



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 (2012) 1-123 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）合并财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2011 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世博土控公司管理层的责任，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，世博土控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，公允反映了世博土控公司 2011 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2011 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



中国注册会计师：



孙伟

中国注册会计师：康今



康今

中国·上海·延安西路 1357 号

二〇一二年三月十五日

上海世博土地控股有限公司

2011 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。本年度根据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：陆志康。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）。

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，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值，以非货币性交易换入的短期投资，以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

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，以应收债权的账面价值为基础取得其入账价值；非货币性交易换入的股权投资，以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

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实际成本计价，并按受益期限以直线法摊销。本公司的长期待摊费用及其他资产具体项目及摊销情况如下：

（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：以工程竣工并验收合格，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工程竣工，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

<u>税 种</u>	<u>税 率</u>
营业税	5%
所得税	24%

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

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
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（2011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	-		290,457.43	-		836,883.35
人民币	-		290,457.43	-		836,883.35
银行存款	-		4,924,576,055.36	-		714,984,879.12
人民币	-		4,922,580,829.76	-		713,142,257.35
美元	430,832.01	4.63	1,995,225.60	278,228.18	6.62	1,842,621.77
其他货币资金	78,461.01		78,461.01	351,043.39		351,043.39
合计	-		4,924,944,973.80	-		716,172,805.86

（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	59,789,457.16	99.92%	-	0.00%	64,619,580.44	94.63%	-	-
二、按组合计提坏账准备的应收账款								
1、账龄1年以内								
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	46,744.61	0.08%	-	0.00%	3,574,282.84	5.23%	-	-
合计	59,836,201.77	100.00%	-	0.00%	68,283,863.28	100.00%	-	-

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

债权单位	债务单位	期末账面余额	计提金额	账龄	计提依据及原因
洲际酒店	应收客人及旅行社房费	4,372,205.76		1年以内	房费及杂费
市政工程指挥部	上海市电力公司	49,365,211.40		1-2年	预付工程款
市政工程指挥部	上海送变电工程公司（并表式）	6,052,040.00		1年以内	预付工程款
合计		59,789,457.16			

（2）单笔金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债权单位	债务单位	期末账面余额	计提金额	账龄	计提理由
东湖酒店	去哪儿网	1,164.00		1年以内	房费及杂费
东湖酒店	携程网	169.00		1年以内	房费及杂费
东湖酒店	艺龙网	348.00		1年以内	房费及杂费
东湖酒店	同程网	388.00		1年以内	房费及杂费
东湖酒店	上海后世博	16,865.71		1年以内	房费及杂费
东湖酒店	上海唯杰广告有限公司	8,569.00		1年以内	房费及杂费
东湖酒店	直接支付	19,240.90		1-2年	房费及杂费
合计		46,744.61	-		

(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	49,041,293,853.99	99.87%			2,509,836,037.30	96.64%		
二、按组合计提坏账准备的其他应收款	63,163,458.75	0.13%	315,817.29	100.00%	82,400,615.66	3.17%	412,003.08	100.00%
1、账龄1年以内	62,523,925.75	0.13%	312,619.62	98.99%	81,761,082.66	3.15%	408,805.41	99.22%
2、账龄1-2年								
3、账龄2-3年					230.00	0.00%	1.15	0.00%
4、账龄3年以上	639,533.00	0.00%	3,197.67	1.01%	639,303.00	0.02%	3,196.52	0.78%
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,997,807.96	0.01%			4,949,750.57	0.19%		
合计	49,107,455,120.70	100.00%	315,817.29	100.00%	2,597,186,403.53	100.00%	412,003.08	100.00%

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	坏账准备	金额	坏账准备
1年以内	62,523,925.75	312,619.62	81,761,082.66	408,805.41
1-2年	-			
2-3年	-		230.00	1.15
3年以上	639,533.00	3,197.67	639,303.00	3,196.52
合计	63,163,458.75	315,817.29	82,400,615.66	412,003.08

