

**上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司**

**600663**

**2009 年年度报告**

## 董事长致辞：

2009年，宏观经济承接2008年的发展，经历了一段动荡和曲折的发展历程，企业仍然需要面对瞬息万变的市场。

公司在经历了五年的主营业务转型之后，正在逐步建立起新的商业模式，同时，通过公司上下艰苦的努力，公司经营业绩继续保持稳步增长的良好态势。

回顾2009年，公司各项经营实绩创造了主业转型以来的“四项第一”：

——第一次实践经营性资产增持方式由开发型投资向并购型投资转变并获得重大成功，抓住了稍纵即逝的市场机会，成功完成浦项商务广场的股权并购。

——公司功能性产品开发建设第一次从单体建筑、单一功能建筑向具有复合功能的城市综合体过渡。

——公司产品租赁收入第一次突破4亿大关，达到4.69亿元，实现了公司主营业务转型第一阶段的预设目标。

——公司功能性项目开发第一次面对上海和天津两个市场，通过全体员工卓有成效地努力，实现了两个市场项目开发建设齐头并进。

截至2009年12月31日，陆家嘴（含控股子公司）已拥有各类长期经营性物业总建筑面积超过86万平方米（上市公司权益面积65.63万平方米），在建的经营性物业总建筑面积达到171.19万平方米（上市公司权益面积117.92万平方米）；2009年全年，陆家嘴实现房产租赁收入4.69亿元（不包含新国际博览中心收入）（去年为2.55亿元），较上一年增长84.12%。

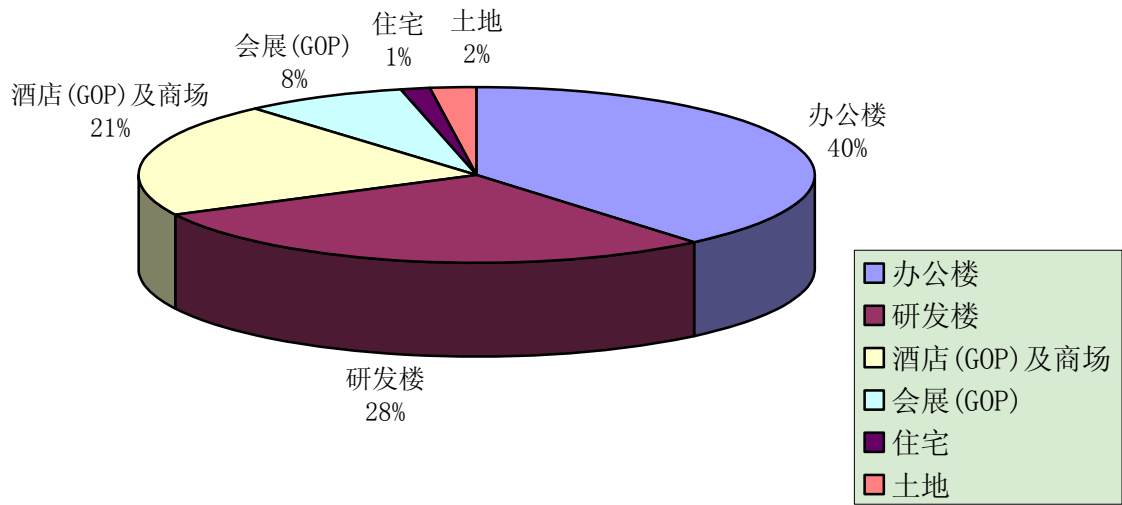
展望2010年，虽然宏观经济形势和行业趋势仍然具有一定的不确定性，但公司将继续密切关注并作好随时调整的准备。未来几年，公司的主营业务转型将进入新的阶段，公司将致力于进一步提高项目营销、策划、设计、建设等各方面的管理能力，在不断创造更有市场竞争力、更符合客户需求的产品的同时，持续改善公司的商业模式，注重长期价值和短期价值的协调平衡，为公司的持续发展打下良好基础。我们将继续坚持这样的理念：永续经营，持续发展！为股东创造更大的价值！为客户提供更满意的服务！

衷心感谢大家对本公司长期的关心，希望能够获得各位的不断支持，恭祝大家在新的一年里身体健康、工作顺利。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

董事长 杨小明

## 2009年租金收入构成（万元）



## 2004年~2009年租赁物业租金收入增长情况介绍

单位：万元人民币

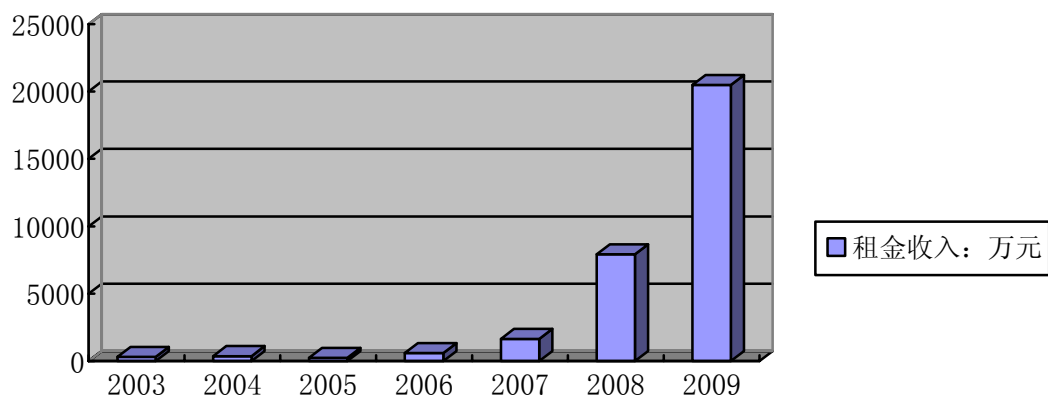
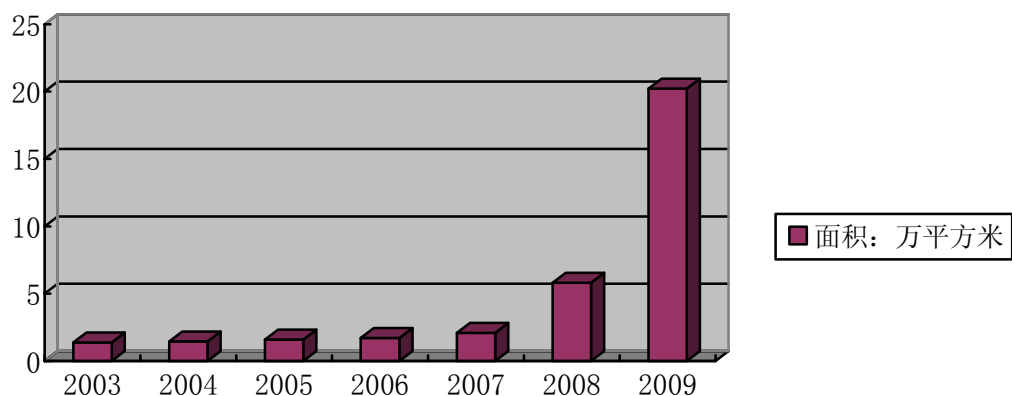
	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年同比增长
办公楼	368	228	584	1,640	7,921	20,474	158.48%
研发楼	3,103	4,062	4,151	5,467	9,932	14,921	50.23%
酒店(GOP)及商场	2,103	4,733	5,522	6,917	8,296	11,191	34.90%
会展(GOP)	/	/	/	/	4,175	4,048	-3.04%
住宅	709	432	168	441	215	759	253.02%
土地	958	775	630	746	822	1,144	39.17%
合计	7,241	10,230	11,055	15,211	31,361	52,537	78.36%

注：酒店及商场项目中酒店部分是指公司投资的明城酒店管理公司上交的GOP，会展部分为公司投资的上海陆家嘴展览发展有限公司上交的GOP。

## 办公物业

2009年，公司开发建设的星展银行大厦和中国钻石交易中心先后竣工投入使用。同时，公司完成了对浦项商务广场（现已更名为“陆家嘴商务广场”）的市场化收购，使公司持有的办公楼面积大幅增加。目前，公司持有的办公楼大多位于陆家嘴中心区寸土寸金的地段，具备先进的设计理念、卓越的建筑品质和完善的物业管理，专为金融机构、跨国公司和企业总部量身定造，均达到甲A级写字楼标准。

项目	年份						
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
地上建筑面积（万平方米）	1.37	1.46	1.6	1.72	2.1	5.8	20.21
租金收入（万元）	308	368	228	584	1,640	7,921	20,474

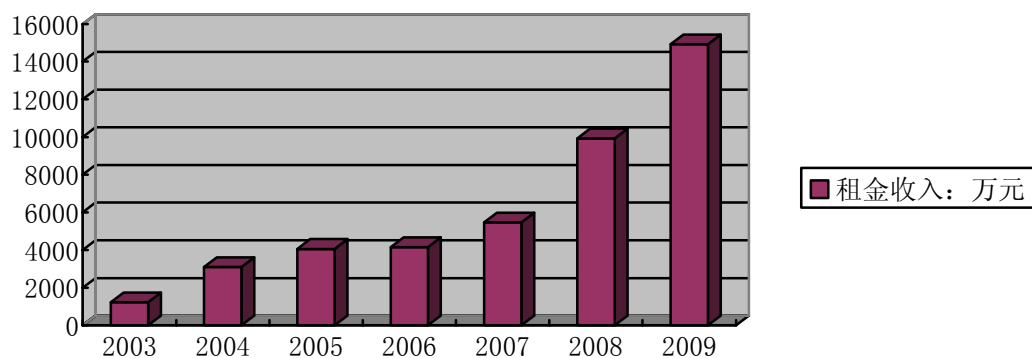
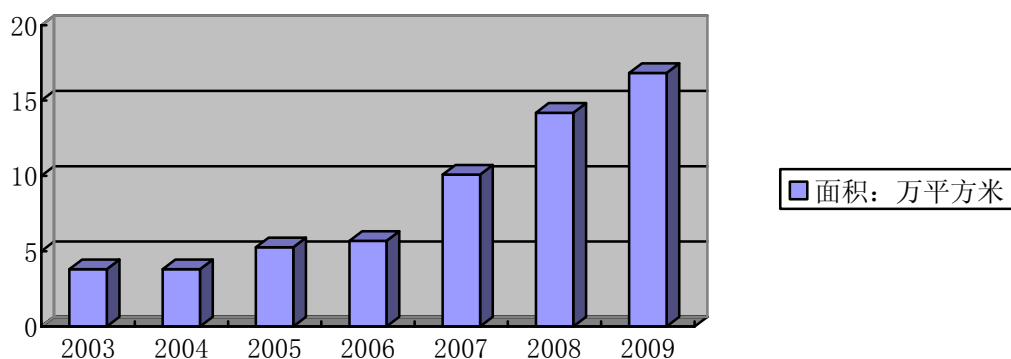


## 研发楼

公司主持开发的上海陆家嘴软件园于2001年9月挂牌，位于陆家嘴金融贸易区的核心区域，地理位置优越，交通便捷，配套完善。2007年，园区获批成为上海市市级软件产业基地。

陆家嘴软件园规划占地面积43公顷，目前区内经营性可租赁物业面积（包括配套商业等）已超过15万平方米，已引进欧特克中国研发中心、富士施乐研发中心、华为上海研究所、法国船级社中国总部、大智慧等知名软件开发和技术研发机构。园区内有特色餐饮近10家，联华、全家等多个便利店及羽毛球馆、乒乓球馆、篮球场等体育休闲设施。

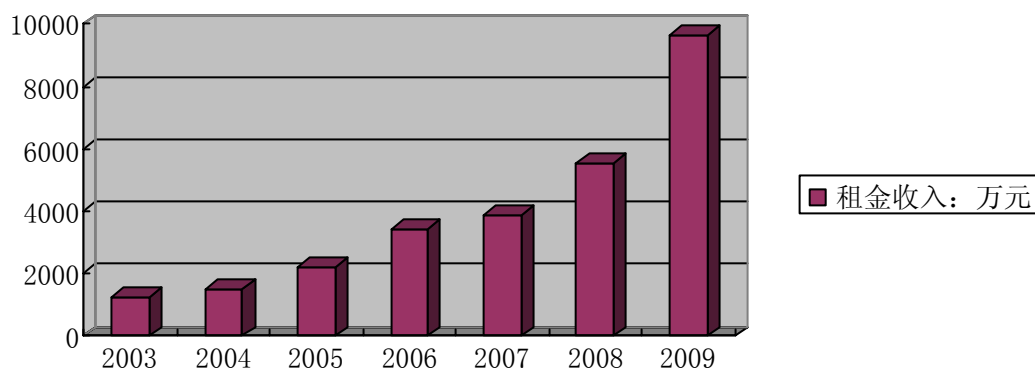
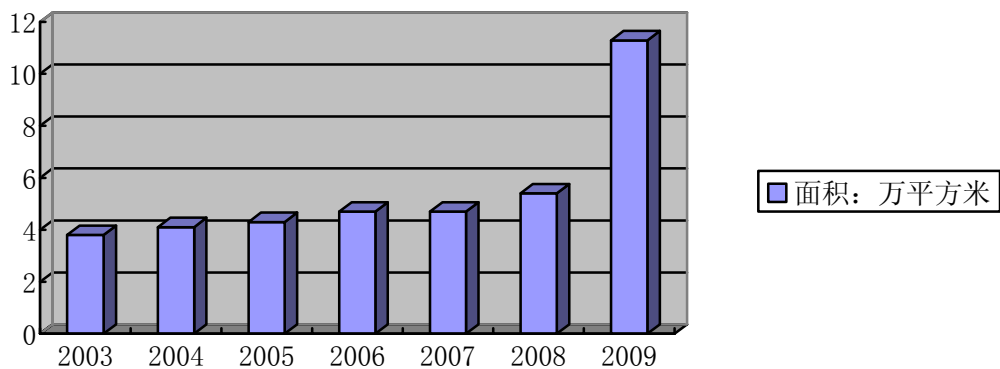
项目 \ 年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
地上建筑面积 (万平方米)	3.81	3.81	5.26	5.69	10.09	14.19	16.82
租金收入(万元)	1,236	3,103	4,062	4,151	5,467	9,932	14,921



## 商业物业

公司开发的商业物业主要是为陆家嘴金融贸易区配套服务的功能性产品,其经营理念为持有并经营。96 广场是陆家嘴商圈唯一一个开放式的商业休闲广场,不仅服务于周边商务区的企业和从业人员,更为社区的居民提供一流的购物休闲场所,进一步丰富“新上海商业城”商圈的业态,与之形成功能互补,共同构建浦东中心商业区的繁荣景观。陆家嘴·1885 是以精品餐饮为主要业态的时尚休闲广场,以历史人文主题、海派建筑文化及新老建筑共同构建丰富空间,精心打造浦东时尚新地标。

项目 \ 年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
地上建筑面积 (万平方米)	3.8	4.1	4.3	4.7	4.7	5.4	11.29
租金收入(万元)	1,248	1,503	2,233	3,441	3,856	5,551	9,649



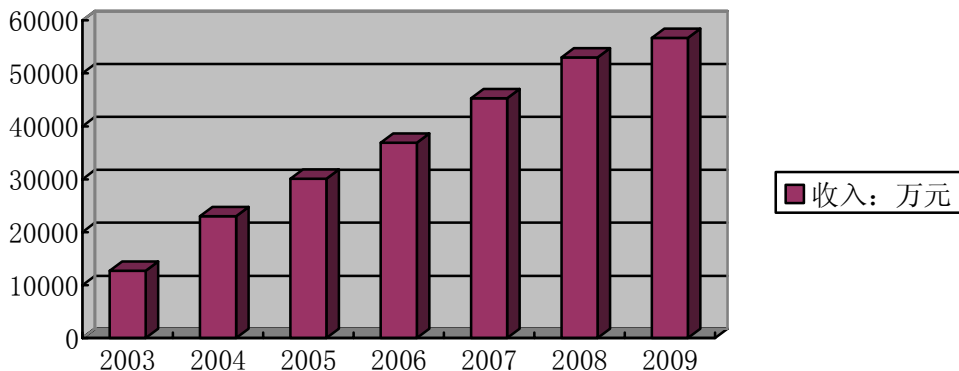
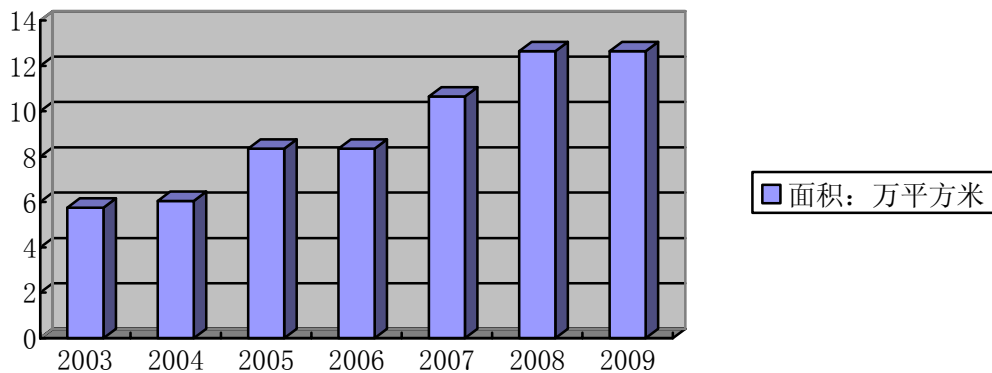
## 会展物业

公司参与投资的上海新国际博览中心位于上海浦东，借助上海商业中心地位，凭借其方便的交通地理位置、单层无柱式为特点的展馆设施以及优质到位的现场服务，博得世界的广泛关注。

上海新国际博览中心总体规划包括 17 个展馆、3 个入口大厅、13 个室外展场和 3 个可供 4000 辆小车停放的室内停车楼及其他配套设施，计划于 2010 年底全面建成。届时，上海新国际博览中心室内展览面积将达到 20 万平方米，室外面积 13 万平方米。目前已建成 11 个展馆、1 个入口大厅，室内展览面积 12.65 万平方米，室外展览面积 10 万平方米，是上海地区最大的展馆。

项目 \ 年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
地上建筑面积 (万平方米)	5.75	6.05	8.35	8.35	10.65	12.65	12.65
收入(万元)	12,716	22,991	30,078	36,880	45,289	53,000	56,678

注：公司 2009 年报表的投资收益中，含有 4,048 万元展览中心利润贡献。

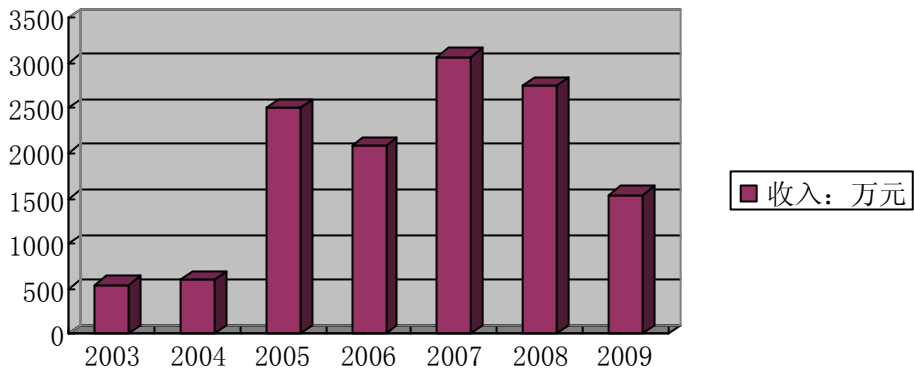
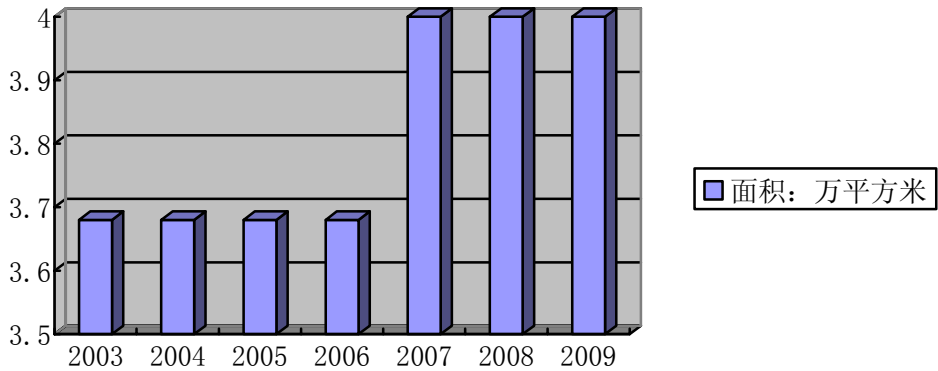


## 酒店

明城大酒店是一家坐落于浦东陆家嘴的挂牌四星级酒店，总面积 40083 平方米。355 套不同风格的豪华客房，设计明快、设施齐全。

项目 \ 年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
地上建筑面积 (万平方米)	3.68	3.68	3.68	3.68	4.0	4.0	4.0
收入 (万元)	550	600	2,500	2,081	3,061	2,745	1,542

注：以上收入为明城酒店管理公司上交的 GOP。





# 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	4
四、股本变动及股东情况.....	5
五、董事、监事和高级管理人员.....	7
六、公司治理结构.....	11
七、股东大会情况简介.....	14
八、董事会报告.....	15
九、监事会报告.....	23
十、重要事项.....	24
十一、财务报表.....	29
十二、备查文件目录.....	29

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 德豪国际上海众华沪银会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	杨小明
主管会计工作负责人姓名	胡习
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	胡习

公司负责人杨小明、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）胡习声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	陆家嘴
公司的法定英文名称	Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development Co., Ltd.
公司的法定英文名称缩写	SLDC
公司法定代表人	杨小明

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	蒋平
联系地址	中国上海市峨山路 101 号一号楼
电话	86-21-33848801
传真	86-21-33848799
电子信箱	jp@ljz.com.cn

(三) 基本情况简介

注册地址	中国上海市浦东大道 981 号
注册地址的邮政编码	200135
办公地址	中国上海市峨山路 101 号一号楼
办公地址的邮政编码	200127
公司国际互联网网址	www.ljz.com.cn
电子信箱	invest@ljz.com.cn

## (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、香港文汇报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	中国上海市峨山路 101 号一号楼

## (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	陆家嘴	600663	
B 股	上海证券交易所	陆家 B 股	900932	

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1992 年 8 月 30 日
公司首次注册登记地点		中国上海市浦东大道 981 号
首次变更	公司变更注册登记日期	1994 年 10 月 26 日
	公司变更注册登记地点	中国上海市浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	150152500
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7
第二次变更	公司变更注册登记日期	1994 年 12 月 11 日
	公司变更注册登记地点	中国上海市浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	工商企股份沪字第 00040 号
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7
第三次变更	公司变更注册登记日期	1996 年 3 月 15 日
	公司变更注册登记地点	中国上海市浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 019040 号
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7
第四次变更	公司变更注册登记日期	1997 年 3 月 6 日
	公司变更注册登记地点	中国上海市浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 019040 号
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7
第五次变更	公司变更注册登记日期	1998 年 2 月 10 日
	公司变更注册登记地点	中国上海市浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 019040 号
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7
第六次变更	公司变更注册登记日期	2000 年 1 月 14 日
	公司变更注册登记地点	中国上海市浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 019040 号
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7
第七次变更	公司变更注册登记日期	2001 年 6 月 11 日
	公司变更注册登记地点	中国上海市浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 019040 号
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7

第八次变更	公司变更注册登记日期	2004 年 7 月 22 日
	公司变更注册登记地点	中国上海市浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 019040 号
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7
第九次变更	公司变更注册登记日期	2006 年 7 月 24 日
	公司变更注册登记地点	中国上海市浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 019040 号
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7
最近变更	公司变更注册登记日期	2007 年 6 月 18 日
	公司变更注册登记地点	中国上海市浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 019040 号
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7
公司聘请的会计师事务所名称		德豪国际上海众华沪银会计师事务所
公司聘请的会计师事务所办公地址		上海延安东路 550 号海洋大厦 12 楼

