

**上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司**  
**600663**

**2012 年半年度报告**

## 至臻至善，至信天下

从 2011 年的下半年开始，作为公司战略的一部分，我们开始着手于完善和提升陆家嘴品牌建设工作，到 2012 年上半年，品牌化工作已初见成效，“陆家嘴地产”有了全新的脸谱和品牌内涵。



全新的陆家嘴地产标识，由不同色块和线条相交而成，构成一个 3 维立体空间。它象征着在我们公司诞生的每一个建筑都是基于慎重思考和复杂缜密的设计之上。同时标识本身带有一种方向和向前运动的感觉，表示陆家嘴地产是一家具有清晰的愿景、并持续成长与扩大的公司。

我们也希望品牌战略下倡导的理念“至臻至善，至信天下”能被我们的投资者所熟知。作为一家经验丰富、诚信负责的房地产企业，我们致力于为商业伙伴和社会提供高品质的产品和服务，与大家共同成长和进步。我们追求卓越，不仅拥有多元化的业务能力，而且秉承务实稳健的工作作风，为客户传递最大的价值。

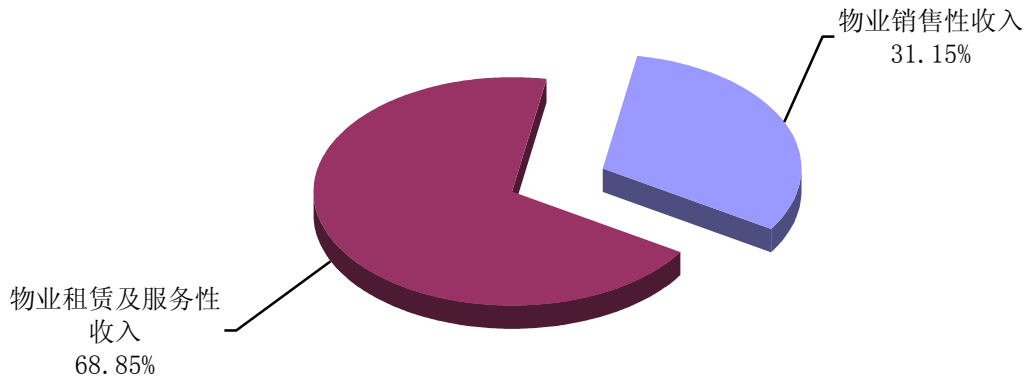
坐而论道，不如作而行之。陆家嘴集团主导的前滩项目的规划公示已经结束，正式开始了前滩地区的开发，投资招商将掀起新的高潮。我们作为陆家嘴集团旗下的商业地产开发主力军，我们充满了必胜的信心和战斗的热情，更重要的是，要把我们陆家嘴地产的“至臻至善，至信天下”的理念在前滩项目的开发建设中发扬光大！

谨向广大关注公司发展的所有人士表示感谢！

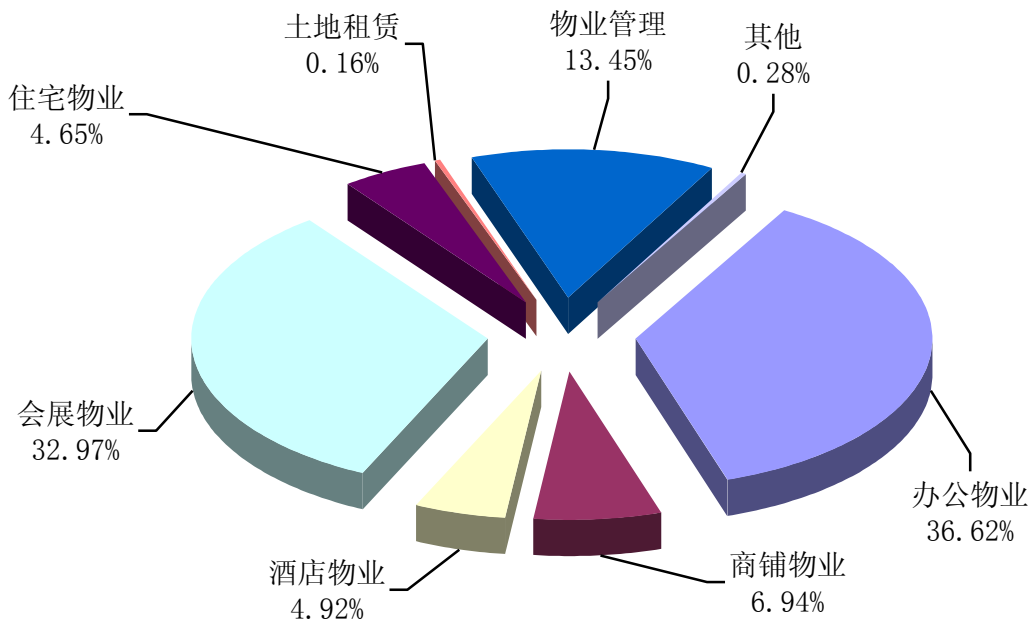
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

董事长 杨小明

## 2012 年度上半年营业收入构成一览表



## 2012 年度上半年物业租赁及服务性收入构成一览表



## 2012 年度上半年主要在营物业平均出租率和营业收入

	平均出租率	营业收入
办公物业	91.19%	40,889 万元
商铺物业	94.17%	5,190 万元
酒店物业	61.89%	5,915 万元
会展物业	62.20% (场馆利用率)	39,614 万元
住宅物业	96.80%	5,741 万元

## 2012 年度上半年关联交易

单位：万元

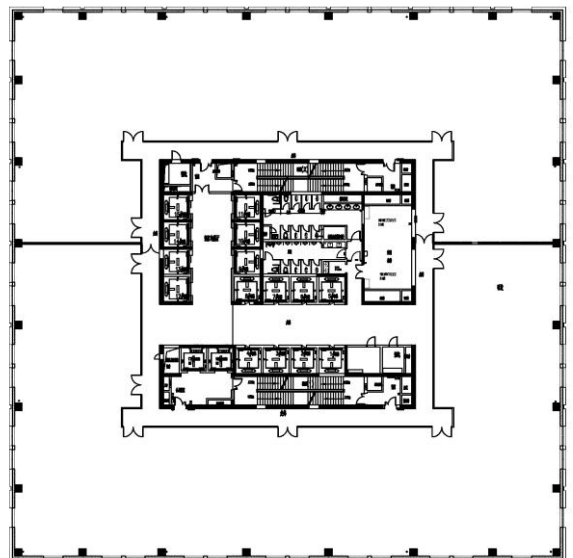
关联方	关联交易类别	定价原则	收/付	2012 年初 预计金额	2012 年上半年 实际金额
上海陆家嘴(集团)有限公司	提供劳务	市场价	收	500	--
	销售商品	市场价	收	1,000	--
	动迁房结算	市场价	付	2,000	4,409
	支付租金	市场价	付	1,500	--
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	接受劳务	市场价	付	500	--
	租赁商品	市场价	付	150	--
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	接受劳务	市场价	付	2,000	349
	收取租金	市场价	收	500	--
上海市政绿化管理服务 有限公司	接受劳务	市场价	付	2,000	360
	收取租金	市场价	收	50	8
上海陆家嘴动拆迁有 限责任公司	接受劳务	市场价	付	100	--
上海陆家嘴双乐物 业有限公司	接受劳务	市场价	付	50	37
上海陆家嘴东安实 业有限公司	接受劳务	市场价	付	50	5
上海欣州六里劳动 服务公司	接受劳务	市场价	付	50	--
爱建证券有限责任 公司	收取租金	市场价	收	1,400	783
上海陆家嘴金融发 展有限公司	收取租金	市场价	收	250	117
陆家嘴国际信托有 限公司(原青岛海 协信托投资有限 公司)	收取租金	市场价	收	350	172
合 计			收	4,050	1,080
			付	8,400	5,159
			收+付	12,450	6,239

## 陆家嘴金融服务广场（主楼）



陆家嘴金融服务广场（主楼）系甲级写字楼，座落于上海市浦东新区东方路1217号，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司为该大厦产权人。陆家嘴金融服务广场（主楼）将于2012年7月交付使用，其意向租赁率已达23.87%。

陆家嘴金融服务广场地上20层，地下2层，总建筑面积约91,000平方米，标准层面积约3,500平方米，单层净高3.4米。



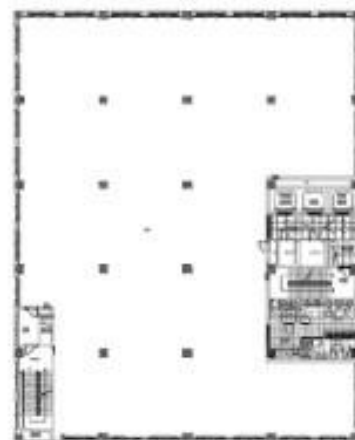
## 软件园 12 号楼



软件园 12 号楼系高品质研发楼，座落于上海市浦东新区峨山路 91 弄 130 号，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司为该大厦产权人。软件园 12 号楼将于 2012 年 7 月交付使用，其意向租赁率已达 42.86%。

软件园 12 号楼地上 8 层，地下 1 层，总建筑面积约 11,740 平方米，标准层面积约 1,524 平方米，单层净高 3.1 米。

标准平面图 Typical Floor Plan



标准层平面

# 目录

一、重要提示.....	8
二、公司基本情况.....	8
三、股本变动及股东情况.....	10
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	11
五、董事会报告.....	11
六、重要事项.....	14
七、财务会计报告（未经审计）.....	21

## 一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陶剑雯	黄轶
联系地址	中国上海峨山路 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
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	中国上海峨山路 101 号 1 号楼