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

债权单位	债务单位	期末账面余额	计提金额	账龄	计提理由
公司本部	上海世博土地储备中心	48,951,311,899.83		1年以内	
公司本部	上海江晨投资管理发展有限公司	5,639,158.58		1年以内	浦江镇房款
市政指挥部	上海世博会事务协调局	4,784,188.20		1-2年	建设运营水电分摊费
市政指挥部	园区布展单位	4,784,188.20		1-2年	建设运营水电分摊费
市政指挥部	工程部(银行托收)各施工单	27,249,019.18		1年以内	
市政指挥部	上海市环城绿带建设管理处	3,000,000.00		1-2年	暂付款
浦江镇指挥部	闵行区供电公司	1,525,400.00		1-2年	
上海威尔顿资产管理有限公司	上海世博土地储备中心	43,000,000.00	-	3年以上	
合计		49,041,293,853.99	-		

(2) 单笔金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债权单位	债务单位	期末账面余额	计提金额	账龄	计提理由
公司本部	备用金	60,000.00		1年以内	
公司本部	世博锦江转入	14,742.00		1年以内	
公司本部	本部与洲际差异数	87,966.39		1年以内	
公司本部	本部与东湖差异数	141.79		1年以内	
东湖酒店	去哪儿佣金预付款	500.00		1年以内	
东湖酒店	备用金	45,000.00		1年以内	

洲际酒店	部门领用备用金	152,500.00		1年以内	
洲际酒店	支票退票	55,233.63		1年以内	
洲际酒店	设备场地租赁费等	73,000.00		1年以内	
洲际酒店	钢瓶押金	9,100.00		1-2年	
洲际酒店	预付房租	10,973.10		1年以内	
洲际酒店	工会活动	5,635.20		1年以内	
市政指挥部	备用金	15,213.30		1年以内	
市政指挥部	工程部(银行托收)各施工单位	742,057.75		1-2年	
浦江镇指挥部	押金	900.00		1-2年	
浦江镇指挥部	代付浦江镇有线电视中心电视入户	154,560.00		1-2年	
浦江镇指挥部	代付上海市电力公司分时电	33,800.00		1-2年	
浦江镇指挥部	上海东湖物业管理公司	533,575.50		1-2年	
浦江镇指挥部	中国江苏国际经济技术合作	34,585.00		1-2年	
浦江镇指挥部	龙元建设集团股份有限公司	89,000.00		1-2年	
浦江镇指挥部	上海市第四建筑有限公司	84,700.00		1-2年	
浦江镇指挥部	上海国越物业管理有限公司	622,224.30		1年以内	
浦江镇指挥部	上海市电力公司	162,400.00		1-2年	
上海威尔顿资产管理有限公司	临时往来	10,000.00		1年以内	
合 计		2,997,807.96	-		

(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	13,613,403.00	28.44%	145,973.34	0.28%
1-2年	-	0.00%	31,232,816.01	60.34%
2-3年	13,879,531.01	28.99%	20,000,000.00	38.64%
3年以上	20,379,004.00	42.57%	379,004.00	0.73%
合 计	47,871,938.01	100.00%	51,757,793.35	100.00%

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
公司本部	上海中房置业股份有限公司	13,279,531.00	2-3年	永泰花园二期动迁房
公司本部	城投资产经营有限公司	379,004.00	3年以上	栖山路1636弄动迁房
公司本部	上海园林(集团)公司	20,000,000.00	3年以上	尚未决算
公司本部	电力公司	600,000.01	2-3年	电费

(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
世博园区基础设施建设	533,336.00		940,175,510.19	
世博园区土地开发成本			36,934,128,119.28	
宝山企业迁建基地前期开发			2,817,659,409.23	
世博园区场馆建设	4,853,669,907.30		5,138,228,546.92	
出租开发成本	425,585,193.44		441,645,775.64	

