

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

600663

2010 年年度报告

董事长致词

2010年，是中国经济发展的重要一年。在这一年里，陆家嘴金融城建设有了长足的进步，写字楼市场持续回暖，租金继续攀升。公司聘请了普华永道每季度对陆家嘴地区及竹园商贸区写字楼市场进行调研，根据普华永道最近一期调研报告：上海大面积租户成交量非常活跃，从需求方来看，金融服务类企业占据主要部分，且更能承受核心区域、价位较高的报价，同时面积的需求普遍较大。截至2010年底，陆家嘴金融城写字楼的平均出租率超过90%，平均日租金高于全市均价。

在这样的经济环境下，借助2010年上海世博会的召开，公司抓住历史性的机遇，继续稳步推进产业结构的合理化布局，全面丰富酒店、会展、办公楼、商业、住宅等各个产品线，继续同优质客户保持良好的合作关系，推进租金收入稳步增长。2010年公司实现租金收入7.89亿元，较2009年增长42.86%。

与此同时，秉承为客户提供优质服务理念，公司开展了“三年钻石行动计划”，不断提升公司资产管理能力，持续改善经营物业品质，积极为客户打造优秀便捷的办公和购物环境。在公司上下的努力下，处于长期经营状态的物业平均出租率达到82%，越来越多的世界知名企业成为公司物业的长期客户，如黑石、保时捷、沃尔沃汽车、星展银行、大华银行、普华永道、德国商会等，以及中国钻石交易所、中国金融期货交易所等国家级的交易市场。部分尚未竣工的物业也已经有知名企业签署了租赁意向合同。稳定的租金收入，大大加强了我公司抗御金融风险的能力，为我们的发展提供了坚实可靠的基础，随着公司对外发展步伐的加快，我们相信在不久的将来可以为我们的客户在全国各地的发展提供更多更好的服务。

在现有物业租金收入稳步增加的同时，我公司控股股东陆家嘴集团继续将优质资产注入我公司，2010年我们取得了上海富都世界公司和上海陆家嘴东怡大酒店公司的股权，不仅有效避免了公司与控股股东之间的同业竞争，更增加了公司在陆家嘴核心区域长期持有的资产总量；上海张杨商业建设公司（现更名为陆家嘴置业）的并购进一步完善了公司的产品结构，增强了公司住宅项目的开发能力和盈利能力；上海陆家嘴物业等三家物业公司的部分股权收购，则使公司在纵向产品链上趋于完整。此外，公司控股股东陆家嘴集团开始注重于金融及旅游业务的投资，是迪斯尼旅游度假区中方控股股东——申迪集团的第一大股东。我们相信在陆家嘴集团的支持下，将会有更多更好的商业机会，为公司带来广阔的发展前景。

展望2011年，又会是一个充满挑战的一年。在国家政府对住宅房地产持续宏观调控的背景下，一直坚持以开发经营CBD和城市综合体为主营业务的陆家嘴对将来充满信心。陆家嘴将继续改进以资产管理为核心竞争力的能力，在资产的核心价值的培育提升，尤其是资产价值的开发、资产价值的经营、资产价值的提升等诸方面充分挖掘团队潜力、品牌潜力，为公司长期持续发展打下坚实的基础。

陆家嘴的成功，离不开公司全体员工的努力以及社会各界人士的帮助，尤其是背后一直相信我们、支持我们的投资者，借此我对各位表示深深的谢意！

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

董事长 杨小明

在营重要项目一览表

项目名称	地上建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	竣工日期	权益比例
甲级写字楼				
渣打银行大厦	45,267	55,675	2007	86%
星展银行大厦	43,809	66,805	2009	100%
钻石大厦	39,202	49,174	2009	55%
陆家嘴商务广场	67,495	98,531	2000	100%
大华银行大厦	5,104	9,137	2010	100%
上海航运中心大楼	11,198	12,120	2010	100%
都市研发楼				
软件园 1 号楼	14,317	14,317	1994	100%
软件园 4 号楼	8,148	10,194	1996	100%
软件园 5 号楼	1,393	1,393	1996	100%
软件园 7 号楼	11,934	17,810	2007	55%
软件园 8 号楼	29,214	32,664	2007	100%
软件园 9 号楼	40,758	47,863	2008	100%
软件园 10 号楼	24,685	29,202	2009	100%
软件园 11 号楼裙楼	6,999	6,999	2010	100%
软件园 C 区	11,000	11,000	2009	100%
软件园 E 楼	3,447	9,810	2010	55%
金桥创科园	32,417	32,417	2008	100%
商场				
陆家嘴 96 广场	29,002	66,195	2008	55%
陆家嘴 1885 文化中心	7,346	14,268	2008	100%
住宅				
东和公寓	84,603	98,651	2009	100%
酒店				
明城大酒店	38,984	43,368	1996	55%
东怡大酒店	18,406	29,185	2009	100%
会展				
新国际博览中心 (1-6 期)	150,400	150,400	2003-2010	50%
小计				
	725,128	907,178		
权益面积小计				
	588,434	740,323		

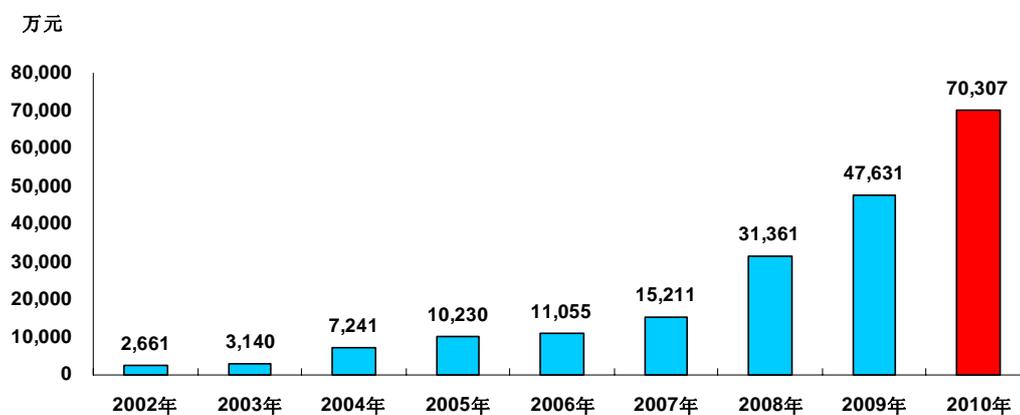
在建重要项目一览表

项目名称	地上建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	竣工日期	权益比例
甲级写字楼				
陆家嘴基金大厦	32,500	45,300	2011	55%
陆家嘴投资大厦	33,300	44,000	2011	55%
塘东总部基地	300,000	450,000	2014	100%
世纪大都会	164,000	277,500	2015	55%
上海中心大厦	380,000	560,000	2014	45%
都市研发楼				
软件园 2 号楼改造	23,783	23,783	2011	100%
软件园 11 号楼主楼	66,358	83,095	2011	100%
商场				
天津红桥新天地	5,954	5,954	2011	100%
住宅				
东银公寓	41,287	48,025	2011	100%
天津陆家嘴河滨花园 (1 期)	82,042	107,913	2011	100%
天津海上花苑西标段	94,358	120,635	2013	100%
会展				
新国际博览中心 (7-8 期)	49,600	49,600	2011	50%
其它				
天津惠灵顿国际学校	19,501	25,408	2011	100%
小计	1,292,683	1,841,213		
权益面积小计	955,473	1,343,353		

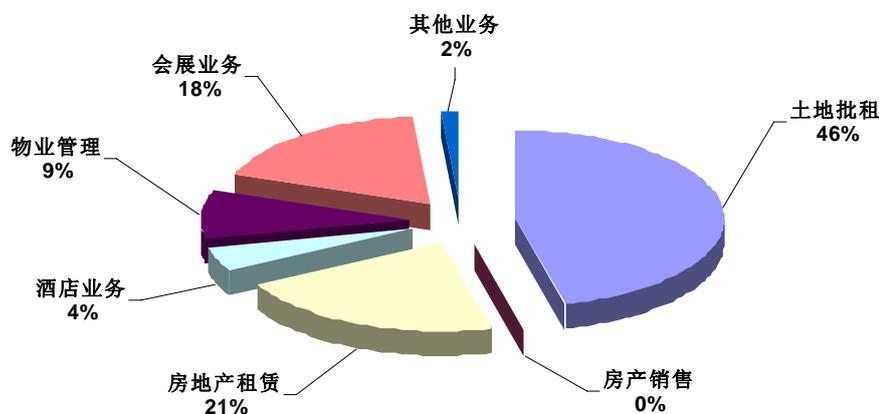
土地储备一览表

区域		土地面积 (M ²)
上海地区		518,220.6
1	陆家嘴金融贸易区区域内	334,289
2	陆家嘴金融贸易区区域外	183,931.6
天津地区		192,988.69
合计		711,209.29

在营物业历年租赁收入增长一览表



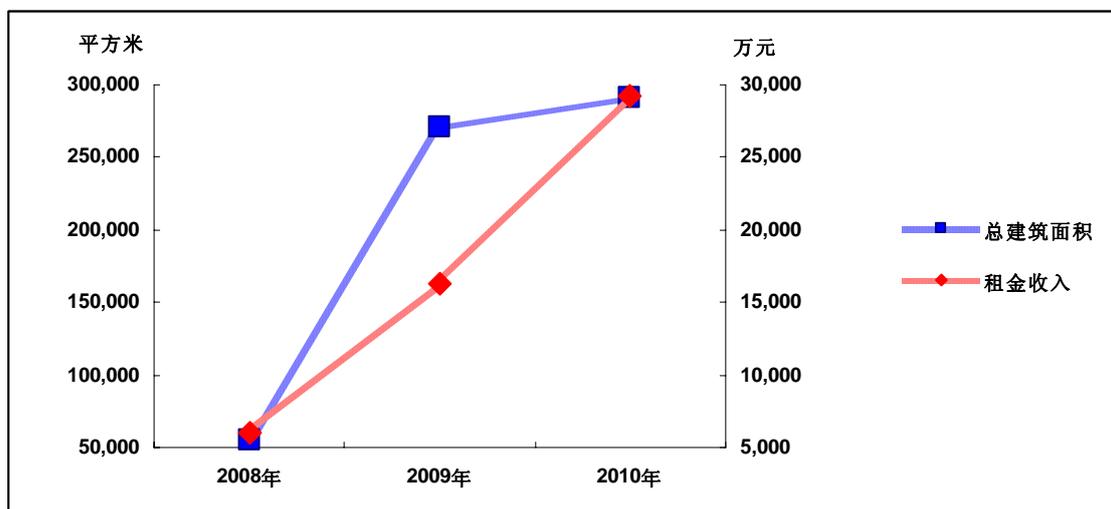
2010 年度营业收入构成一览表



甲级写字楼

作为商业地产开发商，办公楼宇是我们的重要产品之一，其中处于长期经营状态的甲级写字楼 6 栋，总建筑面积超过 29 万平方米。这些甲级写字楼均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。公司的客户包括星展银行、普华永道、黑石、保时捷、沃尔沃汽车等国际知名企业。

项目	2008 年	2009 年	2010 年
总建筑面积（平方米）	55,675	270,185	291,442
租金收入（万元）	6,062	16,248	29,264



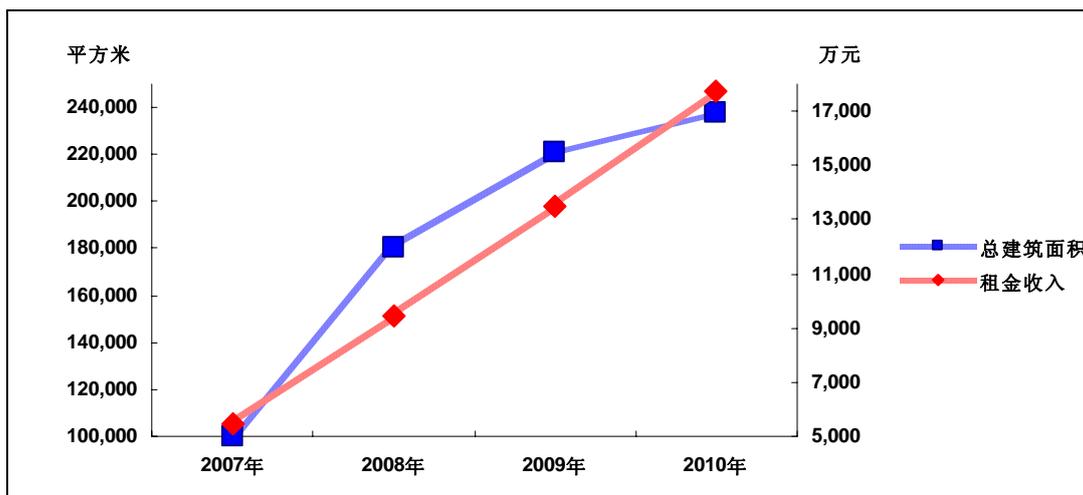
都市研发楼

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，目前区内已引进欧特克中国研发中心、富士施乐研发中心、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。

金桥创科园是陆家嘴软件园在金桥地区的分园，总建筑面积 32,417 平方米，已引进贝尔股份、嘉实多、福斯流体等多家著名跨国公司。

项目	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年
总建筑面积（平方米）	100,161	180,441	220,643	237,522
租金收入（万元）	5,483	9,426	13,475	17,754



商业物业

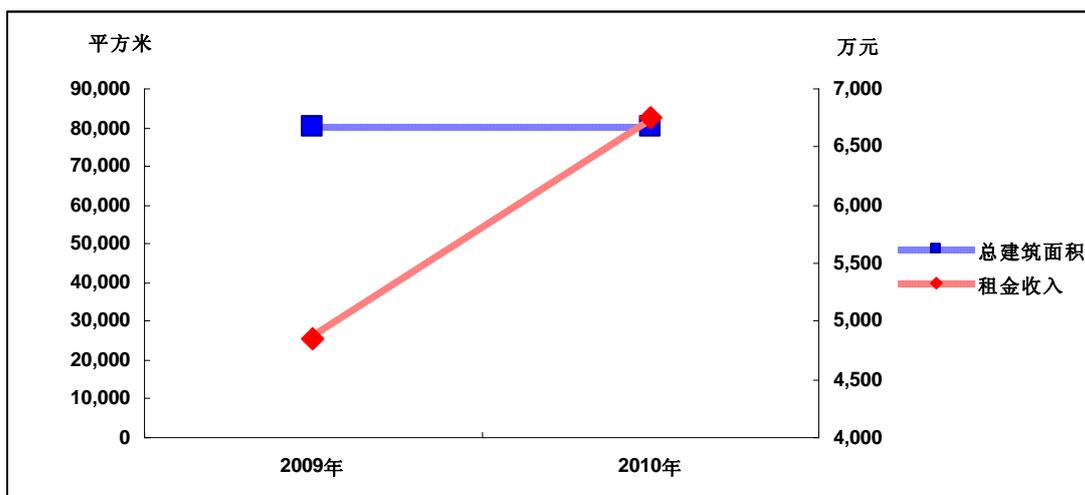
公司开发的商业物业主要是为陆家嘴金融贸易区配套服务的功能性产品，其经营理念为长期持有并经营。

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 文化中心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。

2010年度，96广场和1885文化中心的出租率分别达到了97.7%和81.13%。

项目	2009 年	2010 年
总建筑面积（平方米）	80,463	80,463
租金收入（万元）	4,844	6,754

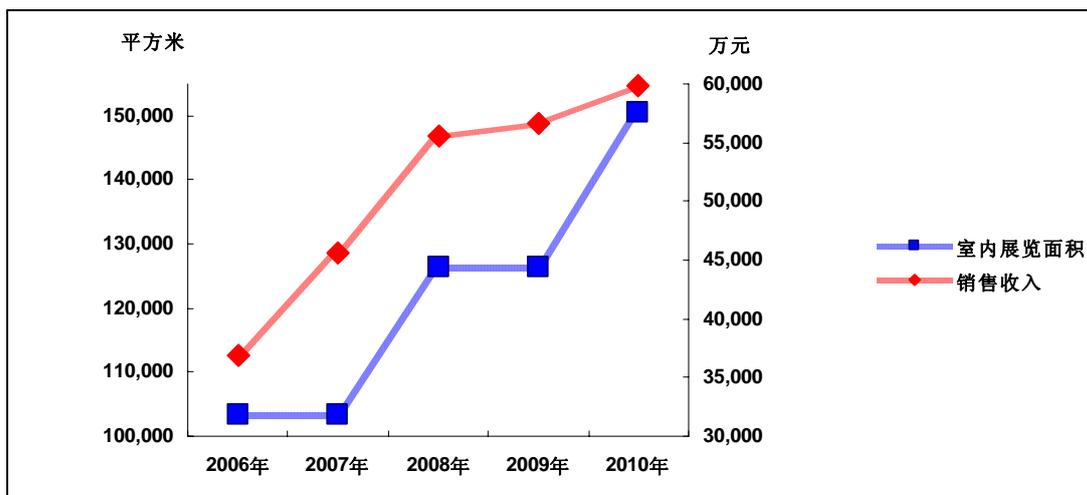


会展物业

会展业务是我们公司业绩的又一亮点。截至 2010 年底，上海新国际博览中心规划的 17 个室内展馆中，竣工投入使用的已经达到了 13 个，室内展览面积 15.04 万平方米，室外展场竣工投入使用达到 10 万平方米。随着 2011 年在建展馆的全部完工，公司现金流将进一步得到增强。

2010 年由于世博会的召开，上海对大型会展加强了管理，但新国际博览中心全年共举办各类展会 80 场，展览合同销售面积 392.97 万 m²，参展商数量为 69,993 家，观众数量约为 310 万人次。全年实现销售收入超过 5.97 亿元，同 2009 年相比增加 4.55%，其中场租收入约 4.3 亿元，税后利润总额约 1.78 亿元，场馆总利用率达到 66%，占本地市场份额 63.4%，成为全世界最繁忙的展馆之一。

项目	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年
室内展览面积 (平方米)	103,500	103,500	126,500	126,500	150,400
销售收入(万元)	36,880	45,608	55,509	56,679	59,775

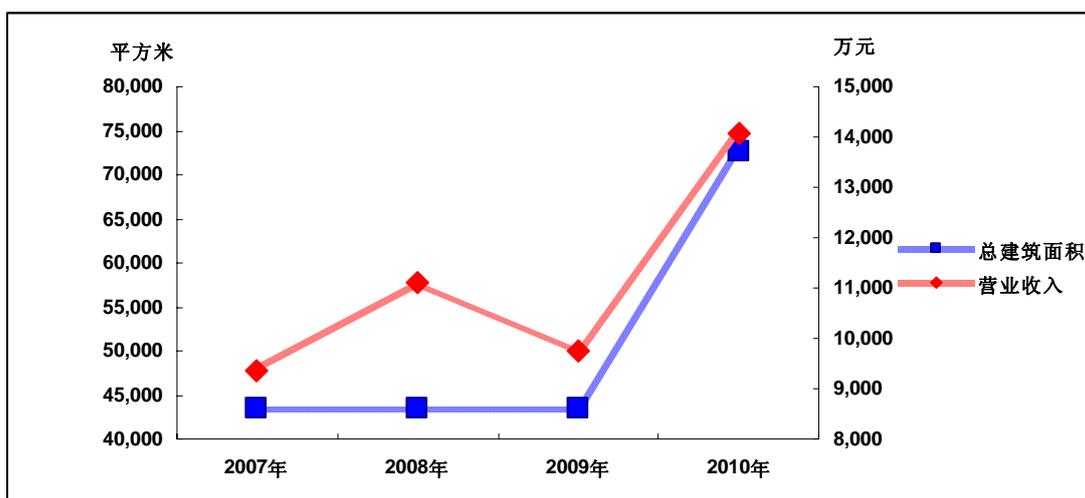


酒店

公司在 2010 年度向集团收购了东怡大酒店。东怡大酒店拥有各类型的房间 209 间，系挂牌四星级涉外精品商务酒店，与上海标志性建筑“东方艺术中心”为邻，坐拥世纪绿地，毗邻上海科技馆，与上海新国际博览中心遥遥相望。

2010 年度，我们的酒店业是世博机遇的直接受益者。明城大酒店和东怡大酒店的全年平均出租率分别达到 69%和 68%，营业收入分别达到 7182 万元和 6892 万元，与 2009 年相比增长 136.4%和 97.7%。出租率以及营业收入的提高，不仅提升了公司业绩，也给来上海旅游的住客留下了良好的口碑。

项目	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年
总建筑面积（平方米）	43,368	43,368	43,368	72,553
营业收入（万元）	9,346	11,110	9,733	14,074



目录

一、 重要提示	9
二、 公司基本情况	9
三、 会计数据和业务数据摘要	11
四、 股本变动及股东情况	14
五、 董事、监事和高级管理人员	17
六、 公司治理结构	23
七、 股东大会情况简介	30
八、 董事会报告	30
九、 监事会报告	37
十、 重要事项	38
十一、 财务会计报告	49
十二、 备查文件目录	49

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) 安永华明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	李晋昭
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	王欢

公司负责人李晋昭、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）王欢声明：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	LJZ
公司法定代表人	李晋昭

(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	86-21-33848818
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 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) 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	1982 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	
第十次变更	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	
最近变更	公司变更注册登记日期	2010 年 9 月 25 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	310000400104757	
	税务登记号码	310115132214887	
	组织机构代码	13221488-7	
公司聘请的会计师事务所名称		安永华明会计师事务所	
公司聘请的会计师事务所办公地址		上海浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心 50 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	1,470,294,786.84
利润总额	1,490,866,895.30
归属于上市公司股东的净利润	1,191,710,282.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,020,482,553.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,907,246,143.45

(二) 境内外会计准则下会计数据差异

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	1,191,710,282.22	1,176,400,332.57	10,282,129,372.31	10,173,424,417.34
按国际会计准则	1,191,710,282.22	1,176,400,332.57	10,282,129,372.31	10,173,424,417.34

(三) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	164,281,135.56	该项目主要为处置对天安保险及国泰君安证券的长期股权投资的投资收益人民币 159,104,453.39 元。
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）	15,884,136.50	该项目主要为收到钻交所扶持资金人民币 10,232,841.89 元以及崇明工业园区管委会扶持补贴款人民币 2,317,611.00 元。
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	31,108,930.83	该项目主要为归属于同一控制下企业合并日前的当期净损益。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,559,784.90	该项目为收回已核销的金源房地产坏账准备人民币 4,546,589.00 元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,268,444.76	
所得税影响额	-41,678,561.68	
少数股东权益影响额（税后）	-7,196,142.12	
合计	171,227,728.75	

(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	2010 年	2009 年		本期比上年同期增减(%)	2008 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	2,753,549,984.67	3,734,953,861.34	3,488,001,035.64	-26.28	1,960,910,438.07	1,699,886,000.59
利润总额	1,490,866,895.30	2,382,204,707.15	2,336,539,312.85	-37.42	1,169,657,300.80	1,117,093,319.57
归属于上市公司股东的净利润	1,191,710,282.22	1,176,400,332.57	1,132,211,307.44	1.30	931,219,905.24	880,460,051.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,020,482,553.47	1,128,840,548.88	1,129,741,858.35	-9.60	118,864,105.34	118,864,105.34
经营活动产生的现金流量净额	-1,907,246,143.45	-1,197,977,369.23	-1,089,119,077.00	-59.21	-1,069,112,074.77	-1,083,285,457.10
	2010 年末	2009 年末		本年末比上年末增减(%)	2008 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	23,531,987,996.25	20,246,700,141.50	19,457,264,192.38	16.23	19,075,291,963.28	17,786,699,183.70
所有者权	10,282,129,372.31	10,173,424,417.34	9,497,550,691.04	1.07	9,049,682,893.04	8,410,886,478.63

益 (或 股东 权益)						
----------------------	--	--	--	--	--	--

主要财务指标	2010 年	2009 年		本期比上年同期增 减(%)	2008 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.6381	0.6299	0.6062	1.30	0.4986	0.4714
稀释每股收益(元/股)	0.6381	0.6299	0.6062	1.30	0.4986	0.4714
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.5464	0.6044	0.6049	-9.60	0.0636	0.0636
加权平均净资产收益率(%)	11.21	12.34	12.49	减少 1.13 个百分点	10.89	10.39
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	10.34	12.73	12.46	减少 2.39 个百分点	1.40	1.40
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.0212	-0.6414	-0.5831	-59.21	-0.5724	-0.5800
	2010 年末	2009 年末		本期末比上年同期末增 减(%)	2008 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.51	5.45	5.09	1.07	4.85	4.50

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

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(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				142,063 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	2.53	47,171,101	813,333	0	未知
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	未知	0.83	15,522,845	-4,000	0	未知
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	未知	0.73	13,719,780	3,429,875	0	未知
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	未知	0.51	9,507,900	0	0	未知
STICHTING DEPOSITARY APG TACTICAL REAL ESTATE POOL	未知	0.36	6,669,873	2,399,982	0	未知
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.34	6,405,321	1,098,091	0	未知
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	未知	0.29	5,351,012	609,252	0	未知

