供应、自来水开发、污水治理、输送和给水工程建设及排管施工，机电设备制造与安装，技术开发咨询和服务，饮用水及设备，饮用水工程安装及咨询服务。自来水制造、供应，销售服务，给水及排管设计安装施工，水质分析。

本公司主要产品和提供的劳务：原水输送、污水输送、自来水生产销售和给水及排管设计安装施工等。

本公司于1992年8月5日经中国人民银行上海市分行批准，首次向社会发行人民币普通股66,243.01万股。其中，国家股48,993.01万股，社会法人股14,875.32万股，社会公众股2,374.68万股(含内部职工股450万股)。

截至2007年9月30日，本公司累计发行股本总数为188,440万股。

根据前述盈利预测合并架构假设，2008年1月1日起置地集团与环境集团将纳入本盈利预测合并范围。该两家公司基本情况如下：

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

### 一、 本集团基本情况 (续)

#### (二) 置地集团基本情况

置地集团原名上海新江湾城开发有限公司，于1996年11月27日经上海市建设委员会以沪建经[96]第0881号文批准，由上海城投与上海城投投资产经营有限公司(以下简称“城投资产经营公司”)共同出资组建，并经上海市工商行政管理局核准登记，领取注册号为3101101020853的企业法人营业执照。置地集团原注册资本人民币50,000万元，其中上海城投出资人民币47,500万元，持股比例95%，城投资产经营公司出资人民币2,500万元，持股比例5%。

于2003年6月5日，经董事会决议通过并经上海市工商行政管理局核准，置地集团名称变更为“上海城投置地有限公司”。于2005年5月13日，经董事会决议通过并经上海市工商行政管理局核准，置地集团名称变更为“上海城投置地(集团)有限公司”。

于2006年7月24日，根据股东会决议及修改后章程规定，置地集团增加注册资本人民币100,000万元，由上海城投以货币资金认缴。变更后置地集团注册资本人民币150,000万元，其中上海城投出资人民币147,500万元，持股比例98.33%，城投资产经营公司出资人民币2,500万元，持股比例1.67%，业经上海众华沪银会计师事务所以沪众会字(2006)第2170号验资报告验证。于2007年1月17日，换领注册号为3100001007287的企业法人营业执照。

经上海城投以沪城投[2007]466号文批准，城投资产经营公司将其持有的置地集团1.67%的股权划拨于上海城投，双方已于2007年7月17日完成国有资产产权变更登记。此次股权变更后置地集团成为上海城投之全资子公司，于2007年9月14日，换领注册号为310000000048698的企业法人营业执照。

置地集团注册于上海市淞沪路98号1605室，法定代表人王志强。

置地集团及下属子公司主要从事房地产开发、经营及物业管理等业务。

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

### 一、 本集团基本情况 (续)

#### (三) 环境集团基本情况

环境集团是上海市人民政府批准，由上海市市容环境卫生管理局所属上海振环实业总公司、上海市废弃物处置公司、上海市环境工程设计科学研究院等单位重组而成的国有独资公司，于2004年6月28日在上海市工商行政管理局注册登记并取得营业执照。

根据《关于拟对上海环境集团有限公司实施资产划转并调整隶属关系的请示》(沪建计联【2005】874号)及上海市国有资产监督管理委员会沪国资委【2006】693号文《关于同意上海环境集团有限公司国有资产划转的函》，环境集团及其所属企业的国有资产(以2005年12月31日为财务基准日)于2006年2月28日划转至上海城投。

环境集团经营范围为环境及市政工程项目投资，环境科技产品开发，环境及市政工程设计、建设、投资咨询、营运管理，资源综合利用开发，卫生填埋处置，水域保洁，实业投资，房地产开发及其他相关咨询业务。

环境集团企业法人营业执照注册号为3100001007235，注册资本为人民币128,000万元，注册地址为浦东南路1525号5、6楼，法定代表人金纪昌。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

一、 本集团基本情况 (续)

(四) 预测期间的营销及业务发展规划

本集团预测期间的原水销售、污水输送、自来水销售、排管工程；以及拟置入置地集团的房地产业务；环境集团的市政工程项目、资源综合利用开发、油品销售、房地产业务和固废处理业务等主营业务经营状况稳定，计划业务量将基本保持或超过2007年实际水平。

(五) 预测期间的生产、开发计划

本集团各业务板块依据其营销及业务发展规划，结合目前各业务板块的生产、开发能力，安排各自的生产、开发计划，以满足营销和业务发展的需要。

(六) 预测期间的对外投资计划

本集团预测期间的重点投资项目主要有源江水厂一期工程和徐泾支线工程两大项目：

1、为了满足自来水闵行公司服务区域内经济和社会发展的需求，促进自来水水量、水质进一步提高和公司的可持续发展，2007年4月25日，本公司第五届董事会第十五次会议审议通过：投资86711万元建设源江水厂一期工程。源江水厂一期工程的设计能力为30万立方米/日，工程将于年内开工，2008年底建成投产。

2、公司拟投资3.4亿元建设徐泾支线原水工程，徐泾支线隶属黄浦江原水系统，建成后将解决扩建后的徐泾水厂的原水供应问题，主体工程将于2008年年初实施，2008年底建成投产。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

**二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计**

本盈利预测按照中国财政部2006年颁布的企业会计准则及应用指南和其他相关规定编制。

本盈利预测所载财务信息根据下列主要会计政策和会计估计编制。

**1. 会计年度**

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

**2. 记账本位币**

本集团的记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币千元为单位表示。

**3. 记账基础和计价原则**

会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。

**4. 合并基础**

本盈利预测中2006年度已审数、2007年度预测数未包含拟置入的置地集团和环境集团的相关数据；2008年度的预测数包含本集团合并范围增加置地集团和环境集团。

编制本盈利预测时，本集团采用一致的会计政策，对子公司可能存在的与本公司不一致的会计政策，已按照本公司的会计政策调整一致。本集团内部各公司之间的所有重大交易及往来于合并时抵销。

纳入合并范围的子公司的当期净利润中不属于本集团所拥有的部分作为少数股东损益在本盈利预测中单独列示。

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

### 二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

#### 4. 合并基础(续)

##### 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司对购买方合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

被购买方的经营成果自本公司取得控制权之日起合并，直至本公司对其控制权终止。

##### 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司采用权益结合法进行会计处理。合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)，与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。被合并方在合并前的净利润，纳入合并利润表。

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

### 二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

#### 5. 外币折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日当期期初的汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

#### 6. 存货

存货包括原材料、在产品、库存商品、低值易耗品、房地产开发成本、房地产开发产品以及外购商品房等。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

本集团将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为开发成本核算。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入商品房等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，则计入固定资产。

