

**上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司**

**600663**

**2011 年半年度报告**

## 卷首语

2011 年上半年，在宏观经济趋紧和房地产调控更加严格的环境下，陆家嘴新一届董事会正式成立。新一届董事会肩负着带领公司上下继续转型的历史使命，任重而道远。

近五年来，陆家嘴一直坚持对物业的长期投资，为公司的长期资产增值和股东的长期利益做出贡献。依托陆家嘴金融城的快速发展，我们持有的物业不仅在数量上得到快速增加，在市场价值上也得到了极大的提升。近期，公司聘请了上海财瑞资产评估有限公司对公司部分（14 项）投资性房地产进行了公允价值的评估，增值超过 307%，陆家嘴已经成为金融城内拥有长期物业规模最大的业主之一。我们将在暂不改变会计核算方法的情况下，争取定期对公司持有的长期物业进行市场公允价值的评估，为全体股东和投资者提供更为透明的资产信息。这也是陆家嘴力争成为信息公开透明的上市公司而做出的重大举措。

新一届董事会也要求管理层不仅要注重开发和经营可供长期持有、具有长期增值潜力的优质物业，同时也要重视积极开发可供出售的各类办公房产和住宅房产，以满足日益增长的陆家嘴金融城各类金融机构的市场需求，同时也为股东创造更多价值。

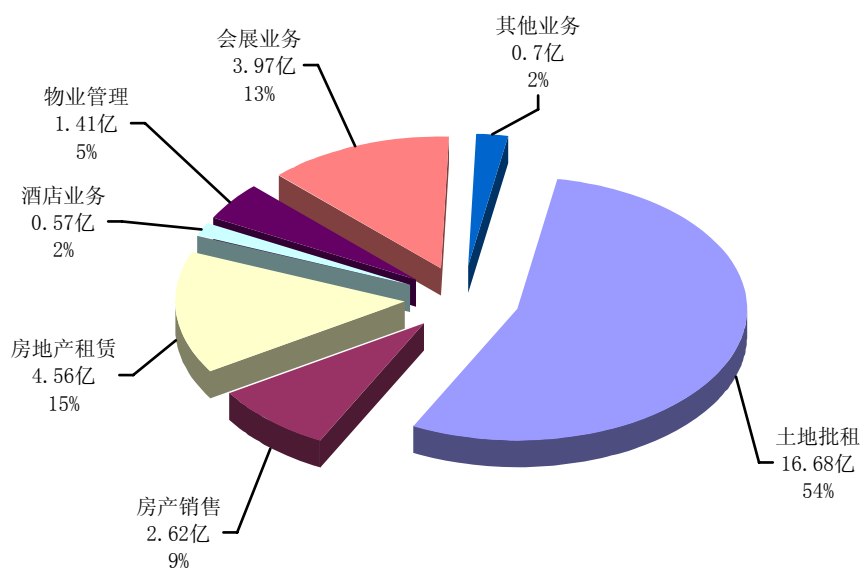
在继续发展房地产业务的同时，董事会也希望管理层依托陆家嘴金融城的发展，抓住金融机构集聚、金融产业创新的历史机遇，努力增加对现代服务业，尤其是现代金融业的投资业务。作为陆家嘴金融城的开发建设者，我们亲身参与了陆家嘴金融城的从无到有和从小到大，亲眼目睹了二十年来中国金融业的飞速发展和勃勃生机。董事会殷切期望公司通过房地产的专业化投资和对金融等现代服务业的专业化投资，与金融城共同发展，比翼双飞。

这里我们向长期投资陆家嘴的投资者表示感谢，希望在您的一贯支持下陆家嘴能发展得更好、更有竞争力！

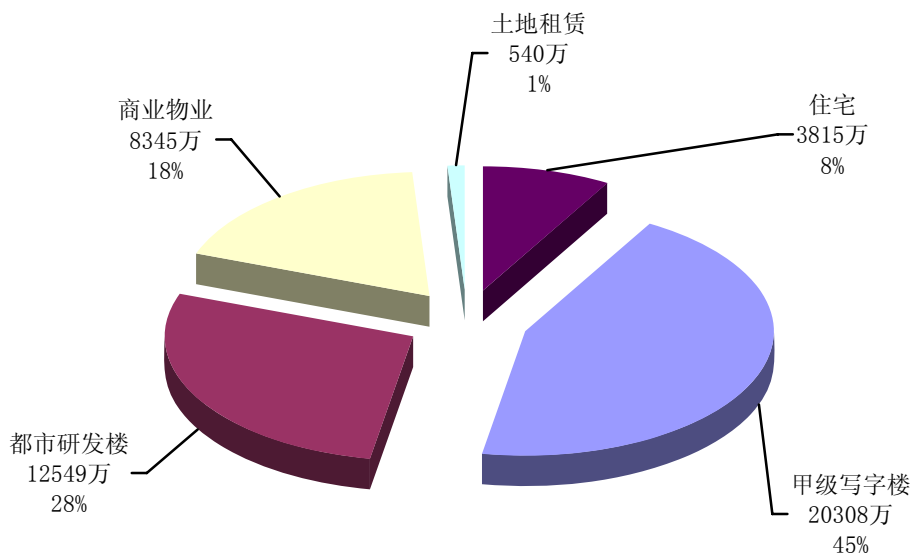
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

董事长 杨小明

### 2011 年度上半年营业收入构成一览表



### 2011 年度上半年房地产租赁收入构成一览表



### 2011 年度上半年在营物业平均出租率和营业收入

	平均出租率	营业收入
甲级写字楼	90.76%	20308 万元
都市研发楼	97.83%	12549 万元
商业物业	96.45%	8345 万元
会展物业	70.12%	39660 万元
酒店	59.21%	5739 万元
住宅	73.14%	3815 万元

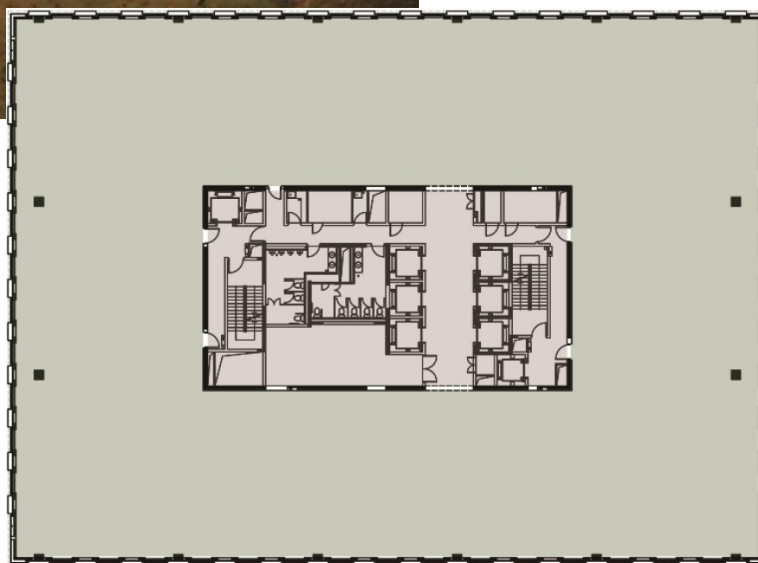
## 陆家嘴投资大厦



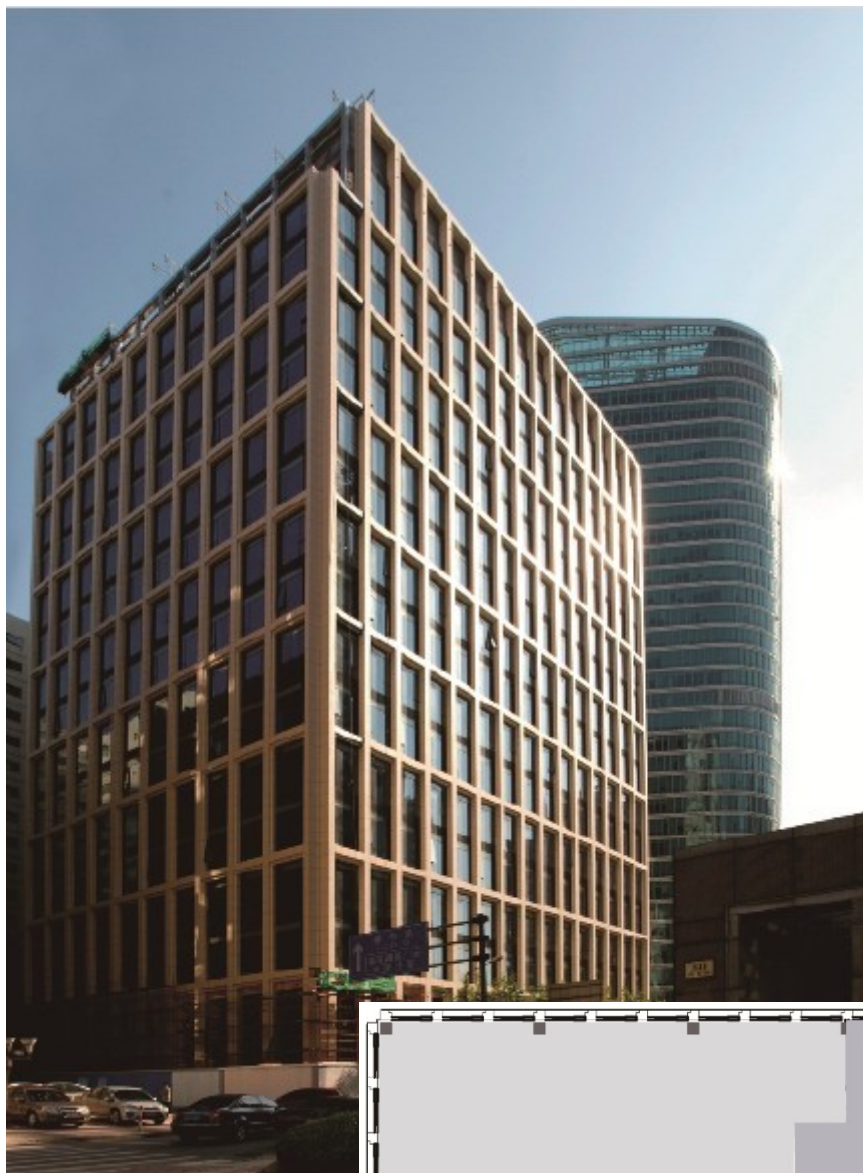
陆家嘴投资大厦系甲 A 级写字楼，座落于上海市浦东新区浦电路 360 号，公司控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司为该大厦唯一产权人。陆家嘴投资大厦于 2011 年 5 月取得预售许可证，并将于 2011 年 7 月交付使用，其签约出租率已达 38.79%并有多家意向客户在谈。

(摄影：姚建良)

陆家嘴投资大厦地上 14 层，地下 2 层，总建筑面积 46,144.33 平方米，标准层面积约 2,750 平方米，单层净高 3.1 米。



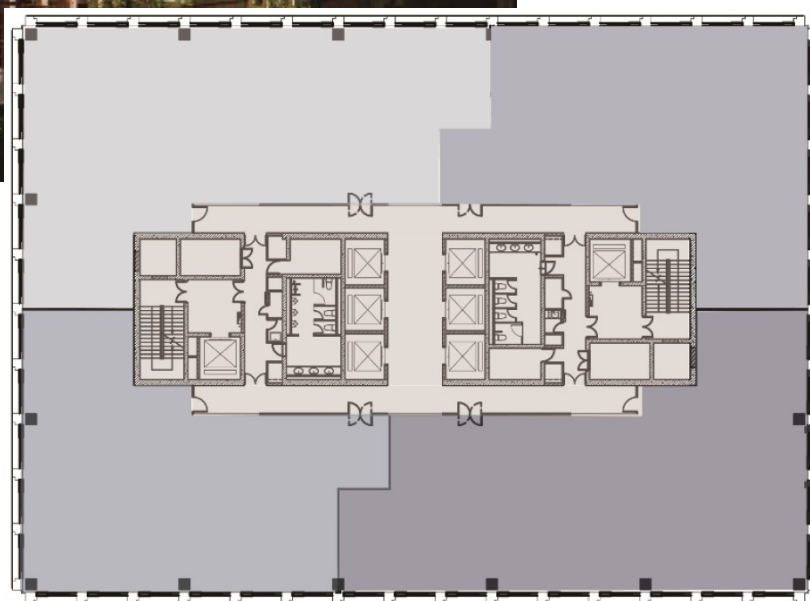
## 陆家嘴基金大厦



(摄影：姚建良)

陆家嘴基金大厦地上 17 层，地下 2 层，总建筑面积 43,806.34 平方米，标准层面积约 2,200 平方米，单层净高 3.1 米

陆家嘴基金大厦系甲 A 级写字楼，座落于上海市浦东新区竹林路 101 号，公司控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司为该大厦唯一产权人。陆家嘴基金大厦于 2011 年 5 月取得预售许可证，并将于 2011 年 7 月交付使用，其签约出租率已达 18.67% 并有多家意向客户在谈。



## 目录

一、 重要提示 .....	7
二、 公司基本情况 .....	7
三、 股本变动及股东情况 .....	9
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	11
五、 董事会报告 .....	11
六、 重要事项 .....	13
七、 备查文件目录 .....	22

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	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：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

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	证券事务代表
姓名	陶剑雯	黄轶
联系地址	中国上海市峨山路 101 号 1 号楼	中国上海市峨山路 101 号 1 号楼
电话	86-21-33848801	86-21-33848801
传真	86-21-33848594	86-21-33848594
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

(三) 基本情况简介

注册地址	中国上海市浦东大道 981 号
注册地址的邮政编码	200135

办公地址	中国上海市峨山路 101 号 1 号楼
办公地址的邮政编码	200127
公司国际互联网网址	www.ljz.com.cn
电子信箱	invest@ljz.com.cn

## (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报, 香港文汇报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	中国上海市峨山路 101 号 1 号楼

## (五) 公司股票简况

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

## (六) 主要财务数据和指标

## 1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	25,143,821,808.27	23,531,987,996.25	6.85
所有者权益(或股东权益)	10,852,163,401.43	10,282,129,372.31	5.54
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.81	5.51	5.54
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	1,209,922,539.63	1,266,479,864.47	-4.47
利润总额	1,213,446,568.49	1,268,606,245.73	-4.35
归属于上市公司股东的净利润	891,915,275.01	1,015,735,822.64	-12.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	889,521,677.01	1,014,406,549.97	-12.31
基本每股收益(元)	0.4776	0.5438	-12.19
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.4763	0.5431	-12.31
稀释每股收益(元)	0.4776	0.5438	-12.19
加权平均净资产收益率(%)	8.29	9.28	减少 0.99 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	471,132,708.13	-504,511,696.63	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.25	-0.27	不适用