### 三、会计数据和业务数据摘要

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	2,335,042,001.09
利润总额	2,336,539,312.85
归属于上市公司股东的净利润	1,132,211,307.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,129,741,858.35
经营活动产生的现金流量净额	-1,089,119,077.00

#### (二) 境内外会计准则差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,132,211,307.44	880,460,051.14	9,497,550,691.04	8,410,886,478.63
按国际会计准则	1,132,211,307.44	880,460,051.14	9,497,550,691.04	8,410,886,478.63

#### (三) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-16,850,494.41
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	9,063,491.10
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	3,304,829.35
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,452,260.63
所得税影响额	-586,557.21
少数股东权益影响额（税后）	-914,080.37
合计	2,469,449.09

## (四) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
营业收入	3,488,001,035.64	1,699,886,000.59	105.19	2,051,007,390.61
利润总额	2,336,539,312.85	1,117,093,319.57	109.16	878,645,162.75
归属于上市公司股东的净利	1,132,211,307.44	880,460,051.14	28.59	754,249,167.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,129,741,858.35	118,864,105.34	850.45	742,776,284.41
经营活动产生的现金流量净额	-1,089,119,077.00	-1,083,285,457.10	-0.54	338,549,071.58
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末
总资产	19,457,264,192.38	17,786,699,183.70	9.39	14,303,813,977.33
所有者权益 (或股东权益)	9,497,550,691.04	8,410,886,478.63	12.92	8,210,365,371.88

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.6062	0.4714	28.59	0.4038
稀释每股收益 (元 / 股)	0.6062	0.4714	28.59	0.4038
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.6049	0.0636	850.45	0.3977
加权平均净资产收益率 (%)	12.49	10.39	增加 2.1 个百分点	10.00
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	12.46	1.40	增加 11.06 个百分点	9.85
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.5831	-0.5800	-0.54	0.18
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	5.09	4.50	12.92	4.40

## 四、股本变动及股东情况

## (一) 股本变动情况

## 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

## 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,067,736,437	1,067,736,437			股改限售	2009年1月6日
合计	1,067,736,437	1,067,736,437			/	/

## (二) 证券发行与上市情况

## 1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

## 2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

### 3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

### (三) 股东和实际控制人情况

#### 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					153,524 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海陆家嘴（集团）有限公司	国有法人	57.64	1,076,556,437	0	0	无
上海国际信托有限公司	国有法人	3.00	56,000,163	0	0	无
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	未知	2.48	46,357,768	2,217,207	0	未知
DAIWA SECURITIES SMBC HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	未知	0.83	15,526,845	-137,000	0	未知
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	未知	0.55	10,289,905	6,109,905	0	未知
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	未知	0.51	9,507,900	-42,000	0	未知
申银万国证券股份有限公司	国有法人	0.47	8,820,000	0	0	冻结 2,310,000
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	境外法人	0.32	5,960,264	-125,046	0	未知
SCHRODER INTERNATIONAL SELECTION FUND	未知	0.31	5,778,540	5,778,540	0	未知
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪	未知	0.25	4,593,316	4,593,316	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
上海陆家嘴（集团）有限公司	1,076,556,437		人民币普通股	1,076,556,437		
上海国际信托有限公司	56,000,163		人民币普通股	56,000,163		
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	46,357,768		境内上市外资股	46,357,768		
DAIWA SECURITIES SMBC HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	15,526,845		境内上市外资股	15,526,845		
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	10,289,905		境内上市外资股	10,289,905		
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	9,507,900		境内上市外资股	9,507,900		
申银万国证券股份有限公司	8,820,000		人民币普通股	8,820,000		
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	5,960,264		境内上市外资股	5,960,264		
SCHRODER INTERNATIONAL SELECTION FUND	5,778,540		境内上市外资股	5,778,540		
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪	4,593,316		人民币普通股	4,593,316		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知晓上述股东存在关联关系或属于一致行动人。					

报告期末 A 股股东为 80600 户，B 股股东为 72924 户。

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

上海市国有资产监督管理委员会、上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，通过其控制的上海陆家嘴（集团）有限公司，对本公司达成实际控制。报告期末上海陆家嘴（集团）有限公司持有本公司股份 1,076,556,437 股，占公司总股本 57.64%。

(2) 控股股东情况

○ 法人

名称	上海陆家嘴（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	杨小明
成立日期	1990 年 8 月 1 日
注册资本	1,743,195,704
主要经营业务或管理活动	房地产开发经营，市政基础设施建设投资，投资咨询，实体投资，国内贸易（除专项规定），资产管理经营。

(3) 实际控制人情况

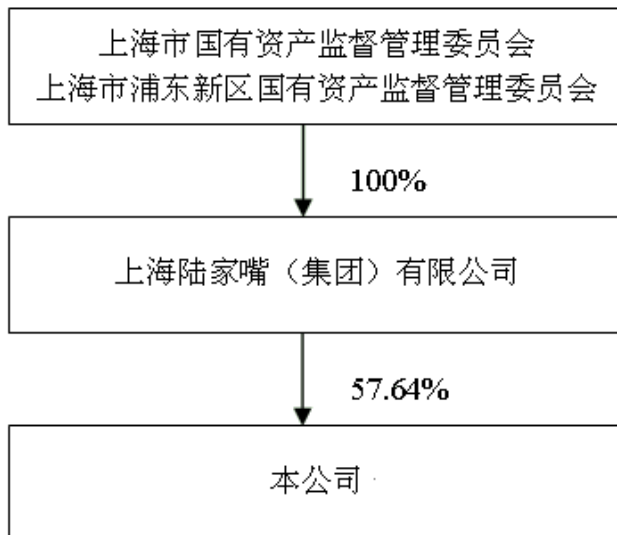
○ 法人

名称	上海市国有资产监督管理委员会、上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
----	-----------------------------------

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
杨小明	董事长	男	57	2008年5月30日	2011年5月29日	4,050	4,050		0	是
李晋昭	董事、总经理	男	48	2008年5月30日	2011年5月29日				44.7976	否
徐而进	董事	男	42	2008年5月30日	2011年5月29日				0	是
侯劲	董事	男	42	2009年5月19日	2011年5月29日				0	是
瞿承康	董事	男	53	2008年5月30日	2011年5月29日				0	是
陆启耀	独立董事	男	63	2008年5月30日	2011年5月29日				6	否
冯正权	独立董事	男	67	2008年5月30日	2011年5月29日				6	否
吕巍	独立董事	男	45	2008年5月30日	2011年5月29日				6	否
尤建新	独立董事	男	48	2008年5月30日	2011年5月29日				6	否
吴福潮	监事会主席	男	61	2008年5月30日	2011年5月29日				0	是
严军	监事会副主席	男	57	2008年5月30日	2011年5月29日	1,215	1,215		0	是
荀九斤	监事	男	55	2008年5月30日	2011年5月29日	12,350	10,100	二级市场出售	0	是
陶剑雯	职工监事	女	36	2008年5月30日	2011年5月29日				27.7197	否
俞玫	职工监事	女	38	2009年8月28日	2011年5月29日				8.789	否
朱宗巍	人力资源总监	男	56	2008年5月30日	2011年5月29日				0	是
施国华	副总经理	男	56	2008年5月30日	2009年5月18日				37.6655	否
朱蔚	副总经理	男	53	2008年5月30日	2011年5月29日	17,337	17,337		44.7518	否
蒋平	副总经理、董秘	女	52	2008年5月30日	2011年5月29日				41.7735	否
吴小可	副总经理	男	54	2009年8月12日	2011年5月29日				12.321	否
胡习	财务总监	男	42	2008年5月30日	2011年5月29日				0	是
合计	/	/	/	/	/			/	241.8181	/

注：俞玫、吴小可薪酬自任职时起算。

董事、监事、高级管理人员最近五年主要工作经历：

1、杨小明：历任上海金桥（集团）有限公司总经理、上海金桥出口加工区开发股份有限公司董事长；现任上海陆家嘴（集团）有限公司总经理兼党委书记、本公司董事长。

2、李晋昭：历任上海外高桥保税区新发展有限公司副总经理，上海外高桥保税区股份有限公司副总经理，上海外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理；现任本公司董事、总经理。

3、徐而进：历任上海外高桥（集团）有限公司投资管理部副总经理、总经理，上海陆家嘴（集团）有限公司总经理助理；现任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、本公司董事。



4、侯劲：历任上海市浦东新区综合规划土地局规划管理处副处长，上海市浦东新区发展计划局规划管理处副处长，上海市浦东新区发展计划局建设项目管理处处长，上海市浦东新区发展和改革委员会建设项目管理处处长；上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、总规划师，本公司董事。

5、瞿承康：2001 年 8 月至今任上海国际集团投资管理有限公司副总经理。

6、陆启耀：1998 年至今任上海中原律师事务所律师、合伙人。

7、冯正权：历任林业部南京林业学校、南京林业大学、上海财经大学会计系、上海财经大学研究生部教师、副教授、教授；现任上海财经大学 MBA 学院教授。

8、吕巍：历任复旦大学企业管理系讲师、MBA 项目副主任、副教授、MBA 项目主任，复旦大学市场营销学教授、管理学院院长助理；现任上海交通大学安泰管理学院教授、副院长。

9、尤建新：历任同济大学经济管理学院讲师，同济大学教务处副教授、教授，同济大学经济管理学院教授、院长；现任同济大学中国科技管理研究院教授、副院长。

10、吴福潮：曾任浦东新区人大常委会办公室副主任；现任公司监事会主席。

11、严军：历任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、党委副书记；现任公司监事会副主席。

12、荀九斤：历任上海张江（集团）有限公司财务总监，上海金桥（集团）有限公司专职监事；现任上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事、本公司监事。

13、陶剑雯：历任上海金桥出口加工区开发股份有限公司工业建筑事业部总经理助理，本公司土地开发部副总经理、法务部副总经理；现任公司法务部总经理。

14、俞玫：历任上海陆家嘴（集团）有限公司房地产部副总经理、土地开发事业部总经理；现任本公司营销中心总经理。

15、朱宗巍：历任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经济师兼上海市六里现代生活园区开发有限公司党委书记、总经理，上海陆家嘴（集团）有限公司人事部总经理；现任本公司人力资源总监。

16、施国华：历任上海陆家嘴（集团）有限公司计划部经理、计财部总经理，本公司董事、副总经理；现任本公司副总经理。

17、朱蔚：历任上海陆家嘴（集团）有限公司计划部经理、投资部经理，本公司董事会秘书、副总经理兼办公建筑事业部总经理；现任本公司副总经理。

18、蒋平：历任上海陆家嘴（集团）有限公司办公室副主任、企业管理部经理，本公司副总经理兼办公室主任；现任本公司副总经理兼董事会秘书。

19、吴小可：历任上海金桥出口加工区开发股份有限公司园区（南区）建设部主任、厂房事业部副总经理，上海陆家嘴软件产业发展有限公司常务副总经理、总经理；现任本公司副总经理、驻天津首席代表、天津陆津房地产开发有限公司总经理，全面负责公司天津项目。

20、胡习：历任和记黄埔地产（上海）管理有限公司财务部财务经理，本公司财务副总监；现任本公司财务总监。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期 起始日期	任期 终止日期	是否领取 报酬津贴
杨小明	上海陆家嘴（集团）有限公司	总经理、 党委书记	2004 年 6 月 1 日		否
李晋昭	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委副书记	2007 年 10 月 11 日		否
严 军	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委副书记	2005 年 8 月 10 日		否
徐而进	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2007 年 10 月 11 日		否
侯 劲	上海陆家嘴（集团）有限公司	总规划师	2007 年 10 月 11 日		否
荀九斤	上海陆家嘴（集团）有限公司	专职监事	2004 年 4 月 1 日		否

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
杨小明	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事长	2008年7月18日	2010年7月17日	是
李晋昭	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事、总经理	2008年7月18日	2010年7月17日	否
严军	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事	2008年7月18日	2010年7月17日	是
徐而进	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事	2008年7月18日	2010年7月17日	是
朱宗巍	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事	2008年7月18日	2010年7月17日	是
施国华	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事、副总经理	2008年7月18日	2010年7月17日	否
朱蔚	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	副总经理	2008年7月18日	2010年7月17日	否
蒋平	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	副总经理	2008年7月18日	2010年7月17日	否
胡习	上海陆家嘴开发大厦有限公司	财务总监	2007年8月1日		是

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	由董事会提出方案后提交股东大会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	按公司《管理层年度经营绩效责任制度》和《管理层薪酬总额控制制度》等规章制度考核，由薪酬与考核委员会考核后确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事长杨小明，董事徐而进，监事会副主席严军，人力资源总监朱宗巍在公司持股 55%的子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司领取报酬；财务总监胡习在公司全资子公司上海陆家嘴开发大厦有限公司领取报酬；监事会主席吴福潮、监事荀九斤在上海市浦东新区国有资产监督管理委员会领取报酬。报告期内董事长杨小明领取的报酬共计 554,689 元，董事徐而进领取的报酬共计 458,989 元，监事严军领取的报酬共计 447,976 元，人力资源总监朱宗巍领取的报酬共计 483,084 元，财务副总监胡习领取的报酬共计 315,051 元（均为税前）。公司董监事及高级管理人员（职工监事除外）报告期内领取的报酬共计为 4,312,883 元（税前）。

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
施国华	董事	离任	个人辞去董事职务
侯劲	董事	聘任	经股东大会选举为董事
竺家颖	副总经理	离任	退休
吴小可	副总经理	聘任	经董事会聘任为副总经理
陈松	职工监事	离任	职工大会换届选举
俞玫	职工监事	聘任	职工大会换届选举

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	156
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
经济类	32
工程类	66
财会类	17
其他	41
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	29
本科	66
大专及以下	61

注：公司员工总数为母公司人数，合并报表范围员工总人数为 830 人。

## 六、公司治理结构

## (一) 公司治理的情况

公司根据《公司法》、《证券法》和相关法律、法规，以及《上市公司治理准则》的规范性文件的要求，以建立现代企业制度为目标，积极推动公司治理结构的优化，规范公司运作，以确保公司股东利益的最大化。公司股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的日常决策机构，下设战略委员会、薪酬考核委员会、提名委员会、审计委员会及产品开发与创新委员会五个专门委员会。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司已建立了一系列较完善的内部制度，包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《募集资金管理制度》、《信息披露管理制度》、《总经理室工作细则》、《投资者关系管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《高管人员持有本公司股份及变动管理制度》、《独立董事年度报告工作制度》、《审计委员会年报审计工作规程》、《审计委员会工作细则》等。

公司继续推进改善治理结构，报告期内公司已迁往新址办公，办公场所已与大股东办公场所分开。在公司监事会主持下，对公司内部规章制度进行了系统的整理，提出了相应的意见和建议，为下一步的修订工作做好准备。

## (二) 董事履行职责情况

## 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
杨小明	否	7	5	2	0	0	否
李晋昭	否	7	5	2	0	0	否
徐而进	否	7	5	2	0	0	否
施国华	否	3	2	1	0	0	否
侯劲	否	4	3	1	0	0	否
瞿承康	否	7	4	2	1	0	否
陆启耀	是	7	4	2	1	0	否
冯正权	是	7	5	2	0	0	否
吕巍	是	7	5	2	0	0	否
尤建新	是	7	5	2	0	0	否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	2

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

## 3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

2007年10月26日，公司第四届董事会第十七次会议通过了《独立董事工作制度》，该制度详细规定了独立董事的任职条件，独立性，提名、选举和更换，权利和义务，履行职责的保障等内容。其中，独立董事职责具体内容如下：

(1) 为了充分发挥独立董事的作用，独立董事除具有公司法和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，本公司还赋予独立董事以下特别职权：

①重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于300万元且高于本公司最近经审计净资产值的0.5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可独立聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审议或评估，作为其判断的依据，并将该交易提交股东大会审议，所需费用由公司承担。

②聘用或解聘会计师事务所应由独立董事认可后，方可提交董事会讨论。

③向董事会提请召开临时股东大会。

④提议召开董事会。

⑤独立聘请外部审计机构和咨询机构。

⑥可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

(2) 独立董事行使上述职权，应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

(3) 如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

(4) 在本公司董事会下设薪酬、审计等委员会中，独立董事应当在委员会成员中占有二分之一以上的比例并担任负责人。

目前，公司审计委员会设委员四人，其中独立董事二人、外部董事一人，主任委员由独立董事担任；薪酬委员会设委员四人，其中独立董事二人、外部董事一人，主任委员由独立董事担任；提名委员会设委员三人，其中独立董事二人，主任委员由独立董事担任。

报告期内，独立董事对公司高管聘任、聘任审计机构、重大交易、关联交易、对外担保、公司建设、业务发展规划等事项都发表了独立意见和专业建议，很好的履行独立董事职责。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司具有独立完整的业务及自主经营的能力，对控股股东及其关联企业不存在依赖关系。
人员方面独立完整情况	是	公司的劳动、人事及工资管理与控股股东相独立。
资产方面独立完整情况	是	公司拥有独立于控股股东的生产经营系统、房屋所有权、土地使用权等有形和无形资产。
机构方面独立完整情况	是	公司主要生产经营部门设置均独立于控股股东，均由公司直接领导，受公司直接控制，直接对公司负责。
财务方面独立完整情况	是	公司设置独立的财务部门，建立了独立的会计核算系统和财务管理制度，独立做出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用情况，公司独立开设银行帐户，并依法独立纳税。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。公司根据《公司法》、《证券法》、《内部会计控制规范-基本规范(试行)》等法律、法规及规章的要求，建立健全内部控制制度。公司内部控制的目标是在为股东谋求更大回报的宗旨下，合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，避免风险，促进公司长期、稳定发展。公司的内部控制以制定和完善基本管理制度为基础，针对公司业务实际需要，对整个经营过程，形成规范的管理体系，覆盖公司运营的各层面和各环节，使内部控制体系完整、层次分明、执行有效、平衡效率与安全。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司严格执行《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《股票上市规则》等相关法律法规，并组织有关人员认真按照《新会计准则》等的要求，规范公司会计管理和会计核算，严格按照《公司章程》的规定规范运作，进一步加强法人治理结构和内部控制制度建设，完善内部控制制度。公司根据已有内控制度的执行情况、公司经营情况的发展变化情况以及政府和监管机构新的法律法规等要求进行内控制度的修订和建立新制度。报告期内公司对《公司章程》进行了修订。公司已制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理室工作细则》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《募集资金管理制度》、《信息披露管理办法》、《重大信息内部报告制度》、《对外担保行为规定》、《投资者关系管理制度》、《内部票据签章管理制度》、《年报工作规程》等相关制度，对公司的内控体系进行不断完善。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司设置专门的审计部门负责各项管理事项日常的控制检查，设计针对各部门的调查问卷，不定期抽查合同流转情况、抽查原始凭证、核对账单、检查收付款流程等，并同时负责检查各部门预算执行情况以及公司对外投资情况等。同时，就制度建设、预算管理等问题提出相关的意见和建议。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司监事会就公司运作提出监督评价报告，内部审计部门提出内部控制检查监督报告。公司自 2008 年起制作内部控制检查监督及自我评价报告。

<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>公司董事会不时审查公司内部控制情况。通过内部审计部门对公司内部控制进行检查，由监事会、董事会审计委员会听取内审部检查情况报告，对内控体系日常运行情况进行监督。董事会对公司内部控制的自我评价报告进行审核，并对公司内控体系提出健全和完善的意见。</p>
<p>与财务核算相关的内部控制制度的完善情况</p>	<p>公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和经济核算，按照《会计法》、企业会计准则等有关规定，结合公司实际情况制定了《财务会计管理制度》、《财务管理及内控控制制度》、《成本管理及核算暂行办法》、《下属企业财务会计管理制度》、《会计核算办法》等基本管理制度，并在此基础上制定了包括《八项计提和处理的内控制度》、《财务费用报销制度》、《资金管理试行办法》、《内部票据签章管理制度》、《担保业务管理办法》等实际工作管理办法，规范了公司的会计核算和财务管理工作。同时，实行财务付款双签制、资金统一管理、下属公司财务总监、飞行检查等制度，确保资金安全，防范资金风险，确保投资安全，严防资金滥用、盗用，提高资金使用安全。</p>
<p>内部控制存在的缺陷及整改情况</p>	<p>不时修订完善与公司运行密切相关的规章制度，如《审批流程和权限的规定》等。进一步建立完善预算制度，对预算的编制、调整、实施、控制、分析、考核等形成一套系统、完整的预算管理制度。加强租金收款管理，沟通整合财务、营销等部门，对已签订租赁合同的租金实施同步、全面监管的机制。进一步积极探索流程处理、财务、采购、合同、租赁管理等软件的建设，不断提高公司运作效率、保证运行安全。</p>

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司每年度结束后根据高级管理人员岗位职责、年度经营计划完成情况等对高级管理人员进行考评，并依据股东大会关于管理层薪酬的授权、按照公司人事薪酬制度及公司年度业绩完成情况确定薪酬奖励情况，根据考评结果确定对高级管理人员的奖励。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

根据公司《信息披露事务管理制度》规定，由于有关人员的失职，导致信息披露违规，给公司造成严重影响或损失时，应对该责任人给予批评、警告，直至解除其职务的处分，并且可以向其提出适当的赔偿要求。中国证监会、上海证券交易所等证券监管部门另有处分的可以合并处罚。信息披露过程中涉嫌违法的，按《证券法》相关规定进行处罚。

报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度 股东大会	2009 年 5 月 15 日	上海证券报、香港文汇报	2009 年 5 月 18 日

会议以记名投票表决的方式审议通过决议如下：1、审议通过公司 2008 年度董事会工作报告。2、审议通过公司 2008 年度监事会工作报告。3、审议通过公司 2008 年度财务决算报告。4、审议通过公司 2008 年度利润分配方案。5、审议通过公司 2009 年度财务预算报告。6、审议通过关于 2009 年度公司管理层薪酬的提案。7、审议通过关于公司 2009 年度融资总额控制的提案。8、审议通过关于聘请 2009 年度年审会计师事务所的提案。9、经选举，补选侯劲为公司董事。10、审议通过关于修订公司章程的提案。

## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、公司 2009 年度工作综述

2009 年是公司决策进行主营业务转型以来的第五年，尽管遇到了宏观经济形势动荡和市场变化的不利影响，但在公司董事会的有力领导和全体员工的努力工作下，公司在经营业绩稳步增长的同时，进一步推进战略转型，培育核心竞争力，以谋求公司长期、稳定、健康、持续的发展，为股东创造更大的价值。

2009 年度公司实现利润 11.32 亿元，报告期末公司总资产达到 194 亿元，净资产达到 95 亿元；可租赁物业面积达到 60.2 万平方米（同比增长 36.8%），实现租金收入 4.69 亿元（不包含新国际博览中心场馆租金）（同比增长 84.12%），全年投入建设资金 13.22 亿元。

#### 2、宏观经济形势、市场情况与公司的策略

由于金融危机的影响，2009 年中国经济经受了严峻的考验，中央政府作出一系列重大决策，采用积极的财政政策刺激经济，在全球经济尚未显著复苏的情况下，保持了经济的稳定增长。尽管如此，2010 年中国经济仍将面临较为复杂的局面，中央政府如何通过各种调控手段继续保持经济发展并调整经济结构和维持价格稳定，以及调控措施的退出时机和方式将是一个重大的课题。从中央经济工作会议精神来看，2010 年将保持适度宽松的货币政策，确保经济平稳较快发展。

2009 年年末以来，政府已经发布多项房地产调控政策，目标在于控制 2009 年下半年以来房价的过高增速。目前看来，政府的调控政策主要针对住宅类市场，对商业房地产市场影响不大。