各项存货按取得时的实际成本计价。房地产开发成本、房地产开发产品采用个别计价法核算。其他存货的日常核算采用加权平均法确定实际成本。低值易耗品采用一次摊销法核算。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果建造合同的预计总成本超过合同总收入，则形成合同预计损失，计提存货跌价准备，计入当期损益。计提存货跌价准备时按单个存货项目计提。

## 上海市原水股份有限公司

### 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

## 二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

### 7. 长期股权投资

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本集团能够对被投资单位实施控制的长期股权投资, 以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响, 且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资, 采用成本法核算。

采用成本法时, 被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为当期投资收益。确认的投资收益, 仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额, 所获得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。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的, 长期股权投资采用权益法核算。

采用权益法时, 长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 归入长期股权投资的初始投资成本; 长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益, 同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时, 取得长期股权投资后, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额, 确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益, 待处置该项投资时按相应比例转入当期损益。处置长期股权投资, 其账面价值与实际取得价款的差额, 计入当期损益。

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

### 二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

#### 8. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产折旧采用年限平均法计提。

#### 9. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值及年折旧率如下：

	使用寿命	估计净残值	年折旧率
房屋建筑物	10-45年	3%-5%	9.6%-2.1%
专用设备	10-25年	3%-5%	9.5%-3.84%
通用设备	5-28年	3%-5%	19%-3.42%
管网	25-40年	3%-5%	3.84%-2.37%
运输设备	5-10年	3%-5%	19.4%-9.5%
办公及其他设备	5-10年	3%-5%	19.4%-9.5%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

10. 在建工程

在建工程是指购建固定资产使工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出,包括工程直接材料、直接职工薪酬、在安装设备。工程建筑安装费、工程管理和工程试运转净损益及允许资本化的借款费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

11. 长期待摊费用

长期待摊费用从发生当月起,在各项目受益期内平均摊销。

本集团及其在合并范围内的子公司在筹建期间内发生的费用,于发生时计入当期损益。(原企业会计制度下本集团及其在合并范围内的子公司在筹建期间内发生的费用,先在“长期待摊费用”中归集,于开始生产经营的当月一次计入开始生产经营当月的损益。)

如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的,则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

12. 无形资产

本集团的无形资产按照成本进行初始计量。无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命。

使用寿命有限的无形资产,在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,必要时进行调整。

13. 金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

13. 金融工具 (续)

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

*以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产*

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

*持有至到期投资*

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

13. 金融工具 (续)

金融资产分类和计量 (续)

*贷款和应收款项*

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

*可供出售金融资产*

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

13. 金融工具 (续)

金融负债分类和计量 (续)

*以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债*

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

*其他金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

13. 金融工具 (续)

金融资产减值 (续)

*以摊余成本计量的金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

对于应收款项，如果有客观证据(比如债务人很有可能破产或有重大财务困难)表明本集团不能按照商定的条款如期足额收回款项，则计提减值准备。应收款项账面金额的减少通过采用备抵账户(坏账准备)核算。发生减值的债权如果被评估为不可收回，则对其终止确认。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

13. 金融工具 (续)

金融资产减值 (续)

*以成本计量的金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

*可供出售金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

金融资产转移

金融资产转移，是指本集团将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

13. 金融工具 (续)

金融资产转移 (续)

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

14. 借款费用

借款费用是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。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、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- 资产支出已经发生；
- 借款费用已经发生；
- 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。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

14. 借款费用 (续)

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- 占用的一般借款，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。

15. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税资产、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值的，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

## 上海市原水股份有限公司

### 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

## 二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

### 15. 资产减值 (续)

就商誉的减值测试而言,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合,是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合,且不大于本集团确定的报告分部。

减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较其账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

### 16. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本集团将其确认为预计负债:

- 该义务是本集团承担的现时义务;
- 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团;
- 该义务的金额能够可靠地计量。

### 17. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量,并同时满足下列条件时予以确认。

#### 销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制,且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量,确认为收入的实现。

## 上海市原水股份有限公司

### 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

## 二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

### 17. 收入 (续)

商品房销售在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格,与买方签订了销售合同且商品房已移交给买方,不再对该商品房继续实施与所有权相关的管理权和实际控制权,相关的价款已经收到或取得了收款的证据,并且与销售该商品房有关的成本能够可靠地计量时,确认商品房销售收入的实现。

#### 提供劳务收入

于资产负债表日,在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,按完工百分比法确认提供劳务收入;否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计,是指同时满足下列条件:收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入本集团,交易的完工进度能够可靠地确定,交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。

#### 建造合同收入

在一个会计年度内完成的建造合同,在完成时确认合同收入的实现;对开工与完工日期分属不同会计年度的建造合同,建造合同的结果能够可靠估计的,则根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计,则区别情况处理:如合同成本能够收回的,则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认,合同成本在其发生的当期作为合同费用;如合同成本不可能收回的,则在发生时立即作为合同费用,不确认合同收入。

本集团采用已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例作为建造合同完工程度的确定方法。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

17. 收入 (续)

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率确认。

让渡资产使用权

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法确认。

租赁收入

出租物业收入按与承租方签订之合同或协议规定的日期收取租金后，确认收入的实现。如果在合同或协议规定的日期没有收到租金，但是租金能够收回，并且收入金额能够可靠计量，也确认为收入的实现。

18. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

19. 职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间内确认。对于资产负债表日后1年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险，该养老保险在发生时计入当期损益。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

20. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

- 1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；
- 2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

20. 所得税 (续)

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

- 1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；
- 2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

21. 重大会计判断和估计

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层除了作出会计估计外，还作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

21. 重大会计判断和估计 (续)

会计估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的重大会计估计的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致下一会计年度资产和负债账面金额作出重大调整。

商誉减值

本集团至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本集团需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延税项资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延税项资产的金额。

递延所得税税率

于2007年3月16日闭幕的第十届全国人民代表大会第五次会议通过了《中华人民共和国企业所得税法》(以下简称“新企业所得税法”)，并将于2008年1月1日起施行。新企业所得税法引入了包括将内、外资企业所得税税率统一为25%等的一系列变化，认定为“高新技术企业”可以享受15%的优惠所得税税率。本集团对于预计将于2008年1月1日起实施新企业所得税法后转回的应纳税暂时性差异及可抵扣暂时性差异根据新的税率进行了相应的调整。

## 上海市原水股份有限公司

### 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

## 二、 本集团采用的主要会计政策和会计估计 (续)

### 21. 重大会计判断和估计 (续)

#### 会计估计的不确定性 (续)

##### 递延所得税税率 (续)

由于新企业所得税法具体的实施细则和管理办法尚未公布，目前尚不能就新企业所得税法实施将对本集团带来的其他未来财务影响做出合理评估。于2007年9月30日，本集团若干子公司未来适用的税率存在一定不确定性，管理层运用最佳估计来确定递延所得税的适用税率。