## 2、非经常性损益项目和金额



单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-181,289.46
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）	2,577,539.97
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,127,778.35
所得税影响额	-284,404.00
少数股东权益影响额（税后）	-846,026.86
合计	2,393,598.00

## 3、境内外会计准则差异

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

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	891,915,275.01	1,015,735,822.64	10,852,163,401.43	10,282,129,372.31
按国际会计准则	891,915,275.01	1,015,735,822.64	10,852,163,401.43	10,282,129,372.31

## 三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		144,681 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		质押 125,973,304
上海国际信托有限公司	国有法人	3.00	56,000,163	0		无

SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	未知	2.52	47,131,601	-39,500		未知
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	未知	0.83	15,520,845	-2,000		未知
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	未知	0.63	11,819,874	-1,899,906		未知
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	未知	0.51	9,507,900	0		未知
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.36	6,638,021	232,700		未知
IEONG CHONG MANG	未知	0.31	5,775,103	561,116		未知
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	未知	0.27	5,073,608	-277,404		未知
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	未知	0.25	4,747,467	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 股		
上海国际信托有限公司		56,000,163		人民币普通股 56,000,163 股		
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED		47,131,601		境内上市外资股 47,131,601		
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT		15,520,845		境内上市外资股 15,520,845		
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD		11,819,874		境内上市外资股 11,819,874		
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT		9,507,900		境内上市外资股 9,507,900		
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND		6,638,021		境内上市外资股 6,638,021		
IEONG CHONG MANG		5,775,103		境内上市外资股 5,775,103		
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT		5,073,608		境内上市外资股 5,073,608		
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪		4,747,467		人民币普通股 4,747,467 股		

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

#### 四、董事、监事和高级管理人员情况

##### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

##### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2011 年 5 月 5 日，经职工代表大会选举通过，由火正基先生、王辉女士担任公司职工监事。

2011 年 5 月 18 日，经股东大会选举通过，选举杨小明先生、李晋昭先生、毛德明先生、徐而进先生、瞿承康先生担任公司第六届董事会董事；选举尤建新先生、尹燕德先生、冯正权先生、吕巍先生（按姓氏笔划排列）担任公司第六届董事会独立董事；贾继锋先生、严军先生、刘钧女士担任公司第六届监事会监事。

2011 年 5 月 18 日，经董事会审议通过，决定聘任朱宗巍先生、施国华先生、朱蔚先生、蒋平女士、吴小可先生、周伟民先生为本公司副总经理；聘任胡习先生为本公司财务总监；聘任陶剑雯女士为本公司董事会秘书，任期与本届董事会任期一致。

#### 五、董事会报告

##### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

###### 1. 董事会工作

2011 年度上半年，共召开 3 次董事会定期会议，1 次临时会议，完成了第六届董事会换届工作。另外，共召开 3 次审计委员会会议，2 次薪酬与考核委员会会议，1 次提名委员会会议，1 次产品开发与创新委员会会议。

上半年，董事会通过了 30 项决议，发布了 2 项定期公告以及 16 项临时公告。

###### 2. 业绩变动

2011 年第一季度主营业务收入 3.15 亿元，净利润为 0.53 亿元，同比大幅下降，主要原因在于 2010 年度第一季度结转了 15 亿土地批租收入，而 2011 年度在第二季度发生并确认 16.68 亿土地批租收入。

因此 2011 年上半年陆家嘴主营业务收入 25.84 亿元，同比上升 27.55%。其中：租赁收入 4.56 亿元，同比增加 40.94%；土地批租收入 16.68 亿元，同比增加 11.23%。净利润为 8.92 亿元，每股收益 0.48 元/股，同比减少 12.19%；每股净资产 5.81 元，同比增加 5.54%。陆家嘴的租赁收入占主营业务收入的比重正在逐渐增大。

###### 3. 面临的主要风险以及应对措施

陆家嘴作为一家以区域开发为主的房地产公司，在国家宏观调控政策的影响下，今年公司不可避免地受到了一定程度的影响，主要是公司住宅销售进度大幅趋缓。但作为一家在陆家嘴金融城内拥有长期物业规模最大的业主之一的上市企业，陆家嘴已经具有了非常强的抗风险能力。稳定的租赁收入现金流保障了我们对于在建工程的持续投入和开发。

###### 4. 下半年的业务发展计划

2011 年下半年公司将继续做好以下两项工作：

1) 继续稳步推进各在建项目的建设，主要包括塘东总部基地、世纪大都会、软件园 11 号楼软件园、软件园 2 号楼改造、天津虹桥新天地、东银公寓以及新国际博览中心（7-8 期）等，努力抓好安全生产工作。

2) 继续做好在营项目和新竣工项目的营销工作，主要包括投资大厦和基金大厦的租赁和爱法新城、天津河滨花苑的销售工作，努力完成年度工作目标。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

## 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
土地批租	1,668,440,098.00	679,716,573.29	59.26	11.23	211.81	减少 26.21 个百分点
房产销售	262,233,275.00	85,281,816.97	67.48	13,816.90	9,081.56	增加 16.77 个百分点
房地产租赁	455,595,869.70	154,143,939.16	66.17	40.94	6.51	增加 10.94 个百分点
酒店业	57,392,057.77	45,068,181.54	21.47	-16.39	30.20	减少 28.10 个百分点
物业管理费	140,508,665.73	122,859,197.52	12.56	7.54	5.23	增加 1.92 个百分点

其中:报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 8,025 万元。

## 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海市	2,584,169,966.20	27.55

## 3、利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

## 3.1 资产构成与上年度相比发生重大变化的原因与分析

项目	期末余额	年初余额	增减变动比例	主要原因
货币资金	1,693,468,442.46	1,143,349,625.13	48.11%	本期土地批租、房产销售以及其他经营收款增加。
应收账款	404,988,856.06	5,754,702.95	6937.53%	由由地块 4 亿地价款,该款项已于 7 月中旬到账。
应交税费	638,703,798.58	303,081,386.80	110.74%	由于土地批租、房产销售收入增加,各项税费增加。
应付股利	356,208,905.47	15,360,000.00	2219.07%	尚未支付的 2010 年红利

## 3.2 费用构成、现金流量与上年同期相比发生重大变化的原因与分析

项目	报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	主要原因
营业收入	2,659,630,115.49	2,027,816,450.85	31.16%	本期土地、房产销售、房产租赁收入增加。
营业成本	1,100,021,038.30	515,684,033.12	113.31%	本期土地、房产销售成本增加。
财务费用	97,039,835.11	47,975,474.78	102.27%	本期银行贷款规模

				增加及利率上升所产生的利息支出
投资收益	98,750,177.21	52,373,618.64	88.55%	新国际博览中心的投资收益增加 2500 万，富都世界投资收益增加 900 万元。
经营活动产生的现金流量净额	471,132,708.13	-504,511,696.63	不适用	本期与上期相比，本期房产收入增加，从而导致资金净流入增加。
投资活动产生的现金流量净额	-119,881,002.79	-552,485,099.00	不适用	本期与上期相比，购买资产减少，从而减少资金流出。
筹资活动产生的现金流量净额	198,947,481.87	2,275,498,025.81	-91.26%	与上年同期相比，本期公司归还银行贷款增加。

### (三) 公司投资情况

#### 1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

#### 2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## 六、重要事项

### (一) 公司治理的情况

2011 年上半年，公司将财政部等五部委发布的企业内部控制规范体系，即《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》作为公司内控工作的重要参照，强化公司运营过程中的规范运作和风险控制。

2011 年公司内控工作的重点就是不断完善制度，优化管理流程，狠抓制度落实。针对业务流程中的重点内容、重要环节，对企业内控工作普遍存在的薄弱环节进行分析和研究，不断改进并完善自我评价和监督检查机制，不断提高公司风险控制和高效规范的管理能力。

一、2011 年 5 月，公司完成董事会换届并聘任了新一届公司管理层。新一届管理层进行了分工。要求在工作执行中做好相互配合与协作，将可能存在的工作缝隙弥补好，确保工作分工调整后各项工作稳步推进。确保各项信息沟通交流顺畅。

二、公司审计室根据内控工作的要求，结合公司业务实际，制定了《股份公司内部审计工作管理办法》，进一步完善公司内审相关制度。年初审计室即对全年计划实施的财务审计和工作审计内容进行了全面安排并按计划有条不紊推进落实。上半年，审计室完成了对明城酒店管理公司、东怡酒店管理公司、陆家嘴物业公司的内部财务审计和内控情况的检查，提交了相关的审计报告和整改建议，帮助督促投资企业及时发现经营管理特别是内部控制中存在的问题，并提出整改建议，规避经营风险，提高管理效益。同时，审计室定期对公司系统所有银行账户进行飞行稽核，检查银行存贷款账户资金真实性，了解各企业财务收支状况，防范可能存在的风险。上半年，审计室还会同财务部根据监事会专项检查的要求，对于上市公司及其投资企业的银行资金账户进行了全面的自查与抽查，确保公司资金集中管理，提高使用效率。同时，根据新区有关要求，对于去年“小金库”专项治理

理今年又认真进行了复查和申报工作。

三、依据公司管理制度，监督检查各项工作的执行情况，客观评价并提出改进的措施和建议。2011年上半年，审计室依据公司制度汇编（2010版）中的《公司建设项目管理制度》，随机抽取已竣工的三个建设工程项目，重点对照该项制度的第二十九条“设计修改、业主变更和签证的管理”的有关规定，检查项目建设环节中该项制度的执行情况。针对检查中发现的有相当比例的项目变更申请有滞后现象，即现场变更签证现象普遍，这是产生项目造价偏离目标造价的重要因素之一，为确保对项目目标造价的有效控制，以及变更事项合理与否的及时审核，公司管理层要求调整项目变更申请的相关制度规定，新规定要求项目变更需事先通过 OA 申请方可实施，并于 5 月份正式从 OA 管理软件系统内启动该项审批流程。自 5 月份试行以来，已经有超过 300 余条变更申请在 OA 上流转审批。有效地提高了对工程建设项目变更的控制力度和及时性。

四、不断提升管理软件的功能，扩大覆盖的业务范围，加强业务流程审批的可控性。目前已经投入运营的三期 OA 系统，已经顺利在本部范围内建立了有效的电子化办公平台，实现公司与投资企业之间流程对接，实现总部对各级分支机构费用和预算审批在 OA 中监控。

随着公司项目开发强度的增加以及跨区域项目开发对于总部各类集成平台的依赖度的不断提高，为提高管理软件平台的强大的数据和信息支持力度，构建更为高效、公开、规范的信息流转和事项审批系统，公司继续积极推进相关管理软件的深度开发和 OA 审批流程的优化。

营销管理软件经过上半年的试行运营，不仅大大提高了各类营销数据收集、分析、使用的效率，对于营销工作中最要重点控制的应收帐款的管理也增加了预警和提示功能，确保应收款项的及时到帐。为强化公司采购供应管理的效率，公司上半年还启动了采购申请 OA 审批流程的软件开发，将所有材料设备的采购申请通过 OA 系统来实现，不仅可以实时跟踪反馈每一项采购流程的最新进展，还可以定期收集汇总分析各项采购产品的价格、供应商、品牌、规格等详细信息，提高对供应商的评价能力和管控力度。为下半年推出网上材料设备采购信息发布系统奠定扎实的基础。

此外，公司财务系统的银行贷款的网上审批软件开发也已经着手启动，力争下半年能够上线试运行。

五、修订完善各项管理制度，提高员工廉洁自律的自我约束意识和专业勤勉的职业化素养。近年来商业地产租赁收入将逐步成为支撑公司利润重要来源，直接参与营销工作的员工数量每年不断增加，公司专门制定并下发了《关于加强营销系统人员廉洁自律管理的若干规定》，同时还专门组织了面向营销系统人员的服务营销与客服职业化的专题培训，旨在不断加强公司在主营业务领域的专业化团队的综合素质的培养，不断构建企业核心竞争力，确保公司持续、健康、稳步发展。

#### (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

根据 2010 年度股东大会通过的利润分配方案，按 2010 年末总股本每 10 股分派现金红利人民币 1.50 元（含税）公司于 2010 年 6 月 15 日公布了利润分配实施公告，A 股股权登记日为 2011 年 6 月 20 日，B 股股权登记日为 2011 年 6 月 23 日，除息日为 2010 年 6 月 21 日，红利发放日为 2011 年 7 月 7 日。

#### (三) 报告期内现金分红政策的执行情况

2010 年度实现归属于母公司所有者的净利润 1,191,710,282.22 元。根据公司法及公司章程规定，分别按公司年度净利润的 10%提取法定盈余公积和任意盈余公积后，2010 年可供分配的利润为 939,832,547.52 元。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，比上一年度增长 5.99%。

#### (四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## (五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

## (六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

## 1、持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600036	招商银行	47,163,865.77	0.12	336,429,196.32	7,493,430.64	4,069,708.02	可供出售金融资产	
600640	中卫国脉	51,655,628.00	3.45	167,464,931.70		17,438,497.02	可供出售金融资产	
600655	豫园商城	3,513,000.00	0.26	39,964,013.44		-7,080,021.68	可供出售金融资产	
601328	交通银行	10,166,419.00	0.01	36,866,107.28		299,453.94	可供出售金融资产	
601818	光大银行	33,110,000.00	0.05	56,749,000.00	1,602,524.00	-7,750,050.00	可供出售	

							金融资产	
600642	申能股份	8,265,806.00	0.11	25,365,717.00	333,540.00	-62,538.75	可供出售金融资产	
600633	白猫股份	1,349,000.00	0.26	2,882,880.00			可供出售金融资产	
600631	百联股份	642,700.00	0.03	4,414,449.60		-82,325.92	可供出售金融资产	
600638	新黄浦	153,500.00	0.02	859,680.00		60,264.00	可供出售金融资产	
600643	爱建股份	280,000.00	0.02	1,558,252.50		109,077.68	可供出售金融资产	
合计		156,299,918.77	/	672,554,227.84	9,429,494.64	7,002,064.31	/	/



