

2007 年上海世博土地控股有限公司 世博建设债券 2009 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、误导性称述或者重大遗漏，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、 发行人简介

(一) 公司法定中文名称：上海世博土地控股有限公司

公司英文全称：Shanghai World Expo Land Holding Co.,Ltd

(二) 公司注册地址：上海市浦东南路 3588 号

(三) 公司法定代表人：白文华

(四) 公司信息披露事务人：廖军祥

联系地址：上海市浦东南路 3588 号

联系电话：021-68389337

联系传真：021-68389100

(五) 登载本年度报告的中国证监会指定网站：www.sse.com.cn

(六) 债券简介：

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

二、 发行人概况

上海世博土地控股有限公司于 2003 年 12 月成立，是以上海世博会场馆及配套设施区土地储备、开发经营管理为主体的投资型控股公司，其经营范围包括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。

公司成立以来，受上海市政府的委托，在世博会组织领导机构的监督管理下，主要负责世博规划园区内居民、企业的搬迁，以及规划园区内部分基础设施和园区内外相关配套设施建设。

三、 发行人主要财务数据和财务指标

(一) 发行人主要财务数据（金额单位：人民币元）

项目	2009 年	2008 年
资产总计	54,104,728,734.42	42,753,484,461.94
负债合计	43,998,653,961.24	32,665,186,612.96
所有者权益合计	10,106,074,773.18	10,088,297,848.98
归属于母公司所有者权益总计	10,077,591,656.28	10,059,919,175.09
营业收入	99,688,549.81	145,539,891.60
净利润	17,776,924.20	70,309,630.02
归属于母公司所有者的净利润	17,672,481.19	70,221,047.06

(二) 发行人主要财务指标

项目	2009 年	2008 年
流动比率	10.26	7.43
速动比率	0.24	0.20
资产负债率	81.32%	76.40%

- (1) 流动比率是指流动资产除以流动负债的比率;
- (2) 速动比率是指扣除存货和预付账款的流动资产除以流动负债的比率;
- (3) 资产负债率是指总负债除以总资产的比率;

四、 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明

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。

五、 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。

六、 已发行债券变动情况

截止 2009 年 12 月 31 日，公司已发行在外债券总额为 40 亿元人民币，即 07 世博债，该债券分为 10 年期和 15 年期两个品种，其中 10 年期品种 20 亿元，15 年期品种 20 亿元。在报告期内，公司没有发行新债。

七、 审计报告

审 计 报 告

沪财瑞会审（2010）1-047号

上海世博土地控股有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海世博土地控股有限公司（以下简称世博土控公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2009 年度的合并利润表、合并现金流量表、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

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是世博土控公司管理层的责任。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，世博土控公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了世博土控公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

上海财瑞会计师事务所有限公司

中国注册会计师：孙 荣

中国注册会计师：任惠芳

中国·上海·延安西路1357号

2010年2月13日

(一) 财务报表(附后)

(二) 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。注册资本人民币 94 亿元。法定代表人：白文华。公司类型：有限责任公司（国内合资）。住所：上海市浦东东南路 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（涉及许可经营的凭许可证经营）。

二、财务报表的编制基础

本公司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制度，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

年度内发生的非本位币经济业务，按业务发生时中国人民银行公布的市场汇率的中间价折合为人民币记账。决算日，货币性项目中的非本位币余额，概按期末中国人民银行公布的市场汇率的中间价进行调整，由此产生的折合本位币差额计入当年度损益；属于筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理。

(六) 现金等价物的确定标准

凡持有同时具备期限短（从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确认为现金等价物。

(七) 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单项投资的跌价准备，计入当期损益。若已确认跌价损失的短期投资其价值又得以恢复，在原以确认的投资损失范围内冲回。

(八) 坏账核算方法

1、坏账的确认标准：

- (1) 因债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- (2) 因债务人逾期未履行偿债义务，且有确切证据或明显特征表明无法收回的或收回的可能性不大时的应收款项；
- (3) 对符合上述标准之一的应收款项，根据本公司管理权限，经股东大会或董

事会或经理会议或类似机构批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

2、坏账损失的核算方法：本公司于年度终了采用备抵法对应收款项的坏账损失进行核算。

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‰。

（九）存货核算方法

1、存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品及低值易耗品等。

2、存货的取得和发出的计价方法：本公司存货取得时按实际成本计价，发出及期末存货的成本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。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帐价值；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帐价值。

3、低值易耗品的摊销方法：低值易耗品在领用时采用一次摊销法。

4、存货的盘存制度：本公司存货数量的盘存方法采用永续盘存制。

5、存货跌价准备按成本与可变现净值孰低原则计提，期末根据存货类别的可变现净值低于账面成本的数额计提存货跌价准备，并单独核算，预计的存货跌价损失计入当年损益。

（十）长期投资核算方法

1、长期股权投资核算方法

（1）取得时的计价方法：

长期股权投资取得的成本按初始投资成本入账。初始投资成本按以下方法确定。

①购入的长期股权投资，以实际支付的全部价款扣除已宣告发放但尚未领取的现金股利作为初始投资成本记账。

②接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入的长期股权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费和应支付的补价或减去应收到的补价，作为初始投资成本。

③以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和应支付的补价或减去应收到的补价，作为初始投资成本。

（2）长期股权投资的核算方法：

对其他单位的投资占该单位与表决权资本总额 20%及 20%以上，或虽投资不足

20%但有重大影响时，采用权益法核算；对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20%以下，或对其他单位的投资虽占该单位有表决权资本总额 20%及 20%以上，但不具有重大影响时，采用成本法核算。

（3）长期股权投资差额的核算

采用权益法核算时，初始投资成本超过应享有取得日被投资单位所有者权益份额之间的差额，按十年或一定的期限平均摊销，计入当期损益；该差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；合同没有规定投资期限的，按不超过 10 年（含 10 年）的期限摊销。初始投资成本低于应享有取得日被投资单位所有者权益份额之间的差额，计入资本公积。

（4）处置长期股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款之间的差额，作为当期投资损益。

2、长期债权投资

长期债券投资取得时，按实际支付的价款扣除已到付息期但尚未领取的利息后的余额作为初始投资成本记账。初始投资成本减去相关费用及尚未到期的债券利息，与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，在债券存续期内确认相关债券利息收入时，按直线法予以摊销。处置长期债权投资时，按实际取得的价款与长期债权投资账面价值之间的差额，作为当期投资损益。

