

# 2007 年上海世博土地控股有限公司

## 世博建设债券

### 2013 年年度年报

#### 重要提示

本公司确信本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

#### 一、 发行人简况

(一) 公司法定中文名称：上海世博土地控股有限公司

(二) 公司注册地址：上海市浦东南路 3588 号

(三) 公司法定代表人：许如庆

(四) 联系人：王晓东

联系地址：上海市雪野路 928 号 13 楼

联系电话：021-20770777

邮政编码：200125

#### 二、 已发行债券基本情况及是否存在变动情况

1. 债券名称：2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券
2. 债券简称：07 世博(1)，07 世博(2)
3. 债券期限：07 世博(1)债券期限为 10 年，07 世博(2)债券期限为 15

年。

4. 债券总额：40 亿元人民币，其中 07 世博(1)发行金额为人民币 20 亿元，07 世博(2)发行金额为人民币 20 亿元。
5. 债券利率：固定利率，07 世博(1)票面年利率为 4.05%，07 世博(2)票面年利率为 4.15%
6. 债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本
7. 债券信用等级：AAA 级
8. 债券发行首日：2007 年 2 月 15 日
9. 债券上市交易首日：2007 年 3 月 29 日
10. 债券上市地点：上海证券交易所
11. 债券担保人：中国农业银行
12. 联合主承销商：国家开发银行、申银万国证券股份有限公司
13. 本期债券不存在变动情况

### **三、 公司已发行债券兑付兑息情况**

2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券已按期支付债券存续期第一年至第七年的利息。

### **四、 本公司经审计的年度财务报告**

本公司经审计的 2013 年度合并财务报表及附注，请见本年报附件。

### **五、 银行贷款本息有无逾期的说明**

本公司自 2013 年 1 月 1 日至本年报签署日未发生银行贷款本息逾期的情况。

### **六、 已发行债券兑付兑息是否存在违约以及未来是否存在按期偿付风险的情况说**

本公司已发行债券兑付兑息不存在违约情况,亦没有迹象表明本公司未来按期偿付存在风险。

## 七、 债券跟踪评级情况 (如有)

无

## 八、 公司涉及的重大诉讼事项

本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序,并且尽本公司所知,亦不存在任何潜在的可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序。

## 九、 已发行债券变动情况

截止本年度报告出具日,本公司已发行债券尚未到期还本。在报告期内,公司没有发行新债。

附件:2013 年度审计报告

上海世博土地控股有限公司

二零一四年四月二十二日

# 上海世博土地控股有限公司

## 审计报告

共 1 册/第 1 册

卷号：沪财瑞会审（2014）1-086 号



上海财瑞会计师事务所有限公司

SHANGHAI CAI RUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

本报告仅供委托方为本次审计使用，使用权归委托方所有  
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2014 年 2 月 28 日





# 上海财瑞会计师事务所有限公司

Shanghai Cai Rui Certified Public Accountants Co., Ltd.

## 审计报告

沪财瑞会审(2014)1-086号

上海世博土地控股有限公司:

我们审计了后附的上海世博土地控股有限公司(以下简称贵公司)合并财务报表,包括2013年12月31日的合并资产负债表,2013年度的合并利润表、合并现金流量表和合并所有者权益变动表以及合并财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对合并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中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对合并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,以获取有关合并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合并财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与合并财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价合并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。

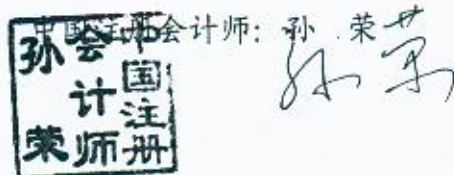
### 三、审计意见

我们认为，贵公司合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2013 年度的合并经营成果和合并现金流量。

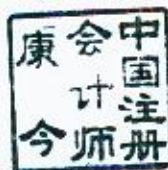
上海财瑞会计师事务所有限公司



中国·上海·延安西路 1357 号



中国注册会计师：康 今



康 今

二〇一四年二月二十八日



## 资产负债表

财会计企01表  
金额单位：元

金额单位: 元

2013年12月31日

上海世博土地控股有限公司（合并）  
编制单位：

编制单位：上海世博士控股股份有限公司（合并）		2013年12月31日		年初余额		年末余额		行次	
资产	负债及所有者权益	年初余额	年末余额	年初余额	年末余额	年初余额	年末余额	年初余额	年末余额
流动资产：	流动资产：	7,358,085,428.29	2,664,897,415.14	7,358,085,428.29	2,664,897,415.14	65	65		
货币资金	货币资金					66	66		
应收账款	应收账款					67	67		
预付款项	预付款项					68	68		
其他应收款	其他应收款					69	69		
存货	存货					70	70		
流动资产合计	流动资产合计	7,358,085,428.29	2,664,897,415.14	7,358,085,428.29	2,664,897,415.14	71	71		
非流动资产：	非流动资产：					72	72		
长期股权投资	长期股权投资					73	73		
固定资产	固定资产					74	74		
无形资产	无形资产					75	75		
非流动资产合计	非流动资产合计					76	76		
资产总计	资产总计	7,358,085,428.29	2,664,897,415.14	7,358,085,428.29	2,664,897,415.14	77	77		
流动负债：	流动负债：					78	78		
短期借款	短期借款					79	79		
应付账款	应付账款					80	80		
预收账款	预收账款					81	81		
其他应付款	其他应付款					82	82		
流动负债合计	流动负债合计					83	83		
非流动负债：	非流动负债：					84	84		
长期借款	长期借款					85	85		
应付债券	应付债券					86	86		
非流动负债合计	非流动负债合计					87	87		
负债合计	负债合计					88	88		
所有者权益：	所有者权益：					89	89		
实收资本	实收资本					90	90		
资本公积	资本公积					91	91		
盈余公积	盈余公积					92	92		
未分配利润	未分配利润					93	93		
所有者权益合计	所有者权益合计					94	94		
负债和所有者权益总计	负债和所有者权益总计	7,358,085,428.29	2,664,897,415.14	7,358,085,428.29	2,664,897,415.14	95	95		

设计说明：本图以总账科目为核算对象，以“生产成本”科目为核算对象，以“生产成本”科目为核算对象。



# 利润表

财会计企02表  
金额单位：元

2013年度

编制单位：上海世博土地控股有限公司（合并）

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	816,608,708.88	742,904,423.09	其他	28		
其中：营业收入	2	816,608,708.88	742,904,423.09	加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	29		
其中：主营业务收入	3	789,719,604.84	742,094,406.96	投资收益（损失以“-”号填列）	30	14,403,605.01	-2,369,425.42
其他业务收入	4	26,889,104.04	810,016.13	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	31		
△利息收入	5			△汇兑收益（损失以“-”号填列）	32		
△已赚保费	6			三、营业利润（亏损以“-”号填列）	33	210,762,266.70	134,565,262.84
△手续费及佣金收入	7			加：营业外收入	34	20,861,975.81	20,688,413.59
二、营业总成本	8	620,250,047.19	605,969,734.83	其中：非流动资产处置利得	35		
其中：营业成本	9	543,438,406.77	499,700,720.68	非货币性资产交换利得	36		
其中：主营业务成本	10	514,223,501.34	499,682,819.29	政府补助	37	19,261,631.00	13,550,503.51
其他业务成本	11	29,214,905.43	17,901.39	债务重组利得	38		
△利息支出	12			减：营业外支出	39	78,013,274.90	17,691,242.98
△手续费及佣金支出	13			其中：非流动资产处置损失	40	301,467.15	122,154.47
△退保金	14			非货币性资产交换损失	41		
△赔付支出净额	15			债务重组损失	42		
△提取保险合同准备金净额	16			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	43	153,610,967.61	137,562,433.45
△保单红利支出	17			减：所得税费用	44	51,987,532.75	32,420,257.14
△分保费用	18			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	45	101,623,434.86	105,142,176.31
营业税金及附加	19	31,157,074.79	98,087,496.77	归属于母公司所有者的净利润	46	95,622,438.32	104,699,415.85
销售费用	20	10,419,243.24	9,405,193.11	*少数股东损益	47	6,000,996.54	442,760.46
管理费用	21	77,256,221.44	57,721,580.01	六、每股收益：	48		
其中：研究与开发费	22			基本每股收益	49		
财务费用	23	-42,020,899.05	-58,945,255.74	稀释每股收益	50		
其中：利息支出	24			七、其他综合收益	51		
利息收入	25	43,450,486.14	59,732,345.99	八、综合收益总额	52	101,623,434.86	105,142,176.31
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	26	-53,084.82	-31,065.35	归属于母公司所有者的综合收益总额	53	95,622,438.32	104,699,415.85
资产减值损失	27			*归属于少数股东的综合收益总额	54	6,000,996.54	442,760.46