##### 坏账准备

本集团采用备抵法核算坏账损失，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；管理层对于其他应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄分析法计提相应的坏账准备。

## 三、 税项

本集团适用的所得税、流转税及附加的税种与税率

增值税                      -      销售货物和应税劳务收入按17%、13%、6%和4%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税。\*1

\*1: 根据国税发【1993】151号有关增值税部分货物征税范围注释的规定销售原水收入免征增值税；根据财税【2001】97号有关财政部、国家税务总局关于污水处理有关增值税政策的通知规定污水处理收入免征增值税；上海市原水股份有限公司饮用水分公司销售纯水按照13%缴纳增值税；上海市自来水闵行有限公司自来水销售按照6%缴纳增值税，销售材料等缴纳4%、13%、17%增值税。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

三、 税项 (续)

营业税 - 按应税营业收入的3%、5%计缴营业税。\*2

\*2 根据上海市地方税务局沪地税流[2007]28号《关于垃圾处置费征收营业税问题的通知》，对处置垃圾取得的垃圾处置费，不征收营业税。本集团固废中转运营、焚烧和填埋处置服务费收入不征收营业税。

城市建设维护税 - 按实际缴纳的流转税的7%、5%或1%缴纳。

教育费附加 - 按实际缴纳的流转税的3%缴纳。

所得税 - 按现行税法与有关规定所确定的应纳税所得额的33%计缴。上海市原水股份有限公司注册于浦东新区，适用优惠所得税率为15%。

土地增值税 - 根据国家税务法规，本集团根据房地产销售收入的增值额按30%至60%的超率累进税率计缴土地增值税。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

四、 合并盈利预测项目编制说明

1、 营业收入

1) 本公司-水务业务

	2006 年度 调整数	2007 年 1-9 月 未审数	2007 年 10-12 月 预测数	2007 年度 预测数	2008 年度 预测数
原水销售	634,815	396,229	136,008	532,237	537,303
排水销售	283,118	209,790	69,930	279,720	279,720
自来水销售	99,820	133,064	44,553	177,617	179,402
工程	171,479	114,577	21,775	136,352	183,900
房地产销售	5,000	-	-	-	-
其他	7,744	6,529	2,131	8,660	5,840
合计	<u>1,201,976</u>	<u>860,189</u>	<u>274,397</u>	<u>1,134,586</u>	<u>1,186,165</u>

(a) 原水销售业务

预测期黄浦江原水系统无工程性增量，原水销售量按历年平均环比自然增长率0.95%预测，结算单价（0.42元/立方米）和结算方式保持不变。

(b) 污水输送业务

预测期合流污水一期系统污水输送业务的结算方式按2007年结算协议不作变更，基准结算单价0.4508元/吨，基准水量62,050万吨。

(c) 自来水销售业务

预测期自来水销售业务无工程性增量，自来水售水量按历年平均环比自然增长率1%预测，自来水水价执行现行标准。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

四、 合并盈利预测项目编制说明（续）

1、 营业收入（续）

1) 本公司-水务业务（续）

(d) 排管工程业务

预测期排管工程收入根据现有及预计将承接的排管工程的业务量及收费标准，按照预计工程进度预测。

(e) 其他业务

公司本部2007年四季度办公楼租赁收入按租赁合同预计，目前尚未签订2008年该类业务合同，故不作预测。

上海市自来水闵行有限公司（“自来水闵行公司”）材料销售、租金收入、委托管理收入等项目参照2007年实际数据和标准预测。

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

### 四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

#### 1、 营业收入 (续)

#### 2) 置地集团 - 房地产业务

	2008 年度 预测数
房地产销售	102,420
配套商品房销售	687,368
物业管理	28,000
代建业务	32,500
包干建设业务	68,815
其他	<u>57,000</u>
合计	<u><u>973,103</u></u>

#### (a) 房地产销售

预测期的房地产销售包括：1) 现代星洲城三期车库，预计可实现销售77个，总面积约2,781平方米，平均销售单价为每个车库人民币120,000元，预计销售收入约为人民币9,240千元；2) 城宁花苑车库，预计可实现销售37个，总面积约1,408平方米，平均销售单价为每个车库人民币140,000元，预计销售收入约为人民币5,180千元；3) 新凯家园一期商铺，预计可实现销售约11,000平方米，平均销售单价为每平方米人民币8,000元，预计销售收入约为人民币88,000千元。三项总计102,420千元。

#### (b) 配套商品房销售

预测期的配套商品房销售系根据已取得的由上海市建设和交通委员会出具的关于同意向闸北区建设交通委销售配套商品房批复，预计可实现配套商品房销售约180,886平方米，经上海市住宅建设发展中心核准销售单价为多层住宅人民币3,800元/平方米，预计销售收入人民币687,368千元。

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

### 四、 合并盈利预测项目编制说明（续）

#### 1、 营业收入（续）

#### 2) 置地集团 - 房地产业务（续）

##### (c) 代建业务

预测期的代建收入包括：1) 根据与城投开发总公司签订的新江湾城项目委托管理协议中有关受托管理期间及相关项目管理费之约定，预测代建业务收入为人民币15,000千元；2) 根据与城投开发总公司签订的闸北旧改项目委托管理协议中有关受托管理期间及相关项目管理费及预计工程进度之约定，预测代建业务收入人民币17,500千元，预计收入将于各年度内平均实现。

##### (d) 包干建设业务

预测期的包干建设业务系根据与城投资产经营公司签订的东陆新村市政及工建配套设施委托包干建设协议书中有关项目建设周期及相关包干费之约定，预测包干建设收入为人民币65,815千元。根据由上海市联合工程监理造价咨询有限公司出具的配套包干项目费用审核和估算报告，及旧住房综合改造预计费用支出预测2008年度包干建设投入成本为人民币21,453千元，受托包干建设项目能如期进行，且通过发包方城投资产经营公司验收。

##### (e) 其他收入

预测期的其他收入系根据上海市城市规划管理局及上海市市政府办公厅秘书处相关函件，预计将新凯家园二期50亩储备土地转让予武警政治学院，转让单价每亩约为人民币950,000元，由此预计土地转让收入约为人民币47,500千元，预计单位成本每亩约为人民币658,500元，土地转让成本约为人民币32,925千元。

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

### 四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

#### 1、 营业收入 (续)

#### 3) 环境集团 - 房地产业务、 固废处理业务等

	2008 年度 预测数
固废处理收入	347,619
油品销售收入	280,170
房产销售收入	660,919
其他收入	<u>46,221</u>
合计	<u><u>1,334,929</u></u>