实践区上海案例开发成本	57,186,672.31		54,260,258.73
行政中心二期指挥部开发成本	89,409,451.91		81,489,067.35
市政工程指挥部开发成本	6,439,446,837.57		11,832,821,752.23
浦江镇开发成本	525,314,980.55		403,855,369.95
洲际酒店库存商品	1,594,124.14		2,127,380.10
锦江酒店原材料及周转材料	81,877.19		78,407.39
东湖酒店原材料及周转材料	868,201.86		922,259.60
上海上海世博文化艺术有限公司生产成本	3,166,133.77		12,075,117.73
合计	12,396,856,716.04		58,559,466,974.34

(六) 其他流动资产

项 目	期末账面余额	年初账面余额
洲际酒店住店经理子女学费	123,736.00	40,012.00
洲际酒店月饼盒		165,417.60
洲际酒店网络费等	105,673.28	122,110.64
洲际酒店卫星频道收视费及维护费	526,037.63	738,069.95
洲际酒店经营保险费		86,785.64
洲际酒店车辆保险费	105,753.85	25,821.89
洲际酒店预付房租		7,350.00
洲际酒店预付商检费		1,500.00
洲际酒店SPA面膜等分摊	19,135.00	
合 计	880,335.76	1,187,067.72

(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	-	-	-	-
对其他企业投资	482,193,938.39	-1,758,221.25	-	480,435,717.14
小 计	482,193,938.39	-1,758,221.25	-	480,435,717.14
减值准备	-	-	-	-
合 计	482,193,938.39	-1,758,221.25	-	480,435,717.14

2. 长期股权投资明细情况:

被投资单位	初始成本	年初余额	增减变动	期末余额	持股比例	核算方法
中国蓝星集团上海化工新材料公司	250,000,000.00	245,153,738.39	-1,758,221.25	243,395,517.14	45.45%	权益法
上海世博集团有限公司	237,040,200.00	237,040,200.00		237,040,200.00	1.96%	成本法
合 计	487,040,200.00	482,193,938.39	-1,758,221.25	480,435,717.14	-	-

(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	483,853,425.72	2,102,065.75	1,762,961.69	484,192,529.78
土地资产	-	-	-	-

房屋建筑物	434,541,232.76	-	-	434,541,232.76
机器(专用)设备	2,431,852.40	14,742.00		2,446,594.40
运输工具	8,040,345.55	2,450.00		8,042,795.55
电子设备	4,330,177.63	-	1,131,652.69	3,198,524.94
办公设备	1,480,021.87	-	211,228.00	1,268,793.87
酒店业家具	2,881,568.02		420,081.00	2,461,487.02
其他	30,148,227.49	2,084,873.75		32,233,101.24
二、累计折旧	56,737,457.13	22,894,789.70	554,356.92	79,077,889.91
土地资产	-	-		-
房屋建筑物	42,122,448.24	13,760,472.24		55,882,920.48
机器(专用)设备	504,466.36	400,781.48		905,247.84
运输工具	3,512,410.30	1,045,353.12		4,557,763.42
电子设备	633,430.33	460,533.84	225,599.07	868,365.10
办公设备	1,238,019.13	144,087.62	196,736.26	1,185,370.49
酒店业家具	517,358.19	377,525.58	132,021.59	762,862.18
其他	8,209,324.58	6,706,035.82		14,915,360.40
三、固定资产减值准备	-	-	-	-
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	-	-	-	-
酒店业家具	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
四、固定资产净值	427,115,968.59	-20,792,723.95	1,208,604.77	405,114,639.87
土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	392,418,784.52	-13,760,472.24	-	378,658,312.28
机器(专用)设备	1,927,386.04	-386,039.48	-	1,541,346.56
运输工具	4,527,935.25	-1,042,903.12	-	3,485,032.13
电子设备	3,698,747.30	-460,533.84	906,053.62	2,330,159.84
办公设备	242,002.74	-144,087.62	14,491.74	83,423.38
酒店业家具	2,364,209.83	-377,525.58	288,059.41	1,698,624.84
其他	21,938,902.91	-4,621,162.07	-	17,317,740.84

