

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

600663、900932

2010 年半年度报告

目录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	3
三、股本变动及股东情况.....	5
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、董事会报告.....	6
六、重要事项.....	9
七、财务会计报告（未经审计）.....	16
八、备查文件目录.....	112

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) 公司半年度财务报告未经审计。

(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胡习及会计机构负责人（会计主管人员）胡习声明：保证半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？ 是

(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 1 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 1 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
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	中国上海市峨山路 101 号 1 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) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	21,282,277,759.29	19,457,264,192.38	9.38
所有者权益(或股东权益)	10,047,513,299.50	9,497,550,691.04	5.79
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.38	5.09	5.79
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	1,234,666,800.20	2,186,961,682.54	-43.54
利润总额	1,235,947,117.70	2,165,915,558.61	-42.94
归属于上市公司股东的净利润	985,160,875.70	963,572,917.39	2.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	983,877,138.63	980,428,748.63	0.35
基本每股收益	0.5275	0.5159	2.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.5268	0.5249	0.35
稀释每股收益	0.5275	0.5159	2.24
加权平均净资产收益率(%)	9.86	10.26	减少 0.40 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-712,833,551.07	-1,550,072,956.55	54.01
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.38	-0.83	54.01

2、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	49,374.00
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)	142,644.60
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,088,298.90
所得税影响额	-281,669.85
少数股东权益影响额(税后)	285,089.42

合计	1,283,737.07
----	--------------

3、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	985,160,875.70	963,572,917.39	10,047,513,299.50	9,497,550,691.04
按国际会计准则	985,160,875.70	963,572,917.39	10,047,513,299.50	9,497,550,691.04

三、股本变动及股东情况

(一) 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。

(二) 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		149,457 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			
上海国际信托有限公司	国有法人	3.00	56,000,163			
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	未知	2.48	46,322,589	-35,179		
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	未知	0.83	15,523,845	-3,000		
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	未知	0.70	13,139,850	2,849,945		
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	未知	0.51	9,537,900	30,000		
申银万国证券股份有限公司	国有法人	0.47	8,820,000			
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.34	6,364,029	2,059,529		

TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	未知	0.30	5,649,612	-310,652		
STICHTING DEPOSITARY APG TACTICAL REAL ESTATE POOL	未知	0.30	5,631,191	1,511,212		
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		
上海国际信托有限公司		56,000,163		人民币普通股		
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED		46,322,589		境内上市 外资股		
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT		15,523,845		境内上市 外资股		
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD		13,139,850		境内上市 外资股		
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT		9,537,900		境内上市 外资股		
申银万国证券股份有限公司		8,820,000		人民币普通股		
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND		6,364,029		境内上市 外资股		
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT		5,649,612		境内上市 外资股		
STICHTING DEPOSITARY APG TACTICAL REAL ESTATE POOL		5,631,191		境内上市 外资股		
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者属于一致行动人。				

报告期末 A 股股东总数 77161 户，B 股股东总数 72296 户。

2、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。

四、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

（二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2010 年 3 月 30 日，经公司职工大会选举通过，由陈松担任公司职工监事。

2010 年 5 月 19 日，经公司股东大会选举通过，由毛德明担任公司董事。

2010 年 5 月 19 日，经公司股东大会选举通过，由刘钧担任公司监事。

五、董事会报告

（一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、总体情况

2010年上半年，公司经营情况良好，租金收入继续保持上升态势，公司总体业绩平稳，实现净利润9.85亿元。

上半年公司可租赁物业面积达到62万平方米，出租率达到80%，实现租金收入3.23亿元，酒店经营收入0.45亿元，完成了经营计划。

2、项目建设情况

报告期内，公司共投入项目建设资金5.05亿元（其中控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司2.08亿）。

竣工项目3个，建筑面积约6.5万平方米，包括陆家嘴信息中心、东银公寓（进入精装修施工）、竹园中心绿地管理用房。

按计划推进的在建项目6个，建筑面积约45万平方米，包括陆家嘴基金大厦、陆家嘴投资大厦、塘东总部基地地下空间、软件园11号研发楼、天津陆家嘴河滨花苑一期项目等。

3、资产收购情况

上半年，公司着眼于可持续发展，积极进行经营性资产的有效储备。经新区国资委、股东大会、董事会批准，公司向控股股东收购了六项经营性股权资产。此项收购完成后，不仅可以有效避免与集团的同业竞争，有效减少与集团之间的经常性关联交易，符合监管部门对公司合规经营的要求。同时，收购后有效增加了物业资产，进一步提高了公司在核心区域的物业占有率，对于完善公司产业结构，提升抗风险能力具有积极意义。

4、土地储备

公司把土地储备列入了今年重点工作计划，不仅将土地储备预算单独列入年度预算计划，并报请董事会、股东大会审议通过。同时，对国家出台的房地产调控政策进行认真分析，对房地产市场走势进行科学研判，结合公司发展规划适度参与土地公开招拍挂。5月7日，公司与上海张杨商业建设联合发展有限公司共同竞得浦江镇中心河以南A1、A2地块（公司占95%份额），总计出让面积为11.85万平方米，可建建筑面积约为9.2万平方米，总价为人民币15.28亿元。目前，相关土地合同已正式签署。成功竞得浦江镇土地，标志着公司市场化的资源储备能力正在不断提高。

5、下半年工作计划

产品开发方面，下半年，公司要继续通过合理安排工程计划、合理组织施工方案等措施，加快在建项目建设进程，并继续强化成本控制、重视设计优化、强调安全生产和质量。

营销方面，继续推进经营性物业招商引资，确保完成全年租售收入指标。同时，要高度重视在营物业的维持与经营，通过有效管理，维持产品品质，为客户提供满意的服务。

公司管理方面，继续高度重视基础管理，在企业经营管理持续改善优化的同时，着力提高市场化、专业化能力。

（二）公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

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 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
---------	------	------	-----------	-----------------	-----------------	------------------

分行业						
土地批租	1,500,000,000.00	217,989,686.46	85.47	-42.30	-23.18	增加 3.61 个百分点
房产销售	1,884,280.00	928,838.17	50.71	1,549.45		
房地产租赁	323,227,082.55	146,048,953.50	54.50	61.13	43.86	增加 5.43 个百分点
酒店业	45,609,817.18	29,897,674.76	34.45	-2.83	22.09	减少 13.38 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(%)
上海市	1,870,721,179.73	-34.29

3、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

项目	报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	主要原因
营业收入	1,881,450,449.17	2,847,460,928.37	-33.93%	本期土地转让收入减少
财务费用	47,754,871.91	-15,085,598.76	416.56%	本期银行贷款增加而增加所产生的利息支出
经营活动产生的现金流量净额	-712,833,551.07	-1,550,072,956.55	54.01%	与上年同期相比,本期租金收入增加以及税款支付和工程款支付减少
投资活动产生的现金流量净额	-549,406,072.58	-26,529,062.29	-1970.96%	本期购买集团资产支付预付款
筹资活动产生的现金流量净额	2,279,245,413.11	1,373,450,562.50	65.95%	与上年同期相比,本期公司发生银行贷款

4、资产构成与上年度相比发生重大变化的原因与分析

项目	期末余额	年初余额	增减变动比例	主要原因
货币资金	1,696,610,937.63	679,624,553.14	149.64%	本期租金收入及其他经营收款增加。
其他应收款	789,347,970.27	111,058,778.99	349.34%	本期购买集团资产所预付 4 亿元,以及购买浦江镇土地款 2.9 亿元。
预收款项	549,643,345.68	2,017,326,528.50	-72.75%	预收土地转让款,本期结转收入
应交税费	275,568,724.29	140,157,963.48	96.61%	随报告期内营业收入结转增加减少了预交税金

应付股利	308,460,631.57	15,360,000.00	1908.21%	尚未支付的2009年红利
------	----------------	---------------	----------	--------------

(三) 公司投资情况

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

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度
陆家嘴信息服务中心	5,143	办公楼，地上建筑面积0.5万平方米。报告期内已竣工。
竹园中心绿地配套用房*	6,347	商办楼，地上建筑面积0.35万平方米。报告期内已竣工。
陆家嘴基金大厦（竹园2-11地块）*	14,191	甲级办公楼，地上建筑面积3.3万平方米。已完成地上十一层结构施工，计划2011年竣工。
陆家嘴投资大厦（竹园2-9地块）*	13,742	甲级办公楼，地上建筑面积3.33万平方米，地下建筑面积约1.2万平方米，计划2011年竣工。
天津陆家嘴河滨花苑（一期）	32,638	高档住宅，地上建筑面积约8万平方米，已完成18-19层结构施工。
天津陆家嘴河滨花苑（二期）	53,214	高档住宅，已开工西标段地上建筑面积9.4万平方米，报告期内开工。
天津虹桥新天地	12,190	商铺，地上面积0.6万平方米，报告期内开工。
世纪大都会*	60,837	大型商办综合项目，地上建筑面积16.4万平方米，总建筑面积27.8万平方米，预计2014年竣工。
塘东总部基地	47,285	甲级办公楼群，地上建筑面积约30万平方米，正在进行地下工程施工。
东银公寓	20,405	公寓楼，地上建筑面积约3.9万平方米，正在进行精装修施工。
软件园11号楼	19,735	研发办公楼，地上建筑面积7.1万平方米。已完成裙房施工，预计2011年竣工。

注：“*”项目为控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司项目，公司占有55%权益。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》及相关法律法规，以及《上市公司治理准则》等规范性文件的要求，进一步推动公司治理结构的优化。公司以规范、高效为原则，继续加强各项基础性管理工作，以管理促效率、促效益，努力塑造公司可持续发展能力和核心竞争力。