公司自 2004 年开始进行主营业务转型，目标转向以租赁为主的商业房地产领域，产品包括甲级写字楼、综合商场、星级酒店、都市研发楼和会展场馆等。商业物业的产品特点和优势在于，能够确保稳定的现金收入，对抗经济周期波动风险的能力相对较强。通过几年的转型工作，公司的租赁收入逐年增长，在全球经济不稳定和政策密集出台的背景下，确保了公司的可持续发展。

由于国际金融危机造成的全球经济疲软，导致办公楼租赁市场在 2008 年和 2009 年上半年持续走低，总体上出现租金下跌和空置率上升的情况。但 2009 年下半年以来，随着经济基本面的企稳，办公楼租赁市场也开始出现复苏迹象，尤其是国内企业的需求出现明显增长。预计在今后几年，尽管上海办公楼市场的供给持续放大，但随着上海建设国际金融中心目标的推进，新增需求仍然相当可观，能够支持办公楼租赁市场的稳定发展。

公司在选择租户的过程中注重寻求长期、稳定的租金回报，在 2008 至 2009 年租赁市场回调的过程中，公司的租赁物业基本未出现租户流失情况，出租率和租金收入始终保持稳定。公司将进一步加强产品设计和建设能力，积极探索新材料新工艺，生产符合客户需要、具有更大吸引力的高品质楼宇。同时，进一步提高营销能力，充实营销和管理团队，保持物业的长期品质和收益。

#### 3、公司的经营情况

##### (1) 项目情况

2009 年公司共有 8 个项目竣工，2 个项目开工，7 个项目稳步推进，13 个项目处于前期设计策划阶段。公司重要在营项目和在建项目如下表所示：

项目名称	地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工日期	权益比例
<b>在经营重要项目</b>				
<b>办公楼</b>				
渣打银行大厦	40672	55658	2007-12	86%
星展银行大厦（陆家嘴金融中心大厦）	45173	69403	2009-12	100%
钻石大厦	39202	49174	2009	55%
陆家嘴商务广场（原浦项商务广场）	68221	98531	2000	77.5%

<b>研发楼</b>				
软件园 1 号楼	14317	14317	1994	100%
软件园 2 号楼	23783	23783	1994	100%
软件园 4 号楼	8148	10194	1996	100%
软件园 5 号楼	1393	1393	1996	100%
软件园 7 号楼	11984	17809	2007-03	55%
软件园 8 号楼	29545	32664	2007-06	100%
软件园 9 号楼	36397	47864	2008-06	100%
软件园 10 号楼	24500	29000	2009-12	100%
软件园 13 号楼	9558	9558	1992	100%
软件园 C 区（上好佳厂房改造）	11000	11000	2009-05	100%
金桥创科技园	32417	32417	2008-05	100%
<b>商场</b>				
陆家嘴 96 广场	29002	66195	2008-09	55%
陆家嘴 1885 文化中心	7346	14268	2008-04	100%
<b>住宅</b>				
东和公寓	84603	98651	2009	100%
陆家嘴花园 96 套	8600	8600	2009	100%
<b>酒店</b>				
明城大酒店	38984	43368	1996	55%
<b>会展</b>				
新国际博览中心（第一至五期）	126500	126500	2003-2008	25%
<b>小计</b>	<b>691345</b>	<b>860347</b>		
<b>权益面积小计</b>	<b>519891</b>	<b>656255</b>		
<b>在建重要项目</b>				
陆家嘴信息服务中心	5000	10000	2010	100%
竹园绿地配套用房	3500	10000	2010	55%
东银公寓	39400	45000	2010	100%
新国际博览中心（第六至八期）	73500	73500	2010	25%
陆家嘴基金大厦	32500	45300	2011	55%
陆家嘴投资大厦	33300	44000	2011	55%
软件园 11 号楼	71452	90586	2011	100%
天津陆家嘴河滨花园（一期）	80387	106027	2011	100%
塘东总部基地	300000	450000	2014	100%
世纪大都会	164000	277500	2014	55%
上海中心大厦	380000	560000	2014	45%
<b>小计</b>	<b>1183039</b>	<b>1711913</b>		
<b>权益面积小计</b>	<b>813929</b>	<b>1179228</b>		
<b>总计</b>	<b>1874384</b>	<b>2572260</b>		
<b>权益面积总计</b>	<b>1333820</b>	<b>1835483</b>		

备注：1、本表所示为公司较为重大的项目，其他部分零散物业未在表中列出。

2、目前公司持有可出租车位 4285 个（2008 年为 4146 个），其中永久车位 2466 个（2008 年为 1431 个），临时车位 1819 个（2008 年为 2715 个）。

3、公司持股 45% 的上海中心项目在 2009 年工程建设进度正常，至年末处于基础工程施工阶段。



公司目前仍处于主营业务转型过程中，拥有大面积在建项目。2009 年仍处于公司建设高峰期，公司进一步强调项目开发成本控制，严格执行审批制度，通过第三方独立审计评估竣工项目造价实施情况，并继续严格执行招投标制度。另一方面，公司持有在营物业面积持续增长，对公司的营销和管理能力提出了更高的要求，如何进一步提高这方面的能力，也是公司转型的重要内容之一。

## （2）营销情况

2009 年，一方面，商业物业租赁市场经历了 2008 年的动荡走低后，市场价格、谈判地位、客户需求、心理预期等均发生了不同程度的变化；另一方面，则是公司在营物业面积大幅增加。在此形势下，通过公司管理层领导决策和员工的努力，营销方面取得了可喜的业绩，全年实现租赁收入 4.69 亿元，较上一年增长 84.12%。公司注重培育长期稳定的租赁客户群，即使在市场动荡时期，也基本未发生退租情况。

目前公司各经营性物业项目租赁情况良好，空置率明显下降，原有项目租赁情况稳定，新增项目招租顺利，其中：陆家嘴 96 广场出租率达到 86%，累计签约租户 50 家，全年实现租金收入 4601.59 万元；软件园 9 号楼出租率达到 93%；年底竣工的星展银行大厦（陆家嘴金融中心大厦）出租率达到 47%；渣打银行大厦保持满租水平。

## （3）重大收购

2009 年，公司完成了对上海浦项房地产开发有限公司的股权收购，该交易的目的是收购上海浦项商务广场的全部资产。公司管理层在商业机会出现时，迅速作出决策，并立即组织各专业团队协同作战，通过卓有效率的工作，最终顺利完成了此项涉外收购交易。

此项收购的完成，符合公司向商业地产领域转型的战略，并且在自主开发项目之外，开辟了收购项目的新途径，提升了公司的资产规模和质量，有助于实现公司的主营业务转型目标。在交易过程中，也积累了经验，为今后开展类似业务打下了基础。

上海浦项房地产开发有限公司已于 2009 年 7 月完成工商变更登记，浦项广场现已更名为陆家嘴商务广场，2009 年全年营业收入约 1.5 亿元。

## （4）公司建设

随着公司主营业务转型的不断深入，公司经营性物业面积大幅增加，对营销、管理提出了新的要求。为此，公司及时规划、组建专业下属公司和团队，专门负责经营性物业的营销和持续经营管理。目前已独资或合资设立从事营销及管理的下属公司包括：上海陆家嘴资产管理有限公司、上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司、上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司、上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司等，并针对不同物业类型建立了专业团队。

物业管理方面，建立两级监管体制，在公司本部设立物业管理总监，同时为各营销团队配备专职物业管理人，并制作颁布相关管理制度及物业移交、验收流程规定等。

为进一步提高产品专业化程度，2009 年，公司将项目设计职能从产品事业部中划出，设立单独的设计中心，并建立了更加高效的设计例会制度。

2009 年，公司继续不断优化管理流程，于 4 月和 7 月完成管理软件的两次升级，实现了公文、合同及付款审批的高度关联，对付款进行有效控制，进一步推动了无纸化管理，提高了公司管理效率。2009 年下半年，公司启动了管理制度的全面修订工作，目前已完成第一轮修订。

## （5）资金状况

公司目前处于转型过程中的项目密集期，存在相应的资金需求。2009 年公司进入负债经营。2009 年，公司资金缺口主要通过银行贷款方式解决，至年末贷款余额为 18.78 亿元，全年因贷款发生财务成本 0.59 亿元。合理的财务杠杆将有利于推进公司的转型战略。公司对未来的资金需求和融资渠道已有充分的预计和安排，2010 年将继续推进发债进程。

#### (6) 新技术与新工艺

公司在推进项目建设的过程中，注重使用新技术、新工艺、新材料，以求节约能耗和保护环境，不断提高物业品质和客户满意度，并为社会的可持续发展作出自己的贡献。

在世纪大都会项目超大基坑工程建设过程中，公司联合其他科研、建设单位共同申报了上海市科委“科技创新行动计划”科研立项“超深基坑对邻近地铁枢纽的施工安全与环境控制研究”。在塘东总部基地项目建设过程中，公司通过科学优化施工设计方案，节约建设成本，所采用的半逆作法施工工法已节约建设成本约千万，并起到显著的节能减排、降噪等作用。

在公司 2009 年竣工的项目中，钻石大厦采用了点索式幕墙；星展银行大厦采用了呼吸式幕墙、辐射吊顶空调系统；竹园中心绿地配套用房项目为节能环保试点项目，采用了光导照明系统和辐射吊顶空调系统，有效降低能耗，创造绿色环保的产品。

#### (7) 企业文化

中国自改革开放以来走向市场经济道路，公众公司的发展历史并不长，在许多方面仍然需要探索。我们认为，对参与市场竞争的主体而言，如果不能持守责任意识，并追求一种超越性的目标，就不能将眼光放远，也不能在具有周期性的经济环境中长期保持自己的竞争优势地位。因此，公司始终追求长期、稳定、可持续的发展，我们同意这样一种观念，即：“通过从事我们为之自豪的工作，赚取利润并服务客户”。

2009 年 5 月，中国上市公司市值管理研究中心发布“2009 年度中国上市公司市值管理百佳榜”，公司在其中名列总排名第 23 位。此外，公司还被浦东新区房地产开发企业诚信建设领导小组评为“2009 年度房地产开发企业诚信建设先进企业”。公司进入上海非生产性企业创利税前 20 名（第 16 名）。

### 4、2010 年展望

#### (1) 宏观环境和行业趋势

2010 年宏观经济仍然处于较复杂的形势，从 2009 年的情况来看，中央政府的调控政策对于经济增长起到了至关重要的作用。从中央经济工作会议传达的精神来看，新一年将继续努力保持稳定的增长，并将注意力更多地转向经济结构调整。目前出现的房地产行业政策调控趋势，主要针对住宅领域，对公司的影响不大。

2010 年上海举办世博会，上海的城市建设将有跨越式的发展，基础设施的完善也将服务于金融城的进一步建设。虽然在新的一年中，上海办公楼市场将可能有更大的供给，但综合 2009 年下半年的情况看，市场已经出现复苏迹象。

#### (2) 公司面临的风险和对策

2010 年的宏观经济形势和行业趋势仍然具有一定的不确定性，需要做好密切关注和随时调整的准备。公司的主营业务转型将进入新的阶段，工程项目施工量大、难度高，在营项目面积增加较快，公司将致力于进一步提高项目策划、设计、建设、营销、管理等各方面的能力，创造更有市场竞争力、更符合客户需求的产品。公司将继续强调成本管理和控制，密切注意市场动向，进一步建设各专业团队，及时总结工作经验，改进管理流程、提高效率。同时，进一步提高员工凝聚力和公司对品牌的认可度。

公司转型过程中，项目集中、资金需求大，公司已在 2009 年进入负债经营状态，并积极研究探索多种渠道筹融资模式，2010 年将继续推进此项工作，确保公司项目建设需求。

#### (3) 经营计划

2010 年竣工项目总建筑面积约 18.5 万平方米，包括陆家嘴信息中心、东银公寓、981 大楼改造、东和花苑 CDE 楼室内精装修、天津 A 地块虹桥新天地、竹园绿地配套用房等。新开工项目总建筑面积约 50 万平方米，包括东和花苑 CDE 楼室内精装修（当年开工、当年竣工）、天津 A 地块虹桥新天地（当年开工、当年竣工）、天津陆家嘴河滨花园二期、2-16-2 办公楼、981 大楼改造（当年开工、当年竣工）等。在建项目稳步推进，总建筑面积约 118 万平方米，包括世纪大都会、陆家嘴基金大厦、陆家

嘴投资大厦、塘东总部基地地下空间开发、软件园 11 号楼、天津陆家嘴河滨花园一期等。另外有多个项目的前期工作继续积极推进，建筑面积约 90 万平方米，主要包括塘东总部基地地上建筑、金桥商业中心、软件园 12 号楼等。

产品营销方面。根据产品开发计划，至 2010 年末，公司在营物业面积将进一步增长，功能涵盖甲级写字楼、商业、酒店、会展、都市研发、国际社区和高端住宅领域。公司将致力于继续降低商业物业的空置率。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

### 1、公司主营业务及其经营状况

#### (1) 主营业务分行业、产品情况

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
土地批租	2,599,452,000.00	179,611,669.43	93.09	96.65	-49.15	增加 19.81 个百分点
房产销售	297,315,275.60	71,469,970.05	75.96	6,060.19	4,656.43	增加 7.09 个百分点
房地产租赁	476,313,078.29	345,908,357.41	27.38	86.81	262.95	减少 35.24 个百分点
酒店业	97,755,613.01	63,896,974.82	34.64	-12.01	-5.41	减少 4.56 个百分点
其他			0	-100	-100	减少 10.87 个百分点

#### (2) 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	3,470,835,966.90	104.67

### 2、对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

### 3、资产构成与上年度相比发生重大变化的原因与分析

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额	增减变动比例	主要原因
货币资金	679,624,553.14	2,425,673,439.08	-71.98%	本期支付 13.8 亿收购上海陆家嘴商务广场有限公司 100% 股权及大量工程项目开工支付所致。
可供出售金融资产	742,951,801.05	383,408,346.85	93.78%	根据公允价值变动而增加账面价值。
投资性房地产	4,565,559,308.82	1,448,084,371.84	215.28%	本期合并报表增加收购的上海浦项房地产开发有限公司按照公允价值并入以及公司本年建成并投入运营的出租经营物业由存货转入。
长期待摊费用	58,533,507.20	8,887,729.14	558.59%	本年支付了大额装修费。

短期借款	1,625,000,000.00	0.00	100.00%	本期经营投入及税金支出增加发生银行贷款
应付账款	494,949,522.98	335,193,447.35	47.66%	公司调整吸养老基金及暂估完工物业尚未支付的工程款所致。
预收款项	2,017,326,528.50	4,464,620,485.20	-54.82%	预收土地房屋转让款本期结转收入
应交税费	140,157,963.48	281,743,654.37	-50.25%	报告期内支付税款较上年同期增加
长期借款	252,643,400.00	0.00	100.00%	合并报表增加收购的上海陆家嘴商务广场有限公司的银行贷款并入。
递延所得税负债	411,175,828.68	88,676,345.47	363.68%	因可供出售金融资产账面价值增加引起相应的递延所得税负债增加、收购浦项合并报表将浦项账面价值调增到公允价值从而增加递延所得税负债
少数股东权益	1,709,883,307.89	965,442,991.29	77.11%	因本期控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司实现利润较多。

## 4、费用构成、现金流量与上年同期相比发生重大变化的原因与分析

单位:元 币种:人民币

项目	本年1-12月	上年1-12月	本年1-12月比上年同期增减	主要原因
营业收入	3,488,001,035.64	1,699,886,000.59	105.19%	本期土地及房产转让收入增加
营业成本	662,125,140.13	520,983,655.97	27.09%	随营业收入增加而增加成本
营业税金及附加	304,895,228.85	69,886,497.78	336.27%	(1) 本期营业收入较上年同期增加 (2) 根据税法规定, 上期 Z3-2 土地作价投资部分的营业收入免征营业税
销售费用	69,966,912.82	53,422,603.14	30.97%	随营业收入增加而增加
管理费用	159,331,183.04	118,490,451.02	34.47%	随营业收入增加人员、办公等费用
财务费用	4,239,702.04	-112,356,728.83	103.77%	本期发生银行贷款所产生的利息支出
资产减值损失	22,327,285.78	36,266,950.23	-38.44%	本期计提了大众保险 2233.11 万元长期股权投资减值损失, 上年同期计提了天安保险 3781.02 万元长期股权投资减值损失
所得税费用	359,306,069.49	200,569,311.81	79.14%	本期利润总额比上年同期增加, 故所得税费用增加

少数股东损益	845,021,935.92	36,063,956.62	2243.12%	与上年同期相比,本期公司控股子公司实现利润较多
经营活动产生的现金流量净额	-1,089,119,077.00	-1,083,285,457.10	-0.54%	与上年同期相比,本期土地批租收款减少以及税款支付增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,813,163,943.10	-430,202,706.43	-321.47%	本期支付收购上海浦项房地产有限公司13.8亿
筹资活动产生的现金流量净额	1,156,323,399.20	-249,808,403.47	562.88%	与上年同期相比,本期公司发生银行贷款及控股子公司上海陆家嘴开发大厦有限公司支付少数股东退股款

## (二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	138,297
投资额增减变动数	-182,684
上年同期投资额	320,981
投资额增减幅度(%)	-56.91

## 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	资产管理	50	该公司注册资本为200万元,由本公司和上海金地停车场建设管理有限公司各出资100万元,主要经营业务为资产管理。报告期内公司已完成出资。
上海陆家嘴商务广场有限公司	房地产综合开发、经营、物业管理	77.5	公司与控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司共同收购上海浦项房地产开发有限公司100%股权事项已全部完成,公司共支付13.8亿现金,收购完成后,公司与控股子公司各占浦项公司50%股权,浦项公司已办理工商登记变更,更名为上海陆家嘴商务广场有限公司
上海东恒商务咨询有限公司	商务咨询、企业管理、实业投资	100	该公司注册资本为100万元,为本公司的全资子公司,主要经营业务为商务咨询、企业管理、实业投资。报告期内公司已完成出资。
上海东干实业有限公司	实业投资、资产管理、企业管理、商务咨询服务	100	该公司注册资本为97万元,为本公司的全资子公司上海东恒商务咨询有限公司100%控股,主要经营业务为企业管理、商务咨询服务。报告期内公司已完成出资。

## 1、募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

本期公司根据董事会决议，固定资产残值率调整为 0，由此影响管理费用科目，影响金额为 3,404,025.65 元。

## (四) 董事会日常工作情况

### 1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届第四次会议	2009 年 3 月 6 日		上海证券报、香港文汇报	2009 年 3 月 10 日
2009 年第一次临时会议（通讯表决）	2009 年 3 月 18 日		上海证券报、香港文汇报	2009 年 3 月 20 日
第五届第五次会议	2009 年 4 月 23 日		上海证券报、香港文汇报	2009 年 4 月 24 日
2009 年第二次临时会议（通讯表决）	2009 年 5 月 19 日	同意转让天安保险股份		
第五届第六次会议	2009 年 8 月 12 日		上海证券报、香港文汇报	2009 年 8 月 14 日
第五届第七次会议	2009 年 10 月 27 日		上海证券报、香港文汇报	2009 年 10 月 28 日
第五届第八次会议	2009 年 11 月 29 日		上海证券报、香港文汇报	2009 年 12 月 1 日

### 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格按照《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真执行股东大会的各项决议。

董事会在履职过程中未超越股东大会授权范围。

### 3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

董事会审计委员会按照《公司章程》、《董事会议事规则》和《审计委员会实施细则》等规定履行其职责，报告期内制定了《审计委员会年报工作规程》，对审计委员会的运作和年报工作进行进一步规范。在公司 2009 年度报告编制过程中，审计委员会充分履行了监督职能，在事前、事中、事后与审计机构就审计工作进行充分沟通，并对审计报告进行了认真审核。审计委员会认为经审计的公司 2009 年年度报告符合企业会计准则和相关规定要求，公允地反映了公司的经营、财务状况。

### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

经薪酬考核委员会审核，公司董事、监事的薪酬依据公司股东大会相关决议执行，管理层的报酬支付依据公司董事会相关决议与公司实际经营相结合确定。2009 年度，公司董事、监事及高管人员披露的薪酬情况符合公司薪酬管理制度，无违反相关规定和公司薪酬管理制度的情形发生。

## (五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

2009 年度公司实现净利润 1,132,211,307.44 元。根据公司法及公司章程规定，分别按（母公司）年度净利润的 10%提取法定盈余公积和任意盈余公积后，2009 年可供分配的利润为 1,116,920,324.88 元。公司拟以 2009 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，按每 10 股派现 1.45 元人民币（含税）向全体股东分配利润，共计分派现金股利 271,298,519.77 元，比上一年度增长 27.42%。本事项提交股东大会批准后实施。

## (六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2006	121,399,460	604,918,123.82	20.07
2007	151,282,404	754,249,167.66	20.06
2008	212,915,976	880,460,051.14	24.18

## (七) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

经公司第五届董事会第九次会议通过，修订公司《信息披露事务管理制度》，对外部信息使用人管理作了进一步详细的规定。

## 九、监事会报告

## (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
2009年3月4日召开第五届监事会第四次会议	审议公司2008年年度报告及摘要。
2009年4月22日召开第五届监事会第五次会议	审议公司2009年第一季度报告、公司2008年度监事会工作报告
2009年8月12日召开第五届监事会第六次会议	审议公司2009年半年度报告。
2009年10月23日召开第五届监事会第七次会议	审议公司2009年第三季度报告。

## (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，监事会依照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规和规范性文件的有关规定，依法履行职责，认真开展各项监督工作。定期审查公司的各项报告，对公司的重大决策事项，建设工程项目情况、项目营销、财务及其他日常工作等方面开展专项检查。监事会认为，2009年度公司严格依法运作，各项决策合法有效，公司内控制度不断完善，内部控制状况良好，公司董事、高级管理人员执行公司职务时均能勤勉尽职，遵守国家法律、法规和《公司章程》，维护公司利益。

## (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，报告期内公司财务行为严格遵守了国家相关法律法规和公司财务管理制度，公司财务报告真实、公允地反映了公司财务状况和经营情况。上海众华沪银会计师事务所有限公司为公司出具的标准无保留意见的审计报告是客观和公正的。

## (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

目前公司没有需要发表实际投入情况意见的募集资金发生。

## (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

经董事会审议通过，报告期内公司与控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司共同出资，以收购项目公司上海浦项房地产开发有限公司股权的方式收购上海浦项商务广场大厦的全部资产。经董事会审议通过，报告期内公司在上海联合产权交易所挂牌转让了公司持有的天安保险股份有限公司股份。上述交易已履行了必要的审批程序，交易价格公允合理，没有发现内幕交易及损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况。

## (六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会对报告期内发生的关联交易进行了检查和监督，认为公司发生的关联交易均按市场公平交易的原则进行，定价公允，程序合法合规，不存在损害公司和关联股东利益的情况。

## 十、重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

#### 1、持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600036	招商银行	20,855,683.17	0.12	412,744,657.00	6,684,124.00	149,139,516.75	可供出售金融资产	
600640	中卫国脉	51,655,628.00	3.45	173,831,367.12	2,076,011.55	55,948,511.27	可供出售金融资产	
600655	豫园商城	3,513,000.00	0.26	55,770,855.18	355,804.99	21,256,956.14	可供出售金融资产	
601328	交通银行	6,260,500.00	0.01	54,104,242.50	2,025,292.50	26,775,992.36	可供出售金融资产	
600642	申能股份	5,955,200.00	0.11	34,822,800.00	2,310,000.00	12,370,050.00	可供出售金融资产	
600633	白猫股份	1,349,000.00	0.26	3,124,440.00		454,283.78	可供出售金融资产	
600631	百联股份	642,700.00	0.03	5,345,993.40	112,734.60	2,524,495.05	可供出售金融资产	
600638	新黄浦	153,500.00	0.02	1,490,400.00	19,872.00	492,272.93	可供出售金融资产	
600643	爱建股份	280,000.00	0.02	1,717,045.85		695,512.38	可供出售金融资产	
合计		90,665,211.17	/	742,951,801.05	13,583,839.64	269,657,590.66	/	/