项 目	金 额	备 注
本年折旧的累计折旧中, 本年计提的折旧费用	22,896,268.70	

(九) 在建工程

项目名称	预算数	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	-	1,475,943.25	1,268,684.30	-	602,938.75	2,141,688.80	-	-	-
世博舟桥项目	-	58,440,248.10	-	-	-	58,440,248.10	-	-	-
世博6号改建项目	-	352,811.00	-	-	-	352,811.00	-	-	-
在建工程费用	-	-	216,025.71	-	-	216,025.71	-	-	-

合 计	60,269,002.35	1,484,710.01	-	602,938.75	61,150,773.61	-	-
-----	---------------	--------------	---	------------	---------------	---	---

(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	399,763.40	-	399,763.40	-
软件	399,763.40	-	399,763.40	-
二、累计摊销合计	84,657.16	-	84,657.16	-
软件	84,657.16	-	84,657.16	-
三、减值准备合计	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
四、账面价值合计	315,106.24	-	315,106.24	-
软件	315,106.24	-	315,106.24	-

(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		
东方金座国际公寓装修工程项目	51,992,380.15	42,113,827.92	97,040.00	10,417,884.03	-	31,792,983.89	48
合 计	51,992,380.15	42,113,827.92	97,040.00	10,417,884.03	-	31,792,983.89	

(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	44,472,653.72	80.0%	23,748,452.91	87.2%
1-2年	9,056,429.20	16.3%	3,473,148.52	12.8%
2-3年	2,061,513.00	3.7%	-	-
3年以上	-	-	-	-
合 计	55,590,595.92	100.00%	27,221,601.43	100.00%

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
约克(无锡)空调冷冻设备有限公司	货款	2-3年	6.00
开利空调销售服务(上海)有限公司	货款	2-3年	164,950.00
宏润集团股份有限公司	工程款	2-3年	1,852,897.00
上海宏波工程咨询管理有限公司	工程款	2-3年	43,660.00
埃梯梯飞力(沈阳)泵业有限公司	货款	1-2年	574,690.20
上海置信电气股份有限公司	工程款	1-2年	6,558,200.00
江苏省建工集团有限公司	工程款	1-2年	1,923,539.00
合 计			11,117,942.20

(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	39,457,145.15	66.9%	9,928,092.03	37.4%
1-2年	3,278,027.94	5.6%	-	-
2-3年	-	0.0%	14,984,998.00	56.5%

3年以上	16,286,681.10	27.6%	1,624,043.10	6.1%
合计	59,021,854.19	100.00%	26,537,133.13	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	1,624,043.10
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

(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	506,246,175.46	83.9%	108,364,536.67	81.9%
1-2年	77,718,331.93	12.9%	5,152,691.78	3.9%
2-3年	10,336,623.42	1.7%	14,345,429.40	10.8%
3年以上	9,295,354.30	1.5%	4,396,391.80	3.3%
合计	603,596,485.11	100.00%	132,259,049.65	100.00%

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
上海交通投资(集团)有限公司	世博园公交充电站建设费	1-2年	61,441,250.00
颛桥市政建筑公司	押金	3年以上	40,000.00
上海原水股份有限公司	押金	3年以上	100,000.00
工程项目建设单位	安全抵押金	2-3年	6,213,238.60
浦驰路377号中哲商行	房租押金	3年以上	8,580.00
浦驰路387、395号顾红兵	房租押金	3年以上	23,794.00
浦驰路365号(顾红兵)杨宴晖	房租押金	3年以上	13,636.00
浦驰路337号沈才华	房租押金	3年以上	14,356.00