## 2、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本 (元)	持有数量(股)	占该 公司 股权 比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期 损益 (元)	报告期 所有者 权益变 动(元)	会 计 核 算 科 目	股 份 来 源
大众保险	35,112,000.00	30,240,000.00	2.64	12,780,880.69			长期股权投资	
申银万国	126,823,552.32	46,715,957.00	0.69	87,961,288.36			长期股权投资	
合计	161,935,552.32	76,955,957.00	/	100,742,169.05			/	/

## (七) 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	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期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)	资产收购原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
上海电气集团等	申银万国	2011年1月1日	8,309.90			否	经评估后得出的评估价格	是	是		
上海陆家嘴置业有限公司	上海陆家嘴置业有限公司12%股权	2011年1月1日	1,430.40			是	经评估后得出的评估价格	是	是		控股子公司

## (八) 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
上海陆家嘴建设管理服务有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	1,558.18	1,558.18	1.20		1,558.18	
上海陆家嘴建设管理服务有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	租赁收入	参照市场价	21.00	21.00	0.01		21.00	
上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东	接受劳务	支付租金	参照市场价	286.34	286.34	0.22		286.34	
上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东	其它流出	其它流出	参照市场价	627.16	627.16	0.48		627.16	
上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东	其它流入	其它收入	参照市场价	8,024.88	8,024.88	3.80		8,024.88	
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	343.47	343.47	0.26		343.47	
上海陆家嘴拆迁有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	58.98	58.98	0.05		58.98	
上海陆家嘴双乐物业	集团兄弟公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	1.08	1.08	0.00		1.08	
合计				/	/	10,921.09	6.02	/	/	/

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东	收购股权	收购资产	参照市场价	1,664	1,664	1,664			

该笔交易为本公司向控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司收购陆家嘴展览、陆家嘴物业、东怡酒店、富都世界、贝斯特物业、陆家嘴置业公司六项股权的差价结算。

## 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(集团)有限公司	控股股东			-65,000.00	160,000.00
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	集团兄弟公司		315.00		
上海易兑外币兑换有限公司	合营公司		700.00		
合计			1,015.00	-65,000.00	160,000.00
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		0.00			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		10,150,000.00			
关联债权债务形成原因		1. 向关联方提供资金:日常往来。 2. 关联方向上市公司提供资金:公司控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司向公司(含本公司的控股公司)提供委托贷款人民币余额160,000万元,贷款利率按照同期银行贷款基准利率下浮10%计算,期限自委托贷款合同签署之日起一年。			
关联债权债务清偿情况		未清偿			
与关联债权债务有关的承诺		无			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响			

## (九) 重大合同及其履行情况

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

## (1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

## (2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0
报告期末对子公司担保余额合计（B）	239,449,200.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	239,449,200.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	2.2

## 3、委托理财及委托贷款情况

## (1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

## (2) 委托贷款情况

单位：万元 币种：人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	是否逾期	是否关联交易	关联关系
天津陆津房地产开发有限公司	160,000	一年	基准利率下浮 10%	否	是	控股股东

注：参见上文关联债权债务往来关联债权债务形成原因的说明。

## 4、其他重大合同

本公司于 2011 年 6 月 28 日与上海由由（集团）股份有限公司、上海由由房地产开发有限公司就塘东南块土地调整事宜签订相关文件，本公司控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司予以见证。详见 2011 年 6 月 29 日披露的临 2011-016 号公告。

## (十) 承诺事项履行情况

1、本报告期或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

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

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

(十三) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
股权质押公告	上海证券报 B10 香港文汇报 B3	2011 年 1 月 27 日	上海证交所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ，在首页“个股查询”中输入“600663”，点击“查公告”按钮即可查询。
第五届董事会第十四次会议决议公告	上海证券报 B43 香港文汇报 B4 B5	2011 年 3 月 15 日	同上
第五届监事会第十四次会议决议公告	上海证券报 B43 香港文汇报 B4 B5	2011 年 3 月 15 日	同上
2010 年度报告摘要	上海证券报 B43-44 香港文汇报 B4 B5	2011 年 3 月 15 日	同上
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明	上海证券报 B43 香港文汇报 B4 B5	2011 年 3 月 15 日	同上
动迁关联交易	上海证券报 B80 香港文汇报 B11	2011 年 3 月 25 日	同上
关于合资设立大型高端百货购物中心与香港利福国际签订合作备忘录的公告	上海证券报 B93 香港文汇报 B3	2011 年 4 月 14 日	同上
董事会公告	上海证券报 83 香港文汇报 A21	2011 年 4 月 25 日	同上
关于 2011 年日常关联交易的公告	上海证券报 83 香港文汇报 A21	2011 年 4 月 25 日	同上
监事会公告	上海证券报 83 香港文汇报 A21	2011 年 4 月 25 日	同上
股东大会通知	上海证券报 83 香港文汇报 A21	2011 年 4 月 25 日	同上
关于邀请投资者参观公司房地产项目的公告	上海证券报 32 香港文汇报 A27	2011 年 5 月 7 日	同上
股东大会决议公告	上海证券报 B13 香港文汇报 B7	2011 年 5 月 19 日	同上

法律意见书	上海证券报 B13 香港文汇报 B7	2011 年 5 月 19 日	同上
第六届第一次董事会会议决议公告	上海证券报 B13 香港文汇报 B7	2011 年 5 月 19 日	同上
第六届第一次监事会决议公告	上海证券报 B13 香港文汇报 B7	2011 年 5 月 19 日	同上
2010 年度利润分配实施公告	上海证券报 B7 香港文汇报 B1	2011 年 6 月 15 日	同上
第六届董事会 2011 年第一次临时会议决议公告	上海证券报 B35 香港文汇报 A23	2011 年 6 月 28 日	同上
重大事项公告	上海证券报 B42 香港文汇报 B4	2011 年 6 月 29 日	同上

### 七、备查文件目录

- 1、经法定代表人签名和公司盖章的本次半年报文本
- 2、经法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签章的财务报告文本
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿

董事长：杨小明

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2011 年 7 月 27 日

## 合并资产负债表

2011 年 6 月 30 日

编制单位:上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,693,468,442.46	1,143,349,625.13
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		404,988,856.06	5,754,702.95
预付款项		1,553,465,577.02	1,454,919,367.63
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			500.00
其他应收款		78,779,594.01	37,359,321.12
买入返售金融资产			
存货		10,479,226,145.38	9,801,829,378.10
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		14,209,928,614.93	12,443,212,894.93
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		672,554,227.84	663,218,142.11
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,811,792,745.41	3,777,725,896.98
投资性房地产		5,248,753,489.96	5,527,228,942.11
固定资产		548,391,652.98	477,186,030.39
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		91,250.00	148,750.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		112,394,611.15	86,659,845.54
递延所得税资产		539,915,216.00	556,607,494.19
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,933,893,193.34	11,088,775,101.32
资产总计		25,143,821,808.27	23,531,987,996.25
<b>流动负债:</b>			
短期借款		5,293,500,000.00	4,877,500,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		247,919,268.08	320,099,143.16
预收款项		692,449,128.32	750,295,117.57
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		122,601,745.52	117,147,494.35
应交税费		638,703,798.58	303,081,386.80
应付利息		64,863,646.64	35,041,742.47
应付股利		356,208,905.47	15,360,000.00
其他应付款		3,378,373,029.86	3,331,661,560.73
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		89,178.00	1,540,590.00
流动负债合计		10,794,708,700.47	9,751,727,035.08
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,199,449,200.00	1,205,039,900.00
应付债券			
长期应付款		212,757,543.46	243,938,420.92
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		359,137,852.29	362,813,799.58
其他非流动负债		21,542,825.03	21,542,825.03
非流动负债合计		1,792,887,420.78	1,833,334,945.53
负债合计		12,587,596,121.25	11,585,061,980.61
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		1,485,400,178.61	1,501,941,051.03
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		2,352,895,027.03	2,352,895,027.03
一般风险准备			
未分配利润		5,146,184,195.79	4,559,609,294.25
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		10,852,163,401.43	10,282,129,372.31
少数股东权益		1,704,062,285.59	1,664,796,643.33
所有者权益合计		12,556,225,687.02	11,946,926,015.64
负债和所有者权益总计		25,143,821,808.27	23,531,987,996.25

法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢



## 母公司资产负债表

2011 年 6 月 30 日

编制单位:上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,102,523,265.58	462,112,249.98
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		400,000,000.00	
预付款项		1,451,600,000.00	1,451,600,000.00
应收利息			2,914,984.72
应收股利		5,758,452.82	
其他应收款		355,625,750.07	196,376,192.78
存货		5,760,266,908.04	5,431,512,892.42
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		30,000,000.00	800,000,000.00
流动资产合计		9,105,774,376.51	8,344,516,319.90
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		625,757,832.30	607,097,738.66
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		6,404,305,927.36	6,317,968,196.51
投资性房地产		2,338,536,856.54	2,536,349,571.08
固定资产		2,259,582.60	2,333,136.66
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		109,954,354.21	84,183,614.28
递延所得税资产		401,438,616.43	416,843,585.20
其他非流动资产		290,000,000.00	1,090,000,000.00
非流动资产合计		10,172,253,169.44	11,054,775,842.39
资产总计		19,278,027,545.95	19,399,292,162.29
<b>流动负债:</b>			
短期借款		3,693,500,000.00	5,277,500,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		202,443,849.15	282,057,603.09
预收款项		226,571,659.20	304,462,811.68
应付职工薪酬		22,055,819.62	3,337,415.62
应交税费		367,528,524.61	55,155,823.62
应付利息		21,845,176.63	35,232,823.13

应付股利		280,152,600.00	
其他应付款		3,920,304,054.97	3,374,905,671.33
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		8,734,401,684.18	9,332,652,148.47
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		960,000,000.00	960,000,000.00
应付债券			
长期应付款		186,145,470.71	214,826,348.17
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		118,511,778.37	113,846,754.96
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,264,657,249.08	1,288,673,103.13
负债合计		9,999,058,933.26	10,621,325,251.60
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		1,757,853,754.72	1,770,548,473.88
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		2,334,750,481.67	2,334,750,481.67
一般风险准备			
未分配利润		3,318,680,376.30	2,804,983,955.14
所有者权益（或股东权益） 合计		9,278,968,612.69	8,777,966,910.69
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		19,278,027,545.95	19,399,292,162.29

法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢

**合并利润表**  
2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,659,630,115.49	2,027,816,450.85
其中: 营业收入		2,659,630,115.49	2,027,816,450.85
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,548,457,753.07	813,710,205.02
其中: 营业成本		1,100,021,038.30	515,684,033.12
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		248,062,361.80	146,910,831.64
销售费用		36,762,091.58	34,839,070.24
管理费用		67,172,426.28	68,300,795.24
财务费用		97,039,835.11	47,975,474.78
资产减值损失		-600,000.00	
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		98,750,177.21	52,373,618.64
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		87,373,224.06	54,451,145.57
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,209,922,539.63	1,266,479,864.47
加: 营业外收入		3,742,481.05	2,126,572.41
减: 营业外支出		218,452.19	191.15
其中: 非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,213,446,568.49	1,268,606,245.73
减: 所得税费用		271,465,710.07	246,635,734.09
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		941,980,858.42	1,021,970,511.64
归属于母公司所有者的净利润		891,915,275.01	1,015,735,822.64
少数股东损益		50,065,583.41	6,234,689.00
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.4776	0.5438
(二) 稀释每股收益		0.4776	0.5438
七、其他综合收益		7,002,064.30	-167,379,411.67
八、综合收益总额		948,982,922.72	854,591,099.97
归属于母公司所有者的综合收益总额		902,064,191.97	852,880,833.66
归属于少数股东的综合收益总额		46,918,730.75	1,710,266.31

法定代表人: 李晋昭 主管会计工作负责人: 胡习 会计机构负责人: 王欢

**母公司利润表**  
2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		2,119,211,669.66	1,643,939,071.12
减: 营业成本		837,334,350.62	267,954,606.64
营业税金及附加		196,939,488.79	107,499,207.05
销售费用		28,917,039.91	22,035,178.23
管理费用		15,324,852.37	17,869,219.36
财务费用		108,546,771.04	65,788,631.51
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		111,434,750.88	135,643,231.34
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		16,317,347.53	31,892,179.34
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,043,583,917.81	1,298,435,459.67
加: 营业外收入		602,047.85	95,588.72
减: 营业外支出		191,000.00	
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,043,994,965.66	1,298,531,048.39
减: 所得税费用		224,958,171.03	239,675,990.59
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		819,036,794.63	1,058,855,057.80
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.4385	0.5669
(二) 稀释每股收益		0.4385	0.5669
六、其他综合收益		13,995,070.23	-157,325,139.03
七、综合收益总额		833,031,864.86	901,529,918.77

法定代表人: 李晋昭 主管会计工作负责人: 胡习 会计机构负责人: 王欢

**合并现金流量表**  
2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,114,050,428.00	621,504,445.94
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		152,254,646.46	751,884,998.31
经营活动现金流入小计		2,266,305,074.46	1,373,389,444.25
购买商品、接受劳务支付的现金		1,296,444,374.14	879,314,691.98
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		112,810,456.24	97,956,700.85
支付的各项税费		235,157,483.56	281,725,082.77
支付其他与经营活动有关的现金		150,760,052.39	618,904,665.28
经营活动现金流出小计		1,795,172,366.33	1,877,901,140.88
经营活动产生的现金流量净额		471,132,708.13	-504,511,696.63
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		4,462,826.95	
取得投资收益收到的现金		108,838,076.16	1,006,416.74

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			79,033,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		32,122,589.05	
投资活动现金流入小计		145,423,492.16	80,039,416.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		165,080,368.02	196,262,374.14
投资支付的现金		83,589,024.40	32,214,101.60
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		16,635,102.53	404,048,040.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		265,304,494.95	632,524,515.74
投资活动产生的现金流量净额		-119,881,002.79	-552,485,099.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		5,634,846.10	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,122,500,000.00	3,081,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,128,134,846.10	3,081,500,000.00
偿还债务支付的现金		3,706,500,000.00	700,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		222,687,364.23	106,001,974.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		150,360,000.00	15,360,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,929,187,364.23	806,001,974.19
筹资活动产生的现金流量净额		198,947,481.87	2,275,498,025.81
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-80,369.88	-19,404.97
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		550,118,817.33	1,218,481,825.21
加：期初现金及现金等价物余额		1,143,349,625.13	823,139,672.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,693,468,442.46	2,041,621,497.58