## 2、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	占该 公司 股权 比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期 损益 (元)	报告 期所 有者 权益 变动 (元)	会 计 核 算 科 目	股 份 来 源
天安 保 险	37,810,200.00	34,500,000.00	1.59				长期 股 权 投 资	
大 众 保 险	35,112,000.00	30,240,000.00	2.64	12,780,880.69	-22,331,119.31		长期 股 权 投 资	
光 大 银 行	33,110,000.00	16,940,000.00	0.05	33,110,000.00	1,297,921.72		长期 股 权 投 资	
国 泰 君 安 证 券	11,513,623.83	9,859,435.00	0.16	6,974,671.21	2,281,242.00		长期 股 权 投 资	
申 银 万 国	43,724,527.92	32,388,539.00	0.48	4,862,263.96	6,477,707.80		长期 股 权 投 资	
合 计	161,270,351.75		/	57,727,815.86	-12,274,247.79		/	/

## (四) 资产交易事项

## 1、收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
株式会社 POSCO 建设	上海浦项房地产开发有限公司 100% 股权	2009 年 7 月 1 日	1,380,000,000.00	6,907,964.84		否	市场价	是	是	0.61	

报告期内，公司与控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司以人民币 1,380,000,000.00 元受让株式会社 POSCO 建设在中国境内注册成立的上海浦项房地产开发有限公司 100% 股权。至 2009 年 7 月 1 日，收购事项已全部完成，收购完成后，公司与控股子公司各占浦项公司 50% 股权，浦项公司已办理工商登记变更，更名为上海陆家嘴商务广场有限公司。本报告期，公司合并了上海陆家嘴商务广场有限公司自 2009 年 7 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日的利润和现金流量。

2、合并情况

本报告期内，公司投资设立了上海东恒商务咨询有限公司和上海东干实业有限公司，收购了上海陆家嘴商务广场有限公司，合并范围新增 3 家公司。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价		416.70		现金支付		
上海陆家嘴(集团)有限公司	母公司	提供代理	支付租金	参照市场价		1,293.18		现金支付		
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价		459.72		现金支付		
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	母公司的全资子公司	提供劳务	收取代建管理费	参照市场价		890.00		现金支付		

2、资产收购、出售发生的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
上海陆家嘴(集团)有限公司	母公司	收购股权	上海陆家嘴开发大厦 10% 股权	协议价			133,750,329.00		现金支付	

子公司上海陆家嘴开发大厦有限公司原由本公司与本公司母公司上海陆家嘴(集团)有限公司分别出资 90% 和 10% 成立，本年开发大厦公司支付上海陆家嘴(集团)有限公司 133,750,329.00 元回购其持有的 10% 股权。

3、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	联营公司	44.57	44.57		
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	母公司的控股子公司	200.00	200.00		
上海陆家嘴（集团）有限公司	母公司			221.92	284.97
上海陆家嘴展览发展有限公司	联营公司			5,920.00	5,920.00
上海易兑外币兑换有限公司	联营公司	200.00	700.00		
合计		444.57	944.57	6,141.92	6,204.97
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		2,000,000.00			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		2,000,000.00			
关联债权债务形成原因		日常往来。			
关联债权债务清偿情况		未清偿			
与关联债权债务有关的承诺		无			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响。			

4、其他重大关联交易

1、本公司与母公司上海陆家嘴（集团）有限公司合作开发东方明珠周边地块，以母公司提供土地、本公司提供建设资金方式进行。本公司本年支付给上海陆家嘴（集团）有限公司 3400 万元临时商业配套设施及地下车库建设资金，所取得的租金收入以本公司 80%、母公司 20%比例进行分配。

2、本年本公司收到母公司上海陆家嘴（集团）有限公司 750.31 万元软件园专项资金补贴，补贴用于软件园内装修改建支出。

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	252,643,400.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	252,643,400.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	252,643,400.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	2.7

为控股子公司上海陆家嘴商务广场有限公司向渣打银行借款 3700 万美元期末折合人民币 252,643,400.00 元提供担保。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

2009 年 3 月 19 日，本公司及控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司与株式会社 POSCO 建设签订股权转让协议，以人民币 1,380,000,000.00 元受让株式会社 POSCO 建设在中国境内注册成立的上海浦项房地产开发有限公司 100% 股权。其中，本公司与控股子公司各收购 50% 股权。上述收购各项手续均已完成。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司股权分置改革完成后，大股东所持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，三十六个月内不在上海证券交易所挂牌出售。	没有违反承诺的情况发生。
其他对公司中小股东所作承诺	上海陆家嘴（集团）有限公司承诺，对于其所持有的、于 2009 年 1 月 6 日起全部上市流通的公司股份，在全部上市流通之日（2009 年 1 月 6 日）起一年内，在上海证券交易所挂牌出售的数量至多不超过公司股份总额的 5%，即 93,384,200 股。	没有违反承诺的情况发生

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	德豪国际上海众华沪银会计师事务所

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
风险提示公告	上海证券报 A10， 香港文汇报 B2	2009 年 1 月 12 日	上海证交所网站 www.sse.com.cn，在首页“个股查询”中输入“600663”，点击“查公告”按钮即可查询。
风险提示公告	上海证券报 C11， 香港文汇报 B9	2009 年 2 月 10 日	同上。
第五届董事会第四次 会议决议公告	上海证券报 C37， 香港文汇报 A36	2009 年 3 月 10 日	同上。
第五届监事会第四次 会议决议公告	上海证券报 C37， 香港文汇报 A36	2009 年 3 月 10 日	同上。

2008 年度报告及摘要	上海证券报 C37-38, 香港文汇报 A36-38	2009 年 3 月 10 日	同上。
关于 2008 年年度报告 及摘要的更正公告	上海证券报 C32, 香港文汇报 A43	2009 年 3 月 12 日	同上。
关于以股权收购方式 收购上海浦项商务广 场大厦全部资产的公 告	上海证券报 C44, 香港文汇报 B3	2009 年 3 月 20 日	同上。
第五届董事会第五次 会议决议公告	上海证券报 C23, 香港文汇报 B14	2009 年 4 月 24 日	同上。
第五届监事会第五次 会议决议公告	上海证券报 C23, 香港文汇报 B14	2009 年 4 月 24 日	同上。
召开股东大会通知及 会议材料	上海证券报 C23, 香港文汇报 B14	2009 年 4 月 24 日	同上。
2009 年度第一季度报 告	上海证券报 C23, 香港文汇报 B14	2009 年 4 月 24 日	同上。
2008 年度股东大会决 议公告	上海证券报 A16, 香港文汇报 B2	2009 年 5 月 18 日	同上。
公司迁址公告	上海证券报 C24, 香港文汇报 A21	2009 年 5 月 26 日	同上。
2008 年度利润分配实 施公告	上海证券报 C36, 香港文汇报 B9	2009 年 6 月 26 日	同上。
关于收购上海浦项商 务广场大厦进展情 况的公告	上海证券报 C38, 香港文汇报 B4	2009 年 7 月 30 日	同上。
第五届董事会第六次 会议决议公告	上海证券报 C18, 香港文汇报 A20	2009 年 8 月 14 日	同上。
2009 年半年度报告	上海证券报 C18, 香港文汇报 A20-21	2009 年 8 月 14 日	同上。
关联交易公告	上海证券报 C18, 香港文汇报 A20	2009 年 8 月 14 日	同上。
职工监事变更公告	上海证券报 C205, 香港文汇报 A30	2009 年 8 月 28 日	同上。
第五届董事会第七次 会议决议公告	上海证券报 B86, 香港文汇报 A18	2009 年 10 月 28 日	同上。
2009 年第三季度报告	上海证券报 B86, 香港文汇报 A18	2009 年 10 月 28 日	同上。
第五届董事会第八次 会议决议公告	上海证券报 B19, 香港文汇报 B7	2009 年 12 月 1 日	同上。

## 十一、财务报表（见后附审计报告）

## 十二、备查文件目录

- 1、有法定代表人、主管会计工作的公司负责人、会计机构负责人盖章的会计报表。
- 2、有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长：杨小明

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2010 年 3 月 30 日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

**2009 年度财务报表及审计报告**

## 目 录

内容	页码
审计报告	
合并资产负债表	1-2
母公司资产负债表	3-4
合并利润表	5
母公司利润表	6
合并股东权益变动表	7-8
母公司股东权益变动表	9-10
合并现金流量表	11
母公司现金流量表	12
财务报表附注	13-92

# 审计报告

沪众会字（2010）第 0931 号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称陆家嘴股份公司)财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表，2009 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

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

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、审计意见

我们认为，陆家嘴股份公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了陆家嘴股份公司 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。

上海众华沪银会计师事务所有限公司

中国注册会计师 傅林生

中国注册会计师 陆士敏

中国，上海

2010 年 3 月 30 日



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2009年12月31日合并资产负债表  
(金额单位为人民币元)

资 产	附注	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产			
货币资金	6.1	679,624,553.14	2,425,673,439.08
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	6.4	1,380,513.77	1,175,894.99
预付款项	6.6	263,148,983.28	317,424,692.60
应收利息	6.3	600,000.00	600,000.00
应收股利	6.2	445,676.59	
其他应收款	6.5	111,058,778.99	122,665,603.65
存货	6.7	9,386,244,861.04	9,541,753,666.49
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>10,442,503,366.81</b>	<b>12,409,293,296.81</b>
非流动资产			
可供出售金融资产	6.8	742,951,801.05	383,408,346.85
持有至到期投资	6.9		
长期应收款			
长期股权投资	6.10	2,862,460,980.07	2,868,900,389.01
投资性房地产	6.11	4,565,559,308.82	1,448,084,371.84
固定资产	6.12	253,961,809.48	242,889,242.69
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	6.13	263,750.00	378,750.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6.14	58,533,507.20	8,887,729.14
递延所得税资产	6.15	531,029,668.95	424,857,057.36
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>9,014,760,825.57</b>	<b>5,377,405,886.89</b>
<b>资产总计</b>		<b>19,457,264,192.38</b>	<b>17,786,699,183.70</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2009年12月31日合并资产负债表（续）

（金额单位为人民币元）

负 债	附注	2009年12月31日	2008年12月31日
流动负债			
短期借款	6.17	1,625,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	6.18	494,949,522.98	335,193,447.35
预收款项	6.19	2,017,326,528.50	4,464,620,485.20
应付职工薪酬	6.20	115,483,050.22	122,253,628.62
应交税费	6.21	140,157,963.48	281,743,654.37
应付利息	6.22	3,729,190.86	
应付股利	6.23	15,360,000.00	12,800,000.00
其他应付款	6.24	3,163,256,505.61	3,090,126,014.66
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>7,575,262,761.65</b>	<b>8,306,737,230.20</b>
非流动负债			
长期借款	6.25	252,643,400.00	
应付债券			
长期应付款	6.26	7,976,574.11	14,956,138.11
专项应付款	6.27	2,771,629.01	
预计负债			
递延所得税负债	6.15	411,175,828.68	88,676,345.47
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>674,567,431.80</b>	<b>103,632,483.58</b>
<b>负债合计</b>		<b>8,249,830,193.45</b>	<b>8,410,369,713.78</b>
<b>股东权益</b>			
股本	6.28	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	6.29	1,724,432,717.56	1,557,063,836.59
减：库存股			
盈余公积	6.30	2,082,872,746.97	2,067,581,764.41
未分配利润	6.31	3,822,561,226.51	2,918,556,877.63
外币报表折算差额			
<b>少数股东权益</b>		<b>1,709,883,307.89</b>	<b>965,442,991.29</b>
<b>归属于母公司股东权益</b>		<b>9,497,550,691.04</b>	<b>8,410,886,478.63</b>
<b>股东权益合计</b>		<b>11,207,433,998.93</b>	<b>9,376,329,469.92</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>19,457,264,192.38</b>	<b>17,786,699,183.70</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2009年12月31日母公司资产负债表  
(金额单位为人民币元)

资 产	附注	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产			
货币资金		177,715,181.99	781,741,459.04
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		251,014,336.03	305,161,660.40
应收利息		1,180,000.00	
应收股利			
其他应收款	12.1	116,605,105.32	98,130,423.13
存货		5,746,321,755.97	5,466,150,560.96
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		800,000,000.00	
<b>流动资产合计</b>		<b>7,092,836,379.31</b>	<b>6,651,184,103.53</b>
非流动资产			
可供出售金融资产		678,627,506.62	360,862,967.09
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	12.2	4,538,896,821.81	3,849,434,229.09
投资性房地产		1,422,963,057.94	893,356,239.78
固定资产		3,274,634.90	19,060,545.89
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		57,124,531.78	
递延所得税资产		430,693,582.82	349,728,259.29
其他非流动资产		1,090,000,000.00	890,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,221,580,135.87</b>	<b>6,362,442,241.14</b>
<b>资产总计</b>		<b>15,314,416,515.18</b>	<b>13,013,626,344.67</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2009年12月31日母公司资产负债表（续）  
（金额单位为人民币元）

负 债	附注	2009年12月31日	2008年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款		2,525,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		343,731,391.39	251,465,143.40
预收款项		1,577,371,995.94	1,553,558,026.83
应付职工薪酬		1,456,129.22	1,336,717.64
应交税费		-119,047,392.00	271,849,603.00
应付利息		3,351,937.50	
应付股利			
其他应付款		2,933,393,222.91	2,860,581,535.94
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>7,265,257,284.96</b>	<b>5,138,791,026.81</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款		7,976,574.11	14,956,138.11
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		148,137,873.86	68,696,738.97
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>156,114,447.97</b>	<b>83,652,877.08</b>
<b>负债合计</b>		<b>7,421,371,732.93</b>	<b>5,222,443,903.89</b>
<b>股东权益</b>			
股本		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		1,872,671,740.65	1,634,348,336.01
减：库存股			
盈余公积		2,082,872,746.97	2,067,581,764.41
未分配利润		2,069,816,294.63	2,221,568,340.36
外币报表折算差额			
<b>少数股东权益</b>			
<b>股东权益合计</b>		<b>7,893,044,782.25</b>	<b>7,791,182,440.78</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>15,314,416,515.18</b>	<b>13,013,626,344.67</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2009年度合并利润表  
(金额单位为人民币元)

项目	附注	2009年度	2008年度
<b>一、营业收入</b>	6.32	3,488,001,035.64	1,699,886,000.59
减：营业成本	6.32	662,125,140.13	520,983,655.97
营业税金及附加	6.33	304,895,228.85	69,886,497.78
销售费用		69,966,912.82	53,422,603.14
管理费用		159,331,183.04	118,490,451.02
财务费用	6.34	4,239,702.04	-112,356,728.83
资产减值损失	6.35	22,327,285.78	36,266,950.23
加：公允价值变动收益			
投资收益	6.36	69,926,418.11	69,094,991.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		45,628,964.05	53,758,219.05
<b>二、营业利润</b>		<b>2,335,042,001.09</b>	<b>1,082,287,562.89</b>
加：营业外收入	6.37	24,527,766.01	35,019,305.00
减：营业外支出	6.38	23,030,454.25	213,548.32
其中：非流动资产处置损失		19,342,189.32	80,435.06
<b>三、利润总额</b>		<b>2,336,539,312.85</b>	<b>1,117,093,319.57</b>
减：所得税费用	6.39	359,306,069.49	200,569,311.81
<b>四、净利润</b>		<b>1,977,233,243.36</b>	<b>916,524,007.76</b>
归属于母公司所有者的利润		1,132,211,307.44	880,460,051.14
少数股东损益		845,021,935.92	36,063,956.62
<b>五、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	6.40	0.6062	0.4714
(二) 稀释每股收益	6.40	0.6062	0.4714
<b>六、其他综合收益</b>	6.41	<b>181,469,264.67</b>	<b>-540,931,924.24</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>2,158,702,508.03</b>	<b>375,592,083.52</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,299,580,188.41	351,803,510.75
归属于少数股东的综合收益总额		859,122,319.62	23,788,572.77

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2009年度母公司利润表  
(金额单位为人民币元)

项 目	附注	2009年度	2008年度
<b>一、营业收入</b>	12.3	201,917,927.56	1,473,568,802.26
减：营业成本	12.3	183,664,113.25	416,731,958.85
营业税金及附加		23,550,274.74	41,822,014.90
销售费用		34,750,519.08	21,541,688.47
管理费用		67,996,605.48	50,130,370.98
财务费用		57,647,170.03	-12,999,848.21
资产减值损失		22,331,119.31	31,293,474.63
加：公允价值变动收益			
投资收益	12.4	182,641,862.59	134,837,920.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		45,085,289.12	53,441,449.16
<b>二、营业利润</b>		<b>-5,380,011.74</b>	<b>1,059,887,063.06</b>
加：营业外收入		11,573,493.46	4,621,966.53
减：营业外支出		22,470,904.35	81,000.00
其中：非流动资产处置损失		19,339,739.32	
<b>三、利润总额</b>		<b>-16,277,422.63</b>	<b>1,064,428,029.59</b>
减：所得税费用		-92,732,335.46	175,864,849.21
<b>四、净利润</b>		<b>76,454,912.83</b>	<b>888,563,180.38</b>
<b>五、其他综合收益</b>		<b>238,323,404.64</b>	<b>-513,653,293.45</b>
<b>六、综合收益总额</b>		<b>314,778,317.47</b>	<b>374,909,886.93</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2009年度合并股东权益变动表  
(金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
<b>上年年末余额</b>		1,867,684,000.00	1,557,063,836.59		2,067,581,764.41	2,918,556,877.63		965,442,991.29	9,376,329,469.92
会计政策变更									
前期差错更正									
<b>本年初余额</b>		1,867,684,000.00	1,557,063,836.59		2,067,581,764.41	2,918,556,877.63		965,442,991.29	9,376,329,469.92
<b>本年增减变动额</b>			167,368,880.97		15,290,982.56	904,004,348.88		744,440,316.60	1,831,104,529.01
(一)净利润						1,132,211,307.44		845,021,935.92	1,977,233,243.36
(二)其他综合收益			167,368,880.97					14,100,383.70	181,469,264.67
<b>上述(一)和(二)小计</b>			167,368,880.97			1,132,211,307.44		859,122,319.62	2,158,702,508.03
(三)所有者投入和减少资本								-45,562,003.02	-45,562,003.02
1.所有者投入资本								-45,562,003.02	-45,562,003.02
2.股份支付计入股东权益的金额									
3.其他									
(四)利润分配					15,290,982.56	-228,206,958.56		-69,120,000.00	-282,035,976.00
1.提取盈余公积					15,290,982.56	-15,290,982.56			
2.对股东的分配						-212,915,976.00		-69,120,000.00	-282,035,976.00
3.其他									
(五)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或实收资本)									
2.盈余公积转增资本(或实收资本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
<b>本年年末余额</b>		1,867,684,000.00	1,724,432,717.56		2,082,872,746.97	3,822,561,226.51		1,709,883,307.89	11,207,433,998.93

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2008年度合并股东权益变动表  
(金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益					外币报表折算差额	少数股东权益	股东权益合计
		实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润			
<b>上年年末余额</b>		1,867,684,000.00	2,085,720,376.98		1,889,869,128.33	2,367,091,866.57		1,038,753,262.98	9,249,118,634.86
会计政策变更									
前期差错更正									
<b>本年初余额</b>		1,867,684,000.00	2,085,720,376.98		1,889,869,128.33	2,367,091,866.57		1,038,753,262.98	9,249,118,634.86
<b>本年增减变动额</b>			-528,656,540.39		177,712,636.08	551,465,011.06		-73,310,271.69	127,210,835.06
(一)净利润						880,460,051.14		36,063,956.62	916,524,007.76
(二)其他综合收益			-528,656,540.39					-12,275,383.85	-540,931,924.24
<b>上述(一)和(二)小计</b>			-528,656,540.39			880,460,051.14		23,788,572.77	375,592,083.52
(三)所有者投入和减少资本								501,155.54	501,155.54
1.所有者投入资本								500,000.00	500,000.00
2.股份支付计入股东权益的金额									
3.其他								1,155.54	1,155.54
(四)利润分配					177,712,636.08	-328,995,040.08		-97,600,000.00	-248,882,404.00
1.提取盈余公积					177,712,636.08	-177,712,636.08			
2.对股东的分配						-151,282,404.00		-97,600,000.00	-248,882,404.00
3.其他									
(五)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或实收资本)									
2.盈余公积转增资本(或实收资本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
<b>本年年末余额</b>		1,867,684,000.00	1,557,063,836.59		2,067,581,764.41	2,918,556,877.63		965,442,991.29	9,376,329,469.92

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

### 2009年度股东权益变动表

(金额单位为人民币元)

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
<b>上年年末余额</b>	1,867,684,000.00	1,634,348,336.01	2,067,581,764.41	2,221,568,340.36	<b>7,791,182,440.78</b>
会计政策变更					
前期差错更正					
<b>本年初余额</b>	<b>1,867,684,000.00</b>	<b>1,634,348,336.01</b>	<b>2,067,581,764.41</b>	<b>2,221,568,340.36</b>	<b>7,791,182,440.78</b>
<b>本年增减变动额</b>		238,323,404.64	15,290,982.56	-151,752,045.73	101,862,341.47
(一)净利润				76,454,912.83	76,454,912.83
(二)其他综合收益		238,323,404.64			238,323,404.64
<b>上述(一)和(二)小计</b>		<b>238,323,404.64</b>		<b>76,454,912.83</b>	<b>314,778,317.47</b>
(三)所有者投入和减少资本					
1.所有者投入资本					
2.股份支付计入股东权益的金额					
3.其他					
(四)利润分配			15,290,982.56	-228,206,958.56	-212,915,976.00
1.提取盈余公积			15,290,982.56	-15,290,982.56	
2.对股东的分配				-212,915,976.00	-212,915,976.00
3.其他					
(五)所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本(或实收资本)					
2.盈余公积转增资本(或实收资本)					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
<b>本年年末余额</b>	<b>1,867,684,000.00</b>	<b>1,872,671,740.65</b>	<b>2,082,872,746.97</b>	<b>2,069,816,294.63</b>	<b>7,893,044,782.25</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 2008年度母公司股东权益变动表

(金额单位为人民币元)

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
<b>上年年末余额</b>	1,867,684,000.00	2,148,001,629.46	1,889,869,128.33	1,662,000,200.06	<b>7,567,554,957.85</b>
会计政策变更					
前期差错更正					
<b>本年初余额</b>	<b>1,867,684,000.00</b>	<b>2,148,001,629.46</b>	<b>1,889,869,128.33</b>	<b>1,662,000,200.06</b>	<b>7,567,554,957.85</b>
<b>本年增减变动额</b>		<b>-513,653,293.45</b>	<b>177,712,636.08</b>	<b>559,568,140.30</b>	<b>223,627,482.93</b>
(一)净利润				888,563,180.38	888,563,180.38
(二)其他综合收益		-513,653,293.45			-513,653,293.45
<b>上述(一)和(二)小计</b>		<b>-513,653,293.45</b>		<b>888,563,180.38</b>	<b>374,909,886.93</b>
(三)所有者投入和减少资本					
1.所有者投入资本					
2.股份支付计入股东权益的金额					
3.其他					
(四)利润分配			177,712,636.08	-328,995,040.08	-151,282,404.00
1.提取盈余公积			177,712,636.08	-177,712,636.08	
2.对股东的分配				-151,282,404.00	-151,282,404.00
3.其他					
(五)所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本(或实收资本)					
2.盈余公积转增资本(或实收资本)					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
<b>本年年末余额</b>	<b>1,867,684,000.00</b>	<b>1,634,348,336.01</b>	<b>2,067,581,764.41</b>	<b>2,221,568,340.36</b>	<b>7,791,182,440.78</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2009年度合并现金流量表  
(金额单位为人民币元)