IEONG CHONG MANG	未知	0.28	5,213,987	1,459,651	0	未知
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		56,000,163		境内上市外资股 56,000,163		
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT		15,522,845		境内上市外资股 15,522,845		
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD		13,719,780		境内上市外资股 13,719,780		
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT		9,507,900		境内上市外资股 9,507,900		
STICHTING DEPOSITARY APG TACTICAL REAL ESTATE POOL		6,669,873		境内上市外资股 6,669,873		
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND		6,405,321		境内上市外资股 6,405,321		
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT		5,351,012		境内上市外资股 5,351,012		
IEONG CHONG MANG		5,213,987		境内上市外资股 5,213,987		

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

单位：元 币种：人民币

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 29 日
注册资本	1,743,200,000

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、信息。
-------------	--

(3) 实际控制人情况

○ 法人

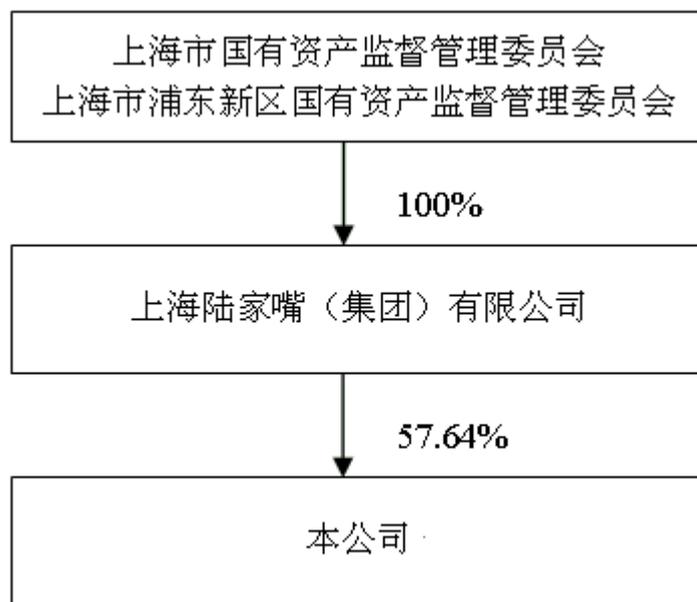
单位：元 币种：人民币

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）	是否在股东单位或其他关联

									元) (税 前)	单位领 取报 酬、津 贴
杨小明	董事长	男	58	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日	4,050	4,050		0	是
李晋昭	副董事 长、总 经理	男	49	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日				48.2155	否
徐而进	董事	男	43	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日					是
毛德明	董事	男	59	2010年 5月19 日	2013年 5月18 日					是
瞿承康	董事	男	54	2010年 5月19 日	2011年 5月29 日					是
陆启耀	独立董 事	男	64	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日				6	否
冯正权	独立董 事	男	68	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日				6	否
吕巍	独立董 事	男	46	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日				6	否
尤建新	独立董 事	男	49	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日				6	否
贾继锋	监事会 主席	男	58	2010年 8月23 日	2013年 8月22 日					是
严军	监事会 副主席	男	58	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日	1,215	1,215			是
刘钧	监事	女	41	2010年 4月1日	2013年 3月31 日					是
陶剑雯	职工监 事	女	37	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日				28.3912	否

陈松	职工监事	男	41	2010年 4月1日	2013年 3月31 日				25.0909	是
朱宗巍	人力资源 总监	男	57	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日					是
施国华	副经理	男	57	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日				40.6394	否
朱蔚	副经理	男	54	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日				47.3601	否
蒋平	副经理、董 事会秘书	女	53	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日				41.8941	否
吴小可	副经理	男	55	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日				41.7529	否
胡习	财务总监	男	43	2008年 5月30 日	2011年 5月29 日				0	是
侯劲	董事	男	43	2009年 5月19 日	2010年 5月19 日				15.0881	是
吴福潮	监事会 主席	男	61	2008年 5月30 日	2010年 8月23 日					是
荀九斤	监事	男	56	2008年 5月30 日	2010年 4月1日	10,100	11,300	二级市场 购入		是
俞玫	职工监 事	女	39	2008年 5月30 日	2010年 4月1日				8.5637	否
合计	/	/	/	/	/	15,365	16,565	/	320.9959	/

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。

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，现任本公司副董事长、总经理。

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。

毛德明：历任上海市公路管理处副处长，上海市九四专项领导小组办公室联络员，上海市人民政府浦东新区开发办公室规划管理处副处长，上海张江（集团）有限公司副总经理兼上海

市张江高科技园区领导小组办公室主任助理，上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、本公司董事。

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、本公司董事。

陆启耀：1998 年至今任上海中原律师事务所律师、合伙人、本公司独立董事。

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、本公司独立董事。

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，复旦大学市场营销系教授、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、本公司独立董事。

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、本公司独立董事。

贾继锋：历任上海国际问题研究中心办公室主任，上海社科院世界经济研究所研究室主任、浦东新区综合经济研究所所长、浦东新区国有资产监督管理委员会副主任，现任浦东新区政协常委、副秘书长、经济和科技委员会副主任，浦东新区中青年知识分子联谊会会长，上海陆家嘴(集团)有限公司监事会副主席、本公司监事会主席。

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

刘钧：历任中国银行九江分行会计、证券交易员、信贷员，蔚深证券有限责任公司上海营业部财务经理，生命人寿保险股份有限公司财务部总经理助理，现任上海市浦东新区国有资产监督管理委员会董事监事中心专职监事、上海陆家嘴（集团）有限公司监事、本公司监事。

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、本公司职工监事。

陈松：历任上海新海航海公司职员，上海陆家嘴（集团）有限公司财务部、企业发展部、人力资源部职员，上海陆家嘴（集团）有限公司资产管理部总经理、审计室主任，本公司计划与投资管理部总经理，现任本公司职工监事。

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。

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。

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。

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。

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。

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
毛德明	上海陆家嘴(集团)有限公司	副总经理	2004年12月30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	2010年5月19日	否
贾继锋	上海陆家嘴(集团)有限公司	监事会副主席	2010年7月9日		否
刘钧	上海陆家嘴(集团)有限公司	专职监事	2009年8月25日		否
荀九斤	上海陆家嘴(集团)有限公司	财务总监	2009年6月8日		是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	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	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事长	2010年7月18日	2014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	2010年7月18日	2014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	2010年7月18日	2014年7月17日	是
徐而进	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有	董事	2010年7月18日	2014年7月17日	是

	限公司				
朱宗巍	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事	2010年7月18日	2014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	2010年7月18日	2014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	2010年7月18日	2014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	2010年7月18日	2014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	2010年7月18日	2014年7月17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	董事、监事的报酬由董事会提出方案后提交股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
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；监事会主席贾继锋、监事刘钧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 591,174.8 元，董事徐而进领取的报酬共计 489,975.8 元，监事会副主席严军领取的报酬共计 482,154.8 元，人力资源总监朱宗巍领取的报酬共计 518,494.8 元，财务总监胡习领取的报酬共计 342,198.4 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 5,344,774 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
侯劲	董事	离任	工作调动
毛德明	董事	聘任	
吴福潮	监事会主席	离任	退休

贾继锋	监事会主席	聘任	
荀九斤	监事	离任	工作调动
刘钧	监事	聘任	
俞玫	职工监事	离任	工作调动
陈松	职工监事	聘任	

(五) 公司员工情况

在职员工总数		165
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		56
财会		16
工程		66
其他		27
教育程度		
教育程度类别		数量(人)
硕士及以上		30
大学		82
大学及以下		53

注

本部及下属公司合计员工人数 2026 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，编制了公司《规章制度汇编 2010 版》。

(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	6	1	0	0	否
李晋昭	否	7	6	1	0	0	否
徐而进	否	7	6	1	0	0	否
侯劲	否	0	0	0	0	0	否
毛德明	否	4	3	0	1	0	否
瞿承康	否	7	5	1	1	0	否
陆启耀	是	7	5	1	1	0	否
冯正权	是	7	6	1	0	0	否
吕巍	是	7	6	1	0	0	否
尤建新	是	7	5	1	1	0	否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	0

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五人，其中独立董事三人、外部董事一人，主任委员由独立董事担任；薪酬委员会设委员五人，其中独立董事三人、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	对公司产生的影响	改进措施
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

<p>内部控制建设的总体方案</p>	<p>公司内部控制的目标是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，提高经营效率和效果、促进企业实现发展战略。公司根据《企业内部控制基本规范》，从内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等五个方面，并结合公司自身的具体情况制定并逐步完善覆盖公司整个运营活动和业务事项全过程的内部控制制度。通过相互制约、相互监督的治理结构和机构权责设置，重点关注重要业务事项与高风险领域；兼顾运营效率和监督成本，以适当的成本与效率实现有效的内部控制。</p>
<p>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</p>	<p>公司按照国家有关法律法规规定，股东大会决议以及公司章程，不断完善公司治理结构，明确了股东大会、董事会、监事会、经理层以及企业内部各层级机构的设置以及职责权限。</p> <p>以股东大会为最高权力机构，董事会下设战略决策、审计、薪酬与考核、提名、产品开发与创新五个专业委员会，监事会履行监督职能，总经理负责的管理层承担日常经营工作。根据业务发展的需要，公司设置了办公室、财务部、人力资源部、办公与工业建筑事业部、商业建筑事业部、设计中心、造价管理中心、市政配套部、房地资源管理部、材料设备中心、营销中心、计划与投资管理部、法务部等部门。</p> <p>2010年，由公司管理层牵头，公司各部门共同参与，修订完善了公司各类规章制度，并形成公司《规章制度汇编 2010 版》，包含四部分内容，即公司治理类、公司制度管理类、行政与人事管理类、经营管理类，共计 79 项制度。公司正式颁布了《公司规章制度管理办法（2010 版）》，明确了制度建设的管理部门，以及根据内控制度的要求对制度定期修改、执行检查。</p> <p>2010年，公司面临外部环境挑战和自身发展转型的双重考验。</p> <p>外部环境：2010年世博会的召开使公司工程建设管理和项目审批推进面临较大压力，国际金融危机的后续影响继续存在，国家对房地产调控的力度不断加大，信贷政策趋于紧缩。内部环境：公司开发的项目由单体项目向综合型大规模项目转变，公司项目由本地开发向本地外地同时推进转变，异地管理难度加大。工程项目建设对资金需求量大，工程质量、工期、安全要求高，公司主要利润来源由土地收入逐步转为长期物业经营收入，公司物业的运营管理与营销能力面临市场考验。</p> <p>面对大规模工程建设压力，公司及时修订并完善了相关工作制度，包括《建设项目管理制度》、《建设项目招投标管理办法》、《招投标委员会议事规则》等，确保公司在项目建设高峰期各项工作流程公开、透明、高效，重大决策依据充分、合理规避风险，并规范有序。同时，公司高度重视安全生产管理，为确保实现全年“零事故”目标，按月对各建筑工地进行安全检查并形成书面报告，对检查中发现的问题及时整改，消除各类安全隐患。</p> <p>公司针对工程建设以及投资项目所需资金需求量大，进入负债</p>

经营，融资规模不断扩大的背景，依靠优化融资方式、控制财务风险和规范财务管理等手段，不断降低经营风险。公司依据《公司法》、《会计法》以及国家对上市公司的有关法律法规规定，制定并完善了公司《财务管理制度》、《会计核算制度》、《投资企业财务管理制度》、《资产管理制度》、《异地投资公司银行帐户管理办法》、《担保业务管理办法》、《付款及报销管理制度》、《公务消费卡使用管理制度》。通过资金集中管理、统筹使用、合理安排，有效提高资金的使用效率，降低资金成本，确保资金使用的安全规范。

公司针对营销工作面临的市场考验，于 2010 年整合营销系统，形成营销合力，并通过制定《营销工作管理办法》、《营销业务规程》以及《营销业务中介管理办法》等制度，有效地提高了营销工作实绩，降低了营销费用，提高了市场响应度和客户的满意度。

公司在组织机构设置和岗位职责描述中，坚持不相容职务分离，相互制约、相互监督。2010 年公司新成立的造价管理中心，部门职责就是对各产品事业部负责运营的工程建设项目的成本，作为公司内部第三方，依据董事会事前审核批准的目标造价以及工程合同、招投标文件等项目造价进行跟踪管理，并实施有效控制，通过制定并发布《建设项目竣工结算审价实施细则》，进一步加强竣工项目工程决算进度以及审价控制能力，保证项目成本始终处于有效控制与监督，保障公司的投资效益顺利得以实现。

公司于 2010 年分两次修订了《签报、合同以及付款审批管理办法》，对公司八大类业务事项，包括土地开发、项目开发、营销管理、计划财务、投资管理、行政管理、人事管理、其他事宜等涵盖公司日常各项经营管理活动，均详细明确了审批事项范围、审批权限、审核程序、审核时效以及授权金额，确保公司的每项业务签报、合同签订以及对外付款等均处于规范有效的可控状态。

公司建立了《工作考核办法》，包括《年度公司主营业务与安全生产考核办法》、《公司本部员工年度工作考核办法》，对各部门以及员工的绩效奖励与工作计划完成情况以及工作业绩相挂钩，提高全公司员工工作的目标导向与工作主动性。

公司已经建立了协同办公信息系统（OA）、金蝶会计核算信息系统、采购信息管理系统、房产营销管理系统、合同管理系统、档案查询管理系统等，并设立了面向外部投资者和利益相关人的对外网站，同时公司建立了预算执行反馈机制、办公会议制度、重大信息内部报告制度等多种沟通渠道，通过上述信息沟通与分享平台，公司各级人员和其他信息使用者可以随时掌握业务发展动态和进行信息交流，为公司的经营规划、经营决策、目标执行、检查监督等管理活动适时提供及时、有效、准确的信息，提高了决策的科学性和经营管理的效率与效益。

公司在计算机信息管理上建立了一系列管理制度，对系统开发

	<p>和维护、人员分工和权限设置、系统设备管理、数据备份和维护、安全防护等方面进行了有效控制。</p> <p>公司在 2010 年继续加强信息系统的开发与维护的投入，在管理软件开发方面，为构建更加高效、公开、规范、有序的信息平台和事项审批平台，公司启动 OA 三期的开发以及营销管理系统开发并实现年内试运行的目标。OA 三期开发旨在将信息及审批平台覆盖到公司主要投资企业，其目标是在公司与投资企业，投资企业之间实行流程对接，从而实现公司总部对各投资企业费用和预算审批在 OA 系统中监控。营销管理软件旨在将分散在各营销团队的营销资源与营销业绩实现动态掌握与监督，使营销收入的实现与统计更加规范、高效地适时得到真实全面反映。同时，在 OA 系统中设立实时监控功能，实现了董事、监事和公司领导对公司日常运行业务的监督功能。</p>
内部控制检查监督部门的设置情况	<p>2010 年，根据证监会的要求，为进一步加强公司内控制度建设，健全公司自我约束机制，公司正式成立了审计室，明确了审计室工作重点包括财务审计和制度管控，即对公司及全资和控股投资企业的各类经营活动以及财务活动的真实性、合规性、规范性进行监督、检查和评估，同时，对公司内部规章制度和业务流程的执行情况进行管控，对规章制度和业务流程定期提出修订和整改意见。</p>
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	<p>公司依据企业内部控制制度规范及其配套办法，制定内部控制监督制度并明确由审计室对公司实施日常审计和专项审计。</p> <p>审计室开展的日常审计包括财务收支审计、投资企业负责人离任审计、资金飞行审计抽查等。专项审计主要是指对公司系统业务进行风险评估后，实施专项的监督和检查。2010 年内部专项审计工作更趋向于关注业务关键控制点的专项审计，如对办公楼宇物业管理经营的专题调研，对房屋产权的相关检查，对公司本部以及下属企业进行内部控制制度的全面自查和抽查等，以及根据新区专项治理“小金库”进行的自查自纠等。公司本部及所属各级控股子公司均未发现违反财务制度，隐匿收入、虚列支出、转移资产等形式设立“小金库”的违规现象。</p> <p>同时，公司审计室对《签报、合同、付款审批管理办法及流程》的执行情况亦做了专项审计，通过调取一段时间 OA 上的记录，对不符合流程及管理辦法的事项进行了梳理和分析，针对不同的问题提出了改进意见和建议并上传公司信息管理平台进行了分享和沟通。</p> <p>对于 2010 年一系列的内部控制检查监督情况，未发现重大内部控制漏洞。我们将在以后一段时间内，继续加大对公司内部控制的监管力度，不断完善提升公司防范风险能力。</p>
董事会对内部控制有关工作的安排	<p>公司已成立了审计委员会，由独立董事担任主任委员，设置审计工作组，由工作组向董事会负责并报告工作。审计工作组通过内控制度的检查监督，对审计发现的内控制度缺陷和实施中存在的问题，向董事会和管理层提出审计意见和建议，并进行跟踪，以确定相关部门采取了适当的改进措施。</p>

	<p>审计工作组通过参加公司月度经营工作会议、实施专项内部审计等手段，对所属子公司内部控制的建立健全情况及公司整体业务运行进行检查监督，对主要业务环节和资金控制风险等内部控制情况进行监控。2010 年以来，审计工作组对公司及各子公司内部控制制度进行了调查，从内控制度的完整性、系统性及管理层次上提出了进一步完善的意见。</p>
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	<p>公司依据《公司法》、《会计法》以及国家对上市公司的有关法律法规规定，制定并完善了公司《财务管理制度》、《会计核算制度》、《投资企业财务管理制度》、《资产管理制度》、《异地投资公司银行帐户管理办法》、《担保业务管理办法》、《付款及报销管理制度》、《公务消费卡使用管理制度》。通过资金集中管理、统筹使用、合理安排，有效提高资金的使用效率，降低资金成本，确保资金使用的安全规范。</p> <p>公司严格执行国家统一的会计准则制度，加强会计基础工作，明确会计凭证、会计帐簿和财务会计报告的处理程序，保证会计资料真实完整。公司财务部每月编制管理报表，并报送公司管理层以及董事会监事会，接受审核与监督。</p> <p>公司实施全面预算管理制度以及计划管理制度。财务部负责编制年度资金及损益预算、中长期资金及损益预算和单个项目全周期效益预算。计划与投资管理部负责按年度、季度、月度编制公司计划，并负责计划的实施管理，建立月度、季度和年度计划执行情况的分析报告制度，公司财务部负责按季度对预算的执行情况进行分析，提示相关问题，并加以改进。</p>
内部控制存在的缺陷及整改情况	<p>公司规定，每年对公司的各类规章制度的制订以及执行情况进行回顾总结，针对不断变化的公司经营状况与内控工作的新要求对制度进行修订和完善。同时，着眼于风险防范和上市公司规范运作，继续加强对内部控制的监督检查，对计划以及预算执行的管理和控制要更加精细化、注重实效。要通过专项工作审计，检查、评价并发现各项工作的执行情况及潜在的问题和风险；要对在工程建设、项目营销、物业管理等经营活动重要环节不断加大监督检查力度，不断提高公司风险防范能力，提高经营管理水平，确保公司高效、安全、稳步、健康运行。</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
2009 年度股东大会	2010 年 5 月 19 日	上海证券报 香港文汇报	2010 年 5 月 20 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 2009 年度董事会工作报告。
- 2、审议通过公司 2009 年度监事会工作报告。
- 3、审议通过公司 2009 年度财务决算报告。
- 4、审议通过公司 2009 年度利润分配方案。
- 5、审议通过公司 2010 年度财务预算报告。
- 6、审议通过关于公司 2010 年度土地储备预算的议案。
- 7、审议通过关于 2010 年度公司管理层薪酬的议案。
- 8、审议通过关于员工奖福基金管理制度的议案。
- 9、审议通过关于公司 2010 年度融资总额控制的议案。
- 10、审议通过关于聘请 2010 年度年审会计师事务所的议案。
- 11、审议通过关于选举毛德明为公司董事的议案。
- 12、审议通过关于选举刘钧为公司监事的议案。
- 13、审议通过关于修改公司章程和授予董事会投资决策权的议案。
- 14、审议通过关于公司符合发行公司债券条件的议案。
- 15、逐项审议通过关于公司发行公司债券的议案。
- 16、审议通过关于向上海陆家嘴（集团）有限公司收购经营性股权资产的议案。

(二) 临时股东大会情况

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
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 8 月 23 日	上海证券报 香港文汇报	2010 年 8 月 24 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 10 月 27 日	上海证券报 香港文汇报	2010 年 10 月 28 日

2010 年第一次临时股东大会以记名投票表决的方式审议通过了《关于改选贾继锋先生为公司监事的提案》

2010 年第二次临时股东大会以记名投票表决的方式审议通过了：

- 1、关于接受控股股东委托贷款的提案；
- 2、关于修改公司章程的提案。

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1. 2010 年度公司董事会建设

2010 年度,公司董事会共召开了五次定期会议以及二次临时会议,共审议通过了 40 项决议。在公司战略转型第二阶段的第二个年头,根据公司经营决策的需要,公司董事会进一步加强建设,继续朝成为具有一个现代化治理机构的公众公司前进。

在公司制度治理方面,董事会增补了一名独立董事为审计委员会以及薪酬委员会委员,不仅更好地满足了监管机构对于上市公司规范治理的要求,也加强了独立董事参与公司治理以及决策的深度,有利于进一步有效发挥独立董事的作用。此外,董事会提请股东大会修改公司章程,增加了关于关联交易的相关规定,使公司章程得到了进一步的完善,从制度上避免和规范公司与控股股东之间的关联交易;同时,董事会提请股东大会批准由公司总经理担任法定代表人,从机制上进一步加强公司管理层的责任,又使公司管理层在授权范围内有更多的决定权,增加了公司管理层的执行力。

为应对日益变化的市场状况,在公司经营决策程序上,董事会提请股东大会授予董事会一定的投资决策权,并获通过,赋予了公司经营方针上更多的灵活性。针对错综复杂的房地产行业,董事会一致通过公司参与土地招拍挂,增加土地储备的议案。在授予的预算内,公司成功在 2010 年竞得浦江镇中心河以南 A1、A2 地块,为将来公司的业绩增长打下了扎实的基础。同时公司董事会决定进一步开发存量土地,投资开发天津惠灵顿国际公寓二期西标段、天津红桥新天地以及陆家嘴中心区 B6-7、X0-1、B3-3 地块,继续巩固公司在商业房地产行业中的领先地位。

公司董事会在重大资产并购方面,继续执行严格的管理制度。2010 年度董事会通过了购买控股股东的部分优质资产的决议,并决定增资有核心竞争力的上海张杨商业建设联合发展有限公司(现改名为上海浦东陆家嘴置业发展有限公司),进一步扩大本身的经营规模,形成规模效应,增强公司住宅开发能力和盈利能力,同时也继续推动避免同控股股东的同业竞争。在合理使用资金方面,董事会通过了发行公司债券的决议,在市场可能的情况下利用外部融资渠道来支持公司项目的建设。董事会还同时通过了接受控股股东委托贷款的决议,依托控股股东强大的金融实力,争取到了较为优惠的贷款条件。

董事会充分认识到公司经营管理中人才的重要性,先后通过了关于薪酬分配改革和修改员工奖福基金管理制度的决议,进一步激励了公司全体员工提高公司业绩,提升工作效率。这为公司继续招聘社会人才,为我所用的策略打下了坚实的基础。

2. 2011 年展望

2011 年公司的营收模式将发生根本改变,从以土地批租收入为主转变为以长期资产管理收入和短期资产出售收入并重的模式。最近政府陆续出台的住宅房产调控政策,虽然对现有商业地产项目的开发和经营没有影响,但对公司一部分的住宅项目有一定的影响。如何保证未来的利润的稳定增长,将很大程度上取决于公司的营销策略的改善。

2011 年公司将继续负债经营。根据 2011 年的投资开发计划,预计至 2011 年末,公司负债规模将维持在 2010 年末水平,但按目前的贷款利率计算,融资成本将进一步提高。随着国家宏观调控政策的持续增强,预计未来利息上涨通道将继续维持,如何不断优化融资模式,创新融资渠道,控制财务成本是重大考验。

2009 年成功收购的陆家嘴商务广场(原浦项广场),在短短的两年时间内,资产价值快速增长,租金收入和出租率也持续稳定增长。2010 年通过市场化方式竞拍获得的浦江镇地块,也将在 2011 年内开工建设。2011 年公司将继续在市场上并购优质投资项目,为公司可持续发展创造新的空间。

机遇同时存在于 2011 年。公司秉持合法经营的原则,一直以来按照国家税法的有关规定,缴纳包括批租项目和房产销售项目的土地增值税、房产税在内的各项税收,有力地保证了公司的持续健康发展。

公司将继续对在建工程进行投资，新建及续建项目总建筑面积接近 200 万平方米。在建项目包括基金大厦、投资大厦、塘东总部基地项目、世纪大都会、软件园 11 号楼以及天津项目等。这些具有良好前景的项目会是公司未来稳定现金流的保障。公司同时会依靠集团公司金融及旅游业务方面的优势，争取更多的商业机遇，使得公司的经营业绩持续稳步发展。