3、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，本公司将其低于部分的的差额计提长期投资减值准备，确认为当期的投资损益。

（十一）委托贷款核算方法

委托贷款按实际委托贷款金额入账。期末按规定的利率计算确认利息收入；当计提的利息到期不能收回时，停止计提利息，并冲回原已计提的利息。

年度终了时，对委托贷款本金进行全面检查，若有迹象表明委托贷款本金高于可收回金额的，按其差额计提委托贷款减值准备。

（十二）固定资产及其折旧核算方法

1、固定资产标准：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用期限

超过一年、单位价值在 2000 元以上的房屋建筑物、机器设备、运输工具及其它与经营有关的工器具等。

2、固定资产计价

固定资产以实际成本计价。债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以应收债权的账面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的固定资产，以换出资产的账面价值为基础确定其入帐价值。融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为入帐价值，如果融资租赁资产占企业资产总额等于或小于 30% 的，则按最低租赁付款额作为入帐值。

3、固定资产折旧方法：

固定资产折旧采用年限平均法计算，并按固定资产类别的原价、预计使用年限和预计残值（原价的 5%）确定其折旧率如下：

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 %

对于已计提减值准备的固定资产，按该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；如果以计提减值准备的固定资产价值又得以恢复，按照固定资产价值恢复后的账面价值，以及尚可使用的年限重新计算确定折旧率和折旧额。因固定资产减值准备而调整固定资产折旧额时，对此以前已计提的累计折旧不作调整。

4、固定资产减值准备的计提方法：年度终了，对固定资产进行检查，对固定资产期末按单项可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备，并计入当期损益。

（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，对在工程达到预定可使用状态前因进行试运转所发生的净支出，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，对存在下列一项或若干项情况的，按工程项目计提减值准备：

- (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，还是在技术上已经落后，并且给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形。

(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。取得时的实际成本按以下方法确定：

- (1) 购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本；
- (2) 投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值作为实际成本；
- (3) 接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的无形资产，或以应收债权换入的无形资产，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费和应支付的补价（或减去应收到的补价），作为实际成本；
- (4) 以非货币性交易换入的无形资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和应支付的补价（或减去应收到的补价），作为实际成本；
- (5) 接受捐赠的无形资产，按以下规定确定其实际成本：

① 捐赠方提供了有关凭据，按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费，作为实际成本。

② 捐赠方没有提供有关凭据的，按如下顺序确定其实际成本：

A、同类或类似无形资产存在活跃市场的，按同类或类似无形资产的市场价格估计的金额，加上应支付的相关税费，作为实际成本。

B、同类或类似无形资产不存在活跃市场的，按该接受捐赠的无形资产的预计未来现金流量现值，作为实际成本。

(6) 自行开发并按法律程序申请取得的无形资产按依法取得时发生的注册费、聘请的律师费等入账，开发过程中发生的费用直接计入当期损益。

2、摊销方法：无形资产于取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，预计使

用年限按受益年限和法律规定的有效年限两者孰短的原则确定，对无受益年限和法律规定的有效年限的则按不超过 10 年的摊销年限分期平均摊销，计入当期损益。

3、无形资产减值准备的提取方法：

年度终了对无形资产的账面价值进行逐项检查，发现以下一项或若干项情况时，对无形资产的可收回金额进行估计，将无形资产可收回金额低于账面价值超过部分确认为减值准备，计入当期损益：

- (1) 该项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为公司创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- (2) 该项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；
- (3) 该项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；
- (4) 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

4、无形资产转销

无形资产预期不能带来经济利益时，将无形资产的账面价值予以转销。无形资产预期不能带来经济利益的情形主要包括：

- (1) 该无形资产已被其他新技术所替代，且不能带来经济利益；
- (2) 该无形资产不再受法律的保护，且不能带来经济利益。

（十五）长期待摊费用及其他长期资产核算方法

- 1、开办费按实际发生额核算，在开始生产经营的当月一次计入当期损益。
- 2、除开办费外的长期待摊费用按形成时发生实际成本计价，并按受益期限以分期平均摊销。如果不能再使以后各期受益，将余额一次计入当期损益。

（十六）应付债券核算方法：

公司所发行的债券，按实际发行价格总额作为负债处理，实际发行价格与债券面值的差额，作为债券的溢价或折价，在债券存续期间按直线法于计提利息时予以摊销，并按借款费用的处理原则予以资本化或计入当期损益。

（十七）借款费用的会计处理方法：

- 1、为专门购建固定资产而发生的借款费用，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，直接计入财务费用。筹建期间发生的借款费用，计入长期待摊费用—开办费；其他借款费用于发生当期，直接计入财务费用。

(十八) 收入确认原则

当满足以下四个条件时确认为产品销售收入实现：

- 已将产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；
- 不再对该产品实施继续管理权和实际控制权；
- 与交易相关的经济利益能够流入企业；
- 与销售该产品有关的成本能够可靠地计量。

1、商品销售：以产品（商品）已经发出，所有权已经转移或劳务已经提供，并收到价款或取得索取价款的凭据为收入实现的依据。

2、提供劳务 “在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

若劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，应在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；当提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，应在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本，如果预计已经发生的劳务成本全部不能得到补偿，则不确认收入，但将已经发生的成本确认为当期费用。

3、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠计量时，按合同或协议规定确认为收入。

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

<u>税 种</u>	<u>税 率</u>
营业税	5%
所得税	20%

2、税负减免

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	上海威尔顿资产管理有限公司	95%	95%	500,000,000.00	二级	1	1
2	上海世博长航舟桥游船有限公司	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) 说明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（2009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	146,341.77	1.00	146,341.77	145,148.24	1.00	145,148.24
人民币	146,341.77	1.00	146,341.77	145,148.24	1.00	145,148.24
银行存款	870,971,009.41	1.00	870,971,009.41	916,379,835.25	1.00	916,379,835.25
人民币	870,971,009.41	1.00	870,971,009.41	916,379,835.25	1.00	916,379,835.25
其他货币资金	221,135.94	1.00	221,135.94	650,990.57	1.00	650,990.57
合计	871,338,487.12		871,338,487.12	917,175,974.06		917,175,974.06