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加△带体项目为金融类企业专用。



# 现金流量表

财会计企03表  
金额单位：元

2013年度

编制单位：上海世博土地控股有限公司（合并）

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1			处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30		19,539,505.10
销售商品、提供劳务收到的现金	2	929,409,359.68	527,795,087.17	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31		
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			收到其他与投资活动有关的现金	32	43,450,486.14	58,954,837.15
△向中央银行借款净增加额	4			投资活动现金流入小计	33	297,270,486.14	78,494,342.25
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	890,017.14	8,064,129.62
△收到原保险合同保费取得的现金	6			投资支付的现金	35		
△收到再保险业务现金净额	7			△质押贷款净增加额	36		
△保户储金及投资款净增加额	8			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
△处置交易性金融资产净增加额	9			支付其他与投资活动有关的现金	38		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			投资活动现金流出小计	39	890,017.14	8,064,129.62
△拆入资金净增加额	11			投资活动产生的现金流量净额	40	296,380,469.00	70,430,212.63
△回购业务资金净增加额	12			三、筹资活动产生的现金流量：	41		
收到的税费返还	13			吸收投资收到的现金	42		
收到其他与经营活动有关的现金	14	10,800,077,998.14	10,887,793,481.08	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43		
经营活动现金流入小计	15	11,729,487,357.82	11,415,588,568.25	取得借款所收到的现金	44	382,000,000.00	
购买商品、接受劳务支付的现金	16	866,299,826.26	2,147,494,076.28	△发行债券收到的现金	45		
△客户贷款及垫款净增加额	17			收到其他与筹资活动有关的现金	46		
△存放中央银行和同业款项净增加额	18			筹资活动现金流入小计	47	382,000,000.00	
△支付原保险合同赔付款项的现金	19			偿还债务所支付的现金	48	4,077,000,000.00	5,199,000,000.00
△支付利息、手续费及佣金的现金	20			分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	2,516,938,089.53	2,859,961,999.54
△支付保单红利的现金	21			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50		
支付给职工以及为职工支付的现金	22	58,050,227.78	57,657,918.49	支付其他与筹资活动有关的现金	51	13,250,000.00	13,250,000.00
支付的各项税费	23	95,818,382.37	85,389,939.91	筹资活动现金流出小计	52	6,607,188,089.53	8,072,211,999.54
支付其他与经营活动有关的现金	24	77,246,222.32	3,393,313,896.76	筹资活动产生的现金流量净额	53	-6,225,188,089.53	-8,072,211,999.54
经营活动现金流出小计	25	1,097,414,658.73	5,683,855,831.44	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54	-66,727.31	1,551.44
经营活动产生的现金流量净额	26	10,632,072,699.09	5,731,732,736.81	五、现金及现金等价物净增加额	55	4,703,198,351.25	-2,270,047,498.66
二、投资活动产生的现金流量：	27			加：期初现金及现金等价物余额	56	2,654,897,475.14	4,924,944,973.80
收回投资收到的现金	28	237,040,200.00		六、期末现金及现金等价物余额	57	7,358,095,826.39	2,654,897,475.14
取得投资收益收到的现金	29	16,779,800.00			58		

注：△指项目为金融类企业专用。



财企04表  
金额单位：元

2013年度

《说文解字》：“𠂔，古文𠂔，从𠂔，𠂔省。”



## 上海世博土地控股有限公司

### 2013 年度合并财务报表附注

#### 一、公司简介

上海世博土地控股有限公司（以下简称本公司）系由上海世博土地储备中心、上海地产（集团）有限公司和上海市城市建设投资开发总公司共同投资组建而成，成立于 2003 年 12 月 25 日。根据 2010 年 3 月 24 日、2010 年 4 月 12 日上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产权【2010】89 号、沪国资委产权【2010】110 号关于上海世博土地控股有限公司股权协议转让的批复，上海市城市建设投资开发总公司、上海地产（集团）有限公司，分别将持有的本公司 31.9%、31.91%股权转让给上海世博土地储备中心和上海市土地储备中心。转让价分别为 34.11 亿元、321,061.25 万元。并经上海联合产权交易所产权交割。公司注册资本仍为人民币 94 亿元。法定代表人：许如庆。公司类型：有限责任公司（国内合资）。住所：上海市浦东南路 3588 号。主要经营范围为：受市政府委托，储备开发和经营管理世博会控制区域的地块，世博会工程配套商品房、世博会场址基础设施及相关工程投资、建设、管理，房地产开发经营，酒店管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。本公司控股单位系上海世博土地储备中心，住所：上海市浦东南路 500 号。

治理结构与组织结构：公司实行总经理负责制，总经理为公司的法定代表人，总经理全面主持和管理公司的经营业务工作，公司党政联席会议由公司党政领导组成，负责公司的经营决策。公司设监事，上海市土地储备中心、上海世博土地储备中心作为本公司的出资人，依法对公司派出监事履行监督职能。公司组织结构：本公司设立计划财务部、资产管理部、酒店业务部等 7 个部门，共计 41 人；两家分公司：上海世博洲际酒店、上海世博东湖公寓酒店。

#### 二、财务报表的编制基础

本公司合并财务报表以持续经营为编制基础

### 三、遵循企业会计准则的声明（本公司尚未执行新会计准则）

### 四、重要会计政策、会计估计的说明

#### （一）公司执行的会计准则和会计制度

本公司执行中华人民共和国《企业会计准则》和《企业会计制度》，本公司下列会计政策和会计估计系根据上述制度拟定的。

#### （二）会计年度

会计年度采用日历年度制，即自公历每年1月1日起至12月31日止。

#### （三）记账本位币

以人民币为记账本位币。

#### （四）记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础；以实际成本计价，资产发生减值时计提减值准备。

#### （五）外币业务的核算方法及折算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按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专门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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

#### （六）外币财务报表折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差



额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

#### （七）现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### （八）短期投资核算方法

1、短期投资计价方法：短期投资以实际支付的全部价款（包括税金、手续费和相关费用）扣除已宣告发放但尚未支付的现金股利（或已到期而尚未领取的债券利息）入账。债务重组取得债务人用以抵债的短期投资，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值，以非货币性交易换入的短期投资，以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

2、投资收益的确认方法：短期投资持有期间所获得的现金股利或利息冲减短期投资账面价值。处置短期投资时，按收到的处置收入与短期投资账面价值的差额确认为当期损益。

3、短期投资跌价准备的计提方法：期末对短期投资按成本与市价孰低计算并确定应计提的跌价准备，计入当期损益。

#### （九）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

##### 1、坏账的确认标准

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。

2、坏账损失核算方法：应收账款期末余额采用账龄分析备抵法与个别认定法相结合的方法，其他应收款期末余额个别认定计提坏账准备。个别认定区分单项金额重大（金额 100 万元以上）的应收款项和单项金额非重大（金额 100 万元以下）的应收款项。