(五) 公司股票简况

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

(六) 主要财务数据和指标

1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	30,760,793,397.60	27,688,118,169.16	11.10
所有者权益(或股东权益)	10,923,673,244.26	10,858,550,461.80	0.6
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.85	5.81	0.6
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	574,422,587.11	1,209,922,539.63	-52.52
利润总额	578,417,791.47	1,213,446,568.49	-52.33
归属于上市公司股东的净利润	412,048,382.69	891,915,275.01	-53.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	371,248,299.18	889,521,677.01	-58.26
基本每股收益(元)	0.2206	0.4776	-53.80
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.1988	0.4763	-58.26
稀释每股收益(元)	0.2206	0.4776	-53.80
加权平均净资产收益率(%)	3.73	8.29	减少 4.57 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	1,811,375,380.64	471,132,708.13	284.47
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.97	0.25	284.47

2、 非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	57,503,064.25	该项目主要为复旦科技园转让以及可供出售金融资产的出售。
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	5,385,706.26	该项目主要为结转确认的政府补贴给钻石大厦的扶持资金。

定量持续享受的政府补助除外		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		-1,410,501.90
所得税影响额		-15,369,567.15
少数股东权益影响额（税后）		-5,308,617.95
合计		40,800,083.51

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 股东和实际控制人情况

##### 1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					138,001 户		
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海陆家嘴（集团）有限公司	国有法人	57.64	1,076,556,437	0		质押	166,852,013
上海国际信托有限公司	国有法人	2.95	55,075,861	0		无	
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	未知	2.53	47,271,601	-5,000		无	
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	未知	0.83	15,447,045	-20,000		无	
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	未知	0.51	9,507,900	0		无	
TARGET VALUE FUND	未知	0.48	8,964,669	8,964,669		无	
招商证券香港有限公司	未知	0.38	7,007,430	-40,856		无	
东达（香港）投资有限公司	境外法人	0.36	6,686,009	2,581,389		无	
GAOLING FUND,L.P.	未知	0.36	6,655,666	2,325,546		无	
IEONG CHONG MANG	未	0.32	5,992,580	167,477		无	

	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		47,271,601		境内上市外资股	47,271,601
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT		15,447,045		境内上市外资股	15,447,045
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT		9,507,900		境内上市外资股	9,507,900
TARGET VALUE FUND		8,964,669		境内上市外资股	8,964,669
招商证券香港有限公司		7,007,430		境内上市外资股	7,007,430
东达（香港）投资有限公司		6,686,009		境内上市外资股	6,686,009
GAOLING FUND,L.P.		6,655,666		境内上市外资股	6,655,666
IEONG CHONG MANG		5,992,580		境内上市外资股	5,992,580
上述股东关联关系或一致行动的说明		东达（香港）投资有限公司为第一大股东-上海陆家嘴（集团）有限公司的全资子公司。			

东达（香港）投资有限公司为第一大股东-上海陆家嘴（集团）有限公司的全资子公司。

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

#### 1. 董事会工作

2012年上半年，董事会一共召开2次定期董事会、3次审计委员会会议、1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。对外共披露了13次临时公告、2次定期公告，同时在香港文汇报以及上海证券报上全文刊登。

董事会的另外一项专项工作是内控制度的完善。根据沪证监公司字[2012]41号《关于做好上海辖区上市公司实施内控规范有关工作的通知》，为加强和规范企业内部控制，提高企业经营管理水平和风险防范能力，促进企业可持续发展，根据财政部等五部委印发的《企业内部控制基本规范》及配套指引的要求，公司董事会和管理层对此高度重视，

将其作为本公司战略和管理升级的重大举措、机遇和挑战，并根据自身情况拟定了《内部控制规范实施工作方案》，并在上海证券交易所网站上全文披露公布。目前，董事会已经决定聘用众华沪银作为公司的内控审计单位。

2. 业绩说明

2012年第一季度主营业务收入为5.52亿元，归属于上市公司股东的净利润为1.53亿元，同比大幅上涨，主要原因在于2011年度第一季度无销售收入，而2012年度开始结算部分销售实现的现房。

2012年上半年度主营业务收入为13.48亿元，同比减少47.81%，归属于上市公司股东的净利润为4.12亿元，每股收益0.2206元，同比减少53.80%，主要原因是2012年土地批租业务基本结束，而房产销售收入受宏观形势影响，成长速度不理想，产生的利润尚不足以替代土地批租业务。上述主营业务收入中，房产销售为5.44亿元，同比增加107.30%；房产租赁为5.84亿元，同比增加28.28%；酒店业为0.59亿元，同比增加3.07%；物业管理为1.62亿元，同比增加15.03%。公司每股净资产为5.85元，同比增加0.6%。虽然土地批租业务的减少影响着现阶段公司的业绩，但公司主营业务业绩出现了健康向上的势头。

3. 公司面临的风险与应对措施

2012年初的时候，公司管理层就充分重视到了住宅房地产销售市场的下滑趋势，及早进行了布局，在部分市场采取了降价等适合市场走势的经营决策，也取得了良好的效果。2012年上半年度公司在售项目已经签订合约的总金额为7.56亿元，总面积为31,704平方米，成交均价为23,832元/平方米，项目去化率达到了45%，全年销售计划执行整体顺利。

4. 2012年下半年度展望

2012年下半年公司的工作重点在于：

(1) 2012年7月将投入使用的陆家嘴金融服务广场（主楼）以及软件园12号楼，是公司下半年租赁业务的重点招商工作。公司会在已经签订的租赁意向书的基础上，继续加大招商力度，争取租赁业务的持续稳定增长，实现年度增长目标。

(2) 公司会继续根据市场调整销售策略，力争各个在售的项目完成年度目标。同时公司具备预售条件的东银公寓将采取择机入市的销售策略，力保实现项目价值的最大化；

(3) 公司管理层开始认真论证前滩地区的城市价值和开发策略，并得到了董事会的支持。随着陆家嘴集团主导一级土地开发的前滩地区规划的逐渐成熟，公司管理层对前滩地区的发展前景充满了信心，也相信前滩是上海中心城区开发的一次难得的不可复制的历史性的机遇，公司应抓住时机，再创辉煌。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房产销售	543,597,520.26	229,033,507.44	57.87	107.30	168.56	减少 9.61 个百分点
房地产租赁	584,430,660.10	101,785,028.66	82.58	28.28	-33.97	增加 16.42 个百分点
酒店业	59,154,642.92	27,394,955.27	53.69	3.07	-39.21	增加 32.22 个百分点
物业管理	161,622,875.33	139,829,802.23	13.48	15.03	13.81	增加 0.92 个百分点

## 2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海市	1,159,080,246.38	-55.15
天津市	189,725,452.23	100.00

## 3、 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

本期未发生土地使用权转让业务,房产销售收入有大幅增加主要原因是本报告期新增天津的滨滨花苑销售,并加大了存量房产的销售力度,报告期内公司的租赁业务亦实现了显著增长。

## 4、 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

### (1) 资产构成与上年度相比发生重大变化的原因与分析

项目	期末余额	年初余额	增减变动比例	主要原因
货币资金	4,143,922,922.88	2,561,146,596.09	61.80%	本期房产租售以及其他经营收款增加。
预付款项	8,325,736.31	569,650,655.53	-98.54%	本期结转预付土地出让金 5.68 亿。
应付账款	203,310,245.72	429,817,239.55	-52.70%	工程款支付增加。
可供出售金融资产	1,332,155,236.81	581,868,907.27	128.94%	本期购买资金管理产品 8 亿。
应交税费	387,870,677.10	785,442,883.27	-50.62%	支付上年所得税汇算清缴。
长期借款	2,064,011,960.30	656,000,000.00	214.64%	根据公司资金状况调整融资结构及规模所致。

### (2) 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	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	主要原因
营业收入	1,358,183,656.03	2,659,630,115.49	-48.93%	本期土地使用权转让减少。
营业成本	504,827,927.02	1,100,021,038.30	-54.11%	本期土地使用权转让成本减少。
投资收益	143,186,306.27	98,750,177.21	45.00%	本期发生股票处置收益 4900 万。
经营活动产生的现金流量净额	1,811,375,380.64	471,132,708.13	284.47%	收取各项销售预收款增加。
投资活动产生的现金流量净额	-805,230,620.47	-119,881,002.79	-571.69%	本期购买资金管理产品 8 亿元。
筹资活动产生的现金流量净额	576,619,297.67	198,947,481.87	189.83%	与上年同期相比,本期公司银行贷款增加。

### (三) 公司投资情况

## 1、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 2、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

### (四) 报告期内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)。

经2011年度股东大会审议通过，公司以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，已经实施完毕。

## 六、 重要事项

### (一) 公司治理的情况

2012年上半年，公司将财政部等五部委发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》作为公司内控工作的重要参照，不断完善制度，优化管理流程，狠抓制度落实。针对业务流程中的重点内容、重要环节，强化规范运作和风险控制，对内控工作存在的薄弱环节进行分析和研究，持续改进并完善自我评价和监督检查机制，逐步提高公司风险控制能力。

#### 1. 成立了内控规范领导小组和工作小组，为内控规范的实施提供了组织保障

公司董事会和管理层对企业内控高度重视，内控领导小组组长由董事长担任，执行组长由副董事长及总经理担任，公司管理层成员均担任组员，内控监督工作由公司监事会主席负责。

#### 2. 根据《企业内控基本规范》及配套指引的要求，结合公司自身情况拟定了《内部控制规范实施工作方案》，有续开展内控工作，为年底内控审计做好充分准备。

根据《内部控制规范实施工作方案》，2012年上半年已对上海陆家嘴金融贸易区开发股份公司财务报告、公司层面、工程项目三个重要流程进行梳理。主要进行的工作有：①审阅制度，根据企业内部控制指引进行制度对标；②安排访谈，确定三个流程主要控制活动；③进行内控设计和执行有效性测试；④汇总内控测试结果；⑤将缺陷提交至管理层，制定整改计划，逐步进行整改。

