

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

600663

2011 年年度报告

董事长致辞

2004年陆家嘴提出要以商业地产的投资开发和长期经营作为自己的主营业务，从那至今的7年间，我们坚定不移地以商业地产为主业发展，充分发挥公司的区域优势、资金优势、技术优势以及客户优势，深度挖掘资产价值，使租赁性收入增长超过了12.5倍，突破了10亿大关，提高了公司的竞争力和抗风险能力。在住宅地产的调整周期内，也许我们是幸运的。

2012年，我们将努力巩固和加强在商业地产领域的行业地位，在继续稳步推进长期租赁业务的同时，适时增加商业楼宇的销售供应量；另一方面，公司还将积极探索多元化投资，加强包括现代金融业在内的其它方向的股权投资业务。

此外，随着浦东二次创业的不断深入，国际旅游度假区以及后世博板块等多个区域的开发纷纷进入了实质性启动阶段。公司控股股东——上海陆家嘴(集团)有限公司积极参与其中，已经成为迪士尼项目的中方控股集团的第一大股东；最近陆家嘴集团又承担了世博前滩地块近3平方公里的开发重任。我们希望依托以上优势条件，加强与控股股东的联动，凭借开发经营商业地产的成熟经验，积极争取参与国际旅游度假区以及前滩地区的投资开发，为陆家嘴的明天打下更加坚实的基础。

陆家嘴在将来的发展不仅需要依靠优秀的经营团队，还需要客户的信赖、股东的支持以及国家政策的引导。谨祝陆家嘴在未来不断地取得成功业绩。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

董事长 杨小明

办公物业：

【办公物业是陆家嘴的核心资产，其优越的地理位置以及卓越的建筑品质是这部分资产稳定增值的关键】

办公物业包括甲级写字楼与高品质研发楼。目前长期在营甲级写字楼共 8 幢，总建筑面积超过 38 万平方米，均位于陆家嘴中心区寸土寸金的地段，具备先进的设计理念、卓越的建筑品质和完善的物业管理，专为金融机构、跨国公司和企业总部量身定造。截止 2011 年末，运营一年及以上的甲级写字楼平均租金达 6.71 元/平方米/天，平均出租率为 93%；2011 年下半年投入运营的陆家嘴投资大厦和陆家嘴基金大厦的出租率也分别达到了 63.2%和 40%。

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地-上海陆家嘴软件园区以及金桥创科技园。这部分办公楼交通便捷、环境舒适、配套齐全，主要提供给研发类的企业。截止 2011 年末，长期在营的高品质研发楼总建筑面积已超过 23 万平方米，平均租金达 3.77 元/平方米/天，平均出租率为 92%。

主要在营项目名称	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	竣工日期
渣打银行大厦	45,267	55,675	2007
星展银行大厦	46,942	68,139	2009
钻石大厦	39,202	49,174	2009
陆家嘴商务广场	67,495	98,531	2000
陆家嘴金融信息楼（大华银行总部大楼）	5,104	9,137	2010
上海航运中心大楼	11,198	12,120	2010
陆家嘴基金大厦	32,500	45,300	2011
陆家嘴投资大厦	33,841	43,490	2011
陆家嘴金融服务广场裙楼（软件园 11 号楼裙楼）	6,999	6,999	2010
软件园 1 号楼	14,317	14,317	1994
软件园 2 号楼改造	23,783	23,783	2011
软件园 4 号楼	8,148	10,194	1996
软件园 5 号楼	1,393	1,393	1996
软件园 7 号楼	11,934	17,810	2007
软件园 8 号楼	29,214	32,664	2007
软件园 9 号楼	40,758	47,863	2008
软件园 10 号楼	24,685	29,202	2009

软件园 C 区	11,000	11,000	2009
软件园 E 楼	3,447	9,810	2010
金桥创科园	32,417	32,417	2008
合计	486,511	619,018	-

主要在建项目名称	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	竣工日期
陆家嘴世纪金融广场（原塘东总部基地）	300,000	460,000	2014
世纪大都会	164,000	277,500	2015
上海中心大厦	380,000	560,000	2014
陆家嘴金融服务广场（原软件园 11 号楼主楼）	66,358	83,095	2012
浦东金融广场（原 SN1 项目）办公部分	183,420	316,740	2017
软件园 12 号楼	10,554	11,256	2012
纽约大学	64,495	48,173	2014
合计	1,168,827	1,756,764	-

商铺物业

【陆家嘴勤恳经营现有的商业项目，以培育专业运营团队和增长经营经验为目的，已经取得了一定的成就，将会是陆家嘴又一价值增长点。】

陆家嘴的商铺物业目前包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885 文化中心以及天津的虹桥新天地，其定位和设计各有特色。陆家嘴在建的多个城市综合体中也均有体量较大的商业项目，均位于所属商圈的核心地段。截止 2011 年末，在营的商铺物业总建筑面积超过 8 万平方米，其中陆家嘴 96 广场平均租金达 6.3 元/平方米/天，出租率为 99.4%，陆家嘴 1885 文化中心平均租金达 6.6 元/平方米/天，出租率为 90.5%。另外，陆家嘴金融城内受托经营管理的滨江地区商铺物业的平均租金达 15.19 元/平方米/天，平均出租率为 97%。

主要在营项目名称	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	竣工日期
陆家嘴 96 广场	29,002	66,195	2008
陆家嘴 1885 文化中心	7,346	14,268	2008
天津虹桥新天地	5,954	5,954	2011
合计	42,302	86,417	-

主要在建项目名称	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	竣工日期
陆家嘴金融城配套商业设施	6,744	6,744	2011
Z4-2 地块项目	700	33,700	2014
浦东金融广场(原 SN1 项目) 商铺部分	117,505	137,195	2017
合计	124,949	177,639	-

会展物业

【会展物业是现代服务业的重要组成部分，是对实体经济、旅游产业、贸易产业具有重要推动作用的一种城市服务。陆家嘴拥有的上海新国际博览中心，具备国际一流标准的场馆，是全球最繁忙的大型展览中心之一，也是上海城市地标之一。】

陆家嘴目前通过其全资子公司-上海陆家嘴展览有限公司与德国展览公司合资成立的上海新国际博览中心有限公司，共拥有 17 个室内展厅，展览面积达 20 万平方米；室外展览面积达 10 万平方米。2011 年上海新国际博览中心共举办各类展会 94 场，观众数量约为 405 万人次，场馆总利用率达到 68.56%，2011 年场馆以及服务性收入达 7.9 亿元，是各类大型国际展览活动的首选场馆。

在营项目名称	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	竣工日期
新国际博览中心（1-8 期）	200,000	200,000	2011
合计	200,000	200,000	-

酒店物业

【酒店是城市综合体中重要的配套设施之一，我们希望通过经营酒店，整体提升城市综合体的配套服务功能。】

陆家嘴现拥有两家四星级酒店：东怡大酒店和明城大酒店，全年营业收入近1.2亿元。明城大酒店配备395间房间，2011年GOP率为43.11%，全年出租率为65.28%；东怡大酒店配备209间房间，2011年GOP率为30.55%，全年出租率为55.23%。

在营项目名称	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	竣工日期
明城大酒店	43,133	51,883	1996
东怡大酒店	18,406	29,185	2009
合计	61,539	81,068	-

住宅物业

【陆家嘴对高品质住宅的不懈追求，显示着陆家嘴的人文关怀精神。】

陆家嘴的住宅物业分为长期持有在营的和出售型的。截止 2011 年末，长期持有在营的住宅物业主要有东和花苑，共有 400 余套住宅，总建筑面积约 7 万平方米，平均租金达 22,864 元/套/月，年末出租率为 91.3%；出售型的住宅物业主要有天津河滨花苑，总建筑面积超过 10 万平方米；另有多项住宅物业在建。

主要在营项目名称	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	竣工日期
东和公寓	84,603	98,651	2009
天津陆家嘴河滨花园（1期）	82,042	107,913	2011
合计	166,645	206,564	-

主要在建项目名称	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	竣工日期
东银公寓	41,287	48,025	2012
天津海上花苑西标段	94,358	120,635	2013
涵云雅庭（原浦江镇项目）	94,046	167,402	2012
合计	229,691	336,062	-

目录

董事长致辞.....	2
一、 重要提示.....	9
二、 公司基本情况.....	9
三、 会计数据和业务数据摘要.....	12
四、 股本变动及股东情况.....	14
五、 董事、监事和高级管理人员.....	18
六、 公司治理结构.....	22
七、 股东大会情况简介.....	28
八、 董事会报告.....	29
九、 监事会报告.....	35
十、 重要事项.....	36
十一、 备查文件目录.....	46
十二、 审计报告.....	47

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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
瞿承康	董事	出差	冯正权

(三) 安永华明会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

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

公司负责人李晋昭、主管会计工作负责人胡习及会计机构负责人（会计主管人员）王欢声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陶剑雯	黄轶
联系地址	中国上海峨山路 101 号 1 号楼	中国上海峨山路 101 号 1 号楼
电话	86-21-33848801	86-21-33848801
传真	86-21-33848818	86-21-33848818
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

(三) 基本情况简介

注册地址	中国上海浦东大道 981 号
注册地址的邮政编码	200135
办公地址	中国上海峨山路 101 号 1 号楼
办公地址的邮政编码	200127
公司国际互联网网址	www.ljz.com.cn

电子信箱	invest@ljz.com.cn
------	-------------------

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

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

	公司变更注册登记地点	中国上海浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 019040 号
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7
第八次变更	公司变更注册登记日期	2004 年 7 月 22 日
	公司变更注册登记地点	中国上海浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 019040 号
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7
第九次变更	公司变更注册登记日期	2006 年 7 月 24 日
	公司变更注册登记地点	中国上海浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 019040 号
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7
第十次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 6 月 18 日
	公司变更注册登记地点	中国上海浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 019040 号
	税务登记号码	310046527299021
	组织机构代码	13221488-7
最近变更	公司变更注册登记日期	2010 年 9 月 25 日
	公司变更注册登记地点	中国上海浦东大道 981 号
	企业法人营业执照注册号	310000400104757
	税务登记号码	310115132214887
	组织机构代码	13221488-7
公司聘请的会计师事务所名称		安永华明会计师事务所
公司聘请的会计师事务所办公地址		上海浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心 50 楼

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	1,248,872,598.22
利润总额	1,252,669,301.52
归属于上市公司股东的净利润	984,929,293.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	965,445,460.82
经营活动产生的现金流量净额	1,769,381,014.58

(二) 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	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	1,652,271.96	该项目主要为拆除软件园 13 号楼资产损失人民币 17,350,530 元以及处置对上海光通信发展股份有限	164,281,135.56	-16,850,494.41

		公司、国泰君安证券股份有限公司和上海陆家嘴房地产经纪有限公司的长期股权投资的投资收益人民币 19,210,945.25 元。		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	16,226,619.21	该项目主要为收到钻交所扶持资金人民币 10,584,572.21 元和崇明工业园区管委会扶持补贴款人民币 1,859,947.00 元，以及陆家嘴金融贸易区管理委员会提供的财政补贴人民币 996,249 元。	15,884,136.50	9,063,491.10
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	3,365,462.85	该项目为本期将上海浦东陆家嘴置业发展有限公司纳入合并范围，合并对价小于按比例享有其可辨认净资产公允价值的份额所致。		3,304,829.35
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			31,108,930.83	45,090,334.6
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	10,600,000.00	该项目为转回对天安保险股份有限公司次级债本金和利息计提的坏账准备人民币 10,600,000.00 元。	4,559,784.90	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,589,406.49		4,268,444.76	8,452,260.63
少数股东权益影响额	-8,890,311.02		-7,196,142.12	-914,080.37
所得税影响额	-5,059,616.66		-41,678,561.68	-586,557.21
合计	19,483,832.83		171,227,728.75	47,559,783.69

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增	2009 年
--------	--------	--------	--------	--------

3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,867,684,000	100						1,867,684,000	100
1、人民币普通股	1,358,084,000	72.71						1,358,084,000	72.71
2、境内上市的外资股	509,600,000	27.29						509,600,000	27.29
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,867,684,000	100						1,867,684,000	100

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

2011 年末股东总数		140,614 户	本年度报告公布 日前一个月末股 东总数	141,760 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	57.64	1,076,556,437	0		质 押 166,852,013

	法人					
上海国际信托有限公司	国有法人	2.95	55,075,861	-924,302		无
SCBHK A/C KG INVESTMENTS LIMITED	未知	2.52	47,116,601	-54,500		未知
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	未知	0.83	15,510,045	-12,800		未知
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	未知	0.56	10,504,849	-3,214,931		未知
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	未知	0.51	9,507,900	0		未知
IEONG CHONG MANG	未知	0.31	5,825,103	611,116		未知
中国工商银行一诺安股票证券投资基金	未知	0.31	5,707,826	5,707,826		未知
UBS AG LONDON BRANCH	未知	0.30	5,516,757	5,397,660		未知
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	未知	0.25	4,748,104	-602,908		未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
上海陆家嘴（集团）有限公司	1,076,556,437	人民币普通股 1,076,556,437
上海国际信托有限公司	55,075,861	人民币普通股 55,075,861
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	47,116,601	境内上市外资股 47,116,601
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	15,510,045	境内上市外资股 15,510,045
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	10,504,849	境内上市外资股 10,504,849
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	9,507,900	境内上市外资股 9,507,900
IEONG CHONG MANG	5,825,103	境内上市外资股 5,825,103
中国工商银行一诺安股票证券投资基金	5,707,826	人民币普通股 5,707,826
UBS AG LONDON BRANCH	5,516,757	境内上市外资股 5,516,757
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	4,748,104	境内上市外资股 4,748,104

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海陆家嘴（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	杨小明
成立日期	1990年8月29日
注册资本	1,743,200,000
主要经营业务或管理活动	房地产开发经营，市政基础设施，建设投资，投资咨询，实体投资，国内贸易（除专项规定），资产管理经营、信息。

(3) 实际控制人情况

○ 法人

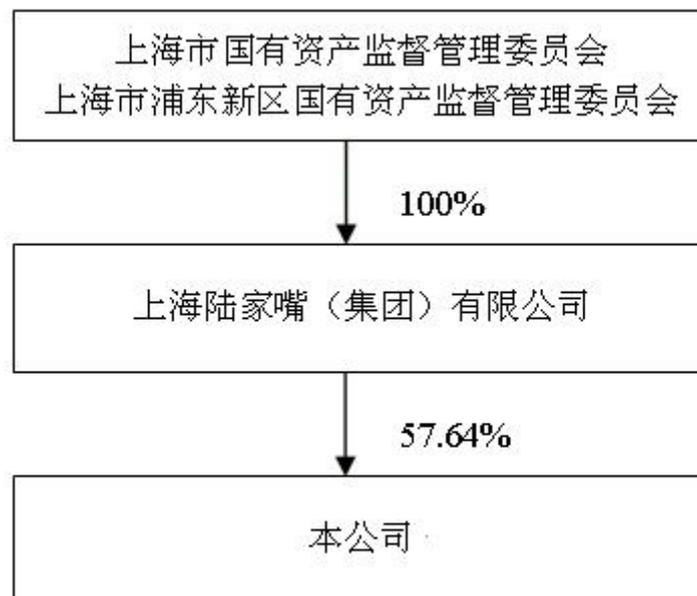
单位：元 币种：人民币

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

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
杨小明	董事长	男	58	2011年5月18日	2014年5月17日	4,050	4,050		62.0982	否
李晋昭	副董事长、总经理	男	49	2011年5月18日	2014年5月17日				48.2155	否
徐而进	董事	男	43	2011年5月18日	2014年5月17日				51.7122	否
毛德明	董事	男	60	2011年5月18日	2011年12月30日				0	是
瞿承康	董事	男	54	2011年5月18日	2014年5月17日				0	是
陆启耀	独立董事	男	64	2008年5月30日	2011年5月17日				3	否
冯正权	独立董事	男	68	2011年5月18日	2014年5月17日				7	否
吕巍	独立董事	男	47	2011年5月18日	2014年5月17日				7	否
尤建新	独立董事	男	50	2011年5月18日	2014年5月17日				7	否
尹燕德	独立董事	男	49	2011年5月18日	2014年5月17日	12,000	0	二级市场出售	4	否
贾继锋	监事会主席	男	58	2011年5月18日	2014年5月17日					是
严军	监事会副主席	男	58	2011年5月18日	2014年5月17日	1,215	1,215		51.1182	否
刘钧	监事	女	41	2011年5月18日	2014年5月17日					是
火正基	职工监事	男	56	2011年5月5日	2014年5月17日				20.9109	否
王辉	职工监事	女	40	2011年5月5日	2014年5月17日	3,200	3,200		20.366	否

陈松	职工监事	男	40	2010年4月1日	2011年5月4日				17.4566	否
朱宗巍	副总经理	男	58	2011年5月18日	2014年5月17日				54.8964	否
施国华	副总经理	男	57	2011年5月18日	2014年5月17日				43.6863	否
朱蔚	副总经理	男	54	2011年5月18日	2014年5月17日	17,337	17,337		51.2624	否
蒋平	副总经理	女	53	2011年5月18日	2011年8月31日				20.0187	否
周伟民	副总经理	男	48	2011年5月18日	2014年5月17日	8,000	8,000		24.7841	否
吴小可	副总经理	男	53	2011年5月18日	2014年5月17日				47.771	否
胡习	财务总监	男	44	2011年5月18日	2014年5月17日				36.6002	否
陶剑雯	董事会秘书	女	37	2011年5月18日	2014年5月17日				31.4398	否
合计	/	/	/	/	/	45,802	33,802	/	610.3365	/

杨小明：现任上海陆家嘴（集团）有限公司总经理兼党委书记、本公司董事长。

李晋昭：历任上海外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理，现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、本公司副董事长、总经理。

徐而进：历任上海陆家嘴（集团）有限公司总经理助理，现任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、本公司董事。

毛德明：历任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、本公司董事。

瞿承康：2001年8月至今任上海国际集团资产管理有限公司（原上海国际集团投资管理有限公司）副总经理、本公司董事。

陆启耀：1998年至今任上海中原律师事务所律师、合伙人，历任本公司独立董事。

冯正权：现任上海财经大学MBA学院教授、本公司独立董事。

吕巍：现任上海交通大学安泰管理学院教授、博士生导师、副院长、本公司独立董事。

尤建新：历任同济大学经济与管理学院副教授，副院长，现任同济大学经济与管理学院教授、院长、本公司独立董事。

尹燕德：历任上海市清华律师事务所主任，现任上海融孚律师事务所高级合伙人、上海市律师协会理事、上海新世界股份有限公司独立董事。

贾继锋：历任浦东新区国有资产监督管理委员会副主任，现任浦东新区政协常委、副秘书长、经济和科技委员会副主任，浦东新区中青年知识分子联谊会会长，上海陆家嘴（集团）有限公司监事会副主席、本公司监事会主席。

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

刘钧：历任生命人寿保险股份有限公司财务部处经理、总经理助理，现任上海市浦东新区国有资产监督管理委员会董事监事中心专职监事、上海陆家嘴（集团）有限公司监事、本公司监事。

火正基：现任本公司房地产业务部总经理、职工监事。

王辉：历任本公司办公室副主任，现任本公司办公室主任、职工监事。

陈松：历任本公司计划与投资管理部总经理、职工监事。

朱宗巍：历任本公司人力资源总监，现任本公司副总经理。

施国华：现任本公司副总经理。

朱蔚：现任本公司副总经理。

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

周伟民：历任本公司商业建筑事业部总经理、上海中心建设发展有限公司副总经理，现任本公司副总经理。

吴小可：历任上海陆家嘴软件产业发展有限公司总经理、天津陆津房地产开发有限公司总经理、本公司副总经理，现任本公司副总经理、本公司驻天津总代表。

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

陶剑雯：历任本公司土地开发部副总经理、法务部副总经理、本公司职工监事，现任本公司董事会秘书兼法务部总经理。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
杨小明	上海陆家嘴（集团）有限公司	总经理、党委书记	2004年6月1日		否
李晋昭	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委副书记	2007年10月11日		否
毛德明	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2004年12月30日	2011年12月30日	是
严军	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委副书记	2005年8月10日		否
徐而进	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2007年10月11日		否
贾继锋	上海陆家嘴（集团）有限公司	监事会副主席	2010年7月9日		否
刘钧	上海陆家嘴（集团）有限公司	专职监事	2009年8月25日		否

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
杨小明	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事长	2010年7月18日	2014年7月17日	是
李晋昭	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事、总经理	2010年7月18日	2014年7月17日	否
严军	上海陆家嘴金融贸易区	董事	2010年7月18日	2014年7月17日	是

	联合发展有限公司				
徐而进	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事	2010年7月18日	2014年7月17日	是
朱宗巍	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事	2010年7月18日	2014年7月17日	是
施国华	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事、副总经理	2010年7月18日	2014年7月17日	否
朱蔚	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	副总经理	2010年7月18日	2014年7月17日	否
蒋平	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	副总经理	2010年7月18日	2011年8月31日	否
胡习	上海陆家嘴开发大厦有限公司	财务总监	2010年7月18日	2014年7月17日	是
瞿承康	上海国际集团资产管理有限公司	副总经理	2001年8月1日		是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由董事会提出方案后提交股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	按公司《管理层年度经营绩效责任制度》和《管理层薪酬总额控制制度》等规章制度考核，由薪酬与考核委员会考核后确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事长杨小明，董事徐而进，监事会副主席严军，副总经理朱宗巍在公司持股 55% 的子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司领取报酬；财务总监胡习在公司全资子公司上海陆家嘴开发大厦有限公司领取报酬；监事会主席贾继锋、监事刘钧在上海市浦东新区国有资产监督管理委员会领取报酬。公司董监事及高级管理人员（职工监事除外）报告期内领取的报酬共计为 578 万元（税前）。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
毛德明	董事	离任	退休
陆启耀	独立董事	离任	届满
尹燕德	独立董事	聘任	
蒋平	副总经理、董事会秘书	离任	病逝
周伟民	副总经理	聘任	
陈松	职工监事	离任	离职

陶剑雯	职工监事	离任	工作调动
火正基	职工监事	聘任	
王辉	职工监事	聘任	
陶剑雯	董事会秘书	聘任	

(五) 公司员工情况

在职员工总数	156
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
经济	52
财会	25
工程	51
其他	28
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	35
大学	72
大专及以下	49

注：公司合并报表范围员工人数 1,968 人。

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

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

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

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
杨小明	否	7	5	2	0	0	否
李晋昭	否	7	5	2	0	0	否
徐而进	否	7	5	2	0	0	否
毛德明	否	7	5	2	0	0	否

瞿承康	否	7	5	2	0	0	否
陆启耀	是	2	1	0	1	0	否
冯正权	是	7	5	2	0	0	否
吕巍	是	7	4	2	1	0	否
尤建新	是	7	4	2	1	0	否
尹燕德	是	5	3	2	0	0	否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

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

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

①重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于3000万元且高于本公司最近经审计净资产值的5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可独立聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审议或评估，作为其判断的依据，并将该交易提交股东大会审议，所需费用由公司承担。

②聘用或解聘会计师事务所应由独立董事认可后，方可提交董事会讨论。

③向董事会提请召开临时股东大会。

④提议召开董事会。

⑤独立聘请外部审计机构和咨询机构。

⑥可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

（2）独立董事行使上述职权，应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

（3）如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

（4）在本公司董事会下设的提名委员会、薪酬与考核委员会、审计等委员会中，独立董事应当在委员会成员中占有二分之一以上的比例。

第六届董事会设有各专门委员会，战略委员会设委员九人，其中独立董事四人、外部董事一人；审计委员会设委员五人，其中独立董事三人、外部董事一人，主任委员由独立董事担任；薪酬与考核委员会设委员五人，其中独立董事三人、外部董事一人，主任委员由独立董事担任；提名委员会设委员五人，其中独立董事四人；产品开发与创新委员会设委员五人，其中独立董事二人，主任委员由独立董事担任。

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

（三）公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司具有独立完整的业务及自主经营的能力，对控股股东及其关联		

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

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	<p>公司根据五部委颁布的《企业内部控制基本规范》和相关配套指引，以保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略为目标，从内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等五个方面，结合公司自身的具体情况制定并逐步完善覆盖公司整个运营活动和业务事项全过程的内部控制制度。使内部控制体系完整、层次分明、执行有效、平衡效率与安全。</p>
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	<p>公司按照国家有关法律法规规定、股东大会决议以及公司章程，不断完善公司治理结构，明确了股东大会、董事会、监事会、管理层以及企业内部各层机构的设置，比较科学地划分了每个机构的责任权限，形成相互制衡机制。以股东大会为最高权力机构，董事会是公司经营决策机构，负责公司内部控制的建立健全和有效实施，监事会履行监督职能，总经理负责的管理层承担日常工作。</p> <p>2011年公司完成董事会换届并聘任了新一届公司</p>