法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢

## 母公司现金流量表

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,552,024,423.57	220,486,537.87
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		373,902,424.20	947,555,282.33
经营活动现金流入小计		1,925,926,847.77	1,168,041,820.20
购买商品、接受劳务支付的现金		922,059,766.81	487,359,425.86
支付给职工以及为职工支付的现金		15,384,470.76	7,842,345.13
支付的各项税费		102,151,063.92	200,142,539.08
支付其他与经营活动有关的现金		32,181,830.83	412,572,229.70
经营活动现金流出小计		1,071,777,132.32	1,107,916,539.77
经营活动产生的现金流量净额		854,149,715.45	60,125,280.43
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		2,409,234,167.19	
取得投资收益收到的现金		109,628,237.31	21,476,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			74,495,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,518,862,404.50	95,971,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		79,613,753.94	124,940,011.91
投资支付的现金		913,099,024.40	177,214,101.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		16,635,102.53	404,048,040.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,009,347,880.87	706,202,153.51
投资活动产生的		1,509,514,523.63	-610,231,153.51

现金流量净额			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,522,500,000.00	3,113,025,111.13
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,522,500,000.00	3,113,025,111.13
偿还债务支付的现金		4,106,500,000.00	1,612,858,535.31
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		139,247,748.69	102,649,063.72
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		4,245,747,748.69	1,715,507,599.03
筹资活动产生的现金流量净额		-1,723,247,748.69	1,397,517,512.10
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-5,474.79	-1,297.24
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		640,411,015.60	847,410,341.78
加：期初现金及现金等价物余额		462,112,249.98	177,715,181.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,102,523,265.58	1,025,125,523.77

法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢



合并所有者权益变动表

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	1,501,941,051.03		2,352,895,027.03		4,559,609,294.25		1,664,796,643.33	11,946,926,015.64
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,867,684,000.00	1,501,941,051.03		2,352,895,027.03		4,559,609,294.25		1,664,796,643.33	11,946,926,015.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-16,540,872.42				586,574,901.54		39,265,642.26	609,299,671.38
（一）净利润						891,915,275.01		50,065,583.41	941,980,858.42
（二）其他综合收益		10,148,916.97						-3,146,852.67	7,002,064.30
上述（一）和（二）小计		10,148,916.97				891,915,275.01		46,918,730.74	948,982,922.72
（三）所有者投入和减少资本		-26,689,789.39						59,846,911.52	33,157,122.13
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入股东权益									

的金额								
3.其他		-26,689,789.39					59,846,911.52	33,157,122.13
(四)利润分配						-305,340,373.47	-67,500,000.00	-372,840,373.47
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配						-280,152,600.00	-67,500,000.00	-347,652,600.00
4.其他						-25,187,773.47		-25,187,773.47
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	1,485,400,178.61		2,352,895,027.03		5,146,184,195.79	1,704,062,285.59	12,556,225,687.02

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	1,724,432,717.56		2,082,872,746.97		3,822,561,226.51		1,709,883,307.89	11,207,433,998.93
会计政策变更									
前期差错更正									
其他		588,170,382.46		18,144,545.36		69,558,798.48			675,873,726.30
二、本年初余额	1,867,684,000.00	2,312,603,100.02		2,101,017,292.33		3,892,120,024.99		1,709,883,307.89	11,883,307,725.23
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		186,145,011.02				743,392,544.38		-67,409,733.69	862,127,821.71
(一)净利润						1,015,735,822.64		6,234,689.00	1,021,970,511.64
(二)其他综合收益		-162,854,988.98						-4,524,422.69	-167,379,411.67
上述(一)和(二)小计		-162,854,988.98				1,015,735,822.64		1,710,266.31	854,591,099.97
(三)所有者投入和减少资本		349,000,000.00							349,000,000.00
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入股东权益的金额									
3.其他		349,000,000.00							349,000,000.00
(四)利润分配						-272,343,278.26		-69,120,000.00	-341,463,278.26

1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配					-270,814,180.00		-69,120,000.00	-339,934,180.00
4. 其他					-1,529,098.26			-1,529,098.26
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	2,498,748,111.04		2,101,017,292.33	4,635,512,569.37		1,642,473,574.20	12,745,435,546.94

公司法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢

母公司所有者权益变动表

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末	1,867,684,000.00	1,770,548,473.88			2,334,750,481.67		2,804,983,955.14	8,777,966,910.69
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,867,684,000.00	1,770,548,473.88			2,334,750,481.67		2,804,983,955.14	8,777,966,910.69
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-12,694,719.16					513,696,421.16	501,001,702.00
(一)净利润							819,036,794.63	819,036,794.63
(二)其他综合收益		13,995,070.23						13,995,070.23
上述(一)和(二)小计		13,995,070.23					819,036,794.63	833,031,864.86
(三)所有者投入和减少资本		-26,689,789.39						-26,689,789.39
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入股东权益的金额								
3.其他		-26,689,789.39						-26,689,789.39
(四)利润分配							-305,340,373.47	-305,340,373.47
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								

3.对所有者（或股东）的分配							-280,152,600.00	-280,152,600.00
4.其他							-25,187,773.47	-25,187,773.47
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或实收资本)								
2.盈余公积转增资本(或实收资本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	1,757,853,754.72			2,334,750,481.67		3,318,680,376.30	9,278,968,612.69

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末	1,867,684,000.00	1,872,671,740.65			2,082,872,746.97		2,069,816,294.63	7,893,044,782.25
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,867,684,000.00	1,872,671,740.65			2,082,872,746.97		2,069,816,294.63	7,893,044,782.25
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-157,325,139.03					786,511,779.54	629,186,640.51
(一)净利润							1,058,855,057.80	1,058,855,057.80
(二)其他综合收益		-157,325,139.03						-157,325,139.03
上述(一)和(二)小计		-157,325,139.03					1,058,855,057.80	901,529,918.77
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入股东权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配							-272,343,278.26	-272,343,278.26
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-270,814,180.00	-270,814,180.00
4.其他							-1,529,098.26	-1,529,098.26
(五)所有者权益内部结转								

1. 资本公积转增资本(或实收资本)								
2. 盈余公积转增资本(或实收资本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	1,715,346,601.62			2,082,872,746.97		2,856,328,074.17	8,522,231,422.76

公司法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢



## 1、 本公司基本情况

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）1,358,084,000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）。

本公司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。

## 2、 遵循企业会计准则的声明及财务报表的编制基础

### 2.1 财务报表的编制基础

本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。

### 2.2 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的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息，本公司管理层对财务报表的真实性、合法性和完整性承担责任。

## 3、 重要会计政策和会计估计

### 3.1 会计期间

本公司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。

### 3.2 记账本位币

本公司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。

### 3.3 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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.3 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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.4 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 2011 年 6 月 30 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。本公司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公司取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本公司对其控制权终止。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。

#### 3.5 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金及可随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.6 外币业务

本公司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。

#### 3.7 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

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.7 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，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

##### 金融资产的分类和计量

本公司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。本公司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

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.7 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，且本公司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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.7 金融工具(续)

##### 金融负债分类和计量

本公司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。本公司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，本公司采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。



### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.7 金融工具(续)

##### 金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。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。

本公司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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.7 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

本公司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。

本公司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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.8 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。

本公司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%

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.9 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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.9 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 3.14。

#### 3.10 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。

本公司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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.10 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。

本公司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，按照本公司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。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失和预计负债。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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.10 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 3.17。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 3.7。

#### 3.11 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。

本公司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 3.17。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.12 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，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。

本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

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 3.11	-	同附注 3.11
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%

本公司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 3.17。



### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.13 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 3.17。

#### 3.14 借款费用

借款费用，是指本公司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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.14 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。

#### 3.15 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，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公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本公司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。本公司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 3.17。

#### 3.16 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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.17 资产减值

本公司对除存货、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：

本公司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，本公司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。本公司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，本公司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。

#### 3.18 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司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。

本公司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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.19 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，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (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。

#### 3.20 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。

#### 3.21 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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.21 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。

#### 3.22 收入确认

收入在经济利益很可能流入本公司、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*

本公司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公司，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。本公司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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.22 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 3.21 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。

#### 3.23 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。

本公司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。

本公司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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.23 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，本公司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。

本公司于资产负债表日，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，本公司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，本公司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。

#### 3.24 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。

#### 3.25 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。

#### 3.26 会计政策和会计估计变更

本报告期内无会计政策和会计估计变更。

#### 3.27 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。

### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.27 重大会计判断和估计(续)

##### 判断

在应用本公司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

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司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

本公司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)

本公司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。



### 3、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 3.27 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

本公司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。本公司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

本公司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。本公司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。

#### 4、 税项

##### 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税基数	税率
企业所得税	应纳税所得额	22%, 24%, 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：纳入本公司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	24%
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	24%
上海陆家嘴房产开发有限公司	24%
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	24%
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	24%
上海陆家嘴开发大厦有限公司	24%
上海陆家嘴联合房地产有限公司	24%
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	24%
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	25%
上海陆家嘴商务广场有限公司	24%
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	24%
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%
天津陆津物业服务有限公司	25%
上海陆家嘴置业有限公司	25%

注 2：子公司上海明城酒店管理有限公司注册在上海市崇明县，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
地方教育费附加	2%	应纳流转税额
河道管理费	1%	应纳流转税额

## 5、 合并财务报表的合并范围

### 5.1 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	52,732.82	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	彭文椒	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	200.00	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	200.00	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	100.00	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	97.00	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	300.00	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

## 5、 合并财务报表的合并范围

### 5.1 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	期末实际出资 (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	109,733.53	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	3,793.78		73%	100%	是	1,429.47	-
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	700.00		70%	70%	是	1,305.55	-
上海陆家嘴联合房地产有限公司	5,400.00		33%	60%	是	13,723.19	-
上海陆景置业有限公司	15,000.00		78%	100%	是	3,366.95	-
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	200.00		78%	100%	是	38.19	-
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	96.31	-

5、 合并财务报表的合并范围(续)

5.1 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), 日用百货、五金交	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	电的销售 会展服务, 实业投资, 建	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	筑工程 自有、自建房产经营, 综	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	合管理, 物业管理	13221895X

子公司全称	期末未实际出资 (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有限公 司	1,005.94		90%	90%	是	106.30	-
上海陆家嘴东怡酒店有限公 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	-	-

5、 合并财务报表的合并范围(续)

5.1 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
上海陆家嘴置业有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	8000.00	房地产开发经营, 物业管理, 建筑设备安装, 室内装潢	133827810
上海德勤投资发展有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	房地产批	4,200.00	实业投资, 房地产开发经营	759596903
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	774329416
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	607315244

子公司全称	期末实际出资 (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
上海陆家嘴置业有限公司	6,642.03		51%	51%		5,807.19	
上海德勤投资发展有限公司	8,003.06		55%	100%		3,590.70	
上海明城酒店管理有限公司	320.00		44%	80%		257.77	
上海陆家嘴商务广场有限公司	138,000.00		78%	100%		30,951.08	

5、 合并财务报表的合并范围(续)

5.2 合并范围变更

除附注 5.3 的说明外，合并财务报表范围与上年度一致。

5.3 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：

	2011 年 6 月 30 日 净资产 (人民币万元)	购买日/设立日至本期末净利润 (人民币万元)
上海陆家嘴置业有限公司	9,547.03	-362.25

## 6 合并财务报表项目附注

### 6.1 货币资金

项目	2011 年 6 月 30 日			2010 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			288,385.93			639,863.72
美元	47.00	6.4716	304.17			
小计			288,690.10			639,863.72
银行存款						
人民币			1,680,072,621.02			1,139,094,892.15
美元	555,541.69	6.4716	3,595,243.60	545,830.14	6.6227	3,614,869.26
小计			1,683,667,864.62			1,142,709,761.41
其他货币资金						
人民币			9,511,887.74			
小计			9,511,887.74			
合计			1,693,468,442.46			1,143,349,625.13

### 6.2 应收账款

#### 6.2.1 应收账款按类别分析如下：

种 类	2011 年 6 月 30 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏帐准备	400,000,000.00	98.67%	-	-
按组合计提坏账准备	4,989,853.24	1.23%	997.18	0.25%
单项金额不重大但单项计提坏账准备	400,000.00	0.10%	400,000.00	99.75%
合计	405,389,853.24	100.00%	400,997.18	100%



## 6 合并财务报表项目附注 (续)

## 6.2 应收账款 (续)

6.2.1 应收账款按类别分析如下:

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	5,755,700.13	93.50%	997.18	0.25%
单项金额不重大但单项计提坏账准备	400,000.00	6.50%	400,000.00	99.75%
合计	6,155,700.13	100%	400,997.18	100%

6.2.2 期末单项金额重大或单项金额不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
上海由由(集团)股份有限公司	400,000,000.00			
荣成房款	400,000.00	400,000.00	100%	预计不能收回
合计	400,400,000.00	400,000.00		

6.2.3 按组合计提坏账准备的应收账款:

种类	2011 年 6 月 30 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内(含 1 年)	4,969,909.60	99.60%	-
1-2 年	19,943.64	0.40%	997.18
	4,989,853.24	100%	997.18

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)	5,735,756.49	99.65%	-
1-2 年	19,943.64	0.35%	997.18
	5,755,700.13	100%	997.18

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

6.2.5 期末应收账款中无应收关联方款项。

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.3 其他应收款

## 6.3.1 其他应收款按类别分析如下:

种 类	2011 年 6 月 30 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	78,436,642.95	92.11%	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	7.89%	5,921,472.78	92.82%
合计	<u>85,158,943.99</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,379,349.98</u>	<u>100%</u>

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	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>	<u>100%</u>

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

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
上海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>		

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.3 其他应收款(续)

## 6.3.3 按组合计提坏账准备的应收账款:

种 类	2011 年 6 月 30 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内(含 1 年)	23,684,215.96	30.20%	-
1-2 年	52,841,807.13	67.37%	6,899.00
2-3 年	104,132.60	0.13%	19,137.39
3 年以上	1,806,487.26	2.30%	431,840.81
合计	78,436,642.95	100.00%	457,877.20

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)	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	37,016,370.06	100.00%	457,877.20

## 6.3.4 期末其他应收款中欠款金额前五名:

对方名称	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.05	3 年以上	5.31%
上海陆家嘴动拆迁有限公司	3,150,000.00	1-2 年	3.70%
上海金加园物业管理有限公司	2,003,401.66	1 年以内	2.35%
荣成花园业主水费	1,005,025.93	3 年以上	1.18%
大光明建筑装饰公司	843,003.46	3 年以上	0.99%