预测期内房地产销售收入系其下属上海新蓝天置业发展有限公司(“新蓝天公司”)出售蓝天大厦办公楼及商业裙房的收入。蓝天大厦项目工程预计将在2008年3月初竣工,7月起正式对外销售,年底前办理完全部交房手续,新蓝天公司董事会已批准该重大经营方案,新蓝天公司计划在2008年实施完成,根据新蓝天公司与环境集团的关联方签订购置意向书,管理层根据蓝天大厦可售办公楼及商业裙房的测绘面积(分别为:15,680平方米;18,177平方米),按约定的协议价格测算2008年可实现房产销售收入为人民币660,919千元。

预测期的固废处理收入包括生活垃圾等固体废弃物的中转和处置收入,是按照预测期预计固废处置业务量测算的;油品销售收入主要是所属油品公司的批发、零售收入。该类经营项目的业务量比较稳定,由环境集团根据与政府有关部门所签协议及市场分析测算所得,于2007年相比基本持平。

其他收入主要为:1) 下属上海环境置业投资发展有限公司(“置业投资”)包销上海鸿宝实业有限公司的上海澳洲国际(水岸家苑二期)房地产的差价(佣金)收入,按协议约定,房款由置业投资先支付,在由其取得房产收款相抵。根据目前预售情况,预计2008年佣金收入可达33,000千元。2) 其他包括租赁收入5,200千元和建设项目管理收入3,850千元。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

2、 营业成本 (续)

1) 本公司-水务业务

	2006 年度 调整数	2007 年 1-9 月 未审数	2007 年 10-12 月 预测数	2007 年度 预测数	2008 年度 预测数
原水销售	324,216	195,053	68,590	263,643	264,051
排水销售	165,330	116,226	42,254	158,480	161,083
自来水销售	81,442	110,092	37,299	147,391	158,088
工程	91,030	53,436	10,174	63,610	92,198
房地产销售	3,151	-	-	-	-
其他	5,107	5,284	1,747	7,031	4,800
合计	<u>670,276</u>	<u>480,091</u>	<u>160,064</u>	<u>640,155</u>	<u>680,220</u>

(a) 原水销售业务

黄浦江原水系统电费参照水量变动趋势和单位水量电费预测:

1) 基本电费: 07年10-12月与1-9月一致, 08年按照水量环比变动率0.95%预测

2) 动力电/线损/力率=去年同期供水量×(1+水量环比变动率0.95%)×07年1-9月份电费/07年1-9月份供水量

3) 08年各类电费=去年同期供水量×(1+水量环比变动率0.95%)×07年1-12月份电费/07年1-12月份供水量

折旧按在建工程进度、固定资产投资及处置计划预测, 运营费按07年协议标准340万元/月预测, 委托管理费按07年协议标准20万元/月预测, 大修理费按07年协议标准1400万元/年预测, 水资源费按现行征收标准0.021元/立方米预测, 岸线使用费等其他费用参照2007年1-9月费用水平按季度平均预测。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

2、 营业成本 (续)

1) 本公司-水务业务 (续)

(b) 污水输送业务

合流污水一期系统电费按年增长率预测:

1) 动力电=去年同期动力电×07年累计到9月动力电/06年累计到9月动力电

2) 08年各类电费=去年同期动力电×07年累计到12月动力电/06年累计到12月动力电

折旧按在建工程进度、固定资产投资及处置计划预测,运营管理费按07年协议标准5500万元/年预测,不考虑超水量影响,大修理费按07年协议标准500万元/年测算。

(c) 自来水销售业务

人工费、原材料、水资源费、动力费等成本要素参照售水量变动趋势和单位成本预测。折旧按在建工程进度、固定资产投资及处置计划预测。

(d) 排管工程业务

排管工程成本根据管网建设工程量及最近三年的平均毛利率水平及预测趋势测算,毛利率水平较上年略有下降。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

2、 营业成本 (续)

2) 置地集团 - 房地产业务

	2008 年度 预测数
房地产销售	37,828
配套商品房销售	505,688
物业管理	23,240
代建业务	-
包干建设业务	21,453
其他	<u>38,685</u>
合计	<u><u>626,894</u></u>

工程开发成本的预测：根据相关开发项目已签订的工程建筑合同等所列之合同金额，参考其它类似已竣工开发项目实际总成本预计各开发项目总成本，并以此为基础，按各开发项目可售总面积预测物业之单位销售成本。

代建业务成本主要是工程管理人员费用，随着代建业务增加，相关费用也有所增加。

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

### 四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

#### 2、 营业成本 (续)

#### 3) 环境集团 - 房地产业务、固废处理业务等

	2008 年度 预测数
固废处理成本	243,822
油品销售成本	271,855
房产销售成本	295,075
其他成本	<u>5,783</u>
合计	<u><u>816,535</u></u>

预测期房地产销售成本系前述的蓝天大厦物业的销售成本，管理层根据蓝天大厦项目已签订的工程建筑、设备安装等合同等所列的合同金额、已经发生的项目实际成本等测算项目总成本，并以此为基础，作为可售总面积的销售成本。

根据2008年各类固废处置的预计业务量，以2007年的实际处理成本为基础分别测算固废处理营业成本为人民币243,822千元；以2007年实际采购成本为基础，按照2008年油品市场价格走势进行测算而得，预计2008年油品销售成本为人民币271,855千元。

其他成本中：1) 置业投资包销差价（佣金）收入所对应之主要成本为财务费用（资金成本），其他人工成本等列入了管理费用。2) 其他为租赁和建设项目管理成本4,570千元。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

3、 营业毛利

1) 本公司-水务业务毛利

	2006 年度 调整数	2007 年 1-9 月 未审数	2007 年 10-12 月 预测数	2007 年度 预测数	2008 年度 预测数
原水销售	310,599	201,176	67,418	268,594	273,251
排水销售	117,788	93,564	27,676	121,240	118,637
自来水销售	18,377	22,971	7,254	30,225	21,315
工程	80,449	61,142	11,600	72,742	91,702
房地产销售	1,849	-	-	-	-
其他	2,638	1,245	385	1,630	1,040
合计	<u>531,700</u>	<u>380,098</u>	<u>114,333</u>	<u>494,431</u>	<u>505,945</u>

本公司-水务业务毛利率

	2006 年度 调整数	2007 年 1-9 月 未审数	2007 年 10-12 月 预测数	2007 年度 预测数	2008 年度 预测数
原水销售	49%	51%	50%	50%	51%
排水销售	42%	45%	40%	43%	42%
自来水销售	18%	17%	16%	17%	12%
工程	47%	53%	53%	53%	50%
房地产销售	37%	-	-	-	-
其他	34%	19%	18%	19%	18%
合计	<u>44%</u>	<u>44%</u>	<u>42%</u>	<u>44%</u>	<u>43%</u>

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

四、 合并盈利预测项目编制说明（续）

3、 营业毛利（续）

1) 本公司-水务业务毛利（续）

2008年度本公司水务业务毛利预测数为人民币505,945千元、毛利率为43%，比2007年预计毛利增加人民币11,514千元，上升2.3%，毛利率下降1个百分点，总体波动不大，主要分析如下：