(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	390,086.73	50,821,991.87	48,802,405.21	2,409,673.39
二、职工福利费	695,349.87	12,208,581.82	11,897,066.54	1,006,865.15
三、工会经费职工教育经费	14,699.99	-	14,699.99	-
合计	1,100,136.59	63,030,573.69	60,714,171.74	3,416,538.54

(十六) 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		9,506.24	-
2、消费税	0.0%	-	-
3、营业税	0.0%	16,571,893.57	5,500,974.44
4、资源税	0.0%	-	-
5、企业所得税	0.0%	4,962,121.65	19,995,200.09
6、城市维护建设税	0.0%	1,163,677.36	384,065.64
7、房产税	0.0%	3,306,045.53	4,665,212.87
8、土地增值税	0.0%	44,787,021.83	39,078,164.63
9、个人所得税	0.0%	-203,990.58	10,495.42

10、教育费附加		787,811.42	169,232.07
11、其他税费		166,938.36	56,134.06
合计		71,551,025.38	69,859,479.22

(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
洲际酒店计提制服	67,432.30	89,030.02	67,432.30	89,030.02
洲际酒店其他预提费用	161,166.99	81,550.00	161,166.99	81,550.00
洲际酒店会员卡	52,489.00	165,275.00	52,489.00	165,275.00
预提世博园区土地开发支出		5,353,180,000.00		5,353,180,000.00
洲际酒店预提工资	4,007,379.22		4,007,379.22	
世博长卷预估成本	258,893.93	-	258,893.93	-
合计	4,547,361.44	5,353,515,855.02	4,547,361.44	5,353,515,855.02

(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			29,373,000,000.00	28,205,000,000.00
抵押借款	-	-		
质押借款	-	-	6,504,000,000.00	7,264,000,000.00
保证借款	2,000,000,000.00	3,000,000,000.00	9,171,926,111.11	10,052,150,000.00
合计	2,000,000,000.00	3,000,000,000.00	45,048,926,111.11	45,521,150,000.00

1、信用借款29,373,000,000.00元，其中部分银行借款合同约定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，如下：

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	6,195,000,000.00	基准利率下浮10%	世博园区建设项目建设	2004.06.29至2018.12.18	见备注
建行上海第五支行	2,300,000,000.00	基准利率下浮10%	世博园区项目建设	2008.10.22至2019.01.14	见备注
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	见备注
中信银行上海分行营业部	2,200,000,000.00	基准利率下浮10%	世博会项目用款	2008.02.01-2020.02.10	见备注
交通银行上海市南支行	5,730,000,000.00	基准利率下浮10%	企业用款	2005.12.19-2016.12.23	见备注
小计	16,925,000,000.00				

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	4.400%	流动资金周转	2010.09.29至2011.09.28	交通银行股份有限公司上海分行
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	500,000,000.00	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	7,171,926,111.11	年投资回报率加减同档次的贷款利率	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	11,171,926,111.11				

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支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》。其中：本金7,000,000,000.00元，利息152,150,000.00元。

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	6,504,000,000.00	5.346%	工业企业拆迁	2004.06.30至2019.06.29	土地收益权
小计	6,504,000,000.00				

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。

(十九) 应付债券

项目	期末账面余额	年初账面余额
世博建设债券10年	2,072,225,000.00	2,072,225,000.00
世博建设债券15年	2,074,008,333.33	2,074,008,333.33
合计	4,146,233,333.33	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) 专项应付款

项目名称	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	1,247,051.72	-	1,043,188.30	203,863.42
可再生能源	5,541,594.00		656,424.00	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	1,000,000.00		613,053.70	386,946.30
世博轴科研费（科委）	2,623,449.35	765,000.00	3,374,454.00	13,995.35
世博轴能源节能费（财政）	319,609.00			319,609.00
世博科技成果后续应用发展与评估课题	-	200,000.00		200,000.00
市级财政支付中心直接支付清算款（专项扶持）	-	1,080,000.00	-	1,080,000.00
合计	12,541,704.07	2,045,000.00	5,687,120.00	8,899,584.07