在上述工作过程中，公司认为财务报告与结算、工程项目和公司层面控制流程无重大内控缺陷，但存在部分瑕疵，包括部分制度设计以及执行过程中尚存在不够完善之处；少数部门之间权责界定需进一步划清；部分经营决策活动没有及时留下文字记录备查；以及公司尚未成立专门的风险管理委员会来评估和控制经营管理中的各种风险。针对上述情况，管理层已经提出整改计划，并将逐步进行整改。

#### 3. 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。

2012年上半年，为了规范公司材料设备采购管理工作，建立高效的采购平台，保证采购标的物的质量，控制和降低采购成本，对原《采购管理办法》进行了修订；对加强对工程项目服务合格供应商的管理，公司对原《工程项目服务供应商入（落）选管理办法》进行了修订；针对异地投资项目，公司制订了《异地项目投资开发工作相关财务管理规定》。

#### 4. 公司内审部门加大对投资企业内控专项检查的力度，促使投资企业加强内部管理。

今年对投资企业的审计重点将从原来的财务收支审计转为内控抽查，公司内审部门通过问卷调查、现场访谈、查阅资料、穿行测试等方式开展工作。根据投资企业的特点，设

计了包括资金管理、合同管理、营销（租售）管理、安全生产、投融资管理等五个方面、共 182 个问题的内部控制调查问卷，开展投资企业内部控制的调查。结合对制度健全、执行有效等内控方面进行检查，以发现好的管理方法、找出薄弱点，促使投资企业加强内部管理。上半年，已根据上述审计重点要求，对公司全资及控股的陆家嘴物业公司本部和钻石大厦管理处、陆家嘴置业等实施了财务审计与内控测试，提出相关的内控建议和要求。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

经 2011 年度股东大会审议通过，公司以 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，已经实施完毕。

(三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(五) 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	54,562,714.05	0.12	288,632,154.72	11,101,236.72	-25,480,561.48	可供出售金融资产	
600640	中卫国脉	27,619,184.99	1.84	58,460,000.00		11,160,320.00	可供出售金融资产	
600655	豫园商城	2,658,782.08	0.19	21,906,400.00	194,600.00	-1,390,000.00	可供出售金融	

							资产	
601328	交通银行	86,261,841.38	0.04	104,396,441.94	2,299,481.10	-4,492,513.24	可供出售金融资产	
601818	光大银行	26,491,856.32	0.03	38,493,283.32	1,802,678.41	-308,635.68	可供出售金融资产	
600642	申能股份	7,263,294.30	0.09	20,266,956.83	439,630.30	87,926.06	可供出售金融资产	
合计		204,857,673.12	/	532,155,236.81	15,837,626.53	-20,423,464.34	/	/

## 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			/	/

## (六) 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	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额	关联关系



最终控制方				净利润	润(适用于同一控制下的企业合并)					额的比例(%)	
二级市场	交通银行 1567.48 万股	2012年1月13日	7,609.54	147.52		否	市场价格	是	是	0.36	
二级市场	招商银行 59.21 万股	2012年1月13日	739.88	21.44		否	市场价格	是	是	0.05	
法院拍卖	申银万国 1000 万股	2012年6月15日	5,265.5			否	市场价格	否	否		

## 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出售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	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
二级市场	浙报传媒 39.6 万股	2012年1月13日	559.44		424.54	否	市场价格	是	是	1.03	
二级市场	申能股份 60.68 万股	2012年1月13日	280.85		180.60	否	市场价格	是	是	0.44	
二级市场	中卫国脉 644.01 万股	2012年1月13日	5,348.67		2,945.02	否	市场价格	是	是	7.15	
二级市场	友谊股份 25.54 万股	2012年1月13日	296.57		232.30	否	市场价格	是	是	0.56	
二级市场	新黄浦 8.64 万股	2012年1月13日	63.19		47.84	否	市场价格	是	是	0.12	
二级市场	豫园商城 89.32 万股	2012年1月13日	758.11		672.69	否	市场价格	是	是	1.63	
二级	爱建股份 14.84 万股	2012年1月13日	93.87		65.87	否	市场	是	是	0.16	

市场	万股						价格				
二级市场	光大银行 338.6 万股	2012 年1月 16 日	996.42		334.61	否	市场价格	是	是	0.81	

(七) 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
上海家城配管服务有限公司	股东的子公司	接受劳务	委托天津工程项目执行和维护改造			3,485,300.06	6.76			
爱建证券有限责任公司	股东的子公司	其它流入	租金			7,827,786.47	72.50			
陆家嘴国际信托有限公司(原青岛海信投资有限公司)	股东的子公司	其它流入	租金			1,721,654.80	15.95			
上海家城配管服务有限公司	股东的子公司	其它流入	租金			1,173,070.48	10.86			

司										
上海陆家嘴市政绿化服务有限公司	海家子东的股公司	接受劳务	委托软件园、竹园、天津等项目绿化养护			3,600,474.47	6.98			
上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东	购买商品	动迁结算			44,090,000.00	85.46			
合计				/	/	61,898,286.28		/	/	/

## 2、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东			-160,000.00	0
上海易兑外币兑换有限公司	联营公司		700.00		
合计			700.00	-160,000.00	0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		7,000,000.00			
关联债权债务形成原因		1. 向关联方提供资金：日常往来。 2. 关联方向上市公司提供资金：本期已全部归还公司控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司向本公司的控股公司提供委托贷款人民币余额160,000万元，贷款利率按照一年期银行贷款基准利率计算。			
关联债权债务清偿情况		未清偿			
与关联债权债务有关的承诺		无			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响			

### (八) 重大合同及其履行情况

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

#### (1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	234,021,300.00
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)	234,021,300.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	2.1

3、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、其他重大合同

浙江阿里巴巴电子商务有限公司和支付宝(中国)网络技术有限公司与本公司签署了合作协议等相关法律文件,预定了浦东金融广场2号办公楼,并且待其具备预售条件后,由支付宝公司和本公司签署正式的办公楼预售合同。相关交易款项将按照上述协议和合同分期支付。预计本次交易完成后将为公司带来近30亿元的财务收入,详见《关于转让办公楼的公告》(临2012-012)临时公告。

(九) 承诺事项履行情况

1、本报告期或持续到报告期内,上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

(十) 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	上海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

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

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

(十二) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十三) 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
----	------------	------	---------------

董事辞职公告	上海证券报 B35 香港文汇报 B3	2012 年 1 月 5 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。
关于控股股东一致行动人增持公司股份的公告	上海证券报 B72 香港文汇报 B2	2012 年 1 月 18 日	同上
第六届董事会第四次会议决议公告	上海证券报 B21 香港文汇报 B11	2012 年 3 月 14 日	同上
第六届监事会第四次会议决议公告	上海证券报 B21 香港文汇报 B11	2012 年 3 月 14 日	同上
日常关联交易公告	上海证券报 B21 香港文汇报 B11	2012 年 3 月 14 日	同上
关于召开公司 2011 年度股东大会的通知	上海证券报 B21 香港文汇报 B11	2012 年 3 月 14 日	同上
关联交易公告	上海证券报 B21 香港文汇报 B11	2012 年 3 月 14 日	同上
2011 年度股东大会决议公告	上海证券报 B10 香港文汇报 A30	2012 年 3 月 17 日	同上
第六届董事会第五次会议决议公告	上海证券报 B60 香港文汇报 B4	2012 年 3 月 18 日	同上
第六届监事会第五次会议决议公告	上海证券报 B60 香港文汇报 B4	2012 年 3 月 18 日	同上
2011 年利润分配实施公告	上海证券报 B35 香港文汇报 B3	2012 年 5 月 16 日	同上
关于转让办公楼的公告	上海证券报 B9 香港文汇报 A17	2012 年 5 月 29 日	同上
关于控股股东一致行动人终止增持公司股份的公告	上海证券报 B34 香港文汇报 B2	2012 年 6 月 5 日	同上

## 七、财务会计报告（未经审计）

### （一）财务报表

#### 合并资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位:上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		4,143,922,922.88	2,561,146,596.09
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		18,384,878.53	28,340,540.60

预付款项		8,325,736.31	569,650,655.53
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		435,616.44	435,616.44
应收股利			
其他应收款		118,507,891.93	32,003,822.04
买入返售金融资产			
存货		13,987,524,347.22	12,659,974,029.46
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		18,277,101,393.31	15,851,551,260.16
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		1,332,155,236.81	581,868,907.27
持有至到期投资		10,000,000.00	10,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资		3,784,349,391.74	3,775,996,932.55
投资性房地产		6,468,121,147.71	6,592,810,380.01
固定资产		509,913,050.69	514,268,395.65
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		505,850.00	513,350.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		23,369,727.54	22,508,669.75
递延所得税资产		355,277,599.80	338,600,273.77
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,483,692,004.29	11,836,566,909.00
资产总计		30,760,793,397.60	27,688,118,169.16
<b>流动负债：</b>			
短期借款		5,340,000,000.00	5,649,499,699.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		203,310,245.72	429,817,239.55
预收款项		1,055,780,479.32	953,692,688.40
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		123,620,990.14	129,799,599.64
应交税费		387,870,677.10	785,442,883.27
应付利息		35,778,486.07	23,270,869.30
应付股利		78,902,107.92	74,184,654.21
其他应付款		8,190,352,465.79	5,713,074,711.98
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债		534,021,300.00	533,133,300.00
其他流动负债		21,595.25	12,000.00
流动负债合计		15,949,658,347.31	14,291,927,645.35
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,064,011,960.30	656,000,000.00
应付债券			
长期应付款		193,492,865.69	209,150,571.69
专项应付款		100,000.00	
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债		5,385,706.25	10,771,412.51
非流动负债合计		2,262,990,532.24	875,921,984.20
负债合计		18,212,648,879.55	15,167,849,629.55
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		1,351,698,805.98	1,398,773,220.34
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		2,603,110,445.61	2,603,110,445.61
一般风险准备			
未分配利润		5,101,179,992.67	4,988,982,795.85
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		10,923,673,244.26	10,858,550,461.80
少数股东权益		1,624,471,273.79	1,661,718,077.81
所有者权益合计		12,548,144,518.05	12,520,268,539.61