3、坏账准备的计提方法和计提比例：本公司坏账准备的计提方法为“余额百分比法”，并结合个别认定法分析计提，提取比例为 5%。



## (十) 存货核算方法

### 1、存货的分类

存货分类为：物资采购、原材料、包装物、低值易耗品、库存商品（产成品包括库存的外购商品、自制商品产品、自制半成品等）、委托加工物资、发出商品、委托代销商品、受托代销商品、分期收款发出商品、开发产品、出租开发产品、周转房、开发成本、工程施工、牲畜等。

### 2、发出存货的计价方法

(1) 日常核算取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法计算确定，开发产品按单项实际成本计算确定。

部分子公司取得时采用计划成本入帐，月份终了，按发出存货的计划成本或发出库存商品的售价总额计算应摊销的成本差异或商品进销差价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；非货币性交易换入的存货以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

#### (2) 周转材料的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法；

包装物采用一次摊销法。

#### (3) 开发产品按单项实际成本计算确定。

(4) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本预估的单位面积建造成本结转销售成本。

### 3、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

### 4、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

### 5、存货的盘存制度

采用永续盘存制。



## 6、存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## （十一）长期投资核算方法

### 1、取得时的计价方法：

长期股权投资取得的成本：按发生的实际成本确定，包括相关的税金、手续费等。债务重组取得债务人用以抵债的股权投资，以应收债权的帐面价值为基础取得其入帐价值；非货币性交易换入的股权投资，以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

### 2、长期股权投资的核算方法：

对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，采用成本法核算；对股权比例在20%以上的或对被投资公司具有控制、共同控制或重大影响的，采用权益法核算。

### 3、长期债权投资的核算方法：

年末按合同规定利率或债券票面利率计提利息，并同时按直线法摊销债券投资溢价或折价。如果计提的利息到期不能收回，停止计息并冲回原已计提的利息。

4、长期投资减值准备的提取方法：年度终了，对长期投资逐项进行检查，由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按单项资产计提长期投资减值准备。



## (十二) 固定资产的计价和折旧方法

### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2、固定资产的分类

房屋及建筑物、通用设备、专用设备、运输工具、其他设备、固定资产装修、经营租入固定资产改良、社会性固定资产等。

### 3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

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，固定资产的成本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。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日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入账价值。



#### 4、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、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

资产类别	估计使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20-30	3.17%-4.75%
运输工具	6	15.83%
其他设备	4-5	19.00%-23.75%

社会性固定资产累计折旧的计提方法：企业在社会性固定资产达到预定可使用状态时，将其初始入帐价值一次性确认为社会性支出，并增加社会性固定资产累计折旧。因调出、出售、报废、毁损、盘亏等原因而减少社会性固定资产时，应同时冲销社会性固定资产和社会性固定资产累计折旧。

#### （十三）在建工程核算方法

1、在建工程按实际支出计入工程成本，用于工程的借款利息在工程达到预定可使用状态前计入工程成本。

2、工程交付使用时按实际成本转入固定资产；未办理竣工决算的工程，但已达到预定可使用状态的，按工程预算、造价或工程成本等资料估价转入固定资产，并计提折旧。竣工决算办理完毕后，按决算数调整原估价和已提折旧。

3、在建工程减值准备的提取方法：期末对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已发生了减值，计提减值准备。

#### （十四）无形资产核算方法：

1、取得的计价方法：无形资产按取得时实际成本计价。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的无形资产，以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

2、摊销方法：无形资产摊销年限按法定的有效期限和收益期限孰短的原则确定，

在其使用权期限内按直线法进行摊销。

本公司的无形资产具体项目及摊销年限如下：

3、无形资产减值准备的提取方法：期末对因被新技术替代、市价大幅度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。

#### （十五）长期待摊费用及其他长期资产核算方法

长期待摊费用及其他长期资产按形成时发生的实际成本计价，并按受益期限以直线法摊销。

#### （十六）借款费用及利息的会计处理方法：

1、为专门购建固定资产而发生的长期借款费用及利息，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前所发生的，予以资本化，计入所购建的固定资产成本；在固定资产达到预定可使用状态后所发生的，直接计入当期损益。

2、对于短期借款或不是用于专门购建固定资产的长期借款，其所发生的借款费用及利息按月预提计入当期损益。

#### （十七）收入确认原则

##### 1、销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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时，确认商品销售收入实现。其中：

（1）普通商品房销售：以竣工验收并验收合格，获取住房交付使用许可证，具备入住交房条件，签订了销售合同、取得了买方付款证明并签署房屋交接书且成本能够可靠地计量为确认销售的标准。对公司已经通知对方在规定的时间内（30天）办理房屋移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合收入确认的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认销售收入。

（2）动迁安置房销售确认标准如下：

①竣工验收，获取住房交付使用许可证，具备入住交房条件；



- ②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书;
- ③履行了合同规定的义务, 开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得;
- ④成本能够可靠地计量。

## 2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的, 采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度, 依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额, 但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额, 确认当期提供劳务收入; 同时, 按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额, 结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的, 分别下列情况处理:

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入, 并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

## 3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业, 收入的金额能够可靠地计量时, 分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

- (1) 利息收入金额, 按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额, 按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- (3) 出租物业收入:

- A、具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书;
- B、履行了合同规定的义务, 开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得;
- C、出租物业成本能够可靠地计量。

## (十八) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产, 不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产

的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 五、会计政策、会计估计变更及重大前期差错更正的说明：无

## 六、税项

### 1、公司主要税种和税率为

税 种	税 率
增值税	17%
营业税	5%
所得税	25%

### 2、税负减免：无

## 七、合并财务报表的编制

### （一）合并范围的确定原则、合并报表编制的依据及方法

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，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。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

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。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，其差额计入当期损益。

子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。



(二) 纳入本年合并范围的子公司如下:

序号	企业名称	持股比例	享有表决权%	注册资本	级次	企业类型	审计意见类型
1	上海浦江世博资产经营管理有限公司	95%	95%	500,000,000.00	二级	1	1
2	上海世博长航大桥游船有限公司	90%	90%	10,000,000.00	二级	1	1
3	上海世博文化艺术有限公司	60%	60%	3,000,000.00	二级	1	1

注: 企业类型按 1、境内非金融子企业, 2、境内金融子企业, 3、境外子企业, 4、事业单位, 5、基建单位选择填列。

审计意见类型: 0 未经审计, 1 标准无保留意见, 2 带强调说明段的无保留意见, 3 保留意见, 4 否定意见, 5 无法表示意见。

(三) 合并范围与去年相比发生变化的情况说明: (无)

(四) 股权比例超过 50%未纳入合并范围的原因: (无)

(五) 母公司直接或间接拥有被投资单位表决权不足半数但能对其形成控制的原因: (无)

(六) 纳入合并报表范围内子公司及合营企业的特殊会计政策: (无)

(七) 子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况等: (无)

八、报表重要项目的说明（2013年12月31日）

（一）货币资金

项 目	期末账面余额			年初账面余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
现金	-		108,699.15	-		217,855.90
人民币	108,699.15	1.00	108,699.15	217,855.90	1.00	217,855.90
银行存款	-		1,957,650,031.09	-		1,854,378,976.33
人民币	1,954,933,138.07	1.00	1,954,933,138.07	1,854,237,643.85	1.00	1,854,237,643.85
美元	445,618.76	6.0969	2,716,893.02	20,859.48	6.78	141,332.48
其他货币资金	5,400,337,096.15	1.00	5,400,337,096.15	800,300,642.91	1.00	800,300,642.91
合 计	-		7,358,095,826.39	-		2,654,897,475.14