(二) 应收账款期末余额 167,144,310.00 坏账准备 - 净额 167,144,310.00

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1年以内	167,144,310.00	100.0%	-	520,000.00	100.0%	-
合计	167,144,310.00	100.0%	-	520,000.00	100.0%	-

其中金额较大的有：

债 务 人	内 容	欠 款 时间	金 额
上海惠柯贸易有限公司	设备采购款	1年以内	86,200,000.00
上海市电力公司	预付工程款	1年以内	50,000,000.00
上海久隆电力（集团）有限公司	预付工程款	1年以内	29,700,000.00
世博建设长卷项目摄制费	预付款	1年以内	1,244,310.00
年末数中欠款金额前五名的欠款金额合计	167,144,310.00	占应收账款总额的比例	100.0%

(三) 其他应收款期末余额 210,065,520.71 坏账准备 219,927.76 净额 209,845,592.95

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1年以内	162,821,996.31	77.5%	216,660.87	139,597,767.58	75.5%	85,483.78
1-2年	2,064,977.00	1.0%	1.15	2,178,847.40	1.2%	-
2-3年	2,178,547.40	1.0%	3,265.74	43,000,000.00	23.3%	-
3-4年	43,000,000.00	20.5%	-	-	0.0%	-
合计	210,065,520.71	100.0%	219,927.76	184,776,614.98	100.0%	85,483.78

其中金额较大的有：

债 务 人	内 容	欠 款 时间	金 额
上海世博会事务协调局	往来款	1年以内	100,000,000.00
工程施工单位等	代垫水电费	1年以内	45,491,819.91
世博土地储备中心	往来款	3-4年	43,000,000.00
消防安保指挥部	划拨工程款	1年以内	15,000,000.00
闵行区供电公司	工程款	2-3年	1,525,400.00
年末数中欠款金额前五名的欠款金额合计	205,017,219.91	占其他应收款总额比例	97.6%

(四) 预付账款

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	53,016,442.94	71.5%	72,563,252.00	39.0%	
1-2年	20,000,000.00	27.0%	-	0.0%	
2-3年	-	0.0%	94,016,373.18	50.5%	

3-5年	15,589.00	0.0%	19,520,239.00	10.5%
5年以上	1,094,150.30	1.5%	-	0.0%
合计	74,126,182.24	100.0%	186,099,864.18	100.0%

其中金额较大的有：

债务人	内 容	欠款时间	金 额
上海园林(集团)公司	预付工程款	1-2年	20,000,000.00
上海中房置业股份有限公司	永泰花园二期动迁房款	1年内	18,417,323.00
浙江巨马游艺机有限公司	设计费	1年以内	16,471,475.00
城投资产经营有限公司	栖山路1636弄动迁房款	5年以上	1,094,150.30
上海畅高酒店用品有限公司	预付货款	1年内	2,759,616.91

(五) 存货期末余额	51,905,225,405.71	跌价准备	-	净额	51,905,225,405.71
------------	-------------------	------	---	----	-------------------

类 别	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
出租开发成本	473,746,013.62	-	15,957,665.54	457,788,348.08
世博园区土地开发	31,275,538,392.70	4,528,764,129.16		35,804,302,521.86
宝山企业迁建基地前期开发	2,887,981,644.72	296,602,986.05		3,184,584,630.77
世博园区基础设施建设	873,936,543.40	133,630,135.82		1,007,566,679.22
世博园区场馆建设	1,374,473,580.40	1,302,580,756.31		2,677,054,336.71
浦江镇开发成本	847,172,151.91	107,154,353.08		954,326,504.99
市政工程指挥部开发成本	2,933,325,005.21	4,786,770,832.80		7,720,095,838.01
行政中心二期指挥部开发成本	49,599,709.22	12,000,685.56		61,600,394.78
实践区上海案例开发成本	5,000,030.00	28,874,730.79		33,874,760.79
其他	845,623.59	4,389,823.74	1,204,056.83	4,031,390.50
合计	40,721,618,694.77	11,200,768,433.31	17,161,722.37	51,905,225,405.71

(六) 其他流动资产

项 目	期末账面余额	年初账面余额
财富广场保险费		21,645.00
合 计	-	21,645.00

(七) 长期股权投资

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
长期股票投资	-	-	-	-
对子公司投资	-	-	-	-
对其他企业投资	250,325,666.46	87,000,000.00	3,602,937.56	333,722,728.90
股权投资差额	-	-	-	-
减：减值准备	-	-	-	-
合 计	250,325,666.46	87,000,000.00	3,602,937.56	333,722,728.90

1. 对其他企业投资情况：

被投资单位名称	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额		期末持股比例	核算方法
	投入资本金	累计增减			投入资本金	累计增减		
中国蓝星集团上海化工新材料公司	250,000,000.00	325,666.46		3,602,937.56	250,000,000.00	-3,277,271.10	45.45%	权益法
上海世博集团有限公司			87,000,000.00		87,000,000.00		1.96%	成本法
合 计	250,000,000.00	325,666.46	87,000,000.00	3,602,937.56	337,000,000.00	-3,277,271.10		

(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	200,737,856.05	249,688,436.79	-	450,426,292.84

房屋建筑物	187,805,191.97	246,736,040.79	-	434,541,232.76
机器（专用）设备	-	-	-	-
运输工具	4,667,160.55	328,660.00	-	4,995,820.55
土地资产	-	-	-	-
其他设备	8,265,503.53	2,623,736.00	-	10,889,239.53
二、累计折旧	20,192,640.57	16,499,954.72	-	36,692,595.29
房屋建筑物	14,601,503.76	13,760,472.24	-	28,361,976.00
机器（专用）设备	-	-	-	-
运输工具	1,696,719.78	747,672.24	-	2,444,392.02
土地资产	-	-	-	-
其他设备	3,894,417.03	1,991,810.24	-	5,886,227.27
三、固定资产减值准备	-	-	-	-
房屋建筑物	-	-	-	-
机器（专用）设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
土地资产	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
四、固定资产净值	180,545,215.48	233,188,482.07	-	413,733,697.55
房屋建筑物	173,203,688.21	232,975,568.55	-	406,179,256.76
机器（专用）设备	-	-	-	-
运输工具	2,970,440.77	-419,012.24	-	2,551,428.53
土地资产	-	-	-	-
其他设备	4,371,086.50	631,925.76	-	5,003,012.26