负债和所有者权益 总计		30,760,793,397.60	27,688,118,169.16
----------------	--	-------------------	-------------------

法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢

### 母公司资产负债表

2012年6月30日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		3,590,441,297.16	1,677,721,376.76
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		7,275,811.49	14,787,243.78
预付款项			568,000,000.00
应收利息			
应收股利		86,755,441.36	4,255,441.36
其他应收款		2,335,679,550.05	1,322,375,608.27
存货		7,172,033,080.29	6,707,181,632.64
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		260,000,000.00	590,000,000.00
流动资产合计		13,452,185,180.35	10,884,321,302.81
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		1,298,953,884.31	516,617,704.12
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		7,132,712,230.45	7,015,103,870.55
投资性房地产		2,572,169,053.06	2,626,155,155.42
固定资产		3,567,999.42	2,487,905.46
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		479,600.00	479,600.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		19,684,210.63	20,280,701.83
递延所得税资产		390,051,973.78	382,457,537.89
其他非流动资产		2,415,100,000.00	30,000,000.00



非流动资产合计		13,832,718,951.65	10,593,582,475.27
资产总计		27,284,904,132.00	21,477,903,778.08
<b>流动负债：</b>			
短期借款		5,380,026,818.89	4,049,500,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		105,607,936.42	228,400,632.61
预收款项		256,016,951.70	196,630,510.26
应付职工薪酬		36,107,087.84	22,477,222.32
应交税费		322,659,688.17	491,053,282.36
应付利息		30,935,022.57	18,930,610.80
应付股利		5,196,666.54	402,135.32
其他应付款		9,357,584,743.54	5,702,817,070.64
一年内到期的非流动 负债		300,000,000.00	300,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		15,794,134,915.67	11,010,211,464.31
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,656,000,000.00	656,000,000.00
应付债券			
长期应付款		168,840,792.94	182,538,498.94
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,824,840,792.94	838,538,498.94
负债合计		17,618,975,708.61	11,848,749,963.25
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		1,633,970,988.31	1,675,998,658.59
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		2,584,965,900.25	2,584,965,900.25
一般风险准备			
未分配利润		3,579,307,534.83	3,500,505,255.99
所有者权益(或股东权益) 合计		9,665,928,423.39	9,629,153,814.83
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		27,284,904,132.00	21,477,903,778.08

法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢

**合并利润表**  
2012年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,358,183,656.03	2,659,630,115.49
其中：营业收入		1,358,183,656.03	2,659,630,115.49
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		926,947,375.19	1,548,457,753.07
其中：营业成本		504,827,927.02	1,100,021,038.30
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		209,090,440.35	248,062,361.80
销售费用		30,513,824.53	36,762,091.58
管理费用		71,155,479.70	67,172,426.28
财务费用		111,359,703.59	97,039,835.11
资产减值损失			-600,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		143,186,306.27	98,750,177.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		65,659,466.75	87,373,224.06
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		574,422,587.11	1,209,922,539.63
加：营业外收入		5,677,947.69	3,742,481.05
减：营业外支出		1,682,743.33	218,452.19
其中：非流动资产处置损失		4,270.65	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		578,417,791.47	1,213,446,568.49
减：所得税费用		131,987,058.55	271,465,710.07
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		446,430,732.92	941,980,858.42
归属于母公司所有者的净利润		412,048,382.69	891,915,275.01
少数股东损益		34,382,350.23	50,065,583.41
六、每股收益：			

(一) 基本每股收益		0.2206	0.4776
(二) 稀释每股收益		0.2206	0.4776
七、其他综合收益		-51,203,568.61	7,002,064.30
八、综合收益总额		395,227,164.31	948,982,922.72
归属于母公司所有者的综合收益总额		364,973,968.34	902,064,191.98
归属于少数股东的综合收益总额		30,253,195.97	46,918,730.74

法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢

**母公司利润表**  
2012年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		622,608,852.82	2,119,211,669.66
减：营业成本		87,410,185.24	837,334,350.62
营业税金及附加		135,256,130.50	196,939,488.79
销售费用		16,865,945.87	28,917,039.91
管理费用		20,133,158.70	15,324,852.37
财务费用		115,949,655.69	108,546,771.04
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
投资收益（损失以“—”号填列）		223,788,597.00	111,434,750.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		16,915,367.45	16,317,347.53
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		470,782,373.82	1,043,583,917.81
加：营业外收入		52,166.10	602,047.85
减：营业外支出		1,628,740.60	191,000.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		469,205,799.32	1,043,994,965.66
减：所得税费用		90,552,334.61	224,958,171.03
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		378,653,464.71	819,036,794.63
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.2027	0.4385
（二）稀释每股收益		0.2027	0.4385
六、其他综合收益		-42,027,670.28	13,995,070.23
七、综合收益总额		336,625,794.43	833,031,864.86

法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢

**合并现金流量表**  
2012年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,172,586,921.64	2,114,050,428.00
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		132,119,917.26	152,254,646.46
经营活动现金流入小计		4,304,706,838.90	2,266,305,074.46
购买商品、接受劳务支付的现金		1,220,011,564.53	1,296,444,374.14
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职		129,807,540.31	112,810,456.24

工支付的现金			
支付的各项税费		771,946,607.62	235,157,483.56
支付其他与经营活动有关的现金		371,565,745.80	150,760,052.39
经营活动现金流出小计		2,493,331,458.26	1,795,172,366.33
经营活动产生的现金流量净额		1,811,375,380.64	471,132,708.13
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,574,444,360.88	4,462,826.95
取得投资收益收到的现金		28,973,051.75	108,838,076.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		85,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		8,000,000.00	32,122,589.05
投资活动现金流入小计		1,611,502,412.63	145,423,492.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		80,108,509.67	165,080,368.02
投资支付的现金		2,336,624,523.43	83,589,024.40
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			16,635,102.53
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,416,733,033.10	265,304,494.95
投资活动产生的现金流量净额		-805,230,620.47	-119,881,002.79
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			5,634,846.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,696,011,960.30	4,122,500,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,696,011,960.30	4,128,134,846.10
偿还债务支付的现金		3,597,499,699.00	3,706,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		521,892,963.63	222,687,364.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		67,500,000.00	67,860,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		4,119,392,662.63	3,929,187,364.23
筹资活动产生的现金流量净额		576,619,297.67	198,947,481.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		12,268.95	-80,369.88
五、现金及现金等价物净增加额		1,582,776,326.79	550,118,817.33
加：期初现金及现金等价物余额		2,561,146,596.09	1,143,349,625.13
六、期末现金及现金等价物余额		4,143,922,922.88	1,693,468,442.46

法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢

### 母公司现金流量表

2012年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,393,700,600.01	1,552,024,423.57
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		823,552,013.37	373,902,424.20
经营活动现金流入小计		4,217,252,613.38	1,925,926,847.77
购买商品、接受劳务支付的现金		586,913,995.44	922,059,766.81
支付给职工以及为职工支付的现金		14,637,790.02	15,384,470.76
支付的各项税费		392,735,478.91	102,151,063.92

支付其他与经营活动有关的现金		238,602,185.81	32,181,830.83
经营活动现金流出小计		1,232,889,450.18	1,071,777,132.32
经营活动产生的现金流量净额		2,984,363,163.20	854,149,715.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,043,853,889.54	2,409,234,167.19
取得投资收益收到的现金		86,319,858.87	109,628,237.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,130,173,748.41	2,518,862,404.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		27,710,847.43	79,613,753.94
投资支付的现金		5,047,134,172.31	913,099,024.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,000,000.00	16,635,102.53
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,077,845,019.74	1,009,347,880.87
投资活动产生的现金流量净额		-2,947,671,271.33	1,509,514,523.63
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,328,026,818.89	2,522,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,328,026,818.89	2,522,500,000.00
偿还债务支付的现金		1,997,500,000.00	4,106,500,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		454,498,790.39	139,247,748.69
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,451,998,790.39	4,245,747,748.69
筹资活动产生的现金流量净额		1,876,028,028.50	-1,723,247,748.69
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		0.03	-5,474.79
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,912,719,920.40	640,411,015.60
加：期初现金及现金等价物余额		1,677,721,376.76	177,715,181.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,590,441,297.16	818,126,197.59

法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢



合并所有者权益变动表  
2012年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	1,398,773,220.34			2,603,110,445.61		4,988,982,795.85		1,661,718,077.81	12,520,268,539.61
加: 会计政策变更										
上期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,867,684,000.00	1,398,773,220.34			2,603,110,445.61		4,988,982,795.85		1,661,718,077.81	12,520,268,539.61

三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-47,074,414.36					112,197,196.82		-37,246,804.02	27,875,978.44
(一) 净利润							412,048,382.69		34,382,350.23	446,430,732.92
(二) 其他综合收益		-47,074,414.36							-4,129,154.25	-51,203,568.61
上述(一)和(二)小计		-47,074,414.36					412,048,382.69		30,253,195.98	395,227,164.31
(三) 所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										

3. 其他										
(四) 利润分配							-299,851,185.87		-67,500,000.00	-367,351,185.87
1. 提取 盈余公 积										
2. 提取 一般风 险准备										
3. 对所 有者 (或股 东)的 分配							-280,152,600.00		-67,500,000.00	-347,652,600.00
4. 其他							-19,698,585.87			-19,698,585.87
(五) 所有者 权益内 部结转										
1. 资本 公积转 增资本 (或股 本)										
2. 盈余 公积转 增资本 (或股										