管理层，并对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。现董事会下共设有战略决策、审计、薪酬与考核、提名、产品开发与创新五个专业委员会，2011年对该五个专业委员会的实施细则进行了修订。其中审计委员会在内部控制中的主要职责是：监督公司的内部审计制度及其实施，审查公司内控制度。

2011年，公司根据经营状况和发展情况不断梳理和完善公司内部控制体系，健全各项内部控制制度。针对管理层人员变动，年中对《公司签报、合同、付款流程》进行了修订；今年先后制订了《物业接管验收规范（试行）》、《商品房销售财务操作规定》、《关于加强营销系统人员廉洁自律管理的若干规定》、《员工异地出差管理办法》等制度。针对公司异地项目和委托代建项目的新特点，对原有的《公司建设项目采购管理办法》进行修订。经过对公司内控制度的梳理，目前公司的规章制度包含四部分内容，即公司治理类、公司制度管理类、行政与人事管理类、经营管理类，共计80余项制度。

在租赁和收款管理方面，公司通过《项目洽谈制度》、《项目报价制度》、《中介业务管理办法》等制度的执行使得营销管理对业务流程进行全面控制和记录，细化了高风险环节的控制流程，加强了对营销管理的控制力度。

在采购和付款管理方面，公司由材料设备中心按照公司制定的《建设项目采购管理办法》，全面负责公司的采购活动。公司的采购活动推行招投标方式，优质优价采购，在招标工作中遵循公开、公正、公平和诚实信用原则。坚持采购与验收岗位相分离；坚持采购和付款岗位相分离，对采购预算、合同、审批程序等相关内容经审核无误后付款。在供应商管理方面，材料设备中心根据以往项目使用情况、供应商的诚信度、产品质量、价格和售后服务表现，公布2011-2012年度合格供应商名单，作为未来采购工作指导。

在合同管理方面，法务部是公司合同的归口责任部门，公司通过制定了《合同管理办法》，从合同订立、合同谈判、合同文本草拟和法律审查、合同履行和跟踪管理、合同归档等各个程序明确业务主管部门和法务部的职责。在合同订立时坚持内容合法、程序规范、全过程法律审查与监督，防范合同风险和合同欺诈，维护公司的合法权益。

在信息与沟通方面，公司在2011年继续加强信息系统的开发与维护的投入，在管理软件开发方面，除了原有的协同办公信息系统（OA）、金蝶会计核算信息系统、采购信息管理系统、房产营销管理系统、合同管理系统、档案查询等管理系统外，采购系统和租售系统正处于试运行阶段。公司还

	<p>建立了采购信息平台，在公司 OA 网上定期公布集团采购价格信息。通过对采购系统的进一步优化，实现采购进度全过程跟踪，起到内部查看，外部督办的作用，优化内部管理。营销管理软件能直接查询营销合同、租金收缴情况、发票开具情况、及时提示租金欠缴情况，并能系统自动生成各类对管理者有用的统计报表，将分散在各营销团队的营销资源与营销业绩实现动态掌握与监督，提高工作效率，加强营销内部控制。</p> <p>公司根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》等相关要求，做好内部控制的评价工作，为 2012 年全面实施内部控制评价和审计做好充分准备。</p>
<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>公司设立了审计室，明确了审计室工作重点包括财务审计和制度管控，即对公司及全资和控股投资企业的各类经营活动以及财务活动的真实性、合规性、规范性进行监督、检查和评估，同时，对公司内部规章制度和业务流程的执行情况进行管控，对规章制度和业务流程提出修订和整改意见。</p>
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>审计室对公司实施日常审计和专项审计。2011 年度审计室对公司实施的日常审计主要有：每月对资金账户进行飞行检查；对下属投资公司进行财务收支审计和内部控制检查，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。</p> <p>专项审计主要是指对公司系统业务进行风险评估后，实施专项的监督和检查。2011 年审计室进行的专项审计主要有：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、对照公司制订的签报、合同、付款审批管理办法及审批流程，通过抽取一段时间上 OA 上的记录，对审批流程的合规性和审批流程的时效性进行检查。 2、依据《公司建设项目管理制度》中"设计修改、业主变更和签证的管理"的有关规定，抽查项目建设环节中该项制度的执行情况。并根据检查情况，调整项目变更申请的相关制度规定，有效地提高了对工程建设项目变更的控制力度和及时性。 3、对照公司制订的《公司建设项目招标投标管理办法》、《公司招标投标委员会议事规则》、《公司建设项目采购管理办法》，抽查公司招投标过程是否遵循了公开、公平、公正和诚实信用的原则。 4、对于上市公司以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，结合浦东新区政府的工作布置，对于去年"小金库"专项治理今年又认真进行了复查和申报工作。公司本部及所属各级控股子公司均未发现违反财务制度，隐匿收入、虚列支出、转移资产等形式设立“小金库”的违规现象。

	<p>5、结合监事会内控自查的要求，对公司采购业务和营销业务的内部控制进行了检查。</p> <p>对于 2011 年一系列的内部控制检查，未发现重大内部控制漏洞。我们将在以后继续加大对公司内部控制的监管力度，不断完善提升公司防范风险能力。</p>
董事会对内部控制有关工作的安排	<p>公司已成立了审计委员会，由独立董事担任主任委员，由董事会审计委员会、监事会听取内审部检查情况报告，对内控体系日常运行情况进行监督。董事会审计委员会对公司内部控制的自我评价报告进行审核，并对公司内控体系提出健全和完善的意见。</p>
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	<p>公司依据《公司法》、《会计法》以及国家对上市公司的有关法律法规规定，制定并完善了公司《财务管理制度》、《会计核算制度》、《投资企业财务管理制度》、《资产管理制度》、《异地投资公司银行帐户管理办法》、《担保业务管理办法》、《付款及报销管理制度》、《公务消费卡使用管理制度》、《商品房销售财务操作规定》等一系列财务制度，从制度上完善和加强会计核算、财务管理、资金管理、对外投资等方面的内部控制体系，有效防范了经营、财务风险。</p> <p>公司严格执行国家统一的企业会计准则，加强会计基础工作，明确会计凭证、会计帐簿和财务会计报告的处理程序，保证会计资料真实完整。公司财务部每月编制管理报表，并报送公司管理层以及董、监事成员，管理报表不仅能将公司的经营情况及时地反馈给管理层，还在各项经营活动中起到控制监督作用。</p> <p>公司还利用资金池对各银行账户与各子公司资金进行集中管理，实现资金快速归集、统一调度，保证在股份公司范围内迅速而有效地控制资金，并使资金的高效使用及风险管理达到最优化。</p>
内部控制存在的缺陷及整改情况	<p>针对不断变化的公司经营状况与内控工作的新要求对内控制度进行修订和完善。使内部控制逐步贯穿于公司决策、执行和监督的全过程，覆盖到各部门及投资企业各类主要业务和事项。同时加强对员工的培训，灌输风险识别和防范意识，从思想上提高全员内控意识提高全员内控意识。进一步加强内部控制的执行和监督检查力度，做好内部控制评价工作，对于内控缺陷及时加以整改，确保公司运行安全。</p>

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

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

(六) 公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：否
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否
- 3、公司是否披露社会责任报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年度股东大会	2011 年 5 月 18 日	上海证券报 香港文汇报	2011 年 5 月 19 日

大会以记名投票表决的方式审议通过了：

- 1.公司 2010 年度董事会工作报告；
- 2.公司 2010 年度监事会工作报告；
- 3.公司 2010 年度财务决算报告；
- 4.公司 2010 年度利润分配方案；
- 5.公司 2011 年度财务预算报告；
- 6.公司 2011 年度土地储备预算的议案；
- 7.公司 2011 年度融资方案；
- 8.公司 2011 年度接受控股股东贷款的议案；
- 9.公司 2011 年度董事、监事薪酬预算的议案；
- 10.关于聘请 2011-2012 年度年审会计师事务所的议案；
- 11.选举杨小明、李晋昭、毛德明、徐而进、瞿承康担任公司第六届董事会董事；
- 12.选举尤建新、尹燕德、冯正权、吕巍（按姓氏笔划排列）担任公司第六届董事会独立董事；
- 13.选举贾继锋、严军、刘钧担任公司第六届监事会监事；公司经职工代表大会选举火正基、王辉担任公司第六届监事会职工监事；
- 14.第六届董事会独立董事津贴的议案。

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1.2011 年度公司董事会建设

2011 年度，公司共召开了 5 次定期董事会以及 2 次临时董事会，共审议通过了 43 项决议，对外发布了 4 项定期报告以及 29 项临时公告。董事会下属的专门委员会共召开 10 次会议，包括 6 次审计委员会会议、2 次薪酬与考核委员会会议、1 次产品开发与创新委员会会议以及 1 次提名委员会会议。尤其重要的是，在宏观经济趋紧和房地产调控更加严格的环境下，选举成立了第六届董事会，保留了核心管理人员，为公司的平稳发展提供了坚实的保障。公司长期持有经营性物业，并持续加大对主营业务的投资，以商业地产的开发经营作为主营

业务的战略没有动摇。2011 年度，董事会批准了陆家嘴金融城配套商业设施、软件园 12 号楼、陆家嘴世纪金融广场（原名塘东总部基地）地上部分、涵云雅庭（即浦江镇项目）、浦东金融广场、天津惠灵顿国际学校、上海航运中心大楼（981 大楼）改造等共 7 个项目的预算，同时授予了管理层土地收购以及融资预算的相关权限，要求公司管理层继续执行董事会既定的投资计划，保持公司的持续稳定增长。

同时，董事会清楚地认识到住宅开发业务和融资将不可避免地受到宏观调控的影响，在科学论证的基础上做出了若干清理资产的决策：以减资的方式退出上海光通信发展股份有限公司；转让上海复旦科技园股份有限公司的股权；转让上海陆家嘴投资发展有限公司的股权。这些决策都有利于公司集中精力于商业地产的开发建设，并为公司的现金流做出了有益贡献。

为向全体股东和潜在投资者提供更加透明准确的资产信息，在董事会的要求下，公司在 2011 年度中期聘请了专业评估单位对公司 14 项投资性房地产进行了公允价值的评估并进行了公告。同时公司也修改了部分会计政策，以更加合理地核算公司的业务。

新一届董事会继续加强公司治理方面的工作，根据监管层以及公司的实际情况，通过和修改了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《董事会产品开发与创新委员会实施细则》、《提名委员会实施细则》、《战略决策委员会实施细则》、《薪酬与考核委员会实施细则》和《审计委员会实施细则》、《证券账户及交易管理规定》、《董事会秘书工作制度》，并将《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》提交 2011 年度股东大会审议。公司秉承规范治理的理念，将基本规章的制定作为一项基本工作来落实。

2.2012 年展望

2011 年度的土地批租收入是一个历史遗留交易，2012 年度的营收模式将全面转变成长期资产管理收入和短期资产出售收入并重的模式。2011 年度我们公司已经开始销售一些短期资产，其中大部分是住宅产品。如何修整现有的营销策略，合理去化公司现有的住宅项目存量将是 2012 年度的经营挑战。

公司在 2011 年度物业租赁及服务性收入已经突破 10 亿（不包含持有 50% 权益，但未合并财务报表的上海新国际博览中心有限公司），公司转型取得了阶段性的成绩，管理层已经在考虑转型成功后的多元化投资。多元化投资一是体现在跨行业，现阶段公司考虑进入“股权投资”这一金融投资领域，希望依托陆家嘴金融城的发展，抓住历史性机遇与陆家嘴金融城共同发展；二是体现在跨地域，目前公司在上海和天津有实体项目公司，同时公司考虑在监管层批准的前提下，在香港设立子公司，积极寻找投资领域。公司希望能够在 2012 年度做出多元化投资的有益尝试。

2011 年度公司在公开市场上购入了塘桥社区 02-04 地块，这是公司探索以市场化方式运作项目的又一次尝试。2012 年度公司希望继续在授权范围内，积极寻找项目投资机会。同时对具备开工条件的土地，依靠公司经验丰富的管理团队，找准市场定位，稳步推进建设进度。公司秉持合法经营的原则，一直以来按照国家税法的有关规定，缴纳包括批租项目和房产销售项目的土地增值税、房产税在内的各项税收。2011 年度公司按照相关规定，提取了超过 7 亿元的土地增值税的清算额，很好地履行了上市公司的纳税义务。此次土地增值税的清算对利润造成了重大影响，但 2012 年度公司的业绩将在此基础上继续平稳发展。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
土地批租	1,668,440,098.00	708,167,373.29	57.56	8.14	159.34	减少 24.75 个百分点

房产销售	975,219,515.32	402,575,008.26	58.72	95,509.76	51,242.48	增加 35.59 个百分点
房地产租赁	968,695,184.84	314,605,221.50	67.52	37.78	9.95	增加 8.22 个百分点
酒店业	117,967,388.65	88,911,990.45	24.63	-21.23	-25.48	增加 4.30 个百分点
物业管理	337,736,197.01	299,622,593.22	11.29	13.09	11.09	增加 1.60 个百分点
其他	4,570,555.87		100.00	-90.90	-100.00	增加 84.46 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	4,072,628,939.69	48.33

(3) 资产构成与上年度相比发生重大变化的原因与分析

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	增减变动比例	主要原因
预付款项	569,650,655.53	1,454,919,367.63	-60.85%	本期 15 亿土地预付款转入浦江镇项目存货,年底余额主要系预付塘桥社区 02-04 土地出让金,金额为人民币 5.68 亿元。
应交税费	785,442,883.27	303,081,386.80	159.15%	由于土地批租、房产销售收入增加,各项税费增加。
其他应付款	5,713,074,711.98	3,331,661,560.73	71.48%	增加主要为土地增值税清算准备金 72,228 万。

(4) 费用构成、现金流量表与上年同期相比发生重大变化的原因与分析

项目	2011 年 1-12 月	2010 年 1-12 月	本报告期比上年同期增减(%)	主要原因
营业收入	4,165,872,451.54	2,753,549,984.67	51.29%	本期土地、房产销售收入增加。
营业成本	1,832,236,371.01	994,453,135.77	84.25%	本期销售收入增长,以及土地使用权转让成本上升。
营业税金及附加	1,204,309,234.42	208,730,433.98	476.97%	本期预提土地增值税清算准备金 72,228 万。
资产减值损失	-424,424,775.54	-6,828,051.78	6115.90%	主要是世纪大道两侧地块存货跌价准备的转回。
投资收益	104,226,829.04	289,577,518.08	-64.01%	权益法确认浦东嘉里城亏损 6674 万。
经营活动产生的现金	1,769,381,014.58	-1,907,246,143.45	192.77%	本期与上期相比,

流量净额				本期租售资金流入增加。
投资活动产生的现金流量净额	-381,086,719.04	-1,490,199,447.34	-74.43%	本期与上期相比,购买资产减少,从而减少的资金流出。
筹资活动产生的现金流量净额	29,677,368.70	3,717,306,665.85	-99.20%	与上年同期相比,本期公司归还银行贷款增加。

2、 对公司未来发展的展望

(1) 新年度经营计划

收入计划(亿元)	费用计划(亿元)	新年度经营目标	为达目标拟采取的策略和行动
产品营销目标: 全年土地和房产销售收入(含预收款)不低于人民币40亿元。包括公司持股50%及以上的下属公司在内,全年物业租赁收入不低于人民币17.5亿元,物业管理及服务性收入不低人民币6亿元。	营业资金支出包括土地开发、项目开发、租赁成本、酒店成本、物业管理成本、销售费用、管理费用、贷款利息以及其他开支,共计41.63亿元。	利润目标: 人民币10亿元	董事会要求公司管理层在2012年度重点抓紧两方面的工作,一是充分发挥自身的竞争优势,抓住控股股东投资开发迪士尼和前滩项目的历史机遇,积极参与上述项目的投资开发;二是坚决贯彻董事会制定的多元化经营战略,紧密围绕金融城市建设积极尝试多元化投资,尤其是金融服务产业的股权投资。

(2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	82,831.74
投资额增减变动数	-93,850.95
上年同期投资额	176,682.69
投资额增减幅度(%)	-53.12

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
申银万国证券股份有限公司	证券经纪、证券投资咨询等	0.57	公司注册资本671576万元,报告期内以10638万元收购18375984股。
上海陆家嘴置业有限公司	实业投资,项目投资,投资管理,物业服务	51	公司注册资本8000万元,报告期内以1430万元增资了12%股权。
上海陆家嘴浦江置业有限公司	房地产开发经营,物业服务	100	公司注册资本51,000万元,报告期内增资49000万元。
上海纯一发展有限公司	实业投资,企业管理,房地产开发,物业管理,商务咨询,	100	公司注册资本100万元,报告期内投资100万元,独资持有。

	金属材料销售, 市政建设		
上海佳二实业投资有限公司	实业投资, 企业管理, 房地产开发, 物业管理, 商务企业咨询, 资产管理	100	公司注册资本 20000 万元, 报告期内投资 20000 万元, 独资持有。

1、 委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、 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。

3、 非募集资金项目情况

报告期内, 公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

根据第六届董事会第二次会议决议, 同意公司变更关于残值率、坏账准备计提标准和投资性房地产及固定资产中房屋建筑物后续支出核算的会计政策及会计估计。

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届董事会第十四次会议	2011年3月11日	详见临 2011-002 号公告	香港文汇报 上海证券报	2011年3月15日
第五届董事会第十五次会议	2011年4月22日	详见临 2011-006 号公告	香港文汇报 上海证券报	2011年4月25日
第六届董事会第一次会议	2011年5月18日	详见临 2011-012 号公告	香港文汇报 上海证券报	2011年5月19日
第六届董事会 2011 年度第一次临时会议	2011年6月27日	详见临 2011-006 号公告	香港文汇报 上海证券报	2011年6月28日
第六届董事会第二次会议	2011年7月27日	详见临 2011-015 号公告	香港文汇报 上海证券报	2011年7月29日
第六届董事会 2011 年第二次临时会议	2011年9月21日	详见临 2011-018 号公告	香港文汇报 上海证券报	2011年9月22日
第六届董事会第三次会议	2011年10月28日	详见临 2011-025 号公告	香港文汇报 上海证券报	2011年10月31日

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内, 董事会严格按照《公司章程》及有关法律、法规的规定, 认真执行股东大会的各项决议。董事会在履职过程中未超越股东大会授权范围。

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

董事会审计委员会按照《公司章程》、《董事会议事规则》和《审计委员会实施细则》等规定履行其职责。在公司 2011 年度报告编制过程中，审计委员会充分履行了监督职能，在事前、事中、事后与审计机构就审计工作进行充分沟通，并对审计报告进行了认真审核。审计委员会认为经审计的公司 2011 年年度报告符合企业会计准则和相关规定要求，公允地反映了公司的经营、财务状况。

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

经薪酬与考核委员会审核，公司董事、监事的薪酬依据公司股东大会相关决议执行，管理层的报酬支付依据公司董事会相关决议与公司实际经营相结合确定。2011 年度，公司董事、监事及高管人员披露的薪酬情况符合公司薪酬管理制度，无违反相关规定和公司薪酬管理制度的情形发生。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

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

6、 董事会对于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；管理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

内控建设是由公司董事会、管理层和全体员工共同实施的、旨在合理保证实现以下基本目标的一系列控制活动：

- (1) 提高经营的效率和效果；
- (2) 合理保证财务报告和相关信息的真实完整；
- (3) 合理保证公司经营管理合法合规；
- (4) 合理保证资产安全；
- (5) 促进公司实现发展战略。

7、 应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

(一) 内部控制体系建设背景

公司历来注重内部控制制度建设，以规避运营风险和战略风险。公司及下属子公司以《企业内部控制基本规范》为标准，已经初步建立了符合公司经营特点和企业文化的内部控制体系等。

(二) 内部控制建设工作目标及范围

1、 内控建设工作目标。

本次内控建设是由公司董事会、管理层和全体员工共同实施的、旨在合理保证实现以下基本目标的一系列控制活动：

- (1) 提高经营的效率和效果；
- (2) 合理保证财务报告和相关信息的真实完整；
- (3) 合理保证公司经营管理合法合规；
- (4) 合理保证资产安全；
- (5) 促进公司实现发展战略。

2、 确定内控实施范围。

考虑到公司业务覆盖广的特点，根据内控合规及外部监管的基本要求，公司拟分阶段建立内部控制体系，为内部控制审计做好准备。

公司房地产开发项目主要通过公司及下属上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司（以下简称“联合公司”）分别或联合投资而进行，为此公司计划首先从这两个公司进行内部控制体系建设，之后逐步分阶段推广至其他下属子公司。

第一阶段试点：

根据收入重要性原则，在公司下属子公司范围内，选取联合公司作为试点公司，选取其具有代表性的三个试点业务流程：财务报告与结算、工程项目和公司层面控制流程。通过本阶段试点探索出一套适合公司的内控体系建设方法，以建立完善与财务报告相关的内控体系为目标，达到内控监管要求。

第二阶段推广：

将第一阶段试点工作探索出的方法进行推广。首先，在联合公司进行推广，并就主要业务流程中发现缺陷点并进行整改。其次，在公司进行推广，建立健全内控体系，其中包括下属子公司管控流程，建立起从公司角度对下属子公司管理的内控体系。最后，在 2012 年底之前达到收入重要性水平比例要求，并就缺陷进行全面整改，为内控审计做好充分准备。

第三阶段全面铺开：

积累第一、第二阶段经验基础上，在 2013 年在其他重要下属子公司分时间段分步骤展开全面铺开工作。

8、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司根据《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告〔2011〕30 号）的相关要求，逐步完善各项制度。对可能造成股价大幅波动的内幕信息，做好信息知情人登记工作，并明确告知其相关规定，以防范可能出现的内幕交易。

9、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

(五) 现金分红政策的制定及执行情况

公司历来重视对股东的稳定回报，在经营情况允许的情况下进行现金分红是公司长久的一项策略，并得到了管理层的有效执行。公司已经坚持连续现金分红长达十年，分红总金额超过 16 亿元(含 2011 年度)。

(六) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经董事会审议，公司拟以 2011 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，按每 10 股派发 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。

(七) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008		1.14		212,915,976	880,460,051.14	24.18
2009		1.45		270,814,180	1,176,400,332.57	23.02
2010		1.50		280,152,600	1,191,710,282.22	23.51

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题

2011年3月10日召开第五届监事会第十四次会议	审议公司2010年度报告；监事会2010年度工作报告
2011年4月21日召开第五届监事会第十五次会议	审议公司2011年一季度报告；审议换届选举人選
2011年5月18日召开第六届监事会第一次会议	选举监事会主席、副主席；聘任监事会秘书
2011年7月27日召开第六届监事会第二次会议	审议公司2011年半年度报告
2011年10月28日召开第六届监事会第三次会议	审议公司2011年三季度报告

在日常工作中，监事会与公司审计室、会计师事务所保持密切联系，听取关于审计情况的汇报；及时了解公司资产和财务状况发生的变化，关注公司的经营决策、投资决策、资产处置决策等重要事项；子公司董、监事会的运作状况及人员履职情况；公司银行账户的安全情况和大额资金运作情况；预算管理和执行情况等。对发现的潜在问题进行深入了解和检查；通过采取定期听取汇报和不定期的进行抽查相结合的办法，督促公司高管人员依法运作，确保公司财务规范运行；本年度内监事会对公司的财务管控体系进行了一次专题调研，监事会对公司的财务管理、内部审计管理、财务总监管理、财务信息系统管理多方面进行检查分析，监事会希望公司在强化财务条线的垂直管控力度，完善财务总监制度，丰富内部审计职能，消除内审盲区等方面进行研究，进一步提升投资企业财务监督实效；2011年监事会对公司的资金帐户进行了专项抽查，监事会就如何进一步加强投资企业账户和资金管理，收紧投资企业资金，提高本部划拨资金效率，开设的银行账户，完善歇业企业的资金和账户内控管理，及时跟进对新增投资企业的资金和账户管理等提出了建议。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

2011年，监事会依照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规和规范性文件的有关规定，依法履行职责，认真开展各项监督工作。定期审查公司的各项报告，对公司的重大决策事项，建设工程项目情况、项目营销、财务及其他日常工作等方面开展检查。