(二十一) 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（股本），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。

(二十二) 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

(二十三) 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	80,949,019.31	259,185.98		81,208,205.29
任意盈余公积金				
储备基金				
企业发展基金				
利润归还投资				
其他				
合 计	80,949,019.31	259,185.98		81,208,205.29

本公司合并会计报表与母公司盈余公积相差3,030,851.08元，系恢复子公司提取盈余公积。

(二十四) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
本年年初余额	655,478,732.31	602,405,908.31
本年增加数	2,459,738.92	58,970,749.65
其中：本年净利润转入	2,544,933.97	58,947,437.14
其它调整因素	-85,195.05	23,312.51
本年减少数	259,185.98	5,897,925.65
其中：本年提取盈余公积金	259,185.98	5,897,925.65
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	657,679,285.25	655,478,732.31

本公司合并会计报表与母公司未分配利润相差3,030,851.08元，系恢复子公司提取盈余公积。其他调整因素-85,195.05元，系长期股权投资中国蓝星集团上海化工新材料公司上年度净损益。

(二十五) 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	449,235,108.33	385,586,591.20	1,104,217,995.44	805,336,249.00
动迁房销售收入	285,442,859.62	252,125,449.10	828,800,927.15	653,148,395.39
东湖酒店客房收入	12,362,324.22	13,064,236.59	63,083,565.48	36,107,098.26
东湖酒店提供配套服务收入	278,435.43	1,860,628.97	3,628,989.40	4,047,954.09
锦江客房收入	2,849,623.08	10,882,997.25	46,964,427.39	25,380,645.27
锦江餐饮收入	259,400.00	170,281.96	311,043.00	106,729.24
锦江提供配套服务等	355,173.57	1,461,738.64	2,186,397.01	813,862.05
洲际酒店客房收入	53,402,897.75	30,437,097.70	76,451,105.50	21,682,475.67
洲际酒店服务费收入			16,248,355.80	-
洲际酒店餐饮收入	69,411,029.28	42,193,190.65	44,364,165.99	30,435,203.79

洲际酒店电话房收入	594,671.06	2,235,889.16	889,642.29	1,488,441.50
洲际酒店其他收入	3,890,135.64	2,303,363.32	2,772,917.47	1,964,643.58
世博文化艺术有限公司艺术经营收入			450,000.00	-
世博文化艺术有限公司影视部经营收入			70,150.00	61,600.00
世博文化艺术有限公司广告部经营收入	40,000.00	88,930.28	1,390,596.00	1,390,596.00
威尔顿资产管理公司租金收入	20,348,558.68	28,762,787.58	16,605,712.96	28,708,604.16
二、其他业务收入	80,701,088.50	48,037,289.05	78,438,652.61	43,275,491.75
租赁收入	79,114,949.50	46,639,289.05	68,343,530.97	41,754,584.79
房屋购置权转让收入		-	10,095,121.64	560,106.96
其他	1,586,139.00	1,398,000.00		960,800.00
合计	529,936,196.83	433,623,880.25	1,182,656,648.05	848,611,740.75

(二十六) 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	-	1,892,830.81
权益法核算的长期股权投资收益	-1,673,026.20	-1,592,303.02
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
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	-1,673,026.20	300,527.79

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，直接以该公司未经审计的账面净损益计算确认投资损益-1,673,026.20元。

(二十七) 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	18,580.14	
其中：固定资产处置利得	18,580.14	
无形资产处置利得		
在建工程处置利得		
其他		
非货币性资产交换利得		
政府补贴利得	150,235.00	287,419.99
债务重组利得		
盘盈利得		
捐赠利得		
违约赔偿收入		
其他利得	290,573.06	186.01
合计	459,388.20	287,606.00

2、政府补贴（补贴收入）

项 目	金额		来源依据	相关批准文件	批准机关	文件时效
	本期数	上期数				
其中：返还增值税	-	-				
定额补贴	-	-				
扶持资金	150,235.00	287,419.99				
合 计	150,235.00	287,419.99				