项目	附注	2009年度	2008年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,049,442,410.03	2,323,767,443.50
收到的税费返还		247,603.17	593,765.07
收到其他与经营活动有关的现金	6.42	228,338,540.33	296,368,587.90
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,278,028,553.53</b>	<b>2,620,729,796.47</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,214,145,851.02	3,123,545,766.70
支付给职工以及为职工支付的现金		95,606,810.69	102,197,776.39
支付的各项税费		933,218,455.04	318,597,755.62
支付其他与经营活动有关的现金	6.42	124,176,513.78	159,673,954.86
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>2,367,147,630.53</b>	<b>3,704,015,253.57</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,089,119,077.00</b>	<b>-1,083,285,457.10</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金		25,405,233.78	15,560,567.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		532,420.00	887,650.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,264,352.00	28,885,487.97
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>35,202,005.78</b>	<b>45,333,705.73</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		514,916,690.50	69,111,842.49
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	6.44	1,331,740,550.00	406,310,200.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,708,708.38	114,369.67
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,848,365,948.88</b>	<b>475,536,412.16</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,813,163,943.10</b>	<b>-430,202,706.43</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			500,000.00
取得借款收到的现金		2,627,643,400.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>2,627,643,400.00</b>	<b>500,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,002,643,400.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		334,926,271.80	250,308,403.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		69,120,000.00	99,300,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6.42	133,750,329.00	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,471,320,000.80</b>	<b>250,308,403.47</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,156,323,399.20</b>	<b>-249,808,403.47</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-89,265.04</b>	<b>-1,114,518.48</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,746,048,885.94</b>	<b>-1,764,411,085.48</b>
加：年初现金及现金等价物余额		2,425,673,439.08	4,190,084,524.56
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<b>679,624,553.14</b>	<b>2,425,673,439.08</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2009年度母公司现金流量表  
(金额单位为人民币元)

项目	附注	2009年度	2008年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		225,731,896.67	1,131,777,282.56
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		212,190,890.23	1,883,572,959.93
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>437,922,786.90</b>	<b>3,015,350,242.49</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		727,092,709.77	952,061,504.61
支付给职工以及为职工支付的现金		18,657,584.89	27,221,542.50
支付的各项税费		412,286,743.86	142,409,818.36
支付其他与经营活动有关的现金		77,786,951.03	1,161,217,604.79
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,235,823,989.55</b>	<b>2,282,910,470.26</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-797,901,202.65</b>	<b>732,439,772.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			100,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		135,327,394.81	83,763,917.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		17,670.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,264,352.00	9,532,553.61
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>144,609,416.81</b>	<b>193,296,471.26</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		304,480,920.22	8,073,445.38
投资支付的现金		1,000,000,000.00	890,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		692,000,000.00	808,310,200.00
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,996,480,920.22</b>	<b>1,706,383,645.38</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,851,871,503.41</b>	<b>-1,513,087,174.12</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,075,000,000.00	750,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>3,075,000,000.00</b>	<b>750,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		750,000,000.00	550,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		279,147,737.25	171,685,653.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,029,147,737.25</b>	<b>721,685,653.47</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,045,852,262.75</b>	<b>28,314,346.53</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-105,833.74</b>	<b>-868,646.96</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-604,026,277.05</b>	<b>-753,201,702.32</b>
加：年初现金及现金等价物余额		781,741,459.04	1,534,943,161.36
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<b>177,715,181.99</b>	<b>781,741,459.04</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 1 公司基本情况

### 1.1 历史沿革

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“本公司”)于1992年4月27日经上海市人民政府以沪建经(92)第366号文批准设立,发起人为上海陆家嘴(集团)有限公司和上海国际信托投资公司。

经中国人民银行上海市分行(92)沪人金股字第34号文批准,本公司设立时的初始股本为人民币715,000,000.00元,分为715,000,000.00股。又于1993年12月实施每10股配4股、1994年10月实施20,000万国家股注销、1994年11月实施发行20,000万外资股(B股)、1996年11月实施每10股增配3股新股、1996年12月实施每10股送4股、1999年7月实施每10股转增4股后,现本公司注册资本为人民币1,867,684,000.00元,其中境内上市人民币普通股(A股)160,524,000股,境内上市外资股(B股)509,600,000股。业经大华会计师事务所有限公司验证并出具华业字(99)第995号验资报告。本公司所发行的A股和B股分别于1993年6月28日和1994年11月22日在上海证券交易所上市交易。

本公司的股权分置改革方案已于2005年11月9日取得上海市国资委沪国资委【2005】792号文批准,并经2005年12月8日的股东大会审议通过,流通A股股东每10股获得股票3.5股。上述股权分置改革已于2006年1月5日完成,改革后本公司总股本不变。

本公司营业执照注册号为:企股沪总字第019040号(市局),现法定代表人:杨小明。

### 1.2 本公司所属行业性质和业务范围

所属行业:房地产业。

经营范围:房地产开发、经营、销售、出租和中介;市政公用基础设施的开发建设、动拆迁、工程承包与装饰和设备安装;广告、仓储、餐厅、商业、项目投资、市内运输及技术咨询;酒店管理、餐饮管理、日用百货等销售等。

## 2 遵循企业会计准则的声明及财务报表的编制基础

### 2.1 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

### 2.2 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息,本公司管理层对财务报表的真实性、合法性和完整性承担责任。

### 3 重要会计政策和会计估计

#### 3.1 会计期间

会计期间为公历1月1日起至12月31日止。

#### 3.2 记账本位币

记账本位币为人民币。

#### 3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 3.3.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

##### 3.3.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也计入企业合并成本。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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差额，计入当期损益。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

从取得子公司实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。公司间所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司净利润中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东损益在合并利润表中净利润项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，且其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

#### 3.5 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.6 外币业务和外币报表折算

##### 3.6.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

##### 3.6.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的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成记账本位币，股东权益中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。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中以单独项目列示。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

#### 3.7 金融工具

##### 3.7.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- （1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- （2）该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。



### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.7 金融工具（续）

##### 3.7.2 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

##### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的交易性金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

##### (2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

##### (3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

##### (4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.7 金融工具（续）

##### 3.7.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

##### 3.7.4 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

##### 3.7.5 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.7 金融工具（续）

##### 3.7.5 金融负债的计量（续）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

##### 3.7.6 金融工具的公允价值

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

##### 3.7.7 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

### 3 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.8 应收款项及坏账准备

##### 3.8.1 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准 对于单项金额重大的应收款项(一般指单项金额大于 2000 万元),当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时,确认相应的坏账准备。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法 根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额,单独进行减值测试,计提坏账准备。

##### 3.8.2 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:

信用风险特征组合的确定依据 对于单项金额非重大的应收款项,与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合,根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例,据此计算本年度应计提的坏账准备。

根据信用风险特征组合确定的计提方法

##### 3.8.3

账龄分析法	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
账龄		
1 年以内(含 1 年)	不计提	不计提
1—2 年	5%	5%
2—3 年	30%	30%
3 年以上	50%	50%

#### 3.9 存货及存货跌价准备

##### 3.9.1 存货的分类

存货包括转让场地支出、商品房建设支出、公共建筑建设支出、动迁房建设支出、商品房、动迁房、库存商品和周转材料等,按成本与可变现净值孰低列示。

### 3 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.9 存货及存货跌价准备(续)

##### 3.9.2 取得存货入账价值的确定方法

各种存货按取得时的实际成本记账。

##### 3.9.3 发出存货的计价方法

存货日常核算采用实际成本核算。存货发出时, 对于不能替代使用的存货以及为特定项目专门购入或制造的存货, 本公司采用个别计价法确定发出存货的成本。

##### 3.9.4 开发用土地的核算方法

开发用土地在取得时, 按实际成本计入“无形资产”, 土地投入开发建设时从“无形资产”转入“转让场地开发支出”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等, 属于直接费用的直接计入开发成本; 需在各地块间分摊的费用, 按受益面积分摊计入。属于难以辨认或难以合理分摊的费用性成本支出实际发生时直接计入当期主营业务成本。

##### 3.9.5 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施建设规模占开发项目比重较大的, 在转让土地结转收入时, 按照工程预算成本从开发成本中预提尚未发生的公共配套设施费用。根据实际发生的公共配套设施建造支出, 调整该项预提费用。

##### 3.9.6 维修基金的核算方法

按照国家有关规定提取维修基金, 计入相关的房产项目成本。

##### 3.9.7 周转材料的核算方法

周转材料主要为低值易耗品, 低值易耗品在领用时采用一次转销法核算成本。

### 3 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.9 存货及存货跌价准备（续）

##### 3.9.8 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

##### 3.9.9 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

#### 3.10 长期股权投资

##### 3.10.1 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

- 1) 以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。
- 3) 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。
- 4) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，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长期股权投资的初始投资成本。
- 5) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 3 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.10 长期股权投资（续）

##### 3.10.2 后续计量及损益确认方法

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在初始投资成本中；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额且经复核两者差额仍存在时，该差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间的交易产生的未实现损益在本公司拥有被投资单位的权益范围内予以抵销，惟该交易所转让的资产发生减值的，则相应的未实现损益不予抵销。

##### 3.10.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位施加重大影响。

### 3 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.10 长期股权投资(续)

##### 3.10.4 减值测试方法及减值准备计提方法

采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其账面价值低于按照类似投资当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，确认该项投资存在减值。采用权益法核算的联营企业和合营企业以及采用成本法核算的子公司的长期股权投资，当长期股权投资的帐面价值低于可收回金额时，确认该项投资存在减值。长期股权投资存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

具体按下述原则进行：

- 1、如果国家颁布的会计准则有明确规定的，按其规定进行处理；
- 2、如果没有明确规定的，则当被投资企业的净资产发生减值，且达到下列情形之一时，应计提减值准备：

(1) 该项股权投资成本的账面价值与被投资企业净资产中本公司所占份额的差额已达到账面价值的30%以上(含30%)；

(2) 该项股权投资成本的账面价值与被投资企业净资产中本公司所占份额的差额达到或者超过1000万元。

#### 3.11 投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

<u>类别</u>	<u>预计使用寿命</u>	<u>年折旧(摊销)率</u>
土地使用权	可使用年限	—
机电设备和幕墙	10年	10%
建筑物	20年	5%
酒店类物业的装修	5年	20%
办公物业精装修	3年	33.33%



### 3 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.11 投资性房地产(续)

投资性房地产若不能按上述分类的一律按 20 年折旧或摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

#### 3.12 固定资产

##### 3.12.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 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。

##### 3.12.2 固定资产初始计量和后续计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

##### 3.12.3 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	见 3.11 投资性房地产	-	*
IT 类办公设备	1 年	-	100%
机器设备	5 年	-	20%
运输工具	5 年	-	20%
其他办公设备	2 年	-	50%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

### 3 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.12 固定资产(续)

##### 3.12.4 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于固定资产账面价值时，确认固定资产存在减值迹象。固定资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

#### 3.13 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

#### 3.14 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款(指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项)以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### 3 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.15 无形资产

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等, 以实际成本计量。

无形资产自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限与法律规定的有效年限三者中的最短者平均摊销(如合同未规定受益年限, 法律也未规定有效年限, 则摊销年限最长不超过 10 年)。各项无形资产的摊销年限如下表所示:

无形资产类别	摊销年限
非专利技术	10 年
车位使用权	10 年

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

#### 3.16 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额, 或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额, 包含于长期股权投资。

企业合并形成的商誉至少每年进行减值测试。减值测试时, 商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。期末商誉按成本减去累计减值损失后的净额列示。

#### 3.17 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用, 按预计受益期间分期平均摊销, 并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

### 3 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.18 资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

#### 3.19 资产组

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。资产组的可收回金额按该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，确认归属于母公司的商誉减值损失。

#### 3.20 职工薪酬

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

#### 3.21 借款

借款按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。于资产负债表日起12个月(含12个月)内偿还的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

### 3 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.22 预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务, 其履行很可能导致经济利益的流出, 在该义务的金额能够可靠计量时, 确认为预计负债。对于未来经营亏损, 不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量, 并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的, 通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数; 因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额, 确认为利息费用。

于资产负债表日, 对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整, 以反映当前的最佳估计数。

#### 3.23 政府补助

政府补助, 是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产, 但不包括政府作为公司所有者投入的资本。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。与资产相关的政府补助, 是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助, 应当确认为递延收益, 并在相关资产使用寿命内平均分配, 计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。与收益相关的政府补助, 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关费用的期间, 计入当期损益; 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。

#### 3.24 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债, 予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的, 不予确认。

### 3 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.25 收入确认

3.25.1 转让、销售土地和商品房，在签订有关转让和销售合同、本公司已将土地和商品房移交给买方、不再对该商品实施管理权和实际控制权、与交易相关的经济利益能够流入本公司、并且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

3.25.2 代建房屋和工程，在房屋和工程竣工验收，办妥财产交接手续，并已将代建的房屋和工程的工程账款结算账单提交委托单位，相应的应收工程结算款能够收回，相关收入和成本能可靠计量时，确认营业收入。

3.25.3 出租物业收入，在出租合同（或协议）规定日期收取租金后，确认收入实现。如果虽然在合同或协议规定的日期没有收到租金，但是预计租金能够流入本公司，并且收入金额能够可靠计量的，也确认为收入。

3.25.4 提供动拆迁等劳务，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的凭证时确认为收入。

#### 3.26 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

##### 3.26.1 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

##### 3.26.2 融资租赁

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

#### 3.27 主要会计政策、会计估计的变更

##### 3.27.1 会计估计变更

本报告期主要会计估计发生如下变更：

会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
固定资产不留残值	董事会批准	管理费用	3,404,025.65

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009年度财务报表附注  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

4 税项

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税基数	税率
企业所得税	应纳税所得额	20%,25%
营业税	应纳税营业额	3%-5%
城建税	应纳营业税额	7%,5%
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按国家相关规定
增值税	应纳税销售额	3%

注 1：纳入本公司合并报表范围子公司本年实际适用企业所得税税率如下：

公司名称	税率
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	20%
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	20%
上海陆家嘴房产开发有限公司	20%
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	20%
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	20%
上海陆家嘴开发大厦有限公司	20%
上海陆家嘴联合房地产有限公司	20%
上海明城酒店管理有限公司	25%
上海德勤投资发展有限公司	20%
上海陆景置业有限公司	25%
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	25%
天津陆津房地产开发有限公司	25%
上海陆家嘴资产管理有限公司	20%
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	20%
上海陆家嘴商务广场有限公司	20%
上海东恒商务咨询有限公司	25%
上海东干实业有限公司	25%

注 2：子公司上海明城酒店管理有限公司注册在崇明，适用城建税税率为 5%。

本公司适用的费种与费率：

费种	费率	计费基数
教育费附加	3%	应纳流转税额
河道工程修建维护管理费	1%	应纳流转税额

注 3：本公司及纳入本公司合并范围的子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司系外商投资企业，无需交纳城建税和教育费附加。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009年度财务报表附注  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 企业合并及合并财务报表（金额单位为人民币万元）

5.1 子公司情况

5.1.1 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册 资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额
上海陆家嘴金融贸易区联合 发展有限公司	控股子公司	上海浦东	房地产	52,832.82	成片土地开发 房地产开发经营	32,243.72	
上海陆家嘴房产开发有限公司	全资子公司	上海浦东	房地产	3,000.00	房地产开发经营	3,000.00	
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	控股子公司	上海浦东	房地产	1,000.00	动拆迁， 房地产咨询	700.00	
上海陆家嘴联合房地产有限公司	控股子公司	上海浦东	房地产	9,000.00	房地产开发经营	5,400.00	
上海陆景置业有限公司	全资子公司	上海浦东	房地产	15,000.00	房地产开发经营	15,000.00	
上海陆家嘴商宇房地产管理 有限公司	全资子公司	上海浦东	房地产	200.00	收费停车场管理， 物业管理，受托 房屋租赁	200.00	
天津陆津房地产开发有限公司	全资子公司	天津	房地产	40,000.00	房地产开发经营	40,000.00	
上海陆家嘴邵万生资产管理 有限公司	控股子公司	上海浦东	房地产	50.00	物业管理	30.00	
上海陆家嘴资产管理有限公司	全资子公司	上海浦东	房地产	200.00	资产管理、物业管理 受托房屋租赁，收费 停车场	200.00	
上海东恒商务咨询有限公司	全资子公司	上海浦东	房地产	100.00	商务咨询，企业管理 实业投资	100.00	
上海东干实业有限公司	全资子公司	上海浦东	房地产	97.00	实业投资、资产管理、 企业管理，商务服务 咨询	97.00	
上海陆家嘴开发大厦有限公司	全资子公司	上海浦东	房地产	25,946.54	批租地块内商办综合楼开发 经营	26,722.39	



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009 年度财务报表附注  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 企业合并及合并财务报表 (金额单位为人民币万元) (续)

5.1 子公司情况 (续)

5.1.1 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

	子公司全称	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	55%	55%	是	161,792.35		
注 1	上海陆家嘴房产开发有限公司	100%	100%	是			
	上海陆家嘴城建开发有限责任公司	70%	70%	是	1,247.65		
注 2	上海陆家嘴联合房地产有限公司	60%	60%	是	7,763.34		
注 3	上海陆景置业有限公司	100%	100%	是			
注 3	上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	100%	100%	是			
	天津陆津房地产开发有限公司	100%	100%	是			
注 4	上海陆家嘴邵万生资产管理 有限公司	60%	60%	是	20.04		
	上海陆家嘴资产管理有限公司	100%	100%	是			
	上海东恒商务咨询有限公司	100%	100%	是			
注 5	上海东干实业有限公司	100%	100%	是			
	上海陆家嘴开发大厦有限公司	100%	100%	是			

注 1: 含子公司联合发展投资 60%; 注 2: 由子公司联合发展出资 60%; 注 3: 含子公司联合发展出资 50%

注 4: 由子公司软件产业出资 60%; 注 5: 由子公司东恒咨询出资 100%

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 企业合并及合并财务报表 (金额单位为人民币万元) (续)

5.1 子公司情况 (续)

5.1.2 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	控股子公司	上海浦东	房地产	1,000	软件园管理, 物业管理	900.00	-	90%	90%	是	106.14		

5.1.3 非同一控制下企业合并取得的子公司

	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
注 1	上海德勤投资发展有限公司	全资子公司	上海浦东	房地产	4,200	实业投资, 房地产开发经营	8,003.06		100%	100%	是	-		
注 1	上海明城酒店管理有限公司	控股子公司	上海浦东	旅游饭店	300	酒店管理, 餐饮管理, 物业管理, 房地产综合开发、经营、物业管理	320.00		80%	80%	是	58.82		
注 2	上海陆家嘴商务广场有限公司	全资子公司	上海浦东	房地产	51,806.10	发、经营、物业管理	138,000.00		100%	100%	是	-		

注 1: 由子公司联合发展出资; 注 2: 含子公司联合发展出资 50%

5 合并财务报表的合并范围（金额单位为人民币万元）(续)

5.2 合并范围发生变更的说明

与上年相比，本年新增合并单位 3 家：上海东恒商务咨询有限公司和上海东干实业有限公司均为本年投资设立的全资子公司，纳入合并报表范围；上海陆家嘴商务广场有限公司为非同一控制下企业合并取得的全资子公司。

5.3 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

5.3.1 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名 称	期末净资产	本期净利润
上海东恒商务咨询有限公司	100.02	0.02
上海东干实业有限公司	97.02	0.02
上海陆家嘴商务广场有限公司	138,795.40	464.92

5.4 本期本公司未发生同一控制下企业合并

5.5 本期发生的非同一控制下企业合并

本公司本年出资 1,380,000,000 元购买上海陆家嘴商务广场有限公司 100% 股权，实际出资额低于购买日该公司可辨认资产公允价值的差额 3,304,829.35 元当期确认营业外收入。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注

6.1 货币资金

项 目	2009年12月31日			2008年12月31日		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			660,864.89			577,338.95
小计			660,864.89			577,338.95
银行存款						
人民币			675,199,361.20			2,421,377,208.10
美元	551,291.27	6.8282	3,764,327.05	544,127.24	6.8346	3,718,892.03
小计			678,963,688.25			2,425,096,100.13
合计			679,624,553.14			2,425,673,439.08

6.1.1 货币资金期末数比年初数减少 1,746,048,885.94 元, 减少比例为 71.98%。期末货币资金减少是由于本期支付 13.8 亿元购买上海陆家嘴商务广场有限公司股权以及大量工程项目开工支付大额现金所致。

6.2 应收股利

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
账龄一年以内的应收股利:		
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	445,676.59	-

6.3 应收利息

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
账龄一年以内的应收利息:		
应收债券利息	600,000.00	600,000.00

6.4 应收账款

6.4.1 应收账款按类别分析如下:

种 类	2009年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大	-	-	-	-
单项金额不重大但组合风险较大	1,380,410.93	77.53%	-	-
其他	400,108.25	22.47%	400,005.41	99.97%
合计	1,780,519.18	100.00%	400,005.41	

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009年度财务报表附注  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.4 应收账款(续)

6.4.1 应收账款按类别分析如下:

种 类	2008年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大	-	-	-	-
单项金额不重大但 组合风险较大	1,175,894.99	74.62%	-	-
其他	400,000.00	25.38%	400,000.00	100.00%
合计	1,575,894.99	100.00%	400,000.00	

6.4.2 期末单项金额不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
张静娟	400,000.00	400,000.00	100%	预计不能收回
英国联合金属贸易有限公司上海代表处	108.25	5.41	5%	
合计	400,108.25	400,005.41		

6.4.3 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款:

种 类	2009年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例		
1年以内(含1年)	1,380,410.93	100%		-

种 类	2008年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例		
1年以内(含1年)	1,175,894.99	100%		-

6.4.4 上述应收账款期末数中, 无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

6.4.5 年末应收账款中无应收关联方款项。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009年度财务报表附注  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.5 其他应收款

6.5.1 其他应收款按类别分析如下:

种 类	2009年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大	98,293,344.05	78.71%	7,800,000.00	7.94%
单项金额不重大但 组合风险较大	16,189,777.64	12.96%	563,428.27	3.48%
其他	10,403,648.08	8.33%	5,464,562.51	52.53%
合计	124,886,769.77	100.00%	13,827,990.78	

种 类	2008年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大	121,293,344.05	88.86%	7,800,000.00	6.43%
单项金额不重大但 组合风险较大	8,599,779.94	6.30%	167,433.30	1.95%
其他	6,600,470.44	4.84%	5,860,557.48	88.79%
合计	136,493,594.43	100.00%	13,827,990.78	

6.5.2 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
上海 21 世纪房地产有限公司	78,293,344.05	7,800,000.00	9.96%	注
河北省宏大通讯有限公司	20,000,000.00	-	-	期后已收回
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.05	4,503,021.05	99.51%	很难收回
大光明建筑装饰公司	843,003.46	843,003.46	100.00%	无法收回
浦东新区档案中心	12,020.00	12,020.00	100.00%	无法收回
保证金	323,060.00	106,518.00	32.97%	很难收回
合计	103,996,848.56	13,264,562.51		

注：本公司原参建的 21 世纪房产项目投资后一直没有开工，2003 年本公司将该预付参建款人民币 78,293,344.05 元转入“其他应收款”科目核算，并按原资金投出时间归入 3 年以上账龄的余额中，同时根据预付年限的资金利率计提了特殊准备。目前该房产已投入建设，但仍未完工。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009年度财务报表附注  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.5 其他应收款(续)

6.5.3 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款:

种 类	2009年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内(含1年)	15,062,921.11	93.04%	-
1-2年	-	-	-
2-3年	-	-	-
3年以上	1,126,856.53	6.96%	563,428.27
合计	16,189,777.64	100.00%	563,428.27

种 类	2008年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内(含1年)	8,154,889.34	94.83%	-
1-2年	-	-	-
2-3年	275,060.00	3.20%	82,518.00
3年以上	169,830.60	1.97%	84,915.30
合计	8,599,779.94	100.00%	167,433.30

6.5.4 年末其他应收款中欠款金额前五名:

对方名称	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
上海 21 世纪房地产有限公司	78,293,344.05	3年以上	62.69%
河北省宏大通讯有限公司	20,000,000.00	1年以内	16.01%
浦东新区土地交易中心	8,400,000.00	1年以内	6.73%
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.05	3年以上	3.62%
上海金加园物业管理有限公司	2,144,069.78	1年以内	1.72%

6.5.5 年末其他应收款中无应收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009年度财务报表附注  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.6 预付款项

账龄	2009年12月31日		2008年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内	16,763,283.25	6.37%	317,424,692.60	100.00%
1-2年	246,385,700.03	93.63%	-	-
2-3年	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-
	<u>263,148,983.28</u>	<u>100.00%</u>	<u>317,424,692.60</u>	<u>100.00%</u>

本公司账龄超过一年的预付款项系预付的购买动迁房款项, 因尚未办理房屋交接故暂记本科目。

6.6.1 预付账款余额前五名单位情况

对方名称	余额	内容
上海锦绣华城房地产开发有限公司	105,730,102.20	预付购房款
浦东新区三林镇人民政府	79,756,645.80	预付购房款
浦东新区土地资源储备中心	60,085,477.43	预付购房款
上海浦华房地产有限公司	9,505,772.60	预付购房款
姚娟	3,375,000.00	预付购房款
合计	<u>258,452,998.03</u>	

6.6.2 年末预付款项中无预付本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

6.6.3 预付账款年末数比年初数减少54,275,709.32元, 减少比例为17.10%, 减少原因为: 预付购房款相关物业完工交付。

6.7 存货及存货跌价准备

项目	2009年12月31日		2008年12月31日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
转让场地开发支出	4,215,383,089.28	419,570,000.00	4,087,271,746.82	419,570,000.00
公共建筑建设支出	2,994,347,566.21	-	3,147,042,122.09	-
商品房建设支出	2,229,543,471.41	-	2,129,541,884.74	-
动迁房	321,651,319.50	-	377,565,487.56	-
商品房	43,213,609.59	-	217,940,076.55	-
库存商品	1,675,805.05	-	1,962,348.73	-
	<u>9,805,814,861.04</u>	<u>419,570,000.00</u>	<u>9,961,323,666.49</u>	<u>419,570,000.00</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.7.1 转让场地开发支出

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	2009年12月31日	2008年12月31日
陆家嘴中心区	1990年	视市场情况而定	580,000.00	997,318,057.55	1,058,420,263.53
塘东地块	1993年	视市场情况而定	125,000.00	264,275,885.15	222,272,685.15
世纪大道地块	2001年	视市场情况而定	900,000.00	2,615,833,206.68	2,317,761,029.39
竹园商贸区	1991年	视市场情况而定	150,000.00	325,585,693.80	476,482,248.65
其他	1995年	视市场情况而定	-	12,370,246.10	12,335,520.10
				<u>4,215,383,089.28</u>	<u>4,087,271,746.82</u>

6.7.2 公共建筑建设支出

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2009年12月31日	2008年12月31日
软件园项目	2005年	2012年	349,644,309.84	174,286,474.99
天津陆家嘴金融广场	2008年	2012年	401,795,439.50	401,795,439.50
星展银行大厦	2005年12月	2009年12月	628,029,795.08	481,316,812.72
陆家嘴信息中心	2008年	2010年	41,887,471.89	19,961,559.70
浦东公园管理用房改造	2005年6月	2006年12月	-	6,713,776.69
陆家嘴1885	2006年4月	2008年4月	-	192,228,987.91
96广场	2005年12月	2008年9月	-	284,964,081.49
陆家嘴钻石大厦	2006年4月	2009年	-	311,287,858.40
世纪大都会	2006年	2014年	563,986,863.36	412,975,165.08
康杉路厂房改造	2007年	2012年	50,029,852.67	50,029,852.67
金桥创科园	2007年	2008年	-	178,651,534.72
金桥德勤园区	2008年	2012年	95,883,786.17	95,883,786.17
金桥商业中心	2009年	2011年	156,393,395.65	154,286,359.37
上好佳厂房改造	2008年	2009年	-	18,975,840.63
塘东总部基地办公楼	2008年	2014年	428,703,005.74	238,027,015.16
陆家嘴基金大厦	2006年	2011年	105,045,268.76	45,537,966.60
竹园 2-13-4/5 地块项目 (原陆家嘴农商行大厦)	2007年	2011年	16,073,640.26	14,991,590.26
陆家嘴投资大厦	2007年	2011年	86,511,135.73	27,739,823.29
竹园绿地配套用房	2008年	2010年	48,856,420.36	7,757,703.56
其他			21,507,181.20	29,630,493.18
合计			<u>2,994,347,566.21</u>	<u>3,147,042,122.09</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.7 存货及存货跌价准备(续)

6.7.2 公共建筑建设支出(续)

本年本公司公共建筑建设支出完工转入投资性房地产 1,227,778,719.46 元。

6.7.3 商品房建设支出

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投资 (万元)	2009年 12月31日	2008年 12月31日
东和花苑	2005年12月	2009年	58,091	230,232,075.95	348,922,565.91
天津红桥国际社区 (一期)	2008年	2011年	250,000	1,812,876,540.32	1,650,733,975.99
东银公寓(陆家嘴花 园三期)	2006年3月	2010年	26,654	186,434,855.14	129,885,342.84
				2,229,543,471.41	2,129,541,884.74

本年公司商品房建设支出完工转入投资性房地产279,749,917.12元。

6.7.4 动迁房

项目名称	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
爱法新城一(2)期	191,736,242.25	-	9,102,373.81	182,633,868.44
爱法新城二期	116,601,511.69	1,380,603.63	29,829,619.11	88,152,496.21
华高新村	17,626,223.90	-	3,108,955.51	14,517,268.39
其他	51,601,509.72	68,692,023.32	83,945,846.58	36,347,686.46
合计	377,565,487.56	70,072,626.95	125,986,795.01	321,651,319.50

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.7 存货及存货跌价准备(续)

6.7.5 商品房

项目名称	竣工时间	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
锦城大厦	1995年	1,262,748.53	-	-	1,262,748.53
年平花苑	2001年	1,184,263.31	-	-	1,184,263.31
东园三村	1996年	7,766,273.00	-	-	7,766,273.00
陆家嘴中央公寓	1996年	87,466,751.12	-	87,466,751.12	-
金杨公寓	1997年	485,257.76	-	-	485,257.76
陆家嘴花园一期	-	12,150,320.02	-	-	12,150,320.02
海富花园		14,224,399.73	-	14,224,399.73	-
陆家嘴渣打银行大厦(原开发大厦)	-	73,035,316.11	1,284,837.87	74,320,153.98	-
其他	-	20,364,746.97	-	-	20,364,746.97
		<u>217,940,076.55</u>	<u>1,284,837.87</u>	<u>176,011,304.83</u>	<u>43,213,609.59</u>

本年本公司由商品房转入投资性房地产 101,691,150.85 元。

6.7.6 存货跌价准备

种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
转让场地开发支出	<u>419,570,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>419,570,000.00</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.8 可供出售金融资产

项目	2009年12月31日公允价值	2008年12月31日公允价值
可供出售权益工具	742,951,801.05	383,408,346.85

6.8.1 可供出售金融资产为本公司持有的其他上市公司股权，年末数比年初数增加 359,543,454.20 元，增加比例为 93.78%，增加原因为：根据公允价值变动而增加账面价值。

6.8.1 年末可供出售的股票

股票名称	年末持股数	年末公允价值
招商银行	22,866,740.00	412,744,657.00
申能股份	3,060,000.00	34,822,800.00
白猫股份	396,000.00	3,124,440.00
中卫国脉	13,840,077.00	173,831,367.12
交通银行	5,786,550.00	54,104,242.50
百联股份	296,670.00	5,345,993.40
豫园商城	2,040,646.00	55,770,855.18
新黄埔	86,400.00	1,490,400.00
爱建股份	148,405.00	1,717,045.85
		742,951,801.05

6.9 持有至到期投资

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
债券投资	10,000,000.00	10,000,000.00
减：持有至到期投资减值准备	10,000,000.00	10,000,000.00
	-	-

6.10 长期股权投资

6.10.1 长期股权投资分类

项目	2009年12月31日		2008年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
合营企业	965,480.77	-	880,990.44	-
联营企业	2,648,078,389.33	-	2,613,730,258.03	10,459,088.74
其他	321,405,367.81	107,988,257.84	350,405,367.81	85,657,138.53
	2,970,449,237.91	107,988,257.84	2,965,016,616.28	96,116,227.27

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.10 长期股权投资(续)

6.10.2 对合营企业和联营企业的投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本公司持股比例	在被投资单位表决权比例
上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司	中外合资	中国上海	杨小明	物业管理	200万元	50%	50%
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	国内合资	中国上海	徐而进	物业管理	200万元	50%	50%
上海陆家嘴展览发展有限公司	国内合资	中国上海	杨小明	实业投资	115,000万元	50%	50%
上海陆家嘴投资发展有限公司	国内合资	中国上海	李晋昭	实业投资	1000万元	40%	40%
上海复旦科技园股份有限公司	股份有限公司	中国上海	杨玉良	高科技投资	10,000万元	20%	20%
上海浦东嘉里城房地产有限公司	中外合资	中国上海	黄小抗	房地产开发	17,136.14万美元	20%	20%
上海中心大厦建设发展有限公司	国内合资	中国上海	孔庆伟	房地产开发	540,000万元	45%	45%
上海易兑外币兑换有限公司	国内合资	中国上海	徐而进	外币兑换	100万元	50%	50%
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	国内合资	中国上海	林青	房地产经纪	100万元	30%	30%

被投资单位名称	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
上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司	650,929.69	1,729,421.67	-1,078,491.98	4,408,815.83	-2,840,472.86
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	1,984,314.02	53,352.49	1,930,961.53	29,950.00	-69,038.47
上海陆家嘴展览发展有限公司	1,313,542,753.85	1,578.02	1,313,541,175.83	2,040,000.00	80,970,734.17
上海陆家嘴投资发展有限公司	12,453,137.89	1,500.00	12,451,637.89	-	50,202.33
上海复旦科技园股份有限公司	600,637,554.64	330,037,553.29	270,600,001.35	152,483,940.92	26,148,473.86
上海浦东嘉里城房地产有限公司	2,336,738,870.08	1,002,255,858.83	1,334,483,011.25	-	-32,763,418.23
上海中心大厦建设发展有限公司	5,583,057,950.60	127,855,842.92	5,455,202,107.68	-	23,641,520.87
上海易兑外币兑换有限公司	4,884,306.26	14,034,540.52	-9,150,234.26	1,335,183.73	-1,632,585.44
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	7,822,907.40	2,855,291.89	4,967,615.51	4,878,989.73	1,869,133.83

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注（续）

6.10 长期股权投资（续）

6.10.3 长期股权投资情况表

被投资单位名称	核算方法	在被投资单位 持股比例	在被投资单位 表决权比例	在被投资单位持股比例与表 决权比例不一致的说明	本期现金红利
一、合营及联营企业					
上海陆家嘴穴吹物业管理服务有限公司	权益法	50%	50%		
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	权益法	50%	50%		
上海陆家嘴展览发展有限公司	权益法	50%	50%		
上海陆家嘴投资发展有限公司	权益法	40%	40%		
上海复旦科技园股份有限公司	权益法	20%	20%		
上海浦东嘉里城房地产有限公司	权益法	20%	20%		
上海中心大厦建设发展有限公司	权益法	45%	45%		
上海易兑外币兑换有限公司	权益法	50%	50%		
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	权益法	30%	30%		
二、其他企业					
天安保险股份有限公司	成本法	1.5882%	1.5882%		
大众保险股份有限公司	成本法	2.6387%	2.6387%		
中国光大银行股份有限公司	成本法	0.0509%	0.0509%		1,297,921.72
申银万国证券股份有限公司	成本法	0.4823%	0.4823%		6,477,707.80
国泰君安证券股份有限公司	成本法	0.1618%	0.1618%		2,281,242.00
国泰君安投资管理股份有限公司	成本法	0.2201%	0.2201%		

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注（续）

6.10 长期股权投资（续）

6.10.3 长期股权投资情况表（续）

被投资单位名称	核算方法	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	本期现金红利
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	成本法	25%	25%		
上海光通信发展股份有限公司	成本法	10%	10%		414,970.24
上海通信技术中心	成本法	7.5%	7.5%		
上海张江创业投资有限公司	成本法	10%	10%		
上海东城商都实业公司	成本法				
上海新高桥开发有限公司	成本法	17.42%	17.42%		
上海陆家嘴物业管理有限公司	成本法	10%	10%		901,302.38
上海陆家嘴商业建设有限公司	成本法	35%	35%		

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009 年度财务报表附注  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.10 长期股权投资 (续)

6.10.4 长期股权投资变动表

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本年计提减值准备
一、合营及联营企业						
上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司	1,000,000.00	880,990.44	-880,990.44	-	-	
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	1,000,000.00	-	965,480.77	965,480.77	-	
上海高泰稀贵金属股份有限公司 (注)		14,191,049.76	-14,191,049.76	-	-	
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,000,000.00	4,960,574.22	20,080.94	4,980,655.16	-	
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	50,270,266.42	3,849,733.85	54,120,000.27	-	
上海浦东嘉里城房地产有限公司	261,025,279.00	273,449,285.80	-6,552,683.55	266,896,602.25	-	
上海中心大厦建设发展有限公司	1,638,982,442.87	1,653,181,574.69	10,638,684.39	1,663,820,259.08	-	
上海易兑外币兑换有限公司	500,000.00	-	-	-	-	
上海陆家嘴展览发展有限公司	575,000,000.00	616,285,220.83	40,485,367.09	656,770,587.92	-	
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	300,000.00	1,392,286.31	97,998.34	1,490,284.65	-	
合营及联营企业小计	2,501,807,721.87	2,614,611,248.47	34,432,621.63	2,649,043,870.10	-	

注：本年本公司转让了上海高泰稀贵金属股份有限公司股权，收到股权转让款 5,764,352.00 元，原已计提的长期股权投资减值准备转出。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注（续）

6.10 长期股权投资（续）

6.10.4 长期股权投资变动表（续）

二、其他企业 被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本年计提减值准备
天安保险股份有限公司	37,810,200.00	37,810,200.00	-	37,810,200.00	37,810,200.00	-
大众保险股份有限公司	35,112,000.00	35,112,000.00	-	35,112,000.00	22,331,119.31	22,331,119.31
中国光大银行股份有限公司	33,110,000.00	33,110,000.00	-	33,110,000.00	-	-
申银万国证券股份有限公司	43,724,527.92	43,724,527.92	-	43,724,527.92	38,862,263.96	-
国泰君安证券股份有限公司	11,513,623.83	11,513,623.83	-	11,513,623.83	4,538,952.62	-
国泰君安投资管理股份有限公司	5,252,261.17	5,252,261.17	-	5,252,261.17	461,047.38	-
天宇网络通信集团有限公司	-	28,500,000.00	-28,500,000.00	-	-	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	2,500,000.00	2,500,000.00	-	2,500,000.00	-	-
上海光通信发展股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-
上海通信技术中心	5,588,407.50	5,588,407.50	-	5,588,407.50	2,484,674.57	-
上海张江创业投资有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00	-	16,500,000.00	-	-
上海东城商都实业公司	1,500,000.00	1,500,000.00	-	1,500,000.00	1,500,000.00	-
上海新高桥开发有限公司	104,565,200.00	104,565,200.00	-	104,565,200.00	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	729,147.39	729,147.39	-	729,147.39	-	-
上海陆家嘴商业建设有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00	-	3,500,000.00	-	-
上海天宇数据网络通信有限公司	-	500,000.00	-500,000.00	-	-	-
其他企业小计	321,405,367.81	350,405,367.81	-29,000,000.00	321,405,367.81	107,988,257.84	22,331,119.31
合计	2,823,213,089.68	2,965,016,616.28	5,432,621.63	2,970,449,237.91	107,988,257.84	22,331,119.31

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.10 长期股权投资(续)

6.10.4 长期股权投资变动表(续)

本公司本年转让了天宇网络集团有限公司及上海天宇数据网络通信有限公司股权; 因大众保险连续亏损, 本公司按可收回性计提了 22,331,119.31 元长期股权投资减值准备。

6.11 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
一、账面原值合计	1,690,915,667.19	3,375,506,117.24	75,015,179.41	4,991,406,605.02
1.房屋、建筑物	1,593,709,778.62	3,375,506,117.24	75,015,179.41	4,894,200,716.45
2.土地使用权	97,205,888.57			97,205,888.57
二、累计折旧和累计摊销合计	235,959,332.83	201,238,024.53	18,222,023.68	418,975,333.68
1.房屋、建筑物	217,185,103.47	198,525,707.61	18,222,023.68	397,488,787.40
2.土地使用权	18,774,229.36	2,712,316.92	-	21,486,546.28
三、投资性房地产账面净值合计	1,454,956,334.36			4,572,431,271.34
1.房屋、建筑物	1,376,524,675.15			4,496,711,929.05
2.土地使用权	78,431,659.21			75,719,342.29
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	6,871,962.52	-	-	6,871,962.52
1.房屋、建筑物	6,871,962.52	-	-	6,871,962.52
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	1,448,084,371.84			4,565,559,308.82
1.房屋、建筑物	1,369,652,712.63			4,489,839,966.53
2.土地使用权	78,431,659.21			75,719,342.29

6.11.1 本年本公司将原价 1,609,219,787.43 元的房屋改为出租, 于改变用途之日起, 自存货转换为投资性房地产核算。

6.11.2 本年末投资性房地产增加了 3,300,490,937.83 元, 较上年增长了 195.19%, 大幅增加的原因除完工转入投资性房地产的存货外主要是本公司本年购买子公司上海陆家嘴商务广场有限公司(原上海浦项房地产开发有限公司)相关房产价值纳入合并报表范围所致。本年投资性房地产减少系软件园 11 号楼房屋报废, 相关土地摊余价值 37,453,416.41 元转入存货, 报废损失为 19,339,739.32 元。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009年度财务报表附注  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

**6 合并财务报表项目附注(续)**

6.11 投资性房地产(续)

项目名称	原始成本	年初余额	本年增加	本年摊销	累计摊销	本年减少	年末余额
陆家嘴渣打银行大厦	382,279,577.52	358,998,003.32	1,216,418.74	29,437,985.99	51,503,141.45	-	330,776,436.07
九六广场	321,926,101.17	-	321,926,101.17	24,765,948.23	24,765,948.23	-	297,160,152.94
锦城大厦	79,588,086.27	50,920,427.84		5,092,042.78	33,759,701.21	-	45,828,385.06
一百杉杉	13,537,908.00	11,231,449.77	-	701,965.56	3,008,423.79	-	10,529,484.21
长鑫大厦	7,370,703.46	6,114,953.94	-	382,184.64	1,637,934.16	-	5,732,769.30
燕乔大厦	15,088,548.00	13,401,070.98	-	812,186.04	2,499,663.06	-	12,588,884.94
软件园	804,974,281.51	741,869,236.78	18,608,342.50	50,417,390.14	151,707,248.10	56,793,155.73	653,267,033.41
新景园一期(商铺)	494,880.72	420,765.73	-	25,372.80	99,487.79	-	395,392.93
B5-4 地块(水族馆用地)	97,205,888.57	78,431,659.21	-	2,712,316.92	21,486,546.28	-	75,719,342.29
陆家嘴花园一期	42,385,382.89	29,079,526.77	-	2,378,207.86	15,684,063.98	-	26,701,318.91
新景园二期(商铺)	855,157.17	727,085.95	-	43,844.40	171,915.62	-	683,241.55
陆家嘴花园二期(商铺)	23,378,309.15	20,222,060.92	-	1,209,399.00	4,365,647.23	-	19,012,661.92
众城大厦	44,301,979.85	35,487,212.22	-	1,964,948.40	10,779,716.03	-	33,522,263.82
向城路东科大厦	20,520,902.34	17,326,956.52	-	1,055,449.08	4,249,394.90	-	16,271,507.44
老房子	2,500,000.00	-	-	-	2,500,000.00	-	-
中央公寓会所	103,656,689.83	16,061,768.37	87,466,751.12	5,183,174.60	5,311,344.94	-	98,345,344.89
锦绣华城商铺	42,332,999.65	42,156,598.04	-	2,116,649.28	2,293,050.89	-	40,039,948.76
陆家嘴商务广场	1,869,246,899.97	-	1,869,246,899.97	45,815,273.07	45,815,273.07	-	1,823,431,626.90
海富花园	14,224,399.73	-	14,224,399.73	1,185,366.60	1,185,366.60	-	13,039,033.13
东和花苑	228,063,119.46	-	228,063,119.46	8,757,187.39	8,757,187.39	-	219,305,932.07
金桥创科技园	193,333,808.53	-	193,333,808.53	5,913,865.82	5,913,865.82	-	187,419,942.71
陆家嘴 1885	205,680,276.02	-	205,680,276.02	-	-	-	205,680,276.02
钻石大厦	435,740,000.00	-	435,740,000.00	8,945,297.61	8,945,297.61	-	426,794,702.39
金杨云台	42,720,705.21	32,507,558.00	-	2,321,968.32	12,535,115.53	-	30,185,589.68
合计	4,991,406,605.02	1,454,956,334.36	3,375,506,117.24	201,238,024.53	418,975,333.68	56,793,155.73	4,572,431,271.34

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.11 投资性房地产(续)

(2) 投资性房地产跌价准备

项目名称	年初数	本年增减	年末数
众城大厦	6,871,962.52	-	6,871,962.52

(3) 投资性房地产净值

项目名称	年末数	年初数
陆家嘴渣打银行大厦	330,776,436.07	358,998,003.32
九六广场	297,160,152.94	-
锦城大厦	45,828,385.06	50,920,427.84
一百杉杉	10,529,484.21	11,231,449.77
长鑫大厦	5,732,769.30	6,114,953.94
燕乔大厦	12,588,884.94	13,401,070.98
软件园	653,267,033.41	741,869,236.78
新景园一期(商铺)	395,392.93	420,765.73
B5-4 地块(水族馆用地)	75,719,342.29	78,431,659.21
陆家嘴花园一期	26,701,318.91	29,079,526.77
新景园二期(商铺)	683,241.55	727,085.95
陆家嘴花园二期(商铺)	19,012,661.92	20,222,060.92
众城大厦	26,650,301.30	28,615,249.70
向城路东科大厦	16,271,507.44	17,326,956.52
中央公寓会所	98,345,344.89	16,061,768.37
锦绣华城商铺	40,039,948.76	42,156,598.04
陆家嘴商务广场	1,823,431,626.90	-
海富花园	13,039,033.13	-
东和花苑	219,305,932.07	-
金桥创科园	187,419,942.71	-
陆家嘴 1885	205,680,276.02	-
钻石大厦	426,794,702.39	-
金杨云台	30,185,589.68	32,507,558.00
合计	4,565,559,308.82	1,448,084,371.84