原水销售毛利增加人民币4,657千元，主要由于预计供水量上升，变动成本摊薄引起。毛利率变动在1个百分点以内。

排水销售毛利下降人民币2,603千元，主要由于预测合流污水一期系统污水输送业务按2007年结算协议不作变更进行，基准水量62,050万吨，未预测超标水量相应的销售收入。毛利率变动在1个百分点以内。

自来水销售毛利下降人民币8,910千元，毛利率下降5%，主要由于预测期内源江水厂部分工程将完工试运行，折旧费用预计上升人民币4,907千元；其他增长主要为原材料价格、人员工资上涨引起。

工程业务毛利上升人民币18,960千元，毛利率下降3%，主要由于2007年自来水闵行公司所辖区域内工程项目量相对较少，经过一年沉淀，预测期内工程项目量有较大幅度增长。毛利率下降主要由于预测相关材料、人员工资上涨引起。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

3、 营业毛利 (续)

2) 置地集团-房地产业务毛利

	2008 年度 预测数
房地产销售	64,592
配套商品房销售	181,680
物业管理	4,760
代建业务	32,500
包干建设业务	44,362
其他	<u>18,315</u>
合计	<u><u>346,209</u></u>

置地集团-房地产业务毛利率

	2008 年度 预测数
房地产销售	63%
配套商品房销售	26%
物业管理	17%
代建业务	100%
包干建设业务	67%
其他	<u>32%</u>
合计	<u><u>35%</u></u>

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

3、 营业毛利 (续)

2) 置地集团-房地产业务毛利 (续)

预测期房地产销售业务的毛利率达63%，主要原因系由于销售的是相对单位成本较低的车库和商铺等存量房；配套商品房毛利率26%，主要原因系由于销售的是市政动迁配套房，地处郊区，单位售价及成本均较低，但历年毛利率率稳定；代建业务、包干建设业务毛利率较高系由于对应成本较低所致。

3) 环境集团-房地产业务、固废处理业务毛利

	2008 年度 预测数
固废处理	103,797
油品销售	8,315
房产销售	365,844
其他	<u>40,438</u>
合计	<u><u>518,394</u></u>

环境集团-房地产业务、固废处理业务毛利率

	2008 年度 预测数
固废处理业务	29.86%
油品销售业务	2.97%
房产销售业务	55.35%
其他	<u>87.49%</u>
合计	<u><u>39%</u></u>

上海市原水股份有限公司  
合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

3、 营业毛利 (续)

3) 环境集团-房地产业务、固废处理业务毛利 (续)

固废处理业务毛利率：预测期为29.86%，与2006年毛利率27.3%、2007年毛利率31.6%相比，基本保持稳定。

其他毛利较高原因系置业投资包销收入对应成本较低所致。

4 营业税金及附加

1) 本公司 - 水务业务

	2006 年度 调整数	2007 年 1-9 月 未审数	2007 年 10-12 月 预测数	2007 年度 预测数	2008 年度 预测数
营业税	3,847	3,052	1,073	4,125	6,358
城建税	667	769	74	843	1,199
教育费附加	295	331	32	363	529
其他	16	33	9	42	156
合计	<u>4,826</u>	<u>4,185</u>	<u>1,188</u>	<u>5,373</u>	<u>8,241</u>

公司本部根据租赁合同预测07年四季度营业收入，并计提相关税金。由于尚未签订08年相关业务合同，故不作预计。

自来水闵行公司根据预测的2008年度工程收入计提相关税金。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

4 营业税金及附加 (续)

2) 置地集团 - 房地产业务

	2008 年度 预测数
营业税	53,377
城建税	1,268
土地增值税	16,589
教育费附加	1,601
其他	534
合计	<u>73,369</u>

预测期的营业税金及附加系因房地产销售、物业管理、代建及包干建设等业务产生。2008年度土地增值税预测数为人民币16,589千元，比2007年上升365%，土地增值税增加较多系2008年预计销售的商铺及土地使用权转让收益率较高所致。

3) 环境集团 - 房地产业务、固废处理业务等

	2008 年度 预测数
营业税	35,637
城建税	3,885
教育费附加	204
河道管理费	67
土地增值税	99,903
房产税	1,503
合计	<u>141,199</u>

预测期营业税金及附加为141,199千元，其中蓝天大厦出售所涉及的土地增值税及其他营业税金及附加等共计137,459千元。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

5. 销售费用

1) 本公司-水务业务

	2006 年度 调整数	2007 年 1-9 月 未审数	2007 年 10-12 月 预测数	2007 年度 预测数	2008 年度 预测数
工资及福利费	3,545	5,197	1,041	6,238	6,545
折旧费	2,677	2,198	2,755	4,953	5,000
水表费	2,374	3,382	91	3,473	4,200
外聘费	1,496	1,694	400	2,094	2,266
其他	1,457	1,326	926	2,252	2,620
合计	<u>11,549</u>	<u>13,797</u>	<u>5,213</u>	<u>19,010</u>	<u>20,631</u>

公司销售费用主要发生于自来水闵行公司。预测期自来水闵行公司销售方式、销售机构的规模和人员结构均不会发生重大变化，各项费用要素参照07年1-9月实际费用水平预测。其中07年工资总额较06年增加9%，预计08年工资总额较07年增加6%，福利费、社会保险费用等人员费用按工资总额基数预测。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

5. 销售费用 (续)

2) 置地集团-房地产业务

	2008 年度 预测数
员工成本	489
销售佣金	5,714
广告费	1,000
其他	<u>250</u>
合计	<u><u>7,453</u></u>

预测期销售费用较以前年度大幅下降，主要原因系预测期内仅新凯家园一期属新楼盘销售，其余楼盘均系尾盘销售，且新凯家园一期属市政建设配套商品房，所需投入广告支出及销售代理佣金费用较少。

3) 环境集团 - 房地产业务、固废处理业务等

	2008 年度 预测数
员工成本	1,058
广告费	3,000
其他	<u>3,681</u>
合计	<u><u>7,739</u></u>

预测期销售费用为7739千元，主要是新蓝天大厦的销售费用，是按照公司销售方案测定的，其中广告费用包括广告宣传资料及平面媒体的广告费用。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

四、 合并盈利预测项目编制说明（续）

6. 管理费用

1) 本公司-水务业务

	2006 年度 调整数	2007 年 1-9 月 未审数	2007 年 10-12 月 预测数	2007 年度 预测数	2008 年度 预测数
工资及福利费	29,111	18,926	5,371	24,297	27,891
差旅费	1,492	1,158	267	1,425	1,670
办公费	2,400	1,578	331	1,909	1,958
业务招待费	2,282	957	205	1,162	1,350
税金	3,569	2,660	818	3,478	7,246
折旧	4,154	6,138	1,681	7,819	7,978
运输费	1,888	726	449	1,175	1,200
咨询费	4,036	235	3,076	3,311	3,050
其他资产摊销	3,948	2,961	987	3,948	3,948
其他	6,606	11,608	2,983	14,591	15,677
合计	59,486	46,947	16,168	63,115	71,968