(二十八) 营业外支出

项 目	本期数	上期数
其中：非流动资产处置损失	3,017,399.78	-
其中：固定资产处置利得	14,899.42	-
无形资产处置利得	-	-
在建工程处置利得	-	-
其他	3,002,500.36	-
非货币性资产交换损失	-	-
债务重组损失	-	-
公益性捐赠支出	103,000.00	101,345.90
非常损失	-	-
盘亏损失	-	-
资产报废、毁损损失	-	-
罚款支出	-	6,000.00
预计担保损失	-	-
预计未决诉讼损失	-	-
预计重组损失	-	-
赔偿金、违约金支出	-	-
其他支出	488.53	-
合 计	3,120,888.31	107,345.90

(二十九) 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	7,565,733.18	22,473,619.31
递延所得税调整	0.00	-
合 计	7,565,733.18	22,473,619.31

(三十) 借款费用

当期资本化的借款费用2,954,593,482.00元。

(三十一) 租赁

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	378,031,365.00	391,768,468.92
闵行区浦江镇联航路1960号	574,191.29	595,593.17
闵行区浦江镇江燕路275-287、291号	2,032,323.83	2,107,749.71
浦驰路387、395号	894,274.16	927,400.88
浦驰路377号	286,840.91	297,466.31
浦驰路337号	431,686.74	447,677.70

浦驰路365号	431,504.24	447,488.48
浦驰路325号	570,945.77	592,095.29
浦江镇商铺江月路1811号1层	437,763.15	454,079.91
浦江世博家园四街坊江月路1831-1839号一层	1,526,091.92	1,582,622.96
浦驰路317号	431,974.98	447,976.62
东方金座	223,296,116.79	231,109,424.79
财富广场B座	147,117,651.22	152,758,893.10
二、存货	425,585,193.44	441,645,775.64
江月路1800号	103,861,242.96	107,817,359.64
财富广场C、D座	321,723,950.48	333,828,416.00
合 计	803,616,558.44	833,414,244.56

(三十二) 现金流量情况

1、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	2,544,933.97	58,102,863.94
加：资产减值准备	-96,185.79	192,075.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,896,268.70	20,044,861.84
无形资产摊销	315,106.24	78,407.11
长期待摊费用摊销	10,417,884.03	66,006,510.87
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）	2,998,819.64	
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）	-1,673,026.19	-300,527.79
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）	46,262,610,258.30	-6,755,651,568.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-43,543,203,280.65	-2,266,887,039.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,864,664,411.73	730,630,963.88
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	8,621,475,189.98	-8,147,783,453.07
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	4,924,944,973.80	716,172,805.86
减：现金的期初余额	716,172,805.86	871,338,487.12
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	4,208,772,167.94	-155,165,681.26

2、现金及现金等价物情况：

项 目	本年年末数	上年年末数
一、现金	4,924,944,973.80	716,172,805.86
其中：库存现金	290,457.43	836,883.35
可随时用于支付的银行存款	4,924,576,055.36	714,984,879.12
可随时用于支付的其他货币资金	78,461.01	351,043.39
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	4,924,944,973.80	716,172,805.86
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:无

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
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) 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	本期净利润
中国蓝星集团上海化工	上海市宝山区友谊路106号	化工新材料	5.5亿	45.45%	45.45%	535,523,690.07	93,604.57	-3,681,025.75

(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	48,994,311,899.83	2,333,187,486.20	
合 计			

十三、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明: 无

十四、其他重要事项说明:

1、根据《关于世博发展集团资产划转有关情况和意见的报告》(沪发改财金(2011)033号),由地产集团保留世博村地块内全部经营性资产(包括世博洲际酒店),并通过补地价的方式取得土地权证;世博园区内剩余资产全部无偿划转至世博发展集团使用和管理;由地产集团承担世博园区内无法纳入土地收支平衡的117亿元项目投资,由市土地储备中心承担剩余约570亿元土地储备成本,并通过今后土地出让进行平衡。