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	1,542,900,000.00	273,063,631.11	82.30	-40.65	52.03	减少 10.79 个百分点
房产销售	1,020,000.00	784,097.36	23.13	-99.66	-99.10	减少 47.53 个百分点
房地产租赁	703,074,976.52	317,217,719.98	54.88	49.20	-1.73	增加 23.38 个百分点
酒店业	149,764,488.85	88,248,355.95	41.08	53.20	38.11	增加 6.44 个百分点
物业管理	298,642,596.14	269,719,233.45	9.68	23.28	28.21	减少 3.47 个百分点
其他	50,198,393.94	42,398,581.79	15.54	295.18	1,869.25	减少 67.51 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	2,745,600,455.45	-26.21

资产负债表主要项目变动

单位:元 币种:人民币

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	增减变动	主要原因
货币资金	1,143,349,625.13	823,139,672.37	38.90%	本期增加了银行借款和委托借款。
预付款项	1,454,919,367.63	12,247,147.25	11779.66%	本期发生预付浦江镇项目土地款 14.52 亿

其他应收款	37,359,321.12	162,175,600.20	-76.96%	主要本年新增纳入合并范围的同一控制下子公司陆家嘴物业公司和陆家嘴展览公司原属于陆家嘴集团，陆家嘴集团实行集团下属公司（除上市公司及其控股公司外）资金统一管理，09年末上述两家公司合计应收集团1.2亿，2010年公司收购上述公司前，陆家嘴集团归还了该往来款项。
固定资产	477,186,030.39	257,553,830.26	85.28%	主要由于因收购东怡酒店增加的酒店房产共计约人民币2.48亿。
短期借款	4,877,500,000.00	1,625,000,000.00	200.15%	本期经营投入增加及税金支出发生银行贷款
预收款项	750,295,117.57	2,027,900,631.49	-63.00%	本期结转中石化土地收入15亿
长期借款	1,205,039,900.00	252,643,400.00	376.97%	本期为收购集团6项股权及经营需要长期借款增加
资本公积	1,501,941,051.03	2,312,603,100.02	-35.05%	由于本年新增纳入合并范围的同一控制下子公司的合并影响及可供出售金融资产公允价值减少。

利润和现金流量表主要项目变动

单位:元 币种:人民币

项目	2010年1-12月	2009年1-12月	增减变动	主要原因
营业收入	2,753,549,984.67	3,734,953,861.34	-26.28%	本期土地转让收入较上期减少
财务费用	147,069,804.70	4,016,874.86	3561.30%	本期公司借款增加
资产减值损失	-6,828,051.78	22,318,683.24	-130.59%	本期根据21世纪房产的可变现净值冲回以前计提的减值准备
投资收益	289,577,518.08	111,474,408.78	159.77%	本期转让国泰君安和天安保险股权实现转让收益1.59亿

经营活动产生的现金流量净额	-1,907,246,143.45	-1,197,977,369.23	-59.21%	本年购买商品、接受劳务支付的现金比上年大幅增加。
投资活动产生的现金流量净额	-1,482,471,633.46	-2,441,479,969.25	39.28%	本年收购陆家嘴集团 6 项资产支付了 13.47 亿，上年收购了浦项公司支付了 13.8 亿，本年新增纳入合并范围的同一控制下子公司陆家嘴展览公司 2009 年支付 6.3 亿元取得新国际博览中心股权，且本年处置国泰君安和天安保险长期股权投资收到 1.57 亿现金与上年相比大幅增加。
筹资活动产生的现金流量净额	3,709,578,851.97	1,251,310,375.44	196.46%	本期借款较上期增加

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

(二) 公司投资情况

单位:元

报告期内投资额	1,766,826,900
投资额增减变动数	383,856,900
上年同期投资额	1,382,970,000
投资额增减幅度(%)	27.76

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
上海富都世界发展有限公司	成片土地开发经营, 配套设施建设, 房地产项目的开发经营, 物业管理	50	公司注册资本 3000 万美金, 报告期内以 23451 万元收购 50% 股权, 已完成工商登记。
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司 (原上海张杨商业建设联合发展公司)	房地产项目的投资、开发、经营, 项目建设管理服务	51	公司注册资本 8000 万元, 报告期内公司以 5518.81 万元收购了 39% 股权, 并通过现金增资获得公司控股权, 已完成更名。

上海陆家嘴东怡酒店管理 有限公司	酒店及酒店经营管 理	100	公司注册资本 35000 万 元，报告期内公司以 32180 万元收购了 100% 股权，已完成工商登记 工作。
上海陆家嘴展览发展有 限公司	会展项目投资，会展 服务	100	公司注册资本 115000 万元，报告期内公司以 69865 万元收购了 50% 股权，已完成工商登记 工作。
上海陆家嘴物业管理有 限公司	物业管理	100	公司注册资本 500 万 元，报告期内公司以 2920.72 万元收购了 90% 股权，已完成工商 登记工作。
上海陆家嘴贝思特物业 管理有限公司	物业管理	33	公司注册资本 124 万美 金，报告期内公司以 747.16 万元收购了 33% 股权，已完成工商登记 工作。
上海陆家嘴浦江置业有 限公司	浦江镇项目的开发、 经营	95	该公司注册资本 2000 万元，另 5% 由上海陆家 嘴置业发展有限公司持 有，报告期内公司已完 成投资注册工作。
天津陆津房地产开发有 限公司	天津小伙巷项目的 开发、经营	100	该公司注册资本 80000 万元，由本公司独资持 有，报告期增资 40000 万元，已完成工商登记 工作。

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)会计估计变更及影响

根据第五届董事会第十次会议决议，从 2010 年起调整公司有关投资性物业和房屋及建筑物类固定资产预计使用寿命的会计估计。1、土地使用权能够单独核算的，折旧年限为土地可使用年限，无法单独核算的，折旧年限与相应的房屋及建筑物相同；2、已建成房屋及建筑物：折旧年限为 20 年。

以变更后的会计估计为基础编制的合并报表 2010 年度净利润较变更前增加 6813.59 万元。

(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
第五届第九次会议	2010年3月30日		香港文汇报 上海证券报	2010年4月1日
第五届第十次会议	2010年4月28日		香港文汇报 上海证券报	2010年4月29日
第五届第十一次会议	2010年7月29日		香港文汇报 上海证券报	2010年7月31日
第五届第十二次会议	2010年8月30日		香港文汇报 上海证券报	2010年8月31日
第五届第十三次会议	2010年10月28日		香港文汇报 上海证券报	2010年10月29日
2010年第一次临时会议	2010年5月24日		香港文汇报 上海证券报	2010年5月26日
2010年第二次临时会议	2010年10月10日		香港文汇报 上海证券报	2010年10月12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。在公司 2010 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 2010 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。2010 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。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

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。

6、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查,内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况? 否

(五)利润分配或资本公积金转增股本预案

经董事会审议,公司拟以 2010 年末总股本 1,867,684,000 股为基数,按每 10 股派现 1.5 元人民币(含税)向全体股东分配利润,共计分派现金股利 280,152,600 元。

(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(%)
2007	151,282,404	754,249,167.66	20.06
2008	212,915,976	880,460,051.14	24.18
2009	270,814,180	1,176,400,332.57	23.02

九、监事会报告

(一)监事会的工作情况

监事会会议情况	监事会会议议题
2010年3月26日召开第五届监事会第八次会议	审议公司2009年度报告;监事会2009年度工作报告;更换监事
2010年4月27日召开第五届监事会第九次会议	审议公司2010年一季度报告
2010年7月26日召开第五届监事会第十次会议	审议改选监事
2010年8月23日召开第五届监事会第十一次会议	审议选举贾继锋先生担任监事会主席
2010年8月30日召开第五届监事会第十二次会议	审议公司2010年半年度报告
2010年10月26日召开第五届监事会第十三次会议	审议公司2010年三季度报告

在日常工作中,监事会与公司审计室、会计师事务所保持密切联系,听取他们审计情况的汇报;及时了解公司资产和财务状况发生的变化,关注公司的经营决策、投资决策、资产处置决策等重要事项;子公司董、监事会的运作状况及人员履职情况;公司银行账户的安全情况和大额资金运作情况;预算管理和执行情况等。对发现的潜在问题进行深入了解和检查;通过采取定期听取汇报和不定期的进行抽查相结合的办法,督促公司高管人员依法运作,确保公司财务规范运行;本年度内监事会还对公司在营在建项目进行全面的实地考察,对重要投资企业进行了实地调研,了解掌握公司经营的第一手资料,以求更好地履行监督职责。

2010年,监事会开展了公司法务工作专项检查,对公司法务工作体制、机制和运行情况进行全面了解,敦促公司进一步优化法务资源配置,更加重视经验总结和分析运用,强化法律责任追究,进一步促进公司上下依法经营,防范风险。

(二)监事会对公司依法运作情况的独立意见

2010 年，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检查。2010 年，监事会还从实际出发，有针对性地开展了对公司法务工作的专项检查。

监事会认为，2010 年公司严格依法运作，各项决策合法有效，公司内控制度进一步完善，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，2010 年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。上海安永华明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的。

2010 年，经董事会审议、股东大会通过，公司接受控股股东向公司提供的总额不超过人民币 30 亿元的委托贷款，实际发生 22.5 亿元。

监事会经审查、听取意见后，认为上述委托贷款已履行了必要的审批程序，贷款条件公允合理，没有发现内幕交易及损害股东权益的情况。

(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

2010 年，经董事会审议通过，公司向控股股东收购了 6 项股权资产，对外出售了 2 项股权资产。

监事会经审查、听取意见后，认为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股东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 2010 年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) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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、证券投资情况

2、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	331,002,918.96	5,426,277.36	-108,049,920.64	可供出售金融资产	
600640	中卫国脉	51,655,628.00	3.45	144,213,602.34		-29,617,764.78	可供出售金融资产	
600655	豫园商城	3,513,000.00	0.26	49,404,042.35	163,251.68	-6,366,812.83	可供出售金融资产	
601328	交通银行	10,166,419.00	0.01	36,466,835.36	1,822,763.20	-21,543,326.14	可供出售金融资产	
600642	申能股份	8,265,806.00	0.11	25,449,102.00	612,000.00	-11,684,304.00	可供出售金	

							融资产	
600633	白猫股份	1,349,000.00	0.26	2,882,880.00		-241,560.00	可供出售金融资产	
600631	百联股份	642,700.00	0.03	4,524,217.50	35,600.4	-821,775.90	可供出售金融资产	
600638	新黄浦	153,500.00	0.02	779,328.00		-711,072.00	可供出售金融资产	
600643	爱建股份	280,000.00	0.02	1,412,815.60		-304,230.25	可供出售金融资产	
601818	光大银行	33,110,000.00	0.05	67,082,400.00	691,581.41	33,972,400.00	可供出售金融资产	
合计		156,299,918.77	/	663,218,142.11	8,751,474.05	-145,368,366.54	/	/

3、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	
申银万国	43,724,527.92	32,388,539.00	0.48	4,862,263.96	6,477,707.8		长期股权投资	
合计	78,836,527.92	62,628,539.00	/	17,643,144.65	6,477,707.8		/	/

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 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)	是否为关联交易(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
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海富都世界发展有限公司50%股权	2010年7月1日	23,451.00	1,144.55		是	经评估后得出的评估价格	是	是	0.96	母公司
上海陆家	上海张杨	2010年7	5,518.81	373.05		是	经评估后得出	是	是	0.31	母公司

嘴 (集 团) 有 限 公 司	商 业 建 设 联 合 发 展 有 限 公 司 39% 股 权	月 1 日						的 评 估 价 格				
上 海 陆 家 嘴 (集 团) 有 限 公 司	上 海 陆 家 嘴 怡 酒 店 管 理 有 限 公 司 100% 股 权	2010 年 7 月 1 日	32,180.00	215.76	646.01	是		经 评 估 后 得 出 的 评 估 价 格	是	是	0.54	母 公 司
上 海 陆 家 嘴 (集 团) 有 限 公 司	上 海 陆 家 嘴 展 发 有 限 公 司 50% 股 权	2010 年 7 月 1 日	69,865.00	1,871.31	4,237.13	是		经 评 估 后 得 出 的 评 估 价 格	是	是	3.56	母 公 司
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	160.62	408.28	是		经 评 估 后 得 出 的 评 估 价 格	是	是	0.34	母 公 司
上 海 陆 家 嘴 (集 团) 有 限 公 司	上 海 陆 家 嘴 贝 特 物 业 管 理 有 限 公 司	2010 年 7 月 1 日	747.16	66.17		是		经 评 估 后 得 出 的 评 估 价 格	是	是	0.06	母 公 司

	33% 股权										
--	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	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	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
领锐资产管理股份有限公司等 4 家	天安保险	2010 年 1 月 13 日	6,555.00		6,555.00	否	市场价	是	是	5.5	
上海益闵实业有限公司等 3 家	国泰君安	2010 年 8 月 26 日	9,809.34	76.04	9,355.45	否	市场价	是	是	7.9	

3、 资产置换情况

(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	母公司的控股子公司	接受劳务	本集团委托上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司对软件园等项目执			1,602.98	29.73			

理服有限公司			行维护和改造等工程，本年本集团向其支付相关款项人民币 16,029,758.61 元。							
上海陆家嘴城建配套服务有限公司	母公司的控股子公司	销售商品	向关联方收取租金			127.31	59.75			
上海陆家嘴(集团)有限公司	母公司	购买商品	2010 年本集团向上海陆家嘴(集团)有限公司购买动迁房合计金额 10,868,599.50 元。支付关联方租金 581.39。			1,668.25	30.94			
上海陆家嘴(集团)有限公司	母公司	提供劳务				85.75	40.25			
上海陆家嘴宇资产管理有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务				13.14	0.24			
上海陆家嘴市政绿化管	母公司的控股子公司	接受劳务	本集团委托上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司对 96 广场等项			633.42	11.75			

理服 务有 限公 司			目执行绿化养 护等工程，本 年本集团向其 支付相关款项 人 民 币 6,334,176.25 元。							
上 海 陆 家 嘴 城 市 建 设 开 发 投 资 有 限 公 司	母 公 司 的 股 子 公 司	接 受 劳 务				256.76	4.76			
上 海 陆 家 嘴 双 物 业 有 限 公 司	母 公 司 的 股 子 公 司	接 受 劳 务				35.14	0.65			
上 海 陆 家 嘴 动 拆 有 限 责 任 公 司	母 公 司 的 股 子 公 司	接 受 劳 务	本集团委托上 海陆家嘴动拆 迁有限责任公司 实施拆迁工程 及租赁管理， 本年本集团 向其支付相 关款项人民币 11,823,423.68 元。			1,182.34	21.93			
合计				/	/	5,605.09	200.00	/	/	/

2、 资产收购、出售发生的关联交易
见(四) 资产交易事项

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	母公司的控股	115.00	315.00		

动拆迁有限公司	子公司				
上海陆家嘴(集团)有限公司	母公司			225,000	225,000
上海陆家嘴房地产经纪有限责任公司	联营公司	-44.57	0		
上海易兑外币兑换有限公司	联营公司	0	700.00		
合计		70.43	1,015.00	225,000	225,000
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)		704,300.00			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		10,150,000.00			
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)有限公司向公司提委托贷款人民币 225,000 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			

(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	
报告期末对子公司担保余额合计	245,039,900.00

公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	245,039,900.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	2.4

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 245,039,900.00 元。

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

本年度公司无其他重大合同。

(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
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

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	上海众华沪银会计师事务所有限公司	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	5	1

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，经公司董事会以及股东会审议通过，公司聘请安永华明会计师事务所为公司 2010 年度年报审计机构，审计服务费为人民币 146 万元。

是否在审计期间改聘会计师事务所：是

(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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

土地增值税

根据上海市地方税务局 2002 年下发之沪地税地(2002)83 号税务通知，按主管税务部门的要求，本公司房产开发及土地批租项目自 2006 年 10 月 1 日开始按销售收入预征 1%的土地增值税，并自 2010 年 9 月起，按照 2%的预征率预缴土地增值税。

本公司已经根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，全面清理评估了公司下属房产开发项目，并基于清算口径对所有尚未汇算清缴的房产开发项目补充计提了土地增值税清算准备金，该补充计提已扣除了预缴的土地增值税，并已计入当期损益。对于土地批租项目，本公司依据目前浦东新区关于土地增值税征缴相关政策规定和主管税务部门的要求预缴了土地增值税，但鉴于本公司土地批租项目开发周期较长，预计未来可能预计发生的收入和成本具有较大的不确定性，因此本公司未对土地批租项目计提土地增值税清算准备金。本公司管理层认为基于本财务报告日，该等估计是我们综合评估各方面情况后的最佳估计。

(十二) 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
第五届董事会第九次会议决议公告	上海证券报 B11 香港文汇报 B15	2010 年 4 月 1 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。
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	上海证券报 B13 香港文汇报 B5	2010 年 4 月 29 日	同上

公告			
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
第五届董事会第十一次会议决议公告	上海证券报 37 香港文汇报 B4	2010 年 7 月 31 日	同上
第五届监事会第十次会议决议公告	上海证券报 37 香港文汇报 B4	2010 年 7 月 31 日	同上
2010 年半年度业绩快报	上海证券报 37 香港文汇报 B4	2010 年 7 月 31 日	同上
关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	上海证券报 37 香港文汇报 B4	2010 年 7 月 31 日	同上
2010 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 B108 香港文汇报 C1	2010 年 8 月 24 日	同上
第五届监事会第十一次会议决议公告	上海证券报 B108 香港文汇报 C1	2010 年 8 月 24 日	同上

十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经安永华明会计师事务所注册会计师徐艳、赵英审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

审计报告、资金占用专项报告及会计报表附注附后。

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所有公司的正本及公告原稿。

董事长：杨小明

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2011 年 3 月 11 日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

已审财务报表

2010年12月31日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 2
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	3 - 5
合并利润表	6
合并股东权益变动表	7 - 8
合并现金流量表	9 - 10
公司资产负债表	11 - 12
公司利润表	13
公司股东权益变动表	14 - 15
公司现金流量表	16 - 17
财务报表附注	18 - 126
财务报表补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	2

审计报告

安永华明(2011)审字第60842066_B01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的财务报表，包括2010年12月31日的合并及公司的资产负债表，2010年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和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

编制和公允列报财务报表是上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司管理层的责任。这种责任包括：(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价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。

审计报告(续)

安永华明(2011)审字第60842066_B01号

三、 审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2010年12月31日的合并及公司财务状况以及2010年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

安永华明会计师事务所

中国注册会计师 徐艳

中国 北京

中国注册会计师 赵英

2011年3月11日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并资产负债表

2010年12月31日

人民币元

资产	附注五	2010年	2009年 (已重述)
流动资产			
货币资金	1	1,143,349,625.13	823,139,672.37
应收账款	2	5,754,702.95	3,254,348.03
预付款项	4	1,454,919,367.63	12,247,147.25
应收利息		-	600,000.00
应收股利		500.00	445,676.59
其他应收款	3	37,359,321.12	162,175,600.20
存货	5	9,801,829,378.10	9,678,412,312.49
流动资产合计		12,443,212,894.93	10,680,274,756.93
非流动资产			
可供出售金融资产	6	663,218,142.11	742,951,801.05
持有至到期投资	7	-	-
长期股权投资	8	3,777,725,896.98	3,403,024,287.30
投资性房地产	9	5,527,228,942.11	4,570,268,539.82
固定资产	10	477,186,030.39	257,553,830.26
无形资产	11	148,750.00	263,750.00
长期待摊费用	12	86,659,845.54	61,333,507.20
递延所得税资产	13	556,607,494.19	531,029,668.94
非流动资产合计		11,088,775,101.32	9,566,425,384.57
资产总计		23,531,987,996.25	20,246,700,141.50

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并资产负债表(续)

2010年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2010年	2009年 (已重述)
流动负债			
短期借款	15	4,877,500,000.00	1,625,000,000.00
应付账款	16	320,099,143.16	229,821,692.65
预收款项	17	750,295,117.57	2,027,900,631.49
应付职工薪酬	18	117,147,494.35	123,187,991.64
应交税费	19	303,081,386.80	142,866,099.13
应付利息	20	35,041,742.47	3,729,190.87
应付股利	21	15,360,000.00	15,360,000.00
其他应付款	22	3,331,661,560.73	3,273,242,305.94
其他流动负债		1,540,590.00	-
流动负债合计		9,751,727,035.08	7,441,107,911.72
非流动负债			
长期借款	23	1,205,039,900.00	252,643,400.00
应付债券		-	-
长期应付款	24	243,938,420.92	255,693,646.86
专项应付款		-	2,771,629.01
递延所得税负债	13	362,813,799.58	411,175,828.68
其他非流动负债		21,542,825.03	-
非流动负债合计		1,833,334,945.53	922,284,504.55
负债合计		11,585,061,980.61	8,363,392,416.27

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并资产负债表(续)

2010年12月31日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>附注五</u>	<u>2010年</u>	<u>2009年</u> (已重述)
股东权益			
股本	25	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	26	1,501,941,051.03	2,312,603,100.02
减：库存股		-	-
盈余公积	27	2,352,895,027.03	2,101,017,292.33
未分配利润	28	4,559,609,294.25	3,892,120,024.99
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司股东权益		<u>10,282,129,372.31</u>	<u>10,173,424,417.34</u>
少数股东权益		<u>1,664,796,643.33</u>	<u>1,709,883,307.89</u>
股东权益合计		<u>11,946,926,015.64</u>	<u>11,883,307,725.23</u>
负债及股东权益总计		<u>23,531,987,996.25</u>	<u>20,246,700,141.50</u>

财务报表由以下人士签署：

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

合并利润表

2010年度

人民币元

	附注五	2010年	2009年 (已重述)
一、营业收入	29	2,753,549,984.67	3,734,953,861.34
减：营业成本	29	994,453,135.77	873,267,048.31
营业税金及附加	30	208,730,433.98	318,307,771.31
销售费用		73,903,732.86	69,966,912.82
管理费用		155,503,660.38	173,662,615.32
财务费用	32	147,069,804.70	4,016,874.86
资产减值损失	33	(6,828,051.78)	22,318,683.24
加：投资收益	31	289,577,518.08	111,474,408.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		117,072,447.12	87,123,290.49
二、营业利润		1,470,294,786.84	2,384,888,364.26
加：营业外收入	34	20,813,745.99	24,606,324.28
减：营业外支出	35	241,637.53	27,289,981.39
其中：非流动资产处置损失		21,595.74	19,413,117.38
三、利润总额		1,490,866,895.30	2,382,204,707.15
减：所得税费用	36	273,153,455.30	360,782,438.66
四、净利润		1,217,713,440.00	2,021,422,268.49
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润		54,370,497.18	85,575,701.68
归属于母公司所有者的利润		1,191,710,282.22	1,176,400,332.57
少数股东损益		26,003,157.78	845,021,935.92
五、每股收益			
(一) 基本每股收益	37	0.6381	0.6299
(二) 稀释每股收益	37	0.6381	0.6299
六、其他综合收益	38	(109,026,274.91)	181,469,264.67
七、综合收益总额		1,108,687,165.09	2,202,891,533.16
归属于母公司股东的综合收益总额		1,085,452,820.52	1,343,769,213.54
归属于少数股东的综合收益总额		23,234,344.57	859,122,319.62

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并股东权益变动表

2010年度

人民币元

附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
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	9,497,550,691.04	1,709,883,307.89	11,207,433,998.93
同一控制下企业合并		588,170,382.46	18,144,545.36	69,558,798.48	675,873,726.30		675,873,726.30
本年年初余额	1,867,684,000.00	2,312,603,100.02	2,101,017,292.33	3,892,120,024.99	10,173,424,417.34	1,709,883,307.89	11,883,307,725.23
本年增减变动额	-	(810,662,048.99)	251,877,734.70	667,489,269.26	108,704,954.97	(45,086,664.56)	63,618,290.41
(一)净利润				1,191,710,282.22	1,191,710,282.22	26,003,157.78	1,217,713,440.00
(二)其他综合收益		(106,257,461.70)			(106,257,461.70)	(2,768,813.21)	(109,026,274.91)
综合收益总额	-	(106,257,461.70)		1,191,710,282.22	1,085,452,820.52	23,234,344.57	1,108,687,165.09
(三)股东投入和减少资本							
1.股东投入资本						1,000,000.00	1,000,000.00
2.处置子公司						(201,009.13)	(201,009.13)
3.同一控制下企业合并 在合并日前股东的净投入		345,252,612.71			345,252,612.71		345,252,612.71
3.同一控制下企业合并 的影响		(1,049,657,200.00)			(1,049,657,200.00)		(1,049,657,200.00)
(四)利润分配							
1.提取盈余公积			125,938,867.35	(125,938,867.35)	-		
2.提取任意盈余公积			125,938,867.35	(125,938,867.35)	-		
3.对股东的分配				(270,814,180.00)	(270,814,180.00)	(69,120,000.00)	(339,934,180.00)
4.提取职工奖励及福利基金				(1,529,098.26)	(1,529,098.26)		(1,529,098.26)
本年年末余额	1,867,684,000.00	1,501,941,051.03	2,352,895,027.03	4,559,609,294.25	10,282,129,372.31	1,664,796,643.33	11,946,926,015.64