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

## 6 合并财务报表项目附注(续)

### 6.4 预付款项

账龄	2011年6月30日		2010年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内	1,553,465,577.02	100.00%	1,454,919,367.63	100%
1-2年	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-
	<u>1,553,465,577.02</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,454,919,367.63</u>	<u>100.00%</u>

于2011年6月30日，本公司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15.28亿元。

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

### 6.5 存货及存货跌价准备

项目	2011年6月30日		2010年12月31日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
转让场地开发支出	4,244,254,690.60	419,570,000.00	4,149,825,285.13	419,570,000.00
公共建筑建设支出	3,481,951,114.25	-	3,016,414,776.13	-
商品房建设支出	2,694,673,961.65	-	2,492,063,408.01	-
动迁房	418,228,027.16	-	506,528,552.32	-
商品房	57,577,959.52	-	54,516,718.20	-
库存商品	2,110,392.20	-	2,050,638.31	-
	<u>10,898,796,145.38</u>	<u>419,570,000.00</u>	<u>10,221,399,378.10</u>	<u>419,570,000.00</u>

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.5.1 转让场地开发支出

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	2011年6月30日	2010年12月31日
陆家嘴中心区	1990年	视市场情况而定	580,000.00	1,036,864,374.50	1,036,864,374.50
塘东地块	1993年	视市场情况而定	125,000.00	104,628,480.49	13,288,412.50
世纪大道地块	2001年	视市场情况而定	900,000.00	2,767,214,537.32	2,752,324,847.32
竹园商贸区	1991年	视市场情况而定	150,000.00	317,506,843.52	318,226,382.71
其他	1995年	视市场情况而定	-	18,040,454.77	29,121,268.10
				<u>4,244,254,690.60</u>	<u>4,149,825,285.13</u>

## 6.5.2 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)	2011年6月30日	2010年12月31日
软件园项目	2005年	2012年	59,922.00	591,656,116.78	435,880,249.57
天津陆家嘴金融广场	2008年	2012年	380,550.00	490,485,276.54	489,477,171.08
世纪大都会	2006年	2014年	181,118.00	643,105,336.82	612,955,352.82
康杉路厂房改造	2007年	2012年	5,003.00	50,396,123.63	50,029,852.67
金桥德勤园区(德勤公司项目)	2008年	2012年	12,000.00	98,977,286.17	97,171,286.17
金桥商业中心(陆景公司项目)	2009年	2011年	16,000.00	157,234,928.25	157,203,928.25
塘东总部基地办公楼	2008年	2014年	78,080.00	732,255,888.28	582,749,358.66
陆家嘴基金大厦	2006年	2011年	27,211.00	279,612,844.98	234,970,547.43
竹园2-13-4/5地块项目	2007年	2011年	36,000.00	19,485,066.26	17,566,562.26
陆家嘴投资大厦	2007年	2011年	27,180.00	252,563,801.34	209,846,063.94
竹园绿地配套用房	2008年	2010年	7,791.47	72,674,415.19	65,889,639.41
SN1地块				27,180,852.28	9,593,129.99
其他合计			13,987.00	66,323,177.73	53,081,633.88
合计				<u>3,481,951,114.25</u>	<u>3,016,414,776.13</u>

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.5 存货及存货跌价准备(续)

## 6.5.3 商品房建设支出

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (人民币万元)	2011年6月30日	2010年12月31日
东和公寓	2005年12月	2009年	58,091.00	73,966,666.58	73,922,787.50
天津红桥国际社区	2008年	2011年 视市场情 况而定	250,000.00	2,284,490,582.25	2,123,668,913.78
浦江镇项目	2011年		240,000.00	53,976,738.63	
东银公寓	2006年3月	2011年	26,654.00	282,239,974.19	216,178,362.68
21世纪中心大厦	2009年	2011年	7,829.34	-	78,293,344.05
合计				<u>2,694,673,961.65</u>	<u>2,492,063,408.01</u>

## 6.5.4 动迁房

项目名称	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年6月30日
爱法新城一(2)期	179,741,973.58			179,741,973.58
爱法新城二期	81,080,219.29	3,849,611.70		84,929,830.99
华高新村	14,509,061.61			14,509,061.61
唐镇绿波新城	12,474,140.00			12,474,140.00
三林新村配套商品房	103,465,463.00		79,737,021.00	23,728,442.00
其他(大华+锦绣)	70,357,482.80			70,357,482.80
龚路新城	1,123,465.00			1,123,465.00
六里锦华新苑	5,111,535.00			5,111,535.00
其他	<u>38,665,212.04</u>		<u>12,413,115.86</u>	<u>26,252,096.18</u>
合计	<u>506,528,552.32</u>	<u>3,849,611.70</u>	<u>92,150,136.86</u>	<u>418,228,027.16</u>

## 6.5.5 商品房

项目名称	竣工时间	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年6月30日
锦城大厦	1995年	1,262,748.53	55,558.42	-	1,318,306.95
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	89,369.08	-	12,239,689.10
北艾路商铺	2010年	12,453,107.66	-	-	12,453,107.66
其他		<u>19,214,747.92</u>	<u>2,916,313.82</u>		<u>22,131,061.74</u>
		<u>54,516,718.20</u>	<u>3,061,241.32</u>		<u>57,577,959.52</u>

## 6.5.6 存货跌价准备

种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
转让场地开发支出	<u>419,570,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>419,570,000.00</u>

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.6 可供出售金融资产

项目	2011年6月30日公允价值	2010年12月31日公允价值
可供出售权益工具	672,554,227.84	663,218,142.11

## 6.6.1 期末可供出售的股票

股票名称	期末持股数	期末公允价值
招商银行	25,839,416.00	336,429,196.32
中卫国脉	13,840,077.00	167,464,931.70
豫园商城	3,673,163.00	39,964,013.44
交通银行	6,654,532.00	36,866,107.28
光大银行	16,940,000.00	56,749,000.00
申能股份	5,003,100.00	25,365,717.00
白猫股份	396,000.00	2,882,880.00
百联股份	296,670.00	4,414,449.60
新黄浦	86,400.00	859,680.00
爱建股份	148,405.00	1,558,252.50
		672,554,227.84

## 6.7 持有至到期投资

项目	2011年6月30日	2010年12月31日
债券投资	10,000,000.00	10,000,000.00
减：持有至到期投资减值准备	10,000,000.00	10,000,000.00
	-	-

## 6.8 长期股权投资

## 6.8.1 长期股权投资分类

项目	2011年6月30日		2010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	1,499,017,381.53	-	1,522,682,271.25	-
联营企业	2,028,389,948.11	-	2,082,290,334.36	-
其他	350,024,520.99	65,639,105.22	238,392,396.59	65,639,105.22
	3,877,431,850.63	65,639,105.22	3,843,365,002.20	65,639,105.22

6 合并财务报表项目附注（续）

6.8 长期股权投资（续）

6.8.2 对合营企业和联营企业的投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	组织机构代码
上海陆家嘴六吹物业经营管理有限公司	中外合资	中国上海	李晋昭	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有限公司	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	方华	物业管理	124 万美元	60732263-9
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
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	国内合资	中国上海	陶建明	物业管理	100 万	57269108-9



## 6 合并财务报表项目附注（续）

## 6.8 长期股权投资（续）

## 6.8.2 对合营企业和联营企业的投资（续）

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	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经营管理有限 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	1,192,406.00	378,006.98	1,570,412.98	50%	50%			173,145.15
上海富都世界发展有限公司	234,510,000.00	245,955,522.33	-9,910,239.08	236,045,283.25	50%	50%			9,865,486.25
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,000,000.00	5,000,870.83	4,834.48	5,005,705.31	40%	40%			
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	58,863,391.26	1,344,978.24	60,208,369.50	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	1,678,429,892.65	5,155,260.25	1,683,585,152.90	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	7,471,600.00	8,133,283.33	-1,235,804.73	6,897,478.60	33%	33%			1,530,870.00
上海陆家嘴置业有限公司	-	58,918,644.14	-58,918,644.14	0.00					
新国际博览中心	1,031,548,268.80	1,275,534,342.92	-14,132,657.62	1,261,401,685.30	50%	50%			85,000,000.00
上海陆家嘴邵万生资产管理有限 公司	300,000.00	300,429.08	580.65	301,009.73	45.00%	50.00%			-
上海中环陆家嘴物业管理公司	1,470,000.00	2,817,676.32	187,953.50	3,005,629.82	49.00%	49.00%			-
上海盛勤陆家嘴办公楼管理有限公 司	4,652,811.24			0.00					-
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	300,000.00	929,544.50	-929,544.50	0.00	30%	30%			-
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	490,000.00		490,000.00	490,000.00	49%	49%			
合营及联营企业小计	3,209,250,401.91	3,604,972,605.61	-77,565,275.97	3,527,407,329.64					96,569,501.40

6 合并财务报表项目附注（续）

6.8 长期股权投资（续）

6.8.3 长期股权投资变动表

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	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									
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		
申银万国证券股份有限 公司	126,823,552.32	43,724,527.92	83,099,024.40	126,823,552.32	0.69%	0.69%	38,862,263.96		
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%	461,047.31		
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%			816,640.16
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%			
上海陆家嘴金磐物业管 理有限公司	150,000.00	150,000.00	-150,000.00	0.00	35%	35%			
上海浦杨置业有限公司	9,500,000.00		9,500,000.00	9,500,000.00	48%	48%			
上海绿岛阳光有限公司	4,500,000.00		19,183,100.00	19,183,100.00	15%	15%			
其他企业小计	344,569,326.22	238,392,396.59	111,632,124.40	350,024,520.99			65,639,105.22		816,640.16
合计	3,553,819,728.13	3,843,365,002.20	34,066,848.43	3,877,431,850.63			65,639,105.22		97,386,141.56

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.9 投资性房地产

项目	2010 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2011 年 6 月 30 日
一、账面原值合计	6,218,890,917.22		159,787,721.43	6,059,103,195.79
1、房屋、建筑物	6,121,685,028.65		159,787,721.43	5,961,897,307.22
2、土地使用权	97,205,888.57			97,205,888.57
二、累计折旧和累计摊销合计	684,790,012.59	139,471,142.29	20,783,411.57	803,477,743.31
1、房屋、建筑物	660,591,134.46	138,114,983.83	20,783,411.57	777,922,706.72
2、土地使用权	24,198,878.13	1,356,158.46		25,555,036.59
三、投资性房地产账面净值合计	5,534,100,904.63			5,255,625,452.48
1、房屋、建筑物	5,461,093,894.19			5,183,974,600.50
2、土地使用权	73,007,010.44			71,650,851.98
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	6,871,962.52			6,871,962.52
1、房屋、建筑物	6,871,962.52			6,871,962.52
2、土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	5,527,228,942.11			5,248,753,489.96
1、房屋、建筑物	5,454,221,931.67			5,177,102,637.98
2、土地使用权	73,007,010.44			71,650,851.98

6.9.1 本期本公司将原值 106,702,925.42 元的软件园 13 号楼由租赁转为装修改造，于改变用途之日起，自投资性房地产转入存货。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.9 投资性房地产(续)

项目名称	原始成本	期初余额	本期增加	本期摊销	累计摊销	本期减少	期末余额
陆家嘴渣打银行大厦	387,210,130.32	319,154,293.27	-	8,199,546.14	76,255,383.19	-	310,954,747.13
九六广场	345,650,120.63	305,477,034.95	-	7,907,940.42	48,081,026.10	-	297,569,094.53
锦城大厦	79,588,086.27	40,736,342.28	-	2,546,021.41	41,397,765.40	-	38,190,320.87
一百杉杉	13,537,908.00	9,827,518.65	-	350,982.78	4,061,372.13	-	9,476,535.87
长鑫大厦	7,370,703.46	5,350,584.66	-	191,092.32	2,211,211.12	-	5,159,492.34
燕乔大厦	15,088,548.00	11,918,624.74	-	406,093.06	3,576,016.32	-	11,512,531.68
软件园	888,686,356.01	806,740,494.10	-	18,998,914.10	190,653,026.84	89,708,250.83	698,033,329.17
新景园一期(商铺)	494,880.72	370,020.13	-	12,686.40	137,546.99	-	357,333.73
B5-4 地块(水族馆用地)	97,205,888.57	73,007,010.44	-	1,356,158.46	25,555,036.59	-	71,650,851.98
陆家嘴花园一期	42,385,382.89	24,323,111.05	-	1,189,103.93	19,251,375.77	-	23,134,007.12
新景园二期(商铺)	855,157.17	639,397.15	-	21,922.20	237,682.22	-	617,474.95
陆家嘴花园二期(商铺)	23,378,309.15	17,803,262.92	-	604,699.44	6,179,745.67	-	17,198,563.48
众城大厦	44,301,979.85	31,557,315.38	-	982,474.26	13,727,138.73	-	30,574,841.12
向城路东科大厦	20,520,902.34	15,216,058.36	-	527,724.54	5,832,568.52	-	14,688,333.82
老房子	2,500,000.00	-	-	-	2,500,000.00	-	-

## 6 合并财务报表项目附注(续)

### 6.9 投资性房地产(续)

项目名称	原始成本	期初余额	本期增加	本期摊销	累计摊销	本期减少	期末余额
中央公寓会所	103,068,875.48	92,738,944.17	-	2,578,361.49	13,012,629.72	104,336.92	90,056,245.76
锦绣华城商铺	42,332,999.65	37,923,299.48	-	1,058,324.64	5,468,024.81	-	36,864,974.84
陆家嘴商务广场	1,869,246,899.97	1,731,801,080.74	-	45,815,272.95	183,261,092.18	-	1,685,985,807.79
海富花园	14,224,399.73	12,327,813.17	-	355,609.98	2,252,196.54	-	11,972,203.19
东和花苑	402,399,305.68	420,265,836.65	-	8,630,251.06	32,700,332.72	41,936,612.63	369,698,972.96
金桥创科园	198,959,301.07	183,316,883.35	-	4,954,510.32	20,596,928.04	-	178,362,373.03
陆家嘴 1885	206,042,856.72	198,277,340.64	-	3,892,299.60	11,657,815.68	-	194,385,041.04
钻石大厦	417,883,170.23	387,618,925.46	-	10,183,291.45	40,447,536.22	-	377,435,634.01
金杨云台	31,690,084.70	27,863,621.20	-	858,687.96	11,940,260.94	7,255,109.48	19,749,823.76
金融大厦	746,742,865.59	722,989,393.10	-	16,405,662.24	40,159,134.73	-	706,583,730.86
陆家嘴金融信息楼	56,901,833.53	56,427,651.58	-	1,422,545.88	1,896,727.83	-	55,005,105.70
其他	836,250.06	429,047.01	-	20,965.26	428,168.31	-	408,081.75
合计	6,059,103,195.79	5,534,100,904.63	-	139,471,142.29	803,477,743.31	139,004,309.86	5,255,625,452.48