上半年，结合主业转型阶段性工作重点，调整优化机构设置。进一步整合营销团队，提高整体营销能力，更好地服务于公司核心业务的转变。同时，结合公司阶段性产品建设需要，对产品建设事业部进行调整。另一方面，考虑公司产品前期设计任务增加，结合事业部体制的调整，同步强化了设计中心的职能和专业人员力量配备，从组织上为提高产品设计的专业化能力提供支持。并强化成本控制和监督职能，成立了造价管理中心，负责对公司各类工程建设项目招标的、工程变更、竣工决算造价、材料设备采购价格以及造价顾问单位的工作内容质量进行评估和审核，对项目造价

控制进行监督。

同时，公司继续积极推进管理软件开发。结合公司的业务发展需要，为构建更为高效、公开、规范、有序的信息平台和事项审批平台，协同办公软件升级（三期开发）及营销软件开发工作已在上半年启动。通过 OA 三期开发，构建三级审批平台，逐步扩大协同办公软件的使用范围，实现上下一致的审批模式和流程。通过营销软件的开发，提高各类经营数据收集、分析和集成使用的效率。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

根据 2009 年度股东大会通过的利润分配方案，按 2009 年末总股本每 10 股分派现金红利人民币 1.45 元（含税），公司于 2010 年 6 月 18 日公布了红利发放实施方案，A 股股权登记日为 2010 年 6 月 23 日，B 股股权登记日为 2010 年 6 月 28 日，除息日为 2010 年 6 月 24 日，A 股红利发放日为 2010 年 6 月 30 日，B 股红利发放日为 2010 年 7 月 14 日。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

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。根据 2009 年度股东大会决议，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 270,814,180.00 元，比上一年度增长 27.19%。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 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	47,163,865.77	0.12	336,170,802.16		-57,430,391.13	可供出售金融资产	
600640	中卫国脉	51,655,628.00	3.45	96,465,336.69		-58,024,522.82	可供出售金融资产	
600655	豫园商城	3,513,000.00	0.26	45,139,089.52		-7,973,824.25	可供出售金融资产	

601328	交通银行	10,166,419.00	0.01	39,993,737.32		-10,582,878.89	可供出售金融资产	
600642	申能股份	5,955,200.00	0.11	23,562,000.00		-8,445,600.00	可供出售金融资产	
600633	白猫股份	1,349,000.00	0.26	2,882,880.00		-181,170.00	可供出售金融资产	
600631	百联股份	642,700.00	0.03	3,901,210.50		-1,083,587.18	可供出售金融资产	
600638	新黄浦	153,500.00	0.02	763,776.00		-544,968.00	可供出售金融资产	
600643	爱建股份	280,000.00	0.02	1,114,521.55		-451,893.23	可供出售金融资产	
合计		120,879,312.77	/	549,993,353.74		-144,718,835.50	/	/

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
大众保险	35,112,000.00	30,240,000.00	2.64	12,780,880.69			长期股权投资	
光大银行	33,110,000.00	16,940,000.00	0.05	33,110,000.00			长期股权投资	
国泰君安证	11,513,623.83	9,859,435.00	0.16	6,974,671.21			长期股权投资	

(集团)有限公司	览发 发展有 限公司 50% 股权	日					价格				
上海 陆家 嘴 (集 团) 有 限 公 司	上海 陆家 嘴物 业管 理有 限公 司 90% 股权	2010 年7 月1 日	2,920.72			是	经评估 后得出 的评估 价格	否	否		母公司
上海 陆家 嘴 (集 团) 有 限 公 司	上海 陆家 嘴贝 思特 物业 管理 有限 公司 33% 股权	2010 年7 月1 日	747.16			是	经评估 后得出 的评估 价格	否	否		母公司

(八) 报告期内公司重大关联交易事项

1、资产收购、出售发生的关联交易

单位:万元 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	购买除商品以外的资产	上海富都世界发展有限公司50%股权	经评估后得出的评估价格			23,451.00		现金	
上海陆家嘴(集团)有限公司	母公司	购买除商品以外的资产	上海张杨商业建设联合发展有限公司39%股权	经评估后得出的评估价格			5,518.81		现金	
上海陆家嘴(集团)有限公司	母公司	购买除商品以外的资产	上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司100%股权	经评估后得出的评估价格			32,180.00		现金	
上海陆	母公司	购买除商	上海陆	经评估			69,865.00		现金	

家嘴（集团）有限公司		品以外的资产	家嘴展览发展有限公司 50% 股权	后得出的评估价格						
上海陆家嘴（集团）有限公司	母公司	购买除商品以外的资产	上海陆家嘴物业管理有限公司 90% 股权	经评估后得出的评估价格			2,920.72		现金	
上海陆家嘴（集团）有限公司	母公司	购买除商品以外的资产	上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司 33% 股权	经评估后得出的评估价格			747.16		现金	

2、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责任公司	联营公司	-44.57	-		
上海陆家嘴展览发展有限公司	联营公司			-5,900.00	20.00
上海陆家嘴(集团)有限公司	母公司			44,715.03	45,000.00
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		
上海易兑外币兑换有限公司	联营公司		700.00		
合计		-44.57	900.00	38,815.03	45,020.00
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）		0.00			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		900.00			
关联债权债务形成原因		1. 日常往来。 2. 公司控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司向公司提供委托贷款人民币 45,000 万元，贷款利率按照同期银行贷款基准利率下浮 10% 计算，期限自委托贷款合同签署之日起一年。			
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			

（九）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

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

本报告期公司无担保事项。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十) 承诺事项履行情况

1、本报告期或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	是	
	原聘任	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	安永华明会计师事务所
境内会计师事务所报酬	800,000	1,460,000
境内会计师事务所审计年限	2005-2009	2010

公司 2005-2009 年的年报审计机构为上海众华沪银会计师事务所。根据浦东新区国资委关于国有控股企业年报审计机构须定期更换的有关规定，经公司董事会和股东大会审议通过，聘请安永华明会计师事务所为公司 2010 年度年报审计机构。公司对众华沪银会计师事务所五年来的工作表示满意和感谢。

(十二) 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

本报告期公司及其董事、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。

(十三) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十四) 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
第五届董事会第九	上海证券报 B11 香港文	2010 年 4 月 1	上海证交所网站 www.sse.com.cn,

次会议决议公告	汇报 B15	日	在首页“个股查询”中输入“600663”，点击“查公告”按钮即可查询。
2009 年度报告摘要	上海证券报 B11 香港文汇报 B14-15	2010 年 4 月 1 日	同上。
变更职工监事公告	上海证券报 B11 香港文汇报 B15	2010 年 4 月 1 日	同上。
第五届监事会第八次会议公告	上海证券报 B11 香港文汇报 B15	2010 年 4 月 1 日	同上。
第五届董事会第十次会议决议公告	上海证券报 B13 香港文汇报 B5	2010 年 4 月 29 日	同上。
2010 年度第一季度报告	上海证券报 B13 香港文汇报 B5	2010 年 4 月 29 日	同上。
召开 2009 年度股东大会通知	上海证券报 B13 香港文汇报 B5	2010 年 4 月 29 日	同上。
关于收购控股股东房地产股权资产关联交易公告	上海证券报 B13 香港文汇报 B5	2010 年 4 月 29 日	同上。
关于发行公司债券董事会决议公告	上海证券报 B13 香港文汇报 B5	2010 年 4 月 29 日	同上。
关于接受控股股东委托贷款关联交易公告	上海证券报 B13 香港文汇报 B5	2010 年 4 月 29 日	同上。
关于竞得浦江镇中心河以南 A1、A2 地块的公告	上海证券报 26 香港文汇报 A19	2010 年 5 月 8 日	同上。
2009 年度股东大会决议公告	上海证券报 B21 香港文汇报 A31	2010 年 5 月 20 日	同上。
第五届董事会 2010 年第一次临时会议决议公告	上海证券报 B5 香港文汇报 A28	2010 年 5 月 26 日	同上。
2009 年度分红实施公告	上海证券报 B23 香港文汇报 B10	2010 年 6 月 18 日	同上。
关于收购控股股东经营性股权资产进展情况的公告	上海证券报 B28 香港文汇报 B2	2010 年 6 月 29 日	同上。

七、财务会计报告（未经审计）

合并资产负债表

2010年6月30日

编制单位:上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,696,610,937.63	679,624,553.14
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		2,812,370.28	1,380,513.77
预付款项		259,013,871.81	263,148,983.28
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		600,000.00	600,000.00
应收股利		0	445,676.59
其他应收款		789,347,970.27	111,058,778.99
买入返售金融资产			
存货		8,890,182,992.19	9,386,244,861.04
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		11,638,568,142.18	10,442,503,366.81
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		549,993,353.74	742,951,801.05
持有至到期投资		0	0
长期应收款			
长期股权投资		2,895,792,419.26	2,862,460,980.07
投资性房地产		5,350,953,707.05	4,565,559,308.82
固定资产		253,617,977.45	253,961,809.48
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		206,250.00	263,750.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		59,329,847.54	58,533,507.20
递延所得税资产		533,816,062.07	531,029,668.95
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,643,709,617.11	9,014,760,825.57
资产总计		21,282,277,759.29	19,457,264,192.38
流动负债:			
短期借款		4,006,500,000.00	1,625,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		449,297,363.73	494,949,522.98
预收款项		549,643,345.68	2,017,326,528.50

卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		112,687,666.62	115,483,050.22
应交税费		275,568,724.29	140,157,963.48
应付利息		1,563,416.07	3,729,190.86
应付股利		308,460,631.57	15,360,000.00
其他应付款		3,274,257,026.63	3,163,256,505.61
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		8,977,978,174.59	7,575,262,761.65
非流动负债：			
长期借款		251,263,300.00	252,643,400.00
应付债券			
长期应付款		11,862,716.11	7,976,574.11
专项应付款		1,535,000.00	2,771,629.01
预计负债			
递延所得税负债		349,372,722.72	411,175,828.68
其他非流动负债			
非流动负债合计		614,033,738.83	674,567,431.80
负债合计		9,592,011,913.42	8,249,830,193.45
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		1,561,577,728.58	1,724,432,717.56
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		2,082,872,746.97	2,082,872,746.97
一般风险准备			
未分配利润		4,535,378,823.95	3,822,561,226.51
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		10,047,513,299.50	9,497,550,691.04
少数股东权益		1,642,752,546.37	1,709,883,307.89
所有者权益合计		11,690,265,845.87	11,207,433,998.93
负债和所有者权益总计		21,282,277,759.29	19,457,264,192.38

法定代表人：杨小明 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：胡习

母公司资产负债表

2010年6月30日

编制单位:上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,025,125,523.77	177,715,181.99
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		251,187,650.63	251,014,336.03
应收利息			1,180,000.00
应收股利		84,480,000.00	
其他应收款		785,195,299.84	116,605,105.32
存货		4,961,836,275.77	5,746,321,755.97
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		800,000,000.00	800,000,000.00
流动资产合计		7,907,824,750.01	7,092,836,379.31
非流动资产:			
可供出售金融资产		499,074,756.17	678,627,506.62
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		4,572,789,001.15	4,538,896,821.81
投资性房地产		2,265,165,060.86	1,422,963,057.94
固定资产		3,165,335.60	3,274,634.90
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		58,193,437.78	57,124,531.78
递延所得税资产		429,388,066.68	430,693,582.82
其他非流动资产		1,235,000,000.00	1,090,000,000.00
非流动资产合计		9,062,775,658.24	8,221,580,135.87
资产总计		16,970,600,408.25	15,314,416,515.18
流动负债:			
短期借款		4,025,166,575.82	2,525,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		346,089,726.08	343,731,391.39
预收款项		72,149,542.51	1,577,371,995.94
应付职工薪酬		3,009,761.18	1,456,129.22
应交税费		33,505,963.02	-119,047,392.00
应付利息			3,351,937.50

应付股利		239,340,631.57	
其他应付款		3,621,547,908.36	2,933,393,222.91
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		8,340,810,108.54	7,265,257,284.96
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款		11,862,716.11	7,976,574.11
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		95,696,160.84	148,137,873.86
其他非流动负债			
非流动负债合计		107,558,876.95	156,114,447.97
负债合计		8,448,368,985.49	7,421,371,732.93
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		1,715,346,601.62	1,872,671,740.65
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		2,082,872,746.97	2,082,872,746.97
一般风险准备			
未分配利润		2,856,328,074.17	2,069,816,294.63
所有者权益（或股东权益） 合计		8,522,231,422.76	7,893,044,782.25
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		16,970,600,408.25	15,314,416,515.18

法定代表人：杨小明 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：胡习

合并利润表
2010年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,881,450,449.17	2,847,460,928.37
其中:营业收入		1,881,450,449.17	2,847,460,928.37
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		677,014,677.75	699,902,276.27
其中:营业成本		403,818,777.85	410,462,945.45
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		138,783,424.97	178,303,345.41
销售费用		32,723,833.80	32,577,840.87
管理费用		53,933,769.22	93,643,743.30
财务费用		47,754,871.91	-15,085,598.76
资产减值损失			
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)		30,231,028.78	39,403,030.44
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		31,892,179.34	26,797,577.23
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,234,666,800.20	2,186,961,682.54
加:营业外收入		1,280,356.41	343,816.10
减:营业外支出		38.91	21,389,940.03
其中:非流动资产处置损失			19,339,739.32
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,235,947,117.70	2,165,915,558.61
减:所得税费用		244,272,580.83	395,297,165.15
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		991,674,536.87	1,770,618,393.46
归属于母公司所有者的净利润		985,160,875.70	963,572,917.39
少数股东损益		6,513,661.17	807,045,476.07
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.5275	0.5159
(二)稀释每股收益		0.5275	0.5159
七、其他综合收益		-167,379,411.67	238,264,152.14
八、综合收益总额		824,295,125.20	2,008,882,545.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		822,305,886.72	1,195,183,367.00
归属于少数股东的综合收益总额		1,989,238.48	813,699,178.60

法定代表人:杨小明 主管会计工作负责人:胡习 会计机构负责人:胡习

母公司利润表
2010年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,643,939,071.12	101,222,607.93
减: 营业成本		267,954,606.64	58,177,170.90
营业税金及附加		107,499,207.05	10,366,036.19
销售费用		22,035,178.23	15,563,735.84
管理费用		17,869,219.36	56,769,413.09
财务费用		65,788,631.51	5,648,400.83
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		135,643,231.34	129,412,431.03
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		31,892,179.34	26,797,577.23
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,298,435,459.67	84,110,282.11
加: 营业外收入		95,588.72	242,730.65
减: 营业外支出			21,339,739.32
其中: 非流动资产处置损失			19,339,739.32
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,298,531,048.39	63,013,273.44
减: 所得税费用		239,675,990.59	1,897,185.75
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		1,058,855,057.80	61,116,087.69
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.5669	0.0327
(二) 稀释每股收益		0.5669	0.0327
六、其他综合收益		-157,325,139.03	223,478,146.51
七、综合收益总额		901,529,918.77	284,594,234.20

法定代表人: 杨小明 主管会计工作负责人: 胡习 会计机构负责人: 胡习

合并现金流量表

2010年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		461,613,563.42	234,861,782.79
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			854,925.09
收到其他与经营活动有关的现金		412,224,069.62	244,519,034.62
经营活动现金流入小计		873,837,633.04	480,235,742.50
购买商品、接受劳务支付的现金		815,208,373.56	1,030,880,079.44
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		45,743,748.78	39,077,847.05
支付的各项税费		270,232,499.76	793,407,400.83
支付其他与经营活动有关的现金		455,486,562.01	166,943,371.73
经营活动现金流出小计		1,586,671,184.11	2,030,308,699.05
经营活动产生的现金流量净额		-712,833,551.07	-1,550,072,956.55
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,422,793.11	13,951,990.71

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		78,995,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		80,417,793.11	13,951,990.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		193,561,724.09	39,481,053.00
投资支付的现金		32,214,101.60	1,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		404,048,040.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		629,823,865.69	40,481,053.00
投资活动产生的现金流量净额		-549,406,072.58	-26,529,062.29
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		3,081,500,000.00	1,450,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,081,500,000.00	1,450,000,000.00
偿还债务支付的现金		700,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		102,254,586.89	76,549,437.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		15,360,000.00	66,560,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		802,254,586.89	76,549,437.50
筹资活动产生的现金流量净额		2,279,245,413.11	1,373,450,562.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-19,404.97	14,816.29
五、现金及现金等价物净增加额		1,016,986,384.49	-203,136,640.05
加：期初现金及现金等价物余额		679,624,553.14	2,425,673,439.08
六、期末现金及现金等价物余额		1,696,610,937.63	2,222,536,799.03

法定代表人：杨小明 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：胡习

母公司现金流量表

2010年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		220,486,537.87	93,008,549.10
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		947,555,282.33	328,805,111.55
经营活动现金流入小计		1,168,041,820.20	421,813,660.65
购买商品、接受劳务支付的现金		487,359,425.86	688,968,303.90
支付给职工以及为职工支付的现金		7,842,345.13	5,237,506.40
支付的各项税费		200,142,539.08	374,023,917.06
支付其他与经营活动有关的现金		412,572,229.70	77,142,750.58
经营活动现金流出小计		1,107,916,539.77	1,145,372,477.94
经营活动产生的现金流量净额		60,125,280.43	-723,558,817.29
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		21,476,000.00	102,899,160.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		74,495,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		95,971,000.00	102,899,160.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		124,940,011.91	
投资支付的现金		177,214,101.60	871,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		404,048,040.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		706,202,153.51	871,000,000.00
投资活动产生的		-610,231,153.51	-768,100,839.95

现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		3, 113, 025, 111. 13	1, 450, 000, 000. 00
筹资活动现金流入小计		3, 113, 025, 111. 13	1, 450, 000, 000. 00
偿还债务支付的现金		1, 612, 858, 535. 31	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		102, 649, 063. 72	15, 299, 437. 50
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1, 715, 507, 599. 03	15, 299, 437. 50
筹资活动产生的现金流量净额		1, 397, 517, 512. 10	1, 434, 700, 562. 50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1, 297. 24	-149. 22
五、现金及现金等价物净增加额		847, 410, 341. 78	-56, 959, 243. 96
加：期初现金及现金等价物余额		177, 715, 181. 99	781, 741, 459. 04
六、期末现金及现金等价物余额		1, 025, 125, 523. 77	724, 782, 215. 08

法定代表人：杨小明 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：胡习

合并所有者权益变动表

2010年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-162,854,988.98				712,817,597.44		-67,130,761.52	482,831,846.94
（一）净利润						985,160,875.70		6,513,661.17	991,674,536.87
（二）其他综合收益		-162,854,988.98						-4,524,422.69	-167,379,411.67
上述（一）和（二）小计		-162,854,988.98				985,160,875.70		1,989,238.48	824,295,125.20
（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						-272,343,278.26		-69,120,000.00	-341,463,278.26
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配						-270,814,180.00		-69,120,000.00	-339,934,180.00
4.其他						-1,529,098.26			-1,529,098.26
(五)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
(六)专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	1,561,577,728.58		2,082,872,746.97		4,535,378,823.95		1,642,752,546.37	11,690,265,845.87