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并股东权益变动表(续)

2009年度(已重述)

人民币元

附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
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	8,410,886,478.63	965,442,991.29	9,376,329,469.92
同一控制下企业合并		588,170,382.46	9,584,831.53	42,041,208.56	639,796,422.55		639,796,422.55
本年年初余额	1,867,684,000.00	2,145,234,219.05	2,077,166,595.94	2,960,598,086.19	9,050,682,901.18	965,442,991.29	10,016,125,892.47
本年增减变动额	-	167,368,880.97	23,850,696.39	931,521,938.80	1,122,741,516.16	744,440,316.60	1,867,181,832.76
(一)净利润				1,176,400,332.57	1,176,400,332.57	845,021,935.92	2,021,422,268.49
(二)其他综合收益	-	167,368,880.97	-	-	167,368,880.97	14,100,383.70	181,469,264.67
综合收益总额	-	167,368,880.97	-	1,176,400,332.57	1,343,769,213.54	859,122,319.62	2,202,891,533.16
(三)所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	(45,562,003.02)	(45,562,003.02)
2.同一控制下企业合并被合并方在合并日前的分配	-	-	8,559,713.83	(16,671,435.21)	(8,111,721.38)	-	(8,111,721.38)
(四)利润分配							
1.提取盈余公积			7,645,491.28	(7,645,491.28)	-		-
2.提取任意盈余公积			7,645,491.28	(7,645,491.28)	-		-
3.对股东的分配				(212,915,976.00)	(212,915,976.00)	(69,120,000.00)	(282,035,976.00)
本年年末余额	1,867,684,000.00	2,312,603,100.02	2,101,017,292.33	3,892,120,024.99	10,173,424,417.34	1,709,883,307.89	11,883,307,725.23

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并现金流量表

2010年度

人民币元

	附注五	2010年	2009年 (已重述)
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		1,461,578,435.88	1,293,296,309.66
收到的税费返还		60,242.24	247,603.17
收到其他与经营活动有关的现金	39	474,460,281.00	362,691,745.63
经营活动现金流入小计		1,936,098,959.12	1,656,235,658.46
购买商品、接受劳务支付的现金		2,797,877,981.63	1,330,327,121.81
支付给职工以及为职工支付的现金		223,950,747.07	197,740,267.98
支付的各项税费		400,359,574.19	948,470,173.82
支付其他与经营活动有关的现金	39	421,156,799.68	377,675,464.08
经营活动现金流出小计		3,843,345,102.57	2,854,213,027.69
经营活动产生的现金流量净额	40	(1,907,246,143.45)	(1,197,977,369.23)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		192,300,261.52	1,621,440.95
取得投资收益所收到的现金		17,029,604.19	27,976,638.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		717,831.41	655,276.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	40	-	9,264,352.00
投资活动现金流入小计		210,047,697.12	39,517,707.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		318,354,285.22	515,234,668.24
投资支付的现金		676,735,630.55	900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	40	704,615,977.05	1,963,154,300.00
支付其他与投资活动有关的现金		541,251.64	1,708,708.38
投资活动现金流出小计		1,700,247,144.46	2,480,997,676.62
投资活动产生的现金流量净额		(1,490,199,447.34)	(2,441,479,969.25)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并现金流量表(续)

2010年度

人民币元

	附注五	2010年	2009年 (已重述)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,000,000.00	104,000,000.00
取得借款收到的现金		6,687,500,000.00	2,627,643,400.00
筹资活动现金流入小计		6,688,500,000.00	2,731,643,400.00
偿还债务支付的现金		2,475,000,000.00	1,002,643,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		496,193,334.15	343,939,295.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		69,120,000.00	69,120,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	39	-	133,750,329.00
筹资活动现金流出小计		2,971,193,334.15	1,480,333,024.56
筹资活动产生的现金流量净额		3,717,306,665.85	1,251,310,375.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		348,877.70	(89,265.04)
五、现金及现金等价物净增加额			
加：年初现金及现金等价物余额		823,139,672.37	3,211,375,900.45
六、年末现金及现金等价物余额			
		1,143,349,625.13	823,139,672.37

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

资产负债表

2010年12月31日

人民币元

资产	附注十一	2010年	2009年
流动资产			
货币资金		462,112,249.98	177,715,181.99
预付款项		1,451,600,000.00	-
应收利息		2,914,984.72	1,180,000.00
其他应收款	1	196,376,192.78	48,547,479.87
存货		5,431,512,892.42	6,038,206,081.05
其他流动资产		<u>800,000,000.00</u>	<u>800,000,000.00</u>
流动资产合计		<u>8,344,516,319.90</u>	<u>7,065,648,742.91</u>
非流动资产			
可供出售金融资产		607,097,738.66	678,627,506.62
长期股权投资	2	6,317,968,196.51	4,536,461,103.21
投资性房地产		2,536,349,571.08	1,422,963,057.94
固定资产		2,333,136.66	3,274,634.90
长期待摊费用		84,183,614.28	57,124,531.78
递延所得税资产		416,843,585.20	430,693,582.82
其他非流动资产		<u>1,090,000,000.00</u>	<u>1,090,000,000.00</u>
非流动资产合计		<u>11,054,775,842.39</u>	<u>8,219,144,417.27</u>
资产总计		<u>19,399,292,162.29</u>	<u>15,284,793,160.18</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

资产负债表(续)

2010年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注十一	2010年	2009年
流动负债			
短期借款		5,277,500,000.00	2,525,000,000.00
应付账款		282,057,603.09	97,503,036.39
预收款项		304,462,811.68	1,577,371,995.94
应付职工薪酬		3,337,415.62	1,456,129.22
应交税费		55,155,823.62	(119,047,392.00)
应付利息		35,232,823.13	3,351,937.50
其他应付款		3,374,905,671.33	2,933,393,222.91
流动负债合计		<u>9,332,652,148.47</u>	<u>7,019,028,929.96</u>
非流动负债			
长期借款		960,000,000.00	-
长期应付款		214,826,348.17	224,581,574.11
递延所得税负债		113,846,754.96	148,137,873.86
非流动负债合计		<u>1,288,673,103.13</u>	<u>372,719,447.97</u>
负债合计		<u>10,621,325,251.60</u>	<u>7,391,748,377.93</u>
股东权益			
股本		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		1,770,548,473.88	1,872,671,740.65
盈余公积		2,334,750,481.67	2,082,872,746.97
未分配利润		2,804,983,955.14	2,069,816,294.63
少数股东权益		-	-
股东权益合计		<u>8,777,966,910.69</u>	<u>7,893,044,782.25</u>
负债及股东权益总计		<u>19,399,292,162.29</u>	<u>15,284,793,160.18</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

利润表

2010年度

人民币元

	附注十一	2010年	2009年
一、营业收入	3	1,875,229,732.13	201,917,927.56
减：营业成本	3	390,266,548.81	183,664,113.25
营业税金及附加		137,043,261.77	23,550,274.74
销售费用		48,047,010.01	34,750,519.08
管理费用		46,482,087.62	67,996,605.48
财务费用		180,691,350.91	57,647,170.03
资产减值损失		(7,800,000.00)	22,331,119.31
加：公允价值变动收益			
投资收益	4	458,519,426.01	182,641,862.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		59,096,061.31	45,085,289.12
二、营业利润		1,539,018,899.02	(5,380,011.74)
加：营业外收入		2,381,205.49	11,573,493.46
减：营业外支出		16,672.30	22,470,904.35
其中：非流动资产处置损失		-	19,339,739.32
三、利润总额		1,541,383,432.21	(16,277,422.63)
减：所得税费用		281,994,758.74	(92,732,335.46)
四、净利润		1,259,388,673.47	76,454,912.83
五、其他综合收益		(102,873,356.67)	238,323,404.64
六、综合收益总额		1,156,515,316.80	314,778,317.47

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

股东权益变动表

2010年度

人民币元

	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
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
本年增减变动额		-	(102,123,266.77)	251,877,734.70	735,167,660.51	884,922,128.44
(一)净利润		-	-	-	1,259,388,673.47	1,259,388,673.47
(二)其他综合收益		-	(102,873,356.67)	-	-	(102,873,356.67)
综合收益总额		-	(102,873,356.67)	-	1,259,388,673.47	1,156,515,316.80
(三)所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-
1.同一控制下企业合并支付对价与合并日应享有子公司净资产权益差额调整资本公积		-	750,089.90	-	-	750,089.90
(四)利润分配		-	-	251,877,734.70	(524,221,012.96)	(272,343,278.26)
1.提取盈余公积		-	-	251,877,734.70	(251,877,734.70)	-
2.对股东的分配		-	-	-	(270,814,180.00)	(270,814,180.00)
3.其他		-	-	-	(1,529,098.26)	(1,529,098.26)
本年年末余额		1,867,684,000.00	1,770,548,473.88	2,334,750,481.67	2,804,983,955.14	8,777,966,910.69

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

股东权益变动表(续)

2009年度

人民币元

	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
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
本年增减变动额		-	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
综合收益总额		-	238,323,404.64	-	76,454,912.83	314,778,317.47
(三)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)
本年年末余额		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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

现金流量表

2010年度

人民币元

	附注十一	2010年	2009年
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		608,065,321.94	225,731,896.67
收到的税费返还		24,339.61	-
收到其他与经营活动有关的现金		386,414,267.29	212,190,890.23
经营活动现金流入小计		994,503,928.84	437,922,786.90
购买商品、接受劳务支付的现金		1,840,551,135.87	727,092,709.77
支付给职工以及为职工支付的现金		23,974,089.86	18,657,584.89
支付的各项税费		252,137,706.26	412,286,743.86
支付其他与经营活动有关的现金		289,177,175.46	77,786,951.03
经营活动现金流出小计		2,405,840,107.45	1,235,823,989.55
经营活动产生的现金流量净额	5	(1,411,336,178.61)	(797,901,202.65)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		400,000,000.00	-
取得投资收益所收到的现金		245,256,437.66	135,327,394.81
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		179,143,406.00	9,264,352.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		824,399,843.66	144,609,416.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		199,523,148.66	304,480,920.22
投资支付的现金		432,524,707.60	1,000,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,767,826,900.00	692,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		2,399,874,756.26	1,996,480,920.22
投资活动产生的现金流量净额		(1,575,474,912.60)	(1,851,871,503.41)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

现金流量表（续）

2010年度

人民币元

附注十一	2010年	2009年
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	7,087,500,000.00	3,075,000,000.00
筹资活动现金流入小计	7,087,500,000.00	3,075,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,375,000,000.00	750,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	441,750,603.16	279,147,737.25
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	-	-
筹资活动现金流出小计	3,816,750,603.16	1,029,147,737.25
筹资活动产生的现金流量净额	3,270,749,396.84	2,045,852,262.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	458,762.36	(105,833.74)
五、现金及现金等价物净增加额	284,397,067.99	(604,026,277.05)
加：年初现金及现金等价物余额	177,715,181.99	781,741,459.04
六、年末现金及现金等价物余额	462,112,249.98	177,715,181.99

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2010年12月31日

人民币元

一、 本集团基本情况

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：310000400104757（市局），现法定代表人：李晋昭。

本公司经营范围：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（涉及许可经营的凭许可证经营）。

本集团的母公司为上海陆家嘴（集团）有限公司，实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经本公司董事会于2011年3月11日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计

1. 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 遵循企业会计准则的声明

本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及本集团于 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

3. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

5. 企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 企业合并(续)

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、重要会计政策和会计估计(续)

6. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司截至2010年12月31日止年度的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的余额、交易和未实现损益及股利于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。不丧失控制权情况下少数股东权益发生变化作为权益性交易。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

7. 现金及现金等价物

现金,是指本集团的库存现金及可随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

8. 外币业务

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

9. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团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。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手”协议下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融工具的确认和终止确认(续)

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产的分类和计量

本集团的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、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。本集团在初始确认时确定金融资产的分类。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产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资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产的分类和计量(续)

此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

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，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

贷款和应收款项

贷款和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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益于资本公积中确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于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，按成本计量。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融负债分类和计量

本集团的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、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。本集团在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。交易性金融负债，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

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，本集团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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值

本集团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。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。对于浮动利率，在计算未来现金流量现值时采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，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。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

可供出售金融资产(续)

对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在随后的会计期间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。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》规定的成本法核算的、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，其减值也按照上述原则处理。

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

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人民币 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。

按组合计提坏账准备的应收款项

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。

本集团以账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备比例如下：

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%

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、重要会计政策和会计估计(续)

11. 存货

存货包括转让场地开发支出、商品房建设支出、公共建筑建设支出、动迁房、商品房、动迁房和库存商品等。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

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。计提存货跌价准备时，按单个存货项目计提。

土地开发业务的核算方法

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损益。在转让土地结转土地开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计预提，待实际发生时冲减该项预提费用。

房产开发业务的核算方法

“商品房建设支出”和“公共建筑建设支出”是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。“商品房”和“动迁房”是指已建成、待出售之物业。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、重要会计政策和会计估计(续)

11. 存货(续)

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。

为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法，详见附注二、16

12. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。对于企业合并形成的长期股权投资，通过同一控制下的企业合并取得的，以取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的，以合并成本作为初始投资成本(通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本)，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。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：支付现金取得的，按照实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的，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。

本集团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。本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、重要会计政策和会计估计(续)

12. 长期股权投资(续)

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，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，按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，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

本集团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。共同控制，是指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。重大影响，是指对一个企业的财务和经营政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。

采用权益法时，长期股权投资的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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团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，但本集团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。对于被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

12. 长期股权投资(续)

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、19。在活跃市场没有报价且公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、9。

13. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、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。投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量时，计入投资性房地产成本。否则，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，投资性房地产的折旧采用年限平均法计提。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率(均为0)及年折旧(摊销)率列示如下：

类别	预计使用寿命	年折旧(摊销)率
土地使用权	可使用年限	-
建筑物	20年	5%

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、19。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

14. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

本集团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。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率(均为 0)及年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	同附注二、13	-	同附注二、13
计算机及电子设备	1-5 年	-	20%-100%
机器设备	5 年	-	20%
运输工具	5 年	-	20%
其他办公设备	2-5 年	-	20%-50%

本集团至少于每年年度终了，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，必要时进行调整。

固定资产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、19。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

15. 在建工程

在建工程按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产。

在建工程减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、19。

16. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，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加权平均利率计算确定。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

16. 借款费用(续)

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

17. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。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

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、19。

18. 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，按预计受益期间采用直线法摊销。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

19. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产、按成本法核算的在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的长期股权投资外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成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，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。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。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不再转回。

20. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。对于资产负债表日后1年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险、医疗保险、失业保险费等社会保险费和住房公积金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、重要会计政策和会计估计(续)

21. 预计负债

除企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

22. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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。与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

23. 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。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

23. 租赁(续)

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

24. 收入确认

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

土地销售收入

转让、销售土地，在签订有关转让和销售合同、已将土地移交给买方、取得交地证明，并且符合前述“销售商品收入”时，确认营业收入的实现。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

24. 收入确认(续)

房地产销售收入

转让、销售商品房和商业用房，在签订有关转让和销售合同、已将商品房移交给买方、经业主方验收并签署验收证明，并且符合前述“销售商品收入”时，确认营业收入的实现。

出租物业收入

对出租物业租金收入的确认方法，详见附注二、23 租赁--作为经营租赁出租人。

提供物业管理等劳务

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。

25. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

25. 所得税(续)

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

26. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

27. 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

28. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

对通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，本公司和本集团原在个别财务报表和合并财务报表中均以每一单项交换交易的成本之和作为合并成本。根据2010年7月颁布的《企业会计准则解释第4号》，自2010年1月1日起，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本，购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益；在合并财务报表中，对购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益，购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。根据该解释，本集团对此会计政策变更采用未来适用法。

对因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权，本集团原在合并财务报表中，按照在丧失控制权日的账面价值对剩余股权进行计量；处置股权取得的对价与剩余股权账面价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额及对原有子公司的商誉之和之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。根据2010年7月颁布的《企业会计准则解释第4号》及2010年12月颁布的《财政部关于执行企业会计准则的上市公司和非上市企业做好2010年年报工作的通知》（财会[2010]25号），自2010年1月1日起，在合并财务报表中，按照在丧失控制权日的公允价值对剩余股权进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额及对原有子公司的商誉之和之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。根据该文件，本集团对此会计政策变更采用未来适用法。

会计估计变更

2010年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司根据第五届董事会第十次会议决议，调整公司会计政策中有关投资性物业和房屋及建筑物类固定资产预计使用寿命。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

28. 会计政策和会计估计变更(续)

会计估计变更(续)

根据经批准的董事会决议调整后的折旧年限为：

- 1、土地使用权：能够单独核算的，折旧年限为土地可使用年限；无法单独核算的，折旧年限与相应的房屋及建筑物相同；
- 2、已建成房屋及建筑物：折旧年限为 20 年。

上述会计估计变更对 2010 年度净利润的影响如下：

本集团

项 目	2010年度
会计估计变更前净利润额	1,149,577,552.53
加：会计估计变更影响数	68,135,887.47
会计估计变更后的净利润额	<u>1,217,713,440.00</u>

本公司

项 目	2010年度
会计估计变更前净利润额	1,228,840,198.59
加：会计估计变更影响数	30,548,474.88
会计估计变更后的净利润额	<u>1,259,388,673.47</u>

29. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

29. 重大会计判断和估计(续)

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

金融工具分类

管理层需要就金融资产的分类作出重大判断，不同的分类会影响会计核算方法及公司的财务状况。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

可供出售金融资产减值

本集团将某些资产归类为可供出售金融资产，并将其公允价值的变动直接计入股东权益。当公允价值下降时，管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在利润表中确认其减值损失。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

29. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

开发成本

本集团确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出估计和判断。本集团按照资产负债表日的项目状况和市场情况对将来可能发生的开发成本，包括土地征用及拆迁补偿费、建造成本、基础设施费和配套设施费等进行估计，这需要管理层运用大量的判断来估计将来可能发生的成本。由于工程预算成本受市场价格波动和政府宏观政策的影响，具有不确定性。当开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响尚未结转的开发产品成本。

土地增值税

本集团的开发业务需要缴纳多种税项，在计提土地增值税等税金时，需要做出重大判断，有很多交易和计算的最终税务结果在房地产开发过程中是难以确定的。本集团对最终是否需要缴纳额外税款进行估计，并以此为基础确认税务负债。当房地产开发的最终税务结果与初始确认的税务负债不一致时，其差额将影响当期计提的税金。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

三、 税项

主要税种及税率

本集团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%,22%,25%
营业税	应纳税营业额	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	按土地增值税有关条例规定
增值税	应纳税销售额	3%

注 1：纳入本集团合并报表范围子公司本年度适用的企业所得税税率如下：

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	20%
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%
上海陆家嘴物业管理有限公司	22%
上海陆家嘴展览发展有限公司	25%
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	25%
上海陆家嘴浦江置业有限公司	25%
天津陆津物业服务服务有限公司	25%

注 2：子公司上海明城酒店管理有限公司注册在上海市崇明县，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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司重要子公司的情况如下

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	法人代表	业务性质	注册资本 (人民币万元)	经营范围	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	上海浦东	杨小明	房地产	52,832.82	成片土地开发房地产开发经营	607225759
上海陆家嘴房产开发有限公司	控股子公司	上海浦东	徐而进	房地产	3,000.00	房地产开发经营	133823617
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	控股子公司	上海浦东	朱国兴	房地产	1,000.00	动拆迁, 房地产咨询	630467369
上海陆家嘴联合房地产有限公司	控股子公司	上海浦东	黄淼红	房地产	9,000.00	房地产开发经营	740259894
上海陆景置业有限公司	控股子公司	上海浦东	徐而进	房地产	15,000.00	房地产开发经营	660794600
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	200	收费停车场管理, 物业管理, 受托房屋租赁	667822635
天津陆津房地产开发有限公司	全资子公司	天津	李晋昭	房地产	80,000.00	房地产开发经营	673730673
上海陆家嘴资产管理有限公司	全资子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	200	资产管理、物业管理、受托房屋租赁, 收费停车场	676218376
上海东恒商务咨询有限公司	全资子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	100	商务咨询, 企业管理、实业投资	694234900
上海东干实业有限公司	全资子公司	上海浦东	火正基	房地产	97	实业投资、资产管理、企业管理, 商务服务、咨询	698750128
上海陆家嘴开发大厦有限公司	全资子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	25,946.54	批租地块内商办综合楼开发经营	607339908
天津陆津物业服务有限公司	全资子公司	天津	李晋昭	房地产	300	房地产开发、经营、房屋租赁; 物业管理	67373067-3
上海陆家嘴浦江置业有限公司	控股子公司	上海	李晋昭	房地产	2,000.00	房地产开发、经营, 物业服务。	564768648

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司重要子公司的情况如下

通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	年末实际出资 (人民币万元)	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 (人民币万元)	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	32,243.72	-	55%	55%	是	111,779.98	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	3,793.78	-	73%	100%	是	1,358.29	-
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	700.00	-	70%	70%	是	1,305.46	-
上海陆家嘴联合房地产有限公司	5,400.00	-	33%	60%	是	13,739.43	-
上海陆景置业有限公司	15,000.00	-	78%	100%	是	3,368.43	-
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	200.00	-	78%	100%	是	45.51	-
天津陆津房地产开发有限公司	80,000.00	-	100%	100%	是	-	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	200.00	-	100%	100%	是	-	-
上海东恒商务咨询有限公司	100.00	-	100%	100%	是	-	-
上海东干实业有限公司	97.00	-	100%	100%	是	-	-
上海陆家嘴开发大厦有限公司	26,722.39	-	100%	100%	是	-	-
天津陆津物业服务有限公司	300.00	-	100%	100%	是	-	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	1,900.00	-	95%	95%	是	98.14	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

1. 子公司情况(续)

本公司重要子公司的情况如下(续)

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	法人代表	业务性质	注册资本 (人民币万元)	经营范围	组织机构代码
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	1,000.00	软件园管理, 物业管理 酒店管理, 实业投资(除股 权投资和股权投资管理),	735423039
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	全资子公司	上海浦东	徐而进	酒店	35,000.00	日用百货、五金交电的销售 会展服务, 实业投资, 建筑	681010254
上海陆家嘴展览发展有限公司	全资子公司	上海浦东	杨小明	会展	115,000.00	工程	662439389
上海陆家嘴物业管理有限公司	全资子公司	上海浦东	李晋昭	物业管理	500.00	自有、自建房产经营, 综合 管理, 物业管理	13221895X

子公司全称	年末实际出资 (人民币万元)	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 (人民币万元)	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	1,005.94	-	90%	90%	是	106.54	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	32,180.00	-	100%	100%	是	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	127,365.00	-	100%	100%	是	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	2,069.02	-	100%	100%	是	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

1. 子公司情况(续)

本公司重要子公司的情况如下(续)

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	法人代表	业务性质	注册资本 (人民币万元)	经营范围	组织机构代码
上海德勤投资发展有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	4,200.00	实业投资, 房地产开发经营	75959690
上海明城酒店管理有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	旅游饭店	300.00	酒店管理, 餐饮管理, 物业管理	77432941
上海陆家嘴商务广场有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	51,806.10	房地产综合开发、经营、物业管理	60731524

子公司全称	年末实际出资 (人民币万元)	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
上海德勤投资发展有限公司	8,003.06	-	55%	100%	是	3,594.29	-
上海明城酒店管理有限公司	320.00	-	44%	80%	是	234.93	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	138,000.00	-	78%	100%	是	30,848.66	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

2. 合并范围变更

除附注四、3 的说明外，合并财务报表范围与上年度一致。

3. 本年度新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

本年新纳入合并范围的子公司如下：

	2010 年末 净资产(人民币万元)	购买日/设立日至本年末 净利润(人民币万元)
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	35,643.87	215.76
上海陆家嘴展览发展有限公司	139,828.37	3,742.62
上海陆家嘴物业管理有限公司	816.84	178.47
天津陆津物业服务有限公司	284.19	(15.81)
上海陆家嘴浦江置业有限公司	1,962.86	(37.14)

2010 年，不再纳入合并范围的子公司如下：

	不纳入合并日 净资产(人民币万元)	本年初至不纳入合并日 净利润(人民币万元)
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	50.22	0.11

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

4. 本年度发生的同一控制下企业合并

	同一控制下企业合并判断依据	同一控制实际控制人	年初至合并日收入 (人民币万元)	年初至合并日净利润 (人民币万元)	年初至合并日现金 净流入/(净流出) (人民币万元)
上海市陆家嘴展览发展有限公司	合并前后均受同一方控制	上海陆家嘴(集团)有限公司	147.00	4,731.63	(595,105.83)
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	合并前后均受同一方控制	上海陆家嘴(集团)有限公司	2,303.00	430.25	1,661,711.16
上海陆家嘴物业管理有限公司	合并前后均受同一方控制	上海陆家嘴(集团)有限公司	12,165.00	275.17	1,349,220.94