本)										
3. 盈余 公积弥 补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储 备										
1. 本期 提取										
2. 本期 使用										
(七) 其他										
四、本 期期末 余额	1,867,684,000.00	1,351,698,805.98			2,603,110,445.61		5,101,179,992.67		1,624,471,273.79	12,548,144,518.05

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末	1,867,684,000.00	1,501,941,051.03			2,352,895,027.03		4,559,609,294.25		1,664,796,643.33	11,946,926,015.64

余额										
: 会计 政策变 更										
上期差 错更正										
其他										
二、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		1,664,796,643.33	11,946,926,015.64
三、本 期增减 变动金 额（减 少以 “-” 号填 列）		-16,540,872.42					586,574,901.54		39,265,642.26	609,299,671.38
（一） 净利润							891,915,275.01		50,065,583.41	941,980,858.42
（二） 其他综 合收益		10,148,916.97							-3,146,852.67	7,002,064.30
上 述 （一）		10,148,916.97					891,915,275.01		46,918,730.74	948,982,922.72

和(二) 小计									
(三) 所有者 投入和 减少资 本		-26,689,789.39						59,846,911.52	33,157,122.13
1.所有 者投入 资本									
2.股份 支付计 入所有 者权益 的金额									
3.其他		-26,689,789.39						59,846,911.52	33,157,122.13
(四) 利润分 配						-305,340,373.47		-67,500,000.00	-372,840,373.47
1.提取 盈余公 积									
2.提取 一般风 险准备									
3.对所 有者 (或股 东)的						-280,152,600.00		-67,500,000.00	-347,652,600.00

分配										
4. 其他							-25,187,773.47			-25,187,773.47
(五) 所有者 权益内 部结转										
1. 资本 公积转 增资本 (或股 本)										
2. 盈余 公积转 增资本 (或股 本)										
3. 盈余 公积弥 补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储 备										
1. 本期 提取										
2. 本期 使用										
(七) 其他										

四、本 期期末 余额	1,867,684,000.00	1,485,400,178.61			2,352,895,027.03		5,146,184,195.79		1,704,062,285.59	12,556,225,687.02
------------------	------------------	------------------	--	--	------------------	--	------------------	--	------------------	-------------------

法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢

**母公司所有者权益变动表**  
2012年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更								
上期差错更正								
其他								
二、本年初余额	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



三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-42,027,670.28					78,802,278.84	36,774,608.56
（一）净利润							378,653,464.71	378,653,464.71
（二）其他综合收益		-42,027,670.28						-42,027,670.28
上述（一）和（二）小计		-42,027,670.28					378,653,464.71	336,625,794.43
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								

3. 其他								
（四） 利润分配							-299,851,185.87	-299,851,185.87
1. 提取 盈余公 积								
2. 提取 一般风 险准备								
3. 对所 有者 （或股 东）的 分配							-280,152,600.00	-280,152,600.00
4. 其他							-19,698,585.87	-19,698,585.87
（五） 所有者 权益内 部结转								
1. 资本 公积转 增资本 （或股 本）								
2. 盈余 公积转 增资本 （或股								

本)								
3. 盈余 公积弥 补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储 备								
1. 本期 提取								
2. 本期 使用								
(七) 其他								
四、本 期期末 余额	1,867,684,000.00	1,633,970,988.31			2,584,965,900.25		3,579,307,534.83	9,665,928,423.39

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股 本)	资本公积	减: 库存 股	专 项 储 备	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	所有者权益合计
一、上 年年末 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
加								

：会计政策变更								
上期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,867,684,000.00	1,770,548,473.88			2,334,750,481.67		2,804,983,955.14	8,777,966,910.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-12,694,719.16					513,696,421.16	501,001,702.00
（一）净利润							819,036,794.63	819,036,794.63
（二）其他综合收益		13,995,070.23						13,995,070.23
上述（一）和（二）小计		13,995,070.23					819,036,794.63	833,031,864.86

(三) 所有者 投入和 减少资 本		-26,689,789.39						-26,689,789.39
1. 所有 者投入 资本								
2. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额								
3. 其他		-26,689,789.39						-26,689,789.39
(四) 利润分 配							-305,340,373.47	-305,340,373.47
1. 提取 盈余公 积								
2. 提取 一般风 险准备								
3. 对所 有者 (或股 东)的 分配							-280,152,600.00	-280,152,600.00
4. 其他							-25,187,773.47	-25,187,773.47

(五) 所有者 权益内 部结转								
1. 资本 公积转 增资本 (或股 本)								
2. 盈余 公积转 增资本 (或股 本)								
3. 盈余 公积弥 补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储 备								
1. 本期 提取								
2. 本期 使用								
(七) 其他								
四、本 期期末	1,867,684,000.00	1,757,853,754.72			2,334,750,481.67		3,318,680,376.30	9,278,968,612.69

余额								
----	--	--	--	--	--	--	--	--

法定代表人：李晋昭 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：王欢

## 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。



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

### **3. 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。

## 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。

## 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 2012 年 6 月 30 日止年度的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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。



## 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 年以上	100%	100%

## 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。

## 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。

## 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。

## 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	40年	2%	2.45%

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。

## 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			
-土地（如可单独区分）产证年限		2%	
-建造成本	40年	2%	2.45%
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。

## 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。

## 二、重要会计政策和会计估计(续)

### 16. 借款费用(续)

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

### 17. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司及子公司，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。



## 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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同受一方控制、共同控制的，构成关联方。

## 28. 会计政策和会计估计变更

### 会计估计变更

2012 年本公司根据第六届董事会第四次会议决议，自 2012 年起将投资性房地产及固定资产中的房屋建筑物的折旧年限由现行的 20 年调整为 40 年。并且，若相关资产土地使用权的成本可以单独区分，则土地使用权的成本部分按产证剩余使用年限计算，建造成本部分按 40 年扣除已经折旧或摊销的年限计算；若土地使用权的成本不能单独区分，则统一按 40 年扣除已经折旧或摊销的年限计算。

上述会计估计变更对本公司和合并报表 2012 年上半年度净利润的影响如下：

2012年	合并报表	母公司
会计估计变更前净利润	355,627,243.91	355,719,283.38
加：折旧年限变更的影响数	<u>56,421,138.78</u>	<u>22,934,181.33</u>
会计估计变更后的净利润	<u>412,048,382.69</u>	<u>378,653,464.71</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：

## 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。

## 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。



### 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%,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	25%
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	25%
上海陆家嘴房产开发有限公司	25%
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	25%
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	25%
上海陆家嘴开发大厦有限公司	25%
上海陆家嘴联合房地产有限公司	25%
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	25%
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	25%
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	25%
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	25%
上海佳裕资产管理有限公司	25%
上海佳仁资产管理有限公司	25%
上海佳质资产管理有限公司	25%
上海佳浦资产管理有限公司	25%
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	25%

注 2：子公司上海明城酒店管理有限公司注册在上海市崇明县，适用城建税税率为 5%。

本公司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

#### 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	朱蔚	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	67,000.00	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	500.00	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
上海佳裕资产管理有限公司	全资子公司	上海浦东	李晋昭	资产管理	100.00	资产管理, 物业管理, 受托房屋租赁, 收费 停车场	59310156-X
上海佳仁资产管理有限公司	全资子公司	上海浦东	李晋昭	资产管理	100.00	资产管理, 物业管理, 受托房屋租赁, 收费 停车场	59310180-X
上海佳质资产管理有限公司	全资子公司	上海浦东	李晋昭	资产管理	100.00	资产管理, 物业管理, 受托房屋租赁, 收费 停车场	59310187-7
上海佳浦资产管理有限公司	全资子公司	上海浦东	李晋昭	资产管理	100.00	资产管理, 物业管理, 受托房屋租赁, 收费 停车场	59310165-8
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	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	59310174-6
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

#### 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	103,672.53	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	3,793.78	-	73%	100%	是	1,402.46	-
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	700.00	-	70%	70%	是	1,372.86	-
上海陆家嘴联合房地产有限公司	5,400.00	-	33%	60%	是	12,963.34	-
上海陆景置业有限公司	15,000.00	-	78%	100%	是	3,354.69	-
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	200.00	-	78%	100%	是	10.63	-
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	-	-
天津陆津物业服务服务有限公司	300.00	-	100%	100%	是	-	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	67,000.00	-	98%	100%	是	1,247.03	-
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	500.00	-	100%	100%	是	-	-
上海佳裕资产管理有限公司	100.00	-	100%	100%	是	-	-
上海佳仁资产管理有限公司	100.00	-	100%	100%	是	-	-
上海佳质资产管理有限公司	100.00	-	100%	100%	是	-	-
上海佳浦资产管理有限公司	100.00	-	100%	100%	是	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	200.00	-	100%	100%	是	-	-
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	50.00	-	100%	100%	是	-	-

#### 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	李晋昭	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	106.02	-
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	-	-

#### 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	3,584.00	
上海明城酒店管理有限公司	320.00	-	44%	80%	是	377.55	
上海陆家嘴商务广场有限公司	138,000.00	-	78%	100%	是	29,769.08	
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	6,844.82	-	51%	51%	是	3,955.66	
上海浦杨置业有限公司	950.00	-	48%	95%	是	631.27	

#### 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：

	期末净资产 (人民币万元)	购买日/设立日至本年末净利润 (人民币万元)
上海佳裕资产管理有限公司	100.01	0.01
上海佳仁资产管理有限公司	100.01	0.01
上海佳质资产管理有限公司	100.01	0.01
上海佳浦资产管理有限公司	100.01	0.01
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	200.10	0.10



## 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:

	2012年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提 坏帐准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	18,451,532.65	97.88%	66,654.12	14.28%
单项金额不重大但单项计 提坏账准备	400,000.00	2.12%	400,000.00	85.72%
	<u>18,851,532.65</u>	<u>100.00%</u>	<u>466,654.12</u>	<u>100.00%</u>