（二）应收账款

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	37,169,124.39	86.28%			175,671,975.60	96.01%		
二、按组合计提坏账准备的应收账款	5,906,773.87	13.70%	29,533.87	0.50%	7,300,291.79	3.99%	36,501.46	0.50%
1、账龄1年以内	5,906,773.87	13.70%	29,533.87	0.50%	7,300,291.79	3.99%	36,501.46	0.50%
2、账龄1-2年								
3、账龄2-3年								
4、账龄3年以上								
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,284.60	0.02%	7,284.60	100.00%				
合 计	43,113,182.86	100.00%	36,818.47		182,972,267.39	100.00%	36,501.46	

1、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	计提比例	坏账准备	金 额	计提比例	坏账准备
1年以内	5,906,773.87	0.50%	29,533.87	7,300,291.79	0.50%	36,501.46
1-2年						
2-3年						
3年以上						
合 计	5,906,773.87	0.50%	29,533.87	7,300,291.79	0.50%	36,501.46

2、采用单项计提坏账准备的应收账款

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	账龄	计提理由
上海市卢湾区建设管理委员会	1,339,486.00		3-4年	世博家园房款



部队动迁房款	1,534,883.50		3-4年	世博家园房款
上海市电力公司	33,534,663.10		3-4年	世博场馆电费预付
吴淞造船厂	790,091.79		1年以内	
合 计	37,199,124.39			

(2) 单笔金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债 务 人 名 称	期末账面余额	计提金额	计提比例	计提理由
原世博锦江公寓酒店转入的应收款	7,284.60	7,284.60	100%	无法收回
合 计	7,284.60	7,284.60		

3、本年转回或收回情况：无

4、本报告期实际核销的应收账款情况：无

(三) 其他应收款

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	32,273,784.636.79	99.89%	4,242,177.66		39,806,885,313.31	99.90%	-	
二、按组合计提坏账准备的其他应收款	34,203,449.16	0.11%	171,017.25	0.50%	37,895,334.69	0.09%	189,476.67	0.50%
1、账龄1年以内	34,028,146.16	0.11%	170,140.73	0.50%	24,525,163.31	0.06%	122,625.81	0.50%
2、账龄1-2年					12,730,868.38	0.03%	63,654.34	0.50%
3、账龄2-3年								
4、账龄3年以上	175,303.00	0.00%	876.52	0.50%	639,303.00	0.00%	3,196.52	0.50%
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,712,597.93	0.01%	14,742.00		2,967,698.18	0.01%		
合 计	32,310,700,683.68	100.00%	4,427,836.91		38,647,768,346.18	100.00%	189,476.67	

1、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	计提比例	坏账准备	金 额	计提比例	坏账准备
1年以内	34,028,146.16	0.50%	170,140.73	24,525,163.31	0.50%	122,625.81
1-2年				12,730,868.38	0.50%	63,654.34
2-3年						
3年以上	175,303.00	0.50%	876.52	639,303.00	0.50%	3,196.52
合 计	34,203,449.16	0.50%	171,017.25	37,895,334.69	0.50%	189,476.67

2、采用单项认定法计提坏账准备的应收账款

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	计提比例	计提理由
世博村D地块空置及改造期间水电费	4,242,177.66	4,242,177.66	100%	无法收回
上海世博土地储备中心	32,265,017,059.13			关联方



闵行区供电公司	1,525,400.00			浦江镇指挥部临电押金
上海市环城绿带建设管理处	3,000,000.00			市政指挥部世博工程暂收款
合 计	32,273,784,636.79	4,242,177.66		

(2) 单笔金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	计提比例	备注
停车磁卡押金	230.00			本部
原世博锦江公寓酒店转入租户水电费	14,742.00	14,742.00	100.00%	无法收回
水桶押金	900.00			浦江镇指挥部
代垫浦江镇有线电视中心电视入户费	154,560.00			浦江镇指挥部
代垫一街坊二期施工电费	265,759.34			浦江镇指挥部
代付上海市电力公司分时电表	33,800.00			浦江镇指挥部
上海东湖物业管理公司	533,575.50			浦江镇指挥部
上海国越物业管理有限公司	622,224.30			浦江镇指挥部
上海市电力公司12街坊高中修时施工预交客费	162,400.00			浦江镇指挥部
暂借备用金	3,163.30			市政指挥部
世博洲际酒店与本部往来差异	461,718.66			结算未同步
酒店各部门领用备用金	108,000.00			世博洲际酒店
酒店五星评定费用	245,815.43			世博洲际酒店
暂借差旅费	10,000.00			浦江世博资产
东方金座第二批销售印花税	95,709.40			浦江世博资产
合 计	2,712,597.93	14,742.00		

3、本年转回或收回情况：无

4、本报告期实际核销的其他应收款情况：无

(四) 预付账款

1、预付账款按账龄列示

账 龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1年以内	17,872,266.00	56.66%	406,803.20	1.17%
1-2年	11,500.00	0.04%		
2-3年			600,000.01	1.73%
3年以上	13,658,535.00	43.30%	33,658,535.00	97.10%
合 计	31,542,301.00	100.00%	34,665,338.21	100.00%

2、说明账龄超过1年的大额预付账款情况

债权单位	债务单位	期末账面余额	账龄	未结算原因
本部	上海中房置业股份有限公司	13,279,531.00	3年以上	永泰花园二期动迁房
本部	城投资产经营有限公司	379,004.00	3年以上	栖山路1616弄动迁房



(五) 存货

类 别	期末余额		年初余额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	471,851.03	-	900,036.99	-
自制半成品及在产品	-	-	-	-
库存商品	1,295,077.24	-	1,466,553.58	-
周转材料(包装物、低值易耗品等)	-	-	-	-
消耗性生物资产	-	-	-	-
工程施工(已完工未结算款)	-	-	-	-
其他	11,595,486,669.34	-	11,827,306,774.32	-
合计	11,597,253,597.61	-	11,829,673,364.89	-

房地产企业资产情况:

类 别	期末余额		年初余额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
舟桥岸上项目	-	-	533,336.00	-
世博村开发成本	3,769,063,600.68	-	3,463,578,890.26	-
世博场馆建设开发成本	6,749,150,284.26	-	7,480,506,283.22	-
其中:开发成本	6,775,423,941.91	-	7,506,779,940.87	-
原世博协调局补贴	-26,273,657.65	-	-26,273,657.65	-
浦江镇开发成本	447,780,347.87	-	232,706,472.18	-
出租开发产品	414,622,037.18	-	431,583,891.07	-
六街坊服务式公寓	107,574,623.50	-	110,256,930.34	-
浦江镇开发产品	107,275,775.85	-	108,141,171.25	-
合 计	11,595,486,669.34	-	11,827,306,774.32	-

(六) 其他流动资产

项 目	期末账面余额	年初账面余额
世博洲际酒店维保、保险等	993,313.82	779,226.34
合 计	993,313.82	779,226.34

(七) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
对子公司投资	-	-	-	-
对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	241,026,091.72	-2,376,194.99	-	238,649,896.73
对其他企业投资	237,040,200.00	-	237,040,200.00	-
小 计	478,066,291.72	-2,376,194.99	237,040,200.00	238,649,896.73
减值准备	-	-	-	-



合 计	478,066,291.72	-2,378,194.99	237,040,200.00	238,649,896.73
-----	----------------	---------------	----------------	----------------

2. 长期股权投资明细情况:

被投资单位	核算方法	初始成本	年初余额	增减变动	期末余额	持股比例	减值准备	本期计提减值准备	本期收到现金红利
一、联营企业		250,000,000.00	241,026,091.72	-2,378,194.99	238,648,896.73	-			
中国蓝星集团上海化工新材料公司	权益法	250,000,000.00	241,026,091.72	-2,378,194.99	238,648,896.73	45.45%			
二、其他企业		237,040,200.00	237,040,200.00	-237,040,200.00					
上海东洋国际服务贸易(集团)有限公司	成本法	237,040,200.00	237,040,200.00	-237,040,200.00					
合 计		487,040,200.00	478,066,291.72	-239,416,394.99	238,649,896.73				

3. 合营企业和联营企业情况:

被投资单位名称	持股比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
中国蓝星集团上海化工新材料公司	45.45%	525,893,178.70	810,897.66	525,082,281.04		-5,228,151.79

4. 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况: 无

(八) 固定资产

资产类别	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、固定资产原值	1,617,628,958.44	73,583,906.98	252,988,477.25	1,438,224,388.17
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	1,521,804,184.18	-	246,736,040.79	1,275,068,143.39
机器(专用)设备	1,459,511.40	-	1,459,511.40	-
运输工具	7,516,296.56	-	1,175,167.00	6,341,129.56
电子设备	2,398,423.90	145,875.00	414,357.00	2,129,941.90
办公设备、家具及艺术品	48,328,174.50	70,026,939.18	325,180.00	118,029,933.68
酒店业家具	6,762,231.96	3,119,036.40	948,460.00	8,932,808.36
其他	29,360,135.94	292,056.40	1,929,761.06	27,722,431.28
二、累计折旧	118,493,433.24	51,690,829.64	36,230,882.60	133,953,380.28
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	84,388,871.05	34,150,267.48	31,253,232.01	87,285,926.52
机器(专用)设备	967,053.00	160,600.30	1,127,653.30	-
运输工具	5,122,483.91	564,225.33	772,279.29	4,914,429.95
电子设备	1,870,632.84	156,465.70	330,775.82	1,696,322.72
办公设备、家具及艺术品	7,770,146.05	8,975,219.59	305,483.46	16,439,882.18
酒店业家具	2,007,441.95	2,242,282.42	610,773.31	3,638,951.06
其他	16,366,804.44	5,441,748.82	1,830,685.41	19,977,867.85
三、固定资产减值准备	-	71,399,983.18	-	71,399,983.18
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	-	-	-	-
机器(专用)设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-



电子设备	-	-	-	-
办公设备、家具及艺术品	-	71,399,983.18	-	71,399,983.18
酒店业家具	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
四、固定资产净值	1,499,135,525.20	-49,506,905.84	216,757,594.65	1,232,871,024.71
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	1,437,415,313.13	-34,150,287.48	215,482,808.78	1,187,782,216.87
机器（专用）设备	492,458.40	-160,600.30	331,858.10	-
运输工具	2,393,812.65	-564,225.33	402,887.71	1,426,699.61
电子设备	527,791.06	-10,590.70	83,581.18	433,619.18
办公设备、家具及艺术品	40,558,028.45	-10,348,263.59	19,696.54	30,190,088.32
酒店业家具	4,754,790.01	876,753.98	337,686.69	5,293,857.30
其他	12,993,331.50	-5,149,692.42	99,075.65	7,744,563.43

说明：

项 目	金 额	备 注
1、本年增加固定资产中，有在建工程转入的金额	277,629.00	
2、期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值	4,972,412.88	
3、期末暂时闲置的固定资产原值	-	
4、年末未办妥产权证书的固定资产原值	310,371,624.50	E地块
5、本年处置、报废固定资产情况		
（1）本年处置、报废固定资产原值	249,869,440.85	
（2）本年处置、报废固定资产净值	215,790,736.93	
（3）本年处置、报废固定资产处置损失	301,467.15	
6、累计折旧中，本年计提的折旧费用	49,538,650.96	

#### （九）在建工程

项目名称	年初账面余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末账面余额	其中：利息资本化累计金额	其中：本期	
							本期利息资本化金额	本期利息资本化率
洲际酒店改造工程	3,984,786.10	1,025,540.00	277,629.00		4,732,697.10			
世博大桥项目	58,440,248.10	13,875,207.79		72,415,455.89				
世博6号改建项目	352,811.00			352,811.00				
在建工程费用	322,293.29			322,293.29				
财富广场2号楼装修	4,218,990.00			4,218,990.00				
合 计	67,319,128.49	15,000,747.79	277,629.00	77,308,550.18	4,732,697.10			

#### （十）无形资产

项目名称	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、原价合计	597,625,908.20	32,197,222.79	-	629,823,130.99
土地使用权	597,625,908.20	32,197,222.79	-	629,823,130.99



二、累计摊销合计	11,205,485.82	14,940,647.76	-	26,146,133.58
土地使用权	11,205,485.82	14,940,647.76	-	26,146,133.58
三、减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
四、账面价值合计	586,420,422.38	17,256,575.03	-	603,676,997.41
土地使用权	586,420,422.38	17,256,575.03	-	603,676,997.41

(十一) 长期待摊费用

项目名称	原始金额	年初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额	剩余摊销月数
				金额	其中本期摊销		
E地块二次装修	140,000,000.00	136,499,999.99		14,000,000.04	14,000,000.04	122,499,999.95	105
东方金座国际公寓装修工程项目	52,089,420.15	31,792,983.89		31,792,983.89			
合 计	192,089,420.15	168,292,983.88		45,792,983.93	14,000,000.04	122,499,999.95	

(十二) 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产	年初账面价值	本期增加	本期减少	期末账面价值
用于抵押的资产				
滨江世博家园项目二期土地及在建工程	232,706,472.18	215,073,875.69		447,780,347.87
世博村A地块	772,541,579.20		18,680,610.84	753,860,968.36
合 计	1,005,248,051.38	215,073,875.69	18,680,610.84	1,201,641,316.23

(十三) 应付账款

账 龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	182,722,538.20	99.49%	75,254,614.70	87.57%
1-2年	940,117.03	0.51%	2,033,400.00	2.37%
2-3年	-		8,481,739.00	9.87%
3年以上	6.00	0.00%	164,956.00	0.19%
合 计	183,662,661.23	100%	85,934,709.70	100%

账龄超过1年的大额应付账款

债 权 人	未偿还原因	欠款日期	金 额
江苏龙升幕墙工程有限公司	工程款	1-2年	939,847.03
上海市第七建筑有限公司	货款	1-2年	270.00
约克(无锡)空调冷冻设备有限公司	货款	3年以上	6.00

(十四) 预收账款

账 龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	11,049,344.61	28.35%	9,932,134.85	25.14%
1-2年	6,700.00	0.02%	7,619,046.00	19.29%
2-3年	5,974,556.00	15.33%	6,152,397.44	15.58%



3年以上	21,949,682.54	56.31%	15,797,285.10	39.99%
合 计	38,980,283.15	100.00%	39,500,863.39	100.00%

账龄超过1年的大额预收账款

债 权 人	未结转原因	欠款日期	金 额
上海市黄浦区人民政府	预收专供房屋款	3年以上	1,134,647.10
上海市土地储备中心	预收动迁房款	3年以上	6,152,397.44
上海三林集镇开发建设有限公司	预收动迁房款	3年以上	14,662,638.00
上海市闵行区浦江镇人民政府	十四街坊	2-3年	5,477,976.00

#### (十五) 其他应付款

账 龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	30,368,367.01	5.92%	529,481,763.10	85.66%
1-2年	109,150,480.07	21.26%	361,196.78	0.39%
2-3年	362,926,509.52	70.70%	62,991,984.23	3.49%
3年以上	10,853,563.13	2.11%	7,799,177.13	10.46%
合 计	513,296,919.73	100%	600,634,121.24	100%

账龄超过1年的大额其他应付款

债 权 人	未付原因	欠款日期	金 额
浦江镇补地价		1-2年	108,804,410.00
原世博协调局拨入配套费		2-3年	362,918,095.52
颛桥市政建筑公司	押金	3年以上	40,000.00
安全抵押金	押金	3年以上	2,919,102.50
国家开发银行	押金	3年以上	7,788,994.00
太平保险有限公司上海分公司		3年以上	80,135.80

#### (十六) 应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资奖金津贴和补贴	251,575.61	42,693,042.89	42,938,277.92	6,340.58
二、职工福利费	3,506,063.65	3,863,363.56	3,887,376.79	3,482,050.42
合 计	3,757,639.26	46,556,406.45	46,825,654.71	3,488,391.00