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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									
其他									
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		231,610,449.61				750,656,941.39		744,579,178.60	1,726,846,569.60
（一）净利润						963,572,917.39		807,045,476.07	1,770,618,393.46
（二）其他综合收益		231,610,449.61						6,653,702.53	238,264,152.14
上述（一）和（二）小计		231,610,449.61				963,572,917.39		813,699,178.60	2,008,882,545.60
（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						-212,915,976.00		-69,120,000.00	-282,035,976.00

1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-212,915,976.00		-69,120,000.00	-282,035,976.00
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六)专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	1,788,674,286.20		2,067,581,764.41		3,669,213,819.02		1,710,022,169.89	11,103,176,039.52

公司法定代表人：杨小明 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：胡习

母公司所有者权益变动表

2010年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末	1,867,684,000.00	1,872,671,740.65			2,082,872,746.97		2,069,816,294.63	7,893,044,782.25
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,867,684,000.00	1,872,671,740.65			2,082,872,746.97		2,069,816,294.63	7,893,044,782.25
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-157,325,139.03					786,511,779.54	629,186,640.51
(一)净利润							1,058,855,057.80	1,058,855,057.80
(二)其他综合收益		-157,325,139.03						-157,325,139.03
上述(一)和(二)小计		-157,325,139.03					1,058,855,057.80	901,529,918.77
(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							-272,343,278.26	-272,343,278.26
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								

3.对所有者（或股东）的分配							-270,814,180.00	-270,814,180.00
4.其他							-1,529,098.26	-1,529,098.26
(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								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	1,715,346,601.62			2,082,872,746.97		2,856,328,074.17	8,522,231,422.76

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末	1,867,684,000.00	1,634,348,336.01			2,067,581,764.41		2,221,568,340.36	7,791,182,440.78
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,867,684,000.00	1,634,348,336.01			2,067,581,764.41		2,221,568,340.36	7,791,182,440.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		223,478,146.51					-151,799,888.31	71,678,258.20
（一）净利润							61,116,087.69	61,116,087.69
（二）其他综合收益		223,478,146.51						223,478,146.51
上述（一）和（二）小计		223,478,146.51					61,116,087.69	284,594,234.20
（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							-212,915,976.00	-212,915,976.00
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者（或股东）的分配							-212,915,976.00	-212,915,976.00
4.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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	1,857,826,482.52			2,067,581,764.41		2,069,768,452.05	7,862,860,698.98

公司法定代表人：杨小明 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：胡习

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 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期度各项组合计提坏账准备的比例,据此计算本期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

<u>账龄分析法</u>	<u>应收账款计提比例 (%)</u>	<u>其他应收款计提比例 (%)</u>
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>
单独核算的土地使用权	可使用年限	—
房屋及建筑物及无法单独核算的土地使用权	20年	5%

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
投资性房地产累计折旧变更为20年	董事会批准	主营业务成本/投资性房地产	38,973,871.47

4 税项

本公司本期度适用的主要税种及其税率列示如下：

<u>税种</u>	<u>计税基数</u>	<u>税率</u>
企业所得税	应纳税所得额	22%, 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	6%

注 1：纳入本公司合并报表范围子公司本期实际适用企业所得税税率如下：

<u>公司 名称</u>	<u>税 率</u>
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	22%
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	22%
上海陆家嘴房产开发有限公司	22%
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	22%
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	22%
上海陆家嘴开发大厦有限公司	22%
上海陆家嘴联合房地产有限公司	22%
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	22%
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	22%
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	22%
上海陆家嘴商务广场有限公司	22%
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：

<u>费种</u>	<u>费率</u>	<u>计费基数</u>
教育费附加	3%	应纳流转税额
河道工程修建维护管理费	0.5%-1%	应纳流转税额

注 4：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。

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	

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	155,126.87		
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	1,248.37		
注 2	上海陆家嘴联合房地产有限公司	60%	60%	是	7,721.41		
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%

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	106.16		

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	320.00		80%	80%	是	52.40		
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	房地产综合开发、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 合并范围未发生变更

5.3 本期无新纳入合并范围的主体和本期无不再纳入合并范围的主体

5.4 本期本公司未发生同一控制下企业合并

5.5 本期本公司未发生的非同一控制下企业合并

6 合并财务报表项目附注

6.1 货币资金

项目	2010年6月30日			2009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			135,315.43			660,864.89
小计			135,315.43			660,864.89
银行存款						
人民币			1,692,777,310.49			675,199,361.20
美元	544,598.17	6.7909	3,698,311.71	551,291.27	6.8282	3,764,327.05
小计			1,696,475,622.20			678,963,688.25
合计			1,696,610,937.63			679,624,553.14

6.2 应收股利

项目	2010年6月30日	2009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	2010年6月30日	2009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	2010年6月30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	2,812,267.44	87.54%	-	-
其他	400,108.25	12.46%	400,005.41	99.97%
合计	3,212,375.69	100.00%	400,005.41	

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	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	

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	2010 年 6 月 30 日			坏账准备
	账面余额		比例	
	金额	比例		
1 年以内(含 1 年)	2,812,267.44	100%		-

种 类	2009 年 12 月 31 日			坏账准备
	账面余额		比例	
	金额	比例		
1 年以内(含 1 年)	1,380,410.93	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 期末应收账款中无应收关联方款项。

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	2010年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大	772,661,384.05	96.20%	7,800,000.00	1.62%
单项金额不重大但 组合风险较大	24,811,072.49	3.09%	563,428.27	2.27%
其他	5,703,504.51	0.71%	5,464,562.51	95.81%
合计	803,175,961.05	100.00%	13,827,990.78	

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	

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
上海陆家嘴(集团)有限公司	404,048,040.00	-	-	注1
上海市闵行区规划和土地管理局	290,320,000.00	-	-	注2
上海21世纪房地产有限公司	78,293,344.05	7,800,000.00	9.96%	注3
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	778,364,888.56	13,264,562.51		

注1: 本公司收购大股东上海陆家嘴(集团)有限公司六项资产, 交易价格为人民币1,346,826,900.00元, 报告期内预付30%价款, 即人民币404,048,040.00元, 截止报告期末交易尚未完成。

注2: 本公司通过招拍挂竞得浦江镇中心河以南A1、A2地块, 地块总计出让面积为118,487.6平方米, 总价为人民币15.28亿, 地块土地使用性质为住宅用地。本公司占95%股权, 报告期内预付20%, 即290,320,000.00元, 截止报告期末交易尚未完成。

注3: 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。

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	2010年6月30日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内(含1年)	23,684,215.96	95.46%	-
1-2年	-	-	-
2-3年	-	-	-
3年以上	1,126,856.53	4.54%	563,428.27
合计	24,811,072.49	100.00%	563,428.27

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

6.5.4 期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
上海陆家嘴(集团)有限公司	404,048,040.00	1年以内	50.31%
上海市闵行区规划和土地管理局	290,320,000.00	1年以内	36.15%
上海21世纪房地产有限公司	78,293,344.05	3年以上	9.75%
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.05	3年以上	0.56%
贝思特物业	2,546,373.87	1年以内	0.32%

6.5.5 期末其他应收款中上海陆家嘴(集团)有限公司持有本公司57.64%有表决权的股份。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.6 预付款项

账龄	2010年6月30日		2009年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内	25,084,316.78	9.68%	16,763,283.25	6.37%
1-2年	233,929,555.03	90.32%	246,385,700.03	93.63%
2-3年	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-
	<u>259,013,871.81</u>	<u>100.00%</u>	<u>263,148,983.28</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
上海美泰建筑装饰有限公司	399,165.80	预付购房款
合计	<u>255,477,163.83</u>	

6.6.2 期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。

6.7 存货及存货跌价准备

项目	2010年6月30日		2009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	4,020,626,594.72	419,570,000.00	4,215,383,089.28	419,570,000.00
公共建筑建设支出	2,582,524,782.10	-	2,994,347,566.21	-
商品房建设支出	2,341,175,233.07	-	2,229,543,471.41	-
动迁房	322,418,479.75	-	321,651,319.50	-
商品房	42,581,712.15	-	43,213,609.59	-
库存商品	426,190.40	-	1,675,805.05	-
	<u>9,309,752,992.19</u>	<u>419,570,000.00</u>	<u>9,805,814,861.04</u>	<u>419,570,000.00</u>

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)	2010年6月30日	2009年12月31日
陆家嘴中心区	1990年	视市场情况而定	580,000.00	998,713,765.05	997,318,057.55
塘东地块	1993年	视市场情况而定	125,000.00	46,288,154.69	264,275,885.15
世纪大道地块	2001年	视市场情况而定	900,000.00	2,637,648,465.28	2,615,833,206.68
竹园商贸区	1991年	视市场情况而定	150,000.00	325,597,662.60	325,585,693.80
其他	1995年	视市场情况而定	-	12,378,547.10	12,370,246.10
				<u>4,020,626,594.72</u>	<u>4,215,383,089.28</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	2010年6月30日	2009年12月31日
软件园项目	2005年	2012年	293,877,958.67	349,644,309.84
天津陆家嘴金融广场	2008年	2012年	455,795,179.59	401,795,439.50
星展银行大厦	2005年12月	2009年12月	-	628,029,795.08
陆家嘴信息中心	2008年	2010年	51,427,085.72	41,887,471.89
世纪大都会	2006年	2014年	608,372,132.64	563,986,863.36
康杉路厂房改造	2007年	2012年	50,029,852.67	50,029,852.67
金桥德勤园区	2008年	2012年	96,483,786.17	95,883,786.17
金桥商业中心	2009年	2011年	156,393,395.65	156,393,395.65
塘东总部基地办公楼	2008年	2014年	472,852,732.34	428,703,005.74
陆家嘴基金大厦	2006年	2011年	141,911,193.32	105,045,268.76
竹园2-13-4/5地块项目	2007年	2011年	16,530,862.26	16,073,640.26
陆家嘴投资大厦	2007年	2011年	137,420,766.16	86,511,135.73
竹园绿地配套用房	2008年	2010年	63,471,827.55	48,856,420.36
其他			37,958,009.36	21,507,181.20
合计			<u>2,582,524,782.10</u>	<u>2,994,347,566.21</u>