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.12 固定资产

6.12.1 固定资产情况

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	468,504,219.29	57,390,943.24	2,146,902.18	523,748,260.35
其中：房屋建筑物	453,324,372.20	48,497,449.00	-	501,821,821.20
机器设备	439,637.99	6,683,742.05	147,400.40	6,975,979.64
运输工具	6,568,437.18	1,425,554.94	480,386.48	7,513,605.64
计算机及电子设备	3,637,798.42	29,560.00	152,876.00	3,514,482.42
办公设备	4,533,973.50	754,637.25	1,366,239.30	3,922,371.45
二、累计折旧合计	225,614,976.60	45,643,559.47	1,472,085.20	269,786,450.87
其中：房屋建筑物	215,081,406.01	39,422,507.88	-	254,503,913.89
机器设备	140,628.79	2,999,174.42	49,727.79	3,090,075.42
运输工具	4,095,910.61	2,190,526.82	480,386.48	5,806,050.95
计算机及电子设备	2,753,618.99	224,878.01	290,509.03	2,687,987.97
办公设备	3,543,412.20	806,472.34	651,461.90	3,698,422.64
三、固定资产账面净值合计	242,889,242.69			253,961,809.48
其中：房屋建筑物	238,242,966.19			247,317,907.31
机器设备	299,009.20			3,885,904.22
运输工具	2,472,526.57			1,707,554.69
计算机及电子设备	884,179.43			826,494.45
办公设备	990,561.30			223,948.81
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
计算机及电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
五、固定资产 账面价值合计	242,889,242.69			253,961,809.48
其中：房屋建筑物	238,242,966.19			247,317,907.31
机器设备	299,009.20			3,885,904.22
运输工具	2,472,526.57			1,707,554.69
计算机及电子设备	884,179.43			826,494.45
办公设备	990,561.30			223,948.81

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.12 固定资产(续)

6.12.1 已提足折旧仍继续使用的固定资产

类别	账面原值	累计折旧	账面净值
办公及电子设备	5,618,304.33	5,618,304.33	-
运输设备	848,700.38	848,700.38	-
房屋及建筑物	90,388,592.84	90,388,592.84	-
合计	96,855,597.55	96,855,597.55	-

6.12.2 本公司董事会认为: 本公司的固定资产不存在减值迹象, 故不予提取固定资产减值准备。

6.12.3 本年固定资产原值较年初增加了 55,244,041.06 元, 增加比例为 11.79%。增加原因主要为购买明城花苑作为经营用酒店用房, 此外本年购买的子公司上海陆家嘴商务广场有限公司合并增加了本年的固定资产和累计折旧。本年实际计提折旧 42,375,155.24 元。

6.13 无形资产

6.13.1 无形资产情况

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	1,150,000.00	-	-	1,150,000.00
非专利技术费	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
车位专用权	150,000.00	-	-	150,000.00
二、累计摊销合计	771,250.00	115,000.00	-	886,250.00
非专利技术费	700,000.00	100,000.00	-	800,000.00
车位专用权	71,250.00	15,000.00	-	86,250.00
三、无形资产账面净值合计	378,750.00			263,750.00
非专利技术费	300,000.00			200,000.00
车位专用权	78,750.00			63,750.00
四、减值准备合计	-	-	-	-
非专利技术费	-	-	-	-
车位专用权	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	378,750.00			263,750.00
非专利技术费	300,000.00			200,000.00
车位专用权	78,750.00			63,750.00

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009年度财务报表附注  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.14 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
软件费	-	629,200.00	78,000.00	-	551,200.00
临时设施	-	34,000,000.00	11,333,333.33	-	22,666,666.67
装修费	8,887,729.14	51,686,797.66	17,618,063.87	7,640,822.40	35,315,640.53
合计	8,887,729.14	86,315,997.66	29,029,397.20	7,640,822.40	58,533,507.20

长期待摊费用年末数比年初数增加 49,645,778.06 元，增加比例为 558.59%，增加原因为：本年支付了大额装修费；其他减少详见关联方交易附注 7.5.2。

6.15 递延所得税资产和递延所得税负债

6.15.1 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
递延所得税资产：		
资产减值准备	139,664,554.13	136,696,545.15
固定资产折旧	23,071,742.20	27,641,104.15
预提费用	111,655,330.44	51,410,019.28
预提职工特别奖励	333,109.53	333,109.53
未来可弥补亏损	1,547,953.93	448,057.78
其他	254,554.43	254,554.43
未实现利润影响数	254,502,424.29	208,073,667.04
小计	531,029,668.95	424,857,057.36
递延所得税负债：		
非同一控制企业合并增值	248,104,181.22	15,490,561.56
计入资本公积的可供出售 金融资产公允价值变动	163,071,647.46	73,185,783.91
小计	411,175,828.68	88,676,345.47

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009 年度财务报表附注  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.15 递延所得税资产和递延所得税负债（续）

6.15.2 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
<b>资产</b>		
资产减值准备	558,658,216.55	546,786,180.57
固定资产折旧	92,305,380.47	110,630,610.59
预提费用	446,621,321.74	205,640,077.12
预提职工特别奖励	1,332,438.12	1,332,438.12
未来可弥补亏损	6,191,815.70	1,792,231.12
其他	1,018,217.72	1,018,217.72
未实现利润影响数	1,018,009,697.16	832,294,668.16
小计	2,124,137,087.46	1,699,494,423.40
<b>负债</b>		
非同一控制企业合并增值	992,416,724.88	61,962,246.23
计入资本公积的可供出售金融 资产公允价值变动	652,286,589.84	292,743,135.64
小计	1,644,703,314.72	354,705,381.87
合计	3,768,840,402.18	2,054,199,805.27



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009 年度财务报表附注  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.16 资产减值准备变动表

项目	年初账面余额	本期计提及 转入额	转回	本期减少额 转销	合计	期末 账面余额
一、坏账准备	14,227,990.78	3,838.94	3,833.53		3,833.53	14,227,996.19
二、存货跌价准备	419,570,000.00					419,570,000.00
三、可供出售金融资产减值准备	-					-
四、持有至到期投资减值准备	10,000,000.00					10,000,000.00
五、长期股权投资减值准备	96,116,227.27	22,331,119.31		10,459,088.74	10,459,088.74	107,988,257.84
六、投资性房地产减值准备	6,871,962.52					6,871,962.52
七、固定资产减值准备	-					-
八、工程物资减值准备	-					-
九、在建工程减值准备	-					-
十、生产性生物资产减值准备	-					-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-					-
十一、油气资产减值准备	-					-
十二、无形资产减值准备	-					-
十三、商誉减值准备	-					-
十四、其他	-					-
合计	546,786,180.57	22,334,958.25	3,833.53	10,459,088.74	10,462,922.27	558,658,216.55

本年非同一控制企业合并购买的子公司上海陆家嘴商务广场有限公司合并报表转入应收账款坏账准备 3,838.94 元。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009年度财务报表附注  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.17 短期借款

6.17.1 短期借款分类  
 借款类别

	2009年12月31日	2008年12月31日
信用借款	1,625,000,000.00	-

6.18 应付账款

	2009年12月31日	2008年12月31日
	494,949,522.98	335,193,447.35

6.18.1 年末应付账款中无持本公司 5%上(含 5%)表决权股份的股东款项。

6.18.2 年末余额中无关联方欠款。

6.18.3 账龄超过一年的大额应付账款

项目名称	金额	未偿还原因
吸劳费	220,091,800.00	根据相关协议规定按年发放

6.18.4 应付账款年末数比年初数增加 159,756,075.63 元, 增加比例为 47.66%, 增加原因主要系公司调整吸劳基金以及暂估完工物业尚未支付的工程款所致。

6.19 预收款项

	2009年12月31日	2008年12月31日
	2,017,326,528.50	4,464,620,485.20

6.19.1 年末预收款项中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

6.19.2 年末预收款项中无欠关联方款项。

6.19.3 账龄超过一年的大额预收款项

客户名称	金额	未结转原因
上海仁恒房地产有限公司	52,400,407.00	系土地转让的定金
上海赛诺佩克有限公司	1,500,000,000.00	尚未交付

6.19.4 预收款项年末数比年初数减少 2,447,293,956.70 元, 减少比例为 54.82%, 减少原因为: 预收土地房屋转让款结转收入。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.20 应付职工薪酬

项 目	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	77,761.80	67,555,457.58	67,633,219.38	-
二、职工福利费	-	604,160.93	604,160.93	-
三、社会保险费	-	2,779,771.20	2,779,771.20	-
四、住房公积金	-	2,916,347.32	2,916,347.32	-
五、工会经费和职工教育经费	116,415.75	901,945.75	671,928.00	346,433.50
六、非货币福利	-	-	-	-
七、辞退福利	-	-	-	-
八、其他	1,332,438.12	-	-	1,332,438.12
九、个人所得税	-	129,945.76	129,945.76	-
十、职工奖福基金	120,727,012.95	-	6,922,834.35	113,804,178.60
合计	122,253,628.62	74,887,628.54	81,658,206.94	115,483,050.22

6.21 应交税费

税种	2009年12月31日	2008年12月31日
增值税	748.08	1,779.98
营业税	-100,994,583.40	-202,081,064.26
城建税	101,413.27	-775,504.03
企业所得税	-37,660,351.05	293,380,131.39
个人所得税	1,372,903.35	427,947.06
土地增值税	263,806,888.44	190,543,699.88
教育费附加	47,363.58	-328,974.85
河道管理费	16,377.84	-109,658.28
土地使用税	3,795,792.80	685,297.48
房产税	9,671,410.57	-
	140,157,963.48	281,743,654.37

6.21.1 应交税费年末数比年初数减少 141,585,690.89 元，减少比例为 50.25%，主要增减变动原因为：上年计提的企业所得税本年缴纳。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009年度财务报表附注  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.22 应付利息

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日
借款利息	3,729,190.86	-

6.23 应付股利

投资者名称或类别	2009年12月31日	2008年12月31日
上实投资(上海)有限公司	15,360,000.00	12,800,000.00

6.24 其他应付款

	2009年12月31日	2008年12月31日
	3,163,256,505.61	3,090,126,014.66

6.24.1 年末其他应付款中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

6.24.2 其他应付款年末数比年初数增加73,130,490.95元，增加比例为2.37%，增加原因为：收取的租购房押金意向金增加。

6.24.3 账龄超过一年的大额其他应付款

内容	金额	未偿还原因
土地开发成本	2,888,536,464.87	预提地块开发成本

6.25 长期借款

借款条件	2009年12月31日	2008年12月31日
信用借款	252,643,400.00	-

本年度长期借款的增加系由于非同一控制企业合并购买的子公司上海陆家嘴商务广场有限公司合并产生，该项长期借款系由渣打银行提供的原币为3700万美元贷款，由本公司为其提供担保。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009年度财务报表附注  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.26 长期应付款

种类	2009年12月31日	2008年12月31日
售后公房款	7,976,574.11	14,956,138.11

本年减少中有 1500 万元用于东和花苑的建设。

6.27 专项应付款

拨款项目名称	2009年12月31日	2008年12月31日
软件园人才中心培训项目	867,629.01	-
软件产业基地综合服务平台	1,904,000.00	-
	2,771,629.01	-

上述项目均未验收, 故未结转。

6.28 股本

项目	2008年12月31日	比例	本年变动增(+)/减(-)	2009年12月31日	比例
1.有限售条件股份					
(1)国家持股					
(2)其他内资持股	1,067,736,437.00	57.17%	-1,067,736,437.00		
其中:					
境内非国有法人持股					
有限售条件股份合计	1,067,736,437.00	57.17%	-1,067,736,437.00		
2.无限售条件股份					
(1)人民币普通股	290,347,563.00	15.54%	1,067,736,437.00	1,357,084,000.00	72.71%
(2)境内上市的外资股	509,600,000.00	27.29%		509,600,000.00	27.29%
无限售条件股份合计	799,947,563.00	42.83%		1,867,684,000.00	100.00%
3.股份总数	1,867,684,000.00	100.00%		1,867,684,000.00	100.00%

2009年1月6日, 本公司有限售条件流通股 1,067,736,437 股全部上市流通, 本公司股东上海陆家嘴(集团)有限公司承诺, 对于该部分股份, 自上市流通之日起一年内, 在上海证券交易所挂牌出售的数量至多不超过公司股份总额的 5%, 即 93,384,200 股。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.29 资本公积

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
股本溢价	1,304,355,544.12	-	-	1,304,355,544.12
其他资本公积	252,708,292.47	238,323,404.64	70,954,523.67	420,077,173.44
其中:				
可供出售金融资产公允价值变动	206,090,216.95	238,323,404.64	-	444,413,621.59
其他	46,618,075.52	-	70,954,523.67	-24,336,448.15
	1,557,063,836.59	238,323,404.64	70,954,523.67	1,724,432,717.56

其他资本公积-其他项本期增加的原因因为子公司联合发展可供出售金融资产公允价值变动增加合并资本公积，减少原因因为子公司开发大厦公司本年少数股东减资造成该公司所有者权益减少。

6.30 盈余公积

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
法定公积金	1,038,237,910.50	7,645,491.28	-	1,045,883,401.78
任意盈余公积	1,029,343,853.91	7,645,491.28	-	1,036,989,345.19
	2,067,581,764.41	15,290,982.56	-	2,082,872,746.97

6.31 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前 年初未分配利润	2,918,556,877.63	
调整 年初未分配利润(调增+, 调减-)	-	
调整后 年初未分配利润	2,918,556,877.63	
加: 本年净利润	1,132,211,307.44	
减: 提取法定盈余公积	7,645,491.28	10%
提取任意盈余公积	7,645,491.28	10%
应付普通股股利	212,915,976.00	
其他	-	
年末未分配利润	3,822,561,226.51	

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009 年度财务报表附注  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.32 营业收入及营业成本

项目	2009 年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	3,470,835,966.90	17,165,068.74	3,488,001,035.64
营业成本	660,886,971.71	1,238,168.42	662,125,140.13

项目	2008 年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	1,695,793,813.47	4,092,187.12	1,699,886,000.59
营业成本	520,281,173.46	702,482.51	520,983,655.97

6.32.1 按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
土地批租	2,599,452,000.00	1,321,846,671.00	179,611,669.43	353,200,763.51
房产销售	297,315,275.60	4,826,400.00	71,469,970.05	1,502,596.92
房地产租赁	476,313,078.29	254,971,726.76	345,908,357.41	95,305,901.50
酒店业	97,755,613.01	111,099,015.71	63,896,974.82	67,553,581.33
其他	-	3,050,000.00	-	2,718,330.20
	<u>3,470,835,966.90</u>	<u>1,695,793,813.47</u>	<u>660,886,971.71</u>	<u>520,281,173.46</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.32 营业收入及营业成本(续)

6.32.2 按产品列示主营业务收入

项目	主营业务收入	
	2009年度	2008年度
(1)土地批租收入		
其中: 陆家嘴中心区	-	1,320,000,000.00
龙阳地块	-	1,846,671.00
竹园商贸区	2,599,452,000.00	-
小计	2,599,452,000.00	1,321,846,671.00
(2)房地产租赁收入	476,313,078.29	254,971,726.76
(3)房产销售收入		
其中: 陆家嘴中央公寓		3,917,120.00
渣打银行大厦	297,125,010.00	
其他	190,265.60	909,280.00
小计	297,315,275.60	4,826,400.00
(4)酒店业收入		
其中: 明城大酒店	48,605,630.07	62,568,021.65
东怡大酒店	49,149,982.94	48,530,994.06
小计	97,755,613.01	111,099,015.71
(5)其他收入	-	3,050,000.00
公司内各业务分部相互抵销		
合计	3,470,835,966.90	1,695,793,813.47

6.32.3 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部 营业收入的比例
和记黄埔地产(上海)陆家嘴有限公司	2,599,452,000.00	74.53%
渣打银行(中国)有限公司	353,339,501.59	10.13%
上海华为技术有限公司	41,368,626.00	1.19%
招商银行股份有限公司信用卡中心	30,115,953.14	0.86%
欧特克软件(中国)有限公司	17,778,570.00	0.51%
	3,042,054,650.73	87.22%

6.32.4 营业收入本年发生数比上年发生数增加 1,788,115,035.05 元, 增加比例为 105.19%, 增加原因为本年大宗土地和房产销售收入的结转。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

---

6 合并财务报表项目附注(续)

6.33 营业税金及附加

项目	2009年度	2008年度
营业税	175,711,062.90	23,308,369.25
城建税	1,992,426.58	666,659.45
河道维护费	190,016.43	12,210.90
土地增值税	82,607,211.37	23,963,404.44
教育费附加	895,770.74	333,284.15
房产税	40,378,199.86	20,388,898.13
土地使用税	3,070,598.71	1,182,073.09
其他	49,942.26	31,598.37
合计	304,895,228.85	69,886,497.78

6.33.1 营业税金及附加本年发生数比上年发生数增加 235,008,731.07 元，增加比例为 336.27%，增加原因为：本期营业收入较上年大幅增长所致。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.34 财务费用

项目	2009 年度	2008 年度
利息支出	58,412,661.53	-
减：利息收入	56,108,615.18	114,732,137.90
利息净支出	2,304,046.35	-114,732,137.90
汇兑损失	-37,292.51	840,517.95
手续费	1,972,948.20	1,534,891.12
合计	4,239,702.04	-112,356,728.83

财务费用本年发生数比上年发生数增加 116,596,430.87 元，增加比例为 103.77%，增加原因为：本公司本年度增加大量银行借款，导致需支付的利息大量增加。

6.35 资产减值损失

项目	2009 年度	2008 年度
坏账损失	-3,833.53	-11,543,249.77
存货跌价损失	-	-
持有至到期投资减值损失	-	10,000,000.00
长期股权投资减值损失	22,331,119.31	37,810,200.00
合计	22,327,285.78	36,266,950.23

6.36 投资收益

6.36.1 投资收益明细情况

项目	2009 年度	2008 年度
可供出售金融资产收益	13,583,839.64	-
持有至到期投资收益	-3,132,304.63	616,421.92
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	45,628,964.05	53,758,219.05
按成本法核算的被投资公司宣告发放的股利	11,373,144.14	12,295,323.03
长期股权投资转让收益	2,472,774.91	2,425,027.61
合计	69,926,418.11	69,094,991.61

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.36 投资收益(续)

6.36.2 按成本法核算的长期股权投资收益主要为:

被投资单位	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的 原因
申银万国股份有限公司	6,477,707.80	3,886,624.68	按公司情况分利
国泰君安证券股份有限公司	2,281,242.00	3,802,070.00	按公司情况分利
中国光大银行股份有限公司	1,297,921.72	-	按公司情况分利
上海陆家嘴物业管理有限公司	901,302.38	825,318.00	按公司情况分利
上海光通信发展股份有限公司	414,970.24	2,317,268.11	按公司情况分利
	<u>11,373,144.14</u>	<u>10,831,280.79</u>	

6.36.3 按权益法核算的长期股权投资收益主要为:

被投资单位	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的 原因
上海陆家嘴展览发展有限公司	40,485,367.09	34,065,680.02	按实现利润确认权益法
上海中心大厦建设发展有限公司	10,638,684.39	3,253,522.23	上年年中新成立的公司
	<u>51,124,051.48</u>	<u>37,319,202.25</u>	

6.36.4 本报告期不存在投资收益汇回存在重大限制的情形。

6.37 营业外收入

项目	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置利得合计	18,920.00	323,591.84
其中: 固定资产处置利得	18,920.00	323,591.84
无形资产处置利得	-	-
逾期利息收入	-	27,396,599.42
罚款收入	1,192,769.00	2,506.00
政府补助	9,063,491.10	2,000,000.00
赔偿收入	10,250,000.00	3,218,627.79
其他	4,002,585.91	2,077,979.95
合 计	<u>24,527,766.01</u>	<u>35,019,305.00</u>

本年营业外收入主要为收到昆山市巴城镇人民政府款项赔偿款 10,250,000.00 元。

6.37.1 政府补助

项目	2009 年度	2008 年度	说明
退税	<u>9,063,491.10</u>	<u>2,000,000.00</u>	

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.38 营业外支出

项 目	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置损失合计	19,342,189.32	80,435.06
其中：固定资产处置损失	19,342,189.32	80,435.06
无形资产处置损失	-	-
罚款支出	2,050,028.32	92,765.41
公益性捐赠支出	-	34,920.00
非常损失	-	46.55
其他	1,638,236.61	5,381.30
	<u>23,030,454.25</u>	<u>213,548.32</u>

营业外支出本年发生数比上年发生数增加 22,816,905.93 元，增加比例为 10,684.66%，增加原因为：本年发生大额固定资产处置损失。

6.39 所得税费用

项目	2009 年度	2008 年度
本期所得税费用	472,007,572.02	409,014,940.48
递延所得税费用	-112,701,502.53	-208,445,628.67
合 计	<u>359,306,069.49</u>	<u>200,569,311.81</u>

6.40 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

6.40.1 2009 年度每股收益

报告期利润	每股收益	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.6062	0.6062
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.6049	0.6049

6.40.2 2008 年度每股收益

报告期利润	每股收益	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.4714	0.4714
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0636	0.0636

## 6 合并财务报表项目附注(续)

### 6.40 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程(续)

上述数据采用以下计算公式计算而得：

基本每股收益=PO÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

公司若存在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0 - Sj×Mj÷M0 - Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

### 6.41 其他综合收益

项 目	2009 年度	2008 年度
1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	317,764,539.53	-686,401,036.72
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	79,441,134.89	-171,600,259.18
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-56,854,139.97	-26,131,146.70
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
	<u>181,469,264.67</u>	<u>-540,931,924.24</u>

6 合并财务报表项目附注(续)

6.42 现金流量表项目注释

6.42.1 收到其他与经营活动有关的现金

现金流量表中收到其他与经营活动有关的现金主要包括：

项目	2009 年度	2008 年度
银行存款利息	56,108,615.18	114,732,137.90
投标保证金	43,000,000.00	45,828,942.80
押金意向金等	77,954,257.96	39,380,156.19
售后公房款	8,043,511.00	5,662,813.05
补偿款	10,250,000.00	55,422,311.64
资金占用利息	-	27,396,599.42
政府补贴	15,503,491.10	-
其他	17,478,665.09	7,945,626.90
合计	228,338,540.33	296,368,587.90

6.42.2 支付其他与经营活动有关的现金

现金流量表中支付其他与经营活动有关的现金主要包括：

项目	2009 年度	2008 年度
费用	77,862,533.52	66,006,996.82
投标保证金	11,777,017.06	43,965,128.27
往来款	28,635,991.49	46,512,267.86
其他	5,900,971.71	3,189,561.91
合计	124,176,513.78	159,673,954.86

6.42.3 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2009 年度	2008 年度
支付开发大厦股权回购款	133,750,329.00	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.43 将净利润调节为经营活动现金流量

6.43.1 现金流量表补充资料

项目	2009 年度	2008 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,977,233,243.36	916,524,007.76
加: 资产减值准备	22,327,285.78	36,266,950.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	42,375,155.24	35,782,448.53
无形资产摊销	115,000.00	133,000.00
长期待摊费用摊销	29,029,397.20	339,018.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	82,470.83	-188,767.65
固定资产报废损失	19,342,189.32	-
公允价值变动损失	-	-
财务费用	58,365,026.57	840,517.95
投资损失	-71,350,014.36	-72,094,991.61
递延所得税资产减少	-106,171,651.85	-207,901,999.72
递延所得税负债增加	-6,529,850.68	-543,628.95
存货的减少	-932,917,448.52	-3,509,420,244.34
经营性应收项目的减少	161,995,432.68	-969,297,748.91
经营性应付项目的增加	-2,480,948,507.75	2,591,536,830.51
其他(注)	197,933,195.18	94,739,150.43
经营活动产生的现金流量净额	-1,089,119,077.00	-1,083,285,457.10
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:		
现金的年末余额	679,624,553.14	2,425,673,439.08
减: 现金的年初余额	2,425,673,439.08	4,190,084,524.56
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,746,048,885.94	-1,764,411,085.48

注: 上述其他构成为: 本年投资性房地产摊销 201,238,024.53 元减去非同一控制企业合并产生的营业外收入 3,304,829.35 元。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.43 将净利润调节为经营活动现金流量(续)