#### (十七) 应交税费

税费项目	税费率	期末账面余额	年初账面余额
1、增值税		-36,747.29	-132,201.60
2、消费税		-	-
3、营业税	5.0%	2,036,712.14	12,725,051.15
4、资源税			
5、企业所得税	25.0%	51,650,541.28	31,463,460.12



6、城市维护建设税	7.0%	146,743.55	891,758.03
7、房产税		990,441.88	8,158,383.55
8、土地增值税		71,686,654.97	64,330,075.37
9、个人所得税		-126,518.88	-201,225.70
10、教育费附加	5.0%	55,389.41	595,503.26
11、其他税费	1.0%	79,217.50	128,476.74
合 计		126,482,434.56	117,959,280.92

(十八) 其他流动负债

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
洲际酒店会员卡	675,585.40	2,129,744.60	1,963,173.40	842,156.60
洲际酒店贸易置换	28,333.70			28,333.70
合 计	703,919.10	2,129,744.60	1,963,173.40	870,490.30

(十九) 长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	3,994,000,000.00	5,284,000,000.00
抵押借款	382,000,000.00	-
保证借款	9,163,249,722.22	9,163,249,721.22
信用借款	24,607,000,000.00	27,394,000,000.00
合 计	38,146,249,722.22	41,841,249,721.22

1、质押借款

贷款单位	借款余额	质押物
国家开发银行	3,994,000,000.00	土地收益权
合 计	3,994,000,000.00	

备注：经政府相关部门批准，在本公司取得宝钢集团浦东钢铁有限公司、江南造船有限公司、南市发电厂等工业企业位于世博会红线范围内的土地使用权证后，办理抵押登记手续（抵押物总价值应不低于贷款实际发生本息及相关费用总金额的1.3倍），同时按土地使用权抵押的担保范围等比例撤销质押担保。

2、抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
招行大木桥支行	380,000,000.00	浦江世博家园项目二期土地及在建工程
上海银行徐汇支行	2,000,000.00	雪野路1158弄1-9号、1158弄#8#9房连廊、雪野路1188号
合 计	382,000,000.00	

3、保证借款

贷款单位	借款余额	担保人
中国银行上海分行	1,500,000,000.00	上海世博土地储备中心
中国银行普陀支行	500,000,000.00	上海世博土地储备中心
太平洋资产管理公司	7,163,249,721.22	建行上海第五支行
合 计	9,163,249,721.22	



(二十) 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本年应付利息	本年已付利息	年末应付利息	年末余额
1、世博建设债券10年	2,000,000,000.00	2007年	10年期	2,000,000,000.00	72,225,000.00	72,225,000.00	72,225,000.00	72,225,000.00	2,072,225,000.00
2、世博建设债券15年	2,000,000,000.00	2007年	15年期	2,000,000,000.00	74,008,333.33	74,008,333.33	74,008,333.33	74,008,333.33	2,074,008,333.33
合计	4,000,000,000.00	-	-	4,000,000,000.00	146,233,333.33	146,233,333.33	146,233,333.33	146,233,333.33	4,146,233,333.33

1、国家发展和改革委员会以发改财金〔2007〕327号文件批复同意本公司发行2007年世博建设债券40亿元，其中：10年期品种20亿元，15年期品种20亿元，同意由中国农业银行授权其上海市分行为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任担保。

2、万隆会计师事务所有限公司于2007年3月7日出具了万会业字〔2007〕第312号《“2007年上海世博土地控股有限公司世博建设债券”债券发行募集资金的验资报告》，截至2007年3月2日止，本公司已收到07世博债所募资金人民币40亿元。

3、本公司2006年9月15日与中国农业银行上海市分行签订《权利质押合同》，以世博会红线范围内总价值不低于主合同担保本息1.3倍的土地综合收益权作为出质权利，对已发行的发行期分别为10年和15年、面值共计40亿元的世博建设债券提供担保。

(二十一) 专项应付款

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
南市电厂改造	-13,271.58		-13,271.58	
可再生能源	4,885,170.00			4,885,170.00
节能项目	1,810,000.00			1,810,000.00
城市未来馆与实践区运行保障	176,946.30		176,498.00	448.30
世博科技成果后续应用发展与评估课题	150,000.00			150,000.00
市级财政拨付中心直接支付清算款(专项扶持金)	1,080,000.00			1,080,000.00
当代艺术馆	34,953,977.52	15,630,000.00	50,480,481.41	103,496.11
世博轴科研费(市科委)	635.35			635.35
世博轴科研费(国科委)	13,360.00			13,360.00
世博轴能源节能费(财政局)	319,609.00			319,609.00
合 计	43,376,426.59	15,630,000.00	50,643,707.83	8,362,718.76

(二十二) 实收资本

投资人	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额	
	金额	比例			金额	比例
上海市土地储备中心	3,000,000,000.00	31.9%			3,000,000,000.00	31.9%
上海世博土地储备中心	6,400,000,000.00	68.1%			6,400,000,000.00	68.1%
合 计	9,400,000,000.00	100.0%	-	-	9,400,000,000.00	100.0%

上述实收资本，原经万隆会计师事务所有限公司万会业字〔2006〕第2389号验资报告验证。根据2010年3月24日、2010年4月12日上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产权〔2010〕89号、沪国资委产权〔2010〕110号关于上海世博土地控股有限公司股权协议转让的批复，上海市城市建设投资开发总公司、上海地产(集团)有限公司，分别将持有的本公司31.9%、31.91%股权转让给上海世博土地储备中心和上海市土地储备中心，转让价分别为34.11亿元、321,061.25万元。经上海联合产权交易所产权交割。

(二十三) 资本公积

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1、资本(股本)溢价				
2、其他资本公积	134,854.31	-	-	134,854.31



(1) 被投资单位其他权益变动				-
(2) 未行权的股份支付				-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动				-
(4) 投资性房地产转换公允价值变动差额				-
(5) 现金流量套期利得或损失				-
(6) 境外经营净投资套期利得或损失				-
(7) 与计入所有者权益项目相关的所得税影响				-
(8) 其他	134,654.31			134,654.31
3. 原制度资本公积转入				-
合 计	134,654.31			134,654.31

(二十四) 盈余公积

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
法定盈余公积金	91,678,501.80	21,440,695.80		113,119,197.60
任意盈余公积金				
合 计	91,678,501.80	21,440,695.80		113,119,197.60

(二十五) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
本年年初余额	751,908,404.58	657,679,285.24
本年增加数	95,622,438.32	104,699,415.85
其中：本年净利润转入	95,622,438.32	104,699,415.85
其它调整因素		
本年减少数	21,440,695.80	10,470,296.51
其中：本年提取盈余公积金	21,440,695.80	10,470,296.51
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利		
转增资本		
其它减少		
本年年末余额	826,090,147.10	751,908,404.58

(二十六) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
一、主营业务收入	789,719,604.64	514,223,501.34	742,094,406.96	499,682,819.29
动迁房销售收入		1,765,118.98	441,692,671.35	274,360,439.68
租赁收入	150,594,109.91	91,473,211.04	76,538,822.73	73,813,440.32
世博村A地块成本		31,457,622.81	-	31,707,975.60
东湖酒店客房收入	1,562,339.99	1,823,658.22	15,077,035.60	9,081,500.13