(1) 本期增加固定资产中由在建工程转入的金额 246,736,040.79 元

(2) 本期出售固定资产 台件 无

(3) 期末固定资产中用于抵押和担保的固定资产原值 无

(4) 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 665,150.00 期末暂时闲置的固定资产原值 无

(5) 本期报废固定资产原值 无

(6) 本期增加的累计折旧中，本期计提的折旧 16,499,954.72 元

(九) 在建工程期末余额	98,599,866.55	减值准备	-	净额	98,599,866.55
项目名称	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额	
	金额	金额	金额	金额	
东方金座购房成本	246,736,040.79		246,736,040.79		
东方金座国际公寓装修工程项目	8,906,411.47	31,369,763.43		40,276,174.90	
世博舟桥项目	56,482,257.54	1,488,623.11		57,970,880.65	
世博6号改建项目	352,811.00			352,811.00	
合 计	312,477,520.80	32,858,386.54	246,736,040.79	98,599,866.55	

(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	10,000.00	-	-	10,000.00
博科财务软件	10,000.00			10,000.00
二、累计摊销合计	1,250.01	5,000.04	-	6,250.05
博科财务软件	1,250.01	5,000.04		6,250.05
三、减值准备合计	-	-	-	-
博科财务软件				

四、账面价值合计	8,749.99	-5,000.04	-	3,749.95
博科财务软件	8,749.99	-5,000.04	-	3,749.95

(十一) 长期待摊费用

项目名称	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		
世博洲际酒店开办费		17,285,732.96	84,127.82		17,201,605.14	
世博锦江公寓开办费		7,063,708.37	42,184.34		7,021,524.03	
世博东湖公寓开办费		6,807,210.30	41,626.02		6,765,584.28	
合 计	-	31,156,651.63	167,938.18		30,988,713.45	

(十二) 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	4,134,748.52	95.4%	197,693.50	100.0%
1-2年	197,693.50	4.6%	-	0.0%
合 计	4,332,442.02	100.0%	197,693.50	100.0%

其中金额较大的有：

债 权 人	内 容	欠 款 期 限	金 额
宏润集团股份有限公司	工程款	1年以内	1,852,897.00
约克（无锡）空调冷冻设备有限公司	货款	1年以内	1,081,374.00
开利空调销售服务（上海）有限公司	货款	1年以内	824,750.00
默洛尼卫生洁具（中国）有限公司	货款	1年以内	268,875.02
上海市政养护管理有限公司	工程款	1-2年	197,693.50

(十三) 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	30,070,266.00	7.5%	64,502,854.93	15.4%
1-2年	16,101,077.00	4.0%	355,303,603.74	84.6%
2-3年	355,303,603.74	88.5%	-	0.0%
合 计	401,474,946.74	100.0%	419,806,458.67	100.0%

其中金额较大的有：

债 权 人	内 容	欠 款 期 限	金 额
上海市黄浦区人民政府	预收专供房屋款	2-3年	283,300,871.80
上海市卢湾区建设管理委员会	预收专供房屋款	2-3年	67,139,354.00
中国人民解放军海军东海舰队	预收部队动迁房款	1年以内	27,226,582.00
上海三林集镇开发建设有限公司	预收动迁房款	1-2年	15,301,077.00
上海东外滩地产开发有限公司	预收栖山路房款	2-3年	4,863,377.94

(十四) 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	1,537,630,948.74	98.8%	441,099,224.30	80.7%
1-2年	14,345,429.40	0.9%	96,329,992.80	17.6%
2-3年	180,135.80	0.0%	5,216,256.00	1.0%
3-5年	4,216,256.00	0.3%	4,000,000.00	0.7%
合 计	1,556,372,769.94	100.0%	546,645,473.10	100.0%

其中金额较大的有：

债权人	内 容	欠款日期	金 额
世博土地储备中心	往来款	1年以内	1,457,090,904.70
上海市科学技术委员会	课题经费	1年以内	13,460,969.00
工程项目建设单位	安全抵押金	1-2年	9,683,562.60
世博自建馆配套设施费	配套设施费	1年以内	8,067,494.97
上海铭港实业投资有限公司	租房押金	3-5年	4,000,000.00

(十五) 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	460,309.00	53,766,570.00	54,226,879.00	-
二、职工福利费	-			-
合 计	460,309.00	53,766,570.00	54,226,879.00	-

(十六) 应交税费

税费项目	税率	期末账面余额	年初账面余额
应交税金		-38,237,392.02	-13,921,476.97
1、增值税		87,055.68	-
2、营业税	5.0%	-36,690,497.60	-26,042,843.32
3、企业所得税	20.0%	1,060,512.39	10,801,196.36
4、城建税	7.0%	-2,558,069.19	-1,819,824.71
5、个人所得税		-271,696.84	-71,748.06
6、房产税		135,303.54	2,038,360.01
7、土地使用税			74,872.49
8、土地增值税		-	1,098,510.26
其他应交款		-1,458,810.48	-979,899.89
1、教育附加费	3.0%	-1,094,107.85	-779,924.89
2、河道管理费	1.0%	-364,702.63	-259,975.00
3、文化事业建设费			60,000.00
合 计		-39,696,202.50	-14,901,376.86

(十七) 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
世博长卷预估成本		258,893.93		258,893.93
合 计		258,893.93		258,893.93

(十八) 短期借款和长期借款

借款类别	短期借款		长期借款	
	期末账面余额	年初账面余额	期末账面余额	年初账面余额
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00	14,110,000,000.00	7,660,000,000.00
信用、抵押借款	-		6,700,000,000.00	6,050,000,000.00
保证借款	3,063,600,000.00	4,000,000,000.00	9,652,077,777.78	5,516,744,722.22
质押借款	-	-	4,204,000,000.00	3,640,000,000.00
合 计	3,263,600,000.00	4,200,000,000.00	34,666,077,777.78	22,866,744,722.22