6.43.2 现金及现金等价物

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
货币资金—		
库存现金	660,864.89	577,338.95
银行存款	678,963,688.25	2,425,096,100.13
其他货币资金		-
减: 受到限制的存款	-	-
受到限制的其他货币资金	-	-
现金及现金等价物年末余额	679,624,553.14	2,425,673,439.08

6.44 现金流量表补充资料

6.44.1 当期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	2009年度	2008年度
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	1,381,000,000.00	406,310,200.00
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,381,000,000.00	406,310,200.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	49,259,450.00	
3.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,331,740,550.00	406,310,200.00
4.取得子公司的净资产		
流动资产	52,685,120.13	
非流动资产	1,875,373,807.98	
流动负债	305,611,588.16	
非流动负债	239,143,470.34	
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	29,764,352.00	28,885,487.97
2.处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	9,264,352.00	28,885,487.97
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	9,264,352.00	28,885,487.97
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		



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

7 关联方及关联交易 (金额单位为人民币万元)

7.1 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	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	最终控制方	组织机构代码
上海陆家嘴(集团)有限公司	实际控制人	国有独资	上海浦东大道981号	杨小明	土地开发, 房地产开发经营等	174,319.57	57.64%	57.64%	上海浦东新区国资委	132206713

7.2 本公司的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	控股子公司	中外合资	上海	杨小明	房地产业	52,732.82	55%	55%	607225759
上海陆家嘴联合房地产有限公司	控股子公司	有限公司	上海	黄淼红	房地产业	9,000.00	60%	60%	740259894
上海陆家嘴房产开发有限公司	全资子公司	有限公司	上海	徐而进	房地产业	3,000.00	100%	100%	133823617
上海明城酒店管理有限公司	控股子公司	有限公司	上海	李晋昭	酒店管理	300.00	80%	80%	774329416
上海德勤投资发展有限公司	全资子公司	有限公司	上海	李晋昭	房地产业	4,200.00	100%	100%	759596903
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	控股子公司	有限公司	上海	朱国兴	房地产业	1,000.00	70%	70%	630467369
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	控股子公司	有限公司	上海	李晋昭	房地产业	1,000.00	90%	90%	735423039
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	控股子公司	有限公司	上海	吴小可	资产管理	50.00	60%	60%	679387124
上海陆家嘴开发大厦有限公司	全资子公司	有限公司	上海	李晋昭	房地产业	25,946.54	100%	100%	607339908
天津陆津房地产开发有限公司	全资子公司	有限公司	天津	杨小明	房地产业	40,000.00	100%	100%	673730673

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

7 关联方及关联交易 (金额单位为人民币万元) (续)

7.2 本公司的子公司情况 (续)

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
上海陆景置业有限公司	全资子公司	有限公司	上海	徐而进	房地产业	15,000.00	100%	100%	660794600
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	全资子公司	有限公司	上海	李晋昭	资产管理	200.00	100%	100%	667822635
上海陆家嘴资产管理有限公司	全资子公司	有限公司	上海	李晋昭	资产管理	200.00	100%	100%	676218376
上海陆家嘴商务广场有限公司	全资子公司	有限公司	上海	李晋昭	房地产业	51,806.10	100%	100%	607315244
上海东恒商务咨询有限公司	全资子公司	有限公司	上海	李晋昭	房地产业	100.00	100%	100%	694234900
上海东干实业有限公司	全资子公司	有限公司	上海	火正基	房地产业	97.00	100%	100%	698750128

7.3 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司	中外合资	上海	杨小明	物业管理	200.00	50.00%	50.00%	672727384
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	国有控股	上海	徐而进	资产管理	200.00	50.00%	50.00%	691597060
上海陆家嘴投资发展有限公司	国有控股	上海	李晋昭	实业投资	1,000.00	40.00%	40.00%	132276578
上海复旦科技园股份有限公司	股份公司	上海	杨玉良	科技投资	10,000.00	20.00%	20.00%	132172277
上海浦东嘉里城房地产有限公司	中外合资	上海	黄小抗	房地产	136,660.45	20.00%	20.00%	787871941
上海中心大厦建设发展有限公司	国有控股	上海	孔庆伟	房地产	540,000.00	45.00%	45.00%	669390258
上海陆家嘴展览发展有限公司	国有控股	上海	杨小明	实业投资	115,000.00	50.00%	50.00%	662439389

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

7 关联及关联方交易（金额单位为人民币万元）（续）

7.3 本公司的合营和联营企业情况(续)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
上海易兑外币兑换有限公司	国有控股	上海	徐而进	外币对换	100.00	50.00%	50.00%	784798697
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	有限责任	上海	林青	房产经纪	100.00	30.00%	30.00%	631663388

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司	65.09	172.94	-107.85	440.88	-284.05
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	198.43	5.34	193.09	3.00	-6.90
上海陆家嘴投资发展有限公司	1,245.31	0.15	1,245.16	-	5.02
上海复旦科技园股份有限公司	60,063.76	33,003.76	27,060.00	15,248.39	2,614.85
上海浦东嘉里城房地产有限公司	236,950.23	100,225.59	136,724.64	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	558,305.80	12,785.58	545,520.21	-	2,364.15
上海陆家嘴展览发展有限公司	131,354.28	0.16	131,354.12	204.00	8,097.07
上海易兑外币兑换有限公司	488.43	1,403.45	-915.02	133.52	-163.26
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	782.29	285.53	496.76	487.90	186.91

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

7 关联及关联方交易（金额单位为人民币万元）（续）

7.4 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	受同一母公司控制	798996360
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	受同一母公司控制	630634198
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	受同一母公司控制	756102373
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	受同一母公司控制	759027524

7.5 关联交易情况

7.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方 式及决策程序	2009 年度	2008 年度
				金额	金额
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	416.70	74.23
上海陆家嘴（集团）有限公司	提供代理	支付租金	参照市场价	1,293.18	2,078.30
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	459.72	-
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	提供劳务	收取代建管理费	参照市场价	890.00	-

本公司与母公司上海陆家嘴（集团）有限公司合作开发东方明珠周边地块，以母公司提供土地本公司提供建设资金方式进行。本公司本年支付给上海陆家嘴（集团）有限公司 3400 万元临时商业配套设施及地下车库建设资金，所取得的租金收入以本公司 80% 母公司 20% 比例进行分配。

## 7 关联及关联方交易（金额单位为人民币万元）（续）

### 7.5 关联交易情况（续）

#### 7.5.2 收取补贴款

本年本公司收到母公司上海陆家嘴（集团）有限公司 750.31 万元软件园专项资金补贴，补贴原用于软件园内装修改建支出。

#### 7.5.3 关键管理人员薪酬

2009 年度本公司关键管理人员（不包括职工监事）的报酬（包括货币和非货币形式）总额为 431.29 万元。2009 年度本公司关键管理人员包括董事、监事、总经理、副总经理和财务总监等共 20 人，其中在本公司领取报酬的为 11 人。

### 7.6 关联方往来款项余额

项 目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应收股利：		
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	44.57	-
其他应收款：		
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	200.00	-
上海易兑外币兑换有限公司	700.00	500.00
其他应付款：		
上海陆家嘴（集团）有限公司	284.97	63.05
上海陆家嘴展览发展有限公司	5,920.00	

## 8 或有事项

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

## 9 承诺事项

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

## 10 资产负债表日后事项

10.1 2010 年 1 月 13 日本公司将持有的天安保险股份有限公司股权协议转让给领锐资产管理有限公  
司等 4 家公司，上述交易于 2010 年 1 月 20 日在上海联合产权交易所办理了产权交易并于 2010  
年 2 月 5 日取得中国保险监督管理委员会【保监发改（2010）117 号】批复。

10.2 经第五届董事会第九次会议审议，通过 2009 年度利润分配预案如下：本年度可供分配的利润为  
1,116,920,324.88 元。本年度本公司以 2009 年末股本 1,867,684,000 股为基数，向全体股东每 10  
股派现金 1.45 元人民币（含税），共计分派股利 270,814,180.00 元。

截至本财务报表签发日（2010 年 3 月 30 日），除上述事项外本公司未发生其他影响本财务报  
表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

## 11 其他重要事项

11.1 本公司本年发生的非同一控制企业合并事项：本公司与子公司陆家嘴联合发展公司各出资 6.9  
亿元购买上海浦项商务广场有限公司 100% 股权。

11.2 子公司上海陆家嘴开发大厦有限公司原由本公司与本公司母公司上海陆家嘴（集团）有限公司  
分别出资 90% 和 10% 成立，本年开发大厦公司支付上海陆家嘴（集团）有限公司 133,750,329.00  
元回购其持有的 10% 股权。

除上述事项外，本公司在本报告期内未发生重大的债务重组等其他影响本财务报表阅读和理解  
的重要事项。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

12 母公司财务报表项目附注

12.1 其他应收款

12.1.1 其他应收款按类别分析如下:

种 类	2009年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大	78,293,344.05	60.69%	7,800,000.00	9.96%
单项金额不重大但组合风险较大	28,180,385.60	21.84%	-	-
其他	22,540,914.72	17.47%	4,609,539.05	20.45%
	<b>129,014,644.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,409,539.05</b>	

种 类	2008年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大	99,793,344.05	90.28%	7,800,000.00	7.82%
单项金额不重大但组合风险较大	6,221,197.08	5.63%	106,518.00	1.71%
其他	4,525,421.05	4.09%	4,503,021.05	99.51%
	<b>110,539,962.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,409,539.05</b>	

12.1.2 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
上海 21 世纪房地产有限公司	78,293,344.05	7,800,000.00	9.96%	注
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.05	4,503,021.05	99.51%	很难收回

注: 本公司原参建的 21 世纪房产项目投资后一直没有开工, 2003 年本公司将该预付参建款人民币 78,293,344.05 元转入“其他应收款”科目核算, 并按原资金投出时间归入 3 年以上账龄的余额中, 同时根据预付年限的资金利率计提了特殊准备。目前该房产已投入建设, 但仍未完工。

## 12 母公司财务报表项目附注

### 12.1 其他应收款 (续)

12.1.3 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款:

种 类	2009年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内(含1年)	28,180,385.60	100.00%	-

种 类	2008年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内(含1年)	5,898,137.08	94.81%	-
1—2年(含2年)	-	-	-
2—3年(含3年)	275,060.00	4.42%	82,518.00
3年以上	48,000.00	0.77%	24,000.00
	6,221,197.08	100.00%	106,518.00

12.1.4 年末其他应收款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

12.1.5 年末其他应收款中无应收关联方的欠款。

### 12.2 长期股权投资

#### 12.2.1 长期股权投资分类

项目	2009年12月31日		2008年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
子公司	1,787,720,473.78	-	1,096,720,473.78	-
合营企业	965,480.77	-	880,990.44	-
联营企业	2,646,588,104.68	-	2,612,337,971.72	10,459,088.74
其他	210,111,020.42	106,488,257.84	234,111,020.42	84,157,138.53
	4,645,385,079.65	106,488,257.84	3,944,050,456.36	94,616,227.27



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

12 母公司财务报表项目附注（续）

12.2 长期股权投资（续）

12.2.2 长期股权投资信息表

被投资单位名称	核算方法	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明	本期现金红利
一、子公司					
上海陆家嘴房产开发有限公司	成本法	40%	40%		
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	成本法	55%	55%		84,480,000.00
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	成本法	70%	70%		
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	成本法	90%	90%		
上海陆家嘴开发大厦有限公司	成本法	100%	100%		
天津陆津房地产开发有限公司	成本法	100%	100%		
上海陆景置业有限公司	成本法	50%	50%		
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	成本法	50%	50%		
上海陆家嘴资产管理有限公司	成本法	100%	100%		
上海东恒商务咨询有限公司	成本法	100%	100%		
上海陆家嘴商务广场有限公司	成本法	50%	50%		
子公司小计					84,480,000.00

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009年度财务报表附注  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

12 母公司财务报表项目附注（续）

12.2 长期股权投资（续）

12.2.2 长期股权投资信息表（续）

二、合营及联营企业

被投资单位名称	核算方法	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明	本期现金红利
上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司	权益法	50%	50%		
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	权益法	50%	50%		
上海陆家嘴投资发展有限公司	权益法	40%	40%		
上海复旦科技园股份有限公司	权益法	20%	20%		
上海浦东嘉里房地产有限公司	权益法	20%	20%		
上海中心大厦建设发展有限公司	权益法	45%	45%		
上海陆家嘴展览发展有限公司	权益法	50%	50%		
上海易兑外币兑换有限公司	权益法	50%	50%		
合营及联营企业小计					

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009年度财务报表附注  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

12 母公司财务报表项目附注(续)

12.2 长期股权投资(续)

12.2.2 长期股权投资信息表(续)

被投资单位名称	核算方法	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明	本期现金红利
三、其他企业					
天安保险股份有限公司	成本法	1.5882%	1.5882%		
大众保险股份有限公司	成本法	2.6387%	2.6387%		
中国光大银行股份有限公司	成本法	0.0509%	0.0509%		1,297,921.72
申银万国证券股份有限公司	成本法	0.4823%	0.4823%		6,477,707.80
国泰君安证券股份有限公司	成本法	0.1618%	0.1618%		2,281,242.00
国泰君安投资管理股份有限公司	成本法	0.2201%	0.2201%		
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	成本法	15%	15%		
上海光通信发展股份有限公司	成本法	10%	10%		414,970.24
上海通信技术中心	成本法	7.5%	7.5%		
上海张江创业投资有限公司	成本法	10%	10%		
其他企业小计					10,471,841.76
					94,951,841.76

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
 2009 年度财务报表附注  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

12 母公司财务报表项目附注 (续)

12.2 长期股权投资 (续)

12.2.3 长期股权投资变动表

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本年计提减值准备
一、子公司						
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	-	12,000,000.00		
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	322,437,158.95	-	322,437,158.95		
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,000,000.00	7,000,000.00	-	7,000,000.00		
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	10,059,397.23	-	10,059,397.23		
上海陆家嘴开发大厦有限公司	267,223,917.60	267,223,917.60	-	267,223,917.60		
天津陆津房地产开发有限公司	400,000,000.00	400,000,000.00	-	400,000,000.00		
上海陆景置业有限公司	75,000,000.00	75,000,000.00	-	75,000,000.00		
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00		
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00		
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	1,000,000.00		
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	-	690,000,000.00	690,000,000.00		
子公司小计	1,787,720,473.78	1,096,720,473.78	691,000,000.00	1,787,720,473.78		

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

12 母公司财务报表项目附注（续）

12.2 长期股权投资（续）

12.2.3 长期股权投资变动表（续）

二、合营及联营企业

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本年计提减值准备
上海陆家嘴穴吹物业管理服务有限公司	1,000,000.00	880,990.44	-880,990.44	-		
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	1,000,000.00	-	965,480.77	965,480.77		
上海高泰稀贵金属股份有限公司（注）	-	14,191,049.76	-14,191,049.76	-		
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,000,000.00	4,960,574.22	20,080.94	4,980,655.16		
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	50,270,266.42	3,849,733.85	54,120,000.27		
上海浦东嘉里房地产有限公司	261,025,279.00	273,449,285.80	-6,552,683.55	266,896,602.25		
上海中心大厦建设发展有限公司	1,638,982,442.87	1,653,181,574.69	10,638,684.39	1,663,820,259.08		
上海陆家嘴展览发展有限公司	575,000,000.00	616,285,220.83	40,485,367.09	656,770,587.92		
上海易兑外币兑换有限公司	500,000.00	-	-	-		
合营及联营企业小计	2,501,507,721.87	2,613,218,962.16	34,334,623.29	2,647,553,585.45		

注：本年本公司转让了上海高泰稀贵金属股份有限公司股权，收到股权转让款 5,764,352.00 元，原已计提的长期股权投资减值准备转出。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

12 母公司财务报表项目附注 (续)

12.2 长期股权投资 (续)

12.2.3 长期股权投资变动表 (续)

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本年计提减值准备
三、其他企业						
天安保险股份有限公司	37,810,200.00	37,810,200.00		37,810,200.00	37,810,200.00	
大众保险股份有限公司	35,112,000.00	35,112,000.00		35,112,000.00	22,331,119.31	22,331,119.31
中国光大银行股份有限公司	33,110,000.00	33,110,000.00		33,110,000.00	-	
申银万国证券股份有限公司	43,724,527.92	43,724,527.92		43,724,527.92	38,862,263.96	
国泰君安证券股份有限公司	11,513,623.83	11,513,623.83		11,513,623.83	4,538,952.62	
国泰君安投资管理股份有限公司	5,252,261.17	5,252,261.17		5,252,261.17	461,047.38	
天宇网络通信集团有限公司	-	24,000,000.00	-24,000,000.00	-	-	
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00	-	
上海光通信发展股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	-	
上海通信技术中心	5,588,407.50	5,588,407.50		5,588,407.50	2,484,674.57	
上海张江创业投资有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00		16,500,000.00	-	
其他企业小计	210,111,020.42	234,111,020.42	-24,000,000.00	210,111,020.42	106,488,257.84	22,331,119.31
	4,499,339,216.07	3,944,050,456.36	701,334,623.29	4,645,385,079.65	106,488,257.84	22,331,119.31

12.2.4 长期股权投资年末数比年初数增加 701,334,623.29 元，增加比例为 17.78%，增加原因为：本公司本年度出资 6.9 亿元购买上海陆家嘴商务广场有限公司 50% 股权所致。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

12 母公司财务报表项目附注（续）

12.3 营业收入及营业成本

项目	2009 年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	192,950,380.56	8,967,547.00	201,917,927.56
营业成本	183,393,888.25	270,225.00	183,664,113.25

项目	2008 年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	1,470,825,284.32	2,743,517.94	1,473,568,802.26
营业成本	416,460,293.61	271,665.24	416,731,958.85

12.3.1 按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
土地批租	-	1,321,846,671.00	-	353,200,763.51
房产销售	190,265.60	909,280.00	320,234.76	406,221.06
房地产租赁	192,760,114.96	148,069,333.32	183,073,653.49	62,853,309.04
	<u>192,950,380.56</u>	<u>1,470,825,284.32</u>	<u>183,393,888.25</u>	<u>416,460,293.61</u>

12.3.2 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
上海华为技术有限公司	41,368,626.00	20.49%
招商银行股份有限公司信用卡中心	20,172,360.02	9.99%
上海新致软件有限公司	10,537,388.00	5.22%
上海浦东新区海洋水族馆有限公司	8,258,352.61	4.09%
上海华泛信息服务有限公司	5,244,138.00	2.60%
	<u>85,580,864.63</u>	<u>42.39%</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

12 母公司财务报表项目附注（续）

12.4 投资收益

12.4.1 投资收益明细情况

项目	2009 年度	2008 年度
可供出售金融资产收益	13,095,428.05	-
持有至到期投资收益	27,036,528.75	1,357,954.86
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	45,085,289.12	53,441,449.16
按成本法核算的被投资公司宣告发放的股利	94,951,841.76	80,405,962.79
长期股权投资转让收益	2,472,774.91	-367,446.39
	<u>182,641,862.59</u>	<u>134,837,920.42</u>

12.4.2 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的原因
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	84,480,000.00	70,400,000.00	按公司情况分利
申银万国股份有限公司	6,477,707.80	3,886,624.68	按公司情况分利
国泰君安证券股份有限公司	2,281,242.00	3,802,070.00	按公司情况分利
中国光大银行股份有限公司	1,297,921.72	-	按公司情况分利
上海光通信发展股份有限公司	414,970.24	2,317,268.11	按公司情况分利
	<u>94,951,841.76</u>	<u>80,405,962.79</u>	

12.4.3 按权益法核算的长期股权投资收益主要为：

被投资单位	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的原因
上海陆家嘴展览发展有限公司	40,485,367.09	34,065,680.01	经营利润增长
上海中心大厦建设发展有限公司	10,638,684.39	3,253,522.23	上年新成立
	<u>51,124,051.48</u>	<u>37,319,202.24</u>	



12 母公司财务报表项目附注（续）

12.4 投资收益（续）

12.4.4 本公司投资收益汇回无重大限制。

12.4.5 投资收益本年发生数比上年发生数增加 70,974,680.27 元，增加比例为 63.56%，增加原因为：本年度本公司提供委托贷款给子公司天津陆津公司取得投资收益 27,036,528.75 元，此外本年取得成本法核算公司分利以及权益法核算公司净利润均有增长。

12.5 现金流量表补充资料

项目	2009 年度	2008 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	76,454,912.83	888,563,180.38
资产减值准备	22,331,119.31	31,293,474.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,815,470.99	12,879,236.20
无形资产摊销		-
长期待摊费用摊销	28,562,265.88	-
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）	-17,670.00	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	19,339,739.32	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-
财务费用（收益以“-”号填列）	69,689,532.49	21,271,896.43
投资损失（收益以“-”号填列）	-184,065,458.84	-137,837,920.42
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-80,965,323.53	-205,618,086.37
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）	-683,863,162.28	-702,641,170.15
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	65,060,969.64	-952,709,986.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-219,753,570.81	1,717,104,169.56
其他	73,509,972.35	60,134,978.84
经营活动产生的现金流量净额	-797,901,202.65	732,439,772.23

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2009年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

12 母公司财务报表项目附注（续）

12.5 现金流量表补充资料（续）

项目	2009 年度	2008 年度
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：		
现金的年末余额	177,715,181.99	781,741,459.04
减：现金的年初余额	781,741,459.04	1,534,943,161.36
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-604,026,277.05	-753,201,702.32

13 补充资料

13.1 当期非经常性损益明细表

项目	2009 年度	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-16,850,494.41	见附注 6.11.2 以及附注 6.10.4
计入当期损益的政府补助	9,063,491.10	见附注 6.37.1
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	3,304,829.35	见附注 5.5
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
非货币性资产交换损益	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,452,260.63	
小  计	3,970,086.67	
扣除所得税影响	586,557.21	
扣除少数股东损益影响	914,080.37	
归属于母公司股东的非经常性损益净额	2,469,449.09	

13 补充资料 (续)

13.2 境内外会计准则下会计数据差异

会计准则	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本年数	上年数	年末数	年初数
按照中国会计准则	1,132,211,307.44	880,460,051.14	9,497,550,691.04	8,410,886,478.63
按照国际会计准则	1,132,211,307.44	880,460,051.14	9,497,550,691.04	8,410,886,478.63

13.3 净资产收益率及每股收益

报告期净利润	加权平均净资产收 益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.490%	0.6062	0.6062
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	12.460%	0.6049	0.6049

加权平均净资产收益率=  $P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$

其中: P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润; NP 为归属于公司普通股股东的净利润; E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产; Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产; Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产; M0 为报告期月份数; Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数; Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数; Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动; Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

13.4 公司主要会计报表项目的异常情况及原因说明

详见合并财务报表项目附注相关内容说明。

**14 财务报表之批准**

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

董事长： \_\_\_\_\_

日期：2010年3月30日

**上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司**  
**董事会、独立董事关于公司会计估计变更的说明**

为更加客观公正地反映公司的财务状况和经营成果，根据公司第五届董事会第七次会议决议，依照会计准则等相关会计及税务法规的规定，对固定资产的分类、预计使用年限及残值率予以调整，将固定资产残值率调整为 0%。

上述会计估计变更对 2009 年度净利润的影响如下：

项 目	2009 年度
会计估计变更后净利润额	1,977,233,243.36
加：会计估计变更影响数（固定资产不留残值）	3,404,025.65
减：上述会计估计变更对所得税的影响	680,805.13
会计估计不变更的净利润额	<u>1,979,956,463.88</u>

董事会认为，上述事项的会计处理符合《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定。独立董事对上述会计处理进行了审核，认为该项处理适当，公允地反映了公司有关固定资产残值率的变更情况及对财务报表的影响。

特此说明。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事会  
二〇一〇年三月三十日