预测期公司本部工资按07年薪资调整后水平计算，08年增加人员5人，4月份开始起算。自来水闵行公司人员结构保持不变，07年工资总额较06年增长9%，08年较07年增长6%。福利费、社会保险费用、工会经费、职工教育经费、公积金等费用按工资总额基数预测。

财产保险费、办公费、修理费、会务费、咨询费、劳务费、邮电通信费、水电费、折旧费参照07年1-9月实际数据预测。

租赁费根据办公楼租赁协议预测，物业管理费根据07年物业协议预测。

由于资产重组项目需要，08年公司本部差旅费、董事会费、业务费较07年增长10~20%。审计费、评估费按相关协议预测。

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

### 四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

#### 6. 管理费用 (续)

##### 1) 原水股份-水务业务 (续)

07年四季度完成新建设公司股权处置,按77,728.5万元的交易金额,万分之五的税率计提印花税。08年完成对环境集团和置地集团的股权收购,按71.75亿元的交易金额,万分之五的税率计提印花税。

##### 2) 置地集团 - 房地产业务

	2008 年度 预测数
员工成本	38,952
办公费	5,109
业务招待费	3,180
咨询费	1,090
交通费	3,795
折旧	1,325
会务费	910
开办费	-
其他	4,779
合计	<u>59,140</u>

预测期管理费用较上年度下降22,938千元,其中系本集团于2007年1月1日起执行中国财政部2006年颁布的企业会计准则及应用指南和其他相关规定,按《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》之相关规定,于2007年1月1日本集团开办费余额人民币18,831千元在首次执行日全部确认为当期管理费用。此后,本集团在筹建期间内发生的费用,于发生时计入当期损益。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

6. 管理费用 (续)

3) 环境集团 - 房地产业务、固废处理业务等

	2008 年度 预测数
员工成本	19,887
差旅费	1,200
办公费	3,922
业务招待费	2,283
保险费	2,202
折旧	2,868
其他资产摊销	2,272
其他	<u>26,732</u>
合计	<u><u>61,366</u></u>

预测期管理费支出为61,366千元，是以2007年实际支出为基础测定的，其中员工成本包括管理人员工资及福利；养老保险费、医疗保险等费用。

7. 财务费用

1) 本公司-水务业务

	2006 年度 调整数	2007 年 1-9 月 未审数	2007 年 10-12 月 预测数	2007 年度 预测数	2008 年度 预测数
利息支出	566	818	272	1,090	800
减：利息收入	(7,097)	(10,839)	(3,551)	(14,390)	(45,755)
银行手续费	<u>16</u>	<u>42</u>	<u>11</u>	<u>53</u>	<u>50</u>
合计	<u><u>(6,515)</u></u>	<u><u>(9,979)</u></u>	<u><u>(3,268)</u></u>	<u><u>(13,247)</u></u>	<u><u>(44,905)</u></u>

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

### 四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

#### 7. 财务费用 (续)

##### 1) 本公司-水务业务 (续)

根据本公司2007年第四季度及08年资金使用计划, 本公司预计将在2008年7月初完成本次重大资产重组交易, 支付交易对价7.2亿元, 同月, 对环境集团实施增资10亿元; 另外预测期间本公司将投资源江水厂一期工程 and 徐泾支线工程(具体见“合并盈利预测编制说明一(六)”)。在此基础上, 本公司根据2008年度按季度平均资金持有量, 参照三个月定期存款利率2.88%预测利息收入。

自来水闵行公司08年预计发生的项目融资成本均可实现利息资本化, 对财务费用影响较小, 故财务费用参照2007年度实际水平预测。

##### 2) 置地集团-房地产业务

	2008 年度 预测数
利息支出	372,064
减: 利息资本化金额	368,272
减: 利息收入	1,620
银行手续费	-
合计	<u>2,172</u>

财务费用的预测具体根据预计银行借款及其他借款余额及适用之利率并考虑到利息资本化的影响。预测期的财务费用较上年度大幅减少, 主要原因系根据本集团会计政策, 房地产开发项目停工期间及竣工交付使用之后发生的利息支出均记入发生当期损益不予资本化。2007年度下属韵意及城协等子公司不符合利息资本条件, 其外部借款利息支出均记入当期损益, 而预测期管理层预计将全面启动韵意及城协的项目开发, 由此预测期的利息支出较上年度大幅减少。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

7. 财务费用 (续)

3) 环境集团 - 房地产业务、固废处理业务等

	2008 年度 预测数
利息支出	85,410
减: 利息收入	10,400
利息净支出	75,010
加: 汇兑净损失	(8,555)
其他	<u>575</u>
合计	<u><u>67,030</u></u>

预测期财务费用为67,030千元, 其中下属子公司新蓝天公司、置业投资及成都威斯特再生能源有限公司因不符合利息资本化条件而直接计入利息净支出40,264千元。

8. 资产减值损失

本集团于2007年9月30日对金融资产、固定资产、在建工程、长期股权投资的账面价值进行检查, 目前无客观证据表明这些资产存在进一步减值迹象, 故预测资产减值损失不会发生。

9. 公允价值变动损益

本集团公允价值变动收益均来自公司所持有交易性金融资产, 目前本集团持有交易性金融资产为开放式基金投资, 由金融工具市场价格变化所产生盈亏。而市场价格变化由多方面不确定因素引起, 本集团无法预测2007年度10-12月、2008年度公允价值变动金额。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

10. 投资收益

1) 本公司

	2006 年度 调整数	2007 年 1-9 月 已审数	2007 年 10-12 月 预测数	2007 年度 预测数	2008 年度 预测数
股票投资收益	5,349	69,145	-	69,145	361,736
信托计划投资收益	-	-	11,498	11,498	21,213
基金投资收益	55,858	46,919	-	46,919	-
转让股权投资收益	26,828	4,382	-	4,382	213,559
其他股权投资收益	71,453	53,382	-	53,382	-
收到红利	4,793	4,538	-	4,538	-
合计	<u>164,281</u>	<u>178,366</u>	<u>11,498</u>	<u>189,864</u>	<u>596,508</u>

(a) 信托计划投资

按协议分配标准，本公司目前持有的信托计划中，07年12月到期的信托计划持有“北京银行”63万股、“建设银行”413万股、“中海油服”32万股，08年1月到期的信托计划持有“中国神华”69万股、“中国石油”113万股，本次盈利预测中信托计划到期出售时的股票价格按2007年11月26日收盘价的80%预计，根据协议中约定的收益计算方法预测投资收益。