注: 星展银行大厦(金融大厦)项目产证现在办理中

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.9 投资性房地产(续)

## (2) 投资性房地产跌价准备

项目名称	2010 年 12 月 31 日	因资产价值回升转回	2011 年 6 月 30 日
众城大厦	6,871,962.52	-	6,871,962.52

## (3) 投资性房地产净值

项目名称	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
陆家嘴渣打银行大厦	310,954,747.13	319,154,293.27
九六广场	297,569,094.53	305,477,034.95
锦城大厦	38,190,320.87	40,736,342.28
一百杉杉	9,476,535.87	9,827,518.65
长鑫大厦	5,159,492.34	5,350,584.66
燕乔大厦	11,512,531.68	11,918,624.74
软件园	698,033,329.17	806,740,494.10
新景园一期(商铺)	357,333.73	370,020.13
B5-4 地块(水族馆用地)	71,650,851.98	73,007,010.44
陆家嘴花园一期	23,134,007.12	24,323,111.05
新景园二期(商铺)	617,474.95	639,397.15
陆家嘴花园二期(商铺)	17,198,563.48	17,803,262.92
众城大厦	23,702,878.60	24,685,352.86
向城路东科大厦	14,688,333.82	15,216,058.36
中央公寓会所	90,056,245.76	92,738,944.17
锦绣华城商铺	36,864,974.84	37,923,299.48
陆家嘴商务广场	1,685,985,807.79	1,731,801,080.74
海富花园	11,972,203.19	12,327,813.17
东和花苑	369,698,972.96	420,265,836.65
金桥创科技园	178,362,373.03	183,316,883.35
陆家嘴 1885	194,385,041.04	198,277,340.64
钻石大厦	377,435,634.01	387,618,925.46
金杨云台	19,749,823.76	27,863,621.20
金融大厦	706,583,730.86	722,989,393.10
陆家嘴信息中心	55,005,105.70	56,427,651.58
其他	408,081.75	429,047.01
合计	5,248,753,489.96	5,527,228,942.11

## 6 合并财务报表项目附注（续）

### 6.10 固定资产

#### 6.10.1 固定资产情况

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	791,289,009.17	98,456,896.60	-	889,745,905.77
其中：房屋建筑物	763,685,001.10	95,754,109.60	-	859,439,110.70
机器设备	6,845,868.64	-	-	6,845,868.64
运输工具	6,978,516.09	1,950,000.00	-	8,928,516.09
计算机及电子设备	8,458,629.37	21,000.00	-	8,479,629.37
办公设备	5,320,993.97	731,787.00	-	6,052,780.97
二、累计折旧合计	314,102,978.78	27,251,274.01	-	341,354,252.79
其中：房屋建筑物	294,749,730.81	24,086,670.77	-	318,836,401.58
机器设备	3,096,781.60	40,412.88	-	3,137,194.48
运输工具	5,580,190.11	1,759,063.37	-	7,339,253.48
计算机及电子设备	6,057,197.19	1,106,421.70	-	7,163,618.89
办公设备	4,619,079.07	258,705.29	-	4,877,784.36
三、固定资产账面净值合计	477,186,030.39	-	-	548,391,652.98
其中：房屋建筑物	468,935,270.29			540,602,709.12
机器设备	3,749,087.04			3,708,674.16
运输工具	1,398,325.98			1,589,262.61
计算机及电子设备	2,401,432.18			1,316,010.48
办公设备	701,914.90			1,174,996.61
四、减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
机器设备				
运输工具				
计算机及电子设备				
办公设备				
五、固定资产 账面价值合计	477,186,030.39	-	-	548,391,652.98
其中：房屋建筑物	468,935,270.29			540,602,709.12
机器设备	3,749,087.04			3,708,674.16
运输工具	1,398,325.98			1,589,262.61
计算机及电子设备	2,401,432.18			1,316,010.48
办公设备	701,914.90			1,174,996.61

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.10 固定资产(续)

## 6.10.1 已提足折旧仍继续使用的固定资产

类别	账面原值	累计折旧	账面净值
办公设备	675,583.80	675,583.80	-
计算机及电子设备	4,151,824.69	4,151,824.69	
机器设备	44,646.00	44,646.00	
运输设备	3,844,072.43	3,844,072.43	-
房屋及建筑物	90,388,592.84	90,388,592.84	-
合计	99,104,719.76	99,104,719.76	-

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

## 6.11 无形资产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,150,000.00	-	-	1,150,000.00
非专利技术费	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
车位专用权	150,000.00	-	-	150,000.00
二、累计摊销合计	1,001,250.00	57,500.00	-	1,058,750.00
非专利技术费	900,000.00	50,000.00	-	950,000.00
车位专用权	101,250.00	7,500.00	-	108,750.00
三、无形资产账面净值合计	148,750.00			91,250.00
非专利技术费	100,000.00			50,000.00
车位专用权	48,750.00			41,250.00
四、减值准备合计				
非专利技术费				
车位专用权				
五、无形资产账面价值合计	148,750.00			91,250.00
非专利技术费	100,000.00			50,000.00
车位专用权	48,750.00			41,250.00



## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.12 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修费	84,183,614.28	28,513,718.85	2,742,978.92	-	109,954,354.21
高尔夫会员证	2,476,231.26		35,974.32	-	2,440,256.94
合计	86,659,845.54	28,513,718.85	2,778,953.24	-	112,394,611.15

## 6.13 递延所得税资产和递延所得税负债

## 6.13.1 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2011年6月30日	2010年12月31日
递延所得税资产：		
资产减值准备	117,674,963.92	117,674,963.92
固定资产折旧	3,165,970.47	10,993,041.50
预提费用	107,388,632.60	107,388,632.60
预提职工特别奖励	357,309.53	333,109.53
未来可弥补亏损	5,589,700.77	5,589,700.77
其他	18,786,279.11	18,786,279.11
未实现利润影响数	286,952,359.63	295,841,766.76
小计	539,915,216.03	556,607,494.19
递延所得税负债：		
非同一控制企业合并增值 计入资本公积的可供出售 金融资产公允价值变动	230,074,275.05	236,084,243.77
小计	129,063,577.24	126,729,555.81
小计	359,137,852.29	362,813,799.58

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.13 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

## 6.13.4 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	2011年6月30日	2010年12月31日
<b>资产</b>		
资产减值准备	509,461,414.90	509,461,414.90
固定资产折旧	42,015,398.20	43,972,165.96
预提费用	429,554,530.40	429,554,530.40
预提职工特别奖励	1,338,488.12	1,332,438.12
未来可弥补亏损	22,358,803.10	22,358,803.10
其他	75,145,116.47	75,145,116.47
未实现利润影响数	1,181,144,715.29	1,183,367,067.08
小计	2,261,018,466.48	2,265,191,536.03
<b>负债</b>		
非同一控制企业合并增值	942,834,482.92	944,336,975.10
计入资本公积的可供出售金融		
资产公允价值变动	507,501,728.70	506,918,223.34
小计	1,450,336,211.62	1,451,255,198.44

6 合并财务报表项目附注(续)

6.14 资产减值准备变动表

项目	年初账面余额	本期计提及 转入额	转回	本期减少额 转销	合计	期末 账面余额
一、坏账准备	7,380,347.16		600,000.00			6,780,347.16
二、存货跌价准备	419,570,000.00					419,570,000.00
三、可供出售金融资产减值准备	-					-
四、持有至到期投资减值准备	10,000,000.00					10,000,000.00
五、长期股权投资减值准备	65,639,105.22					65,639,105.22
六、投资性房地产减值准备	6,871,962.52					6,871,962.52
七、固定资产减值准备	-					-
八、工程物资减值准备	-					-
九、在建工程减值准备	-					-
十、生产性生物资产减值准备	-					-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-					-
十一、油气资产减值准备	-					-
十二、无形资产减值准备	-					-
十三、商誉减值准备	-					-
十四、其他	-					-
合计	509,461,414.90		600,000.00			508,861,414.90

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.15 短期借款

## 6.27.1 短期借款分类

借款类别	2011年6月30日	2010年12月31日
信用借款	5,293,500,000.00	4,877,500,000.00

## 6.16 应付账款

	2011年6月30日	2010年12月31日
	247,919,268.08	320,099,143.16

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

6.16.2 期末余额中无关联方欠款。

6.16.3 无账龄超过一年的大额应付账款

## 6.17 预收款项

	2011年6月30日	2010年12月31日
	692,449,128.32	750,295,117.57

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

6.17.2 期末预收款项中无欠关联方款项。

6.17.3 账龄超过一年的大额预收款项

客户名称	金额	未结转原因
上海仁恒房地产有限公司	52,400,407.00	系土地转让的定金

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.18 应付职工薪酬

项 目	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年6月30日
一、工资、奖金、津贴和补 贴	2,226,497.33	41,594,837.47	41,516,310.71	2,305,024.09
二、职工福利费	-	102,984.33	102,984.33	-
三、社会保险费	1,262,646.22	13,325,217.34	13,400,590.99	1,187,272.57
四、住房公积金	431,386.66	3,670,070.69	3,609,056.00	492,401.35
五、工会经费和职工教育经 费	2,282,744.93	-674,921.92	737,412.96	870,410.05
六、非货币福利	-	-	-	-
七、辞退福利	-	-	-	-
八、其他	7,402,223.25	21,690,817.58	27,239,092.10	1,853,948.73
九、个人所得税	1.70	3,899,362.93	3,899,364.63	-
十、职工奖福基金	103,541,994.26	25,187,773.47	12,837,079.00	115,892,688.73
合计	117,147,494.35	108,796,141.89	103,341,890.72	122,601,745.52

## 6.19 应交税费

税种	2011年6月30日	2010年12月31日
增值税	131.11	912.43
营业税	48,452,440.77	(30,917,324.55)
城建税	6,459,958.37	902,358.89
企业所得税	241,242,129.05	36,048,518.10
个人所得税	560,708.18	3,663,764.54
土地增值税	333,800,223.65	267,071,402.49
教育费附加	4,419,844.55	392,759.50
河道管理费	804,995.59	10,268.66
土地使用税	481,593.43	382,002.56
房产税	2,480,464.50	25,523,910.95
其他	1,309.38	2,813.23
	638,703,798.58	303,081,386.80

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.20 应付利息

项 目	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
借款利息	64,863,646.64	35,041,742.47

## 6.21 应付股利

投资者名称或类别	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
合并范围内子公司对外应支付股利	76,056,305.47	15,360,000.00
应付普通股股利	280,152,600.00	
	356,208,905.47	15,360,000.00

## 6.22 其他应付款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
	3,378,373,029.86	3,331,661,560.73

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

6.22.2 账龄超过一年的大额其他应付款

内容	金额	未偿还原因
土地开发成本	2,808,498,311.45	预提地块开发成本

## 6.23 长期借款

借款条件	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
长期借款	1,199,449,200.00	1,205,039,900.00

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.24 长期应付款

种类	2011年6月30日	2010年12月31日
吸养老费	207,680,000.00	229,480,000.00
动迁房维修基金	523,817.48	523,817.48
售房款	213,255.27	213,255.27
售后公房款	4,044,865.29	13,453,405.75
售后公房手续费	295,605.42	267,942.42
合计	212,757,543.46	243,938,420.92

## 6.25 股本

项目	2010年12月31日	比例	本期变动增(+)/减(-)	2011年6月30日	比例
1. 有限售条件股份					
(1) 国家持股					
(2) 其他内资持股					
其中：					
境内非国有法人持股					
有限售条件股份合计					
2. 无限售条件股份					
(1) 人民币普通股	1,358,084,000.00	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%
3. 股份总数	1,867,684,000.00	100.00%		1,867,684,000.00	100.00%

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.27 资本公积

项目	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年6月30日
股本溢价	1,188,121,339.29	-	-	1,188,121,339.29
其他资本公积	313,819,711.74	13,531,889.29	30,072,761.71	297,278,839.32
其中:	-			
可供出售金融资产公允价值变动	363,109,879.09	13,531,889.29		376,641,768.38
其他	-49,290,167.35		30,072,761.71	-79,362,929.06
	<u>1,501,941,051.03</u>	<u>13,531,889.29</u>	<u>30,072,761.71</u>	<u>1,485,400,178.61</u>

其他资本公积-其他项本期增加的原因是为可供出售金融资产公允价值变动增加资本公积，减少的原因主要为可供出售金融资产对递延所得税的影响及同一控制合并投资成本调整所致。

## 6.28 盈余公积

项目	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年6月30日
法定公积金	1,189,966,814.49	-	-	1,189,966,814.49
任意盈余公积	1,162,928,212.54	-	-	1,162,928,212.54
	<u>2,352,895,027.03</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,352,895,027.03</u>

## 6.29 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前 年初未分配利润	4,559,609,294.25	
调整 年初未分配利润(调增+, 调减-)	-	
调整后 年初未分配利润	4,559,609,294.25	
加: 本期净利润	891,915,275.01	
减: 提取法定盈余公积	-	
提取任意盈余公积	-	
应付普通股股利	280,152,600.00	
提取职工奖福基金	25,187,773.47	
期末未分配利润	<u>5,146,184,195.77</u>	



## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.30 营业收入及营业成本

项目	2011 年 1-6 月		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	2,584,169,966.20	75,460,149.29	2,659,630,115.49
营业成本	1,087,069,708.48	12,951,329.82	1,100,021,038.30

项目	2010 年 1-6 月		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	2,025,992,977.35	1,823,473.50	2,027,816,450.85
营业成本	515,393,413.16	290,619.96	515,684,033.12