1、信用、抵押借款

借款单位	贷款金额	利率	用途	预计还款期	抵押物
工行上海市外滩支行	4,400,000,000.00	基准利率下浮 10%	世博园区建设 项目	2004.06.29至2018.12.18	见说明
建行上海第五支行	1,800,000,000.00	基准利率下浮 10%	世博园区项目 建设	2008.10.22至2019.01.14	见说明
建行奉贤支行	500,000,000.00	基准利率下浮 10%	世博园区项目 建设	2008.11.03至2019.11.02	见说明

小计	6,700,000,000.00				
----	------------------	--	--	--	--

备注：在土地使用权证办妥前采用信用方式，办妥世博用地土地使用权证后，以足以覆盖借款金额比率的土地使用权作抵押担保。

2、保证借款

借款单位	贷款金额	利率	用途	预计还款期	担保人
中信信托有限责任公司	2,000,000,000.00	4.300%	流动资金周转	2009.10.21至2010.10.19	交通银行股份有限公司上海分行
上海国际信托有限公司	200,000,000.00	3.810%	流动资金周转	2009.02.18至2010.02.18	上海银行股份有限公司
吉林省信托投资有限责任公司	863,600,000.00	4.500%	世博园区基础设施、场馆配	2009.08.05至2010.08.04	中国民生银行股份有限公司
中国银行上海分行	1,500,000,000.00	基准利率下浮 10%	世博园区项目建设	2008.11.28至2019.12.31	上海世博土地储备中心
中国银行普陀支行	1,000,000,000.00	基准利率下浮 10%	世博园区项目建设	2008.10.22至2019.01.08	上海世博土地储备中心
太平洋资产管理公司	7,152,077,777.78	年投资回报率加 减同档次的贷款 利率调整幅度	世博园区项目建设	2007.10.19至2019.05.15	建行上海第五支行
合计	12,715,677,777.78				

备注：本公司与太平洋资产管理有限责任公司签订《保险资金间接投资基础设施债权投资计划》，中国建设银行股份有限公司上海第五行为本次投资计划的资金及收益提供不可撤销的连带责任担保。本公司在为世博场址办出土地权证后，建行第五支行作为抵押权人、本公司作为抵押人应签订《反担保（抵押）合同》。

3、质押借款

借款单位	贷款金额	利率	用途	预计还款期	质押物
国家开发银行	4,204,000,000.00	基准利率下浮 10%	工业企业搬迁	2004.06.30至2024.12.17	土地收益权
小计	4,204,000,000.00				

备注：经政府相关部门批准，由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。

(十九) 应付债券

项目	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例	金额	比例
世博建设债券10年			2,072,225,000.00	
世博建设债券15年			2,074,008,333.33	
合计			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) 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
上海地产（集团）有限公司	3,000,000,000.00	31.9%			3,000,000,000.00	31.9%
上海市城市建设投资开发总公司	3,000,000,000.00	31.9%			3,000,000,000.00	31.9%
上海世博土地储备中心	3,400,000,000.00	36.2%			3,400,000,000.00	36.2%
合计	9,400,000,000.00	100.0%	-	-	9,400,000,000.00	100.0%

上述实收资本（股本），业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。

(二十一) 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
资本溢价				-
接受非现金资产捐赠准备	134,654.31			134,654.31
股权投资准备				-
拨款转入				-

外币资本折算差额				-
资产评估增值准备				-
其他资本公积				-
合 计	134,654.31	-	-	134,654.31

(二十二) 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	73,119,269.98	1,931,823.68		75,051,093.66
任意盈余公积金				-
储备基金				-
企业发展基金				-
其他				-
合 计	73,119,269.98	1,931,823.68	-	75,051,093.66

本公司合并会计报表与母公司盈余公积相差3,022,976.56元，系恢复子公司提取盈余公积。

(二十三) 未分配利润

项 目	金 额
上年年末余额	586,665,250.80
加： 年初未分配利润调整数	-
其中： 会计政策变更	
重大会计差错	
其它调整事项	
本年年初余额	586,665,250.80
本年增加数	17,672,481.19
其中： 本年净利润转入	17,672,481.19
其它增加	
本年减少数	1,931,823.68
其中： 本年提取盈余公积金	1,931,823.68
本年分配现金股利	
本年分配股票股利	
其它减少	
本年末余额	602,405,908.31
其中： 董事会已批准得现金股利数	

本公司合并会计报表与母公司未分配利润相差3,022,976.56元，系恢复子公司提取盈余公积。

(二十四) 营业收入和营业成本

项 目	营 业 收 入		营 业 成 本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务收入	16,218,874.69	20,440,364.28	19,084,740.69	12,412,512.75
2. 其他业务收入	83,469,675.12	125,099,527.32	31,199,593.12	34,541,339.13
合 计	99,688,549.81	145,539,891.60	50,284,333.81	46,953,851.88

其他业务情况：

项 目	其 他 业 务 收 入		其 他 业 务 成 本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
1. 房产租赁收入	60,623,523.27	57,526,350.33	31,016,151.97	27,203,899.95
2. 外购房屋转让收入	9,763,809.45		532,127.60	
3. 房屋购置权转让收入	13,082,342.40	54,430,255.50	-348,686.45	3,020,879.18
4、资金占用费收入		8,642,921.49		

5、其他收入		4,500,000.00		4,316,560.00
合 计	83,469,675.12	125,099,527.32	31,199,593.12	34,541,339.13

(二十五) 投资收益

项 目		本期发生额	上期发生额
其中：	按权益法计算的投资收益	-3,602,937.56	148,525.94
	合 计	-3,602,937.56	148,525.94

按照权益法核算的长期股权投资中国蓝星集团上海化工新材料公司，直接以该公司的账面净损益计算确认投资损益 -3,602,937.56元。

(二十六) 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：	非流动资产处置利得	43,589.75	-
	其中：固定资产处置利得	-	-
	无形资产处置利得	-	-
	在建工程处置利得	-	-
	其他	43,589.75	-
	政府补贴（补贴收入）	-	364,618.00
	其他营业外收入	811.60	-
	合 计	44,401.35	364,618.00

(二十七) 营业外支出

项 目		本期数	上期数
其中：	非流动资产处置损失	-	-
	非货币性资产交换损失	-	-
	债务重组损失	-	-
	公益性捐赠支出	2,800,000.00	1,000,000.00
	非常损失	-	-
	盘亏损失	-	-
	其他支出	1,000.06	374.38
	合 计	2,801,000.06	1,000,374.38