2、本期主营业务收入比去年同比减少190%。

十五、母公司主要会计报表项目注释

(一) 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	496,013,466.02	46,925.84	14,313,829.95	481,746,561.91
对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	-	-	-	-
对其他企业投资	482,193,938.39		1,758,221.25	480,435,717.14
小计	978,207,404.41	46,925.84	16,072,051.20	962,182,279.05
减值准备	-	-	-	-
合计	978,207,404.41	46,925.84	16,072,051.20	962,182,279.05

2. 长期股权投资明细情况:

被投资单位	初始成本	年初余额	增减变动	期末余额	持股比例	核算方法
一、子公司	-	-	-	-	-	-
上海威尔顿资产管理有限公司	475,000,000.00	485,306,915.12	-13,270,986.58	472,035,928.54	95.00%	权益法
上海世博长航舟桥游船有限公司	9,000,000.00	9,074,927.02	46,925.84	9,121,852.86	90.00%	权益法
上海世博文化艺术有限公司	1,800,000.00	1,631,623.88	-1,042,843.37	588,780.51	60.00%	权益法
二、其他企业	-	-	-	-	-	-
中国蓝星集团上海化工新材料公司	250,000,000.00	245,153,738.39	-1,758,221.25	243,395,517.14	45.45%	权益法
上海世博集团有限公司	237,040,200.00	237,040,200.00		237,040,200.00		成本法
合计	972,840,200.00	978,207,404.41	-16,025,125.36	962,182,279.05	-	-

(二) 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	428,846,549.65	356,734,873.34	1,085,701,536.48	775,175,448.84
动迁房销售收入	285,442,859.62	252,125,449.10	828,800,927.15	653,148,395.39
东湖酒店客房收入	12,362,324.22	13,064,236.59	63,083,565.48	36,107,098.26
东湖酒店提供配套服务收入	278,435.43	1,860,628.97	3,628,989.40	4,047,954.09
锦江客房收入	2,849,623.08	10,882,997.25	46,964,427.39	25,380,645.27
锦江餐饮收入	259,400.00	170,281.96	311,043.00	106,729.24
锦江提供配套服务等	355,173.57	1,461,738.64	2,186,397.01	813,862.05
洲际酒店客房收入	53,402,897.75	30,437,097.70	76,451,105.50	21,682,475.67
洲际酒店服务费收入			16,248,355.80	-
洲际酒店餐饮收入	69,411,029.28	42,193,190.65	44,364,165.99	30,435,203.79
洲际酒店电话房收入	594,671.06	2,235,889.16	889,642.29	1,488,441.50
洲际酒店其他收入	3,890,135.64	2,303,363.32	2,772,917.47	1,964,643.58
二、其他业务收入	80,701,088.50	48,037,289.05	78,438,652.61	43,275,491.75
租赁收入	79,114,949.50	46,639,289.05	68,343,530.97	41,754,584.79
房屋购置权转让收入			10,095,121.64	560,106.96
其他	1,586,139.00	1,398,000.00		960,800.00
合计	509,547,638.15	404,772,162.39	1,164,140,189.09	818,450,940.59

(三) 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	-	1,892,830.81
权益法核算的长期股权投资收益	-15,939,930.31	-17,133,677.86
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
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	-15,939,930.31	-15,240,847.05

(四) 所得税费用

所得税费用(收益)的组成,包括当期所得税和递延所得税

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	7,548,353.24	22,461,834.36
递延所得税调整	-	-
合 计	7,548,353.24	22,461,834.36

(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、按照有关财务会计制度应披露的其他内容: 无

十七、财务报表的批准

本年度财务报表于二〇一二年三月十五日经公司董事会(总经理办公会)批准。

上海世博土地控股有限公司

二〇一二年三月十五日