## 6.30.1 按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
土地批租	1,668,440,098.00	1,500,000,000.00	679,716,573.29	217,989,686.46
房产销售	262,233,275.00	1,884,280.00	85,281,816.97	928,838.17
房地产租赁	455,595,869.70	323,247,892.55	154,143,939.16	144,717,902.59
酒店业	57,392,057.77	68,641,844.11	45,068,181.54	34,615,001.43
物业管理费	140,508,665.73	132,218,960.69	122,859,197.52	117,141,984.51
	<u>2,584,169,966.20</u>	<u>2,025,992,977.35</u>	<u>1,087,069,708.48</u>	<u>515,393,413.16</u>

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.30 营业收入及营业成本(续)

## 6.30.2 按产品列示主营业务收入

项目	主营业务收入	
	2011年1-6月	2010年1-6月
(1) 土地批租收入		
其中：塘东地区	1,545,559,484.00	1,500,000,000.00
红塔酒店补地价	122,880,614.00	-
小计	1,668,440,098.00	1,500,000,000.00
(2) 房地产租赁收入	455,595,869.70	323,247,892.55
(3) 房产销售收入		
其中：二十一世纪大厦	261,850,475.00	
其他	382,800.00	1,884,280.00
小计	262,233,275.00	1,884,280.00
(4) 酒店业收入		
其中：明城大酒店	30,543,740.82	33,198,831.47
东怡大酒店		
	26,848,316.95	35,443,012.64
小计	57,392,057.77	68,641,844.11
(5) 物业管理费	140,508,665.73	132,218,960.69
合计	2,584,169,966.20	2,025,992,977.35

## 6.30.3 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
上海由由(集团)股份有限公司	1,545,559,484.00	58.11%
光大控股创业投资(深圳)有限公司	132,407,410.00	4.98%
永亨银行(中国)有限公司上海分行	129,443,065.00	4.87%
上海红塔大酒店有限公司	122,880,614.00	4.62%
渣打银行	32,797,607.91	1.23%
	1,963,088,180.91	73.81%

## 6.31 营业税金及附加

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
营业税	128,133,764.60	102,367,542.69
城建税	8,938,418.23	1,081,188.65
河道维护费	1,247,949.44	228,763.49
土地增值税	68,592,582.23	15,265,345.29
教育费附加	6,248,528.30	487,541.60
房产税	33,134,752.43	25,944,060.87
土地使用税	1,755,641.95	1,525,976.00
其他	10,724.62	10,413.05
合计	248,062,361.80	146,910,831.64

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.32 财务费用

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
利息支出	118,103,569.77	53,250,710.74
减：利息收入	16,572,575.87	4,932,394.14
利息净支出	101,530,993.90	48,318,316.60
汇兑损失	-5,542,882.73	-1,360,524.22
手续费	1,051,723.94	1,017,682.40
合 计	97,039,835.11	47,975,474.78

## 6.33 资产减值损失

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
坏账损失	-600,000.00	-
存货跌价损失	-	-
持有至到期投资减值损失	-	-
长期股权投资减值损失	-	-
合 计	-600,000.00	-

## 6.34 投资收益

## 6.34.1 投资收益明细情况

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
可供出售金融资产收益	9,444,786.74	-
持有至到期投资收益	822,599.32	-2,077,526.93
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	87,373,224.06	54,451,145.57
按成本法核算的被投资公司宣告发放的股利	816,640.16	-
处置长期股权投资产生的投资收益	3,382,782.45	-
分步实现非同一控制下企业合并所产生的投资收益	-3,089,855.52	-
合 计	98,750,177.21	52,373,618.64

## 6.34.2 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	本期比上期增减变动的原因
上海光通信发展股份有限公司	816,640.16		按公司情况分利
	816,640.16		

## 6 合并财务报表项目附注(续)

### 6.34 投资收益(续)

#### 6.34.3 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	本期比上期增减 变动的的原因
上海新国际博览中心有限公司	70,867,342.38	46,217,112.28	利润变化
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	551,152.13	216,292.60	利润变化
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	366,204.28		2011 年新转入
上海复旦科技园股份有限公司	1,344,978.24	2,158,798.62	利润变化
上海中心大厦建设发展有限公司	5,155,260.25	5,849,152.52	利润变化
上海陆家嘴富都世界发展有限公司	8,894,918.15		2011 年新转入
上海中环陆家嘴物业管理公司	187,953.50		2011 年新转入
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	580.65		2011 年新转入
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,834.48	9,789.55	利润变化
	<u>87,373,224.06</u>	<u>54,451,145.57</u>	

6.34.4 本报告期不存在投资收益汇回存在重大限制的情形。

### 6.35 营业外收入

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
非流动资产处置利得合计		87,374.00
其中：固定资产处理利得		87,374.00
无形资产处置利得	-	
逾期利息收入	-	
罚款收入	-	
政府补助	2,577,539.97	950,860.60
赔偿收入	521,266.12	352,678.77
其他	643,674.96	735,659.04
合 计	<u>3,742,481.05</u>	<u>2,126,572.41</u>

#### 6.35.1 政府补助

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	说明
世博改造政府补贴专项款		142,644.60	
陆家嘴功能区经济扶持补贴款	996,249.00	808,216.00	
陆家嘴软件产业基地公共服务平台			
合 计	<u>1,581,290.97</u>	<u>950,860.60</u>	
	<u>2,577,539.97</u>	<u>950,860.60</u>	

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.36 营业外支出

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
非流动资产处置损失合计	-	-
其中：固定资产处置损失	-	-
无形资产处置损失	-	-
罚款支出	191,418.55	191.15
公益性捐赠支出	-	-
非常损失	-	-
其他	27,033.64	-
	<u>218,452.19</u>	<u>191.15</u>

## 6.37 所得税费用

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
本期所得税费用	260,759,200.60	255,432,095.93
递延所得税费用	10,706,509.47	-8,796,361.84
合 计	<u>271,465,710.07</u>	<u>246,635,734.09</u>

## 6.38 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

## 6.38.1 2011年1-6月每股收益

报告期利润	每股收益	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.4776	0.4776
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.4763	0.4763

## 6.38.2 2010年1-6月每股收益

报告期利润	每股收益	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.5438	0.5438
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.5431	0.5431

## 6 合并财务报表项目附注(续)

### 6.39 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程(续)

上述数据采用以下计算公式计算而得:

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

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

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

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

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

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

### 6.40 其他综合收益

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	18,660,093.64	-209,766,852.05
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	4,665,023.41	-52,441,713.02
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-9,324,007.91	-13,405,696.85
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	-2,331,001.98	-3,351,424.21
	<u>7,002,064.30</u>	<u>-167,379,411.67</u>

## 6 合并财务报表项目附注(续)

### 6.41 现金流量表项目注释

#### 6.41.1 收到其他与经营活动有关的现金

现金流量表中收到其他与经营活动有关的现金主要包括：

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
银行存款利息	17,097,589.94	4,896,259.39
押金保证金	33,111,822.96	351,975,518.54
售后公房款	-	3,886,142.00
往来款	4,518,529.00	228,946,315.32
钻交所扶持基金	-	32,314,237.55
政府补贴	1,116,249.00	1,046,216.00
代收代付款	91,847,622.80	117,264,723.14
其他	4,562,832.76	11,555,586.37
合计	152,254,646.46	751,884,998.31

#### 6.41.2 支付其他与经营活动有关的现金

现金流量表中支付其他与经营活动有关的现金主要包括：

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
费用	54,546,953.24	47,842,017.75
退保证金	1,137,339.58	325,008,610.09
往来款	2,000,000.00	110,000,000.00
代收代付款	75,511,865.80	107,668,586.00
其他	17,563,893.77	28,385,451.44
合计	150,760,052.39	618,904,665.28

## 6 合并财务报表项目附注(续)

## 6.42 将净利润调节为经营活动现金流量

## 6.42.1 现金流量表补充资料

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
净利润	941,980,858.42	1,021,970,511.64
加：资产减值准备	-600,000.00	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,185,802.07	21,865,692.84
无形资产摊销	57,500.00	57,500.00
长期待摊费用摊销	35,974.32	272,565.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-	-38,000.00
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失	-	-
财务费用	126,723,302.15	51,974,436.61
投资损失	-101,158,580.62	-54,451,155.57
递延所得税资产减少	16,294,827.12	-2,786,394.47
递延所得税负债增加	-3,458,755.06	-6,009,968.72
存货的减少	-506,023,582.45	-626,898,168.69
经营性应收项目的减少	218,743,020.14	170,434,505.21
经营性应付项目的增加	-390,111,353.58	-1,310,070,228.43
其他(注)	143,463,695.62	229,167,007.29
经营活动产生的现金流量净额	471,132,708.13	-504,511,696.63
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,693,468,442.46	2,041,621,497.58
减：现金的年初余额	1,143,349,625.13	823,139,672.37
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	550,118,817.33	1,218,481,825.21



## 6合并财务报表项目附注(续)

## 6.42 将净利润调节为经营活动现金流量(续)

## 6.42.2 现金及现金等价物

项目	2011年6月	2010年12月
货币资金—		
库存现金	288,690.10	639,863.72
银行存款	1,683,667,864.62	1,142,709,761.41
其他货币资金	9,511,887.74	-
减：受到限制的存款	-	-
受到限制的其他货币资金	-	-
现金及现金等价物期末余额	1,693,468,442.46	1,143,349,625.13

## 7 关联方及关联交易（金额单位为人民币万元）

### 7.1 本公司的母公司情况

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

### 7.2 本公司的子公司情况

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

## 7 关联方及关联交易（金额单位为人民币万元）(续)

### 7.2 本公司的子公司情况（续）

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
上海陆景置业有限公司	全资子公司	有限公司	上海	徐而进	房地产业	15,000.00	100%	100%	660794600
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	全资子公司	有限公司	上海	李晋昭	资产管理	200.00	100%	100%	667822635
上海陆家嘴资产管理有限公司	全资子公司	有限公司	上海	李晋昭	资产管理	200.00	100%	100%	676218376
上海陆家嘴商务广场有限公司	全资子公司	有限公司	上海	李晋昭	房地产业	51,806.10	100%	100%	607315244
上海东恒商务咨询有限公司	全资子公司	有限公司	上海	李晋昭	房地产业	100.00	100%	100%	694234900
上海东干实业有限公司	全资子公司	有限公司	上海	火正基	房地产业	97.00	100%	100%	698750128
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	全资子公司	有限公司	上海	徐而进	酒店	35,000.00	100%	100%	681010254
上海陆家嘴展览发展有限公司	全资子公司	有限公司	上海	杨小明	会展	115,000.00	100%	100%	662439389
上海陆家嘴物业管理有限公司	全资子公司	有限公司	上海	李晋昭	物业管理	500.00	100%	100%	13221895X
天津陆津物业服务服务有限公司	全资子公司	有限公司	天津	李晋昭	房地产	300.00	100%	100%	67373067-3
上海陆家嘴浦江置业有限公司	控股子公司	有限公司	上海	李晋昭	房地产	2,000.00	95%	95%	564768648
上海陆家嘴置业有限公司	控股子公司	有限公司	上海	李晋昭	房地产	8000.00	51%	51%	133827810

### 7.3 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司	中外合资	上海	李晋昭	物业管理	200.00	50.00%	50.00%	672727384
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	国有控股	上海	徐而进	资产管理	200.00	50.00%	50.00%	691597060
上海富都世界发展有限公司	中外合资	上海	毛德明	土地批租、房地产开发、房产出租	3000 万美元	50.00%	50.00%	60721152-5
上海新国际博览中心有限公司	中外合资	上海	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	50.00%	50.00%	71092099-5

7 关联及关联方交易（金额单位为人民币万元）（续）

7.3 本公司的合营和联营企业情况（续）

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
上海陆家嘴投资发展有限公司	国有控股	上海	李晋昭	实业投资	1,000.00	40.00%	40.00%	132276578
上海复旦科技园股份有限公司	股份公司	上海	杨玉良	科技投资	10,000.00	20.00%	20.00%	132172277
上海浦东嘉里城房地产有限公司	中外合资	上海	黄小抗	房地产	136,660.45	20.00%	20.00%	787871941
上海中心大厦建设发展有限公司	国有控股	上海	孔庆伟	房地产	540,000.00	45.00%	45.00%	669390258
上海易兑外币兑换有限公司	国有控股	上海	徐而进	外币对换	100.00	50.00%	50.00%	784798697
上海陆家嘴贝斯特物业管理公司	中外合资	上海	方华	物业管理	124.00	33.00%	33.00%	60732263-9
上海中环陆家嘴物业管理有限公司	国内合资	上海	黄有训	物业管理	300.00	49.00%	49.00%	73975269X
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	有限责任	上海	陶建明	物业管理	100.00	49.00%	49.00%	57269108-9
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	有限责任	上海	吴小可	资产管理	50.00	50.00%	50.00%	67938712-4

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司	181.65	401.74	-220.09	792.33	6.58
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	887.74	393.62	494.12	1,153.35	136.11
上海富都世界发展有限公司	77,561.16	42,623.22	34,937.93	2,542.52	2,663.65
上海新国际博览中心有限公司	306,265.89	144,481.37	161,784.52	39,754.94	14,488.03
上海陆家嘴投资发展有限公司	1,252.87	0.15	1,252.72	-	2.50

7 关联及关联方交易（金额单位为人民币万元）（续）

7.3 本公司的合营和联营企业情况(续)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
上海复旦科技园股份有限公司	60,052.15	33,500.37	26,551.78	2,838.12	767.11
上海浦东嘉里城房地产有限公司	382,354.72	262,876.04	119,478.71	9,145.35	-17,245.93
上海中心大厦建设发展有限公司	583,055.71	32,480.13	550,575.59	50.00	1,810.38
上海易兑外币兑换有限公司	973.40	1,350.20	-376.80	352.28	85.81
上海陆家嘴贝斯特物业管理公司	3,880.01	2,391.70	1,488.31	2,636.46	119.59
上海中环陆家嘴物业管理有限公司	1,842.08	1,267.10	574.98	1,165.64	38.36
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	98.87	-	98.87		-1.13
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	78.92	18.34	60.58	363.00	0.20