本期本公司星展银行大厦 724,702,370.47 元,软件园 10 号楼 152,247,150.88 元,由公共建筑建设支出转入投资性房地产。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.7 存货及存货跌价准备(续)

6.7.3 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)	2010年 6月30日	2009年 12月31日
东和花苑	2005年12月	2010年	58,091	237,356,337.66	230,232,075.95
天津红桥国际社区	2008年	2011年	250,000	1,899,767,846.41	1,812,876,540.32
东银公寓(陆家嘴花园三期)	2006年3月	2011年	26,654	204,051,049.00	186,434,855.14
				<u>2,341,175,233.07</u>	<u>2,229,543,471.41</u>

6.7.4 动迁房

项目名称	2009年12月31日	本期增加	本期减少	2010年6月30日
爱法新城一(2)期	182,633,868.44	-	-	182,633,868.44
爱法新城二期	88,152,496.21	911,901.06	-	89,064,397.27
华高新村	14,517,268.39	-	-	14,517,268.39
其他	36,347,686.46	-	144,740.81	36,202,945.65
合计	<u>321,651,319.50</u>	<u>911,901.06</u>	<u>144,740.81</u>	<u>322,418,479.75</u>

6.7.5 商品房

项目名称	竣工时间	2009年12月31日	本期增加	本期减少	2010年6月30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
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
其他	-	20,364,746.97	-	631,897.44	19,732,849.53
		<u>43,213,609.59</u>	<u>-</u>	<u>631,897.44</u>	<u>42,581,712.15</u>

6.7.6 存货跌价准备

种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			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>

6 合并财务报表项目附注(续)

6.8 可供出售金融资产

项目	2010年6月30日公允价值	2009年12月31日公允价值
可供出售权益工具	549,993,353.74	742,951,801.05

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,年中数比年初数减少 192,958,447.31 元,减少比例为 25.97%,减少原因为:根据公允价值变动而减少账面价值。

6.8.1 期末可供出售的股票

股票名称	期末持股数	期末公允价值
招商银行	25,839,416.00	336,170,802.16
申能股份	3,060,000.00	23,562,000.00
白猫股份	396,000.00	2,882,880.00
中卫国脉	13,840,077.00	96,465,336.69
交通银行	6,654,532.00	39,993,737.32
百联股份	296,670.00	3,901,210.50
豫园商城	2,040,646.00	45,139,089.52
新黄埔	86,400.00	763,776.00
爱建股份	148,405.00	1,114,521.55
		549,993,353.74

6.9 持有至到期投资

项目	2010年6月30日	2009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	2010年6月30日		2009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	1,181,773.37	-	965,480.77	-
联营企业	2,681,193,535.92	-	2,648,078,389.33	-
其他	321,405,367.81	107,988,257.84	321,405,367.81	107,988,257.84
	3,003,780,677.10	107,988,257.84	2,970,449,237.91	107,988,257.84

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	1,729,838.05	4,102,123.43	-2,372,285.38	4,430,563.94	-1,293,793.40
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	2,795,761.27	432,214.55	2,363,546.72	2,778,194.00	432,585.19
上海陆家嘴展览发展有限公司	1,360,875,173.66	17,705.74	1,360,857,467.92	1,469,186.00	47,316,292.09
上海陆家嘴投资发展有限公司	12,477,611.77	1,500.00	12,476,111.77	-	24,473.88
上海复旦科技园股份有限公司	626,219,135.17	344,825,140.72	281,393,994.45	33,188,592.01	10,793,993.09
上海浦东嘉里城房地产有限公司	2,883,057,181.65	1,515,810,752.17	1,367,246,429.48	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	5,607,880,995.69	139,680,771.31	5,468,200,224.38	-	12,998,116.70
上海易兑外币兑换有限公司	9,805,070.70	19,339,640.72	-9,534,570.02	813,542.35	-384,335.76
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	4,994,078.84	2,323,006.26	2,671,072.58	-	-

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%		560,740.15
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%		
申银万国证券股份有限公司	成本法	0.4823%	0.4823%		
国泰君安证券股份有限公司	成本法	0.1618%	0.1618%		
国泰君安投资管理股份有限公司	成本法	0.2201%	0.2201%		

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%		
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	30%	30%		
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%		416,376.37
上海陆家嘴商业建设有限公司	成本法	35%	35%		

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	本期计提减值准备
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	1,000,000.00	-	-	-	-	-
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	216,292.60	1,181,773.37	-	-
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,000,000.00	4,980,655.16	9,789.55	4,990,444.71	-	-
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	54,120,000.27	2,158,798.62	56,278,798.89	-	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	261,025,279.00	266,896,602.25	-	266,896,602.25	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	1,638,982,442.87	1,663,820,259.08	5,849,152.52	1,669,669,411.60	-	-
上海易兑外币兑换有限公司	500,000.00	-	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	575,000,000.00	656,770,587.92	23,658,146.05	680,428,733.97	-	-
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	300,000.00	1,490,284.65	-560,740.15	929,544.50	-	-
合营及联营企业小计	2,501,807,721.87	2,649,043,870.10	33,331,439.19	2,682,375,309.29	-	-

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	本期计提减值准备
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	-
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	-
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	-	-
其他企业小计	321,405,367.81	321,405,367.81	-	321,405,367.81	107,988,257.84	-
合计	2,823,213,089.68	2,970,449,237.91	33,331,439.19	3,003,780,677.10	107,988,257.84	-

6 合并财务报表项目附注(续)

6.11 投资性房地产

项目	2009年12月31日	本期增加	本期减少	2010年6月30日
一、账面原值合计	4,991,406,605.02	918,301,782.26	7,740,376.74	5,901,968,010.54
1、房屋、建筑物	4,894,200,716.45	918,301,782.26	7,740,376.74	5,804,762,121.97
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	418,975,333.68	127,293,342.27	2,126,334.98	544,142,340.97
1、房屋、建筑物	397,488,787.40	125,937,183.81	2,126,334.98	521,299,636.23
2、土地使用权	21,486,546.28	1,356,158.46		22,842,704.74
三、投资性房地产账面净值合计	4,572,431,271.34			5,357,825,669.57
1、房屋、建筑物	4,496,711,929.05			5,283,462,485.74
2、土地使用权	75,719,342.29			74,363,183.83
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	4,565,559,308.82			5,350,953,707.05
1、房屋、建筑物	4,489,839,966.53			5,276,590,523.22
2、土地使用权	75,719,342.29			74,363,183.83

6.11.1 本期由存货转入的新增投资性房地产星展银行大厦 724,702,370.47 元,软件园 10 号楼 152,247,150.88 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	期初余额	本期增加	本期摊销	累计摊销	本期减少	期末余额
陆家嘴渣打银行大厦	382,154,201.45	330,776,436.07	151.79	7,950,018.42	59,453,159.87	125,527.86	322,701,041.58
九六广场	346,103,831.17	297,160,152.94	24,177,730.00	7,486,910.60	32,252,858.83		313,850,972.34
锦城大厦	79,588,086.27	45,828,385.06		2,546,021.40	36,305,722.61		43,282,363.67
一百杉杉	13,537,908.00	10,529,484.21		350,982.78	3,359,406.57		10,178,501.43
长鑫大厦	7,370,703.46	5,732,769.30		191,092.32	1,829,026.48		5,541,676.98
燕乔大厦	15,088,548.00	12,588,884.94		406,093.04	2,905,756.10		12,182,791.90
软件园	958,673,416.59	653,267,033.41	153,699,135.08	18,025,089.35	169,732,337.45		788,941,079.14
新景园一期(商铺)	494,880.72	395,392.93		12,686.40	112,174.19		382,706.53
B5-4 地块(水族馆用地)	97,205,888.57	75,719,342.29		1,356,158.46	22,842,704.74		74,363,183.83
陆家嘴花园一期	42,385,382.89	26,701,318.91		1,189,103.93	16,873,167.91		25,512,214.98
新景园二期(商铺)	855,157.17	683,241.55		21,922.20	193,837.82		661,319.35
陆家嘴花园二期(商铺)	23,378,309.15	19,012,661.92		604,699.50	4,970,346.73		18,407,962.42
众城大厦	44,301,979.85	33,522,263.82		982,474.24	11,762,190.27		32,539,789.58
向城路东科大厦	20,520,902.34	16,271,507.44		527,724.54	4,777,119.44		15,743,782.90
老房子	2,500,000.00	-		-	2,500,000.00		0.00
中央公寓会所	103,213,869.95	98,345,344.89		2,583,749.80	7,895,094.74	442,819.88	95,318,775.21
锦绣华城商铺	42,332,999.65	40,039,948.76		1,058,324.64	3,351,375.53		38,981,624.12
陆家嘴商务广场	1,871,373,234.95	1,823,431,626.90	7,172,029.00	47,941,608.11	93,756,881.18	5,045,694.02	1,777,616,353.77
海富花园	14,224,399.73	13,039,033.13		355,609.98	1,540,976.58		12,683,423.15
东和花苑	233,241,891.38	219,305,932.07	5,178,771.92	5,248,261.84	14,005,449.23		219,236,442.15
金桥创科技园	196,705,402.53	187,419,942.71	3,371,594.00	4,834,957.72	10,748,823.54		185,956,578.99
陆家嘴 1885	205,680,276.02	205,680,276.02		3,882,758.04	3,882,758.04		201,797,517.98
钻石大厦	435,740,000.00	426,794,702.39		10,659,473.58	19,604,771.19		416,135,228.81
金杨云台	42,720,705.21	30,185,589.68		1,160,984.20	13,696,099.73		29,024,605.48
金融中心大厦	724,702,370.47		724,702,370.47	7,916,637.18	7,916,637.18		716,785,733.29
合计	5,904,094,345.53	4,572,431,271.34	918,301,782.26	127,293,342.27	546,268,675.95	5,614,041.76	5,357,825,669.57