2010年6月30日，本公司与上海陆家嘴(集团)有限公司签订股权转让协议，本公司分别以现金人民币698,650,000.00元，人民币321,800,000.00元和人民币29,207,200.00元取得了上海市陆家嘴展览发展有限公司50%股权，上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司100%股权和上海陆家嘴物业管理有限公司90%股权，以上三家公司系本公司的母公司——上海陆家嘴(集团)有限公司的子公司，由于合并前后合并双方均受上海陆家嘴(集团)有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2010年7月1日。由于上述同一控制下的企业合并，本集团在编制2010年度财务报表时对比较数进行了重述。

根据上海陆家嘴物业管理有限公司于2010年8月20日召开的股东大会决议，全体股东一致同意变更减少上海陆家嘴物业管理有限公司的注册资本。将原来的注册资本人民币1,270万元减资到注册资本人民币500万元。本次减资后本公司持股比例从原来的90%上升为100%。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围

4. 本年度发生的同一控制下企业合并(续)

	上海市陆家嘴展览发展有限公司		上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司		上海陆家嘴物业管理有限公司	
	2010年7月1日 (人民币万元)	2009年12月31日 (人民币万元)	2010年7月1日 (人民币万元)	2009年12月31日 (人民币万元)	2010年7月1日 (人民币万元)	2009年12月31日 (人民币万元)
货币资金	12,172.27	240.74	11,464.49	10,508.29	10,867.36	3,602.49
应收账款	-	-	310.27	-	215.83	159.07
预付款项	-	-	31.94	-	-	11.25
其他应收款	20.00	11,840.00	286.11	212.60	135.95	6,064.85
存货	-	-	108.37	-	28.35	28.31
长期股权投资	123,895.25	119,273.54	-	-	776.34	776.34
固定资产	-	-	24,177.97	-	312.57	359.20
应付账款	-	-	(541.90)	-	(790.50)	(648.31)
预收款项	-	-	-	-	(1,774.06)	(1,057.41)
应付职工薪酬	-	-	-	-	(96.84)	(770.49)
应交税费	(1.77)	(0.16)	(185.58)	-	(193.41)	(270.66)
其他应付款	-	-	(223.57)	(10,623.03)	(7,663.71)	(6,295.56)
长期应付款	-	-	-	-	(73.71)	(73.71)
合计	136,085.75	131,354.12	35,428.10	97.86	1,744.17	1,885.37
合并差额(计入权益)	1,822.13	-	(3,248.10)	-	1,350.97	-
合并对价	137,907.88	-	32,180.00	-	3,095.14	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围 (续)

5. 本年度丧失控制权的股权而减少的子公司

		处置日	损益确认方法		
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司		2010年9月30日	权益法		
注册地	业务性质	原本集团 持股比例	变更后本集团 持股比例	变更后本集团 享有的表决权比例	不再成为子公司 原因
上海	资产管理	54%	45%	50%	不具有控制权

注：本集团所属子公司上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司由于另一股东增资造成本集团所持股和表决权比例下降至45%和50%。故自2010年10月1日起，本集团不再将上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司纳入合并范围。上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司的相关财务信息列示如下：

	2010年9月30日 账面价值 (人民币万元)	2009年12月31日 账面价值 (人民币万元)
流动资产	54.13	51.27
流动负债	3.91	1.16
净资产合计	50.22	50.11
剩余股权公允价值	22.60	
处置损益	-	
处置对价	-	
		2010年1月1日至 2010年9月30日期间 (人民币万元)
营业收入	-	544.50
营业成本	-	437.85
净利润	-	0.11

本集团所属子公司上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司由于另一股东增资使本集团持股比例从54%稀释到45%，上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司增资前后本集团所享有的净资产公允价值并未发生变化。因此，本年度处置子公司未对当期损益产生影响。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	2010年12月31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	-	-	639,863.72	-	-	805,506.31
小计	-	-	639,863.72	-	-	805,506.31
银行存款	-	-	-	-	-	-
人民币	-	-	1,139,094,892.15	-	-	818,612,330.89
美元	545,830.14	6.6227	3,614,869.26	545,068.27	6.8282	3,721,835.17
小计	-	-	1,142,709,761.41	-	-	822,334,166.06
合计	-	-	1,143,349,625.13	-	-	823,139,672.37

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期分为7天至3个月不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

2. 应收账款

应收账款并不计息。应收账款的账龄分析如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
1年以内	5,735,756.49	2,940,446.80
1-2年	19,943.64	259,896.97
2-3年	-	56,935.80
3年以上	400,000.00	454,288.10
小计	6,155,700.13	3,711,567.67
减：坏账准备	400,997.18	457,219.64
合计	5,754,702.95	3,254,348.03

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
2010年	457,219.64	256,129.66	-	312,352.12	400,997.18
2009年	858,088.05	-	148,429.96	252,438.45	457,219.64

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

应收账款按类别分析如下:

种类	2010年12月31日		坏账准备	
	账面余额 金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏帐准备	-	-	-	-
按组合计提坏帐准备	5,755,700.13	93.50%	997.18	0.25%
单项金额不重大但单项计提坏帐准备	400,000.00	6.50%	400,000.00	99.75%
合计	<u>6,155,700.13</u>	<u>100%</u>	<u>400,997.18</u>	<u>100%</u>

种类	2009年12月31日		坏账准备	
	账面余额 金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏帐准备	-	-	-	-
按组合计提坏帐准备	3,311,567.67	89.22%	57,219.64	12.51%
单项金额不重大但单项计提坏帐准备	400,000.00	10.78%	400,000.00	87.49%
合计	<u>3,711,567.67</u>	<u>100.00%</u>	<u>457,219.64</u>	<u>100%</u>

单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款为:

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
荣成房款	400,000.00	400,000.00	100%	无法收回

按组合计提坏账准备

种类	2010年12月31日		坏账准备
	账面余额 金额	比例	
1年以内(含1年)	5,735,756.49	99.65%	-
1-2年	19,943.64	0.35%	997.18
	<u>5,755,700.13</u>	<u>100%</u>	<u>997.18</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

按组合计提坏账准备(续)

种类	2009年12月31日		坏账准备
	账面余额 金额	比例	
1年以内(含1年)	2,940,446.80	88.79%	-
1-2年	259,896.97	7.85%	12,994.85
2-3年	56,935.80	1.72%	17,080.74
3年以上	54,288.10	1.64%	27,144.05
	<u>3,311,567.67</u>	<u>100%</u>	<u>57,219.64</u>

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。

3. 其他应收款

其他应收账款的账龄分析如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
1年以内	31,635,777.63	158,531,519.76
1-2年	2,125,736.90	67,662.59
2-3年	63,791.30	415,264.00
3年以上	9,913,365.27	9,450,435.27
小计	<u>43,738,671.10</u>	<u>168,464,881.62</u>
减：坏账准备	<u>6,379,349.98</u>	<u>6,289,281.42</u>
合计	<u>37,359,321.12</u>	<u>162,175,600.20</u>

其他应收账款坏账准备的变动如下：

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
2010年	6,289,281.42	4,675,603.46	4,559,784.90	25,750.00	6,379,349.98
2009年	6,153,287.53	135,993.89	-	-	6,289,281.42

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款

其他应收款按类别分析如下：

种类	2010年12月31日			
	账面余额 金额	比例	坏账准备 金额	比例
单项金额重大并单项 计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	37,016,370.06	84.63%	457,877.20	7.18%
单项金额不重大但单 项计提坏账准备	6,722,301.04	15.37%	5,921,472.78	92.82%
合计	<u>43,738,671.10</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,379,349.98</u>	100%

种类	2009年12月31日			
	账面余额 金额	比例	坏账准备 金额	比例
单项金额重大并单项 计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	161,634,520.58	95.95%	261,290.64	4.15%
单项金额不重大但单 项计提坏账准备	6,830,361.04	4.05%	6,027,990.78	95.85%
合计	<u>168,464,881.62</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,289,281.42</u>	100%

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款：

2010年

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
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
档案保证金	12,020.00	12,020.00	100.00%	无法收回
动迁补偿款	215,000.00	-	0.00%	确认可以收 回
荣成花园业主水费	1,005,025.93	502,512.97	50.00%	难以收回
众城 13F 管理处押金	46,830.60	23,415.30	50.00%	难以收回
职工借款	75,000.00	37,500.00	50.00%	难以收回
大光明建筑装饰公司	500,688.06	500,688.06	100.00%	无法收回
明城会议中心	342,315.40	342,315.40	100.00%	无法收回
合计	<u>6,722,301.04</u>	<u>5,921,472.78</u>		

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款(续):

2009 年

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
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
档案保证金	12,020.00	12,020.00	100.00%	无法收回
荣成花园业主水费	1,005,025.93	502,512.97	50.00%	难以收回
众城 13F 管理处押金	46,830.60	23,415.30	50.00%	难以收回
职工借款	75,000.00	37,500.00	50.00%	难以收回
大光明建筑装饰公司	500,688.06	500,688.06	100.00%	无法收回
明城会议中心	342,315.40	342,315.40	100.00%	无法收回
保证金	323,060.00	106,518.00	32.97%	难以收回
合计	<u>6,830,361.04</u>	<u>6,027,990.78</u>		

按组合计提坏账准备:

种类	2010 年 12 月 31 日		坏账准备
	账面余额 金额	比例	
1 年以内(含 1 年)	31,635,777.63	85.47%	-
1-2 年	2,125,736.90	5.74%	6,899.00
2-3 年	63,791.30	0.17%	19,137.39
3 年以上	3,191,064.23	8.62%	431,840.81
合计	<u>37,016,370.06</u>	<u>100.00%</u>	<u>457,877.20</u>

种类	2009 年 12 月 31 日		坏账准备
	账面余额 金额	比例	
1 年以内(含 1 年)	158,531,519.76	98.08%	-
1-2 年	67,662.59	0.04%	3,378.63
2-3 年	415,264.00	0.26%	124,579.20
3 年以上	2,620,074.23	1.62%	133,332.81
合计	<u>161,634,520.58</u>	<u>100.00%</u>	<u>261,290.64</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

于 2010 年 12 月 31 日，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
贝思特物业	5,370,554.24	1 年以内	12.28%
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.05	3 年以上	10.35%
上海陆家嘴动拆迁有限公司	3,150,000.00	1 年以内	7.20%
上海金加园物业管理有限公司	1,270,915.78	1 年以内	2.91%
天津市电力公司城西供电分公司	400,000.00	1 年以内	0.91%
合计	<u>14,716,891.07</u>		<u>33.65%</u>

于 2009 年 12 月 31 日，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
河北省宏大通讯有限公司	20,000,000.00	1 年以内	11.87%
浦东新区土地交易中心	8,400,000.00	1 年以内	4.99%
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.05	3 年以上	2.69%
上海金加园物业管理有限公司	2,144,069.78	1 年以内	1.27%
荣成花园业主	1,005,025.93	2 年以上	0.60%
合计	<u>36,074,516.76</u>		<u>21.41%</u>

于 2010 年 12 月 31 日，上述其他应收款期末数中，应收上海陆家嘴(集团)有限公司的余额为人民币 5.00 万元(2009 年 12 月 31 日由于同一控制下的企业合并重述后的余额为人民币 11,894.63 万元)。

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

账龄	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,454,919,367.63	100.00%	8,183,485.25	66.82%
1-2 年	-	-	4,063,662.00	33.18%
	<u>1,454,919,367.63</u>	<u>100.00%</u>	<u>12,247,147.25</u>	<u>100.00%</u>

于 2010 年 12 月 31 日，本集团一年以内预付账款主要系预付浦江镇项目的土地出让金，金额为人民币 14.52 亿元。

于 2009 年 12 月 31 日，本集团 2009 年账龄超过一年的预付款项系预付北艾路商铺的定金及首付款，截至 2010 年 12 月 31 日止，该项目已完成交付转入存货。

上述预付款项期末数中，无预付本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货

2010年12月31日			
项目	账面余额	跌价准备	账面价值
转让场地开发支出	4,149,825,285.13	419,570,000.00	3,730,255,285.13
公共建筑建设支出	3,016,414,776.13	-	3,016,414,776.13
商品房建设支出	2,492,063,408.01	-	2,492,063,408.01
动迁房	506,528,552.32	-	506,528,552.32
商品房	54,516,718.20	-	54,516,718.20
库存商品	2,050,638.31	-	2,050,638.31
合计	10,221,399,378.10	419,570,000.00	9,801,829,378.10

2009年12月31日			
项目	账面余额	跌价准备	账面价值
转让场地开发支出	4,215,383,089.28	419,570,000.00	3,795,813,089.28
公共建筑建设支出	2,994,347,566.21	-	2,994,347,566.21
商品房建设支出	2,307,836,815.46	7,800,000.00	2,300,036,815.46
动迁房	543,042,300.53	-	543,042,300.53
商品房	43,213,609.59	-	43,213,609.59
库存商品	1,958,931.42	-	1,958,931.42
合计	10,105,782,312.49	427,370,000.00	9,678,412,312.49

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 (人民币万元)	2010年12月31日		2009年12月31日	
				账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
陆家嘴中心区	1990年	视市场情况而定	580,000.00	1,036,864,374.50	-	997,318,057.55	-
塘东地块	1993年	视市场情况而定	125,000.00	13,288,412.50	-	264,275,885.15	-
世纪大道地块	2001年	视市场情况而定	900,000.00	2,752,324,847.32	-	2,615,833,206.68	-
竹园商贸区	1992年	视市场情况而定	150,000.00	318,226,382.71	-	325,585,693.80	-
其他			-	29,121,268.10	-	12,370,246.10	-
合计				4,149,825,285.13	-	4,215,383,089.28	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

公共建筑建设支出

项目名称	开工 时间	预计竣 工时间	预计总投资 (人民币万元)	2010年12月31日	2009年12月31日
软件园项目	2005年	2012年	59,922.00	435,880,249.57	349,644,309.84
天津陆家嘴金融广场	2008年	2012年	380,550.00	489,477,171.08	401,795,439.50
星展银行大厦	2005年 12月	2010年	74,674.00	-	628,029,795.08
陆家嘴信息中心	2008年	2010年	5,690.00	-	41,887,471.89
世纪大都会	2006年	2014年	181,118.00	612,955,352.82	563,986,863.36
康杉路厂房改造	2007年	2012年	5,003.00	50,029,852.67	50,029,852.67
金桥德勤园区(德勤公 司项目)	2008年	2012年	12,000.00	97,171,286.17	95,883,786.17
金桥商业中心(陆景公 司项目)	2009年	2011年	16,000.00	157,203,928.25	156,393,395.65
塘东总部基地办公楼	2008年	2014年	78,080.00	582,749,358.66	428,703,005.74
陆家嘴基金大厦	2006年	2011年	27,211.00	234,970,547.43	105,045,268.76
竹园 2-13-4/5 地块项 目(原陆家嘴农商行大 厦)	2007年	2011年	36,000.00	17,566,562.26	16,073,640.26
陆家嘴投资大厦	2007年	2011年	27,180.00	209,846,063.94	86,511,135.73
竹园绿地配套用房	2008年	2010年	7,791.47	65,889,639.41	48,856,420.36
其他合计			13,987.00	<u>62,674,763.87</u>	<u>21,507,181.20</u>
合计				<u>3,016,414,776.13</u>	<u>2,994,347,566.21</u>

本年本公司公共建筑建设支出完工转入投资性房地产人民币 1,005,914,961.97 元。
(2009年该金额为人民币 1,227,778,719.46 元)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

商品房建设支出

项目名称	开工时间	预计竣	预计总投资	2010年12月31日	2009年12月31日
		工时间	(人民币万元)		
东和花苑	2005年12月	2009年	58,091.00	73,922,787.50	230,232,075.95
天津红桥国际社区	2008年	2011年	250,000.00	2,123,668,913.78	1,812,876,540.32
东银公寓	2006年3月	2011年	26,654.00	216,178,362.68	186,434,855.14
21世纪中心大厦	2009年	2011年	7,829.34	<u>78,293,344.05</u>	<u>78,293,344.05</u>
合计				<u>2,492,063,408.01</u>	<u>2,307,836,815.46</u>

本年公司商品房建设支出完工转入投资性房地产人民币216,272,798.84元。(2009年该金额为人民币279,749,917.12元。)

动迁房

项目名称	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010年12月31日
爱法新城一（2）期	182,633,868.44	-	2,891,894.86	179,741,973.58
爱法新城二期	88,152,496.21	813,427.61	7,885,704.53	81,080,219.29
华高新村	14,517,268.39	-	8,206.78	14,509,061.61
唐镇绿波新城	49,450,775.74	-	36,976,635.74	12,474,140.00
三林新村配套商品房	79,756,645.80	23,708,817.20	-	103,465,463.00
其他（大华+锦绣）	76,437,322.80	-	6,079,840.00	70,357,482.80
龚路新城	10,634,701.69	-	9,511,236.69	1,123,465.00
六里锦华新苑	5,111,535.00	-	-	5,111,535.00
其他	<u>36,347,686.46</u>	<u>2,317,525.58</u>	<u>-</u>	<u>38,665,212.04</u>
合计	<u>543,042,300.53</u>	<u>26,839,770.39</u>	<u>63,353,518.60</u>	<u>506,528,552.32</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

商品房

项目名称	竣工时间	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010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
金杨公寓	1997年	485,257.76	-	-	485,257.76
陆家嘴花园一期	已经竣工	12,150,320.02	-	-	12,150,320.02
北艾路商铺	2010年		12,453,107.66	-	12,453,107.66
其他		<u>20,364,746.97</u>	<u>-</u>	<u>1,149,999.05</u>	<u>19,214,747.92</u>
		<u>43,213,609.59</u>	<u>12,453,107.66</u>	<u>1,149,999.05</u>	<u>54,516,718.20</u>

存货跌价准备变动如下:

2010年及2009年

年份	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	
2010	427,370,000.00	-	7,800,000.00	-	419,570,000.00
2009	427,370,000.00	-	-	-	427,370,000.00

6. 可供出售金融资产

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
可供出售权益工具	663,218,142.11	742,951,801.05

可供出售金融资产为本集团持有的其他上市公司股权。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 可供出售金融资产(续)

于 2010 年 12 月 31 日本集团持有的可供出售的股票如下：

股票名称	年末持股数	年末公允价值
招商银行	25,839,416.00	331,002,918.96
申能股份	3,335,400.00	25,449,102.00
白猫股份	396,000.00	2,882,880.00
中卫国脉	13,840,077.00	144,213,602.34
交通银行	6,654,532.00	36,466,835.36
光大银行	16,940,000.00	67,082,400.00
百联股份	296,670.00	4,524,217.50
豫园商城	3,673,163.00	49,404,042.35
新黄埔	86,400.00	779,328.00
爱建股份	148,405.00	1,412,815.60
合计		<u>663,218,142.11</u>

于 2009 年 12 月 31 日本集团持有的可供出售的股票如下：

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
合计		<u>742,951,801.05</u>

7. 持有至到期投资

项目	2010年12月31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
合计	<u>-</u>	<u>-</u>

本集团持有至到期投资为持有天安保险发行的次级债券，由于无法偿还债券本金及利息，本集团对该债券投资已全额计提减值准备。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资

长期股权投资分类

项目	2010年12月31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	1,522,682,271.25	-	1,193,700,866.69	-
联营企业	2,082,290,334.36	-	1,998,921,176.63	-
其他	238,392,396.59	65,639,105.22	318,390,501.82	107,988,257.84
	<u>3,843,365,002.20</u>	<u>65,639,105.22</u>	<u>3,511,012,545.14</u>	<u>107,988,257.84</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

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	组织机构代码
上海陆家嘴六吹物业管理经营管理有限公司	中外合资	中国上海	杨小明	物业管理	200 万元	672727384
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	691597060
上海富都世界发展有限公司	中外合资	中国上海	毛德明	土地批租、房地产开发、房产出租	3000 万美元	60721152-5
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	132276578
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	132172277
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	787871941
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	669390258
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	784798697
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	631663388
上海新国际博览中心	中外合资	上海浦东	杨小明	建设、经营上海新国际博览中心；展会广 告设计、制作等	12150 万美元	71092099-5
上海中环陆家嘴物业管理公司	国内合资	中国上海	黄有训	物业管理	300 万元	73975269X
上海陆家嘴贝斯特物业管理有限公司	中外合资	上海浦东	陈松	物业管理	124 万美元	60732263-9
上海张杨商业建设联合发展有限公司	国内合资	上海浦东	李晋昭	房地产开发经营	3000 万元	13382781-0
陆家嘴邵万生资产管理有限公司	国内合资	上海浦东	吴小可	资产管理	60 万元	679387124

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

对合营企业和联营企业的投资(续)

2010年

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
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	4,639,728.51	2,254,916.52	2,384,811.99	8,867,207.00	453,850.46
上海富都世界发展有限公司	788,719,399.09	433,504,250.49	355,215,148.60	53,778,664.62	36,171,081.85
上海陆家嘴投资发展有限公司	12,503,677.07	1,500.00	12,502,177.07	-	50,539.18
上海复旦科技园股份有限公司	608,153,831.78	350,080,252.17	258,073,579.61	86,042,991.70	23,716,954.95
上海浦东嘉里城房地产有限公司	3,514,118,626.64	1,889,874,753.25	1,624,243,873.39	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	5,771,191,951.71	283,523,991.65	5,487,667,960.06	-	32,465,852.38
上海易兑外币兑换有限公司	10,232,934.55	14,859,074.88	(4,626,140.33)	3,171,620.49	524,093.93
上海新国际博览中心	2,909,396,666.48	1,264,645,689.60	1,644,750,976.88	597,745,231.80	166,343,951.60
上海中环陆家嘴物业管理公司	18,848,964.37	13,099,133.61	5,749,830.76	16,120,750.40	1,496,700.56
上海陆家嘴贝斯特物业管理有限公司	31,819,894.51	13,483,704.50	18,336,190.01	49,376,849.98	4,669,528.20
上海张杨商业建设联合发展有限公司	178,068,727.71	78,976,857.25	99,091,870.46	10,738,650.00	6,888,870.46
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	3,135,475.22	1,427,663.71	1,707,811.51	551,905.72	(1,390,670.17)
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	898,459.03	296,500.93	601,958.10	7,260,000.00	858.17

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

对合营企业和联营企业的投资(续)

2009 年

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	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
上海新国际博览中心	24,455,415.68	9,777,305.49	14,678,110.19	5,667,863.15	1,663,439.52
上海中环陆家嘴物业管理公司	19,325,200.81	13,283,233.54	6,041,967.27	14,898,232.86	1,978,479.40
上海盛勤陆家嘴办公楼管理有限公司	23,563,303.60	15,109,604.76	8,453,698.84	41,844,662.58	4,038,219.67

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2010 年度长期股权投资变动情况:

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
权益法									
合营及联营企业									
上海陆家嘴穴吹物业管理有限 公司	1,000,000.00	-	-	-	50%	50%	-	-	-
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	226,925.23	1,192,406.00	50%	50%	-	-	-
上海富都世界发展有限公司	234,510,000.00	-	245,955,522.33	245,955,522.33	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,000,000.00	4,980,655.16	20,215.67	5,000,870.83	40%	40%	-	-	-
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	54,120,000.27	4,743,390.99	58,863,391.26	20%	20%	-	-	-
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	20%	20%	-	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	1,638,982,442.87	1,663,820,259.08	14,609,633.57	1,678,429,892.65	45%	45%	-	-	-
上海易兑外币兑换有限公司	2,500,000.00	-	2,000,000.00	2,000,000.00	50%	50%	-	-	-
贝斯特物业管理 上海张杨商业建设联合发展有限公 司	7,471,600.00 55,188,100.00	- -	8,133,283.33 58,918,644.14	8,133,283.33 58,918,644.14	33% 39%	33% 39%	- -	- -	- -
新国际博览中心 上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	1,031,548,268.80 300,000.00	1,192,735,385.92 -	82,798,957.00 300,429.08	1,275,534,342.92 300,429.08	50% 45.00%	50% 50.00%	- -	- -	- -
上海中环陆家嘴物业管理公司 上海盛勤陆家嘴办公楼管理有限公 司	1,470,000.00 4,652,811.24	2,960,563.96 4,652,811.24	(142,887.64) (4,652,811.24)	2,817,676.32 -	49.00% -	49.00% -	- -	- -	- -
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	300,000.00	1,490,284.67	(560,740.17)	929,544.50	30%	30%	-	-	-
合营及联营企业小计	3,263,948,501.91	3,192,622,043.32	412,350,562.29	3,604,972,605.61			-	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2010 年度长期股权投资变动情况:

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
成本法									
天安保险股份有限公司	37,810,200.00	37,810,200.00	(37,810,200.00)	-	1.59%	1.59%	-	-	-
大众保险股份有限公司	35,112,000.00	35,112,000.00	-	35,112,000.00	2.64%	2.64%	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)	-	0.05%	0.05%	-	-	691,581.41
申银万国证券股份有限公司	43,724,527.92	43,724,527.92	-	43,724,527.92	0.48%	0.48%	38,862,263.96	-	6,477,707.80
国泰君安证券股份有限公司	9,077,905.23	9,077,905.23	(9,077,905.23)	-	0.16%	0.16%	-	-	760,414.00
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	0.22%	0.22%	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	25%	25%	-	-	-
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	10%	10%	-	-	538,448.51
上海通信技术中心	5,588,407.50	5,588,407.50	-	5,588,407.50	7.50%	7.50%	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	10%	10%	-	-	-
上海东城商都实业公司	1,500,000.00	1,500,000.00	-	1,500,000.00	30%	30%	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	9.58%	17.42%	-	-	-
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	35%	35%	-	-	416,376.37
上海陆家嘴金磐物业管理有限公司	150,000.00	150,000.00	-	150,000.00	15%	15%	-	-	-
其他企业小计	318,390,501.82	318,390,501.82	(79,998,105.23)	238,392,396.59			65,639,105.22	-	8,884,528.09
合计	3,582,339,003.73	3,511,012,545.14	332,352,457.06	3,843,365,002.20			65,639,105.22	-	8,884,528.09

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2009 年度长期股权投资变动情况:

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年现金红利
权益法									
合营及联营企业									
上海陆家嘴六吹物业经营管理有限公司	1,000,000.00	880,990.44	(880,990.44)	-	50%	50%	-	-	-
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	50%	50%	-	-	-
上海高泰稀贵金属股份有限公司（注）	-	14,191,049.76	(14,191,049.76)	-	40%	40%	-	-	-
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	40%	40%	-	-	-
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	20%	20%	-	-	-
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	20%	20%	-	-	-
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	45%	45%	-	-	-
上海易兑外币兑换有限公司	500,000.00	-	-	-	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	300,000.00	1,392,286.31	97,998.36	1,490,284.67	30%	30%	-	-	-
上海新国际博览中心	1,031,548,268.80	1,113,375,479.36	79,359,906.56	1,192,735,385.92	50%	50%	-	-	-
上海中环陆家嘴物业管理公司	1,470,000.00	2,960,563.96	-	2,960,563.96	49%	49%	-	-	-
上海盛勤陆家嘴办公楼管理有限公司	4,652,811.24	4,652,811.24	-	4,652,811.24	45%	45%	-	-	-
合营及联营企业小计	2,964,478,801.91	3,119,314,882.20	73,307,161.12	3,192,622,043.32			-	-	-
成本法									
天安保险股份有限公司	37,810,200.00	37,810,200.00	-	37,810,200.00	1.5882%	1.5882%	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	2.6387%	2.6387%	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	0.0509%	0.0509%	-	-	1,297,921.72
申银万国证券股份有限公司	43,724,527.92	43,724,527.92	-	43,724,527.92	0.4823%	0.4823%	38,862,263.96	-	6,477,707.80
国泰君安证券股份有限公司	9,077,905.23	9,077,905.23	-	9,077,905.23	0.1618%	0.1618%	4,538,952.62	-	2,281,242.00
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	0.2201%	0.2201%	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	25%	25%	-	-	-
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	10%	10%	-	-	414,970.24
上海通信技术中心	5,588,407.50	5,588,407.50	-	5,588,407.50	7.5%	7.5%	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	10%	10%	-	-	-
上海东城商都实业公司	1,500,000.00	1,500,000.00	-	1,500,000.00	30%	30%	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	17.42%	17.42%	-	-	-
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	35%	35%	-	-	901,302.38
上海天宇数据网络通信有限公司	-	500,000.00	(500,000.00)	-	-	-	-	-	-
上海陆家嘴金碧物业管理服务有限公司	150,000.00	150,000.00	-	150,000.00	15%	15%	-	-	-
其他企业小计	318,390,501.82	347,390,501.82	(29,000,000.00)	318,390,501.82			107,988,257.84	22,331,119.31	11,373,144.14
合计	3,282,869,303.73	3,466,705,384.02	44,307,161.12	3,511,012,545.14			107,988,257.84	22,331,119.31	11,373,144.14

注：2009 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

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量(续):

2010 年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
原价				
房屋及建筑物	4,898,909,947.45	1,241,555,872.99	18,780,791.79	6,121,685,028.65
土地使用权	97,205,888.57	-	-	97,205,888.57
	<u>4,996,115,836.02</u>	<u>1,241,555,872.99</u>	<u>18,780,791.79</u>	<u>6,218,890,917.22</u>
累计折旧和累计摊销				
房屋及建筑物	397,488,787.40	262,683,372.77	27,431.60	660,144,728.57
土地使用权	21,486,546.28	3,158,737.74	-	24,645,284.02
	<u>418,975,333.68</u>	<u>265,842,110.51</u>	<u>27,431.60</u>	<u>684,790,012.59</u>
账面净值				
房屋及建筑物	4,501,421,160.05			5,461,540,300.08
土地使用权	75,719,342.29			72,560,604.55
	<u>4,577,140,502.34</u>			<u>5,534,100,904.63</u>
减值准备				
房屋及建筑物	6,871,962.52			6,871,962.52
土地使用权	-			-
	<u>6,871,962.52</u>			<u>6,871,962.52</u>
账面价值				
房屋及建筑物	4,494,549,197.53			5,454,668,337.56
土地使用权	75,719,342.29			72,560,604.55
	<u>4,570,268,539.82</u>			<u>5,527,228,942.11</u>

本年本集团将原价为人民币 1,222,187,760.81 元的房屋改造为出租，于改变用途之日起，自存货转入投资性房地产核算。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2009 年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
原价				
房屋及建筑物	1,598,419,009.62	3,375,506,117.24	75,015,179.41	4,898,909,947.45
土地使用权	97,205,888.57	-	-	97,205,888.57
	<u>1,695,624,898.19</u>	<u>3,375,506,117.24</u>	<u>75,015,179.41</u>	<u>4,996,115,836.02</u>
累计折旧和累计摊销				
房屋及建筑物	217,185,103.47	198,525,707.61	18,222,023.68	397,488,787.40
土地使用权	18,774,229.36	2,712,316.92	-	21,486,546.28
	<u>235,959,332.83</u>	<u>201,238,024.53</u>	<u>18,222,023.68</u>	<u>418,975,333.68</u>
账面净值				
房屋及建筑物	1,381,233,906.15			4,501,421,160.05
土地使用权	78,431,659.21			75,719,342.29
	<u>1,459,665,565.36</u>			<u>4,577,140,502.34</u>
减值准备				
房屋及建筑物	6,871,962.52			6,871,962.52
土地使用权	-			-
	<u>6,871,962.52</u>			<u>6,871,962.52</u>
账面价值				
房屋及建筑物	1,374,361,943.63			4,494,549,197.53
土地使用权	78,431,659.21			75,719,342.29
	<u>1,452,793,602.84</u>			<u>4,570,268,539.82</u>

2009 年度本集团将原价为人民币 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。本年因购买子公司上海陆家嘴商务广场有限公司，原价为人民币 1,869,246,899.97 元的投资性房地产纳入合并报表范围。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2010 年投资性房地产明细清单

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	387,210,130.32	335,485,667.07	221,321.80	16,552,695.60	68,055,837.05	-	319,154,293.27
九六广场	345,650,120.63	297,160,152.94	24,177,730.00	15,407,137.45	40,173,085.68	453,710.54	305,477,034.95
锦城大厦	79,588,086.27	45,828,385.06	-	5,092,042.78	38,851,743.99	-	40,736,342.28
一百杉杉	13,537,908.00	10,529,484.21	-	701,965.56	3,710,389.35	-	9,827,518.65
长鑫大厦	7,370,703.46	5,732,769.30	-	382,184.64	2,020,118.80	-	5,350,584.66
燕乔大厦	15,088,548.00	12,588,884.94	-	670,260.20	3,169,923.26	-	11,918,624.74
软件园	995,389,281.43	653,267,033.41	190,414,999.92	36,941,539.23	188,648,787.33	-	806,740,494.10
新景园一期（商铺）	494,880.72	395,392.93	-	25,372.80	124,860.59	-	370,020.13
B5-4 地块（水族馆用地）	97,205,888.57	75,719,342.29	-	2,712,331.85	24,198,878.13	-	73,007,010.44
陆家嘴花园一期	42,385,382.89	26,701,318.91	-	2,378,207.86	18,062,271.84	-	24,323,111.05
新景园二期（商铺）	855,157.17	683,241.55	-	43,844.40	215,760.02	-	639,397.15
陆家嘴花园二期（商铺）	23,378,309.15	19,012,661.92	-	1,209,399.00	5,575,046.23	-	17,803,262.92
众城大厦	44,301,979.85	33,522,263.82	-	1,964,948.44	12,744,664.47	-	31,557,315.38
向城路东科大厦	20,520,902.34	16,271,507.44	-	1,055,449.08	5,304,843.98	-	15,216,058.36
老房子	2,500,000.00	-	-	-	2,500,000.00	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2010 年投资性房地产明细清单(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
中央公寓会所	103,186,438.35	98,345,344.89	-	5,163,580.84	10,447,494.18	442,819.88	92,738,944.17
锦绣华城商铺	42,332,999.65	40,039,948.76	-	2,116,649.28	4,409,700.17	-	37,923,299.48
陆家嘴商务广场	1,869,246,899.97	1,823,431,626.90	-	91,630,546.16	137,445,819.23	-	1,731,801,080.74
海富花园	14,224,399.73	13,039,033.13	-	711,219.96	1,896,586.56	-	12,327,813.17
东和花苑	444,335,918.31	219,305,932.07	216,272,798.85	15,312,894.27	24,070,081.66	-	420,265,836.65
金桥创科园	198,959,301.07	187,419,942.71	5,625,492.54	9,728,551.90	15,642,417.72	-	183,316,883.35
陆家嘴 1885	206,042,856.72	205,680,276.02	362,580.70	7,765,516.08	7,765,516.08	-	198,277,340.64
钻石大厦	417,883,170.23	426,794,702.39	-	21,318,947.16	30,264,244.77	17,856,829.77	387,618,925.46
金杨云台	42,720,705.21	30,185,589.68	-	2,321,968.48	14,857,084.01	-	27,863,621.20
金融大厦	746,742,865.59	-	746,742,865.59	23,753,472.49	23,753,472.49	-	722,989,393.10
陆家嘴信息中心	56,901,833.53	-	56,901,833.53	474,181.95	474,181.95	-	56,427,651.58
其他	836,250.06	-	836,250.06	407,203.05	407,203.05	-	429,047.01
合计	<u>6,218,890,917.22</u>	<u>4,577,140,502.34</u>	<u>1,241,555,872.99</u>	<u>265,842,110.51</u>	<u>684,790,012.59</u>	<u>18,753,360.19</u>	<u>5,534,100,904.63</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)
9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

(2) 2010 年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	319,154,293.27	335,485,667.07
九六广场	305,477,034.95	297,160,152.94
锦城大厦	40,736,342.28	45,828,385.06
一百杉杉	9,827,518.65	10,529,484.21
长鑫大厦	5,350,584.66	5,732,769.30
燕乔大厦	11,918,624.74	12,588,884.94
软件园	806,740,494.10	653,267,033.41
新景园一期（商铺）	370,020.13	395,392.93
B5-4 地块（水族馆用地）	73,007,010.44	75,719,342.29
陆家嘴花园一期	24,323,111.05	26,701,318.91
新景园二期（商铺）	639,397.15	683,241.55
陆家嘴花园二期（商铺）	17,803,262.92	19,012,661.92
众城大厦	24,685,352.86	26,650,301.30
向城路东科大厦	15,216,058.36	16,271,507.44
中央公寓会所	92,738,944.17	98,345,344.89
锦绣华城商铺	37,923,299.48	40,039,948.76
陆家嘴商务广场	1,731,801,080.74	1,823,431,626.90
海富花园	12,327,813.17	13,039,033.13
东和花苑	420,265,836.65	219,305,932.07
金桥创科技园	183,316,883.35	187,419,942.71
陆家嘴 1885	198,277,340.64	205,680,276.02
钻石大厦	387,618,925.46	426,794,702.39
金杨云台	27,863,621.20	30,185,589.68
金融大厦	722,989,393.10	-
陆家嘴信息中心	56,427,651.58	-
其他	429,047.01	-
合计	5,527,228,942.11	4,570,268,539.82

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2009 年投资性房地产明细清单

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	386,988,808.52	363,707,234.32	1,216,418.74	29,437,985.99	51,503,141.45	-	335,485,667.07
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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2009 年投资性房地产明细清单(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
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	4,996,115,836.02	1,459,665,565.36	3,375,506,117.24	201,238,024.53	418,975,333.68	56,793,155.73	4,577,140,502.34

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

(2) 2009 年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	335,485,667.07	363,707,234.32
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	4,570,268,539.82	1,452,793,602.84

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 固定资产

2010年

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
原值价				
房屋及建筑物	501,821,821.20	262,699,278.11	836,098.21	763,685,001.10
机器设备	6,975,979.64	84,880.00	214,991.00	6,845,868.64
运输工具	8,208,167.99	307,591.47	1,537,243.37	6,978,516.09
计算机及电子设备	7,884,278.37	1,013,395.60	439,044.60	8,458,629.37
办公设备	4,420,125.37	1,432,707.54	531,838.94	5,320,993.97
小计	<u>529,310,372.57</u>	<u>265,537,852.72</u>	<u>3,559,216.12</u>	<u>791,289,009.17</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	254,503,913.89	40,309,694.98	63,878.06	294,749,730.81
机器设备	3,090,075.42	92,843.96	86,137.78	3,096,781.60
运输工具	6,044,154.88	1,002,834.79	1,466,799.56	5,580,190.11
计算机及电子设备	4,030,029.31	2,290,861.01	263,693.13	6,057,197.19
办公设备	4,088,368.81	800,647.54	269,937.28	4,619,079.07
小计	<u>271,756,542.31</u>	<u>44,496,882.28</u>	<u>2,150,445.81</u>	<u>314,102,978.78</u>
账面价值				
房屋及建筑物	247,317,907.31			468,935,270.29
机器设备	3,885,904.22			3,749,087.04
运输工具	2,164,013.11			1,398,325.98
计算机及电子设备	3,854,249.06			2,401,432.18
办公设备	331,756.56			701,914.90
合计	<u>257,553,830.26</u>			<u>477,186,030.39</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 固定资产(续)

2009 年

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
原值价				
房屋及建筑物	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	7,008,001.79	1,680,552.68	480,386.48	8,208,167.99
计算机及电子设备	8,007,594.37	29,560.00	152,876.00	7,884,278.37
办公设备	4,968,747.42	817,617.25	1,366,239.30	4,420,125.37
小计	<u>473,748,353.77</u>	<u>57,708,920.98</u>	<u>2,146,902.18</u>	<u>529,310,372.57</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	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	4,242,424.34	2,282,117.02	480,386.48	6,044,154.88
计算机及电子设备	3,287,036.81	1,033,501.53	290,509.03	4,030,029.31
办公设备	3,898,951.01	840,879.70	651,461.90	4,088,368.81
小计	<u>226,650,446.96</u>	<u>46,578,180.55</u>	<u>1,472,085.20</u>	<u>271,756,542.31</u>
账面价值				
房屋及建筑物	238,242,966.19			247,317,907.31
机器设备	299,009.20			3,885,904.22
运输工具	2,765,577.45			2,164,013.11
计算机及电子设备	4,720,557.56			3,854,249.06
办公设备	1,069,796.41			331,756.56
合计	<u>247,097,906.81</u>			<u>257,553,830.26</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 无形资产

2010年

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
原价				
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
小计	1,150,000.00	-	-	1,150,000.00
累计摊销				
非专利技术费	800,000.00	100,000.00	-	900,000.00
车位专用权	86,250.00	15,000.00	-	101,250.00
小计	886,250.00	115,000.00	-	1,001,250.00
账面价值				
非专利技术费	200,000.00			100,000.00
车位专用权	63,750.00			48,750.00
合计	263,750.00			148,750.00

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 无形资产(续)

2009年

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
原价				
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
	<u>1,150,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,150,000.00</u>
累计摊销				
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
	<u>771,250.00</u>	<u>115,000.00</u>	<u>-</u>	<u>886,250.00</u>
账面价值				
非专利技术费	300,000.00			200,000.00
车位专用权	78,750.00			63,750.00
	<u>378,750.00</u>			<u>263,750.00</u>

12. 长期待摊费用

2010年

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	551,200.00	-	551,200.00	-	-
临时设施	-	-	-	-	-
装修费	57,982,307.20	30,522,669.09	4,321,362.01	-	84,183,614.28
高尔夫会员证	2,800,000.00	-	323,768.74	-	2,476,231.26
合计	<u>61,333,507.20</u>	<u>30,522,669.09</u>	<u>5,196,330.75</u>	<u>-</u>	<u>86,659,845.54</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

12. 长期待摊费用(续)

2009年

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	-	780,000.00	228,800.00	-	551,200.00
临时设施	254,554.43	-	254,554.43	-	-
装修费	1,246,906.74	85,686,797.66	28,951,397.20	-	57,982,307.20
高尔夫会员证	-	2,800,000.00	-	-	2,800,000.00
合计	1,501,461.17	89,266,797.66	29,434,751.63	-	61,333,507.20

13. 递延所得税资产/负债

已确认的递延所得税资产和负债

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
递延所得税资产:		
资产减值准备	117,674,963.92	139,664,554.13
固定资产折旧	10,993,041.50	23,071,742.20
预提费用	107,388,632.60	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	5,589,700.77	1,547,953.93
其他	18,786,279.11	254,554.42
未实现利润影响数	295,841,766.76	254,502,424.29
	<u>556,607,494.19</u>	<u>531,029,668.94</u>
递延所得税负债:		
非同一控制企业合并公允价值调整	236,084,243.77	248,104,181.22
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值调整	126,729,555.81	163,071,647.46
	<u>362,813,799.58</u>	<u>411,175,828.68</u>
递延所得税资产净额	<u>193,793,694.61</u>	<u>119,853,840.26</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 递延所得税资产/负债(续)

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12月31日	2009年12月31日
资产		
资产减值准备	509,461,414.90	558,976,721.42
固定资产折旧	43,972,165.96	92,305,380.47
预提费用	429,554,530.40	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	22,358,803.10	6,191,815.70
其他	75,145,116.47	1,018,217.72
未实现利润影响数	1,183,367,067.08	1,018,009,697.16
	<u>2,265,191,536.03</u>	<u>2,124,455,592.33</u>
负债		
非同一控制企业合并公允价值调整		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值调整	944,336,975.10	992,416,724.88
	506,918,223.34	652,286,589.84
	<u>1,451,255,198.44</u>	<u>1,644,703,314.72</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 资产减值准备

2010年

项目	年初数	本年计提	本年减少额		年末数
			转回	转销	
坏账准备	6,746,501.06	5,531,733.12	4,559,784.9	338,102.12	7,380,347.16
存货跌价准备	427,370,000.00	-	7,800,000.0	-	419,570,000.00
可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
持有至到期投资减值准备	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
长期股权投资减值准备	107,988,257.84	-	-	42,349,152.62	65,639,105.22
投资性房地产减值准备	6,871,962.52	-	-	-	6,871,962.52
合计	558,976,721.42	5,531,733.12	12,359,784.9	42,687,254.74	509,461,414.90

2009年

项目	年初数	本年计提及 转入额	本年减少额		年末数
			转回	转销	
坏账准备	7,011,375.58	135,993.89	148,429.9	252,438.45	6,746,501.06
存货跌价准备	427,370,000.00	-	-	-	427,370,000.00
可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
持有至到期投资减值准备	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
长期股权投资减值准备	96,116,227.27	22,331,119.31	-	10,459,088.74	107,988,257.84
投资性房地产减值准备	6,871,962.52	-	-	-	6,871,962.52
合计	547,369,565.37	22,467,113.20	148,429.9	10,711,527.19	558,976,721.42

2009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计人民币3,838.94元。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 短期借款

	<u>2010年12月31日</u>	<u>2009年12月31日</u>
信用借款	4,877,500,000.00	1,625,000,000.00

于2010年12月31日，上述借款的年利率为4.3%至5.004%（2009年12月31日：4.78%至5.31%）。

16. 应付账款

	<u>2010年12月31日</u>	<u>2009年12月31日</u>
	320,099,143.16	229,821,692.65

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。

于2010年12月31日，本集团无账龄超过1年的重大应付账款。

17. 预收款项

	<u>2010年12月31日</u>	<u>2009年12月31日</u>
	750,295,117.57	2,027,900,631.49

于2010年12月31日，账龄超过1年的大额预收款项列示如下：

项目名称	金额	未偿还原因
上海仁恒房地产有限公司	46,111,540.00	土地出让定金

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

18. 应付职工薪酬

2010年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、奖金、津贴和补贴	-	91,205,702.91	88,979,205.58	2,226,497.33
职工福利费	-	801,327.23	801,327.23	-
社会保险费	511,214.11	26,852,013.61	26,100,581.50	1,262,646.22
住房公积金	149,042.59	7,395,523.67	7,113,179.60	431,386.66
工会经费和职工教育经费	1,980,238.00	1,737,401.86	1,434,894.93	2,282,744.93
其他	6,720,098.77	676,758.18	(5,366.30)	7,402,223.25
个人所得税	23,219.57	7,318,587.69	7,341,805.56	1.70
职工奖福基金	113,804,178.60	1,529,098.26	11,791,282.60	103,541,994.26
合计	123,187,991.64	137,516,413.41	143,556,910.70	117,147,494.35

2009年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、奖金、津贴和补贴	-	71,810,034.83	71,810,034.83	-
职工福利费	-	357,926.26	357,926.26	-
社会保险费	620,386.76	24,943,746.11	25,052,918.76	511,214.11
住房公积金	44,163.57	6,960,208.97	6,855,329.95	149,042.59
工会经费和职工教育经费	1,927,587.76	995,914.59	943,264.35	1,980,238.00
其他	2,406.90	6,943,507.47	225,815.60	6,720,098.77
个人所得税	22,238.00	5,952,771.16	5,951,789.59	23,219.57
职工奖福基金	120,727,012.95	-	6,922,834.35	113,804,178.60
合计	123,343,795.94	117,964,109.39	118,119,913.69	123,187,991.64

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

19. 应交税费

税种	2010年12月31日	2009年12月31日
增值税	912.43	748.08
营业税	(30,917,324.55)	(99,286,493.47)
城建税	902,358.89	220,030.72
企业所得税	36,048,518.10	(37,554,912.24)
个人所得税	3,663,764.54	2,077,795.79
土地增值税	267,071,402.49	263,806,888.44
教育费附加	392,759.50	101,702.15
河道管理费	10,268.66	32,040.75
土地使用税	382,002.56	3,795,792.80
房产税	25,523,910.95	9,671,410.57
其他	2,813.23	1,095.54
	<u>303,081,386.80</u>	<u>142,866,099.13</u>

20. 应付利息

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
借款利息	<u>35,041,742.47</u>	<u>3,729,190.87</u>

于2010年12月31日应付利息主要是计提的需支付给上海陆家嘴（集团）委托贷款利息。

21. 应付股利

投资者名称或类别	2010年12月31日	2009年12月31日
上实投资（上海）有限公司	<u>15,360,000.00</u>	<u>15,360,000.00</u>

22. 其他应付款

	2010年12月31日	2009年12月31日
	<u>3,331,661,560.73</u>	<u>3,273,242,305.94</u>

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

22. 其他应付款(续)

于 2010 年 12 月 31 日，本集团其他应付款中预提的土地开发成本为人民币 3,019,568,717.06 元（2009 年 12 月 31 日：2,888,265,215.91 元）。

于 2010 年 12 月 31 日，除上述预提土地开发成本外，本集团无账龄超过 1 年的重大的其他应付款。

23. 长期借款

借款条件	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
信用借款	1,205,039,900.00	252,643,400.00

于 2010 年 12 月 31 日，长期借款主要为子公司上海陆家嘴商务广场有限公司向渣打银行借入的原币为 3,700 万美元贷款，以及本公司向交通银行借入的人民币 96,000 万元贷款。

于2010年12月31日，无到期但未偿还的长期借款。

24. 长期应付款

种类	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
吸养老费	229,480,000.00	246,980,000.00
动迁房维修基金	523,817.48	737,072.75
售房款	213,255.27	-
售后公房款	13,453,405.75	7,774,130.69
售后公房手续费	267,942.42	202,443.42
合计	243,938,420.92	255,693,646.86

吸养老费为征地人员补偿款，用于支付被征用土地的人均落实保障费用，每月支付，直至退休为止。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

25. 股本

2010 年

项目	年初数	比例	本年变动	年末数	比例
1.无限售条件股份					
(1)人民币普通股	1,358,084,000.00	72.71%	-	1,358,084,000.00	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%
股份总数	1,867,684,000.00	100.00%	-	1,867,684,000.00	100.00%