	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>

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

	2012年6月30日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
0-6个月(含6个月)	18,379,393.56	99.61%	-
6-12个月	10,969.95	0.06%	5,484.98
1-2年	61,169.14	0.33%	61,169.14
	<u>18,451,532.65</u>	<u>100.00%</u>	<u>66,654.12</u>



## 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)

	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:

	2012年6月30日	2011年12月31日
0-6个月(含6个月)	118,485,491.93	17,857,518.81
6-12个月		2,930,167.27
1-2年		9,115,863.22
2-3年		3,139,488.10
3年以上	<u>8,001,736.40</u>	<u>6,940,121.04</u>
	126,487,228.33	39,983,158.44
减: 坏账准备	<u>7,979,336.40</u>	<u>7,979,336.40</u>
	<u>118,507,891.93</u>	<u>32,003,822.04</u>

其他应收账款坏账准备的变动如下:

	年初数	本期计提	本期减少 转回	转销	期末数
2012年	<u>7,979,336.40</u>			-	<u>7,979,336.40</u>

## 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:

	2012年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项 计提坏账准备	6,903,614.34	5.46%	6,881,214.34	86.24%
按组合计提坏账准备	118,606,759.93	93.77%	121,268.00	1.52%
单项金额不重大但单 项计提坏账准备	976,854.06	0.77%	976,854.06	12.24%
	<u>126,487,228.33</u>	<u>100%</u>	<u>7,979,336.40</u>	<u>100%</u>

	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>

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

2012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	<u>1,005,025.93</u>	<u>1,005,025.93</u>	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:

2012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	<u>342,315.40</u>	<u>342,315.40</u>	100.00%	无法收回
	<u>976,854.06</u>	<u>976,854.06</u>		

## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 3. 其他应收款(续)

按组合计提坏账准备:

2012年6月30日			
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
0-6个月(含6个月)	118,485,491.93	99.9%	-
6-12个月			-
1-2年			-
2-3年			-
3年以上	121,268.00	0.10%	121,268.00
	<u>118,606,759.93</u>	<u>100.00%</u>	<u>121,268.00</u>

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)	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
合计	<u>32,102,690.04</u>	<u>100.00%</u>	<u>121,268.00</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 3. 其他应收款(续)

于 2012 年 6 月 30 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	11.97%
上海陆家嘴动拆迁有限公司	3,150,000.00	2 年至 3 年	8.33%
上海陆家嘴富都物业管理有限公 司	2,290,709.29	1 年以内	6.06%
上海金加园物业管理有限公司	2,003,401.66	1 年以内	5.30%
城西供电分公司	1,286,860.20	1 年以内	3.40%
	<u>13,256,392.15</u>		<u>35.06%</u>

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

### 4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2012 年 6 月 30 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
0-6 个月(含 6 个月)	8,019,394.98	96.32%	569,442,930.42	99.96%
6-12 个月	306,341.33	3.68%	108,200.00	0.02%
1-2 年			99,525.11	0.02%
	<u>8,325,736.31</u>	<u>100.00%</u>	<u>569,650,655.53</u>	<u>100.00%</u>

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。

## 五、合并财务报表主要项目注释(续)

### 5. 存货

	2012年6月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
转让场地开发支出	4,231,346,516.47	3,770,000.00	4,227,576,516.47
公共建筑建设支出	4,923,182,908.70	-	4,923,182,908.70
商品房建设支出	4,362,301,363.05	-	4,362,301,363.05
动迁房	330,117,892.24	-	330,117,892.24
商品房	142,210,790.35	309,581.10	141,901,209.25
库存商品	2,444,457.51	-	2,444,457.51
	<u>13,991,603,928.32</u>	<u>4,079,581.10</u>	<u>13,987,524,347.22</u>

	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>

#### 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)	2012年6月30日		2011年12月31日	
				账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
陆家嘴中心区	1990年	视市场情 况而定	580,000.00	1,037,019,256.18	-	1,037,019,256.18	-
塘东地块	1993年	2011年	230,000.00	31,361.00	-	-	-
世纪大道地块	2001年	视市场情 况而定	900,000.00	2,849,779,659.67	-	2,855,703,549.25	-
竹园商贸区	1992年	视市场情 况而定	180,000.00	317,506,843.52	-	317,506,843.52	-
其他	1995年	视市场情 况而定	-	27,009,396.10	-	27,006,788.10	-
				<u>4,231,346,516.47</u>		<u>4,237,236,437.05</u>	

## 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)	2012年6月30日	2011年12月31日
天津陆家嘴金融广场	2008年	2018年	535,134.70	562,709,426.35	478,635,311.63
世纪大都会	2006年	2014年	298,055.76	848,575,789.67	785,399,874.62
康杉路厂房改造	2007年	待定	待定	50,419,132.99	50,407,401.06
金桥德勤园区(德勤公司项目)	2008年	2014年	26,299.00	99,860,129.17	99,329,286.17
金桥商业中心(陆景公司项目)	2011年	2014年	57,143.00	169,701,941.64	161,185,633.57
陆家嘴世纪金融广场	2008年	2014年	147,181.45	1,483,117,078.12	1,194,648,636.30
纽约大学	2007年	2013年	45,331.11	123,513,509.84	54,573,468.51
浦东金融广场	2011年	2018年	360,000.00	148,331,988.89	60,229,433.95
软件园 11 号楼	2005年	2012年	72,225.40	472,721,182.63	455,172,954.87
软件园 12 号楼	2005年	2012年	22,290.74	148,343,645.85	137,812,628.31
软件园 13 号楼	2011年	2014年	24,685.77	75,176,171.44	74,871,193.19
东方纯一大厦	2012年	2014年	30,000.00	589,247,314.00	
其他				151,465,598.11	90,487,809.23
				<u>4,923,182,908.70</u>	<u>3,642,753,631.41</u>

#### 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)	2012年6月30日	2011年12月31日
东和公寓	2005年12月	2012年	79,075.84	46,984,144.63	46,984,144.63
天津红桥国际社区	2008年	2013年	532,502.21	2,273,547,697.55	2,203,928,644.41
东银公寓	2006年3月	2012年	45,357.06	419,581,750.18	382,531,660.92
浦江涵云雅庭	2011年11月	2014年	242,591.00	1,622,187,770.69	1,596,182,499.65
				<u>4,362,301,363.05</u>	<u>4,229,626,949.61</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 5. 存货(续)

#### 动迁房

	2011年12月31日	本年增加	本年减少	2012年6月30日
爱法新城一(2)期	121,329,249.05	-	16,160,234.83	105,169,014.22
爱法新城二期	57,105,906.58		29,557,581.76	27,548,324.82
华高新村	12,413,050.43	-	242,798.57	12,170,251.86
唐镇绿波新城	12,170,235.00	-		12,170,235.00
三林新村配套商品房	10,057,376.11	-		10,057,376.11
大华配套商品房	31,337,265.00	450,422.05		31,787,687.05
锦绣华城	21,967,042.60			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	120,303,976.81		50,781,333.65	69,522,643.16
其他	27,882,661.17	1,110,807.27	1,265,937.52	27,727,530.92
	<u>426,564,549.25</u>	<u>1,561,229.32</u>	<u>98,007,886.33</u>	<u>330,117,892.24</u>

#### 商品房

	竣工时间	2011年12月31日	本年增加	本年减少	2012年6月30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	19,957,106.40	2,431,886.24	29,675,540.26
北艾路商铺	2010年	12,453,107.66	-	-	12,453,107.66
中央公寓	2005年	72,183,578.02		822,940.09	71,360,637.93
涵合园	2004年	14,260,863.98			14,260,863.98
荣城花园	1997年	3,706,539.50	-	-	3,706,539.50
		<u>125,508,510.28</u>	<u>19,957,106.40</u>	<u>3,254,826.33</u>	<u>142,210,790.35</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	
2012	<u>4,079,581.10</u>	<u></u>	<u></u>	<u>-</u>	<u>4,079,581.10</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 6. 可供出售金融资产

	2012年6月30日	2011年12月31日
可供出售债务工具	800,000,000.00	30,000,000.00
可供出售权益工具	<u>532,155,236.81</u>	<u>551,868,907.27</u>
	<u>1,332,155,236.81</u>	<u>581,868,907.27</u>

于 2012 年 6 月 30 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	期末持股数	期末公允价值
申能股份	4,396,303.00	20,266,956.83
中卫国脉	7,400,000.00	58,460,000.00
招商银行	26,431,516.00	288,632,154.72
交通银行	22,994,811.00	104,396,441.94
光大银行	13,553,973.00	38,493,283.32
豫园商城	2,780,000.00	<u>21,906,400.00</u>
		<u>532,155,236.81</u>

### 7. 持有至到期投资

	2012年6月30日	2011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	-	-
	<u>10,000,000.00</u>	<u>10,000,000.00</u>

### 8. 长期股权投资

	2012年6月30日		2011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	1,607,420,453.78	-	1,543,634,597.57	-
联营企业	1,917,947,367.69	-	1,973,380,764.71	-
其他	<u>324,620,675.49</u>	<u>65,639,105.22</u>	<u>324,620,675.49</u>	<u>65,639,105.22</u>
	<u>3,849,988,496.96</u>	<u>65,639,105.22</u>	<u>3,841,636,037.77</u>	<u>65,639,105.22</u>