(二十八) 所得税费用

本公司发生的所得税费用5,251,762.29元，年度所得税清算以税务部门核定为准。

(二十九) 借款费用

当期资本化的借款费用1,921,433,734.48元。

(三十) 租赁

1、经营租赁出租人各类租出资产

经营租赁租出类别	期末账面余额	年初账面余额
一、固定资产	166,112,443.38	172,030,547.94
闵行区浦江镇联航路1960号	616,995.05	638,396.93
闵行区浦江镇江燕路275-287、291号	2,183,175.59	2,258,601.47
浦驰路387、395号	960,527.60	993,654.32
浦驰路377号	308,091.71	329,342.51
浦驰路337号	463,668.66	479,659.62
浦驰路365号	463,472.72	479,456.96
浦驰路325号	613,244.81	634,394.33
浦江世博家园四街坊江月路1831-1839号一层	1,639,154.00	1,695,685.04

浦驰路317号	463,978.26	479,979.90
财富广场B座	158,400,134.98	164,041,376.86
二、存货	457,788,348.08	473,746,013.62
江月路1800号	111,855,466.56	115,708,666.58
财富广场C、D座	345,932,881.52	358,037,347.04
合 计	623,900,791.46	645,776,561.56

(三十一) 现金流量情况

(一) 采用间接法，披露净利润调节未交易活动现金流量

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	17,776,924.20	70,309,630.02
减： 未确认投资损失		
加： 资产减值准备	134,443.98	26,390.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,499,954.72	8,182,716.78
无形资产摊销	5,000.04	1,250.01
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少（增加以“-”号填列）	21,645.00	2,966.00
预提费用增加（减少以“-”号填列）	258,893.93	
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）	-43,589.75	
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）	3,602,937.56	-148,525.94
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）	-11,183,606,710.94	-7,736,620,220.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,812,365,979.08	33,848,105.40
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	470,275,398.79	2,436,826,669.67
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-8,862,709,123.39	-5,187,571,018.42
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	871,338,487.12	917,175,974.06
减： 现金的期初余额	917,175,974.06	1,607,038,223.34
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	-45,837,486.94	-689,862,249.28

(二) 现金及现金等价物情况：

项 目	本年数	上年数
一、现金	871,338,487.12	917,175,974.06
其中：库存现金	146,341.77	145,148.24
可随时用于支付的银行存款	870,971,009.41	916,379,835.25
可随时用于支付的其他货币资金	221,135.94	650,990.57

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	871,338,487.12	917,175,974.06
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、或有事项的说明（无）

十、资产负债表日非调整事项（无）

十一、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	注册资本
上海世博土地储备中心	上海市浦东南路500号	收购、储备和经营管理世博会展区的土地	

(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
上海威尔顿资产管理有限公司	浦东新区浦东南路500号	资产管理，实业投资等	5亿元	95%	95%
上海世博长航舟桥游船有限公司	浦东南路3588号	筹建游船项目，酒店管理等	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) 关联交易情况

1. 关联方应收应付账款余额：

关联方单位	核算科目	期末余额	期初余额
上海世博土地储备中心	其他应收款	43,000,000.00	43,000,000.00
上海世博土地储备中心	其他应付款	1,457,090,904.70	412,219,500.00

十二、重要资产转让及其出售的说明

(一) 重大收购、兼并情况：本年度新增长期投资上海世博集团有限公司8,700万元，投资比例1.96%。

(二) 重大资产转让情况的说明：无

(三) 重大股权变动情况的说明：无

(四) 债转股情况的说明：无

(五) 重大中外合资项目情况的说明：无

十三、企业合并、分立等事项说明（无）

十四、非货币性资产交换和债务重组的说明（无）

十五、母公司主要会计报表项目注释

(一) 长期股权投资

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
长期股票投资				-
对子公司投资	509,719,944.53	1,834,896.33		511,554,840.86
对其他企业投资	250,325,666.46	87,000,000.00	3,602,937.56	333,722,728.90
股权投资差额				-
减：减值准备				-
合 计	760,045,610.99	88,834,896.33	3,602,937.56	845,277,569.76

1. 对子公司投资情况：

被投资单位名称	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额		期末持股比例	核算方法
	投入资本金	累计增减			投入资本金	累计增减		
上海威尔顿资产管理有限公司	475,000,000.00	24,023,901.78	1,809,847.19		475,000,000.00	25,833,748.97	95.00%	权益法

上海世博长航舟桥公司	9,000,000.00	29,586.89	13,520.76		9,000,000.00	43,107.65	90.00%	权益法
上海世博文化艺术品有限公司	1,800,000.00	-133,544.14	11,528.38		1,800,000.00	-122,015.76	80.00%	权益法
合 计	485,800,000.00	23,919,944.53	1,834,896.33		485,800,000.00	25,754,840.86		

2. 对其他企业投资情况:

被投资单位名称	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额		期末持股比例	核算方法
	投入资本金	累计增减			投入资本金	累计增减		
中国蓝星集团上海化工新材料公司	250,000,000.00	325,666.46		3,602,937.56	250,000,000.00	-3,277,271.10	45.45%	权益法
上海世博集团有限公司			87,000,000.00		87,000,000.00		1.96%	成本法
合 计	250,000,000.00	325,666.46	87,000,000.00	3,602,937.56	337,000,000.00	-3,277,271.10		

(二) 营业收入和营业成本

项 目	营业收入		营业成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务收入				
2. 其他业务收入	73,705,865.67	125,099,527.32	30,667,465.52	34,541,339.13
合 计	73,705,865.67	125,099,527.32	30,667,465.52	34,541,339.13

其他业务收入情况:

项 目	其他业务收入		其他业务成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
1. 房产租赁收入	60,623,523.27	57,526,350.33	31,016,151.97	27,203,899.95
2. 房屋购置权转让支出	13,082,342.40	54,430,255.50	-348,686.45	3,020,879.18
3. 资金占用费收入		8,642,921.49		
4. 其他收入		4,500,000.00		4,316,580.00
合 计	73,705,865.67	125,099,527.32	30,667,465.52	34,541,339.13