监事会认为，2011年公司严格依法运作，各项决策合法有效，公司内控制度进一步完善，内部控制状况良好，公司董事、高级管理人员执行公司职务时均能勤勉尽职，遵守国家法律、法规和《公司章程》，维护公司利益，没有发现损害公司和关联股东利益的情况。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，2011年公司财务行为严格遵守了国家相关法律法规和公司财务管理制度，公司财务报告真实、公允地反映了公司财务状况和经营情况。上海安永华明会计师事务所有限公司为公司出具的标准无保留意见的审计报告是客观的。

2011年，经董事会审议、股东大会通过，公司接受控股股东向公司提供的总额不超过人民币30亿元的委托贷款，实际发生16亿元。

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

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

目前公司没有需要发表实际投入情况意见的募集资金发生。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

2011年，经董事会审议通过，对外出售了3项股权资产。

监事会经审查、听取意见后，认为上述交易已履行了必要的审批程序，交易价格公允合理，没有发现内幕交易及损害股东权益或造成公司资产流失的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会对2011年发生的关联交易进行了检查和监督，认为公司发生的关联交易均按市场公平交易的原则进行，定价公允，程序合法合规，没有发现损害公司和关联股东利益的情况。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、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	306,713,867.92		-18,216,788.28	可供出售金融资产	
600640	中卫国脉	51,655,628.00	3.45	99,648,554.40		-33,423,785.95	可供出售金融资产	
600655	豫园商城	3,513,000.00	0.26	30,781,105.94	183,658.15	-13,967,202.31	可供出售金融资产	
601328	交通银行	10,166,419.00	0.01	32,793,532.80	133,090.64	-2,754,976.92	可供出售金融资产	
600642	申能股份	8,265,806.00	0.11	22,964,229.00	333,540.00	-1,863,654.75	可供出售金融资产	
600633	浙报传媒	1,349,000.00	0.26	5,710,320.00		2,120,580.00	可供出售金融资产	
600827	友谊股份	642,700.00	0.02	2,904,273.21		-1,214,958.22	可供出售金融资产	
600638	新黄浦	153,500.00	0.02	616,032.00	14,688.00	-122,472.00	可供出售金融资产	
600643	爱建股份	280,000.00	0.02	949,792.00		-347,267.70	可供出售金融资产	
601818	光	33,110,000.00	0.05	48,787,200.00	1,602,524.00	-13,721,400.00	可供	

	大银行						出售金融资产	
合计		156,299,918.77	/	551,868,907.27	2,267,500.79	-83,511,926.13	/	/

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	150,102,806.82	50,764,523.00	0.76	111,240,542.86			长期股权投资	
合计	185,214,806.82	81,004,523.00	/	124,021,423.55			/	/

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
上海电气集团等	申银万国证券股份有限公司	2011年1月1日	8,309.90			否	市场价格	是	是		
上海华夏文化旅游区开发股份有限公司	申银万国证券股份有限公司	2011年11月1日	2,327.93			否	市场价格	是	是		
上海陆家嘴(集团)	上海富都世界发展有限	2011年4月14日	1,663.51			是	市场价格	是	是		控股股东

有限公司	公司、上海家嘴置业有限公司、上海家嘴东怡酒店管理有限公司、上海家嘴展览发展有限公司、上海家嘴物业管理有限公司及上海家嘴贝思特物业管理有限公司 6 项股权转让金的差价结算。											
------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
上海光通	上海光通信发展股	2011年 7	2,203.35	81.66	203.35	否	市场	是	否	0.21	

信发 展股 份有 限公 司	份有 限公 司 2000 万 股	月 1 日						价 格				
上 海 陆 嘴 融 展 有 限 公 司	上 海 陆 嘴 展 有 限 公 司 40% 股 权	2011 年 12 月 2 日	500.15	1.01	1.01	是		市 场 价 格	是	否		股 东 的 子 公 司
上 海 和 代 务 股 权 基 金 合 伙 企 业	国 泰 君 安 证 券 有 限 公 司 2255295 股	2011 年 12 月 2 日	1,628.32		1,149.20	否		市 场 价 格	是	否	1.17	
泰 康 人 寿 保 险 股 份 有 限 公 司	上 海 东 干 实 业 有 限 公 司 100% 股 权	2011 年 11 月 30 日	94.98	-0.03	2.02	否		市 场 价 格	是	是		

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位: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 嘴 (集 团) 有 限 公 司	控 股 股 东	提 供 劳 务	收 租 管 费			1,152,396.29	0.74			
上 海 陆 嘴 建 配 管 服 有 限 公 司	股 东 子 公 司	接 受 劳 务	委 托 上 海 陆 嘴 建 配 管 服			17,294,104.79	15.32			

有限公司			有公司对件天工等项目行护改等工程。 务限司软园、津程项执维和造工程。						
上海家市绿管服有公 上陆嘴政化理务限司	东子 股的公司	接 受 劳 务	托海家市绿管服有公对件竹天工等项目行化护工 委上陆嘴政化理务限司软园、园、津程项执绿养等程。			6,806,464.41	6.03		
上海家(集 上陆嘴(集)团)有公 团)限有公	控 股 股 东	销 售 商 品	本 年 上 陆 嘴 团 限 有 公 司 售 品 向 海 家 (集 有 公 销 商 房 。			8,122,752.00	5.20		
上海家(集 上陆嘴(集)团)有公 团)限有公	控 股 股 东	购 买 商 品	本 年 上 陆 嘴 团 限 有 公 司 售 品 向 海 家 (集 有 公 销 商 房 。			6,271,633.00	5.56		

			公司商品房。							
上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东	其它流入	本年与海家(集团)有限公司结算里东路铺其零动用交款项。			81,346,589.52	72.06			
上海陆家嘴城建配套服务有限公司	股东子公司	其它流入	租金			2,492,058.61	1.59			
上海陆家嘴金融发展有限公司	股东子公司	其它流入	租金			2,386,182.85	1.53			
青海信托投资有限公司	股东子公司	其它流入	租金			1,899,799.27	1.22			
爱建证券有限责任公司	股东子公司	其它流入	租金			2,406,873.28	1.54			
上海	控股	其它	租金			6,171,034.58	3.95			

陆家嘴(集团)有限公司	股东	流出								
上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东	其它流出	支付关联方托款利息			113,982,454.31	72.93			
合计				/	/	250,332,342.91	187.67	/	/	/

2、资产收购、出售发生的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东	收购股权	股权收购差价结算				16,635,102.53			

本年向上海陆家嘴(集团)有限公司支付股权补差款人民币 16,635,102.53 元。该款项为上年度收购上海富都世界发展有限公司、上海陆家嘴置业有限公司、上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司、上海陆家嘴展览发展有限公司、上海陆家嘴物业管理有限公司及上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司 6 项股权转让金的差价结算。

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	160,000.00	
上海易兑外币兑换有限公司	联营公司		700.00			
合计			700.00	-65,000	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

公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）	0
关联债权债务形成原因	1.向关联方提供资金：日常资金垫付往来形成。 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计算，期限自委托贷款合同签署之日起一年。
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	控股股东对本公司的委托贷款资金支持有利于改善公司资金状况，降低资金成本。

(六) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、 担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期末对子公司担保余额合计（B）	233,133,300.00
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）	233,133,300.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	2.15

3、 其他重大合同

通过股权收购方式，泰康人寿购买了浦东金融广场 1 号办公楼。为进一步明确双方的权利、义务和责任，泰康人寿和公司已经签署了框架协议等相关法律文件，并且待浦东金融广场 1 号办公楼具备预售条件后，双方将签署正式的办公楼预售合同。预计本次交易将为公司带来近 50 亿元的财务收入。详见《关于转让办公楼的公告》（临 2011—029）临时公告。

(七) 承诺事项履行情况

1、 本年度或持续到报告期内，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所
境内会计师事务所报酬	174
境内会计师事务所审计年限	2 年

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

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

(十) 其他重大事项的说明

公司与利福国际就在上海和天津两地分别设立合资公司并收购零售物业用于经营大型高端百货购物中心事宜进行多轮深入会谈和交换意见，但截至 2011 年 9 月 30 日，公司与利福国际未能签署项目最终正式文件。双方同意暂不再继续进行《合作备忘录》的相关工作。详见《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》（临 2011-005）、《关于与香港利福国际所签合作备忘录延期的公告》（临 2011-017）以及《陆家嘴关于终止与香港利福国际所签合作备忘录的公告》（临 2011-026）。

公司公布了 14 项投资性房产的公允价值评估的结果，经评估，上述 14 项投资性房产在 2010 年 12 月 31 日（评估基准日）的评估价值为 129.86 亿元，是其账面净值的 4.07 倍。详见《关于十四项投资性房产公允价值评估情况的公告》（临 2011-021）。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
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 www.sse.com.cn ，在首页“个股查询”中输入“600663”，点击“查公告”按钮即可查询。
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 年度报告公告	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
关联交易公告	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 15 日	同上
第五届董事会第十五次会议决议公告	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
第五届监事会第十五次会议决议公告	上海证券报 83 香港文汇报 A21	2011 年 4 月 25 日	同上
关于召开公司 2010 年度股东大会的通知	上海证券报 83 香港文汇报 A21	2011 年 4 月 25 日	同上
第一季度季报公告	上海证券报 83 香港文汇报 A21	2011 年 4 月 25 日	同上
公司公告	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	2011 年 5 月 19 日	同上

	文汇报 B7	日	
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
关于与香港利福国际所签合作备忘录延期的公告	上海证券报 B21 香港文汇报 B8	2011年7月8日	同上
第六届董事会第二次会议决议公告	上海证券报 B30 香港文汇报 B12-B13	2011年7月29日	同上
第六届第二次监事会决议公告	上海证券报 B30 香港文汇报 B12-B13	2011年7月29日	同上
关联交易公告	上海证券报 B30 香港文汇报 B12-B13	2011年7月29日	同上
关于十四项投资性房产公允价值评估情况的公告	上海证券报 B30 香港文汇报 B12-B13	2011年7月29日	同上
2011年上半年度日常关联交易公告	上海证券报 B30 香港文汇报 B12-B13	2011年7月29日	同上
2011年半年度报告公告	上海证券报 B30 香港文汇报 B12-B13	2011年7月29日	同上
关于竞得塘桥社区02-04地块的公告	上海证券报 B36 香港文汇报 B2	2011年9月9日	同上
股权质押公告	上海证券报 B21 香港文汇报 A20	2011年9月14日	同上
第六届董事会 2011年第二次临时会议决议公告	上海证券报 B20 香港文汇报 B2	2011年9月22日	同上
陆家嘴关于终止与香港利福国际所签合作备忘录的公告	上海证券报 B30 香港文汇报 A23	2011年10月11日	同上
第六届董事会第三次会议决议公告	上海证券报 49 香港文汇报 B2	2011年10月31日	同上
第六届监事会第三次会议决议公告	上海证券报 49 香港文汇报 B2	2011年10月31日	同上
第三季度季报公告	上海证券报 49 香港文汇报 B2	2011年10月31日	同上
关于转让办公楼的公告	上海证券报 B10 香港文汇报 B6	2011年12月14日	同上

十一、备查文件目录

1、有法定代表人、主管会计工作的公司负责人、会计机构负责人盖章的会计报表。

- 2、有会计事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过所有公司的正本及公告原稿。

董事长：杨小明
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
2012年3月12日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

已审财务报表

2011年12月31日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 2
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	3 - 4
合并利润表	5
合并股东权益变动表	6 - 7
合并现金流量表	8 - 9
公司资产负债表	10 - 11
公司利润表	12
公司股东权益变动表	13 - 14
公司现金流量表	15 - 16
财务报表附注	17 - 120
财务报表补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	2

审计报告

安永华明(2012)审字第60842066_B01号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的财务报表，包括2011年12月31日的合并及公司的资产负债表，2011年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

安永华明(2012)审字第60842066_B01号

三、 审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2011年12月31日的合并及公司财务状况以及2011年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

安永华明会计师事务所

中国注册会计师 汤哲辉

中国 北京

中国注册会计师 赵英

2012年3月12日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并资产负债表

2011年12月31日

人民币元

资产	附注五	2011年	2010年
流动资产			
货币资金	1	2,561,146,596.09	1,143,349,625.13
应收账款	2	28,340,540.60	5,754,702.95
预付款项	4	569,650,655.53	1,454,919,367.63
应收利息		435,616.44	-
应收股利		-	500.00
其他应收款	3	32,003,822.04	37,359,321.12
存货	5	12,659,974,029.46	9,801,829,378.10
流动资产合计		15,851,551,260.16	12,443,212,894.93
非流动资产			
可供出售金融资产	6	581,868,907.27	663,218,142.11
持有至到期投资	7	10,000,000.00	-
长期股权投资	8	3,775,996,932.55	3,777,725,896.98
投资性房地产	9	6,592,810,380.01	5,527,228,942.11
固定资产	10	514,268,395.65	477,186,030.39
无形资产	11	513,350.00	148,750.00
长期待摊费用	12	22,508,669.75	86,659,845.54
递延所得税资产净额	13	338,600,273.77	193,793,694.61
非流动资产合计		11,836,566,909.00	10,725,961,301.74
资产总计		27,688,118,169.16	23,169,174,196.67

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并资产负债表(续)

2011年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2011年	2010年
流动负债			
短期借款	15	5,649,499,699.00	4,877,500,000.00
应付账款	16	429,817,239.55	320,099,143.16
预收款项	17	953,692,688.40	750,295,117.57
应付职工薪酬	18	129,799,599.64	117,147,494.35
应交税费	19	785,442,883.27	303,081,386.80
应付利息	20	23,270,869.30	35,041,742.47
应付股利	21	74,184,654.21	15,360,000.00
其他应付款	22	5,713,074,711.98	3,331,661,560.73
一年内到期的非流动负债	23	533,133,300.00	-
其他流动负债		12,000.00	1,540,590.00
流动负债合计		14,291,927,645.35	9,751,727,035.08
非流动负债			
长期借款	23	656,000,000.00	1,205,039,900.00
长期应付款	24	209,150,571.69	243,938,420.92
其他非流动负债		10,771,412.51	21,542,825.03
非流动负债合计		875,921,984.20	1,470,521,145.95
负债合计		15,167,849,629.55	11,222,248,181.03
股东权益			
股本	25	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	26	1,398,773,220.34	1,501,941,051.03
盈余公积	27	2,603,110,445.61	2,352,895,027.03
未分配利润	28	4,988,982,795.85	4,559,609,294.25
归属于母公司股东权益		10,858,550,461.80	10,282,129,372.31
少数股东权益		1,661,718,077.81	1,664,796,643.33
股东权益合计		12,520,268,539.61	11,946,926,015.64
负债及股东权益总计		27,688,118,169.16	23,169,174,196.67

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

第3页至第120页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并利润表

2011年度

人民币元

	附注五	2011年	2010年
一、营业收入	29	4,165,872,451.54	2,753,549,984.67
减：营业成本	29	1,832,236,371.01	994,453,135.77
营业税金及附加	30	1,204,309,234.42	208,730,433.98
销售费用		86,075,323.22	73,903,732.86
管理费用		157,428,567.14	155,503,660.38
财务费用	32	165,601,962.11	147,069,804.70
资产减值损失/(转回)	33	(424,424,775.54)	(6,828,051.78)
加：投资收益	31	104,226,829.04	289,577,518.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		64,216,590.30	117,373,232.65
二、营业利润		1,248,872,598.22	1,470,294,786.84
加：营业外收入	34	22,839,139.74	20,813,745.99
减：营业外支出	35	19,042,436.44	241,637.53
其中：非流动资产处置损失		17,384,785.25	21,595.74
三、利润总额		1,252,669,301.52	1,490,866,895.30
减：所得税费用	36	268,682,276.11	273,153,455.30
四、净利润		983,987,025.41	1,217,713,440.00
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润		-	54,370,497.18
归属于母公司所有者的利润		984,929,293.65	1,191,710,282.22
少数股东损益		(942,268.24)	26,003,157.78
五、每股收益			
(一) 基本每股收益	37	0.5274	0.6381
(二) 稀释每股收益	37	0.5274	0.6381
六、其他综合收益	38	(83,511,926.13)	(109,026,274.91)
七、综合收益总额		900,475,099.28	1,108,687,165.09
归属于母公司股东的综合收益总额		908,460,722.62	1,085,452,820.52
归属于少数股东的综合收益总额		(7,985,623.34)	23,234,344.57

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并股东权益变动表

2011年度

人民币元

	归属于母公司股东权益				小计	少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润			
本年年初余额	1,867,684,000.00	1,501,941,051.03	2,352,895,027.03	4,559,609,294.25	10,282,129,372.31	1,664,796,643.33	11,946,926,015.64
本年增减变动额							
(一) 净利润	-	-	-	984,929,293.65	984,929,293.65	(942,268.24)	983,987,025.41
(二) 其他综合收益	-	(76,468,571.03)	-	-	(76,468,571.03)	(7,043,355.10)	(83,511,926.13)
综合收益总额	-	(76,468,571.03)	-	984,929,293.65	908,460,722.62	(7,985,623.34)	900,475,099.28
(三) 股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 购买子公司	-	-	-	-	-	60,884,572.41	60,884,572.41
3. 同一控制下企业合并 价格调整	-	(26,689,789.39)	-	-	(26,689,789.39)		(26,689,789.39)
4. 对子公司增资的影响	-	(9,470.27)	-	-	(9,470.27)	12,005,000.00	11,995,529.73
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取法定盈余公积	-	-	125,107,709.29	(125,107,709.29)	-	-	-
2. 提取任意盈余公积	-	-	125,107,709.29	(125,107,709.29)	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(280,152,600.00)	(280,152,600.00)	(67,982,514.59)	(348,135,114.59)
4. 提取职工奖励及福利 基金	-	-	-	(25,187,773.47)	(25,187,773.47)	-	(25,187,773.47)
本年年末余额	1,867,684,000.00	1,398,773,220.34	2,603,110,445.61	4,988,982,795.85	10,858,550,461.80	1,661,718,077.81	12,520,268,539.61

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并股东权益变动表(续)

2010年度

人民币元

	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
上年年末余额	1,867,684,000.00	1,724,432,717.56	2,082,872,746.97	3,822,561,226.51	9,497,550,691.04	1,709,883,307.89	11,207,433,998.93
同一控制下企业合并		588,170,382.46	18,144,545.36	69,558,798.48	675,873,726.30	-	675,873,726.30
本年年初余额	1,867,684,000.00	2,312,603,100.02	2,101,017,292.33	3,892,120,024.99	10,173,424,417.34	1,709,883,307.89	11,883,307,725.23
本年增减变动额							
(一) 净利润	-	-	-	1,191,710,282.22	1,191,710,282.22	26,003,157.78	1,217,713,440.00
(二) 其他综合收益	-	(106,257,461.70)	-	-	(106,257,461.70)	(2,768,813.21)	(109,026,274.91)
综合收益总额	-	(106,257,461.70)	-	1,191,710,282.22	1,085,452,820.52	23,234,344.57	1,108,687,165.09
(三) 股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	1,000,000.00	1,000,000.00
2. 处置子公司	-	-	-	-	-	(201,009.13)	(201,009.13)
3. 同一控制下企业合并 在合并日前股东的净 投入	-	345,252,612.71	-	-	345,252,612.71	-	345,252,612.71
4. 同一控制下企业合并 的影响	-	(1,049,657,200.00)	-	-	(1,049,657,200.00)	-	(1,049,657,200.00)
(四) 利润分配							
1. 提取法定盈余公积	-	-	125,938,867.35	(125,938,867.35)	-	-	-
2. 提取任意盈余公积	-	-	125,938,867.35	(125,938,867.35)	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(270,814,180.00)	(270,814,180.00)	(69,120,000.00)	(339,934,180.00)
4. 提取职工奖励及福利 基金	-	-	-	(1,529,098.26)	(1,529,098.26)	-	(1,529,098.26)
本年年末余额	1,867,684,000.00	1,501,941,051.03	2,352,895,027.03	4,559,609,294.25	10,282,129,372.31	1,664,796,643.33	11,946,926,015.64

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并现金流量表

2011年度

人民币元

	附注五	2011年	2010年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,456,639,161.95	1,461,578,435.88
收到的税费返还		-	60,242.24
收到其他与经营活动有关的现金	39	230,629,054.90	474,460,281.00
经营活动现金流入小计		5,687,268,216.85	1,936,098,959.12
购买商品、接受劳务支付的现金		2,946,778,790.81	2,797,877,981.63
支付给职工以及为职工支付的现金		227,678,851.89	223,950,747.07
支付的各项税费		489,821,533.85	400,359,574.19
支付其他与经营活动有关的现金	39	253,608,025.72	421,156,799.68
经营活动现金流出小计		3,917,887,202.27	3,843,345,102.57
经营活动产生的现金流量净额	40	1,769,381,014.58	(1,907,246,143.45)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		47,584,089.30	192,300,261.52
取得投资收益所收到的现金		115,074,795.99	17,029,604.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	717,831.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	40	949,802.48	-
投资活动现金流入小计		163,608,687.77	210,047,697.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		433,787,911.41	318,354,285.22
投资支付的现金		153,503,381.44	676,735,630.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	40	(42,595,886.04)	704,615,977.05
支付其他与投资活动有关的现金		-	541,251.64
投资活动现金流出小计		544,695,406.81	1,700,247,144.46
投资活动产生的现金流量净额		(381,086,719.04)	(1,490,199,447.34)

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并现金流量表(续)

2011年度

人民币元

	附注五	2011年	2010年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	1,000,000.00
取得借款收到的现金		6,374,500,000.00	6,687,500,000.00
筹资活动现金流入小计		6,374,500,000.00	6,688,500,000.00
偿还债务支付的现金		5,606,500,301.00	2,475,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		738,322,330.30	496,193,334.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		67,982,514.59	69,120,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		6,344,822,631.30	2,971,193,334.15
筹资活动产生的现金流量净额		29,677,368.70	3,717,306,665.85
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(174,693.28)	348,877.70
五、现金及现金等价物净增加额		1,417,796,970.96	320,209,952.76
加：年初现金及现金等价物余额		1,143,349,625.13	823,139,672.37
六、年末现金及现金等价物余额	40	2,561,146,596.09	1,143,349,625.13

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

资产负债表

2011年12月31日

人民币元

资产	附注十一	2011年	2010年
流动资产			
货币资金		1,677,721,376.76	462,112,249.98
应收账款		14,787,243.78	-
预付款项		568,000,000.00	1,451,600,000.00
应收利息		-	2,914,984.72
应收股利		4,255,441.36	-
其他应收款	1	1,322,375,608.27	196,376,192.78
存货		6,707,181,632.64	5,431,512,892.42
其他流动资产		590,000,000.00	800,000,000.00
流动资产合计		10,884,321,302.81	8,344,516,319.90
非流动资产			
可供出售金融资产		516,617,704.12	607,097,738.66
长期股权投资	2	7,015,103,870.55	6,317,968,196.51
投资性房地产		2,626,155,155.42	2,536,349,571.08
固定资产		2,487,905.46	2,333,136.66
无形资产		479,600.00	-
长期待摊费用		20,280,701.83	84,183,614.28
递延所得税资产净额		382,457,537.89	302,996,830.24
其他非流动资产		30,000,000.00	1,090,000,000.00
非流动资产合计		10,593,582,475.27	10,940,929,087.43
资产总计		21,477,903,778.08	19,285,445,407.33

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

资产负债表(续)

2011年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注十一	2011年	2010年
流动负债			
短期借款		4,049,500,000.00	5,277,500,000.00
应付账款		228,400,632.61	282,057,603.09
预收款项		196,630,510.26	304,462,811.68
应付职工薪酬		22,477,222.32	3,337,415.62
应付股利		402,135.32	-
应交税费		491,053,282.36	55,155,823.62
应付利息		18,930,610.80	35,232,823.13
其他应付款		5,702,817,070.64	3,374,905,671.33
一年内到期的非流动负债		300,000,000.00	-
流动负债合计		11,010,211,464.31	9,332,652,148.47
非流动负债			
长期借款		656,000,000.00	960,000,000.00
长期应付款		182,538,498.94	214,826,348.17
非流动负债合计		838,538,498.94	1,174,826,348.17
负债合计		11,848,749,963.25	10,507,478,496.64
股东权益			
股本		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		1,675,998,658.59	1,770,548,473.88
盈余公积		2,584,965,900.25	2,334,750,481.67
未分配利润		3,500,505,255.99	2,804,983,955.14
股东权益合计		9,629,153,814.83	8,777,966,910.69
负债及股东权益总计		21,477,903,778.08	19,285,445,407.33