## 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	李晋昭	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

## 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)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
上海陆家嘴东急不动产物业经营管理有限公司	5,128,269.33	2,862,116.45	2,266,152.88	10,444,681.79	2,006,668.93
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	8,647,588.72	3,345,800.15	5,301,788.57	8,471,645.00	1,154,705.75
上海富都世界发展有限公司	743,617,781.15	379,897,376.65	363,720,404.50	23,767,565.93	27,101,543.92
上海复旦科技园股份有限公司	604,644,241.45	321,996,603.71	282,647,637.74	25,248,981.87	1,762,763.82
上海浦东嘉里城房地产有限公司	3,753,663,508.97	2,752,978,707.78	1,000,684,801.19	327,683,315.22	-105,005.49
上海中心大厦建设发展有限公司	6,024,731,302.24	505,918,488.51	5,518,812,813.73	-	2,519,718.11
上海易兑外币兑换有限公司	11,810,877.36	14,079,379.27	-2,268,501.91	3,098,038.51	434,076.72
上海新国际博览中心	3,409,327,290.78	1,613,428,477.27	1,795,898,813.51	396,142,721.14	106,852,433.02
上海中环陆家嘴物业管理公司	24,064,463.88	18,770,864.79	5,293,599.09	14,095,934.48	-13,896.59
上海陆家嘴贝斯特物业管理有限公司	35,018,571.51	19,948,381.78	15,070,189.73	25,118,528.30	1,380,762.94
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	800,018.49	194,932.06	605,086.43	3,630,000.00	-
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	1,139,171.53	252,898.00	886,273.53	397,380.50	-116,364.20
上海绿岛阳光置业有限公司	164,420,169.71	61,254,236.29	103,165,933.42	437,634.00	-20,103,292.79

## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 8. 长期股权投资(续)

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本期现 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管理 有限公司	1,000,000.00	129,741.96	1,003,334.45	1,133,076.41	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴金地停车场建设管理有 限公司	1,000,000.00	2,073,541.41	577,352.88	2,650,894.29	50%	50%	-	-	-
上海富都世界发展有限公司	225,570,329.02	245,206,245.71	13,550,771.96	258,757,017.67	50%	50%	-	-	-
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	55,376,934.78	-55,376,934.78	0.00	20%	20%	-	-	5,000,000.00
上海浦东嘉里城房地产有限公司	273,446,771.08	200,157,961.34	-21,001.10	200,136,960.24	20%	20%	-	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	1,638,982,442.87	1,691,470,434.35	977,774.70	1,692,448,209.05	45%	45%	-	-	-
上海易兑外币兑换有限公司	2,500,000.00	-	-	0.00	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴贝斯特物业管理公司	7,400,460.98	7,309,822.44	-1,102,938.22	6,206,884.22	33%	33%	-	-	777,480.00
上海新国际博览中心	1,031,548,268.80	1,296,225,068.47	48,654,396.94	1,344,879,465.41	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公 司	300,000.00	301,883.29	-	301,883.29	45%	50%	-	-	-
上海中环陆家嘴物业管理公司	1,470,000.00	2,447,142.73	146,720.82	2,593,863.55	49%	49%	-	-	-
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	490,000.00	490,847.56	-57,018.46	433,829.10	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	3,208,208,272.75	3,517,015,362.28	8,352,459.19	3,525,367,821.47			-	-	5,777,480.00

## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 8. 长期股权投资(续)

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
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	150,102,806.82		150,102,806.82	0.57%	0.57%	38,862,263.96	-	-
国泰君安投资管理股份有限公司	5,252,261.17	5,252,261.17		5,252,261.17	0.22%	0.22%	461,047.38	-	-
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%	-	-	-
其他企业小计	218,392,396.59	324,620,675.49		324,620,675.49			65,639,105.22	-	-
合计	3,426,450,669.34	3,841,636,037.77	8,352,459.19	3,849,988,496.96			65,639,105.22	-	5,777,480.00

## 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：

	年初数	本期增加	本期减少	期末数
原价				
房屋及建筑物	7,540,420,463.04	8,681,019.48	64,104,054.11	7,484,997,428.41
土地使用权	97,205,888.57	-	-	97,205,888.57
	<u>7,637,626,351.61</u>	<u>8,681,019.48</u>	<u>64,104,054.11</u>	<u>7,582,203,316.98</u>
累计折旧和累计摊销				
房屋及建筑物	1,011,069,782.20	87,504,809.21	19,557,794.36	1,079,016,797.05
土地使用权	26,874,226.88	1,319,182.82	-	28,193,409.70
	<u>1,037,944,009.08</u>	<u>88,823,992.03</u>	<u>19,557,794.36</u>	<u>1,107,210,206.75</u>
账面净值				
房屋及建筑物	6,529,350,680.84			6,405,980,631.36
土地使用权	70,331,661.69			69,012,478.87
	<u>6,599,682,342.53</u>			<u>6,474,993,110.23</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	6,522,478,718.32			6,399,108,668.84
土地使用权	70,331,661.69			69,012,478.87
	<u>6,592,810,380.01</u>			<u>6,468,121,147.71</u>

于 2012 年 6 月 30 日，陆家嘴基金大厦和星展银行大厦原值合计为 1,021,554,610.22 元，投资性房地产产证尚在办理中。

## 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):

	原始成本	年初余额	本期原值增加	本期转入及摊销	累计摊销	本期净值减少	期末余额
渣打银行大厦	387,210,282.10	302,731,345.98	-	4,103,121.26	88,582,057.38	-	298,628,224.72
九六广场	345,650,120.63	289,845,982.36	-	4,028,916.78	59,833,055.05	-	285,817,065.58
锦城大厦	79,588,086.27	35,758,536.25	-	630,462.68	44,460,012.70	-	35,128,073.57
一百杉杉	13,537,908.00	9,135,581.13	-	134,315.52	4,536,642.39	-	9,001,265.61
长鑫大厦	7,370,703.46	4,973,859.84	-	73,127.94	2,469,971.56	-	4,900,731.90
燕乔大厦	15,088,548.00	10,975,290.28	-	159,306.30	4,272,564.02	-	10,815,983.98
软件园 1 号楼	86,062,313.66	52,039,155.18	-	745,301.82	34,768,460.30	-	51,293,853.36
软件园 2 号楼	142,927,151.78	86,442,812.43	-	1,238,029.02	57,722,368.37	-	85,204,783.41
软件园 4 号楼	35,138,630.75	23,010,829.97	-	339,199.32	12,467,000.10	-	22,671,630.65
软件园 5 号楼	8,179,362.15	5,770,500.27	-	82,454.58	2,491,316.46	-	5,688,045.69
软件园 6 号楼	1,535,620.84	1,083,372.99	-	15,480.30	467,728.15	-	1,067,892.69
软件园 7 号楼	65,925,028.48	47,858,789.52	-	632,600.17	18,698,839.13	-	47,226,189.35
软件园 8 号楼	143,559,442.06	111,252,262.93	-	1,425,031.78	33,732,210.91	-	109,827,231.15
软件园 9 号楼	218,670,722.22	175,783,504.86	-	2,256,345.12	45,143,562.48	-	173,527,159.74
软件园 10 号楼	155,722,146.35	146,291,635.09	-	1,818,853.44	12,449,864.70	1,200,500.00	143,272,281.65
软件园 11 号楼	34,800,691.92	32,220,665.12	-	405,695.70	2,985,722.50	-	31,814,969.42
新景园一期(商铺)	494,880.72	344,998.69	-	4,989.18	154,871.21	-	340,009.51
B5-4 地块(水族馆用地)	97,205,888.58	70,331,661.69	-	1,319,182.83	28,193,409.71	-	69,012,478.87
陆家嘴花园一期	2,591,164.03	21,989,517.04	-	25,658.77	863,730.26	20,236,424.50	1,727,433.77
新景园二期(商铺)	855,157.17	596,159.95	-	8,621.22	267,618.44	-	587,538.73
陆家嘴花园二期(商铺)	23,378,309.15	16,610,365.36	-	238,923.06	7,006,866.85	-	16,371,442.30
众城大厦	44,301,979.85	29,634,797.90	-	339,867.00	15,007,048.95	-	29,294,930.90
向城路东方国科大厦	20,520,902.34	14,175,354.82	-	205,959.18	6,551,506.70	-	13,969,395.64

## 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):

	原始成本	年初余额	本期原值增加	本期转入及摊销	累计摊销	本期净值减少	期末余额
老房子	2,500,000.00	-	-	-	2,500,000.00	-	-
中央公寓会所	30,885,297.46	26,246,776.52	-	327,951.96	4,966,472.90	-	25,918,824.56
锦绣华城商铺	42,332,999.65	35,830,956.26	-	473,827.92	6,975,871.31	-	35,357,128.34
陆家嘴商务广场	1,862,074,871.04	1,638,587,101.64	-	24,635,214.30	248,122,983.70	-	1,613,951,887.34
海富花园	14,224,399.73	11,625,043.31	-	156,062.70	2,755,419.12	-	11,468,980.61
东和公寓	704,382,157.78	658,397,757.74	-	7,748,754.18	53,733,154.22	-	650,649,003.56
金桥创科园	198,959,301.07	173,518,395.56	-	2,260,522.86	27,701,428.37	-	171,257,872.70
陆家嘴 1885	206,042,856.72	190,575,678.90	-	2,655,474.96	18,122,652.78	-	187,920,203.94
钻石大厦	430,565,744.24	380,125,794.38	-	4,921,347.72	55,361,297.58	-	375,204,446.66
金杨云台	31,690,084.70	18,918,692.36	-	294,917.58	13,066,309.92	-	18,623,774.78
星展银行大厦	758,702,315.75	702,485,436.64	-	9,046,026.72	65,262,905.83	-	693,439,409.92
陆家嘴信息中心	57,094,575.38	53,804,733.71	-	678,062.34	3,967,904.01	-	53,126,671.37
浦东大道 981 号大楼	125,035,778.11	33,696,732.97	-	403,396.80	91,742,441.94	-	33,293,336.17
陆家嘴基金大厦	336,277,899.22	332,215,380.28	-	4,100,179.98	8,162,698.92	-	328,115,200.30
陆家嘴投资大厦	289,615,071.48	286,097,740.35	-	3,536,405.09	7,053,736.22	-	282,561,335.26
竹园绿地配套用房	78,923,356.69	77,634,226.29	-	958,686.06	2,247,816.46	-	76,675,540.23
天津河滨花苑教师公寓	25,437,693.93	25,583,882.35	-	279,901.10	279,901.10	146,188.41	25,157,792.84
天津惠灵顿国际学校	447,626,755.77	464,792,180.32	-	6,057,163.08	11,854,885.36	22,963,146.84	435,771,870.40
河滨花苑 7 号楼	2,469,892.30	-	2,469,892.30	4,603.72	4,603.72	-	2,465,288.58
虹桥新天地 (15#楼)	6,211,127.18	-	6,211,127.18	44,821.64	44,821.64	-	6,166,305.54
其他	836,098.28	688,853.30	-	9,228.36	156,473.34	-	679,624.94
合计	7,582,203,316.99	6,599,682,342.53	8,681,019.48	88,823,992.04	1,107,210,206.76	44,546,259.75	6,474,993,110.23