东湖酒店提供配套服务收入			31,956.00	999,963.27
洲际酒店客房收入	72,525,590.03	32,338,476.76	61,053,215.01	30,670,434.72
洲际酒店餐饮收入	78,272,174.08	45,456,481.19	72,701,283.92	42,604,823.16
洲际酒店电话房收入	189,400.66	1,692,657.51	335,723.26	1,546,069.82
洲际酒店其他收入	6,014,422.87	2,610,520.31	4,595,470.08	2,148,401.35
世博文化艺术公司艺术部经营收入			4,348,246.65	3,977,532.68
世博文化艺术公司影视部经营收入			500,000.00	599,536.49
世博文化艺术公司广告部经营收入			14,672.00	200,000.00
浦江世博资产经营管理有限公司租金收入	15,561,567.00	16,848,378.27	13,130,418.36	19,499,252.97
浦江世博资产经营管理有限公司房屋销售收入	465,000,000.30	288,757,376.25	52,076,892.00	8,473,449.10
二、其他业务收入	26,889,104.04	29,214,905.43	810,016.13	17,901.39
世博舟桥项目前期研发成果转化款	26,889,104.04	29,214,905.43		
其他			810,016.13	17,901.39
合 计	816,608,708.88	543,438,406.77	742,904,423.09	499,700,720.68

#### (二十七) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,376,194.99	-2,369,425.42
处置长期股权投资产生的投资收益	16,779,800.00	-
合 计	14,403,605.01	-2,369,425.42

#### (二十八) 营业外收入

##### 1、分类披露项目的内容和金额

项 目	本期数	上期数
其中：政府补助	19,261,631.00	13,550,503.51
其他	1,600,344.81	7,137,910.08
合 计	20,861,975.81	20,688,413.59

##### 2、政府补贴（补贴收入）

项 目	金 额		说 明
	本期数	上期数	
与收益相关的政府补助			
扶持资金	19,261,631.00	13,550,503.51	
合 计	19,261,631.00	13,550,503.51	

#### (二十九) 营业外支出

项 目	本期数	上期数
其中：非流动资产处置损失	301,467.15	122,154.47
其中：固定资产处置利得	301,467.15	122,154.47
无形资产处置利得	-	-
债务重组损失	-	-



非货币性资产交换损失	-	-
公益性捐赠支出	266,000.00	210,000.00
固定资产减值准备	71,445,807.75	-
预计担保损失	-	-
其他支出	6,000,000.00	17,359,088.51
合 计	78,013,274.90	17,691,242.98

(三十) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	51,987,532.75	32,420,257.14
递延所得税调整	-	-
合 计	51,987,532.75	32,420,257.14

(三十一) 现金流量情况

1、采用间接法，披露净利润调节表交易活动现金流量

项 目	本年数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	101,623,434.86	105,142,176.31
加: 资产减值准备	75,645,161.34	-89,839.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,538,650.96	43,603,586.17
无形资产摊销	14,940,647.76	11,205,485.82
长期待摊费用摊销	14,000,000.04	3,500,000.01
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)	301,467.15	122,154.47
固定资产报废损失		-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-
财务费用		-
投资损失(收益以“-”号填列)	-14,403,605.01	-2,369,425.42
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-
存货的减少(增加以“-”号填列)	232,419,767.28	567,183,351.15
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	7,484,074,473.81	-7,940,469,346.02
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,673,932,700.90	12,943,904,593.48
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	10,632,072,699.09	5,731,732,736.81
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	7,358,095,826.39	2,654,897,475.14



减：现金的期初余额	2,654,897,475.14	4,924,944,973.80
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额	4,703,198,351.25	-2,270,047,498.66

2、当期取得或处置子公司及其他营业单位的情况

项 目	金 额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	
1.取得子公司及其他营业单位的价格	-
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-
3.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-
4.取得子公司的净资产	-
流动资产	-
非流动资产	-
流动负债	-
非流动负债	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	-
1.处置子公司及其他营业单位的价格	253,820,000.00
2.处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-
3.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-
4.处置子公司的净资产	-
流动资产	-
非流动资产	-
流动负债	-
非流动负债	-

3、现金及现金等价物情况：

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	7,358,095,826.39	2,654,897,475.14
其中：库存现金	108,699.15	217,855.90
可随时用于支付的银行存款	1,957,650,031.09	1,854,378,976.33
可随时用于支付的其他货币资金	5,400,337,096.15	800,300,642.91
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	7,358,095,826.39	2,654,897,475.14
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		



## 九、或有事项:

1、本公司为上海市滩涂造地有限公司在中国农业发展银行南汇支行办理浦东机场外侧滩涂促淤固围工程-3#固区固围工程贷款5亿元提供连带责任担保,贷款期限57个月,自2013年11月28日至2018年8月27日;保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

2、本公司为上海市土地储备中心市土储迪斯尼核心区二三区土地收储项目贷款25.50亿元提供连带责任担保,贷款期限五年,自2013年9月30日至2018年9月28日;保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

## 十、承诺事项:无

## 十一、资产负债表日后事项:无

## 十二、关联方关系及其交易

### (一)本企业的母公司情况:

母公司名称	注册地	业务性质	开办资金	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
上海世博土地储备中心	上海	收购、储备和经营管理世博会展区的土地	500万元	68.10%	68.10%

### (二)本企业的子公司情况:

子公司情况	注册地	业务性质	注册资本	本企业合计持股比例	本企业合计享有的表决权比例
上海浦江世博资产经营管理有限公司	浦东南路500号	资产管理,实业投资等	5亿元	95%	95%
上海世博长航游船游船有限公司	浦东南路3588号	筹建游船项目,酒店管	1000万元	90%	90%
上海世博文化艺术有限公司	浦东南路3588号	工艺美术品设计等	300万元	60%	60%

### (三)本企业联营企业情况

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	本期营业收入总额	本期净利润
中国蓝星集团上海化工新材料公司	上海市宝山区大场镇民乐路395号	化工新材料	5.5亿	45.45%	45.45%	525,893,178.70	810,897.66		-5,228,151.79

### (四)关联交易情况

#### 关联方应收应付账款余额:

项 目	余 额		占全部应收(付)款项余额的比重%
	本期末	上期末	
其他应收款			
上海世博土地储备中心	32,265,017,059.13	39,602,359,914.31	99.86%

## 十三、母公司主要会计报表项目注释

### (一)应收账款

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	36,409,032.60	86.03%			175,871,975.60	96.01%		



二、按组合计提坏账准备的应收账款	5,906,773.87	13.96%	29,533.87	0.50%	7,300,291.79	3.99%	36,501.46	0.50%
1、账龄1年以内	5,906,773.87	13.96%	29,533.87	0.50%	7,300,291.79	3.99%	36,501.46	0.50%
2、账龄1-2年								
3、账龄2-3年								
4、账龄3年以上								
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,284.60	0.02%	7,284.60	100.00%				
合 计	42,323,091.07	100.00%	36,818.47		182,972,267.39	100.00%	36,501.46	

1、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	计提比例	坏账准备	金 额	计提比例	坏账准备
1年以内	5,906,773.87	0.50%	29,533.87	7,300,291.79	0.50%	36,501.46
1-2年						
2-3年						
3年以上						
合 计	5,906,773.87	0.50%	29,533.87	7,300,291.79	0.50%	36,501.46

2、采用单项计提坏账准备的应收账款

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	账龄	计提理由
上海市卢湾区建设管理委员会	1,339,486.00		3-4年	世博家园房款
部队动迁房款	1,534,863.50		3-4年	世博家园房款
上海市电力公司	33,534,663.10		3-4年	世博场馆电费预付
合 计	36,409,032.60			

(2) 单笔金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债 务 人 名 称	期末账面余额	计提金额	计提比例	计提理由
原世博锦江公寓酒店转入的应收款	7,284.60	7,284.60	100%	无法收回
合 计	7,284.60	7,284.60		

3、本年转回或收回情况：无

4、本报告期实际核销的应收账款情况：无

(二) 其他应收款

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	32,230,764,636.79	99.88%	4,242,177.66		39,618,885,313.31	99.88%		
二、按组合计提坏账准备的其他应收款	34,203,449.16	0.11%	171,017.25	0.50%	37,896,334.69	0.11%	189,476.67	0.50%
1、账龄1年以内	34,026,146.16	0.11%	170,140.73	0.50%	24,525,163.31	0.06%	122,625.81	0.50%