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

利润表

2011年度

人民币元

	附注十一	2011年	2010年
一、营业收入	3	2,861,718,166.17	1,875,229,732.13
减：营业成本	3	985,050,959.44	390,266,548.81
营业税金及附加		895,972,364.94	137,043,261.77
销售费用		65,120,934.93	48,047,010.01
管理费用		43,745,476.55	46,482,087.62
财务费用		183,003,548.25	180,691,350.91
资产减值损失/(转回)		(414,360,178.52)	(7,800,000.00)
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	4	409,759,821.11	458,519,426.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(39,155,403.77)	59,813,223.21
二、营业利润		1,512,944,881.69	1,539,018,899.02
加：营业外收入		1,285,745.69	2,381,205.49
减：营业外支出		17,936,757.00	16,672.30
其中：非流动资产处置损失		17,350,530.00	-
三、利润总额		1,496,293,870.38	1,541,383,432.21
减：所得税费用		245,216,777.48	281,994,758.74
四、净利润		1,251,077,092.90	1,259,388,673.47
五、其他综合收益		(67,860,025.90)	(102,873,356.67)
六、综合收益总额		1,183,217,067.00	1,156,515,316.80

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

股东权益变动表

2011年度

人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
本年年初余额	1,867,684,000.00	1,770,548,473.88	2,334,750,481.67	2,804,983,955.14	8,777,966,910.69
本年增减变动额					
(一) 净利润	-	-	-	1,251,077,092.90	1,251,077,092.90
(二) 其他综合收益	-	(67,860,025.90)	-	-	(67,860,025.90)
综合收益总额	-	(67,860,025.90)	-	1,251,077,092.90	1,183,217,067.00
(三) 所有者投入和减少资本					
1. 同一控制下企业合并价格调整	-	(26,689,789.39)	-	-	(26,689,789.39)
(四) 利润分配					
1. 提取法定盈余公积	-	-	125,107,709.29	(125,107,709.29)	-
2. 提取任意盈余公积	-	-	125,107,709.29	(125,107,709.29)	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(280,152,600.00)	(280,152,600.00)
4. 提取职工奖励及福利基金	-	-	-	(25,187,773.47)	(25,187,773.47)
本年年末余额	1,867,684,000.00	1,675,998,658.59	2,584,965,900.25	3,500,505,255.99	9,629,153,814.83

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

股东权益变动表(续)

2010年度

人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
本年年初余额	1,867,684,000.00	1,872,671,740.65	2,082,872,746.97	2,069,816,294.63	7,893,044,782.25
本年增减变动额					
(一) 净利润	-	-	-	1,259,388,673.47	1,259,388,673.47
(二) 其他综合收益	-	(102,873,356.67)	-	-	(102,873,356.67)
综合收益总额	-	(102,873,356.67)	-	1,259,388,673.47	1,156,515,316.80
(三) 所有者投入和减少资本					
1. 同一控制下企业合并支付对价与合并日应享有子公司净资产权益差额调整资本公积	-	750,089.90	-	-	750,089.90
(四) 利润分配					
1. 提取法定盈余公积	-	-	125,938,867.35	(125,938,867.35)	-
2. 提取任意盈余公积	-	-	125,938,867.35	(125,938,867.35)	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(270,814,180.00)	(270,814,180.00)
4. 其他	-	-	-	(1,529,098.26)	(1,529,098.26)
本年年末余额	1,867,684,000.00	1,770,548,473.88	2,334,750,481.67	2,804,983,955.14	8,777,966,910.69

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

现金流量表

2011年度

人民币元

	附注十一	2011年	2010年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,052,394,609.85	608,065,321.94
收到的税费返还		-	24,339.61
收到其他与经营活动有关的现金		861,019,698.13	386,414,267.29
经营活动现金流入小计		4,913,414,307.98	994,503,928.84
购买商品、接受劳务支付的现金		2,053,378,801.16	1,840,551,135.87
支付给职工以及为职工支付的现金		30,436,611.59	23,974,089.86
支付的各项税费		257,069,520.27	252,137,706.26
支付其他与经营活动有关的现金		347,414,128.23	289,177,175.46
经营活动现金流出小计		2,688,299,061.25	2,405,840,107.45
经营活动产生的现金流量净额	5	2,225,115,246.73	(1,411,336,178.61)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		2,450,755,777.90	400,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		449,325,390.38	245,256,437.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	179,143,406.00
投资活动现金流入小计		2,900,081,168.28	824,399,843.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		197,173,848.10	199,523,148.66
投资支付的现金		1,918,513,381.44	432,524,707.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	1,767,826,900.00
投资活动现金流出小计		2,115,687,229.54	2,399,874,756.26
投资活动产生的现金流量净额		784,393,938.74	(1,575,474,912.60)

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

现金流量表(续)

2011年度

人民币元

	附注十一	2011年	2010年
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		4,674,500,000.00	7,087,500,000.00
筹资活动现金流入小计		4,674,500,000.00	7,087,500,000.00
偿还债务支付的现金		5,906,500,000.00	3,375,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		561,894,535.17	441,750,603.16
筹资活动现金流出小计		6,468,394,535.17	3,816,750,603.16
筹资活动产生的现金流量净额		(1,793,894,535.17)	3,270,749,396.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		(5,523.52)	458,762.36
五、现金及现金等价物净增加额			
加：年初现金及现金等价物余额		462,112,249.98	177,715,181.99
六、年末现金及现金等价物余额			
		1,677,721,376.76	462,112,249.98

载于第17页至第120页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2011年12月31日

人民币元

一、 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,最终控股方为上海市国有资产监督管理委员会和上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经本公司董事会于2012年3月12日决议批准。根据本公司章程,根据本财务报表编制的财务决算报告将提交股东大会审议。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计

1. 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

2. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及子公司于 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

3. 会计期间

本公司及子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。

4. 记账本位币

本公司及子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。

5. 企业合并

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 企业合并(续)

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。

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

非同一控制下的企业合并

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

6. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括本公司及全部子公司截至2011年12月31日止年度的财务报表。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

编制合并财务报表时,子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。合并范围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及子公司取得控制权之日起纳入合并财务报表,直至本公司及子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。

7. 现金及现金等价物

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、重要会计政策和会计估计(续)

8. 外币业务

本公司及子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，由此产生的结算和货币性项目折算差额，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，由此产生的差额根据货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

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

9. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本公司及子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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融工具的确认和终止确认(续)

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司及子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

本公司及子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。本公司及子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：

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，且本公司及子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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

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。

金融负债分类和计量

本公司及子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。本公司及子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：

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，本公司及子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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值

本公司及子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。

本公司及子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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

可供出售金融资产(续)

对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在随后的会计期间公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

以成本计量的金融资产

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

按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》规定的成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值也按照上述原则处理。

金融资产转移

本公司及子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。

本公司及子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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准

对于单项金额重大的应收款项(一般指单项金额大于人民币 100 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。

本公司及子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	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
6 个月以内(含 6 个月)	不计提	不计提
6 个月至 1 年	50%	50%
1 至 2 年	100%	100%
2 至 3 年	100%	100%
3 年以上	100%	100%

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

11. 存货

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

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

房产开发业务的核算方法

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

11. 存货(续)

维修基金的核算方法：按照国家有关规定提取维修基金，计入相关的房产项目成本。

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

12. 长期股权投资

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

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

本公司及子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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、重要会计政策和会计估计(续)

12. 长期股权投资(续)

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

本公司及子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，按照本公司及子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。本公司及子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，但本公司及子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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

12. 长期股权投资(续)

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

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

13. 投资性房地产

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

本公司及子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、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

类别	预计使用寿命	残值率	年折旧(摊销)率
土地使用权	可使用年限	2%	视残值率和可使用年限而定
建筑物	20年	2%	4.9%

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

14. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司及子公司，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	20年	2%	4.9%
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%
办公设备	2-5年	-	20%-50%

本公司及子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，详见附注二、19。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

15. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产。

在建工程减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、19。

16. 借款费用

借款费用，是指本公司及子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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

16. 借款费用(续)

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

17. 无形资产

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司及子公司，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及子公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司及子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。本公司及子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，详见附注二、19。

18. 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间采用直线法摊销。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

19. 资产减值

本公司及子公司对除存货、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：

本公司及子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，本公司及子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。本公司及子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，本公司及子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。

20. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司及子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。

本公司及子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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

21. 预计负债

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

- (1) 该义务是本公司及子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及子公司；
- (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。

22. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

23. 租赁

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

作为经营租赁承租人

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

23. 租赁(续)

作为经营租赁出租人

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

24. 收入确认

收入在经济利益很可能流入本公司及子公司、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

本公司及子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及子公司，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。本公司及子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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

24. 收入确认(续)

房地产销售收入

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

出租物业收入

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

提供物业管理等劳务

在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的凭证时确认为收入。

25. 所得税

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

本公司及子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。

本公司及子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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

25. 所得税(续)

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司及子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。

本公司及子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，本公司及子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，本公司及子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。

如果拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

26. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

27. 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

28. 会计政策和会计估计变更

会计估计变更

2011 年本公司根据第六届董事会第二次会议决议，变更关于残值率、坏账准备计提标准和投资性房地产及固定资产中房屋建筑物后续支出核算的会计政策及会计估计。

投资性房地产和房屋建筑物的残值率

随着本公司及子公司投资性房地产和房屋建筑物资产规模的扩大以及经营业务的发展，为了更加客观公正地反映本公司及子公司的财务状况和经营成果，进一步提高会计信息的真实性，本公司及子公司决定将投资性房地产和房屋建筑物的残值率从 0%变更为 2%。

应收账款按账龄计提坏账准备的计提标准

随着本公司及子公司投资性房地产和房屋建筑物资产规模的扩大以及经营业务的发展，为了更加客观公正地反映本公司及子公司的财务状况和经营成果，更加精确地反映本公司及子公司应收款项的可收回情况，进一步提高会计信息的真实性，维持本公司及子公司一贯坚持的谨慎原则，本公司及子公司根据历史经验和以前年度应收款项的收款情况将应收款项坏账准备的计提标准做如下调整：1)单独进行减值测试的，单项金额重大应收款项的标准，由现行的人民币 2,000 万元，调整为人民币 100 万元；2)按照账龄计提坏账准备的应收款项组合，计提的标准调整为：

账龄	调整之前	调整之后
0-6 个月	不计提	不计提
6-12 个月	不计提	50%
1-2 年	5%	100%
2-3 年	30%	100%
3 年以上	50%	100%

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

28. 会计政策和会计估计变更(续)

会计估计变更(续)

长期待摊费用摊销原则

随着本公司及子公司投资性房地产和房屋建筑物资产规模的扩大以及经营业务的发展,为了更加客观公正地反映本公司及子公司的财务状况和经营成果,进一步提高会计信息的真实性,维持本公司及子公司一贯坚持的谨慎原则,本公司及子公司决定将不满足企业会计准则规定的投资性房地产和房屋建筑物后续支出资本化条件,但是满足长期待摊费用确认条件的长期待摊费用摊销原则调整为:人民币 300 万元,分 12 个月摊销,无残值;人民币 300 万元至人民币 1000 万元(含),分 2 年摊销,无残值;人民币 1000 万元以上,分 3 年摊销,无残值。

上述会计估计变更对本公司和合并报表 2011 年度净利润的影响如下:

2011年	合并报表	本公司
会计估计变更前净利润	982,162,861.21	1,250,956,337.03
加: 变更残值率的影响数	3,700,461.66	1,488,860.52
变更坏账准备计提标准的影响数	(1,876,297.46)	(1,368,104.65)
变更长期待摊费用的影响数	-	-
会计估计变更后的净利润	<u>983,987,025.41</u>	<u>1,251,077,092.90</u>

29. 重大会计判断和估计

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

判断

在应用本公司及子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:

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

29. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

经营租赁——作为出租人

本公司及子公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司及子公司认为，根据租赁合同的条款，本公司及子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

本公司及子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)

本公司及子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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

29. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

递延所得税资产

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

开发成本

本公司及子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。本公司及子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

本公司及子公司的房产开发与土地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。本公司及子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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

三、 税项

主要税种及税率

本公司及子公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税基数	税率
企业所得税	应纳税所得额	20%,24%,25%
营业税	应纳税营业额	5%
城建税	应纳流转税额	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	20%
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	25%
上海陆家嘴展览发展有限公司	25%
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	25%
上海陆家嘴浦江置业有限公司	25%
天津陆津物业服务服务有限公司	25%
上海纯一实业发展有限公司	25%
上海佳二实业投资有限公司	25%
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	25%
上海浦杨置业有限公司	24%
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	24%

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%。

本公司及子公司适用的费种与费率：

费种	费率	计费基数
教育费附加	5%	应纳流转税额
河道工程修建维护管理费	1%	应纳流转税额

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司重要子公司的情况如下

通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (人民币万元)	经营范围	组织机构代码
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	控股子公司	上海浦东	杨小明	房地产	52,732.82	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	资产管理	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	商务咨询	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	实业投资	97.00	实业投资, 资产管理, 企业管理, 商务服务, 咨询	698750128
上海陆家嘴开发大厦有限公司	全资子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	25,946.54	批租地块内商办综合楼开发经营	607339908
天津陆津物业服务服务有限公司	全资子公司	天津	李晋昭	物业管理	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	51,000.00	房地产开发经营, 物业服务	564768648
上海佳二实业投资有限公司	全资子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	20,000.00	实业投资, 企业管理, 房地产开发, 物业管理, 商务企业管理咨询, 资产管理	58340514-8
上海纯一实业发展有限公司	全资子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	100.00	实业投资, 企业管理, 房地产开发, 物业管理, 商务咨询, 金属材料销售, 市政建设	58348256-5
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	全资子公司	上海	王健华	物业管理	50.00	物业管理, 餐饮企业管理, 酒店管理, 物业 维修, 设备保养, 停车场(库)服务	58205120-2

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司重要子公司的情况如下

通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	年末实际出资 (人民币万元)	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股 比例	表决权 比例	是否合 并报表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	32,243.72	-	55%	55%	是	106,836.13	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	3,793.78	-	73%	100%	是	1,403.18	-
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	700.00	-	70%	70%	是	1,312.06	-
上海陆家嘴联合房地产有限公司	5,400.00	-	33%	60%	是	12,929.30	-
上海陆景置业有限公司	15,000.00	-	78%	100%	是	3,356.18	-
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	200.00	-	78%	100%	是	10.96	-
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责任公司	300.00	-	100%	100%	是	-	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	51,000.00	-	98%	100%	是	1,247.82	-
上海佳二实业投资有限公司	20,000.00	-	100%	100%	是	-	-
上海纯一实业发展有限公司	100.00	-	100%	100%	是	-	-
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	50.00	-	100%	100%	是	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

1. 子公司情况(续)

本公司重要子公司的情况如下(续)

同一控制下企业合并取得的子公司

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

子公司全称	年末实际出资 (人民币万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	1,005.94	-	90%	90%	是	106.66	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	32,180.00	-	100%	100%	是	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	127,365.00	-	100%	100%	是	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	2,069.02	-	100%	100%	是	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

1. 子公司情况(续)

本公司重要子公司的情况如下(续)

非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (人民币万元)	经营范围	组织机构代码
上海德勤投资发展有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	4,200.00	实业投资, 房地产开发经营	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	酒店管理	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
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	8,000.00	实业投资, 项目投资, 投资管理, 物业服务	13382781-0
上海浦杨置业有限公司	控股子公司	上海浦东	唐列宇	房地产	1,000.00	房地产开发、经营, 物业管理, 建筑材料、装潢材料的销售, 绿化养护服务	78114336-1

子公司全称	年末实际出资 (人民币万元)	实质上构成对子公司净投 资的其他项目余额	持股 比例	表决权 比例	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额
上海德勤投资发展有限公司	8,003.06	-	55%	100%	是	3,587.07	-
上海明城酒店管理有限公司	320.00	-	44%	80%	是	337.84	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	138,000.00	-	78%	100%	是	29,219.10	-
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	6,844.82	-	51%	51%	是	4,302.02	-
上海浦杨置业有限公司	950.00	-	48%	95%	是	1,523.48	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

2. 合并范围变更

除附注四、3的说明外，合并财务报表范围与上年度一致。

3. 本年度新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

本年新纳入合并范围的子公司如下：

	2011年末净资产 (人民币万元)	购买日/设立日至本年末净利润 (人民币万元)
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	10,105.88	196.60
上海浦杨置业有限公司	2,122.50	1,122.50
上海佳二实业投资有限公司	19,989.67	(10.33)
上海纯一实业发展有限公司	97.83	(2.17)
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	50.00	-

2011年，不再纳入合并范围的子公司如下：

	不纳入合并日净资产 (人民币万元)	本年初至不纳入合并净利润 (人民币万元)
上海东干实业有限公司	94.98	(2.05)

4. 本年度发生的非同一控制下企业合并

商誉金额

上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	无
上海浦杨置业有限公司	无

2010年11月25日，上海浦东陆家嘴置业发展有限公司召开临时股东会并通过股东会决议，通过了本公司单方面增资的决议，本公司以现金人民币14,304,000元获得上海浦东陆家嘴置业发展有限公司12%的股权。通过上述交易本公司持股比例及表决权比例由39%增加至51%，于2012年1月5日，上海浦东陆家嘴置业发展有限公司完成了增资并变更了股权登记，至此，本公司取得上海浦东陆家嘴置业发展有限公司的控制权。

上海浦杨置业有限公司为上海浦东陆家嘴置业发展有限公司的子公司，上海浦东陆家嘴置业发展有限公司持有上海浦杨置业有限公司95%的股权，通过上述交易，本公司取得上海浦杨置业有限公司的控制权，自2011年1月5日起将上海浦杨置业有限公司纳入合并范围。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

4. 本年度发生的非同一控制下企业合并(续)

上海浦东陆家嘴置业发展有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下:

	2011年1月5日 公允价值	2011年1月5日 账面价值
货币资金	32,122,589.05	32,122,589.05
交易性金融资产	29,950.00	29,950.00
应收账款	2,400,000.00	2,400,000.00
其他应收款	126,127,558.00	126,127,558.00
存货	14,846,148.98	378,567.23
长期股权投资	52,301,966.96	15,000,000.00
固定资产	2,011,063.43	2,011,063.43
应付账款	579,231.54	579,231.54
应交税费	1,906,175.99	1,906,175.99
其他应付款	76,491,449.72	76,491,449.72
递延所得税负债	<u>3,616,895.44</u>	-
	<u>147,245,523.73</u>	<u>99,092,870.46</u>
少数股东权益	<u>72,150,306.63</u>	<u>48,555,506.53</u>
	<u>75,095,217.10</u>	<u>50,537,363.93</u>
超出合并成本计入当期损益部分	<u>(3,365,462.85)</u>	
	<u>71,729,754.25</u> (注)	

注: 该金额包括本公司在企业合并中支付的现金人民币14,304,000.00元, 以及根据评估确定的购买日之前持有的上海浦东陆家嘴置业发展有限公司39%股权的公允价值人民币57,425,754.25元。

上海浦东陆家嘴置业发展有限公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下:

	2011年1月5日 至12月31日期间
营业收入	12,527,840.91
净利润	(1,083,107.12)
经营活动产生的现金流量净额	27,457,123.81
投资活动产生的现金流量净额	(24,632,687.90)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

筹资活动产生的现金流量净额	(12,027,303.43)
---------------	-----------------

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

4. 本年度发生的非同一控制下企业合并(续)

上海浦杨置业有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下:

	2011年1月5日 公允价值	2011年1月5日 账面价值
货币资金	10,473,296.99	10,473,296.99
其他应收款	202,401.71	202,401.71
存货	355,923,415.58	323,128,867.63
应付账款	8,089,563.45	8,089,563.45
其他应付款	315,715,002.88	315,715,002.88
递延所得税负债	8,198,636.99	-
	<u>34,595,910.96</u>	<u>10,000,000.00</u>
少数股东权益	<u>1,729,795.55</u>	<u>500,000.00</u>
	<u>32,866,115.41</u>	<u>9,500,000.00</u>
超出合并成本计入当期损益部分	-	
	<u>32,866,115.41</u> (注)	

注: 该金额为根据评估确定的购买日之前持有的上海浦杨置业有限公司95%股权的公允价值人民币32,866,115.41元。

上海浦杨置业有限公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下:

	2011年1月5日 至12月31日期间
营业收入	269,199,181.32
净利润	(5,042,493.26)
经营活动产生的现金流量净额	38,286,978.15
投资活动产生的现金流量净额	11,044,717.28
筹资活动产生的现金流量净额	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

5. 本年度丧失控制权的股权而减少的子公司

	处置日	损益确认方法
上海东干实业有限公司	2011年11月30日	成本法
		享有的表 不再成为 决权比例 子公司原因
上海东干实业有限公司	上海	实业投资 100% 100% 处置

注: 本公司所属上海东恒商务咨询有限公司与泰康人寿保险股份有限公司签订股权转让协议, 以人民币949,802.48元出售其所持有上海东干实业有限公司的100%股权, 处置日为2011年11月30日。故自2011年11月30日起, 本公司不再将上海东干实业有限公司纳入合并范围。上海东干实业有限公司的相关财务信息列示如下:

	2011年11月30日 账面价值	2010年12月31日 账面价值
流动资产	949,882.51	970,349.00
流动负债	<u>80.03</u>	<u>87.26</u>
	<u>949,802.48</u>	<u>970,261.74</u>
少数股东权益	<u>-</u>	<u>-</u>
剩余股权的公允价值	<u>949,802.48</u>	
处置损益	<u>-</u>	
处置对价	<u>949,802.48</u>	
		2011年1月1日 至11月30日期间
营业收入		-
营业成本		-
净利润		(20,459.26)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2011年12月31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			472,534.90			639,863.72
美元	47.00	6.3009	296.14			-
小计			472,831.04			639,863.72
银行存款						
人民币			2,557,423,819.26			1,139,094,892.15
美元	515,471.49	6.3009	3,247,934.31	545,830.14	6.6227	3,614,869.26
			2,560,671,753.57			1,142,709,761.41
其他货币资金						
人民币			2,011.48			-
			2,561,146,596.09			1,143,349,625.13

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

2. 应收账款

应收账款并不计息。应收账款的账龄分析如下：

	2011年12月31日	2010年12月31日
0-6个月	28,335,055.63	5,735,756.49
6-12个月	10,969.95	-
1-2年	61,169.14	19,943.64
2-3年	-	-
3年以上	400,000.00	400,000.00
	28,807,194.72	6,155,700.13
减：坏账准备	466,654.12	400,997.18
	28,340,540.60	5,754,702.95

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
2011年	400,997.18	66,654.12	997.18	-	466,654.12

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

2010年	457,219.64	256,129.66	-	312,352.12	400,997.18
-------	------------	------------	---	------------	------------

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

应收账款按类别分析如下:

	2011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 坏帐准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	28,407,194.72	98.61%	66,654.12	14.28%
单项金额不重大但单项计 提坏账准备	400,000.00	1.39%	400,000.00	85.72%
	<u>28,807,194.72</u>	<u>100.00%</u>	<u>466,654.12</u>	<u>100.00%</u>

	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 坏帐准备	-	-	-	-
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%
	<u>6,155,700.13</u>	<u>100.00%</u>	<u>400,997.18</u>	<u>100.00%</u>

单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款为:

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
荣成房款	<u>400,000.00</u>	<u>400,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>无法收回</u>

按组合计提坏账准备

	2011年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
0-6个月(含6个月)	28,335,055.63	99.75%	-
6-12个月	10,969.95	0.04%	5,484.98
1-2年	61,169.14	0.21%	61,169.14
	<u>28,407,194.72</u>	<u>100.00%</u>	<u>66,654.12</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

按组合计提坏账准备(续)

	2010年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
0-6个月(含6个月)	5,735,756.49	99.65%	-
6-12个月	-	-	-
1-2年	19,943.64	0.35%	997.18
	<u>5,755,700.13</u>	<u>100%</u>	<u>997.18</u>

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

3. 其他应收款

其他应收账款的账龄分析如下:

	2011年12月31日	2010年12月31日
0-6个月(含6个月)	17,857,518.81	28,857,078.63
6-12个月	2,930,167.27	2,778,699.00
1-2年	9,115,863.22	2,125,736.90
2-3年	3,139,488.10	63,791.30
3年以上	<u>6,940,121.04</u>	<u>9,913,365.27</u>
	39,983,158.44	43,738,671.10
减: 坏账准备	<u>7,979,336.40</u>	<u>6,379,349.98</u>
	<u>32,003,822.04</u>	<u>37,359,321.12</u>

其他应收账款坏账准备的变动如下:

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
2011年	6,379,349.98	1,936,595.62	336,609.20	-	7,979,336.40
2010年	6,289,281.42	4,675,603.46	4,559,784.90	25,750.00	6,379,349.98

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款

其他应收款按类别分析如下:

	2011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	6,903,614.34	17.27%	6,881,214.34	86.24%
按组合计提坏账准备	32,102,690.04	80.29%	121,268.00	1.52%
单项金额不重大但单 项计提坏账准备	976,854.06	2.44%	976,854.06	12.24%
	<u>39,983,158.44</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,979,336.40</u>	<u>100%</u>

	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%
	<u>43,738,671.10</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,379,349.98</u>	<u>100%</u>

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

2011年

	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
应收 B 股个人所得税 返还	1,373,167.36	1,373,167.36	100.00%	无法收回
荣成花园业主水费	1,005,025.93	1,005,025.93	100.00%	无法收回
	<u>6,903,614.34</u>	<u>6,881,214.34</u>		

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款:

2011年

	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
档案保证金	12,020.00	12,020.00	100.00%	无法收回
众城 13F 管理处押金	46,830.60	46,830.60	100.00%	无法收回
职工借款-孙志明	75,000.00	75,000.00	100.00%	无法收回
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
	<u>976,854.06</u>	<u>976,854.06</u>		

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款(续):

2010年

	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
	<u>6,722,301.04</u>	<u>5,921,472.78</u>		

按组合计提坏账准备:

	2011年12月31日		
	账面余额	比例	坏账准备
0-6个月(含6个月)	17,857,518.81	55.62%	-
6-12个月	2,930,167.27	9.13%	-
1-2年	7,742,695.86	24.12%	-
2-3年	3,139,488.10	9.78%	14,210.00
3年以上	432,820.00	1.35%	107,058.00
	<u>32,102,690.04</u>	<u>100.00%</u>	<u>121,268.00</u>

	2010年12月31日		
	账面余额	比例	坏账准备
0-6个月(含6个月)	28,857,078.63	77.96%	-
6-12个月	2,778,699.00	7.51%	-
1-2年	2,125,736.90	5.74%	6,899.00
2-3年	63,791.30	0.17%	19,137.39
3年以上	3,191,064.23	8.62%	431,840.81
合计	<u>37,016,370.06</u>	<u>100.00%</u>	<u>457,877.20</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

于 2011 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名：

	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	4,525,421.00	3 年以上	11.32%
华丰建设股份有限公司	3,373,935.11	1 年以内	8.44%
上海陆家嘴(集团)有限公司	2,970,799.00	1 年以内	7.43%
上海陆家嘴东急不动产物业经营管 理有限公司	2,250,000.00	1 年以内	5.63%
上海陆家嘴动拆迁有限公司	2,000,000.00	1 年至 2 年	5.00%
	<u>15,120,155.11</u>		<u>37.82%</u>

于 2010 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名：

	金额	账龄	占其他应收款 总额的比例
上海陆家嘴贝斯特物业管理有限 公司	5,370,554.24	1 年以内	12.28%
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.00	3 年以上	10.35%
上海陆家嘴动拆迁有限公司	3,150,000.00	1 年以内	7.20%
上海金加园物业管理有限公司	1,270,915.78	1 年以内	2.91%
天津市电力公司城西供电分公司	400,000.00	1 年以内	0.91%
	<u>14,716,891.02</u>		<u>33.65%</u>

于 2011 年 12 月 31 日，上述其他应收款期末数中，应收上海陆家嘴(集团)有限公司的余额为人民币 297 万元。(2010 年 12 月 31 日：人民币 5 万元)

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
0-6 个月(含 6 个月)	569,442,930.42	99.96%	1,454,919,367.63	100.00%
6-12 个月	108,200.00	0.02%	-	-
1-2 年	99,525.11	0.02%	-	-
	<u>569,650,655.53</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,454,919,367.63</u>	<u>100.00%</u>

于 2011 年 12 月 31 日，本公司及子公司预付账款主要系预付塘桥社区 02-04 土地出让金，金额为人民币 5.68 亿元。于 2010 年 12 月 31 日，本公司及子公司预付账款主要系预付浦江镇项目的土地出让金，人民币 14.52 亿。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货

	2011年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
转让场地开发支出	4,237,236,437.05	3,770,000.00	4,233,466,437.05
公共建筑建设支出	3,642,753,631.41	-	3,642,753,631.41
商品房建设支出	4,229,626,949.61	-	4,229,626,949.61
动迁房	426,564,549.25	-	426,564,549.25
商品房	125,508,510.28	309,581.10	125,198,929.18
库存商品	2,363,532.96	-	2,363,532.96
	<u>12,664,053,610.56</u>	<u>4,079,581.10</u>	<u>12,659,974,029.46</u>

	2010年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
转让场地开发支出	4,146,880,745.94	419,570,000.00	3,727,310,745.94
公共建筑建设支出	3,016,414,776.14	-	3,016,414,776.14
商品房建设支出	2,494,288,408.01	-	2,494,288,408.01
动迁房	522,700,741.42	-	522,700,741.42
商品房	39,064,068.28	-	39,064,068.28
库存商品	2,050,638.31	-	2,050,638.31
	<u>10,221,399,378.10</u>	<u>419,570,000.00</u>	<u>9,801,829,378.10</u>

转让场地开发支出

	开工时间	预计/实际 竣工时间	预计总投资 (人民币万元)	2011年12月31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	1,037,019,256.18	1,036,864,374.50
塘东地块	1993年	2011年 视市场情 况而定	125,000.00	-	13,288,412.50
世纪大道地块	2001年	视市场情 况而定	900,000.00	2,855,703,549.25	2,752,324,847.32
竹园商贸区	1992年	视市场情 况而定	107,392.63	317,506,843.52	317,506,843.52
其他	1995年	视市场情 况而定	-	27,006,788.10	26,896,268.10
				<u>4,237,236,437.05</u>	<u>4,146,880,745.94</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

公共建筑建设支出

	开工时间	预计/实际 竣工时间	预计总投资		
			(人民币万元)	2011年12月31日	2010年12月31日
天津陆家嘴金融广场	2008年	2012年	535,134.70	478,635,311.63	489,477,171.09
世纪大都会	2006年	2014年	298,055.76	785,399,874.62	612,955,352.82
康杉路厂房改造	2007年	待定	待定	50,407,401.06	50,029,852.67
金桥德勤园区(德勤公司项目)	2008年	2014年	26,299.00	99,329,286.17	97,171,286.17
金桥商业中心(陆景公司项目)	2011年	2014年	57,143.00	161,185,633.57	157,203,928.25
陆家嘴世纪金融广场	2008年	2014年	147,181.45	1,194,648,636.30	582,749,358.66
陆家嘴基金大厦	2006年	2011年	36,247.84	-	234,970,547.43
竹园 2-13-4/5 地块项目	2007年	2012年	45,331.11	54,573,468.51	17,566,562.26
陆家嘴投资大厦	2007年	2011年	38,273.50	-	209,846,063.94
竹园绿地配套用房	2008年	2011年	7,894.41	-	65,889,639.41
浦东金融广场	2011年	2018年	360,000.00	60,229,433.95	9,593,129.99
软件园 11 号楼	2005年	2012年	72,225.40	455,172,954.87	336,591,665.17
软件园 12 号楼	2005年	2012年	22,290.74	137,812,628.31	98,901,584.40
软件园 13 号楼	2011年	2014年	24,685.77	74,871,193.19	-
其他				90,487,809.23	53,468,633.88
				<u>3,642,753,631.41</u>	<u>3,016,414,776.14</u>

本年软件园 10 号楼、星展银行大厦、浦东大道 981 号、陆家嘴基金大厦、陆家嘴投资大厦、竹园绿地配套用房及钻石大厦从公共建筑建设支出完工转入投资性房地产人民币 769,503,910.08 元, (2010 年共计人民币 1,005,914,961.97 元的公共建筑建设支出完工转入投资性房地产)。

商品房建设支出

	开工时间	预计/实际 竣工时间	预计总投资		
			(人民币万元)	2011年12月31日	2010年12月31日
东和公寓	2005年12月	2012年	79,075.84	46,984,144.63	73,922,787.50
天津红桥国际社区	2008年	2012年	532,502.21	2,203,928,644.41	2,123,668,913.78
东银公寓	2006年3月	2012年	45,357.06	382,531,660.92	216,178,362.68
21 世纪中心大厦	2009年	2011年	7,829.34	-	78,293,344.05
浦江涵云雅庭	2011年11月	2012年	242,591.00	1,596,182,499.65	2,225,000.00
				<u>4,229,626,949.61</u>	<u>2,494,288,408.01</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

商品房建设支出(续)

本年东和公寓、天津河滨花苑教师公寓和天津惠灵顿国际学校从商品房建设支出完工转入投资性房地产人民币634,433,391.07元(2010年共计人民币216,272,798.84元的商品房建设支出完工转入投资性房地产)。于2011年12月31日，期末存货余额中含借款费用资本化金额人民币74,717,678.98元(2010年12月31日：无)。

动迁房

	2010年12月31日	本年增加	本年减少	2011年12月31日
爱法新城一(2)期	179,741,973.58	-	58,412,724.53	121,329,249.05
爱法新城二期	84,864,968.99	64,862.00	27,823,924.41	57,105,906.58
华高新村	14,509,061.61	-	2,096,011.18	12,413,050.43
唐镇绿波新城	12,474,140.00	-	303,905.00	12,170,235.00
三林新村配套商品房	103,465,463.00	-	93,408,086.89	10,057,376.11
大华配套商品房	46,268,415.00	-	14,931,150.00	31,337,265.00
锦绣华城	24,089,067.80	-	2,122,025.20	21,967,042.60
龚路新城	1,123,465.00	-	-	1,123,465.00
潍坊新村	10,874,321.50	-	-	10,874,321.50
闵浦新苑四村	-	381,191,085.58	260,887,108.77	120,303,976.81
其他	45,289,864.94	-	17,407,203.77	27,882,661.17
	<u>522,700,741.42</u>	<u>381,255,947.58</u>	<u>477,392,139.75</u>	<u>426,564,549.25</u>

商品房

	竣工时间	2010年12月31日	本年增加	本年减少	2011年12月31日
锦城大厦	1995年	1,318,306.95	-	-	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	2000年	12,150,320.10	-	-	12,150,320.10
北艾路商铺	2010年	12,453,107.66	-	-	12,453,107.66
中央公寓	2005年	-	72,301,140.89	117,562.87	72,183,578.02
涵合园	2004年	-	14,846,148.98	585,285.00	14,260,863.98
荣城花园	1997年	3,706,539.50	-	-	3,706,539.50
		<u>39,064,068.28</u>	<u>87,147,289.87</u>	<u>702,847.87</u>	<u>125,508,510.28</u>

存货跌价准备变动如下：

	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
2011	<u>419,570,000.00</u>	<u>309,581.10</u>	<u>415,800,000.00</u>	-	<u>4,079,581.10</u>
2010	<u>427,370,000.00</u>	-	<u>7,800,000.00</u>	-	<u>419,570,000.00</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 可供出售金融资产

	2011年12月31日	2010年12月31日
可供出售债务工具	30,000,000.00	-
可供出售权益工具	<u>551,868,907.27</u>	<u>663,218,142.11</u>
	<u>581,868,907.27</u>	<u>663,218,142.11</u>

于 2011 年 12 月 31 日本公司及子公司持有的可供出售权益工具明细如下:

股票名称	年末持股数	年末公允价值
浙报传媒	396,000.00	5,710,320.00
申能股份	5,003,100.00	22,964,229.00
中卫国脉	13,840,077.00	99,648,554.40
招商银行	25,839,416.00	306,713,867.92
交通银行	7,319,985.00	32,793,532.80
光大银行	16,940,000.00	48,787,200.00
豫园商城	3,673,163.00	30,781,105.94
新黄浦	86,400.00	616,032.00
爱建股份	148,405.00	949,792.00
友谊股份	255,433.00	<u>2,904,273.21</u>
		<u>551,868,907.27</u>

于 2010 年 12 月 31 日本公司及子公司持有的可供出售权益工具明细如下:

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 持有至到期投资

	2011年12月31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
	<u>10,000,000.00</u>	<u>-</u>

持有至到期投资减值准备的变动如下：

	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
2011	<u>10,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>10,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2010	<u>10,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,000,000.00</u>

8. 长期股权投资

	2011年12月31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	1,543,634,597.57	-	1,522,682,271.25	-
联营企业	1,973,380,764.71	-	2,082,290,334.36	-
其他	<u>324,620,675.49</u>	<u>65,639,105.22</u>	<u>238,392,396.59</u>	<u>65,639,105.22</u>
	<u>3,841,636,037.77</u>	<u>65,639,105.22</u>	<u>3,843,365,002.20</u>	<u>65,639,105.22</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

对合营企业和联营企业的投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	组织机构代码
上海陆家嘴东急不动产物业经营管理有限公司	中外合资	中国上海	杨小明	物业管理	200 万元	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
上海新国际博览中心	中外合资	上海浦东	杨小明	建设、经营上海新国际博览中心； 展会广告设计、制作等	12150 万美元	71092099-5
上海中环陆家嘴物业管理公司	国内合资	中国上海	黄有训	物业管理	300 万元	73975269X
上海陆家嘴贝斯特物业管理有限公司	中外合资	上海浦东	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 万元	57269108-9
上海绿岛阳光置业有限公司	国内合资	上海崇明	刘亚芹	房地产开发	1500 万元	77182892-2

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

对合营企业和联营企业的投资(续)

2011年

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
上海陆家嘴东急不动产物业经营管理有限公司	3,273,762.30	3,014,278.35	259,483.95	19,128,159.03	2,526,218.86
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	7,262,341.12	3,115,258.30	4,147,082.82	22,658,086.70	22,658,086.70
上海富都世界发展有限公司	822,914,381.88	449,734,905.22	373,179,476.66	114,509,079.14	53,125,687.61
上海复旦科技园股份有限公司	608,581,358.35	331,696,684.43	276,884,673.92	87,495,845.76	20,037,992.04
上海浦东嘉里城房地产有限公司	3,798,669,393.07	2,797,879,586.39	1,000,789,806.68	320,270,437.15	(366,456,622.80)
上海中心大厦建设发展有限公司	6,090,612,057.29	573,972,076.52	5,516,639,980.77	1,340,695.00	28,987,915.86
上海易兑外币兑换有限公司	11,375,471.67	14,078,050.30	(2,702,578.63)	7,285,692.57	1,923,561.70
上海新国际博览中心	3,394,789,078.45	1,703,560,057.18	1,691,229,021.27	790,651,111.62	218,264,078.36
上海中环陆家嘴物业管理公司	18,629,614.31	13,635,445.47	4,994,168.84	23,481,016.02	665,801.61
上海陆家嘴贝斯特物业管理有限公司	33,943,135.34	17,896,708.55	16,046,426.79	55,136,547.81	2,359,236.78
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	626,214.64	21,101.21	605,113.43	7,260,000.00	1,340.56
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	1,042,097.71	40,368.00	1,001,729.71	297,380.50	1,729.71
上海绿岛阳光置业有限公司	185,552,459.53	62,080,278.29	123,472,181.24	33,160,600.14	(1,801,447.37)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

对合营企业和联营企业的投资(续)

2010 年

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2011年度长期股权投资变动情况:

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
权益法									
合营及联营企业									
上海陆家嘴东急不动产物业经营管 理有限公司	1,000,000.00	-	129,741.96	129,741.96	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	881,135.41	2,073,541.41	50%	50%	-	-	173,145.15
上海富都世界发展有限公司	225,570,329.02	245,955,522.33	(749,276.62)	245,206,245.71	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	(5,000,870.83)	-	0%	0%	-	-	-
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	58,863,391.26	(3,486,456.48)	55,376,934.78	20%	20%	-	-	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	273,446,771.08	266,896,602.25	(66,738,640.91)	200,157,961.34	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	13,040,541.70	1,691,470,434.35	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%	-	-	-
上海陆家嘴贝斯特物业管理公司	7,400,460.98	8,133,283.33	(823,460.89)	7,309,822.44	33%	33%	-	-	1,530,870.00
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	68,448,223.14	58,918,644.14	(58,918,644.14)	-	51%	51%	-	-	-
上海新国际博览中心	1,031,548,268.80	1,275,534,342.92	20,690,725.55	1,296,225,068.47	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	1,454.21	301,883.29	45%	50%	-	-	-
上海中环陆家嘴物业管理公司	1,470,000.00	2,817,676.32	(370,533.59)	2,447,142.73	49%	49%	-	-	659,613.67
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	300,000.00	929,544.50	(929,544.50)	-	0%	0%	-	-	-
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	490,000.00	-	490,847.56	490,847.56	49%	49%	-	-	-
上海绿岛阳光置业有限公司	4,500,000.00	-	15,825,738.24	15,825,738.24	15.3%	30%	-	-	-
合营及联营企业小计	3,280,956,495.89	3,604,972,605.61	(87,957,243.33)	3,517,015,362.28			-	-	97,229,115.07

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2011 年度长期股权投资变动情况:

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
成本法									
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	43,724,527.92	43,724,527.92	106,378,278.90	150,102,806.82	0.57%	0.57%	38,862,263.96	-	3,955,224.80
国泰君安投资管理股份 有限公司	5,252,261.17	5,252,261.17	-	5,252,261.17	0.22%	0.22%	461,047.38	-	-
上海陆家嘴动拆迁有限 责任公司	2,500,000.00	2,500,000.00	-	2,500,000.00	25%	25%	-	-	168,990.51
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)	-	0%	0%	-	-	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%	0%	-	-	-
其他企业小计	<u>238,392,396.59</u>	<u>238,392,396.59</u>	<u>86,228,278.90</u>	<u>324,620,675.49</u>			<u>65,639,105.22</u>	<u>-</u>	<u>4,940,855.47</u>
合计	<u>3,519,348,892.48</u>	<u>3,843,365,002.20</u>	<u>(1,728,964.43)</u>	<u>3,841,636,037.77</u>			<u>65,639,105.22</u>	<u>-</u>	<u>102,169,970.54</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2010 年度长期股权投资变动情况:

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
权益法									
合营及联营企业									
上海陆家嘴六吹物业管理有限公 司	1,000,000.00	-	-	-	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限 公司	1,000,000.00	965,480.77	226,925.23	1,192,406.00	50%	50%	-	-	-
上海富都世界发展有限公司	234,510,000.00	-	245,955,522.33	245,955,522.33	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,000,000.00	4,980,655.16	20,215.67	5,000,870.83	40%	40%	-	-	-
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	54,120,000.27	4,743,390.99	58,863,391.26	20%	20%	-	-	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	261,025,279.00	266,896,602.25	-	266,896,602.25	20%	20%	-	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	1,638,982,442.87	1,663,820,259.08	14,609,633.57	1,678,429,892.65	45%	45%	-	-	-
上海易兑外币兑换有限公司	2,500,000.00	-	2,000,000.00	2,000,000.00	50%	50%	-	-	-
贝斯特物业管理	7,471,600.00	-	8,133,283.33	8,133,283.33	33%	33%	-	-	-
上海张杨商业建设联合发展有限公司	55,188,100.00	-	58,918,644.14	58,918,644.14	39%	39%	-	-	-
新国际博览中心	1,031,548,268.80	1,192,735,385.92	82,798,957.00	1,275,534,342.92	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	300,000.00	-	300,429.08	300,429.08	45%	50%	-	-	-
上海中环陆家嘴物业管理公司	1,470,000.00	2,960,563.96	(142,887.64)	2,817,676.32	49%	49%	-	-	-
上海盛勤陆家嘴办公楼管理有限公司	4,652,811.24	4,652,811.24	(4,652,811.24)	-	0%	0%	-	-	-
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	300,000.00	1,490,284.67	(560,740.17)	929,544.50	30%	30%	-	-	-
合营及联营企业小计	3,263,948,501.91	3,192,622,043.32	412,350,562.29	3,604,972,605.61			-	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2010 年度长期股权投资变动情况(续):

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
成本法									
天安保险股份有限公司	37,810,200.00	37,810,200.00	(37,810,200.00)	-	1.59%	1.59%	-	-	-
大众保险股份有限公司	35,112,000.00	35,112,000.00	-	35,112,000.00	2.64%	2.64%	22,331,119.31	-	-
中国光大银行股份有限 公司	33,110,000.00	33,110,000.00	(33,110,000.00)	-	0.05%	0.05%	-	-	691,581.41
申银万国证券股份有限 公司	43,724,527.92	43,724,527.92	-	43,724,527.92	0.48%	0.48%	38,862,263.96	-	6,477,707.80
国泰君安证券股份有限 公司	9,077,905.23	9,077,905.23	(9,077,905.23)	-	0.16%	0.16%	-	-	760,414.00
国泰君安投资管理股份 有限公司	5,252,261.17	5,252,261.17	-	5,252,261.17	0.22%	0.22%	461,047.38	-	-
上海陆家嘴动拆迁有限 责任公司	2,500,000.00	2,500,000.00	-	2,500,000.00	25%	25%	-	-	-
上海光通信发展股份有 限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	10%	10%	-	-	538,448.51
上海通信技术中心	5,588,407.50	5,588,407.50	-	5,588,407.50	7.50%	7.50%	2,484,674.57	-	-
上海张江创业投资有限 公司	16,500,000.00	16,500,000.00	-	16,500,000.00	10%	10%	-	-	-
上海东城商都实业公司	1,500,000.00	1,500,000.00	-	1,500,000.00	30%	30%	1,500,000.00	-	-
上海新高桥开发有限公 司	104,565,200.00	104,565,200.00	-	104,565,200.00	9.58%	17.42%	-	-	-
上海陆家嘴商业建设有 限公司	3,500,000.00	3,500,000.00	-	3,500,000.00	35%	35%	-	-	416,376.37
上海陆家嘴金磐物业管 理有限公司	150,000.00	150,000.00	-	150,000.00	15%	15%	-	-	-
其他企业小计	318,390,501.82	318,390,501.82	(79,998,105.23)	238,392,396.59			65,639,105.22	-	8,884,528.09
合计	3,582,339,003.73	3,511,012,545.14	332,352,457.06	3,843,365,002.20			65,639,105.22	-	8,884,528.09

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2011 年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
原价				
房屋及建筑物	6,121,685,028.65	1,617,914,521.93	199,179,087.54	7,540,420,463.04
土地使用权	97,205,888.57	-	-	97,205,888.57
	<u>6,218,890,917.22</u>	<u>1,617,914,521.93</u>	<u>199,179,087.54</u>	<u>7,637,626,351.61</u>
累计折旧和累计摊销				
房屋及建筑物	660,591,134.46	386,140,207.80	35,661,560.06	1,011,069,782.20
土地使用权	24,198,878.13	2,675,348.75	-	26,874,226.88
	<u>684,790,012.59</u>	<u>388,815,556.55</u>	<u>35,661,560.06</u>	<u>1,037,944,009.08</u>
账面净值				
房屋及建筑物	5,461,093,894.19			6,529,350,680.84
土地使用权	73,007,010.44			70,331,661.69
	<u>5,534,100,904.63</u>			<u>6,599,682,342.53</u>
减值准备				
房屋及建筑物	6,871,962.52			6,871,962.52
土地使用权	-			-
	<u>6,871,962.52</u>			<u>6,871,962.52</u>
账面价值				
房屋及建筑物	5,454,221,931.67			6,522,478,718.32
土地使用权	73,007,010.44			70,331,661.69
	<u>5,527,228,942.11</u>			<u>6,592,810,380.01</u>

本年原值为人民币 1,403,937,301.15 元的房屋改造为出租，于改变用途之日起，自存货转入投资性房地产核算。

于 2011 年 12 月 31 日，陆家嘴基金大厦和星展银行大厦原值合计为 1,094,980,214.97 元的投资性房地产产证尚在办理中。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2010 年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
原价				
房屋及建筑物	4,898,909,947.45	1,241,555,872.99	18,780,791.79	6,121,685,028.65
土地使用权	97,205,888.57	-	-	97,205,888.57
	<u>4,996,115,836.02</u>	<u>1,241,555,872.99</u>	<u>18,780,791.79</u>	<u>6,218,890,917.22</u>
累计折旧和累计摊销				
房屋及建筑物	397,488,787.40	263,129,778.66	27,431.60	660,591,134.46
土地使用权	21,486,546.28	2,712,331.85	-	24,198,878.13
	<u>418,975,333.68</u>	<u>265,842,110.51</u>	<u>27,431.60</u>	<u>684,790,012.59</u>
账面净值				
房屋及建筑物	4,501,421,160.05			5,461,093,894.19
土地使用权	75,719,342.29			73,007,010.44
	<u>4,577,140,502.34</u>			<u>5,534,100,904.63</u>
减值准备				
房屋及建筑物	6,871,962.52			6,871,962.52
土地使用权	-			-
	<u>6,871,962.52</u>			<u>6,871,962.52</u>
账面价值				
房屋及建筑物	4,494,549,197.53			5,454,221,931.67
土地使用权	75,719,342.29			73,007,010.44
	<u>4,570,268,539.82</u>			<u>5,527,228,942.11</u>