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	2009年12月31日	因资产价值回升转回	2010年6月30日
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	2010年6月30日	2009年12月31日
陆家嘴渣打银行大厦	322,701,041.58	330,776,436.07
九六广场	313,850,972.34	297,160,152.94
锦城大厦	43,282,363.67	45,828,385.06
一百杉杉	10,178,501.43	10,529,484.21
长鑫大厦	5,541,676.98	5,732,769.30
燕乔大厦	12,182,791.90	12,588,884.94
软件园	788,941,079.14	653,267,033.41
新景园一期(商铺)	382,706.53	395,392.93
B5-4 地块(水族馆用地)	74,363,183.83	75,719,342.29
陆家嘴花园一期	25,512,214.98	26,701,318.91
新景园二期(商铺)	661,319.35	683,241.55
陆家嘴花园二期(商铺)	18,407,962.42	19,012,661.92
众城大厦	25,667,827.06	26,650,301.30
向城路东科大厦	15,743,782.90	16,271,507.44
中央公寓会所	95,318,775.21	98,345,344.89
锦绣华城商铺	38,981,624.12	40,039,948.76
浦项广场	1,777,616,353.77	1,823,431,626.90
海富花园	12,683,423.15	13,039,033.13
东和花苑	219,236,442.15	219,305,932.07
金桥创科技园	185,956,578.99	187,419,942.71
陆家嘴 1885	201,797,517.98	205,680,276.02
钻石大厦	416,135,228.81	426,794,702.39
金杨云台	29,024,605.48	30,185,589.68
金融中心大厦	716,785,733.29	-
合计	5,350,953,707.05	4,565,559,308.82

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	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	523,748,260.35	15,702,826.00	1,496,283.57	537,954,802.78
其中：房屋建筑物	501,821,821.20	15,573,300.00	-	517,395,121.20
机器设备	6,975,979.64	44,646.00	723,683.54	6,296,942.10
运输工具	7,513,605.64	-	446,594.43	7,067,011.21
办公设备	7,436,853.87	84,880.00	326,005.60	7,195,728.27
二、累计折旧合计	269,786,450.87	15,478,426.61	928,052.15	284,336,825.33
其中：房屋建筑物	254,503,913.89	14,118,340.27	-	268,622,254.16
机器设备	3,090,075.42	137,973.94	343,644.94	2,884,404.42
运输工具	5,806,050.95	554,901.60	432,263.62	5,928,688.93
办公设备	6,386,410.61	667,210.80	152,143.59	6,901,477.82
三、固定资产账面净值合计	253,961,809.48	-	-	253,617,977.45
其中：房屋建筑物	247,317,907.31			248,772,867.04
机器设备	3,885,904.22			3,412,537.68
运输工具	1,707,554.69			1,138,322.28
办公设备	1,050,443.26			294,250.45
四、减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、固定资产 账面价值合计	253,961,809.48	-	-	253,617,977.45
其中：房屋建筑物	247,317,907.31			248,772,867.04
机器设备	3,885,904.22			3,412,537.68
运输工具	1,707,554.69			1,138,322.28
办公设备	1,050,443.26			294,250.45

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。

6.13 无形资产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
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	886,250.00	57,500.00	-	943,750.00
非专利技术费	800,000.00	50,000.00	-	850,000.00
车位专用权	86,250.00	7,500.00	-	93,750.00
三、无形资产账面净值合计	263,750.00			206,250.00
非专利技术费	200,000.00			150,000.00
车位专用权	63,750.00			56,250.00
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	263,750.00			206,250.00
非专利技术费	200,000.00			150,000.00
车位专用权	63,750.00			56,250.00

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	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
软件费	551,200.00	-	78,000.00	-	473,200.00
临时设施	22,666,666.67	-	194,565.66	-	22,472,101.01
装修费	35,315,640.53	1,068,906.00	-	-	36,384,546.53
合计	58,533,507.20	1,068,906.00	272,565.66	-	59,329,847.54

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	2010年6月30日	2009年12月31日
递延所得税资产：		
资产减值准备	139,664,554.13	139,664,554.13
固定资产折旧	20,784,135.32	23,071,742.20
预提费用	111,655,330.44	111,655,330.44
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	1,547,953.93
其他	254,554.43	254,554.43
未实现利润影响数	259,576,424.29	254,502,424.29
小计	533,816,062.07	531,029,668.95
递延所得税负债：		
非同一控制企业合并增值 计入资本公积的 可供出售 金融资产公允价值 变动	242,094,212.50	248,104,181.22
小计	349,372,722.72	411,175,828.68

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)

6.15.4 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	2010年6月30日	2009年12月31日
资产		
资产减值准备	558,658,216.55	558,658,216.55
固定资产折旧	83,154,952.95	92,305,380.47
预提费用	446,621,321.74	446,621,321.74
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	6,191,815.70
其他	1,018,217.72	1,018,217.72
未实现利润影响数	1,038,305,697.16	1,018,009,697.16
小计	<u>2,135,282,659.94</u>	<u>2,124,137,087.46</u>
负债		
非同一控制企业合并增值	968,376,849.99	992,416,724.88
计入资本公积的可供出售金融		
资产公允价值变动	429,114,040.88	652,286,589.84
小计	<u>1,397,490,890.87</u>	<u>1,644,703,314.72</u>
合计	<u><u>3,532,773,550.81</u></u>	<u><u>3,768,840,402.16</u></u>

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	14,227,996.19					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	107,988,257.84					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	558,658,216.55					558,658,216.55

6 合并财务报表项目附注(续)

6.17 短期借款

6.27.1 短期借款分类

借款类别	2010年6月30日	2009年12月31日
信用借款	4,006,500,000.00	1,625,000,000.00

6.18 应付账款

	2010年6月30日	2009年12月31日
	449,297,363.73	494,949,522.98

6.18.1 期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 期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	182,041,800.00	根据相关协议规定按年发放

6.19 预收款项

	2010年6月30日	2009年12月31日
	549,643,345.68	2,017,326,528.50

6.19.1 期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 期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

6.19.4 预收款项期末数比年初数减少 1,467,683,182.82 元, 减少比例为 72.75%, 减少原因为: 预收土地房屋转让款结转收入。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.20 应付职工薪酬

项 目	2009年12月31日	本期增加	本期减少	2010年6月30日
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	29,040,063.34	28,715,869.12	324,194.22
二、职工福利费	-	284,246.89	284,246.89	-
三、社会保险费	13,736.30	8,084,879.23	8,086,559.03	12,056.50
四、住房公积金	10,571.00	2,893,750.67	2,878,802.67	25,519.00
五、工会经费和职工教育经费	292,698.70	363,188.17	284,736.65	371,150.22
六、非货币福利	-	-	-	-
七、辞退福利	-	-	-	-
八、其他	1,338,646.62	58,779.76	53,291.66	1,344,134.72
九、个人所得税	23,219.00	5,502,951.13	5,526,170.13	-
十、职工奖福基金	113,804,178.60	1,529,098.26	4,722,664.90	110,610,611.96
合计	115,483,050.22	47,756,957.45	50,552,341.05	112,687,666.62

6.21 应交税费

税种	2010年6月30日	2009年12月31日
增值税	1,287.58	748.08
营业税	-28,956,360.26	-100,994,583.40
城建税	69,220.14	101,413.27
企业所得税	23,479,845.18	-37,660,351.05
个人所得税	382,468.14	1,372,903.35
土地增值税	279,034,215.55	263,806,888.44
教育费附加	33,155.05	47,363.58
河道管理费	36,826.48	16,377.84
土地使用税	-	3,795,792.80
房产税	1,488,066.43	9,671,410.57
	275,568,724.29	140,157,963.48

6 合并财务报表项目附注(续)

6.22 应付利息

项 目	2010年6月30日	2009年12月31日
借款利息	1,563,416.07	3,729,190.86

6.23 应付股利

投资者名称或类别	2010年6月30日	2009年12月31日
合并范围内子公司对外应支付股利	69,120,000.00	15,360,000.00
应付普通股股利	239,340,631.57	
	308,460,631.57	15,360,000.00

6.24 其他应付款

	2010年6月30日	2009年12月31日
	3,274,257,026.63	3,163,256,505.61

6.24.1 期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 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	2,887,877,135.75	预提地块开发成本

6.25 长期借款

借款条件	2010年6月30日	2009年12月31日
信用借款	251,263,300.00	252,643,400.00

6 合并财务报表项目附注(续)

6.26 长期应付款

种类	2010年6月30日	2009年12月31日
售后公房款	11,862,716.11	7,976,574.11

6.27 专项应付款

拨款项目名称	2010年6月30日	2009年12月31日
软件园人才中心培训项目	-221,000.00	867,629.01
软件产业基地综合服务平台	1,756,000.00	1,904,000.00
	1,535,000.00	2,771,629.01

上述项目均未验收，故未结转。

6.28 股本

项目	2009年12月31日	比例	本期变动增(+)/减(-)	2010年6月30日	比例
1. 有限售条件股份					
(1) 国家持股					
(2) 其他内资持股					
其中：					
境内非国有法人持股					
有限售条件股份合计					
2. 无限售条件股份					
(1) 人民币普通股	1,357,084,000.00	72.71%		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	1,867,684,000.00	100.00%		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%

6 合并财务报表项目附注(续)