2009 年

项目	年初数	比例	本年变动 增加/(减少)	年末数	比例
1.有限售条件股份					
(1)其他内资持股	1,067,736,437.00	57.17%	(1,067,736,437)	-	-
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)	-	-
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	1,358,084,000.00	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%	1,067,736,437	1,867,684,000.00	100.00%
股份总数	1,867,684,000.00	100.00%	1,067,736,437	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

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 资本公积

2010 年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	1,892,525,926.58	345,252,612.71	1,049,657,200.00	1,188,121,339.29
其他资本公积	420,077,173.44		106,257,461.70	313,819,711.74
其中：				-
可供出售金融资产 公允价值变动	469,367,340.79		106,257,461.70	363,109,879.09
其他	(49,290,167.35)			(49,290,167.35)
	<u>2,312,603,100.02</u>	<u>345,252,612.71</u>	<u>1,155,914,661.70</u>	<u>1,501,941,051.03</u>

本年度股本溢价增加主要为同一控制下企业合并日前股东对被合并单位的净投入，本年减少主要为本公司在同一控制下企业合并的合并日所支付的对价。其他资本公积的变动主要为可供出售金融资产公允价值变动造成所有者权益减少。

2009 年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	1,892,525,926.58			1,892,525,926.58
其他资本公积	252,708,292.47	255,557,206.98	88,188,326.01	420,077,173.44
其中：				-
可供出售金融资产 公允价值变动	213,810,133.81	255,557,206.98		469,367,340.79
其他	38,898,158.66	-	88,188,326.01	-49,290,167.35
	<u>2,145,234,219.05</u>	<u>255,557,206.98</u>	<u>88,188,326.01</u>	<u>2,312,603,100.02</u>

2009 年度，其他资本公积增加的原因为可供出售金融资产公允价值变动增加资本公积，减少原因为子公司上海陆家嘴开发大厦有限公司 2009 年度少数股东减资造成该公司所有者权益减少。

27. 盈余公积

2010 年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定公积金	1,064,027,947.14	125,938,867.35	-	1,189,966,814.49
任意盈余公积	1,036,989,345.19	125,938,867.35	-	1,162,928,212.54
合计	<u>2,101,017,292.33</u>	<u>251,877,734.70</u>	<u>-</u>	<u>2,352,895,027.03</u>

2009 年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定公积金	1,047,822,742.03	16,205,205.11	-	1,064,027,947.14
任意盈余公积	1,029,343,853.91	7,645,491.28	-	1,036,989,345.19
合计	<u>2,077,166,595.94</u>	<u>23,850,696.39</u>	<u>-</u>	<u>2,101,017,292.33</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

27. 盈余公积(续)

盈余公积说明:

根据公司法、本公司章程的规定,本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的,可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后,可提取任意盈余公积金。经批准,任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

28. 未分配利润

项目	2010年	2009年
上年年末未分配利润	3,822,561,226.51	2,918,556,877.63
同一控制下企业合并	69,558,798.48	42,041,208.56
本年年初未分配利润	3,892,120,024.99	2,960,598,086.19
加: 归属于母公司股东的净利润	1,191,710,282.22	1,176,400,332.57
减: 同一控制下企业合并被合并方在合并日前的分配	-	16,671,435.21
提取法定盈余公积	125,938,867.35	7,645,491.28
提取任意盈余公积	125,938,867.35	7,645,491.28
应付普通股股利	270,814,180.00	212,915,976.00
其他	1,529,098.26	
年末未分配利润	4,559,609,294.25	3,892,120,024.99

由于同一控制下企业合并导致的合并范围变更,影响年初未分配利润人民币69,558,798.49元(2009年:人民币42,041,208.56元)。

根据本公司2009年度股东大会决议,公司以2009年末股本1,867,684,000.00股为基数,向全体股东每10股派发现金股利人民币1.45元(含税)共计人民币270,814,180.00元,并于2010年度实施。

根据本公司第五届董事会第十四次会议决议,决定2010年度预分配方案如下:对当年度的净利润各按10%提取法定盈余公积和任意盈余公积后的可供分配利润,以2010年末总股本1,867,684,000股为基数,向全体股东每10股派发现金股利人民币1.5元(含税)。上述预分配方案尚待股东大会批准,因此待分配2010年股利尚包括在2010年末的未分配利润中。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 营业收入及营业成本

营业收入列示如下：

	2010年	2009年
主营业务收入	2,745,600,455.45	3,720,716,648.91
其他业务收入	7,949,529.22	14,237,212.43
合计	<u>2,753,549,984.67</u>	<u>3,734,953,861.34</u>

营业成本列示如下：

	2010年	2009年
主营业务成本	991,431,619.64	866,074,285.91
其他业务成本	3,021,516.13	7,192,762.40
合计	<u>994,453,135.77</u>	<u>873,267,048.31</u>

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	2009年	2010年	2009年
土地批租	1,542,900,000.00	2,599,452,000.00	273,063,631.11	179,611,669.43
房产销售	1,020,000.00	297,315,275.60	784,097.36	87,227,395.72
房地产租赁	703,074,976.52	471,243,382.84	317,217,719.98	322,804,678.70
酒店业	149,764,488.85	97,755,613.01	88,248,355.95	63,896,974.82
物业管理	298,642,596.14	242,247,780.27	269,719,233.45	210,380,532.76
其他	50,198,393.94	12,702,597.19	42,398,581.79	2,153,034.48
合计	<u>2,745,600,455.45</u>	<u>3,720,716,648.91</u>	<u>991,431,619.64</u>	<u>866,074,285.91</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 营业收入及营业成本(续)

按产品列示主营业务收入

项目	主营业务收入	
	2010年	2009年
(1)土地批租收入		
其中：塘东地块	1,500,000,000.00	-
小陆家嘴地块	42,900,000.00	-
竹园商贸区	-	2,599,452,000.00
小计	1,542,900,000.00	2,599,452,000.00
(2)房地产租赁收入	703,074,976.52	471,243,382.84
(3)房产销售收入	-	-
其中：渣打银行大厦	-	297,125,010.00
其他	1,020,000.00	190,265.60
小计	1,020,000.00	297,315,275.60
(4)酒店业收入	-	-
其中：明城大酒店	77,504,110.10	48,605,630.07
东怡大酒店	72,260,378.75	49,149,982.94
小计	149,764,488.85	97,755,613.01
(5)物业管理收入	298,642,596.14	242,247,780.27
(6)其他收入	50,198,393.94	12,702,597.19
合计	<u>2,745,600,455.45</u>	<u>3,720,716,648.91</u>

2010年前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占营业收入的比例
上海赛诺佩克有限公司	1,500,000,000.00	54.48%
上海二十一世纪房地产有限公司	42,900,000.00	1.56%
新加坡星展银行有限公司上海分行	25,717,043.44	0.93%
保时捷（中国）汽车销售有限公司	17,974,425.00	0.65%
上海华为技术有限公司	15,405,232.00	0.56%
	<u>1,601,996,700.44</u>	<u>58.18%</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 营业收入及营业成本(续)

2009 年前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占营业收入的比例
和记黄埔地产（上海）陆家嘴有限公司	2,599,452,000.00	69.60%
渣打银行（中国）有限公司	353,339,501.59	9.46%
上海华为技术有限公司	41,368,626.00	1.11%
招商银行股份有限公司信用卡中心	30,115,953.14	0.81%
欧特克软件（中国）有限公司	17,778,570.00	0.48%
合计	3,042,054,650.73	81.46%

30. 营业税金及附加

项目	2010 年	2009 年
营业税	138,172,759.45	188,192,278.03
城建税	2,728,875.49	2,577,074.23
河道维护费	348,306.55	306,173.80
土地增值税	5,759,620.90	82,607,211.37
教育费附加	1,230,278.91	1,175,488.31
房产税	57,107,607.80	40,378,451.86
土地使用税	3,197,702.15	3,071,093.71
其他	185,282.73	-
合计	208,730,433.98	318,307,771.31

计缴标准参见附注三。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 投资收益

	2010年	2009年
成本法核算的长期股权投资收益	8,969,711.55	11,540,002.80
权益法核算的长期股权投资收益	117,373,232.65	86,221,988.11
处置长期股权投资产生的投资收益	163,861,607.31	3,260,882.86
持有至到期投资期间取得的收益	(8,686,926.07)	(3,132,304.63)
持有可供出售金融资产期间取得的收益	8,059,892.64	13,583,839.64
处置持有可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
合计	289,577,518.08	111,474,408.78

成本法核算的长期股权投资收益中，投资收益占利润总额 5%以上的投资单位，或占利润总额比例最高的前五家投资单位如下：

被投资单位	2010年	2009年	增减变动原因
申银万国证券	6,477,707.80	6,477,707.80	股利分红
国泰君安证券	760,414.00	2,281,242.00	股利分红
光大银行	691,581.41	1,297,921.72	股利分红
上海光通信发展股份有限公司	538,448.51	414,970.24	股利分红
陆家嘴商业建设有限公司	416,376.37	901,302.38	股利分红
合计	8,884,528.09	11,373,144.14	

权益法核算的长期股权投资收益中，投资收益占利润总额 5%以上的投资单位，或占利润总额比例最高的前五家投资单位如下：

被投资单位	2010年	2009年	增减变动原因
上海新国际博览中心有限公司	82,798,956.98	79,359,906.56	利润变化
上海中心大厦建设发展有限公司	14,609,633.57	10,638,684.39	利润变化
上海富都世界发展有限公司	11,445,522.33	-	2010年新转入
上海复旦科技园股份有限公司	4,743,390.99	3,849,733.85	利润变化
上海张杨商业建设联合发展有限公司	3,730,544.14	-	2010年新转入
合计	117,328,048.01	93,848,324.80	

于 2010 年 12 月 31 日，本集团的投资收益的汇回均无重大限制。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

32. 财务费用

项目	2010年	2009年
利息支出	194,128,192.93	58,376,952.84
减：利息收入	34,358,467.59	56,419,024.73
汇兑损失	(7,990,159.37)	89,283.36
其他	(4,709,761.27)	1,969,663.39
合计	147,069,804.70	4,016,874.86

33. 资产减值损失

项目	2010年	2009年
坏账损失	971,948.22	(12,436.07)
存货跌价准备	(7,800,000.00)	-
长期股权投资减值损失	-	22,331,119.31
合计	(6,828,051.78)	22,318,683.24

34. 营业外收入

项目	2010年	2009年
非流动资产处置利得	441,123.99	88,778.27
其中：固定资产处理利得	394,353.99	88,778.27
无形资产处置利得	-	-
逾期利息收入	-	-
罚款收入	3,097,974.67	1,607,678.06
政府补助	15,884,136.50	9,183,491.10
赔偿收入	-	10,262,303.78
其他	1,390,510.83	3,464,073.07
合计	20,813,745.99	24,606,324.28

计入当期损益的政府补助如下：

项目	2010年	2009年
企业补贴款	3,333,683.61	7,120,000.00
退税	2,317,611.00	2,063,491.10
钻石交易所扶持基金	10,232,841.89	-
合计	15,884,136.50	9,183,491.10

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

35. 营业外支出

项目	2010 年	2009 年
非流动资产处置损失	21,595.74	19,413,117.38
其中：固定资产处置损失	-	19,342,189.32
罚款支出	220,041.79	2,051,214.52
其他	-	5,825,649.49
合计	241,637.53	27,289,981.39

36. 所得税费用

项目	2010 年度	2009 年度
本期所得税费用	310,751,218.00	473,483,941.19
递延所得税费用	(37,597,762.70)	(112,701,502.53)
合计	273,153,455.30	360,782,438.66

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2010 年	2009 年
利润总额	1,490,866,895.30	2,382,204,707.15
按 22%税率计算的所得税费用	327,990,716.97	476,440,941.49
某些子公司适用不同税率的影响	(6,663,621.71)	(5,156,038.28)
对以前期间当期所得税的调整	690,619.62	15,161,174.82
归属于联营企业的损益	(27,371,618.12)	(19,176,061.29)
无须纳税的收入	(21,444,638.93)	(103,832,755.10)
不可抵扣的费用	4,199,397.69	2,018,848.72
税率变动对期初递延所得税余额的影响	(551,551.86)	-
利用以前年度可抵扣亏损	(137,292.22)	-
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	191,641.78	39,782.26
红利	(3,750,197.92)	(4,713,453.96)
按本集团实际税率计算的税项费用	273,153,455.30	360,782,438.66

注：本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	每股收益	
	2010年	2009年
归属于本公司普通股股东的当年净利润	1,191,710,282.22	1,176,400,332.57
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
基本每股收益	0.6381	0.6299

本公司不存在稀释性潜在普通股，因此未计算稀释每股收益。

38. 其他综合收益

	2010年度	2009年度
可供出售金融资产产生的利得(损失)	(140,856,226.52)	317,764,539.53
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	(35,214,056.64)	79,441,134.89
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	(4,512,140.04)	(75,805,519.96)
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	(1,128,035.01)	(18,951,379.99)
	<u>(109,026,274.91)</u>	<u>181,469,264.67</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

39. 现金流量表项目注释

收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2010年	2009年
银行存款利息	34,358,467.59	56,419,024.70
投标保证金	10,712,470.70	43,000,000.00
押金意向金等	68,197,999.88	77,954,257.90
售后公房款	-	8,043,511.00
补偿款	-	10,250,000.00
政府补贴	37,912,259.15	15,503,491.10
往来款	287,946,315.32	96,884,000.00
代收代付款	-	37,469,205.30
其他	35,332,768.36	17,168,255.50
合计	474,460,281.00	362,691,745.60

支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2010年	2009年
费用	160,135,475.84	77,862,533.52
投标保证金	31,667,986.17	11,777,017.06
往来款	221,387,315.32	213,635,991.49
代收代付款	-	66,333,888.39
其他	7,966,022.35	8,066,033.62
合计	421,156,799.68	377,675,464.08

支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2010年	2009年
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

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2010 年	2009 年
净利润	1,217,713,440.00	2,021,422,268.49
加：资产减值准备	(6,828,051.78)	22,318,683.24
固定资产折旧	44,496,882.28	46,578,180.55
无形资产摊销	115,000.00	115,000.00
投资性房地产折旧及摊销	265,842,110.51	201,238,024.53
长期待摊费用摊销	5,196,330.75	29,434,751.63
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失	(394,353.99)	(88,778.27)
固定资产报废损失	-	19,342,189.32
公允价值变动损失	-	-
财务费用	186,138,033.56	58,033,222.18
投资损失	(289,577,518.08)	(111,474,408.78)
递延所得税资产增加	(25,577,825.25)	(106,172,611.59)
递延所得税负债减少	(12,019,937.45)	(6,529,850.68)
存货的增加	(1,303,860,883.20)	(932,937,957.91)
经营性应收项目的(增加)/减少	(1,108,902,150.37)	119,164,426.60
经营性应付项目的减少	(879,587,220.43)	(2,555,115,679.19)
其他	-	(3,304,829.35)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(1,907,246,143.45)</u>	<u>(1,197,977,369.23)</u>

现金及现金等价物净变动情况：

现金的年末余额	1,143,349,625.13	823,139,672.37
减：现金的年初余额	<u>823,139,672.37</u>	<u>3,211,375,900.45</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>320,209,952.76</u>	<u>(2,388,236,228.08)</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 现金流量表补充资料

(2) 取得或处置子公司及其他营业单位信息

取得子公司及其他营业单位的信息

	2010年	2009年
取得子公司及其他营业单位的价格	1,049,657,200.00	1,381,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,049,657,200.00	1,381,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	345,041,222.95	49,259,450.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	704,615,977.05	1,331,740,550.00
取得子公司的净资产	1,732,580,194.06	1,383,303,869.61
流动资产	356,839,751.54	52,685,120.13
非流动资产	1,491,621,277.98	1,875,373,807.98
流动负债	115,143,762.71	305,611,588.16
非流动负债	737,072.75	239,143,470.34

处置子公司及其他营业单位的有关信息

	2010年	2009年
处置子公司及其他营业单位的价格	-	29,764,352.00
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
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	9,264,352.00

(3) 现金及现金等价物

	2010年12月31日	2009年12月31日
现金		
库存现金	639,863.72	805,506.31
可随时用于支付的银行存款	1,142,709,761.41	822,334,166.06
现金及现金等价物年末余额	1,143,349,625.13	823,139,672.37

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

六、 关联方关系及其交易（金额单位为人民币万元）

1. 母公司

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	对本公司持股比例	对本公司表决权比例	组织机构代码
		上海浦东大道		土地开发, 房地				
上海陆家嘴（集团）有限公司	国有独资	981号	杨小明	产开发经营等	174,319.57	57.64%	57.64%	132206713

本公司的实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

2. 子公司

子公司详见附注四、合并财务报表的合并范围。

3. 合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注五、10。

4. 其他关联方

	关联方关系	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
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	受同一母公司控制	687327156
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	受同一母公司控制	133837963
上海陆家嘴双乐物业有限公司	受同一母公司控制	631793561

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

六、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易

5.1 向关联方提供劳务

	注	2010年(人民币万元)	2009年(人民币万元)
上海陆家嘴（集团）有限公司		85.75	-
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司		-	890.00

5.2 自关联方接受劳务

		2010年(人民币万元)	2009年(人民币万元)
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	1	1,602.98	416.70
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司		13.14	-
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	2	633.42	459.72
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司		143.73	-
上海陆家嘴双乐物业有限公司		35.14	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	3	1,182.34	-

注 1：本集团委托上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司对软件园等项目执行维护和改造等工程，本年本集团向其支付相关款项人民币 16,029,758.61 元。

注 2：本集团委托上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司对 96 广场等项目执行绿化养护等工程，本年本集团向其支付相关款项人民币 6,334,176.25 元。

注 3：本集团委托上海陆家嘴动拆迁有限责任公司实施拆迁工程及租赁管理，本年本集团向其支付相关款项人民币 11,823,423.68 元。

5.3 向关联方购买商品

		2010年(人民币万元)	2009年(人民币万元)
上海陆家嘴（集团）有限公司	4	1,086.86	-

注 4：2010 年本集团向上海陆家嘴（集团）有限公司购买动迁房合计金额 10,868,599.50 元。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

六、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

5.4 向关联方收取租金

	<u>2010年(人民币万元)</u>	<u>2009年(人民币万元)</u>
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	127.31	-

5.5 支付关联方租金

	<u>2010年(人民币万元)</u>	<u>2009年(人民币万元)</u>
上海陆家嘴（集团）有限公司	581.39	1,293.18
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	113.03	-

5.6 收到关联方委托贷款

	<u>2010年(人民币万元)</u>	<u>2009年(人民币万元)</u>
上海陆家嘴（集团）有限公司	225,000.00	-

5.7 支付关联方委托贷款利息

	<u>2010年(人民币万元)</u>	<u>2009年(人民币万元)</u>
上海陆家嘴（集团）有限公司	2,216.62	-

5.8 向关联方收购股权

交易对方或最终控制方	被收购股权	购买日	收购价格 (人民币万元)
上海陆家嘴（集团）有限公司	上海富都世界发展有限公司 50%股权	2010年7月1日	23,451.00
上海陆家嘴（集团）有限公司	上海张杨商业建设联合发展有限公司 39%股权	2010年7月1日	5,518.81
上海陆家嘴（集团）有限公司	上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司 100%股权	2010年7月1日	32,180.00
上海陆家嘴（集团）有限公司	上海陆家嘴展览发展有限公司 50%股权	2010年7月1日	69,865.00
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
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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

六、 关联方关系及其交易(续)

6. 关键管理人员薪酬

2010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）总额为人民币 534.48 万元。2010 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 18 人，其中在本公司领取报酬的为 11 人。

7. 关联方应收应付款项余额

	2010年12月31日 (人民币万元)	2009年12月31日 (人民币万元)
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公司	315.00	200.00
上海陆家嘴（集团）有限公司(注)	5.00	11,894.63
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	8.98	-
上海易兑外币兑换有限公司	700.00	700.00
其他应付款：		
上海陆家嘴（集团）有限公司	-	284.97
应付账款：		
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	81.24	-
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	17.45	-
应付利息：		
上海陆家嘴（集团）有限公司	2,216.62	-
短期借款：		
上海陆家嘴（集团）有限公司	225,000.00	-

注：其他应收款中应收上海陆家嘴（集团）有限公司 2009 年 12 月 31 日的余额人民币 11,894.63 万元主要为上海陆家嘴物业管理有限公司和上海陆家嘴展览发展有限公司应收上海陆家嘴（集团）有限公司的款项，本年度由于同一控制下的企业合并，本集团重述了 2009 年 12 月 31 日的关联方余额比较数。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

七、或有事项

根据上海市地方税务局 2002 年下发之沪地税地(2002)83 号税务通知，按主管税务机关的要求，本集团土地批租项目自 2006 年 10 月 1 日开始按销售收入预征 1% 的土地增值税，并自 2010 年 9 月起，按照 2% 的预征率预缴土地增值税。

国家税务总局于 2006 年 12 月 28 日发布了国税发〔2006〕187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，规定各省税务机关可依据本通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法。目前本集团已经按照上海市税务机关要求的预征率，预缴了相应的土地增值税，但鉴于本集团土地批租项目开发周期较长，预计未来可能发生的收入和成本具有较大的不确定性，因此本集团未对土地批租项目计提土地增值税清算准备金。

八、承诺事项

	2010 年	2009 年
已签定但未支付工程合同	7,155,393,059.05	7,421,315,861.47

九、资产负债表日后事项

根据本公司第五届董事会第十四次会议决议，决定 2010 年度预分配方案如下：对当年度的净利润各按 10% 提取法定盈余公积和任意盈余公积后的可供分配利润，以 2010 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 1.5 元（含税）。

十、其他重要事项

1. 以公允价值计量的资产和负债

2010 年

	年初数	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值	本年计提的减值	年末数
可供出售金融资产	742,951,801.05		363,109,879.09		663,218,142.11

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

1. 以公允价值计量的资产和负债(续)

2009年

	年初数	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值	本年计提的减值	年末数
可供出售金融资产	383,408,346.85		469,367,340.79		742,951,801.05

2. 分部报告

本集团主要从事在陆家嘴金融贸易区内以城市综合开发为主业的房地产开发企业，本集团仅有一个用于报告的经营分部，即从事房地产及相关行业的综合开发,包括土地批租、房产销售、房地产租赁、酒店、物业管理等。管理层为了绩效考评和进行资源配置的目的，将业务单元的经营成果作为一个整体来进行管理。

本集团收入及利润绝大部分来自陆家嘴金融贸易区内房地产开发及相关服务业务，董事会认为这些产品的开发及相关服务有着非常紧密的关系且有共同的风险与回报，因此，这些活动被视为单一业务分部。

本集团按照按产品或业务类别披露的主营业务收入及主营业务成本请参见附注五.29。

3. 金融工具及其风险

本集团的主要金融工具，包括货币资金、可供出售金融工具资产、持有至到期投资、短期借款、长期借款等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 金融工具及其风险(续)

金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

金融资产

	2010年	2009年
货币资金	1,143,349,625.13	823,139,672.37
应收账款	5,754,702.95	3,254,348.03
应收利息	-	600,000.00
应收股利	500.00	445,676.59
其他应收款	37,359,312.12	162,175,600.20
可供出售金融资产	663,218,142.11	742,951,801.05
	<u>1,849,682,282.31</u>	<u>1,732,567,098.24</u>

金融负债

	2010年	2009年
短期借款	4,877,500,000.00	1,625,000,000.00
应付账款	320,099,143.16	229,821,692.65
应付利息	35,041,742.47	3,729,190.87
应付股利	15,360,000.00	15,360,000.00
其他应付款	312,092,843.67	384,977,090.03
长期借款	1,205,039,900.00	252,643,400.00
	<u>6,765,133,629.30</u>	<u>2,511,531,373.55</u>

信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注5.2和5.3。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 金融工具及其风险(续)

流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。

本集团的目标是运用银行借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

下表概括了金融资产和金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2010年

金融资产

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年以上至5年	5年以上	无固定期限	合计
货币资金	639,863.72	1,142,709,761.41	-	-	-	-	1,143,349,625.13
应收账款	-	-	5,735,756.49	419,943.64	-	-	6,155,700.13
应收利息	-	-	-	600,000.00	-	-	600,000.00
应收股利	-	-	500.00	-	-	-	500.00
其他应收款	31,635,768.63	-	-	12,102,893.47	-	-	43,738,662.10
持有至到期投资	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	663,218,142.11	663,218,142.11
合计	42,275,632.35	1,142,709,761.41	5,736,256.49	13,122,837.11	-	663,218,142.11	1,867,062,629.47

金融负债

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款	-	-	4,877,500,000.00	-	-	4,877,500,000.00
应付账款	218,679,756.79	-	-	101,419,386.37	-	320,099,143.16
应付利息	35,041,742.47	-	-	-	-	35,041,742.47
应付股利	15,360,000.00	-	-	-	-	15,360,000.00
其他应付款	312,092,843.67	-	-	-	-	312,092,843.67
长期借款	-	-	-	1,205,039,900.00	-	1,205,039,900.00
合计	581,174,342.93	-	4,877,500,000.00	1,306,459,286.37	-	6,765,133,629.30