2010 年原价为人民币 1,222,187,760.81 元的房屋改造为出租,于改变用途之日起,自存货转入投资性房地产核算。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2011 年投资性房地产变动表:

	原始成本	年初余额	本年原值增加	本年转入及摊销	累计摊销	本年净值减少	年末余额
渣打银行大厦	387,210,282.10	318,903,389.34	-	16,172,043.36	84,478,936.12	-	302,731,345.98
九六广场	345,650,120.63	305,477,034.95	-	15,631,052.59	55,804,138.27	-	289,845,982.36
锦城大厦	79,588,086.27	40,736,342.28	-	4,977,806.03	43,829,550.02	-	35,758,536.25
一百杉杉	13,537,908.00	9,827,518.65	-	691,937.52	4,402,326.87	-	9,135,581.13
长鑫大厦	7,370,703.46	5,350,584.66	-	376,724.82	2,396,843.62	-	4,973,859.84
燕乔大厦	15,088,548.00	11,776,698.82	-	801,408.54	4,113,257.72	-	10,975,290.28
软件园 1 号楼	86,062,313.66	55,723,371.90	-	3,684,216.72	34,023,158.48	-	52,039,155.18
软件园 2 号楼	142,927,151.78	92,562,705.39	-	6,119,892.96	56,484,339.35	-	86,442,812.43
软件园 4 号楼	35,138,630.75	24,768,630.95	-	1,757,800.98	12,127,800.78	-	23,010,829.97
软件园 5 号楼	8,179,362.15	6,176,634.99	-	406,134.72	2,408,861.88	-	5,770,500.27
软件园 6 号楼	1,535,620.84	1,159,622.07	-	76,249.08	452,247.85	-	1,083,372.99
软件园 7 号楼	65,925,028.48	50,585,631.80	-	2,726,842.28	18,066,238.96	-	47,858,789.52
软件园 8 号楼	143,559,442.06	116,707,325.97	-	5,455,063.04	32,307,179.13	-	111,252,262.93
软件园 9 号楼	218,670,722.22	184,942,618.56	-	8,988,736.50	42,887,217.36	170,377.20	175,783,504.86
软件园 10 号楼	156,922,646.35	147,764,054.82	5,205,631.40	6,678,051.13	10,631,011.26	-	146,291,635.09
软件园 11 号楼	34,800,691.92	33,843,553.64	-	1,622,888.52	2,580,026.80	-	32,220,665.12
软件园 13 号楼	-	89,708,250.83	-	-	-	89,708,250.83	-
新景园一期(商铺)	494,880.72	370,020.13	-	25,021.44	149,882.03	-	344,998.69
B5-4 地块(水族馆用地)	97,205,888.57	73,007,010.44	-	2,675,348.75	26,874,226.88	-	70,331,661.69
陆家嘴花园一期	42,385,382.89	24,323,111.06	-	2,333,594.02	20,395,865.85	-	21,989,517.04
新景园二期(商铺)	855,157.17	639,397.15	-	43,237.20	258,997.22	-	596,159.95
陆家嘴花园二期(商铺)	23,378,309.15	17,803,262.92	-	1,192,897.56	6,767,943.79	-	16,610,365.36
众城大厦	44,301,979.85	31,557,315.38	-	1,922,517.48	14,667,181.95	-	29,634,797.90
向城路东方国科大厦	20,520,902.34	15,216,058.36	-	1,040,703.54	6,345,547.52	-	14,175,354.82

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2011 年投资性房地产变动表(续):

	原始成本	年初余额	本年原值增加	本年转入及摊销	累计摊销	本年净值减少	年末余额
老房子	2,500,000.00	-	-	-	2,500,000.00	-	-
中央公寓会所	30,885,297.46	92,738,944.17	-	1,526,934.12	4,638,520.94	64,965,233.53	26,246,776.52
锦绣华城商铺	42,332,999.65	37,923,299.48	-	2,092,343.22	6,502,043.39	-	35,830,956.26
陆家嘴商务广场	1,862,074,871.04	1,731,801,080.79	-	93,213,979.15	223,487,769.40	-	1,638,587,101.64
海富花园	14,224,399.73	12,327,813.17	-	702,769.86	2,599,356.42	-	11,625,043.31
东和公寓	704,382,157.78	423,155,517.03	261,848,234.06	24,935,523.41	45,984,400.04	1,670,469.94	658,397,757.74
金桥创科园	198,959,301.07	183,316,883.35	-	9,798,487.79	25,440,905.51	-	173,518,395.56
陆家嘴 1885	206,042,856.72	198,277,340.64	-	7,701,661.74	15,467,177.82	-	190,575,678.90
钻石大厦	430,565,744.24	387,618,925.46	12,682,574.01	20,175,705.09	50,439,949.86	-	380,125,794.38
金杨云台	31,690,084.70	27,863,621.20	-	1,941,732.86	12,771,392.34	7,003,195.98	18,918,692.36
星展银行大厦	758,702,315.75	722,989,393.10	11,959,450.16	32,463,406.62	56,216,879.11	-	702,485,436.64
陆家嘴信息中心	57,094,575.38	56,427,651.58	192,741.85	2,815,659.72	3,289,841.67	-	53,804,733.71
浦东大道 981 号大楼	125,035,778.11	-	125,035,778.11	91,339,045.14	91,339,045.14	-	33,696,732.97
陆家嘴基金大厦	336,277,899.22	-	336,277,899.22	4,062,518.94	4,062,518.94	-	332,215,380.28
陆家嘴投资大厦	289,615,071.48	-	289,615,071.48	3,517,331.13	3,517,331.13	-	286,097,740.35
竹园绿地配套用房	78,923,356.69	-	78,923,356.69	1,289,130.40	1,289,130.40	-	77,634,226.29
天津河滨花苑教师公寓	25,583,882.35	-	25,583,882.35	-	-	-	25,583,882.35
天津惠灵顿国际学校	470,589,902.60	-	470,589,902.60	5,797,722.28	5,797,722.28	-	464,792,180.32
其他	836,098.28	730,289.60	-	41,436.30	147,244.98	-	688,853.30
合计	7,637,626,351.61	5,534,100,904.63	1,617,914,521.93	388,815,556.55	1,037,944,009.08	163,517,527.48	6,599,682,342.53

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2011 年投资性房地产跌价准备:

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

2011 年投资性房地产净值:

	年末数	年初数
渣打银行大厦	302,731,345.98	318,903,389.34
九六广场	289,845,982.36	305,477,034.95
锦城大厦	35,758,536.25	40,736,342.28
一百杉杉	9,135,581.13	9,827,518.65
长鑫大厦	4,973,859.84	5,350,584.66
燕乔大厦	10,975,290.28	11,776,698.82
软件园 1 号楼	52,039,155.18	55,723,371.90
软件园 2 号楼	86,442,812.43	92,562,705.39
软件园 4 号楼	23,010,829.97	24,768,630.95
软件园 5 号楼	5,770,500.27	6,176,634.99
软件园 6 号楼	1,083,372.99	1,159,622.07
软件园 7 号楼	47,858,789.52	50,585,631.80
软件园 8 号楼	111,252,262.93	116,707,325.97
软件园 9 号楼	175,783,504.86	184,942,618.56
软件园 10 号楼	146,291,635.09	147,764,054.82
软件园 11 号楼	32,220,665.12	33,843,553.64
软件园 13 号楼	-	89,708,250.83
新景园一期(商铺)	344,998.69	370,020.13
B5-4 地块(水族馆用地)	70,331,661.69	73,007,010.44
陆家嘴花园一期	21,989,517.04	24,323,111.06
新景园二期(商铺)	596,159.95	639,397.15
陆家嘴花园二期(商铺)	16,610,365.36	17,803,262.92
众城大厦	22,762,835.38	24,685,352.86
向城路东方国科大厦	14,175,354.82	15,216,058.36
老房子	-	-
中央公寓会所	26,246,776.52	92,738,944.17
锦绣华城商铺	35,830,956.26	37,923,299.48
陆家嘴商务广场	1,638,587,101.64	1,731,801,080.79
海富花园	11,625,043.31	12,327,813.17
东和公寓	658,397,757.74	423,155,517.03
金桥创科园	173,518,395.56	183,316,883.35
陆家嘴 1885	190,575,678.90	198,277,340.64
钻石大厦	380,125,794.38	387,618,925.46
金杨云台	18,918,692.36	27,863,621.20
星展银行大厦	702,485,436.64	722,989,393.10
陆家嘴信息中心	53,804,733.71	56,427,651.58
浦东大道 981 号大楼	33,696,732.97	-
陆家嘴基金大厦	332,215,380.28	-
陆家嘴投资大厦	286,097,740.35	-
竹园绿地配套用房	77,634,226.29	-
天津河滨花苑教师公寓	25,583,882.35	-
天津惠灵顿国际学校	464,792,180.32	-
其他	688,853.30	730,289.60
	<u>6,592,810,380.01</u>	<u>5,527,228,942.11</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2010 年投资性房地产变动表:

	原始成本	年初余额	本年原值增加	本年转入及摊销	累计摊销	本年净值减少	年末余额
渣打银行大厦	387,210,282.10	335,485,667.07	221,473.58	16,803,751.31	68,306,892.76	-	318,903,389.34
九六广场	345,650,120.63	297,160,152.94	24,177,730.00	15,407,137.45	40,173,085.68	453,710.54	305,477,034.95
锦城大厦	79,588,086.27	45,828,385.06	-	5,092,042.78	38,851,743.99	-	40,736,342.28
一百杉杉	13,537,908.00	10,529,484.21	-	701,965.56	3,710,389.35	-	9,827,518.65
长鑫大厦	7,370,703.46	5,732,769.30	-	382,184.64	2,020,118.80	-	5,350,584.66
燕乔大厦	15,088,548.00	12,588,884.94	-	812,186.12	3,311,849.18	-	11,776,698.82
软件园	995,389,281.43	653,267,033.41	190,414,999.92	39,739,632.41	191,446,880.51	-	803,942,400.92
新景园一期(商铺)	494,880.72	395,392.93	-	25,372.80	124,860.59	-	370,020.13
B5-4 地块(水族馆用地)	97,205,888.57	75,719,342.29	-	2,712,331.85	24,198,878.13	-	73,007,010.44
陆家嘴花园一期	42,385,382.89	26,701,318.91	-	2,378,207.85	18,062,271.83	-	24,323,111.06
新景园二期(商铺)	855,157.17	683,241.55	-	43,844.40	215,760.02	-	639,397.15
陆家嘴花园二期(商铺)	23,378,309.15	19,012,661.92	-	1,209,399.00	5,575,046.23	-	17,803,262.92
众城大厦	44,301,979.85	33,522,263.82	-	1,964,948.44	12,744,664.47	-	31,557,315.38
向城路东方国科大厦	20,520,902.34	16,271,507.44	-	1,055,449.08	5,304,843.98	-	15,216,058.36
老房子	2,500,000.00	-	-	-	2,500,000.00	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2010 年投资性房地产明变动表(续):

	原始成本	年初余额	本年原值增加	本年转入及摊销	累计摊销	本年净值减少	年末余额
中央公寓会所	103,186,438.35	98,345,344.89	-	5,163,580.84	10,447,494.18	442,819.88	92,738,944.17
锦绣华城商铺	42,332,999.65	40,039,948.76	-	2,116,649.28	4,409,700.17	-	37,923,299.48
陆家嘴商务广场	1,869,246,899.97	1,823,431,626.90	-	91,630,546.11	137,445,819.18	-	1,731,801,080.79
海富花园	14,224,399.73	13,039,033.13	-	711,219.96	1,896,586.56	-	12,327,813.17
东和公寓	444,335,918.31	219,305,932.07	216,272,798.85	12,423,213.89	21,180,401.28	-	423,155,517.03
金桥创科园	198,959,301.07	187,419,942.71	5,625,492.54	9,728,551.90	15,642,417.72	-	183,316,883.35
陆家嘴 1885	206,042,856.72	205,680,276.02	362,580.70	7,765,516.08	7,765,516.08	-	198,277,340.64
钻石大厦	417,883,170.23	426,794,702.39	-	21,318,947.16	30,264,244.77	17,856,829.77	387,618,925.46
金杨云台	42,720,705.21	30,185,589.68	-	2,321,968.48	14,857,084.01	-	27,863,621.20
星展银行大厦	746,742,865.59	-	746,742,865.59	23,753,472.49	23,753,472.49	-	722,989,393.10
陆家嘴信息中心	56,901,833.53	-	56,901,833.53	474,181.95	474,181.95	-	56,427,651.58
其他	836,098.28	-	836,098.28	105,808.68	105,808.68	-	730,289.60
	<u>6,218,890,917.22</u>	<u>4,577,140,502.34</u>	<u>1,241,555,872.99</u>	<u>265,842,110.51</u>	<u>684,790,012.59</u>	<u>18,753,360.19</u>	<u>5,534,100,904.63</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2010 年投资性房地产跌价准备

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

投资性房地产净值

	年末数	年初数
渣打银行大厦	318,903,389.34	335,485,667.07
九六广场	305,477,034.95	297,160,152.94
锦城大厦	40,736,342.28	45,828,385.06
一百杉杉	9,827,518.65	10,529,484.21
长鑫大厦	5,350,584.66	5,732,769.30
燕乔大厦	11,776,698.82	12,588,884.94
软件园	803,942,400.92	653,267,033.41
新景园一期(商铺)	370,020.13	395,392.93
B5-4 地块(水族馆用地)	73,007,010.44	75,719,342.29
陆家嘴花园一期	24,323,111.06	26,701,318.91
新景园二期(商铺)	639,397.15	683,241.55
陆家嘴花园二期(商铺)	17,803,262.92	19,012,661.92
众城大厦	24,685,352.86	26,650,301.30
向城路东方国科大厦	15,216,058.36	16,271,507.44
中央公寓会所	92,738,944.17	98,345,344.89
锦绣华城商铺	37,923,299.48	40,039,948.76
陆家嘴商务广场	1,731,801,080.79	1,823,431,626.90
海富花园	12,327,813.17	13,039,033.13
东和公寓	423,155,517.03	219,305,932.07
金桥创科园	183,316,883.35	187,419,942.71
陆家嘴 1885	198,277,340.64	205,680,276.02
钻石大厦	387,618,925.46	426,794,702.39
金杨云台	27,863,621.20	30,185,589.68
星展银行大厦	722,989,393.10	-
陆家嘴信息中心	56,427,651.58	-
其他	730,289.60	-
	<u>5,527,228,942.11</u>	<u>4,570,268,539.82</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 固定资产

2011 年

	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
原值				
房屋及建筑物	763,685,001.10	87,456,609.60	90,388,592.84	760,753,017.86
机器设备	6,845,868.64	269,131.40	-	7,115,000.04
运输工具	6,978,516.09	3,034,730.19	3,093,514.95	6,919,731.33
计算机及电子设备	8,458,629.37	348,215.00	158,189.00	8,648,655.37
办公设备	5,320,993.97	419,500.00	33,442.40	5,707,051.57
	<u>791,289,009.17</u>	<u>91,528,186.19</u>	<u>93,673,739.19</u>	<u>789,143,456.17</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	294,749,730.81	49,425,682.47	90,388,592.84	253,786,820.44
机器设备	3,096,781.60	257,595.90	-	3,354,377.50
运输工具	5,580,190.11	2,094,519.47	3,059,259.69	4,615,449.89
计算机及电子设备	6,057,197.19	2,316,763.62	154,068.75	8,219,892.06
办公设备	4,619,079.07	279,441.56	-	4,898,520.63
	<u>314,102,978.78</u>	<u>54,374,003.02</u>	<u>93,601,921.28</u>	<u>274,875,060.52</u>
账面价值				
房屋及建筑物	468,935,270.29			506,966,197.42
机器设备	3,749,087.04			3,760,622.54
运输工具	1,398,325.98			2,304,281.44
计算机及电子设备	2,401,432.18			428,763.31
办公设备	701,914.90			808,530.94
	<u>477,186,030.39</u>			<u>514,268,395.65</u>

本年度，本公司购买子公司上海陆家嘴置业有限公司原值为人民币4,560,967.00元的固定资产纳入合并范围。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 固定资产(续)

2010年

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

11. 无形资产

2011年

	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
原价				
非专利技术费	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
车位专用权	150,000.00	-	-	150,000.00
其他	-	479,600.00	-	479,600.00
	<u>1,150,000.00</u>	<u>479,600.00</u>	<u>-</u>	<u>1,629,600.00</u>
累计摊销				
非专利技术费	900,000.00	100,000.00	-	1,000,000.00
车位专用权	101,250.00	15,000.00	-	116,250.00
其他	-	-	-	-
	<u>1,001,250.00</u>	<u>115,000.00</u>	<u>-</u>	<u>1,116,250.00</u>
账面价值				
非专利技术费	100,000.00			-
车位专用权	48,750.00			33,750.00
其他	-			479,600.00
	<u>148,750.00</u>			<u>513,350.00</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 无形资产(续)

2010年

	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
原价				
非专利技术费	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
车位专用权	150,000.00	-	-	150,000.00
	<u>1,150,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,150,000.00</u>
累计摊销				
非专利技术费	800,000.00	100,000.00	-	900,000.00
车位专用权	86,250.00	15,000.00	-	101,250.00
	<u>886,250.00</u>	<u>115,000.00</u>	<u>-</u>	<u>1,001,250.00</u>
账面价值				
非专利技术费	200,000.00			100,000.00
车位专用权	63,750.00			48,750.00
	<u>263,750.00</u>			<u>148,750.00</u>

12. 长期待摊费用

2011年

	年初余额	本年增加	本年摊销	转投资性房地产	年末余额
装修费	84,183,614.28	-	6,100,012.34	57,802,900.11	20,280,701.83
高尔夫会员证	2,476,231.26	-	248,263.34	-	2,227,967.92
	<u>86,659,845.54</u>	<u>-</u>	<u>6,348,275.68</u>	<u>57,802,900.11</u>	<u>22,508,669.75</u>

2010年

	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
软件费	551,200.00	-	551,200.00	-	-
装修费	57,982,307.20	30,522,669.09	4,321,362.01	-	84,183,614.28
高尔夫会员证	2,800,000.00	-	323,768.74	-	2,476,231.26
	<u>61,333,507.20</u>	<u>30,522,669.09</u>	<u>5,196,330.75</u>	<u>-</u>	<u>86,659,845.54</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 递延所得税资产净额

已确认的递延所得税资产和负债

	2011年12月31日	2010年12月31日
递延所得税资产：		
资产减值准备	21,255,472.36	127,127,513.92
固定资产折旧	(4,031,737.51)	10,993,041.48
预提费用	44,886,331.38	44,886,331.38
预提职工薪酬	455,208.01	333,109.53
未来可弥补亏损	10,773,258.77	5,589,700.77
未实现利润影响数	324,419,365.52	304,333,722.85
土地增值税	270,008,142.67	63,226,913.22
其他	37,505.10	117,161.04
	<u>667,803,546.30</u>	<u>556,607,494.19</u>
递延所得税负债：		
非同一控制企业合并公允价值调整	230,311,025.43	236,084,243.77
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值调整	98,892,247.10	126,729,555.81
	<u>329,203,272.53</u>	<u>362,813,799.58</u>
递延所得税资产净额	<u>338,600,273.77</u>	<u>193,793,694.61</u>

引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

	2011年12月31日	2010年12月31日
资产减值准备	85,036,639.36	509,461,414.90
固定资产折旧	(16,114,404.72)	43,972,165.94
预提费用	179,545,325.50	179,545,325.50
预提职工薪酬	1,820,832.02	1,332,438.12
未来可弥补亏损	43,093,035.07	22,358,803.10
未实现利润影响数	1,297,677,462.09	1,255,145,091.47
土地增值税	1,156,277,675.67	252,907,652.87
其他	150,020.41	468,644.13
	<u>2,747,486,585.40</u>	<u>2,265,191,536.03</u>
非同一控制企业合并公允价值调整	921,244,101.72	944,336,975.10

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

计入资本公积的可供出售金融资 产公允价值调整	<u>395,568,988.40</u>	<u>506,918,223.34</u>
	<u>1,316,813,090.12</u>	<u>1,451,255,198.44</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 资产减值准备

2011 年

	年初数	本年计提	本年减少额		年末数
			转回	转销	
坏账准备	7,380,347.16	2,003,249.74	937,606.38	-	8,445,990.52
存货跌价准备	419,570,000.00	309,581.10	415,800,000.00	-	4,079,581.10
可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
持有至到期投资减值准备	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
长期股权投资减值准备	65,639,105.22	-	-	-	65,639,105.22
投资性房地产减值准备	6,871,962.52	-	-	-	6,871,962.52
合计	<u>509,461,414.90</u>	<u>2,312,830.84</u>	<u>426,737,606.38</u>	<u>-</u>	<u>85,036,639.36</u>

2010 年

	年初数	本年计提	本年减少额		年末数
			转回	转销	
坏账准备	6,746,501.06	5,531,733.12	4,559,784.90	338,102.12	7,380,347.16
存货跌价准备	427,370,000.00	-	7,800,000.00	-	419,570,000.00
可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
持有至到期投资减值准备	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00
长期股权投资减值准备	107,988,257.84	-	-	42,349,152.62	65,639,105.22
投资性房地产减值准备	6,871,962.52	-	-	-	6,871,962.52
合计	<u>558,976,721.42</u>	<u>5,531,733.12</u>	<u>12,359,784.90</u>	<u>42,687,254.74</u>	<u>509,461,414.90</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 短期借款

	<u>2011年12月31日</u>	<u>2010年12月31日</u>
信用借款	<u>5,649,499,699.00</u>	<u>4,877,500,000.00</u>

于2011年12月31日，上述借款的年利率为4.779%至6.56%(2010年12月31日：4.3%至5.004%)。

16. 应付账款

	<u>2011年12月31日</u>	<u>2010年12月31日</u>
应付账款	<u>429,817,239.55</u>	<u>320,099,143.16</u>

年末应付账款中无持本公司5%上(含5%)表决权股份的股东款项。

17. 预收款项

	<u>2011年12月31日</u>	<u>2010年12月31日</u>
预收款项	<u>953,692,688.40</u>	<u>750,295,117.57</u>

于2011年12月31日，账龄超过1年的大额预收款项列示如下：

	<u>金额</u>	<u>未偿还原因</u>
百联(集团)有限公司	422,400,000.00	项目工程未完成
上海仁恒房地产有限公司	<u>52,400,407.00</u>	土地出让定金
	<u>474,800,407.00</u>	

年末预收款项中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

18. 应付职工薪酬

2011年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、奖金、津贴和补贴	2,226,497.33	177,374,517.93	167,368,667.57	12,232,347.69
职工福利费	-	1,378,707.73	1,377,407.73	1,300.00
社会保险费	1,262,646.22	31,903,060.82	31,712,789.57	1,452,917.47
住房公积金	431,386.66	8,000,114.29	7,896,758.71	534,742.24
工会经费和职工教育经费	2,282,744.93	1,738,501.70	1,954,059.62	2,067,187.01
个人所得税	1.70	10,093,625.49	10,093,627.19	-
职工奖福基金	103,541,994.26	25,187,773.47	15,220,417.30	113,509,350.43
其他	7,402,223.25	83,492.00	7,483,960.45	1,754.80
	<u>117,147,494.35</u>	<u>255,759,793.43</u>	<u>243,107,688.14</u>	<u>129,799,599.64</u>

2010年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、奖金、津贴和补贴	-	91,359,801.20	89,133,303.87	2,226,497.33
职工福利费	-	905,018.93	905,018.93	-
社会保险费	511,214.11	27,547,418.81	26,795,986.70	1,262,646.22
住房公积金	149,042.59	7,527,022.67	7,244,678.60	431,386.66
工会经费和职工教育经费	1,980,238.00	1,737,401.86	1,434,894.93	2,282,744.93
个人所得税	23,219.57	7,318,342.94	7,341,560.81	1.70
职工奖福基金	113,804,178.60	1,529,098.26	11,791,282.60	103,541,994.26
其他	6,720,098.77	704,163.18	22,038.70	7,402,223.25
	<u>123,187,991.64</u>	<u>138,628,267.85</u>	<u>144,668,765.14</u>	<u>117,147,494.35</u>