2. 账龄1-2年					12,730,868.38	0.03%	63,654.34	0.50%
3. 账龄2-3年								
4. 账龄3年以上	175,303.00	0.00%	876.52	0.50%	639,303.00	0.00%	3,196.52	0.50%
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,140,224.53	0.01%	14,742.00		2,977,696.18	0.01%		
合 计	32,288,128,310.48	100.00%	4,427,936.81		39,859,758,346.18	100.00%	189,476.67	

1. 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	计提比例	坏账准备	金 额	计提比例	坏账准备
1年以内	34,028,146.16	0.50%	170,140.73	24,525,163.31	0.50%	122,625.81
1-2年				12,730,868.38	0.50%	63,654.34
2-3年						
3年以上	175,303.00	0.50%	876.52	639,303.00	0.50%	3,196.52
合 计	34,203,449.16	0.50%	171,017.25	37,895,334.69	0.50%	189,476.67

2. 采用单项认定法计提坏账准备的应收账款

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	计提比例	计提理由
世博村D地块空置及改造期间水电费	4,242,177.66	4,242,177.66	100%	无法收回
上海世博土地储备中心	32,222,017,059.13			关联方
闵行区供电公司	1,525,400.00			浦江镇指挥部临时押金
上海市环城绿带建设管理处	3,000,000.00			市政指挥部世博工程暂付款
合 计	32,230,784,636.79	4,242,177.66		

(2) 单笔金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	计提金额	计提比例	备注
上海世博长航舟桥游船有限公司	533,336.00			舟桥岸上项目
停车磁卡押金	230.00			本部
原世博锦江公寓酒店转入租户水电费	14,742.00	14,742.00	100.00%	无法收回
水桶押金	900.00			浦江镇指挥部
代垫浦江镇有线电视中心电视入户费	154,560.00			浦江镇指挥部
代垫一街坊二期施工电费	265,759.34			浦江镇指挥部
代付上海市电力公司分时电表	33,800.00			浦江镇指挥部
上海东湖物业管理公司	533,575.50			浦江镇指挥部
上海国越物业管理有限公司	622,224.30			浦江镇指挥部
上海市电力公司12街坊高中压线路工程定容费	162,400.00			浦江镇指挥部
暂借备用金	3,163.30			市政指挥部
世博洲际酒店与本部往来差异	461,718.66			结算未同步
酒店各部门领用备用金	108,000.00			世博洲际酒店
酒店五星评定费用	245,815.43			世博洲际酒店



合 计	3,140,224.53	14,742.00	
-----	--------------	-----------	--

3、本年转回或收回情况：无

4、本报告期实际核销的其他应收款情况：无

### (三) 长期股权投资

#### 1、长期股权投资分类

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
对子公司投资	490,346,159.76	116,642,775.01	-	606,988,934.77
对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	241,026,091.72	-2,376,194.99	-	238,649,896.73
对其他企业投资	237,040,200.00	-	237,040,200.00	-
小 计	968,412,451.48	114,266,580.02	237,040,200.00	845,638,831.50
减值准备	-	-	-	-
合 计	968,412,451.48	114,266,580.02	237,040,200.00	845,638,831.50

#### 2. 长期股权投资明细情况:

被投资单位	核算方法	初始成本	年初余额	增减变动	期末余额	持股比例	减值准备	本期计提减值准备	本期收到现金红利
一、子公司		433,800,000.00	490,346,159.76	116,642,775.01	606,988,934.77		-	-	-
上海瀚江世博资产运营管理有限公司	权益法	475,000,000.00	480,648,356.60	118,784,519.67	599,432,876.27	95.00%			
上海世博长航商务旅游有限公司	权益法	9,000,000.00	9,125,402.01	-2,116,617.08	7,008,784.93	90.00%			
上海世博文化投资有限公司	权益法	1,800,000.00	572,401.15	-23,127.58	549,273.57	60.00%			
二、联营企业		250,000,000.00	241,026,091.72	-2,376,194.99	238,649,896.73	-			
中国蓝星集团上海化工新材料公司	权益法	250,000,000.00	241,026,091.72	-2,376,194.99	238,649,896.73	45.45%			
三、其他企业		237,040,200.00	237,040,200.00	-237,040,200.00	-				
上海东浩国际服务贸易(集团)有限公司	成本法	237,040,200.00	237,040,200.00	-237,040,200.00	-				
合 计		972,840,200.00	968,412,451.48	-122,773,619.98	845,638,831.50				

#### 3. 联营企业情况:

被投资单位名称	持股比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
中国蓝星集团上海化工新材料公司	45.45%	525,893,178.70	610,897.66	525,082,281.04		-5,228,151.79

4、向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况：无

### (四) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
一、主营业务收入	309,158,037.54	208,617,746.62	672,024,177.95	466,933,048.05
动迁房销售收入		1,785,118.98	441,692,671.35	274,360,439.65
租赁收入	150,594,109.91	91,473,211.04	76,536,822.73	73,813,440.32
世博村A地块成本		31,457,622.81	-	31,767,975.80



东湖酒店客房收入	1,562,339.99	1,823,658.22	15,077,035.60	9,081,500.13
东湖酒店提供配套服务收入			31,956.00	999,963.27
洲际酒店客房收入	72,525,590.03	32,338,476.76	61,053,215.01	30,670,434.72
洲际酒店餐饮收入	78,272,174.08	45,456,481.19	72,701,283.92	42,604,823.16
洲际酒店电话房收入	189,400.66	1,692,657.51	335,723.28	1,546,069.82
洲际酒店其他收入	6,014,422.87	2,610,520.31	4,595,470.08	2,148,401.35
二、其他业务收入	-	-	810,016.13	17,901.39
合 计	309,158,037.54	208,617,746.82	672,834,194.08	466,950,949.44

#### (五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	114,266,580.02	6,230,172.43
处置长期股权投资产生的投资收益	16,779,800.00	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
其他投资收益	-	-
合 计	131,046,380.02	6,230,172.43

#### (六) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	19,687,532.75	32,418,942.64
递延所得税调整	-	-
合 计	19,687,532.75	32,418,942.64

(七) 母公司从子公司分取的红利情况：无

(八) 子公司向母公司上交管理费情况：无

(九) 母公司向子公司的补贴情况：无

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容：无

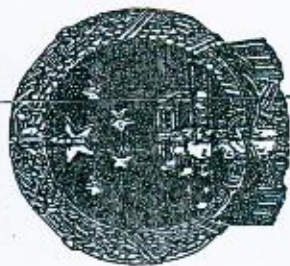
#### 十五、财务报表的批准

本年度财务报表于二〇一四年二月二十八日经公司总经理办公会批准。

上海世博土地控股有限公司

二〇一四年二月二十八日





注册号 310114001450686

称 上海财瑞会计师事务所有限公司

上海市嘉定区嘉好路1690号5幢3层3017室

法定代表人姓名 任惠芳

公司类型 有限责任公司(国内合资)

审查企业会计报表，出具审计报告，验证企业财务报告，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算等审计业务，出具相关的审计报告，从事法律、法规规定的其他审计业务，承办会计咨询、会计服务。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

注册	资本	人民币贰佰万元
实收	资本	人民币贰佰万元

证照编号 1400000201311200309  
企业标识 140000032005072800373

成立日期 二〇〇五年七月二十八日

[illegible]

期限 二〇〇五年七月二十八日 至 不约定期限

執照有效期: 2013年11月20日至不約定期限





证书序号 NO. 017234

## 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



主任会计师：任惠芳

办公场所：上海市嘉定区嘉好路1690号5幢3层3017室

组织形式：有限责任制

会计师事务所编号：311000155

注册资本(出资额)：人民币200万元整

批准设立文号：沪财企(2005)73号

批准设立日期：2005年7月1日

发证机关：

二〇〇五年十二月十七日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

# 执业证书

名称 上海瑞会会计师事务所有限公司