6.29 资本公积

项目	2009年12月31日	本期增加	本期减少	2010年6月30日
股本溢价	1,304,355,544.12	-	-	1,304,355,544.12
其他资本公积	420,077,173.44	54,284,996.34	217,139,985.32	257,222,184.46
其中:				
可供出售金融资产公允价值变动	444,413,621.59	-	217,139,985.32	227,273,636.27
其他	-24,336,448.15	54,284,996.34	-	29,948,548.19
	<u>1,724,432,717.56</u>	<u>54,284,996.34</u>	<u>217,139,985.32</u>	<u>1,561,577,728.58</u>

其他资本公积-其他项本期减少的原因因为可供出售金融资产公允价值变动减少合并资本公积, 增加的原因因为可供出售金融资产对递延所得税的影响。

6.30 盈余公积

项目	2009年12月31日	本期增加	本期减少	2010年6月30日
法定公积金	1,045,883,401.78	-	-	1,045,883,401.78
任意盈余公积	1,036,989,345.19	-	-	1,036,989,345.19
	<u>2,082,872,746.97</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,082,872,746.97</u>

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	3,822,561,226.51	
调整 年初未分配利润(调增+, 调减-)	-	
调整后 年初未分配利润	3,822,561,226.51	
加: 本期净利润	985,160,875.70	
减: 提取法定盈余公积	-	
提取任意盈余公积	-	
应付普通股股利	270,814,180.00	
提取职工奖福基金	1,529,098.26	
期末未分配利润	<u>4,535,378,823.95</u>	

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	2010年1-6月		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	1,870,721,179.73	10,729,269.44	1,881,450,449.17
营业成本	394,865,152.89	8,953,624.96	403,818,777.85

项目	2009年1-6月		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	2,846,861,137.59	599,790.78	2,847,460,928.37
营业成本	409,772,774.30	690,171.15	410,462,945.45

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	
	2010年1-6月	2009年1-6月	2010年1-6月	2009年1-6月
土地批租	1,500,000,000.00	2,599,452,000.00	217,989,686.46	283,760,398.98
房产销售	1,884,280.00	-130,000.00	928,838.17	-
房地产租赁	323,227,082.55	200,602,631.34	146,048,953.50	101,524,745.51
酒店业	45,609,817.18	46,936,506.25	29,897,674.76	24,487,629.81
	<u>1,870,721,179.73</u>	<u>2,846,861,137.59</u>	<u>394,865,152.89</u>	<u>409,772,774.30</u>

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	
	2010年1-6月	2009年1-6月
(1) 土地批租收入		
其中：塘东地区	1,500,000,000.00	-
竹园商贸区	-	2,599,452,000.00
小计	1,500,000,000.00	2,599,452,000.00
(2) 房地产租赁收入	323,227,082.55	200,602,631.34
(3) 房产销售收入	1,884,280.00	-130,000.00
(4) 酒店业收入		
其中：明城大酒店	33,198,831.47	24,251,437.32
东怡大酒店	12,410,985.71	22,685,068.93
小计	45,609,817.18	46,936,506.25
(5) 其他收入	-	-
公司内各业务分部相互抵销		
合计	<u>1,870,721,179.73</u>	<u>2,846,861,137.59</u>

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
上海赛诺佩克有限公司	1,500,000,000.00	79.73%
渣打银行(中国)有限公司	30,059,653.26	1.60%
上海华为技术有限公司	20,470,410.00	1.09%
上海钻石交易所有限公司	9,750,977.22	0.52%
招商银行股份有限公司信用卡中心	9,470,131.18	0.50%
	<u>1,569,751,171.66</u>	<u>83.44%</u>

6.33 营业税金及附加

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
营业税	95,048,161.49	142,928,533.95
城建税	569,756.04	335,742.15
河道维护费	172,062.54	31,222.52
土地增值税	15,265,345.29	18,196,164.00
教育费附加	258,239.14	162,163.29
房产税	25,943,884.47	16,292,981.56
土地使用税	1,525,976.00	356,537.94
合计	<u>138,783,424.97</u>	<u>178,303,345.41</u>

6 合并财务报表项目附注(续)

6.34 财务费用

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
利息支出	53,250,710.74	9,989,437.50
减：利息收入	4,712,603.55	25,624,166.41
利息净支出	48,538,107.19	-15,634,728.91
汇兑损失	-1,364,768.27	16,127.52
手续费	581,532.99	533,002.63
合计	47,754,871.91	-15,085,598.76

6.35 资产减值损失

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
坏账损失	-	-
存货跌价损失	-	-
持有至到期投资减值损失	-	-
长期股权投资减值损失	-	-
合计	-	-

6.36 投资收益

6.36.1 投资收益明细情况

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
可供出售金融资产收益	-	10,769,446.33
持有至到期投资收益	-2,077,526.93	-1,346,537.50
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	31,892,179.34	26,797,577.23
按成本法核算的被投资公司宣告发放的股利	416,376.37	3,182,544.38
长期股权投资转让收益	-	-
合计	30,231,028.78	39,403,030.44

6.36.2 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2010年1-6月	2009年1-6月	本期比上期增减变动的原因
国泰君安证券股份有限公司	-	2,281,242.00	按公司情况分利
上海陆家嘴物业管理有限公司	416,376.37	901,302.38	按公司情况分利
	416,376.37	3,182,544.38	

6 合并财务报表项目附注(续)

6.36 投资收益(续)

6.36.3 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2010年1-6月	2009年1-6月	本期比上期增减 变动的的原因
上海陆家嘴展览发展有限公司	23,658,146.05	25,129,890.75	按实现利润确认权益法
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	216,292.60	-	按实现利润确认权益法
上海陆家嘴投资发展有限公司	9,789.55	9,774.51	按实现利润确认权益法
上海复旦科技园股份有限公司	2,158,798.62	-267,994.59	按实现利润确认权益法
上海中心大厦建设发展有限公司	5,849,152.52	2,610,102.20	按实现利润确认权益法
上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司	-	-243,811.71	长期股权投资账面余额为零
上海高泰稀贵金属股份有限公司	-	-440,383.93	本期不再持有
	<u>31,892,179.34</u>	<u>26,797,577.23</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	2010年1-6月	2009年1-6月
非流动资产处置利得合计	49,374.00	-
其中：固定资产处置利得	49,374.00	-
无形资产处置利得	-	-
逾期利息收入	-	-
罚款收入	-	-
政府补助	142,644.60	-
赔偿收入	352,678.77	-
其他	735,659.04	343,816.10
合计	<u>1,280,356.41</u>	<u>343,816.10</u>

本期营业外收入其他中主要为浦东新区财政局拨付陆家嘴金融城商业配套达标楼宇财政奖励720,000.00元。

6.37.1 政府补助

项目	2010年1-6月	2009年1-6月	说明
世博改造政府补贴专项款	<u>142,644.60</u>	<u>-</u>	

6 合并财务报表项目附注(续)

6.38 营业外支出

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
非流动资产处置损失合计	-	19,339,739.32
其中：固定资产处置损失	-	19,339,739.32
无形资产处置损失	-	-
罚款支出	38.91	-
公益性捐赠支出	-	-
非常损失	-	-
其他	-	2,050,200.71
	<u>38.91</u>	<u>21,389,940.03</u>

6.39 所得税费用

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
本期所得税费用	253,068,942.67	393,119,389.68
递延所得税费用	-8,796,361.84	2,177,775.47
合 计	<u>244,272,580.83</u>	<u>395,297,165.15</u>

6.40 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

6.40.1 2010年1-6月每股收益

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	0.5275	0.5275
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.5268	0.5268

6.40.2 2009年1-6月每股收益

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	0.5159	0.5159
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.5249	0.5249

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：

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

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 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-209,766,852.05	297,970,862.02
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-52,441,713.02	74,492,715.51
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	-10,054,272.64	14,786,005.63
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>-167,379,411.67</u>	<u>238,264,152.14</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	2010年1-6月	2009年1-6月
银行存款利息	4,712,603.55	25,633,691.62
押金保证金	351,975,518.54	75,193,793.16
售后公房款	3,886,142.00	3,082,806.00
往来款	-	121,057,055.54
钻交所扶持基金	32,314,237.55	-
其他	19,335,567.98	19,551,688.30
合计	412,224,069.62	244,519,034.62

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	2010年1-6月	2009年1-6月
费用	43,092,450.49	52,735,054.03
退保证金	325,008,610.09	3,254,292.70
往来款	59,000,000.00	26,127,845.67
其他	28,385,501.43	84,826,179.33
合计	455,486,562.01	166,943,371.73

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	2010年1-6月	2009年1-6月
净利润	991,674,536.87	1,770,618,393.46
加：资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,478,426.61	17,748,133.32
无形资产摊销	57,500.00	57,500.00
长期待摊费用摊销	272,565.66	194,565.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-	19,339,739.32
固定资产报废损失	-	55,000.00
公允价值变动损失	-	-
财务费用	51,884,504.20	9,991,928.28
投资损失	-32,308,565.71	-39,403,030.44
递延所得税资产减少	-2,786,394.47	-13,122,017.33
递延所得税负债增加	-6,009,968.72	-31,381.97
存货的减少	-625,814,067.76	-719,025,423.09
经营性应收项目的减少	-2,104,286.64	1,533,430.70
经营性应付项目的增加	-1,228,344,808.40	-2,647,917,862.82
其他(注)	125,167,007.29	49,888,068.36
经营活动产生的现金流量净额	-712,833,551.07	-1,550,072,956.55

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-

3. 现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	1,696,610,937.63	2,222,536,799.03
减：现金的年初余额	679,624,553.14	2,425,673,439.08
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,016,986,384.49	-203,136,640.05