7 关联及关联方交易（金额单位为人民币万元）（续）

7.4 本公司的其他关联方情况

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

7.5 关联交易情况

7.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
				金额	占同类交易 金额的比例	金额	占同类交易 金额的比例
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	1,558.18	1.20%	274.87	0.34%
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	提供劳务	租赁收入	参照市场价	21.00	0.01%	31.43	0.07%
上海陆家嘴（集团）有限公司	接受劳务	支付租金	参照市场价	286.34	0.22%	141.05	0.17%
上海陆家嘴（集团）有限公司	其他支出	购买商品	参照市场价	627.16	0.48%		
上海陆家嘴（集团）有限公司	其他支出	购买资产	参照市场价	1,663.51	10.08%	40,404.80	100.00%
上海陆家嘴（集团）有限公司	其他收入	其他收入	参照市场价	8,024.88	3.80%		
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	343.47	0.26%	246.19	0.30%
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	58.98	0.05%	712.53	0.87%
上海陆家嘴双乐物业	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	1.08	0.00%	35.14	0.04%

## 7 关联及关联方交易（金额单位为人民币万元）（续）

## 7.5.2 与关联方委托贷款

	<u>2011 年 1-6 月</u>	<u>2010 年 1-6 月</u>
上海陆家嘴（集团）有限公司	偿还 65,000.00	借入 4,500.00

## 7.5.3 支付关联方委托贷款利息

	<u>2011 年 1-6 月</u>	<u>2010 年 1-6 月</u>
上海陆家嘴（集团）有限公司	7,886.10	-

其中：实际支付额为 3,733.24 万元，计提额为 4,152.86 万元。

## 7.6 关联方往来款项余额

项 目	<u>2011 年 6 月 30 日</u>	<u>2010 年 12 月 31 日</u>
应收股利：		
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	-	
其他应收款：		
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	315.00	315.00
上海易兑外币兑换有限公司	700.00	700.00
上海陆家嘴集团有限公司	-	5.00
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司		8.98
应付账款款：		
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	76.98	81.24
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	4.22	17.45
应付利息：		
上海陆家嘴集团有限公司	4,152.86	2,216.62
短期借款：		
上海陆家嘴集团有限公司	16,000.00	225,000.00

**8 或有事项**

截至 2011 年 6 月 30 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

**9 承诺事项**

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
已签定但未支付工程合同	<u>2,408,950,672.58</u>	<u>7,155,393,059.05</u>

**10 资产负债表日后事项**

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

**11 其他重要事项**

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



## 12 母公司财务报表项目附注

## 12.1 其他应收款

12.1.1 其他应收款按类别分析如下:

种 类	2011 年 6 月 30 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项 计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	355,709,868.07	98.74%	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	1.26%	4,503,021.05	97.69%
	<u>360,235,289.12</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,609,539.05</u>	<u>100%</u>

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	196,460,310.78	97.75%	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	2.25%	4,503,021.05	97.69%
	<u>200,985,731.83</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,609,539.05</u>	<u>100%</u>

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

对方名称	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.05	4,503,021.05	99.51%	收回可能性较小

## 12.1.3

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	337,501,933.32	1 年以内	93.69%
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.00	3 年以上	1.26%
上海陆家嘴动拆迁有限公司	3,150,000.00	1-2 年	0.87%
上海金加园物业管理有限公司	2,003,401.66	1 年以内	0.56%
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	1,160,554.24	1 年以内	0.32%

## 12 母公司财务报表项目附注

## 12.1 其他应收款（续）

## 12.1.3 按组合计提减值准备的其他应收款：

种 类	2011 年 6 月 30 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内(含 1 年)	344,265,982.91	96.78%	
1—2 年(含 2 年)	8,981,981.86	2.53%	
2—3 年(含 3 年)	1,930,406.90	0.54%	
3 年以上	531,496.40	0.15%	106,518.00
合计	355,709,868.07	100.00%	106,518.00

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	196,460,310.78	100.00%	106,518.00

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

12.1.5 期末其他应收款中无应收关联方的欠款。

## 12.2 长期股权投资

## 12.2.1 长期股权投资分类

项目	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
子公司	3,995,459,806.81	-	3,929,039,492.35	
合营企业	237,615,696.23	-	247,147,928.33	
联营企业	2,024,593,308.55	-	2,078,242,684.46	
其他	210,776,220.99	64,139,105.22	127,677,196.59	64,139,105.22
	6,468,445,032.58	64,139,105.22	6,382,107,301.73	64,139,105.22

12 母公司财务报表项目附注（续）

12.2 长期股权投资（续）

12.2.2 长期股权投资信息表

被投资单位名称	核算方法	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明	本期现金红利
一、子公司					
上海陆家嘴房产开发有限公司	成本法	40%	40%		
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	成本法	55%	55%		82,500,000.00
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	成本法	70%	70%		
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	成本法	90%	90%		
上海陆家嘴开发大厦有限公司	成本法	100%	100%		
天津陆津房地产开发有限公司	成本法	100%	100%		
上海陆景置业有限公司	成本法	50%	50%		
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	成本法	50%	50%		
上海陆家嘴资产管理有限公司	成本法	100%	100%		
上海东恒商务咨询有限公司	成本法	100%	100%		
上海陆家嘴商务广场有限公司	成本法	50%	50%		
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	成本法	100%	100%		
上海陆家嘴展览发展有限公司	成本法	100%	100%		
上海陆家嘴物业管理有限公司	成本法	100%	100%		1,931,283.06
上海陆家嘴置业有限公司	成本法	51%	51%		
上海陆家嘴浦江置业有限公司	成本法	95%	95%		
子公司小计					<u>84,431,283.06</u>

12 母公司财务报表项目附注（续）

12.2 长期股权投资（续）

12.2.2 长期股权投资信息表（续）

二、合营及联营企业

被投资单位名称	核算方法	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明	本期现金红利
上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司	权益法	50%	50%		
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	权益法	50%	50%		173,145.15
上海陆家嘴投资发展有限公司	权益法	40%	40%		
上海复旦科技园股份有限公司	权益法	20%	20%		
上海浦东嘉里房地产有限公司	权益法	20%	20%		
上海中心大厦建设发展有限公司	权益法	45%	45%		
上海易兑外币兑换有限公司	权益法	50%	50%		
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	权益法	33%	33%		1,530,870.00
上海陆家嘴富都世界发展有限公司	权益法	50%	50%		9,865,486.25
合营及联营企业小计					<u>11,569,501.40</u>

12 母公司财务报表项目附注（续）

12.2 长期股权投资（续）

12.2.2 长期股权投资信息表（续）

被投资单位名称	核算方法	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明	本期现金红利
三、其他企业					
天安保险股份有限公司	成本法	1.5882%	1.5882%		
大众保险股份有限公司	成本法	2.6387%	2.6387%		
申银万国证券股份有限公司	成本法	0.6956%	0.6956%		
国泰君安投资管理股份有限公司	成本法	0.2201%	0.2201%		
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	成本法	15%	15%		
上海光通信发展股份有限公司	成本法	10%	10%		816,640.16
上海通信技术中心	成本法	7.5%	7.5%		
上海张江创业投资有限公司	成本法	10%	10%		
其他企业小计					816,640.16
					96,817,424.62

12 母公司财务报表项目附注（续）

12.2 长期股权投资（续）

12.2.3 长期股权投资变动表

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备
一、子公司						
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	-	12,000,000.00		
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	322,437,158.95	-	322,437,158.95		
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,000,000.00	7,000,000.00	-	7,000,000.00		
上海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		
上海陆家嘴开发大厦有限公司	267,223,917.60	267,223,917.60	-	267,223,917.60		
天津陆津房地产开发有限公司	800,000,000.00	800,000,000.00	-	800,000,000.00		
上海陆景置业有限公司	75,000,000.00	75,000,000.00	-	75,000,000.00		
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00		
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00		
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00		
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	690,000,000.00		690,000,000.00		
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		
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		
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		
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		
上海陆家嘴置业有限公司	66,420,314.46		66,420,314.46	66,420,314.46		
子公司小计	3,897,797,988.24	3,929,039,492.35	66,420,314.46	3,995,459,806.81		

12 母公司财务报表项目附注（续）

12.2 长期股权投资（续）

12.2.3 长期股权投资变动表（续）

二、合营及联营企业

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备
上海陆家嘴穴吹物业经营管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-		
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	1,000,000.00	1,192,406.00	378,006.98	1,570,412.98		
上海富都世界发展有限公司	234,510,000.00	245,955,522.33	-9,910,239.08	236,045,283.25		
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,000,000.00	5,000,870.83	4,834.48	5,005,705.31		
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	58,863,391.26	1,344,978.24	60,208,369.50		
上海浦东嘉里房地产有限公司	261,025,279.00	266,896,602.25		266,896,602.25		
上海中心大厦建设发展有限公司	1,638,982,442.87	1,678,429,892.65	5,155,260.25	1,683,585,152.90		
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,471,600.00	8,133,283.33	-1,235,804.74	6,897,478.59		
上海陆家嘴置业有限公司	55,188,100.00	58,918,644.14	-58,918,644.14	0.00		
上海易兑外币兑换有限公司	2,500,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00		
合营及联营企业小计	2,225,677,421.87	2,325,390,612.79	-63,181,608.01	2,262,209,004.78		-

12 母公司财务报表项目附注（续）

12.2 长期股权投资（续）

12.2.3 长期股权投资变动表（续）

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备
三、其他企业						
大众保险股份有限公司	35,112,000.00	35,112,000.00		35,112,000.00	22,331,119.31	-
申银万国证券股份有限公司	126,823,552.32	43,724,527.92	83,099,024.40	126,823,552.32	38,862,263.96	
国泰君安投资管理股份有限公司	5,252,261.17	5,252,261.17		5,252,261.17	461,047.38	
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00	-	
上海光通信发展股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00		
上海通信技术中心	5,588,407.50	5,588,407.50		5,588,407.50	2,484,674.57	
上海张江创业投资有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00		16,500,000.00	-	
其他企业小计	210,776,220.99	127,677,196.59	83,099,024.40	210,776,220.99	64,139,105.22	-
	6,334,251,631.10	6,382,107,301.73	86,337,730.85	6,468,445,032.58	64,139,105.22	-



## 12 母公司财务报表项目附注（续）

### 12.3 营业收入及营业成本

项目	2011年1-6月		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	2,049,554,566.93	69,657,102.73	2,119,211,669.66
营业成本	828,719,094.24	8,615,256.38	837,334,350.62

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

#### 12.3.1 按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	2011年1-6月	2010年1-6月	2011年1-6月	2010年1-6月
土地批租	1,545,559,484.00	1,500,000,000.00	679,716,573.29	217,989,686.46
房产销售	261,850,475.00	864,280.00	85,177,480.05	144,740.81
房地产租赁	242,144,607.93	143,037,711.12	63,825,040.90	49,820,179.37
	<u>2,049,554,566.93</u>	<u>1,643,901,991.12</u>	<u>828,719,094.24</u>	<u>267,954,606.64</u>

#### 12.3.2 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
上海由由（集团）股份有限公司	1,545,559,484.00	72.93%
光大控股创业投资（深圳）有限公司	132,407,410.00	6.25%
永亨银行（中国）有限公司上海分行	129,443,065.00	6.11%
星展银行（中国）有限公司	20,682,041.52	0.98%
保时捷（中国）汽车销售有限公司	12,356,045.46	0.58%
	<u>1,840,448,045.98</u>	<u>86.85%</u>

12 母公司财务报表项目附注（续）

12.4 投资收益

12.4.1 投资收益明细情况

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
可供出售金融资产收益	9,429,494.64	-
持有至到期投资收益	439,985.49	19,271,052.00
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	16,317,347.53	31,892,179.34
按成本法核算的被投资公司宣告发放的股利	85,247,923.22	84,480,000.00
长期股权投资转让收益	-	-
	<u>111,434,750.88</u>	<u>135,643,231.34</u>

12.4.2 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	本期比上期增减变动的原因
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	82,500,000.00	84,480,000.00	按公司情况分利
上海陆家嘴物业管理有限公司	1,931,283.06		按公司情况分利
上海光通信发展股份有限公司	816,640.16	-	按公司情况分利
	<u>85,247,923.22</u>	<u>84,480,000.00</u>	

12.4.3 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	本期比上期增减变动的原因
上海陆家嘴展览发展有限公司	-	23,658,146.05	2010 年转为全资控股
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	551,152.13	216,292.60	利润变化
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,834.48	9,789.55	利润变化
上海复旦科技园股份有限公司	1,344,978.24	2,158,798.62	利润变化
上海中心大厦建设发展有限公司	5,155,260.25	5,849,152.52	利润变化
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	366,204.28		2010 年下半年新转入
上海陆家嘴富都世界发展有限公司	8,894,918.15	-	2010 年下半年新转入
	<u>16,317,347.53</u>	<u>31,892,179.34</u>	

**12 母公司财务报表项目附注（续）****12.4 投资收益（续）**

12.4.4 本公司投资收益汇回无重大限制。

**12.5 现金流量表补充资料**

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	819,036,794.63	1,058,855,057.80
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	73,554.06	109,299.30
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-
财务费用（收益以“-”号填列）	125,865,550.32	67,824,875.03
投资损失（收益以“-”号填列）	-111,461,098.72	-136,668,179.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	15,404,968.77	1,305,516.14
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,551,213.66	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-134,591,934.91	-314,714,022.36
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-573,553,557.29	10,104,530.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	648,916,590.91	-671,441,665.57
其他	61,907,634.02	44,749,868.55
经营活动产生的现金流量净额	<u>854,149,715.45</u>	<u>60,125,280.43</u>

## 12 母公司财务报表项目附注（续）

### 12.5 现金流量表补充资料（续）

项目	2011 年 6 月	2010 年 6 月
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,102,523,265.58	1,025,125,523.77
减：现金的期初余额	462,112,249.98	177,715,181.99
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额	640,411,015.60	847,410,341.78

## 13 补充资料

### 13.1 当期非经常性损益明细表

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-181,289.46	87,374.00
计入当期损益的政府补助	2,577,539.97	142,644.60
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,127,778.35	1,896,362.66
小 计	3,524,028.86	2,126,381.26
扣除所得税影响	846,026.86	459,443.88
扣除少数股东损益影响	284,404.00	327,318.83
归属于母公司股东的非经常性损益净额	2,393,598.00	1,339,618.55

13 补充资料（续）

13.2 境内外会计准则下会计数据差异

会计准则	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
按照中国会计准则	891,915,275.01	1,015,735,822.64	10,852,163,401.43	10,282,129,372.31
按照国际会计准则	891,915,275.01	1,015,735,822.64	10,852,163,401.43	10,282,129,372.31

13.3 净资产收益率及每股收益

报告期净利润	加权平均净资产收 益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.29%	0.4776	0.4776
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	8.27%	0.4763	0.4763

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

其中：P<sub>0</sub> 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。