(三) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
其中：按权益法计算的投资收益	-1,768,041.23	3,368,511.71
合 计	-1,768,041.23	3,368,511.71

(四) 所得税费用

本公司发生的所得税费用4,603,386.65元，年度所得税清算以税务部门核定为准。

(五) 母公司从子公司分取的红利情况(无)

(六) 子公司向母公司上交管理费情况(无)

(七) 母公司向子公司的补贴情况(无)

十六、其他重要事项(无)

十七、财务报表的批准

本年度财务报表于二〇一〇年二月十三日经公司批准。



资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：上海世博土地控股有限公司（合并）

金额单位：元

项 目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	871,338,487.12	917,175,974.06
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	167,144,310.00	520,000.00
预付款项	74,126,182.24	186,099,864.18
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00
其他应收款	209,845,592.95	184,691,131.20
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	51,905,225,405.71	40,721,618,694.77
其中：原材料	0.00	0.00
库存商品	51,905,225,405.71	40,720,773,071.18
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	21,645.00
流动资产合计	53,227,679,978.02	42,010,127,309.21
非流动资产：		
发放贷款及垫款	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	333,722,728.90	250,325,666.46
投资性房地产	0.00	0.00
固定资产原价	450,426,292.84	200,737,856.05
减： 累计折旧	36,692,595.29	20,192,640.57
固定资产净值	413,733,697.55	180,545,215.48
减： 固定资产减值准备	0.00	0.00
固定资产净额	413,733,697.55	180,545,215.48
在建工程	98,599,866.55	312,477,520.80
工程物资	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00

油气资产	0.00	0.00
无形资产	3,749.95	8,749.99
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	30,988,713.45	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	0.00
其中：特准储备物资	0.00	0.00
非流动资产合计	877,048,756.40	743,357,152.73
资产总计	54,104,728,734.42	42,753,484,461.94
流动负债：		
短期借款	3,263,600,000.00	4,200,000,000.00
向中央银行借款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	500,000,000.00
应付账款	4,332,442.02	197,693.50
预收款项	401,474,946.74	419,806,458.67
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付职工薪酬	0.00	460,309.00
其中：应付工资	0.00	0.00
应付福利费	0.00	0.00
其中：职工	0.00	0.00
奖励及福利基金		
应交税费	-39,696,202.50	-14,901,376.86
其中：应交税金	-38,237,392.02	-13,921,476.97
应付利息	0.00	0.00
其他应付款	1,556,372,769.94	546,645,473.10
应付分保账款	0.00	0.00
保险合同准备金	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00
其他流动负债	258,893.93	0.00
流动负债合计	5,186,342,850.13	5,652,208,557.41
非流动负债：		
长期借款	34,666,077,777.78	22,866,744,722.22
应付债券	4,146,233,333.33	4,146,233,333.33
长期应付款	0.00	0.00

专项应付款	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00
其中：特准储备基金	0.00	0.00
非流动负债合计	38,812,311,111.11	27,012,978,055.55
负债合计	43,998,653,961.24	32,665,186,612.96
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(股本)	9,400,000,000.00	9,400,000,000.00
国家资本	0.00	0.00
集体资本	0.00	0.00
法人资本	9,400,000,000.00	9,400,000,000.00
其中：国有法人资本	9,400,000,000.00	9,400,000,000.00
集体法人资本	0.00	0.00
个人资本	0.00	0.00
外商资本	0.00	0.00
减：已归还投资	0.00	0.00
实收资本(或股本)净额	9,400,000,000.00	9,400,000,000.00
资本公积	134,654.31	134,654.31
减：库存股	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	75,051,093.66	73,119,269.98
其中：法定公积金	75,051,093.66	73,119,269.98
任意公积金	0.00	0.00
储备基金	0.00	0.00
企业发展基金	0.00	0.00
利润归还投资	0.00	0.00
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	602,405,908.31	586,665,250.80
外币报表折算差额	0.00	0.00
归属于母公司所有者权益合计	10,077,591,656.28	10,059,919,175.09
少数股东权益	28,483,116.90	28,378,673.89
所有者权益合计	10,106,074,773.18	10,088,297,848.98
负债及所有者权益总计	54,104,728,734.42	42,753,484,461.94

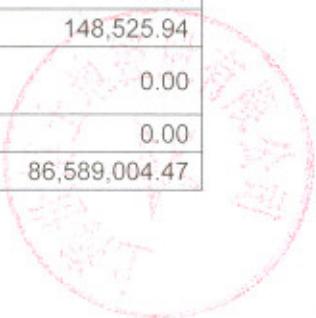
利润表

2009年度

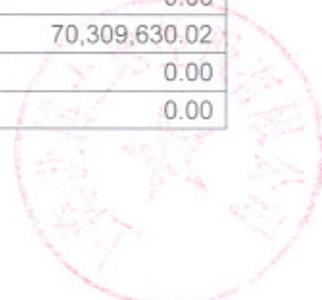
编制单位：上海世博土地控股有限公司（合并）

金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	99,688,549.81	145,539,891.60
其中：营业收入	99,688,549.81	145,539,891.60
其中：主营业务收入	16,218,874.69	20,440,364.28
其他业务收入	83,469,675.12	125,099,527.32
利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	70,300,327.05	59,099,413.07
其中：营业成本	50,284,333.81	46,953,851.88
其中：主营业务成本	19,084,740.69	12,412,512.75
其他业务成本	31,199,593.12	34,541,339.13
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险合同准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
营业税金及附加	885,209.62	1,191,978.88
销售费用	77,862.20	9,900.00
管理费用	30,818,000.96	30,032,128.25
其中：业务招待费	1,850,894.76	2,597,313.32
研究与开发费	0.00	0.00
财务费用	-11,765,079.54	-19,088,445.94
其中：利息支出	0.00	0.00
利息收入	11,797,987.24	19,425,039.14
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	3,512.51	0.00
资产减值损失	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,602,937.56	148,525.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	25,785,285.20	86,589,004.47