(b) 法人股投资

公司本部目前持有大量的“巴士股份”、“申通地铁”等法人股股票，截止2007年12月31日将可全部流通，管理层计划于08年一季度出售处置其于2007年9月30日所持有的该类股票约60%左右，本盈利预测出售时的股票价格按2007年07年11月26日收盘价的80%预计。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

10. 投资收益 (续)

1) 本公司 (续)

(c) 新建设股权处置

根据本公司五届十六次董事会、2006年度股东大会会议审议通过《关于收回对新建设公司投资的关联交易议案》，本公司所拥有的上海新建设发展有限公司15.5%股权和经营权以评估值77,728.50万元（以市国资委核准的数额为准）出售给上海城投。按照股权转让程序，该项目目前正在上海联合产权交易所公开挂牌，将于2007年年底完成产权交割并支付30%的股权转让款，预计在2008年一季度完成工商变更并支付70%的股权转让余款。2008年实现股权处置收益21,356万元。

2) 置地集团

2008年度  
预测数

确认占联营及合营  
企业净损益

111,315

预测期对联营企业投资收益为人民币111,315千元，主要系联营企业上海黄山合城置业有限公司开发之金桥瑞仕花园项目预计于2008年竣工交付使用由此产生销售净利润约人民币448,080千元，按25%的持股比例测算本集团预计投资收益人民币112,020千元。

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

### 四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

#### 10. 投资收益 (续)

##### 3) 环境集团

	2008 年度 预测数
证券投资收益	700
转让股权投资损益	186,410
其他	<u>280</u>
	<u>187,390</u>

环境集团下属上海振环实业总公司(“振环实业”)将其持有的上海环城再生能源有限公司(“环城再生能源”)40%股权,通过上海联合产权交易所挂牌转让给威立雅环境服务中国有限公司,并得到上海市市容环境卫生管理局批准(沪容环[2007]62号),该项股权业经上海立信资产评估有限公司评估,评估结果已向上海市国有资产监督管理委员会备案。

2007年10月31日,环城再生能源的股权受让已在上海联合产权交易所办妥产权交割手续,因涉及外资,目前尚待外资审批机构的批准并办妥工商变更登记手续。按照协议约定,外方将在上海环城再生能源有限公司获得新的营业执照后三个月内付清本次股权转让价款人民币叁亿陆仟万元整(36,000万元)。根据目前进程,振环实业预计2008年可实现该股权处置,并获得转让收益186,410千元。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

11. 营业外收入

1) 本公司

	2006 年度 调整数	2007 年 1-9 月 已审数	2007 年 10-12 月 预测数	2007 年度 预测数	2008 年度 预测数
处置固定资产收益	101,471	8	-	8	-
罚款净收入	1,222	15	-	15	-
搬迁补偿		357	-	357	-
其他	159	146	-	146	-
合计	<u>102,852</u>	<u>526</u>	<u>-</u>	<u>526</u>	<u>-</u>

本公司未预测2008年度营业外收入金额。

2) 置地集团

置地集团未预测2008年度营业外收入金额。

3) 环境集团

	2008 年度 预测数
增值税返还	7,431
财政补贴收入	<u>1,418</u>
	<u>8,849</u>

预测期营业外收入为8,849千元，根据国家税务总局对生活垃圾焚烧发电上网收入增值税实行“即征即退”的政策和预测期生活垃圾焚烧发电上网收入测试，预测期增值税返还7431千元。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

12. 营业外支出

1) 本公司

	2006 年度 调整数	2007 年 1-9 月 已审数	2007 年 10-12 月 预测数	2007 年度 预测数	2008 年度 预测数
处置固定资产损失	7,173	6	-	6	-
赔偿金、违约金 及各种罚款支出	17	1	-	1	-
其他	112	137	-	137	-
合计	<u>7,302</u>	<u>144</u>	<u>-</u>	<u>144</u>	<u>-</u>

2) 置地集团和环境集团均未预测2008年度营业外支出金额

13. 税项

1) 本公司

	2006 年度 调整数	2007 年 1-9 月 已审数	2007 年 10-12 月 预测数	2007 年度 预测数	2008 年度 预测数
当期所得税费用	118,185	73,173	16,684	89,857	261,566
递延所得税	<u>2,046</u>	<u>1,468</u>	<u>-</u>	<u>1,468</u>	<u>-</u>
合计	<u>120,231</u>	<u>74,641</u>	<u>16,684</u>	<u>91,325</u>	<u>261,566</u>

所得税乃就本公司及下属子公司预测之课税溢利07年度按适用之15%或33%的所得税率作出拨备。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

四、 合并盈利预测项目编制说明 (续)

13. 税项 (续)

1) 本公司 (续)

由于新企业所得税法具体的实施细则和管理办法尚未公布,目前尚不能就新企业所得税法实施将对本集团带来的其他未来财务影响做出合理评估。于2007年9月30日,公司未来适用的税率存在一定不确定性,管理层运用最佳估计来确定递延所得税的适用税率,目前暂估计明年适用税率为25%

2) 置地集团

	2008 年度 预测数
当期所得税费用	65,241
递延所得税	<u>(3,188)</u>
合计	<u>62,053</u>

预测期按预计应纳税所得额及25%的所得税税率预测所得税费用,另外,于2008年度预计因预提土地增值税确认的递延所得税资产增加人民币3,188千元。

3) 环境集团

	2008 年度 预测数
当期所得税费用	<u>111,674</u>

所得税乃就本公司及下属子公司预测之课税溢利按适用之15%至25%不等的所得税率作出拨备。

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

### 五、影响盈利预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

#### 1. 影响盈利预测结果是否实现的主要问题

**本公司管理层认为影响盈利预测结果是否实现的主要问题包括：**

近年来，随着上海逐步成为现代化的国际大都市，其产业结构的变化、城市结构的变化、生活习惯和思维观念的变化，对城市水资源综合利用、生态环境的保护带来更高要求。上海水资源目前现状主要为：水资源总量丰富，但是受地理、气候、海洋、上游径流及人类活动的影响，造成水资源时、空分布不均匀，洪涝灾害频繁，水污染较为严重。由于本公司原水销售、自来水销售均依赖于水资源状况，故上海市目前水资源状况的恶化、用户对水质要求不断提高，可能对本公司原水、自来水销售业务的经营业绩造成一定影响。

本公司的工程排管业务属于基础建设工程，其经营状况与供水辖区内的设施投资、房地产建设密切相关。如果宏观经济出现滑坡，供水辖区内基础建设工程减少，将可能导致本公司的工程排管业务出现困难，导致本公司的经营业绩受到影响。