19. 应交税费

	2011年12月31日	2010年12月31日
增值税	51,436.49	912.43
营业税	(9,829,988.37)	(30,917,324.55)
城建税	2,275,799.35	902,358.89
企业所得税	295,237,023.73	36,048,518.10
个人所得税	3,177,724.92	3,663,764.54
土地增值税	465,712,934.26	267,071,402.49
教育费附加	1,508,058.81	392,759.50
河道管理费	222,590.39	10,268.66
土地使用税	3,683,649.14	382,002.56
房产税	23,402,422.91	25,523,910.95
其他	1,231.64	2,813.23
	<u>785,442,883.27</u>	<u>303,081,386.80</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 应付利息

	<u>2011年12月31日</u>	<u>2010年12月31日</u>
借款利息	23,270,869.30	35,041,742.47

21. 应付股利

	<u>2011年12月31日</u>	<u>2010年12月31日</u>
百联(集团)有限公司	32,277,720.69	-
上海华商房产发展公司	26,427,720.69	-
上实投资(上海)有限公司	15,000,000.00	15,360,000.00
境外自然人	402,135.32	-
上海正欣投资有限公司	77,077.51	-
	<u>74,184,654.21</u>	<u>15,360,000.00</u>

22. 其他应付款

	<u>2011年12月31日</u>	<u>2010年12月31日</u>
其他应付款	5,713,074,711.98	3,331,661,560.73

年末其他应付款中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

于2011年12月31日,其他应付款中预提的土地开发成本为人民币3,044,026,633.18元(2010年12月31日:3,019,568,717.06元),预提的土地增值税清算准备金为人民币722,275,592.49元(2010年12月31日:无)。

于2011年12月31日,除上述预提土地开发成本外,无账龄超过1年的重大的其他应付款。

23. 长期借款/一年内到期的非流动负债

	<u>2011年12月31日</u>	<u>2010年12月31日</u>
长期借款	656,000,000.00	1,205,039,900.00
一年内到期的非流动负债	533,133,300.00	-

于2011年12月31日,长期借款主要为本公司向交通银行借入的人民币656,000,000元信用贷款。于2011年12月31日,一年内到期的非流动负债主要为子公司上海陆家嘴商务广场有限公司向渣打银行借入的原币为3,700万美元贷款,以及本公司向交通银行借入的人民币300,000,000元信用贷款。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

24. 长期应付款

	2011年12月31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	406,839.52	13,453,405.75
售后公房手续费	326,659.42	267,942.42
	<u>209,150,571.69</u>	<u>243,938,420.92</u>

吸养老费为征地人员补偿款，用于支付安置被征用土地的人员的生活保障费用。

25. 股本

2011年

	年初数	比例	本年变动	年末数	比例
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	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>100.00%</u>
	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>100.00%</u>

2010年

	年初数	比例	本年变动	年末数	比例
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	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>100.00%</u>
	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>100.00%</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 资本公积

2011年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	1,188,121,339.29	-	26,699,259.66	1,161,422,079.63
其他资本公积	313,819,711.74	-	76,468,571.03	237,351,140.71
其中:				
可供出售金融资产公				
允价值变动	363,109,879.09	-	76,468,571.03	286,641,308.06
其他	(49,290,167.35)	-	-	(49,290,167.35)
	<u>1,501,941,051.03</u>	<u>-</u>	<u>103,167,830.69</u>	<u>1,398,773,220.34</u>

本年度资本公积的变动主要为可供出售金融资产公允价值变动造成所有者权益减少以及同一控制下企业合并的价格调整。

2010年

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

2010年度股本溢价增加主要为同一控制下企业合并日前股东对被合并单位的净投入,减少主要为本公司在同一控制下企业合并的合并日所支付的对价。其他资本公积的变动主要为可供出售金融资产公允价值变动造成所有者权益减少。

27. 盈余公积

2011年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定公积金	1,189,966,814.49	125,107,709.29	-	1,315,074,523.78
任意盈余公积	1,162,928,212.54	125,107,709.29	-	1,288,035,921.83
	<u>2,352,895,027.03</u>	<u>250,215,418.58</u>	<u>-</u>	<u>2,603,110,445.61</u>

2010年

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

27. 盈余公积(续)

盈余公积说明:

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

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

28. 未分配利润

	2011 年	2010 年
上年年末未分配利润	4,559,609,294.25	3,822,561,226.51
同一控制下企业合并	-	69,558,798.48
本年年初未分配利润	4,559,609,294.25	3,892,120,024.99
加: 归属于母公司股东的净利润	984,929,293.65	1,191,710,282.22
减: 提取法定盈余公积	125,107,709.29	125,938,867.35
提取任意盈余公积	125,107,709.29	125,938,867.35
应付普通股股利	280,152,600.00	270,814,180.00
提取职工奖励及福利基金	25,187,773.47	1,529,098.26
年末未分配利润	4,988,982,795.85	4,559,609,294.25

根据本公司2010年度股东大会决议,公司以2010年末股本1,867,684,000.00股为基数,向全体股东每10股派发现金股利人民币1.50元(含税)共计人民币280,152,600.00元,并于2011年度实施。

根据本公司第六届董事会第四次会议决议,决定2011年度预分配方案如下:对当年度的净利润各按10%提取法定盈余公积和任意盈余公积后的可供分配利润,以2011年末总股本1,867,684,000股为基数,向全体股东每10股派发现金股利人民币1.5元(含税)。上述预分配方案尚待股东大会批准,因此待分配2011年股利尚包括在2011年末的未分配利润中。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 营业收入及营业成本

营业收入列示如下:

	2011年	2010年
主营业务收入	4,072,628,939.69	2,745,600,455.45
其他业务收入	93,243,511.85	7,949,529.22
	<u>4,165,872,451.54</u>	<u>2,753,549,984.67</u>

营业成本列示如下:

	2011年	2010年
主营业务成本	1,813,882,186.72	991,431,619.64
其他业务成本	18,354,184.29	3,021,516.13
	<u>1,832,236,371.01</u>	<u>994,453,135.77</u>

按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

	主营业务收入		主营业务成本	
	2011年	2010年	2011年	2010年
土地批租	1,668,440,098.00	1,542,900,000.00	708,167,373.29	273,063,631.11
房产销售	975,219,515.32	1,020,000.00	402,575,008.26	784,097.36
房地产租赁	968,695,184.84	703,074,976.52	314,605,221.50	286,147,196.30
酒店业	117,967,388.65	149,764,488.85	88,911,990.45	119,318,879.63
物业管理	337,736,197.01	298,642,596.14	299,622,593.22	269,719,233.45
其他	4,570,555.87	50,198,393.94	-	42,398,581.79
	<u>4,072,628,939.69</u>	<u>2,745,600,455.45</u>	<u>1,813,882,186.72</u>	<u>991,431,619.64</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 营业收入及营业成本(续)

按产品列示主营业务收入

	主营业务收入	
	2011年	2010年
(1)土地批租收入		
其中：塘东地块	1,545,559,484.00	1,500,000,000.00
小陆家嘴地块	-	42,900,000.00
竹园商贸区	122,880,614.00	-
小计	1,668,440,098.00	1,542,900,000.00
(2)房地产租赁收入	968,695,184.84	703,074,976.52
(3)房产销售收入	-	-
其中：爱法新城	351,167,107.00	-
21世纪中心大厦	261,850,475.00	-
闵浦新苑四村	269,199,181.32	-
其他	93,002,752.00	1,020,000.00
小计	975,219,515.32	1,020,000.00
(4)酒店业收入		
其中：明城大酒店	61,787,649.95	77,504,110.10
东怡大酒店	56,179,738.70	72,260,378.75
小计	117,967,388.65	149,764,488.85
(5)物业管理收入	337,736,197.01	298,642,596.14
(6)其他收入	4,570,555.87	50,198,393.94
	<u>4,072,628,939.69</u>	<u>2,745,600,455.45</u>

2011年前五名客户的营业收入情况

	营业收入总额	占营业收入的比例
上海由由(集团)股份有限公司	1,545,559,484.00	37.10%
光大控股创业投资(深圳)有限公司	132,407,410.00	3.18%
永亨银行(中国)有限公司上海分行	129,443,065.00	3.11%
上海红塔大酒店有限公司	122,880,614.00	2.95%
新加坡星展银行有限公司上海分行	58,559,804.25	1.41%
	<u>1,988,850,377.25</u>	<u>47.75%</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 营业收入及营业成本(续)

2010年前五名客户的营业收入情况

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

30. 营业税金及附加

	2011年	2010年
营业税	201,959,696.37	138,172,759.45
城建税	13,823,444.64	2,728,875.49
河道维护费	1,953,561.02	348,306.55
土地增值税	904,407,982.35	5,759,620.90
教育费附加	9,956,347.42	1,230,278.91
房产税	68,572,207.28	57,107,607.80
土地使用税	3,635,795.34	3,197,702.15
其他	200.00	185,282.73
	<u>1,204,309,234.42</u>	<u>208,730,433.98</u>

计缴标准参见附注三。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 投资收益

	2011 年	2010 年
成本法核算的长期股权投资收益	4,940,855.47	8,969,711.55
权益法核算的长期股权投资收益	64,216,590.30	117,373,232.65
处置长期股权投资产生的投资收益	19,057,254.73	163,861,607.31
持有至到期投资期间取得的收益	1,873,348.50	(8,686,926.07)
持有可供出售金融资产期间取得的收益	10,332,351.71	8,059,892.64
其他	3,806,428.33	-
	<u>104,226,829.04</u>	<u>289,577,518.08</u>

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

被投资单位	2011 年	2010 年	增减变动原因
申银万国证券股份有限公司	3,955,224.80	6,477,707.80	股利分红
上海光通信发展股份有限公司	816,640.16	538,448.51	股利分红
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	168,990.51	-	股利分红
	<u>4,940,855.47</u>	<u>7,016,156.31</u>	

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

被投资单位	2011 年	2010 年	增减变动原因
上海新国际博览中心有限公司	105,690,725.57	82,798,956.98	利润变化
上海浦东嘉里城房地产有限公司	(66,738,640.91)	-	利润变化
上海富都世界发展有限公司	18,055,880.61	11,445,522.33	利润变化
上海中心大厦建设发展有限公司	13,040,541.70	14,609,633.57	利润变化
上海易兑外币兑换有限公司	(2,000,000.00)	-	利润变化
	<u>68,048,506.97</u>	<u>108,854,112.88</u>	

于 2011 年 12 月 31 日，投资收益的汇回均无重大限制。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

32. 财务费用

	2011 年	2010 年
利息支出	368,317,030.00	194,128,192.93
减：利息收入	18,241,275.46	34,358,467.59
利息资本化金额	175,260,334.22	-
汇兑损失	(12,161,169.22)	(7,990,159.37)
其他	2,947,711.01	(4,709,761.27)
	<u>165,601,962.11</u>	<u>147,069,804.70</u>

33. 资产减值损失/(转回)

	2011 年	2010 年
坏账损失	1,065,643.36	971,948.22
存货跌价准备	(415,490,418.90)	(7,800,000.00)
持有至到期投资减值准备	(10,000,000.00)	-
	<u>(424,424,775.54)</u>	<u>(6,828,051.78)</u>

34. 营业外收入

	2011 年	2010 年
非流动资产处置利得	-	441,123.99
其中：固定资产处理利得	-	394,353.99
罚款收入	825,490.85	3,097,974.67
政府补助	16,226,619.21	15,884,136.50
赔偿收入	30,556.30	-
其他	5,756,473.38	1,390,510.83
	<u>22,839,139.74</u>	<u>20,813,745.99</u>

计入当期损益的政府补助如下：

	2011 年	2010 年
企业补贴款	6,063,791.50	5,651,294.61
扶持基金	10,162,827.71	10,232,841.89
	<u>16,226,619.21</u>	<u>15,884,136.50</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

35. 营业外支出

	2011 年	2010 年
非流动资产处置损失	17,384,785.25	21,595.74
其中：固定资产处置损失	34,255.25	-
罚款支出	191,578.55	220,041.79
其他	1,466,072.64	-
	<u>19,042,436.44</u>	<u>241,637.53</u>

36. 所得税费用

	2011 年	2010 年
本期所得税费用	384,795,078.99	310,751,218.00
递延所得税费用	(116,112,802.88)	(37,597,762.70)
	<u>268,682,276.11</u>	<u>273,153,455.30</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2011 年	2010 年
利润总额	1,252,669,301.52	1,490,866,895.30
按本公司适用的税率计算的所得税费用	300,640,632.38	327,990,716.97
某些子公司适用不同税率的影响	1,076,069.71	(6,663,621.71)
对以前期间当期所得税的调整	(1,272,672.60)	690,619.62
归属于联营企业的损益	(16,468,888.93)	(27,371,618.12)
无须纳税的收入	(18,093,151.47)	(21,444,638.93)
不可抵扣的费用	1,185,883.22	4,199,397.69
税率变动对期初递延所得税余额的影响	6,006,906.94	(551,551.86)
利用以前年度可抵扣亏损	(1,396,334.17)	(137,292.22)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	532,259.88	191,641.78
红利	(3,528,428.85)	(3,750,197.92)
按实际税率计算的税项费用	<u>268,682,276.11</u>	<u>273,153,455.30</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

注：本公司及子公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 每股收益

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

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	每股收益	
	2011年	2010年
归属于本公司普通股股东的当年净利润	984,929,293.65	1,191,710,282.22
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
基本每股收益	0.5274	0.6381

本公司不存在稀释性潜在普通股，因此未计算稀释每股收益。

38. 其他综合收益

	2011年度	2010年度
可供出售金融资产产生的损失	(90,480,034.54)	(137,164,475.55)
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	(22,620,008.64)	(34,291,118.88)
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	(11,478,060.17)	(4,512,140.04)
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	(2,869,515.04)	(1,128,035.01)
归属于母公司的其他综合收益	<u>(76,468,571.03)</u>	<u>(106,257,461.70)</u>
归属于少数股东的其他综合收益	<u>(7,043,355.10)</u>	<u>(2,768,813.21)</u>
其他综合收益合计	<u>(83,511,926.13)</u>	<u>(109,026,274.91)</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

39. 现金流量表项目注释

收到的其他与经营活动有关的现金

	2011 年	2010 年
银行存款利息	18,241,275.46	34,358,467.59
投标保证金	14,740,930.18	10,712,470.70
押金、意向金等	91,943,551.66	68,197,999.88
补偿款	10,445,207.95	-
政府补贴	3,828,457.00	37,912,259.15
往来款	46,697,170.07	287,946,315.32
其他	44,732,462.58	35,332,768.36
合计	<u>230,629,054.90</u>	<u>474,460,281.00</u>

支付的其他与经营活动有关的现金

	2011 年	2010 年
费用	144,671,926.19	160,135,475.84
投标保证金	204,245.48	31,667,986.17
往来款	99,921,445.26	221,387,315.32
其他	8,810,408.79	7,966,022.35
合计	<u>253,608,025.72</u>	<u>421,156,799.68</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2011 年	2010 年
净利润	983,987,025.41	1,217,713,440.00
加：资产减值准备	(424,424,775.54)	(6,828,051.78)
固定资产折旧	51,818,010.71	44,496,882.28
无形资产摊销	115,000.00	115,000.00
投资性房地产折旧及摊销	283,913,422.22	265,842,110.51
长期待摊费用摊销	6,348,275.67	5,196,330.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	17,384,785.25	(394,353.99)
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	(3,365,462.85)	-
财务费用	180,916,000.43	186,138,033.56
投资收益	(104,226,829.04)	(289,577,518.08)
递延所得税资产增加	(111,196,052.09)	(25,577,825.25)
递延所得税负债减少	(17,588,750.76)	(12,019,937.45)
存货的增加	(2,938,207,616.50)	(1,303,860,883.20)
经营性应收项目的增加	(2,703,384,575.10)	(1,108,902,150.37)
经营性应付项目的增加/(减少)	6,547,672,156.77	(879,587,220.43)
其他	(379,600.00)	-
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,769,381,014.58</u>	<u>(1,907,246,143.45)</u>

现金及现金等价物净变动情况：

现金的年末余额	2,561,146,596.09	1,143,349,625.13
减：现金的年初余额	<u>1,143,349,625.13</u>	<u>823,139,672.37</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>1,417,796,970.96</u>	<u>320,209,952.76</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 现金流量表补充资料

(2) 取得或处置子公司及其他营业单位信息

取得子公司及其他营业单位的信息

	2011 年	2010 年
取得子公司及其他营业单位的价格	14,304,000.00	1,049,657,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	1,049,657,200.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	42,595,886.04	345,041,222.95
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	<u>(42,595,886.04)</u>	<u>704,615,977.05</u>
取得子公司的净资产	181,841,434.69	1,732,580,194.06
流动资产	542,125,360.31	356,839,751.54
非流动资产	54,313,030.39	1,491,621,277.98
流动负债	402,781,423.58	115,143,762.71
非流动负债	11,815,532.43	737,072.75

处置子公司及其他营业单位的有关信息

	2011 年	2010 年
处置子公司及其他营业单位的价格	949,802.48	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	949,802.48	-
减：取得子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	<u>949,802.48</u>	<u>-</u>
处置子公司的净资产	949,802.48	-
流动资产	949,882.51	-
非流动资产	-	-
流动负债	80.03	-
非流动负债	-	-

(3) 现金及现金等价物

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
现金		
库存现金	472,831.04	639,863.72
可随时用于支付的银行存款	2,560,671,753.57	1,142,709,761.41
其他货币资金	2,011.48	-
现金及现金等价物年末余额	<u>2,561,146,596.09</u>	<u>1,143,349,625.13</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

六、 关联方关系及其交易

1. 母公司

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	对本公司持股比例	对本公司表决权比例	组织机构代码
		上海浦东大道		土地开发, 房地				
上海陆家嘴(集团)有限公司	国有独资	981号	杨小明	产开发经营等	174,319.57万元	57.64%	57.64%	132206713

本公司的最终控股方为上海市国有资产监督管理委员会和上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

2. 子公司

子公司详见附注四、合并财务报表的合并范围。

3. 合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注五、10。

4. 其他关联方

	关联方关系	组织机构代码
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	受同一母公司控制	798996360
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	受同一母公司控制	630634198
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	受同一母公司控制	756102373
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	受同一母公司控制	759027524
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	受同一母公司控制	687327156
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	受同一母公司控制	133837963
爱建证券有限责任公司	受同一母公司控制	742693694
青岛海协信托投资有限公司	受同一母公司控制	018082278
上海陆家嘴金融发展有限公司	受同一母公司控制	769433286
上海易兑外币兑换有限公司	受同一母公司控制	784798697
上海陆家嘴东安实业有限公司	受同一母公司控制	132274417
上海欣州六里劳动服务有限公司	受同一母公司控制	133515008

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

六、 关联方关系及其交易(续)

5. 本公司及子公司与关联方的主要交易

5.1 向关联方提供劳务

	2011年	2010年
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,152,396.29	857,463.65

5.2 自关联方接受劳务

	注	2011年	2010年
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	1	17,294,104.79	16,029,758.61
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司		-	131,361.36
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	2	6,806,464.41	6,334,176.25
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司		-	307,000.00
上海陆家嘴双乐物业有限公司		79,415.00	351,360.00
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	3	589,794.68	11,823,423.68
上海陆家嘴东安实业有限公司		375,360.00	-
上海欣州六里劳动服务有限公司		117,243.00	-

注 1: 本公司及子公司委托上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司对软件园、天津工程等项目执行维护和改造等工程, 本年本公司及子公司向其支付相关款项人民币 17,294,104.791 元。

注 2: 本公司及子公司委托上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司对软件园、竹园、天津工程等项目执行绿化养护等工程, 本年本公司及子公司向其支付相关款项人民币 6,806,464.41 元。

注 3: 本公司及子公司委托上海陆家嘴动拆迁有限责任公司实施拆迁工程及租赁管理, 本年本公司及子公司向其支付相关款项人民币 589,794.68 元。

5.3 向关联方销售商品

	注	2011年	2010年
上海陆家嘴(集团)有限公司	4	8,122,752.00	-

注 4: 本年本公司向上海陆家嘴(集团)有限公司销售商品房收取款项人民币 8,122,752.00 元。

5.4 向关联方购买商品

	注	2011年	2010年
上海陆家嘴(集团)有限公司	5	6,271,633.00	10,868,599.50

注 5: 本年本公司向上海陆家嘴(集团)有限公司购买商品支付款计人民币

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

6,271,633.00 元。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

六、 关联方关系及其交易(续)

5. 本公司及子公司与关联方的主要交易(续)

5.5 动迁房成本补偿与结算

	注	2011年	2010年
上海陆家嘴(集团)有限公司	6	81,346,589.52	-

注 6：本年本公司与上海陆家嘴(集团)有限公司结算昌里东路商铺与其他零星动迁用房交易款项，共收取人民币 81,346,589.52 元。

5.6 向关联方收取租金

	2011年	2010年
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	2,492,058.61	1,273,107.16
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	150,000.00	-
上海陆家嘴金融发展有限公司	2,386,182.85	-
青岛海协信托投资有限公司	1,899,799.27	-
爱建证券有限责任公司	2,406,873.28	-

5.7 支付关联方租金

	2011年	2010年
上海陆家嘴(集团)有限公司	6,171,034.58	5,813,869.36
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	891,822.75	1,130,295.52

5.8 支付关联方委托贷款利息

	2011年	2010年
上海陆家嘴(集团)有限公司	113,982,454.31	22,166,162.50

5.9 向关联方收购股权

	注	2011年	2010年
上海陆家嘴(集团)有限公司	7	16,635,102.53	1,346,826,900.00

注 7：本年本公司向上海陆家嘴(集团)有限公司支付股权转让补差款人民币 16,635,102.53 元。该款项为上年度收购上海富都世界发展有限公司、上海陆家嘴置业有限公司、上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司、上海陆家嘴展览发展有限公司、上海陆家嘴物业管理有限公司及上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司 6 项股权转让金的差价结算。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

6. 关键管理人员薪酬

2011 年度本公司关键管理人员(不包括职工监事)的报酬(包括货币和非货币形式)总额为人民币 578 万元。2011 年度本公司关键管理人员包括董事、监事、总经理、副总经理和财务总监等共 21 人，其中在本公司领取报酬的为 15 人。

7. 关联方应收应付款项余额

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应收账款：		
爱建证券有限责任公司	1,091,525.00	-
预付账款：		
上海陆家嘴市政绿化管理服务有 限公司	2,659,304.11	-
其他应收款：		
上海陆家嘴动拆迁有限公司	3,150,000.00	3,150,000.00
上海陆家嘴(集团)有限公司	2,970,799.00	50,000.00
上海陆家嘴城市建设开发投资有 限公司	89,835.63	89,835.63
上海易兑外币兑换有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00
其他应付款：		
爱建证券有限责任公司	2,183,050.00	-
青岛海协信托投资有限公司	792,948.56	-
上海陆家嘴金融发展有限公司	548,688.54	-
上海易兑外币兑换有限公司	2,000,000.00	-
应付账款：		
上海陆家嘴城建配套管理服务有 限公司	1,133,273.38	812,443.83
上海陆家嘴市政绿化管理服务有 限公司	1,085,523.21	174,474.00
应付利息：		
上海陆家嘴(集团)有限公司	2,915,555.01	22,166,162.50
短期借款：		
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,599,999,699.00	2,250,000,000.00

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

七、或有事项

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

国家税务总局于 2006 年 12 月 28 日发布了国税发〔2006〕187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，规定各省税务机关可依据本通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法。本公司及子公司已经按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的相关规定对房产开发项目计提了土地增值税清算准备金；并按照最佳估计数对土地批租项目计提了土地增值税清算准备金。但鉴于本公司及子公司土地批租项目开发周期较长，预计未来可能发生的收入和成本具有较大的不确定性，最终的税务结果可能与本公司及子公司计提的土地增值税清算准备金不一致。

八、承诺事项

	2011 年	2010 年
已签定但未支付工程合同	5,027,078,471.37	7,155,393,059.05

九、资产负债表日后事项

根据本公司第六届董事会第四次会议决议，决定 2011 年度预分配方案如下：对当年度的净利润各按 10%提取法定盈余公积和任意盈余公积后的可供分配利润，以 2011 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 1.5 元(含税)。上述预分配方案尚待股东大会批准，因此待分配 2011 年股利尚包括在 2011 年末的未分配利润中。

十、其他重要事项

1. 以公允价值计量的资产和负债

2011年

年初数	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值	本年计提减值	年末数
-----	------------	-------------	--------	-----

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

可供出售 金融资产	<u>663,218,142.11</u>	<u>-</u>	<u>286,641,308.06</u>	<u>-</u>	<u>581,868,907.27</u>
--------------	-----------------------	----------	-----------------------	----------	-----------------------

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

1. 以公允价值计量的资产和负债(续)