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 金融工具及其风险(续)

流动风险(续)

2009年

金融资产

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年以上至5年	5年以上	无固定期限	合计
货币资金	805,506.31	822,334,166.06	-	-	-	-	823,139,672.37
应收账款	-	-	2,940,446.80	771,120.87	-	-	3,711,567.67
应收利息	-	-	-	600,000.00	-	-	600,000.00
应收股利	-	-	445,676.59	-	-	-	445,676.59
其他应收款	-	-	158,531,519.76	9,933,361.86	-	-	168,464,881.62
持有至到期投资	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	742,951,801.05	742,951,801.05
合计	10,805,506.31	822,334,166.06	161,917,643.15	11,304,482.73	-	742,951,801.05	1,749,313,599.30

金融负债

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款	-	-	1,625,000,000.00	-	-	1,625,000,000.00
应付账款	9,729,892.65	-	-	-	220,091,800.00	229,821,692.65
应付利息	3,729,190.87	-	-	-	-	3,729,190.87
应付股利	15,360,000.00	-	-	-	-	15,360,000.00
其他应付款	384,977,090.03	-	-	-	-	384,977,090.03
长期借款	-	-	-	252,643,400.00	-	252,643,400.00
合计	413,796,173.55	-	1,625,000,000.00	252,643,400.00	220,091,800.00	2,511,531,373.55

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 金融工具及其风险(续)

市场风险

市场风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险,如权益工具投资价格风险。

利率风险

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团的利率风险政策要求维持适当的固定和浮动利率工具组合以管理利率风险。该政策还要求管理生息金融资产和付息金融负债的到期情况,一年内即须重估浮动利率工具的利息,固定利率工具的利息则在有关金融工具初始确认时计价,且在到期前固定不变。

本集团借款以人民币借款为主,同时辅以外币借款。外币借款主要为美元固定利率借款,因此本集团的利率风险主要受人民银行调整贷款基准利率的影响。

外汇风险

外汇风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本集团在中国经营,其主要业务以人民币结算,除一笔原币为3,700万美元借款外本集团无重大资产或负债面临外汇风险。

权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险,是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2010年12月31日,本集团暴露于因归类为可供出售权益工具投资(附注五.6)的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市,并在资产负债表日以市场报价计量。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 金融工具及其风险(续)

公允价值

公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。于2010年12月31日，本集团采用以下方法和假设用于估计公允价值。

货币资金、应收账款、应付账款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

长短期借款采用未来现金流量折现法确定公允价值，以合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。长短期借款均为浮动利率借款，其公允价值与账面价值相若。

上市的金融工具，以市场报价确定公允价值。

本集团采用的公允价值在计量时分为以下层次

第一层次是企业计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上报价的，以该报价为依据确定公允价值；第二层次是企业计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价的，以该报价为依据做必要调整确定公允价值；第三层次是企业无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的，以其他反映市场参与者对资产或负债定价时所使用的参数为依据确定公允价值。

以公允价值计量的金融工具：

2010年

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
可供出售金融资产	663,218,142.11	-	-	663,218,142.11

2009年

可供出售金融资产	742,951,801.05	-	-	742,951,801.05
----------	----------------	---	---	----------------

4. 比较数据

若干比较数据已经过重述，以符合本年度之列报要求。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

其他应收账款的账龄分析如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
1年以内	192,094,185.28	46,195,879.27
1-2年	1,930,406.90	-
2-3年	-	-
3年以上	6,961,139.65	6,961,139.65
小计	200,985,731.83	53,157,018.92
减：坏账准备	4,609,539.05	4,609,539.05
合计	196,376,192.78	48,547,479.87

其他应收账款坏账准备的变动如下：

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
2010年	4,609,539.05	-	-	-	4,609,539.05
2009年	4,609,539.05	-	-	-	4,609,539.05

其他应收款按类别分析如下：

种类	2010年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项 计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备 单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备	196,460,310.78	97.75%	106,518.00	2.31%
	4,525,421.05	2.25%	4,503,021.05	97.69%
	200,985,731.83	100.00%	4,609,539.05	100%

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

种类	2009年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项 计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	48,631,597.87	91.49%	106,518.00	2.31%
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备	4,525,421.05	8.51%	4,503,021.05	97.69%
	<u>53,157,018.92</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,609,539.05</u>	<u>100%</u>

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

按组合计提坏账准备

种类	2010年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例		
1年以内(含1年)	192,094,185.28	97.78%		-
1—2年(含2年)	1,930,406.90	0.98%		-
2—3年(含3年)	-	-		-
3年以上	2,435,718.60	1.24%		106,518.00
合计	<u>196,460,310.78</u>	<u>100.00%</u>		<u>106,518.00</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

种类	2009年12月31日		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例	
1年以内(含1年)	46,195,879.27	94.99%	-
1—2年(含2年)	-	-	-
2—3年(含3年)	-	-	-
3年以上	2,435,718.60	5.01%	106,518.00
	<u>48,631,597.87</u>	<u>100.00%</u>	<u>106,518.00</u>

于2010年12月31日，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
天津陆津房地产开发有限公司	150,000,000.00	1年以内	74.63%
贝思特物业	5,190,554.24	1年以内	2.58%
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.00	3年以上	2.25%
上海陆家嘴动拆迁有限公司	3,150,000.00	1年以内	1.57%
上海金加园物业管理有限公司	1,270,915.78	1年以内	0.63%

上述其他应收款期末数中，无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

2. 长期股权投资

长期股权投资分类

项目	2010年12月31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	3,929,039,492.35	-	1,787,720,473.78	-
合营企业	247,147,928.33	-	965,480.77	-
联营企业	2,078,242,684.46	-	2,646,588,104.68	-
其他	127,677,196.59	64,139,105.22	207,675,301.82	106,488,257.84
	<u>6,382,107,301.73</u>	<u>64,139,105.22</u>	<u>4,642,949,361.05</u>	<u>106,488,257.84</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

子公司

子公司详见附注四、合并财务报表的合并范围。

合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注五、8。

2010年度长期股权投资变动情况

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
权益法									
合营及联营企业									
上海陆家嘴穴吹物业管理有限 公司	1,000,000.00	-	-	-	50%	50%	-	-	-
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	226,925.23	1,192,406.00	50%	50%	-	-	-
上海富都世界发展有限公司	234,510,000.00	-	245,955,522.33	245,955,522.33	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,000,000.00	4,980,655.16	20,215.67	5,000,870.83	40%	40%	-	-	-
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	54,120,000.27	4,743,390.99	58,863,391.26	20%	20%	-	-	-
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	20%	20%	-	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	1,638,982,442.87	1,663,820,259.08	14,609,633.57	1,678,429,892.65	45%	45%	-	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	575,000,000.00	656,770,587.92	(656,770,587.92)	-	-	-	-	-	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公 司	7,471,600.00	-	8,133,283.33	8,133,283.33	33%	33%	-	-	-
上海张杨商业建设联合发展有限公 司	55,188,100.00	-	58,918,644.14	58,918,644.14	39%	39%	-	-	-
上海易兑外币兑换有限公司	2,500,000.00	-	2,000,000.00	2,000,000.00	50%	50%	-	-	-
合营及联营企业小计	2,800,677,421.87	2,647,553,585.45	(322,162,972.66)	2,325,390,612.79			-	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2010年度长期股权投资变动情况

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
成本法									
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	40%	40%	-	-	-
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	55%	55%	-	-	84,480,000.00
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	70%	70%	-	-	-
上海浦东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	90%	90%	-	-	-
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	100%	100%	-	-	-
天津陆津房地产开发有限公司	800,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00	800,000,000.00	100%	100%	-	-	-
上海陆景置业有限公司	75,000,000.00	75,000,000.00	-	75,000,000.00	50%	50%	-	-	-
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	50%	50%	-	-	-
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	100%	100%	-	-	-
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	100%	100%	-	-	-
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	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	29,207,200.00	-	7,180,526.61	7,180,526.61	100%	100%	-	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	1,273,650,000.00	-	1,360,857,467.93	1,360,857,467.93	100%	100%	-	-	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	321,800,000.00	-	354,281,024.03	354,281,024.03	100%	100%	-	-	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	19,000,000.00	-	19,000,000.00	19,000,000.00	95%	95%	-	-	-
子公司小计	<u>3,831,377,673.78</u>	<u>1,787,720,473.78</u>	<u>2,141,319,018.57</u>	<u>3,929,039,492.35</u>			<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84,480,000.00</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2010年度长期股权投资变动情况

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年现金红利
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)	-	-	-	-	-	-
大众保险股份有限公司	35,112,000.00	35,112,000.00	-	35,112,000.00	2.6387%	2.6387%	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)	-	-	-	-	-	691,581.41
申银万国证券股份有限公司	43,724,527.92	43,724,527.92	-	43,724,527.92	0.4823%	0.4823%	38,862,263.96	-	6,477,707.80
国泰君安证券股份有限公司	9,077,905.23	9,077,905.23	(9,077,905.23)	-	-	-	-	-	760,414.00
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	0.2201%	0.2201%	461,047.38	-	-
天宇网络通信集团有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	15%	15%	-	-	-
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	10%	10%	-	-	538,448.51
上海通信技术中心	5,588,407.50	5,588,407.50	-	5,588,407.50	7.5%	7.5%	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	10%	10%	0.00	-	-
其他企业小计	<u>207,675,301.82</u>	<u>207,675,301.82</u>	<u>(79,998,105.23)</u>	<u>127,677,196.59</u>			<u>64,139,105.22</u>	-	<u>8,468,151.72</u>
合计	<u>6,839,730,397.47</u>	<u>4,642,949,361.05</u>	<u>1,739,157,940.68</u>	<u>6,382,107,301.73</u>			<u>64,139,105.22</u>	-	<u>92,948,151.72</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2009年度长期股权投资变动情况

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
权益法									
合营及联营企业									
上海陆家嘴六吹物业经营管理 有限公司	1,000,000.00	880,990.44	(880,990.44)	-	50%	50%	-	-	-
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	50%	50%	-	-	-
上海高泰稀贵金属股份有限公 司（注）	-	14,191,049.76	(14,191,049.76)	-	40%	40%	-	-	-
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	40%	40%	-	-	-
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	20%	20%	-	-	-
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	20%	20%	-	-	-
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	45%	45%	-	-	-
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	50%	50%	-	-	-
上海易兑外币兑换有限公司	500,000.00	-	-	-	50%	50%	-	-	-
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：2009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

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2009年度长期股权投资变动情况

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现金红利
成本法									
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	40%	40%	-	-	-
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	55%	55%	-	-	84,480,000.00
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	70%	70%	-	-	-
上海浦东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	90%	90%	-	-	-
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	100%	100%	-	-	-
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	100%	100%	-	-	-
上海陆景置业有限公司	75,000,000.00	75,000,000.00	-	75,000,000.00	50%	50%	-	-	-
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	50%	50%	-	-	-
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	100%	100%	-	-	-
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%	-	-	-
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	50%	50%	-	-	-
子公司小计	1,787,720,473.78	1,096,720,473.78	691,000,000.00	1,787,720,473.78			-	-	84,480,000.00

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2009年度长期股权投资变动情况

被投资单位名称 其他企业	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
天安保险股份有限公司	37,810,200.00	37,810,200.00	-	37,810,200.00	1.5882%	1.5882%	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	2.6387%	2.6387%	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	0.0509%	0.0509%	-	-	1,297,921.72
申银万国证券股份有限公司	43,724,527.92	43,724,527.92	-	43,724,527.92	0.4823%	0.4823%	38,862,263.96	-	6,477,707.80
国泰君安证券股份有限公司	9,077,905.23	9,077,905.23	-	9,077,905.23	0.1618%	0.1618%	4,538,952.62	-	2,281,242.00
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	0.2201%	0.2201%	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	15%	15%	-	-	-
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	10%	10%	-	-	414,970.24
上海通信技术中心	5,588,407.50	5,588,407.50	-	5,588,407.50	7.5%	7.5%	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	10%	10%	-	-	-
其他企业小计	<u>207,675,301.82</u>	<u>231,675,301.82</u>	<u>(24,000,000.00)</u>	<u>207,675,301.82</u>			<u>106,488,257.84</u>	<u>22,331,119.31</u>	<u>10,471,841.76</u>
	<u>4,496,903,497.47</u>	<u>3,941,614,737.76</u>	<u>701,334,623.29</u>	<u>4,642,949,361.05</u>			<u>106,488,257.84</u>	<u>22,331,119.31</u>	<u>94,951,841.76</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

3. 营业收入及营业成本

营业收入列示如下：

	2010年	2009年
主营业务收入	1,875,061,839.53	192,950,380.56
其他业务收入	167,892.60	8,967,547.00
合计	<u>1,875,229,732.13</u>	<u>201,917,927.56</u>

营业成本列示如下：

	2010年	2009年
主营业务成本	390,266,548.81	183,393,888.25
其他业务成本	-	270,225.00
合计	<u>390,266,548.81</u>	<u>183,664,113.25</u>

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年度	2009年度	2010年度	2009年度
土地批租	1,542,900,000.00	-	273,063,631.11	-
房产销售	864,280.00	190,265.60	144,740.81	320,234.76
房产租赁	328,403,134.95	192,760,114.96	110,337,611.91	183,073,653.49
其他	2,894,424.58	-	6,720,564.98	-
	<u>1,875,061,839.53</u>	<u>192,950,380.56</u>	<u>390,266,548.81</u>	<u>183,393,888.25</u>

2010年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	79.99%
上海二十一世纪房地产有限公司	42,900,000.00	2.29%
保时捷（中国）汽车销售有限公司	17,974,425.00	1.37%
上海华为技术有限公司	15,405,232.00	0.96%
上海海洋水族馆有限公司	12,367,603.69	0.82%
合计	<u>1,601,996,700.44</u>	<u>85.43%</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

3. 营业收入及营业成本(续)

2009 年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>

4. 投资收益

项目	2010 年度	2009 年度
成本法核算的长期股权投资收益	92,948,151.72	94,951,841.76
权益法核算的长期股权投资收益	59,813,223.21	45,085,289.12
处置长期股权投资产生的投资收益	159,104,453.39	2,472,774.91
持有至到期投资期间取得的收益	138,792,557.13	27,036,528.75
持有可供出售金融资产期间取得的收益	7,861,040.56	13,095,428.05
	<u>458,519,426.01</u>	<u>182,641,862.59</u>

成本法核算的长期股权投资收益中，投资收益占利润总额 5%以上的投资单位，或占利润总额比例最高的前五家投资单位如下：

被投资单位	2010 年	2009 年	增减变动原因
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	股利分红
申银万国证券股份有限公司	6,477,707.80	6,477,707.80	股利分红
国泰君安证券股份有限公司	760,414.00	2,281,242.00	股利分红
中国光大银行股份有限公司	691,581.41	1,297,921.72	股利分红/已经转让
上海光通信发展股份有限公司	538,448.51	414,970.24	股利分红/已经转让
	<u>92,948,151.72</u>	<u>94,951,841.76</u>	

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2010年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

4. 投资收益(续)

权益法核算的长期股权投资收益中，投资收益占利润总额 5%以上的投资单位，或占利润总额比例最高的前五家投资单位如下：

被投资单位	2010 年	2009 年	增减变动原因
上海陆家嘴展览有限公司	23,658,146.05	40,485,367.09	年中转为全资控股
上海中心大厦建设发展有限公司	14,609,633.57	10,638,684.39	利润变化
上海富都世界发展有限公司	11,445,522.33	-	2010 年新转入
上海复旦科技园股份有限公司	4,743,390.99	3,849,733.85	利润变化
上海张杨商业建设联合发展有限公司	3,730,544.14	-	2010 年新转入
	<u>58,187,237.08</u>	<u>54,973,785.33</u>	

于 2010 年 12 月 31 日，本公司投资收益汇回无重大限制。

5. 现金流量表补充资料

项目	2010 年度	2009 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,259,388,673.47	76,454,912.83
加：资产减值准备	(7,800,000.00)	22,331,119.31
固定资产折旧	169,278.09	15,815,470.99
无形资产摊销	-	-
投资性房地产折旧及摊销	103,770,156.20	73,509,972.35
长期待摊费用摊销	3,463,586.59	28,562,265.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-	(17,670.00)
固定资产报废损失	-	19,339,739.32
公允价值变动损失	-	-
财务费用	204,907,854.79	69,689,532.49
投资损失	(465,909,098.93)	(184,065,458.84)
递延所得税资产减少	13,849,997.60	(80,965,323.53)
递延所得税负债增加	-	-
存货的减少	(564,783,959.58)	(683,863,162.28)
经营性应收项目的减少	(1,605,694,545.72)	65,060,969.64
经营性应付项目的增加	(352,698,121.12)	(219,753,570.81)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(1,411,336,178.61)</u>	<u>(797,901,202.65)</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表补充资料

2010年12月31日

人民币元

1. 非经常性损益明细表

项目	注	2010 年度	2009 年度
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	1	164,281,135.56	-16,850,494.41
计入当期损益的政府补助	2	15,884,136.50	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
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	3	31,108,930.83	45,090,334.60
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4	4,559,784.90	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		4,268,444.76	8,452,260.63
小计		220,102,432.55	49,060,421.27
扣除所得税影响		41,678,561.68	586,557.21
扣除少数股东损益影响		7,196,142.12	914,080.37
归属于母公司股东的非经常性损益净额		<u>171,227,728.75</u>	<u>47,559,783.69</u>

重大非经常性损益项目注释：

- (1). 该项目主要为处置对天安保险及国泰君安证券的长期股权投资的投资收益人民币 159,104,453.39 元。
- (2). 该项目主要为收到钻交所扶持资金人民币 10,232,841.89 元以及崇明工业园区管委会扶持补贴款人民币 2,317,611.00 元。
- (3). 该项目主要为归属于同一控制下企业合并日前的当期净损益(已扣除原权益法下确认的投资收益)。
- (4). 该项目为收回已核销的金源房地产坏账准备人民币 4,546,589.00 元。

2. 净资产收益率和每股收益

2010 年

	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	11.21%	0.6381	0.6381
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.34%	0.5464	0.5464

2009 年

	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	12.34%	0.6299	0.6299
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.73%	0.6044	0.6044

本公司无稀释性潜在普通股。

关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2010 年度 非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明

安永华明(2011)专字第60842066_B01号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司：

我们接受委托，审计了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2010 年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注，于 2011 年 3 月 11 日出具了标准无保留意见的审计报告（报告书编号为：安永华明(2011)审字第 60842066_B01 号。我们的审计是依据中华人民共和国财政部颁布的《中国注册会计师审计准则》进行的。

现根据贵公司提供的合并报表范围内有关公司（以下统称为“合并范围内各公司”）2010 年度财务会计资料，对该年度合并范围内各公司的非经营性资金占用以及其他关联资金往来情况作出如下专项说明。如实提供上述事项的全部情况并对其真实性、合法性、完整性负责是合并范围内各公司的责任。下列资料和数据均完全摘自合并范围内各公司的 2010 年度财务会计资料，除了为出具上述年度财务报表审计报告而实施的审计程序外，我们并未对其实施其他额外审计程序。

在本专项说明中，下列用语的含义是：

“非经营性资金占用”是指合并范围内各公司为大股东及其附属企业垫付的工资、福利、保险、广告等费用和其他支出；代大股东及其附属企业偿还债务而支付的资金；有偿或无偿、直接或间接拆借给大股东及其附属企业的资金；为大股东及其附属企业承担担保责任而形成的债权；其他在没有商品和劳务对价情况下提供给大股东及其附属企业使用的资金。

“大股东及其附属企业”是指上市公司的控股股东或实际控制人及其附属企业、前控股股东或实际控制人及其附属企业。“附属企业”是指上市公司控股股东、实际控制人直接控制的企业，但不含上市公司以及上市公司直接控制的企业。公司对非经营性资金占用计提的减值准备或核销的金额，未从期末占用余额中扣除。

“其他关联资金往来”是指合并范围内各公司与“大股东及其附属企业”之间的经营性资金往来，以及合并范围内各公司与“上市公司的子公司及其附属企业”、“关联自然人及其附属企业”和“其它关联人及其附属企业”之间的非经营性资金往来。除债务人主体不同外，“非经营性资金往来”的业务内容与前述“非经营性资金占用”相同。除“非经营性资金往来”以外的其他资金往来作为“经营性资金往来”。

一、编制基础

本专项说明是根据中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会联合发布的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）第一条、上海证券交易所《关于做好上市公司 2010 年年度报告工作的通知》第九条和上海证券交易所公司管理部《2005 年年度报告工作备忘录第五号——对年报准则有关条文的剖析（二）》（2006 年 4 月修订）第一条及附件一的有关要求编制的。

在编制本专项说明的附表时，我们对其中一些问题采用了如下所示的处理方法：

- （1） 合并范围内各公司之间的非经营性应收、预付款项，虽然在编制贵公司的合并财务报表时已经予以抵销，但是在编制本专项说明时不作抵销处理，仍然单独列示于附表的“上市公司的子公司及其附属企业”部分中。
- （2） 贵公司合并财务报表范围内的非全资子公司的非经营性资金占用以及其他关联资金往来，按照其余额和发生额全额列入本专项说明附表。
- （3） 对于合并范围内不同公司与同一方之间的非经营性资金占用以及其他关联资金往来，如果其核算科目和业务内容相同，则将其金额加总后列示于同一行中；如果核算科目和业务内容不同，则在不同的行中分别列示。
- （4） 本专项说明中所指各类关联方的范围按照《上海证券交易所股票上市规则》（2008 年修订）的有关要求确定，因此可能与已经经过我们审计的贵公司 2010 年度合并财务报表附注“关联方关系及其交易”部分中所列示的关联方范围存在差异。

二、截至 2010 年 12 月 31 日，合并范围内各公司非经营性资金占用以及其他关联资金往来的有关情况

请参见本专项说明附表“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2010 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表”。

三、本专项说明的使用

本专项说明仅供贵公司向上海证券交易所公司管理部报送之用。除下段另有说明之外，未经我所书面同意，不得作任何形式的公开发表或公众查阅，或作其他用途使用。

三、本专项说明的使用（续）

贵公司或者上海证券交易所公司管理部可以利用本专项说明及其附表中列示的有关资料编制用于与贵公司 2010 年度报告一同在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的涉及贵公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的信息，但安永华明会计师事务所以及签署贵公司 2010 年度财务报表审计报告和本专项说明的注册会计师对由贵公司或者上海证券交易所公司管理部实施的这一编制过程及其结果不承担任何责任。与贵公司 2010 年度报告一同在上海证券交易所网站上披露的涉及贵公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的信息亦不应标注任何可能导致信息使用者认为这些内容已经经过安永华明会计师事务所审计或者审阅，或以其他方式对其提供保证的字样。

附表：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2010 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

安永华明会计师事务所

中国注册会计师 徐艳

中国 北京

中国注册会计师 赵英

2011 年 3 月 11 日

附表

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2010 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

单位：人民币万元

其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2010 年期初往来资金余额	2010 年度往来累计发生金额(不含利息)	2010 年度往来资金的利息(如有)	2010 年度偿还累计发生金额	2010 年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	大股东的附属企业	预付款项	-	8.98	-	-	8.98	保证金	经营性往来
	上海陆家嘴集团公司	大股东	其他应收款	-	5.00	-	-	5.00	保证金	经营性往来
	上海陆家嘴动拆迁有限公司	大股东的附属企业	其他应收款	200.00	115.00	-	-	315.00	购房启动资金	经营性往来
小计				200.00	128.98	-	-	328.98		
上市公司的子公司及其附属企业	上海陆家嘴房地产经纪公司	其他附属企业	应收股利	44.57	-	-	44.57	-	应收股利款	非经营性占用
	天津陆津房地产开发有限公司	控股子公司	委托贷款	189,118.00	40,000.00	173.50	40,000.00	189,291.50	委托贷款	非经营性占用
	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	控股子公司	其他应收款	8.01	65.18	-	51.97	21.22	往来款	非经营性占用
	上海陆家嘴开发大厦有限公司	控股子公司	其他应收款	1,000.00	-	-	1,000.00	-	往来款	非经营性占用
	上海陆景置业有限公司	控股子公司	其他应收款	100.73	-	-	-	100.73	往来款	非经营性占用
	天津陆津房地产开发有限公司	控股子公司	其他应收款	500.00	24,700.00	-	10,200.00	15,000.00	往来款	非经营性占用
	上海易兑外币兑换有限公司	其他附属企业	其他应收款	700.00	-	-	-	700.00	往来款	非经营性占用
	上海陆家嘴浦江置业有限公司	控股子公司	其他应收款	-	135.38	-	-	135.38	往来款	非经营性占用
	上海陆家嘴物业管理有限公司	控股子公司	其他应收款	-	923.42	-	-	923.42	缩资退款	非经营性占用
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	控股子公司	其他应收款	-	50.00	-	-	50.00	往来款	非经营性占用	
小计				191,471.31	65,873.98	173.50	51,296.54	206,222.25		
总计				191,671.31	66,002.96	173.50	51,296.54	206,551.23		