**置地集团管理层认为影响盈利预测结果是否实现的主要问题包括：**

近年来，巨大的住房需求使社会资金大量流入房地产行业，全国的房价持续上涨，房地产开发投资也大幅度增加。为了保证房地产市场健康发展，国家对房地产行业出台了一系列的调控政策。调控政策的出台在有效打击对房地产的投资和投机需求的同时增加了房地产企业的开发成本，使房地产行业的利润率水平趋于下降，从而使置地集团的经营业绩受到一定影响。

置地集团所从事的房地产开发业务开发周期长，规模大，且银行贷款及关联方委托贷款金额较高。因此，借款利率水平的高低对开发成本产生较大影响。中国人民银行自2004年10月以来已多次加息，如果未来利率水平进一步上升，置地集团的利息支出将进一步增加，从而使置地集团的经营业绩受到一定影响。

# 上海市原水股份有限公司

## 合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

### 五、影响盈利预测结果实现的主要问题及准备采取的措施(续)

#### 1. 影响盈利预测结果是否实现的主要问题(续)

**置地集团管理层认为影响盈利预测结果是否实现的主要问题包括(续):**

置地集团的主营业务是普通商品房及重大市政建设配套商品房的开发和经营。普通商品房的销售对象基本为终端消费者，因此置地集团的经营状况与居民的消费能力和收入水平密切相关，如果宏观经济出现滑坡，居民购买力下降，将可能导致置地集团的房地产销售出现困难，从而使置地集团的经营业绩受到一定影响。重大市政建设配套商品房的销售对象主要为市政建设单位，项目开发与销售均受上海市建设交通委员会等政府主管机关的严格调控，市政建设的开发力度将直接影响到置地集团的经营业绩。

置地集团主要从事房地产项目开发，业务特点是周期长、环节多，在投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理，从而加大了公司对开发项目的综合控制难度。尽管置地集团有多年房地产开发经验，具有较强的房地产项目操作能力，但如果项目设计、施工和销售某一环节出现问题，或者与政府有关管理部门沟通不顺畅，可能导致房地产开发项目出现开发进度延迟、收益水平下降甚至无法达到预计开发目标的风险，从而使置地集团的经营业绩受到一定影响。

置地集团进行房地产开发的主要原材料如钢材、水泥、沙石、玻璃等建筑材料价格的变动，以及在市场供求紧张的情况下，建筑材料是否能及时供应，都将对置地集团项目开发进度及开发成本产生影响，从而使置地集团的经营业绩受到一定影响。

目前国内从事房地产开发的企业众多，市场竞争激烈。同时房地产业务易受国家政策、市场需求、项目定位、竞争楼盘供应、销售价格等多种因素影响，由此造成房地产销售具有一定程度的不确定性。置地集团亦不能完全规避由此形成的房地产销售实现风险，从而使置地集团的经营业绩受到一定影响。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

五、 影响盈利预测结果实现的主要问题及准备采取的措施 (续)

环境集团管理层认为影响盈利预测结果是否实现的主要问题包括:

城市环境保护行业的发展状况在较大程度上受到政府政策的影响, 国家能源结构的调整、环保投入的增减、环境标准的变化、环保执法力度的大小以及行业管理体制的变化等因素都会影响环保行业的市场容量、发展速度、收益水平, 进而影响公司的经营业绩。

环境集团的城市生活垃圾中运输和终端处理、处置等各个方面经营业务, 已扩张到上海市以外的其他省市地区, 由于全国各地普遍已经或将要实行市政公用行业的特许经营制度, 该制度包括的范围有: 城市供水、供气、供热、污水处理、垃圾处理及公共交通等直接关系社会公共利益和涉及有限公共资源配置的行业。按照《中华人民共和国招标投标法》的规定, 实施特许经营应该通过规定的程序公开向社会招标选择投资者和经营者。尽管环境集团具有较强的竞争优势, 但在向外扩张进入其他区域时, 是否能够获得相应的和必须的特许经营权, 将对其未来发展和业务空间的拓展会构成较大的不确定性。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

**五、 影响盈利预测结果实现的主要问题及准备采取的措施 (续)**

**2. 准备采取的措施**

**对上述问题本公司管理层准备采取的措施包括:**

本公司将加强执行党和国家的方针、政策,确保上海原水、自来水供应,加强技术进步、提高管理水平,建立科学合理的水资源开发、利用和保护规划体系,做好水资源的可持续开发利用工作。本公司同时采取预警机制及相应自然灾害防御措施。通过上述措施,以减轻水资源因素对本公司业绩的影响。

本公司将加强对区域内的经济形势分析,并积极提高在周边区域的市场开发能力,采取应对措施以减轻宏观调控政策对本公司工程排管业务经营的影响。

**对上述问题置地集团管理层准备采取的措施包括:**

加强对国家房地产政策、税收政策、金融政策的深入研究分析,采取应对措施以减轻宏观调控政策对本集团经营业绩的影响。

通过提高项目设计水平、加快项目开发速度、降低项目开发成本等方法开发符合市场需求的产品,以降低经营利润因经济周期的波动而受到的影响。

通过与符合资质要求的大型建筑、设计、销售等公司建立战略合作关系,以控制项目开发进程中的风险。同时,保持与土地、规划、建筑、交通等各政府部门的良好关系和顺畅沟通,以保证置地集团项目开发进程不受干扰。

通过与大型建材和设备供应商建立战略联盟,以保证置地集团建筑材料和设备的供应不受市场供应的影响。

通过多样化的贷款组合降低置地集团项目开发整体资金成本。

上海市原水股份有限公司

合并盈利预测编制说明(续)

2007年度及2008年度

人民币千元

---

五、 影响盈利预测结果实现的主要问题及准备采取的措施 (续)

2. 准备采取的措施 (续)

对上述问题环境集团管理层准备采取的措施包括:

环境集团将加强对国家能源结构、环保标准、以及行业管理制度的深入研究分析,采取相应措施以减轻宏观调控政策对环境集团经营的影响。

环境集团将进一步发挥在本地市场的竞争优势,同时通过提高在其他区域的市场开发能力及推广企业的知名度,争取更多的特许经营权以降低业务拓展的不确定性。

**上海市原水股份有限公司**  
**2007年度及2008年度**  
**盈利预测承诺函**

本集团预测2007年度及2008年度收入分别为1,134,586千元和3,494,197千元，净利润分别为511,292千元和1,363,914千元，其中归属于母公司股东的净利润分别为510,031千元和1,272,326千元。

本公司董事会承诺：

- 1、 本公司董事会对所编制的合并盈利预测报告负责；
- 2、 本集团盈利预测的编制基准系根据前三年经营业绩以及预测期的生产经营能力、投资计划、生产计划和营销计划确定；
- 3、 本集团盈利预测的基本假设和特定假设是合理的；
- 4、 本集团盈利预测结果是谨慎的，并在正常情况下是可以实现的；
- 5、 本集团盈利预测说明是真实、准确和完整的。

本公司全体董事会成员签名：

2007年12月3日