注：上述其他构成为本期投资性房地产摊销 127,293,342.27 元，扣除年初从固定资产转入的摊销 2,126,334.98 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	2010年6月	2009年6月
货币资金—		
库存现金	135,315.43	389,417.15
银行存款	1,696,475,622.20	2,222,147,381.88
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	—	—
现金及现金等价物期末余额	1,696,610,937.63	2,222,536,799.03

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	国有控股	上海浦东新区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咨询有限公司	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	上海	杨小明	房地产业	40,000.00	100%	100%	673730673

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

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	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	172.98	410.21	-237.23	443.06	-129.38
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	279.58	43.22	236.36	277.82	43.26
上海陆家嘴投资发展有限公司	1,247.76	0.15	1,247.61	-	2.45
上海复旦科技园股份有限公司	62,621.91	34,482.51	28,139.40	3,318.86	1,079.40
上海浦东嘉里城房地产有限公司	288,305.72	151,581.08	136,724.64	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	560,788.10	13,968.08	546,820.02	-	1,299.81
上海陆家嘴展览发展有限公司	136,087.52	1.77	136,085.75	146.92	4,731.63
上海易兑外币兑换有限公司	980.51	1,933.96	-953.46	81.35	-38.43
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	499.41	232.30	267.11	-	-

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	2010年1-6月		2009年1-6月	
				金额	占同类交易 金额的比例	金额	占同类交易 金额的比例
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	274.87	0.34%	329.18	0.32%
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	提供劳务	租赁收入	参照市场价	31.43	0.07%	30.50	0.13%
上海陆家嘴（集团）有限公司	接受劳务	支付租金	参照市场价	141.05	0.17%	566.68	0.55%
上海陆家嘴（集团）有限公司	其他支出	购买资产	参照市场价	40,404.80	100.00%	474.94	12.03%
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	246.19	0.30%	42.09	0.04%
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	712.53	0.87%	160.23	0.16%
上海陆家嘴双乐物业	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	35.14	0.04%	71.11	0.07%
上海陆家嘴物业管理有限公司	提供劳务	租赁收入	参照市场价	34.63	0.08%	96.20	0.41%
上海陆家嘴物业管理有限公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	1.28	0.00%	41.16	0.04%

7 关联及关联方交易（金额单位为人民币万元）（续）

7.6 关联方往来款项余额

项 目	2010年6月30日	2009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	200.00
上海易兑外币兑换有限公司	700.00	700.00
上海陆家嘴集团有限公司	40,404.80	-
富都物业有限公司	16.07	-
其他应付款：		
上海陆家嘴（集团）有限公司	-	284.97
上海陆家嘴展览发展有限公司	20.00	5,920.00
上海陆家嘴物业管理有限公司	12.29	-

8 或有事项

截至 2010 年 6 月 30 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 2010 年 6 月 30 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

本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

11 其他重要事项

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。

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	2010年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大	772,661,384.05	96.87%	7,800,000.00	1.01%
单项金额不重大但组合风险较大	20,227,397.79	2.54%	-	-
其他	4,716,057.05	0.59%	4,609,539.05	97.74%
	<u>797,604,838.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>12,409,539.05</u>	

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%
	<u>129,014,644.37</u>	<u>100.00%</u>	<u>12,409,539.05</u>	

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

对方名称	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
上海陆家嘴(集团)有限公司	404,048,040.00			参见6.5.2注1
上海市闵行区规划和土地管理局	290,320,000.00			参见6.5.2注2
上海二十一世纪房产有限公司	78,293,344.05	7,800,000.00	9.96%	参见6.5.2注3
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.05	4,503,021.05	99.51%	收回可能性较小

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：

2010年6月30日			
种 类	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内(含1年)	20,227,397.79	100.00%	-

2009年12月31日			
种 类	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%	-

12.1.4 期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 期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	2010年6月30日		2009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	-	1,787,720,473.78	-
合营企业	1,181,773.37	-	965,480.77	-
联营企业	2,680,263,991.42	-	2,646,588,104.68	-
其他	210,111,020.42	106,488,257.84	210,111,020.42	106,488,257.84
	4,679,277,258.99	106,488,257.84	4,645,385,079.65	106,488,257.84

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

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					

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%		
申银万国证券股份有限公司	成本法	0.4823%	0.4823%		
国泰君安证券股份有限公司	成本法	0.1618%	0.1618%		
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%		
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					84,480,000.00

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	本期计提减值准备
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	1,787,720,473.78	-	1,787,720,473.78		

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	本期计提减值准备
上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-		
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	216,292.60	1,181,773.37		
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,000,000.00	4,980,655.16	9,789.55	4,990,444.71		
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	54,120,000.27	2,158,798.62	56,278,798.89		
上海浦东嘉里房地产有限公司	261,025,279.00	266,896,602.25	-	266,896,602.25		
上海中心大厦建设发展有限公司	1,638,982,442.87	1,663,820,259.08	5,849,152.52	1,669,669,411.60		
上海陆家嘴展览发展有限公司	575,000,000.00	656,770,587.92	23,658,146.05	680,428,733.97		
上海易兑外币兑换有限公司	500,000.00	-	2,000,000.00	2,000,000.00		
合营及联营企业小计	2,501,507,721.87	2,647,553,585.45	33,892,179.34	2,681,445,764.79		-

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	本期计提减值准备
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	-
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	
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	210,111,020.42	-	210,111,020.42	106,488,257.84	-
	4,499,339,216.07	4,645,385,079.65	33,892,179.34	4,679,277,258.99	106,488,257.84	-

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	2010年1-6月		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	1,643,901,991.12	37,080.00	1,643,939,071.12
营业成本	267,954,606.64	-	267,954,606.64

项目	2009年1-6月		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	101,197,902.93	24,705.00	101,222,607.93
营业成本	58,042,058.40	135,112.50	58,177,170.90

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	
	2010年1-6月	2009年1-6月	2010年1-6月	2009年1-6月
土地批租	1,500,000,000.00	-	217,989,686.46	
房产销售	864,280.00	-130,000.00	144,740.81	
房地产租赁	143,037,711.12	101,327,902.93	49,820,179.37	58,042,058.40
	<u>1,643,901,991.12</u>	<u>101,197,902.93</u>	<u>267,954,606.64</u>	<u>58,042,058.40</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
上海赛诺佩克有限公司	1,500,000,000.00	91.24%
上海华为技术有限公司	20,470,410.00	1.25%
招商银行股份有限公司信用卡中心	9,470,131.18	0.58%
星展银行	7,872,706.89	0.48%
上海大智慧股份有限公司	6,809,076.00	0.41%
	<u>1,544,622,324.07</u>	<u>93.96%</u>

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	2010年1-6月	2009年1-6月
可供出售金融资产收益	-	10,451,793.05
持有至到期投资收益	19,271,052.00	5,401,818.75
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	31,892,179.34	26,797,577.23
按成本法核算的被投资公司宣告发放的股利	84,480,000.00	86,761,242.00
长期股权投资转让收益	-	-
	<u>135,643,231.34</u>	<u>129,412,431.03</u>

12.4.2 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2010年1-6月	2009年1-6月	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	84,480,000.00	按公司情况分利
国泰君安证券股份有限公司	-	2,281,242.00	按公司情况分利
	<u>84,480,000.00</u>	<u>86,761,242.00</u>	

12.4.3 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2010年1-6月	2009年1-6月	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	23,658,146.05	25,129,890.75	按实现利润确认权益法
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	216,292.60	-	按实现利润确认权益法
上海陆家嘴投资发展有限公司	9,789.55	9,774.51	按实现利润确认权益法
上海复旦科技园股份有限公司	2,158,798.62	-267,994.59	按实现利润确认权益法
上海中心大厦建设发展有限公司	5,849,152.52	2,610,102.20	按实现利润确认权益法
上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司	-	-243,811.71	长期股权投资账面余额为零
上海高泰稀贵金属股份有限公司	-	-440,383.93	本期不再持有
	<u>31,892,179.34</u>	<u>26,797,577.23</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。

12.5 现金流量表补充资料

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,058,855,057.80	61,116,087.69
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	109,299.30	36,721,949.60
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
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）	-	-
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）	67,824,875.03	15,020,586.72
投资损失（收益以“-”号填列）	-136,668,179.34	-129,412,431.03
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,305,516.14	6,539,447.86
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）	-314,714,022.36	-655,530,626.38
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	10,104,530.88	-23,803,839.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-671,441,665.57	-53,549,731.96
其他	44,749,868.55	-
经营活动产生的现金流量净额	60,125,280.43	723,558,817.29

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	2010 年 6 月	2009 年 6 月
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,025,125,523.77	724,782,215.08
减：现金的期初余额	177,715,181.99	781,741,459.04
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	847,410,341.78	-56,959,243.96

13 补充资料

13.1 当期非经常性损益明细表

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
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	49,374.00	-19,339,739.32
计入当期损益的政府补助	142,644.60	-
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	-	-
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	1,088,298.90	-1,706,384.61
小计	1,280,317.50	-21,046,123.93
扣除所得税影响	281,669.85	-4,208,945.88
扣除少数股东损益影响	-285,089.42	18,653.19
归属于母公司股东的非经常性损益净额	1,283,737.07	-16,855,321.24

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	
	2010年1-6月	2009年1-6月	2010年6月30日	2009年12月31日
按照中国会计准则	985,160,875.70	963,572,917.39	10,038,464,454.12	9,497,550,691.04
按照国际会计准则	985,160,875.70	963,572,917.39	10,038,464,454.12	9,497,550,691.04

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	9.86%	0.5275	0.5275
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	9.85%	0.5268	0.5268

加权平均净资产收益率= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

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；E_i 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；E_j 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；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 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；M_k 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。

八、备查文件目录

- 1、经法定代表人签名和公司盖章的本次半年报文本
- 2、经法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签章的财务报告文本
- 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8月30日