加：营业外收入	44,401.35	364,618.00
其中：非流动资产处置利得	0.00	0.00
非货币性资产交换利得	0.00	0.00
政府补助	0.00	364,618.00
债务重组利得	0.00	0.00
减：营业外支出	2,801,000.06	1,000,374.38
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00
非货币性资产交换损失	0.00	0.00
债务重组损失	0.00	0.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	23,028,686.49	85,953,248.09
减：所得税费用	5,251,762.29	15,643,618.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,776,924.20	70,309,630.02
归属于母公司所有者的净利润	17,672,481.19	70,221,047.06
少数股东损益	104,443.01	88,582.96
六、每股收益：	0.00	0.00
基本每股收益	0.00	0.00
稀释每股收益	0.00	0.00
七、其他综合收益	0.00	0.00
八、综合收益总额	17,776,924.20	70,309,630.02
归属于母公司所有者的综合收益总额	0.00	0.00
归属于少数股东的综合收益总额	0.00	0.00



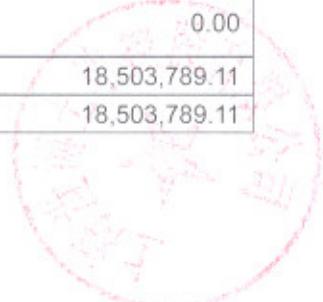
现金流量表

2009 年度

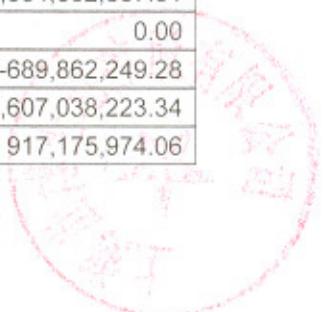
编制单位：上海世博土地控股有限公司（合并）

金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	101,461,664.98	173,615,053.03
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保险业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
处置交易性金融资产净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	2,105,590,514.86	476,871,245.48
经营活动现金流入小计	2,207,052,179.84	650,486,298.51
购买商品、接收劳务支付的现金	9,312,978,479.81	5,613,539,774.31
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	28,700,033.71	21,744,357.74
支付的各项税费	47,247,903.57	45,416,861.23
支付其他与经营活动有关的现金	1,680,834,886.14	157,356,323.65
经营活动现金流出小计	11,069,761,303.23	5,838,057,316.93
经营活动产生的现金流量净额	-8,862,709,123.39	-5,187,571,018.42
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	14,224,420.86	18,503,789.11
投资活动现金流入小计	14,224,420.86	18,503,789.11



购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	65,478,075.72	55,457,886.98
投资支付的现金	87,000,000.00	0.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	152,478,075.72	55,457,886.98
投资活动产生的现金流量净额	-138,253,654.86	-36,954,097.87
三、筹资活动产生的现金流量:	—	—
吸收投资收到的现金	0.00	3,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款所收到的现金	17,113,600,000.00	15,700,000,000.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	55,000,000.00
筹资活动现金流入小计	17,113,600,000.00	15,758,000,000.00
偿还债务所支付的现金	6,386,000,000.00	9,540,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,772,474,708.69	1,682,907,132.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	430,000.00
筹资活动现金流出小计	8,158,474,708.69	11,223,337,132.99
筹资活动产生的现金流量净额	8,955,125,291.31	4,534,662,867.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-45,837,486.94	-689,862,249.28
加：期初现金及现金等价物余额	917,175,974.06	1,607,038,223.34
六、期末现金及现金等价物余额	871,338,487.12	917,175,974.06



所有者权益变动表

2009 年度

编制单位：上海世博土地控股有限公司（合并）

金额单位：元

项目	本年金额										少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益									小计				
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他						
一、上年年末余额	9,400,000,000.00	134,654.31	0.00	0.00	73,119,269.98	0.00	586,665,250.80	0.00	10,059,919,175.09	28,378,673.89		10,088,297,848.98		
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—		
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—		
二、本年年初余额	9,400,000,000.00	134,654.31	0.00	0.00	73,119,269.98	0.00	586,665,250.80	0.00	10,059,919,175.09	28,378,673.89		10,088,297,848.98		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	1,931,823.68	0.00	15,740,657.51	0.00	17,672,481.19	104,443.01		17,776,924.20		
(一)净利润	—	—	—	—	—	—	17,672,481.19	—	17,672,481.19	104,443.01		17,776,924.20		
(二)直接计入所有者权益的利得和损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	—	0.00	—	—	—	—	—	—	0.00	0.00		0.00		
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	—	0.00	—	—	—	—	—	—	0.00	0.00		0.00		
3.与计入所有者权益项目有关的所得税影响	—	0.00	—	—	—	—	—	—	0.00	0.00		0.00		
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		
净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17,672,481.19	0.00	17,672,481.19	104,443.01		17,776,924.20		
(三)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		

1.所有者投入资本	0.00	0.00	—	—	—	—	—	—	—	0.00	0.00	0.00
2.股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	—	—	—	—	—	—	—	0.00	0.00	0.00
3.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四) 专项储备提取和使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.提取专项储备	—	—	—	0.00	—	—	—	—	—	0.00	0.00	0.00
2.使用专项储备	—	—	—	0.00	—	—	—	—	—	0.00	0.00	0.00
(五) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	1,931,823.68	0.00	-1,931,823.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	1,931,823.68	0.00	-1,931,823.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：法定公积金	—	—	—	—	1,931,823.68	—	-1,931,823.68	—	0.00	—	0.00	0.00
任意公积金	—	—	—	—	0.00	—	0.00	—	0.00	—	0.00	0.00
储备基金	—	—	—	—	0.00	—	0.00	—	0.00	—	0.00	0.00
企业发展基金	—	—	—	—	0.00	—	0.00	—	0.00	—	0.00	0.00
利润归还投资	—	—	—	—	0.00	—	0.00	—	0.00	—	0.00	0.00
2.提取一般风险准备	—	—	—	—	—	0.00	0.00	—	0.00	—	0.00	0.00
3.对所有者(或股东)的分配	—	—	—	—	—	—	0.00	—	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	—	—	—	—	—	—	0.00	—	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本(或股本)	0.00	—	—	—	0.00	—	—	—	0.00	—	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	0.00	—	0.00	—	0.00	—	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年年末余额	9,400,000,000.00	134,654.31	0.00	0.00	75,051,093.66	0.00	602,405,908.31	0.00	10,077,591,656.28	28,483,116.90	10,106,074,773.18	