2010年

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

2. 分部报告

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

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

本公司及子公司按照产品或业务类别披露的主营业务收入及主营业务成本请参见附注五、29。

3. 金融工具及其风险

本公司及子公司的主要金融工具，包括货币资金、应收利息、应付利息、应付股利、可供出售金融工具资产、持有至到期投资、短期借款、长期借款等。这些金融工具的主要目的在于为本公司及子公司的运营融资。本公司及子公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款、其他应收款、其他应付款和应付账款等。

本公司及子公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 金融工具及其风险(续)

金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

金融资产

	2011 年	2010 年
货币资金	2,561,146,596.09	1,143,349,625.13
应收账款	28,340,540.60	5,754,702.95
应收利息	435,616.44	-
应收股利	-	500.00
其他应收款	32,003,822.04	37,359,312.12
持有至到期投资	10,000,000.00	-
可供出售金融资产	581,868,907.27	663,218,142.11
	<u>3,213,795,482.44</u>	<u>1,849,682,282.31</u>

金融负债

	2011 年	2010 年
短期借款	5,649,499,699.00	4,877,500,000.00
应付账款	429,817,239.55	320,099,143.16
应付利息	23,270,869.30	35,041,742.47
应付股利	74,184,654.21	15,360,000.00
其他应付款	1,938,919,767.23	312,092,843.67
1 年内到期的非流动负债	533,133,300.00	-
长期借款	656,000,000.00	1,205,039,900.00
	<u>9,304,825,529.29</u>	<u>6,765,133,629.30</u>

信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司及子公司其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、持有至到期投资、应收账款、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本公司及子公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司及子公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注五、2和五、3。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 金融工具及其风险(续)

流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本公司及子公司的目标是运用银行借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。下表概括了金融资产和金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2011年

金融资产	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年以上至5年	5年以上	无固定期限	合计
货币资金	2,356,140,574.79	103,307,588.26	104,335,364.29	-	-	-	2,563,783,527.34
应收账款	28,629,295.00	177,899.72	-	-	-	-	28,807,194.72
应收利息	-	-	435,616.44	-	-	-	435,616.44
其他应收款	39,983,158.44	-	-	-	-	-	39,983,158.44
持有至到期投资	-	-	450,000.00	11,416,666.67	-	-	11,866,666.67
可供出售金融资产	-	30,000,000.00	-	-	-	551,868,907.27	581,868,907.27
	<u>2,424,753,028.23</u>	<u>133,485,487.98</u>	<u>105,220,980.73</u>	<u>11,416,666.67</u>	<u>-</u>	<u>551,868,907.27</u>	<u>3,226,745,070.88</u>

金融负债

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款	-	-	5,847,616,095.59	-	-	5,847,616,095.59
应付账款	429,323,894.54	198,091.11	226,804.40	68,449.50	-	429,817,239.55
应付利息	-	23,270,869.30	-	-	-	23,270,869.30
应付股利	74,184,654.21	-	-	-	-	74,184,654.21
其他应付款	1,890,806,266.95	1,184,689.45	5,246,739.21	41,632,071.62	50,000.00	1,938,919,767.23
一年内到期的非流动负债	-	552,803,866.07	-	-	-	552,803,866.07
长期借款	-	3,481,782.53	1,950,000.00	656,448,767.12	-	661,880,549.65
	<u>2,394,314,815.70</u>	<u>580,939,298.46</u>	<u>5,855,039,639.20</u>	<u>698,149,288.24</u>	<u>50,000.00</u>	<u>9,528,493,041.60</u>

2010年

金融资产	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年以上至5年	5年以上	无固定期限	合计
货币资金	913,336,500.13	130,408,253.44	101,100,000.00	-	-	-	1,144,844,753.57
应收账款	-	-	5,735,756.49	419,943.64	-	-	6,155,700.13
应收利息	600,000.00	-	-	-	-	-	600,000.00
应收股利	-	-	500.00	-	-	-	500.00
其他应收款	31,635,768.63	-	-	12,102,893.47	-	-	43,738,662.10
持有至到期投资	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	663,218,142.11	663,218,142.11
	<u>955,572,268.76</u>	<u>130,408,253.44</u>	<u>106,836,256.49</u>	<u>12,522,837.11</u>	<u>-</u>	<u>663,218,142.11</u>	<u>1,868,557,757.91</u>

金融负债

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款	-	454,072,106.25	4,598,417,680.00	-	-	5,052,489,786.25
应付账款	218,679,756.79	-	-	101,419,386.37	-	320,099,143.16
应付利息	-	35,041,742.47	-	-	-	35,041,742.47
应付股利	15,360,000.00	-	-	-	-	15,360,000.00
其他应付款	312,092,843.67	-	-	-	-	312,092,843.67
长期借款	-	14,321,399.00	42,964,197.00	1,293,998,518.20	-	1,351,284,114.20
	<u>546,132,600.46</u>	<u>503,435,247.72</u>	<u>4,641,381,877.00</u>	<u>1,395,417,904.57</u>	<u>-</u>	<u>7,086,367,629.75</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 金融工具及其风险(续)

市场风险

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

利率风险

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

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

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

外汇风险

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

本公司及子公司在中国经营,其主要业务以人民币结算,除一笔原币为3,700万美元借款外本公司及子公司无重大资产或负债面临外汇风险。

权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险,是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2011年12月31日,本公司及子公司暴露于因归类为可供出售权益工具投资(附注五、6)的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司及子公司持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市,并在资产负债表日以市场报价计量。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 金融工具及其风险(续)

公允价值

公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。于2011年12月31日，本公司及子公司采用以下方法和假设用于估计公允价值。

货币资金、应收账款、其他应收款、应收利息、应付利息、应付股利、其他应付款、应付账款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

长短期借款采用未来现金流量折现法确定公允价值，以合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。

上市的金融工具，以市场报价确定公允价值。

本公司及子公司采用的公允价值在计量时分为以下层次

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

以公允价值计量的金融工具：

2011年

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
可供出售金融资产	<u>551,868,907.27</u>	<u>-</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>581,868,907.27</u>

2010年

可供出售金融资产	<u>663,218,142.11</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>663,218,142.11</u>
----------	-----------------------	----------	----------	-----------------------

4. 比较数据

若干比较数据已经过重述，以符合本年度之列报要求。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

其他应收账款的账龄分析如下：

	2011年12月31日	2010年12月31日
0-6个月(含6个月)	1,309,583,059.75	189,433,385.28
6-12个月	2,722,024.27	2,660,800.00
1-2年	8,443,949.61	1,930,406.90
2-3年	2,923,060.00	-
3年以上	4,686,221.05	6,961,139.65
	1,328,358,314.68	200,985,731.83
减：坏账准备	5,982,706.41	4,609,539.05
	<u>1,322,375,608.27</u>	<u>196,376,192.78</u>

其他应收账款坏账准备的变动如下：

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
2011年	<u>4,609,539.05</u>	<u>1,373,167.36</u>	-	-	<u>5,982,706.41</u>
2010年	<u>4,609,539.05</u>	-	-	-	<u>4,609,539.05</u>

其他应收款按类别分析如下：

	2011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	5,898,588.41	0.44%	5,876,188.41	98.22%
按组合计提坏账准备	1,322,459,726.27	99.56%	106,518.00	1.78%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
	<u>1,328,358,314.68</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,982,706.41</u>	<u>100.00%</u>

单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

	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
应收B股个人所得税返还	<u>1,373,167.36</u>	<u>1,373,167.36</u>	100.00%	难以收回
	<u>5,898,588.41</u>	<u>5,876,188.41</u>		

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

	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>

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	<u>4,525,421.05</u>	<u>4,503,021.05</u>	99.51%	很难收回

按组合计提坏账准备

	2011年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
0-6个月(含6个月)	1,309,583,059.75	99.03%	-	-
6-12个月	2,722,024.27	0.21%	-	-
1-2年	7,070,782.25	0.53%	-	-
2-3年	2,923,060.00	0.22%	-	-
3年以上	<u>160,800.00</u>	<u>0.01%</u>	<u>106,518.00</u>	<u>100.00%</u>
	<u>1,322,459,726.27</u>	<u>100.00%</u>	<u>106,518.00</u>	<u>100.00%</u>

	2010年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
0-6个月(含6个月)	189,433,385.28	96.42%	-	-
6-12个月	2,660,800.00	1.36%	-	-
1-2年	1,930,406.90	0.98%	-	-
2-3年	-	-	-	-
3年以上	<u>2,435,718.60</u>	<u>1.24%</u>	<u>106,518.00</u>	<u>100.00%</u>
	<u>196,460,310.78</u>	<u>100.00%</u>	<u>106,518.00</u>	<u>100.00%</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

于 2011 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名：

	金额	账龄	占其他应收款 总额的比例
上海陆家嘴浦江置业有限公司	1,013,826,069.71	6 个月以内	76.32%
天津陆津房地产开发有限公司	290,770,510.26	6 个月以内	21.89%
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.00	3 年以上	0.34%
上海陆景置业有限公司	4,496,873.78	6 个月以内	0.34%
上海陆家嘴东急不动产物业经营管理有 限公司	2,250,000.00	1-2 年	0.17%

于 2010 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名：

对方名称	金额	账龄	占其他应收款 总额的比例
天津陆津房地产开发有限公司	150,000,000.00	1 年以内	74.63%
上海陆家嘴贝思特物业管理有限	5,190,554.24	1 年以内	2.58%
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.00	3 年以上	2.25%
上海陆家嘴动拆迁有限公司	3,150,000.00	1 年以内	1.57%
上海金加园物业管理有限公司	1,270,915.78	1 年以内	0.63%

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

2. 长期股权投资

长期股权投资分类

	2011 年 12 月 31 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	4,663,462,818.27	-	3,929,039,492.35	-
合营企业	247,279,787.12	-	247,147,928.33	-
联营企业	1,954,444,894.89	-	2,078,242,684.46	-
其他	214,055,475.49	64,139,105.22	127,677,196.59	64,139,105.22
	<u>7,079,242,975.77</u>	<u>64,139,105.22</u>	<u>6,382,107,301.73</u>	<u>64,139,105.22</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

子公司

子公司详见附注四、合并财务报表的合并范围。

合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注五、8。

2011年度长期股权投资变动情况

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
权益法									
合营及联营企业									
上海陆家嘴东急不动产物业经营管 理有限公司	1,000,000.00	-	129,741.98	129,741.98	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	881,135.41	2,073,541.41	50%	50%	-	-	173,145.15
上海富都世界发展有限公司	225,570,329.02	245,955,522.33	(749,276.62)	245,206,245.71	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	(5,000,870.83)	-	0%	0%	-	-	-
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	58,863,391.26	(3,486,456.48)	55,376,934.78	20%	20%	-	-	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	273,446,771.08	266,896,602.25	(66,738,640.91)	200,157,961.34	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	13,040,541.70	1,691,470,434.35	45%	45%	-	-	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限 公司	7,400,460.98	8,133,283.33	(823,460.89)	7,309,822.44	33%	33%	-	-	1,530,870.00
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	68,448,223.14	58,918,644.14	(58,918,644.14)	-	51%	51%	-	-	-
上海易兑外币兑换有限公司	2,500,000.00	2,000,000.00	(2,000,000.00)	-	50%	50%	-	-	-
合营及联营企业小计	2,242,348,227.09	2,325,390,612.79	(123,665,930.78)	2,201,724,682.01			-	-	11,569,501.40

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2011年度长期股权投资变动情况

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
成本法									
子公司									
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	-	12,000,000.00	40%	40%	-	-	-
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	322,437,158.95	-	322,437,158.95	55%	55%	-	-	82,500,000.00
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,000,000.00	7,000,000.00	-	7,000,000.00	70%	70%	-	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	10,059,397.23	-	10,059,397.23	90%	90%	-	-	-
上海陆家嘴开发大厦有限公司	267,223,917.60	267,223,917.60	-	267,223,917.60	100%	100%	-	-	81,000,000.00
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	100%	100%	-	-	-
上海陆景置业有限公司	75,000,000.00	75,000,000.00	-	75,000,000.00	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00	100%	100%	-	-	-
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	100%	100%	-	-	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	690,000,000.00	-	690,000,000.00	50%	50%	-	-	40,000,000.00
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	100%	100%	-	-	1,931,283.06
上海陆家嘴展览发展有限公司	1,273,650,000.00	1,360,857,467.93	-	1,360,857,467.93	100%	100%	-	-	206,000,000.00
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	321,800,000.00	354,281,024.03	-	354,281,024.03	100%	100%	-	-	5,700,000.00
上海陆家嘴浦江置业有限公司	19,000,000.00	19,000,000.00	465,500,000.00	484,500,000.00	95%	95%	-	-	-
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	68,448,223.14	-	67,923,325.92	67,923,325.92	51%	51%	-	-	-
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	-	200,000,000.00	200,000,000.00	100%	100%	-	-	-
上海纯一实业发展有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%	-	-	-
子公司小计	4,100,825,896.92	3,929,039,492.35	734,423,325.92	4,663,462,818.27			-	-	417,131,283.06

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2011年度长期股权投资变动情况

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年现金红利
其他企业									
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	43,724,527.92	43,724,527.92	106,378,278.90	150,102,806.82	0.57%	0.57%	38,862,263.96	-	3,955,224.80
国泰君安投资管理股份有限公司	5,252,261.17	5,252,261.17	-	5,252,261.17	0.22%	0.22%	461,047.38	-	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,500,000.00	1,500,000.00	-	1,500,000.00	15%	15%	-	-	101,394.31
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)	-	0%	0%	-	-	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%	-	-	-
其他企业小计	127,677,196.59	127,677,196.59	86,378,278.90	214,055,475.49			64,139,105.22	-	4,873,259.27
合计	6,470,851,320.60	6,382,107,301.73	697,135,674.04	7,079,242,975.77			64,139,105.22	-	433,574,043.73

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2010年度长期股权投资变动情况

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
权益法									
合营及联营企业									
上海陆家嘴六吹物业管理有限公 司	1,000,000.00	-	-	-	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限 公司	1,000,000.00	965,480.77	226,925.23	1,192,406.00	50%	50%	-	-	-
上海富都世界发展有限公司	234,510,000.00	-	245,955,522.33	245,955,522.33	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,000,000.00	4,980,655.16	20,215.67	5,000,870.83	40%	40%	-	-	-
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	54,120,000.27	4,743,390.99	58,863,391.26	20%	20%	-	-	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	273,446,771.08	266,896,602.25	-	266,896,602.25	20%	20%	-	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	1,638,982,442.87	1,663,820,259.08	14,609,633.57	1,678,429,892.65	45%	45%	-	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	575,000,000.00	656,770,587.92	(656,770,587.92)	-	0%	0%	-	-	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,471,600.00	-	8,133,283.33	8,133,283.33	33%	33%	-	-	-
上海张杨商业建设联合发展有限公司	55,188,100.00	-	58,918,644.14	58,918,644.14	39%	39%	-	-	-
上海易兑外币兑换有限公司	2,500,000.00	-	2,000,000.00	2,000,000.00	50%	50%	-	-	-
合营及联营企业小计	2,800,677,421.87	2,647,553,585.45	(322,162,972.66)	2,325,390,612.79			-	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2010年度长期股权投资变动情况

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股比例	表决权比例	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
成本法									
子公司									
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	-	12,000,000.00	40%	40%	-	-	-
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	322,437,158.95	-	322,437,158.95	55%	55%	-	-	84,480,000.00
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,000,000.00	7,000,000.00	-	7,000,000.00	70%	70%	-	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	10,059,397.23	-	10,059,397.23	90%	90%	-	-	-
上海陆家嘴开发大厦有限公司	267,223,917.60	267,223,917.60	-	267,223,917.60	100%	100%	-	-	-
天津陆津房地产开发有限公司	800,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00	800,000,000.00	100%	100%	-	-	-
上海陆景置业有限公司	75,000,000.00	75,000,000.00	-	75,000,000.00	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00	100%	100%	-	-	-
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	100%	100%	-	-	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	690,000,000.00	-	690,000,000.00	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	29,207,200.00	-	7,180,526.61	7,180,526.61	100%	100%	-	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	1,273,650,000.00	-	1,360,857,467.93	1,360,857,467.93	100%	100%	-	-	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限责任公司	321,800,000.00	-	354,281,024.03	354,281,024.03	100%	100%	-	-	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	19,000,000.00	-	19,000,000.00	19,000,000.00	95%	95%	-	-	-
子公司小计	3,831,377,673.78	1,787,720,473.78	2,141,319,018.57	3,929,039,492.35			-	-	84,480,000.00

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注（续）

2011年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2010年度长期股权投资变动情况

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年现金红利
其他企业									
天安保险股份有限公司	37,810,200.00	37,810,200.00	(37,810,200.00)	-	0%	0%	-	-	-
大众保险股份有限公司	35,112,000.00	35,112,000.00	-	35,112,000.00	2.64%	2.64%	22,331,119.31	-	-
中国光大银行股份有限公司	33,110,000.00	33,110,000.00	(33,110,000.00)	-	-	-	-	-	691,581.41
申银万国证券股份有限公司	43,724,527.92	43,724,527.92	-	43,724,527.92	0.48%	0.48%	38,862,263.96	-	6,477,707.80
国泰君安证券股份有限公司	9,077,905.23	9,077,905.23	(9,077,905.23)	-	0%	0%	-	-	760,414.00
国泰君安投资管理股份有限 公司	5,252,261.17	5,252,261.17	-	5,252,261.17	0.22%	0.22%	461,047.38	-	-
天宇网络通信集团有限公司	-	-	-	-	0%-	0%	-	-	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任 公司	1,500,000.00	1,500,000.00	-	1,500,000.00	15%	15%	-	-	-
上海光通信发展股份有限公 司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	10%	10%	-	-	538,448.51
上海通信技术中心	5,588,407.50	5,588,407.50	-	5,588,407.50	7.5%	7.5%	2,484,674.57	-	-
上海张江创业投资有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00	-	16,500,000.00	10%	10%	-	-	-
其他企业小计	<u>207,675,301.82</u>	<u>207,675,301.82</u>	<u>(79,998,105.23)</u>	<u>127,677,196.59</u>			<u>64,139,105.22</u>	-	<u>8,468,151.72</u>
合计	<u>6,839,730,397.47</u>	<u>4,642,949,361.05</u>	<u>1,739,157,940.68</u>	<u>6,382,107,301.73</u>			<u>64,139,105.22</u>	-	<u>92,948,151.72</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

3. 营业收入及营业成本

营业收入列示如下:

	2011年	2010年
主营业务收入	2,781,671,008.01	1,875,061,839.53
其他业务收入	80,047,158.16	167,892.60
	<u>2,861,718,166.17</u>	<u>1,875,229,732.13</u>

营业成本列示如下:

	2011年	2010年
主营业务成本	976,435,703.06	390,266,548.81
其他业务成本	8,615,256.38	-
	<u>985,050,959.44</u>	<u>390,266,548.81</u>

按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

	主营业务收入		主营业务成本	
	2011年度	2010年度	2011年度	2010年度
土地批租	1,545,559,484.00	1,542,900,000.00	708,167,373.29	273,063,631.11
房产销售	705,180,334.00	864,280.00	140,985,051.62	144,740.81
房产租赁	530,931,190.01	328,403,134.95	127,283,278.15	110,337,611.91
其他	-	2,894,424.58	-	6,720,564.98
	<u>2,781,671,008.01</u>	<u>1,875,061,839.53</u>	<u>976,435,703.06</u>	<u>390,266,548.81</u>

2011年前五名客户的营业收入情况

	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	55.56%
光大控股创业投资(深圳)有限公司	132,407,410.00	4.76%
永亨银行(中国)有限公司上海分行	129,443,065.00	4.65%
新加坡星展银行有限公司上海分行	58,559,804.25	2.11%
保时捷(中国)汽车销售有限公司	26,335,662.50	0.95%
	<u>1,892,305,425.75</u>	<u>68.03%</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

3. 营业收入及营业成本(续)

2010年前五名客户的营业收入情况

	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
上海赛诺佩克有限公司	1,500,000,000.00	79.99%
上海二十一世纪房地产有限公司	42,900,000.00	2.29%
新加坡星展银行有限公司上海分行	25,717,043.44	1.37%
保时捷(中国)汽车销售有限公司	17,974,425.00	0.96%
上海华为技术有限公司	15,405,232.00	0.82%
	<u>1,601,996,700.44</u>	<u>85.43%</u>

4. 投资收益

	2011年	2010年
成本法核算的长期股权投资收益	422,004,542.33	92,948,151.72
权益法核算的长期股权投资收益	(39,155,403.77)	59,813,223.21
处置长期股权投资产生的投资收益	15,870,972.28	159,104,453.39
委托贷款利息收入	1,477,124.99	138,792,557.13
持有可供出售金融资产期间取得的收益	9,562,585.28	7,861,040.56
	<u>409,759,821.11</u>	<u>458,519,426.01</u>

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

	2011年	2010年	增减变动原因
上海陆家嘴展览有限公司	206,000,000.00	-	股利分红
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	股利分红
上海陆家嘴开发大厦有限公司	81,000,000.00	-	股利分红
上海陆家嘴商务广场有限公司	40,000,000.00	-	股利分红
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	5,700,000.00	-	股利分红
	<u>415,200,000.00</u>	<u>84,480,000.00</u>	

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2011年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

4. 投资收益(续)

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

	2011 年	2010 年	增减变动原因
上海浦东嘉里城房地产有限公司	(66,738,640.91)	-	利润变化
上海富都世界发展有限公司	18,055,880.61	11,445,522.33	利润变化
上海中心大厦建设发展有限公司	13,040,541.70	14,609,633.57	利润变化
上海复旦科技园股份有限公司	(3,486,456.48)	4,743,390.99	利润变化
上海易兑外币兑换有限公司	(2,000,000.00)	-	利润变化
	<u>(41,128,675.08)</u>	<u>30,798,546.89</u>	

于 2011 年 12 月 31 日，本公司投资收益汇回无重大限制。

5. 现金流量表补充资料

	2011 年	2010 年
将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,251,077,092.90	1,259,388,673.47
加：资产减值准备	(414,360,178.52)	(7,800,000.00)
固定资产折旧	145,231.20	169,278.09
无形资产摊销	-	-
投资性房地产折旧及摊销	118,317,730.32	103,770,156.20
长期待摊费用摊销	6,100,012.33	3,463,586.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	17,350,530.00	-
财务费用	191,131,707.91	204,907,854.79
投资损失	(409,759,821.11)	(465,909,098.93)
递延所得税资产(增加)/减少	(56,840,699.00)	13,849,997.60
存货的增加	(853,655,916.01)	(564,783,959.58)
经营性应收项目的增加	(284,600,366.55)	(1,605,694,545.72)
经营性应付项目的增加/(减少)	2,660,589,523.26	(352,698,121.12)
其他	(379,600.00)	-
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,225,115,246.73</u>	<u>(1,411,336,178.61)</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表补充资料

2011年12月31日

人民币元

1. 非经常性损益明细表

	注	2011年	2010年
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1	1,652,271.96	164,281,135.56
计入当期损益的政府补助	2	16,226,619.21	15,884,136.50
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	3	3,365,462.85	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-	31,108,930.83
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4	10,600,000.00	4,559,784.90
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		<u>1,589,406.49</u>	<u>4,268,444.76</u>
		33,433,760.51	220,102,432.55
扣除所得税影响		5,059,616.66	41,678,561.68
扣除少数股东损益影响		<u>8,890,311.02</u>	<u>7,196,142.12</u>
归属于母公司股东的非经常性损益净额		<u>19,483,832.83</u>	<u>171,227,728.75</u>

重大非经常性损益项目注释：

- (1) 该项目主要为拆除软件园 13 号楼资产损失人民币 17,350,530 元以及处置对上海光通信发展股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司和上海陆家嘴房地产经纪有限公司的长期股权投资的投资收益人民币 19,210,945.25 元。
- (2) 该项目主要为收到政府补贴给钻石大厦的扶持资金人民币 10,584,572.21 元和崇明工业园区管委会扶持补贴款人民币 1,859,947.00 元，以及陆家嘴金融贸易区管理委员会提供的财政补贴人民币 996,249 元。
- (3) 该项目为本期将上海浦东陆家嘴置业发展有限公司纳入合并范围，合并对价小于按比例享有其可辨认净资产公允价值的份额所致。
- (4) 该项目为转回对天安保险股份有限公司次级债本金和利息计提的坏账准备人民币 10,600,000.00 元。

2. 净资产收益率和每股收益

2011 年

	加权平均 净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.32%	0.5274	0.5274
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	9.14%	0.5169	0.5169

2010 年

	加权平均 净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.21%	0.6381	0.6381
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	10.34%	0.5464	0.5464

本公司无稀释性潜在普通股。