## 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):

投资性房地产跌价准备:

	年初数	本期增减	期末数
众城大厦	6,871,962.52	-	6,871,962.52

投资性房地产净值:

	期末数	年初数
<b>办公楼:</b>		
渣打银行大厦	298,628,224.72	302,731,345.98
锦城大厦	35,128,073.57	35,758,536.25
一百杉杉	9,001,265.61	9,135,581.13
长鑫大厦	4,900,731.90	4,973,859.84
燕乔大厦	10,815,983.98	10,975,290.28
众城大厦	22,422,968.38	22,762,835.38
向城路东方国科大厦	13,969,395.64	14,175,354.82
陆家嘴商务广场	1,613,951,887.34	1,638,587,101.64
钻石大厦	375,204,446.66	380,125,794.38
星展银行大厦	693,439,409.92	702,485,436.64
陆家嘴信息中心	53,126,671.37	53,804,733.71
浦东大道 981 号大楼	33,293,336.17	33,696,732.97
陆家嘴基金大厦	328,115,200.30	332,215,380.28
陆家嘴投资大厦	282,561,335.26	286,097,740.35
<b>办公楼小计:</b>	<b>3,774,558,930.82</b>	<b>3,827,525,723.65</b>
<b>研发楼:</b>		
软件园 1 号楼	51,293,853.36	52,039,155.18
软件园 2 号楼	85,204,783.41	86,442,812.43
软件园 4 号楼	22,671,630.65	23,010,829.97
软件园 5 号楼	5,688,045.69	5,770,500.27
软件园 6 号楼	1,067,892.69	1,083,372.99
软件园 7 号楼	47,226,189.35	47,858,789.52
软件园 8 号楼	109,827,231.15	111,252,262.93
软件园 9 号楼	173,527,159.74	175,783,504.86
软件园 10 号楼	143,272,281.65	146,291,635.09
软件园 11 号楼	31,814,969.42	32,220,665.12
金桥创科技园	171,257,872.70	173,518,395.56
竹园绿地配套用房	76,675,540.23	77,634,226.29
<b>研发楼小计:</b>	<b>919,527,450.04</b>	<b>932,906,150.21</b>
<b>住宅:</b>		
陆家嘴花园一期	1,727,433.77	21,989,517.04
海富花园	11,468,980.61	11,625,043.31
东和公寓	650,649,003.56	658,397,757.74
天津河滨花苑教师公寓	25,157,792.84	25,583,882.35
河滨花苑 7 号楼	2,465,288.58	
虹桥新天地 (15#楼)	6,166,305.54	
<b>住宅小计:</b>	<b>697,634,804.90</b>	<b>717,596,200.44</b>
<b>商业:</b>		
九六广场	285,817,065.58	289,845,982.36
新景园一期(商铺)	340,009.51	344,998.69
新景园二期(商铺)	587,538.73	596,159.95
陆家嘴花园二期(商铺)	16,371,442.30	16,610,365.36
老房子	-	-
中央公寓会所	25,918,824.56	26,246,776.52
锦绣华城商铺	35,357,128.34	35,830,956.26
陆家嘴 1885	187,920,203.94	190,575,678.90
<b>商业小计:</b>	<b>552,312,212.96</b>	<b>560,050,918.04</b>
<b>其他:</b>		
B5-4 地块(水族馆用地)	69,012,478.87	70,331,661.69
金杨云台	18,623,774.78	18,918,692.36
天津惠灵顿国际学校	435,771,870.40	464,792,180.32
其他	679,624.94	688,853.30
<b>其他小计:</b>	<b>524,087,748.99</b>	<b>554,731,387.67</b>
<b>合计:</b>	<b>6,468,121,147.71</b>	<b>6,592,810,380.01</b>



## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 10. 固定资产

	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
原值				
房屋及建筑物	760,753,017.86	3,389,426.15	1,753,776.87	762,388,667.14
机器设备	7,115,000.04			7,115,000.04
运输工具	6,919,731.33	2,586,061.31	685,513.00	8,820,279.64
计算机及电子设备	8,648,655.37	577,873.92		9,226,529.29
办公设备	5,707,051.57			5,707,051.57
	<u>789,143,456.17</u>	<u>6,553,361.38</u>	<u>2,439,289.87</u>	<u>793,257,527.68</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	253,786,820.44	7,992,125.03	642,969.60	261,135,975.87
机器设备	3,354,377.50	1,029,299.61		4,383,677.11
运输工具	4,615,449.89	467,396.43	644,002.35	4,438,843.97
计算机及电子设备	8,219,892.06	233,863.12		8,453,755.18
办公设备	4,898,520.63	33,704.23	0.00	4,932,224.86
	<u>274,875,060.52</u>	<u>9,756,388.42</u>	<u>1,286,971.95</u>	<u>283,344,476.99</u>
账面价值				
房屋及建筑物	506,966,197.42			501,252,691.27
机器设备	3,760,622.54			2,731,322.93
运输工具	2,304,281.44			4,381,435.67
计算机及电子设备	428,763.31			772,774.11
办公设备	808,530.94			774,826.71
	<u>514,268,395.65</u>			<u>509,913,050.69</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 11. 无形资产

	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
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>1,629,600.00</u>			<u>1,629,600.00</u>
累计摊销				
非专利技术费	1,000,000.00		-	1,000,000.00
车位专用权	116,250.00	7500.00	-	123,750.00
其他	-	-	-	-
	<u>1,116,250.00</u>	<u>7500.00</u>	<u>-</u>	<u>1,123,750.00</u>
账面价值				
非专利技术费	-			-
车位专用权	33,750.00			26,250.00
其他	479,600.00			479,600.00
	<u>513,350.00</u>			<u>505,850.00</u>

### 12. 长期待摊费用

	年初余额	本期增加	本期摊销	转投资性房地产	期末余额
装修费	20,280,701.83	2,046,121.15	937,511.40		21,389,311.58
高尔夫会员证	2,227,967.92	-	247,551.96	-	1,980,415.96
	<u>22,508,669.75</u>	<u>2,046,121.15</u>	<u>1,185,063.36</u>	<u>-</u>	<u>23,369,727.54</u>

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

	2012年6月30日	2011年12月31日
递延所得税资产：		
资产减值准备	21,255,472.36	21,255,472.36
固定资产折旧	-25,541,895.93	-4,031,737.51
预提费用	44,886,331.38	44,886,331.38
预提职工薪酬	455,208.01	455,208.01
未来可弥补亏损	10,773,258.77	10,773,258.77
未实现利润影响数	338,393,853.31	324,419,365.52
土地增值税	273,264,632.85	270,008,142.67
其他	37,505.10	37,505.10
	<u>663,524,365.85</u>	<u>667,803,546.30</u>
递延所得税负债：		
非同一控制企业合并公允价值调整	226,422,375.16	230,311,025.43
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值调整	81,824,390.89	98,892,247.10
	<u>308,246,766.05</u>	<u>329,203,272.53</u>
递延所得税资产净额	<u>355,277,599.80</u>	<u>338,600,273.77</u>

引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

	2012年6月30日	2011年12月31日
资产减值准备	85,036,639.36	85,036,639.36
固定资产折旧	-102,155,038.40	(16,114,404.72)
预提费用	179,545,325.50	179,545,325.50
预提职工薪酬	1,820,832.02	1,820,832.02
未来可弥补亏损	43,093,035.07	43,093,035.07
未实现利润影响数	1,353,575,413.25	1,297,677,462.09
土地增值税	1,169,303,636.39	1,156,277,675.67
其他	150,020.41	150,020.41
	<u>2,730,369,863.60</u>	<u>2,747,486,585.40</u>
非同一控制企业合并公允价值调整	905,689,500.64	921,244,101.72
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值调整	327,297,563.56	395,568,988.40
	<u>1,232,987,064.20</u>	<u>1,316,813,090.12</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 资产减值准备

	年初数	本期计提	本期减少额		期末数
			转回	转销	
坏账准备	8,445,990.52			-	8,445,990.52
存货跌价准备	4,079,581.10			-	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	-	-	-	-	-
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	85,036,639.36			-	85,036,639.36

## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 15. 短期借款

	<u>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
信用借款	<u>5,340,000,000.00</u>	<u>5,649,499,699.00</u>

### 16. 应付账款

	<u>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
应付账款	<u>203,310,245.72</u>	<u>429,817,239.55</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>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
预收款项	<u>1,055,780,479.32</u>	<u>953,692,688.40</u>

于 2012 年 6 月 30 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>46,111,540.00</u>	土地出让定金
	<u>468,511,540.00</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。

## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 18. 应付职工薪酬

	年初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	12,232,347.69	40,766,676.35	51,218,182.50	1,780,841.54
职工福利费	1,300.00	521,424.68	522,724.68	0.00
社会保险费	1,452,917.47	17,894,069.22	18,495,068.87	851,917.82
住房公积金	534,742.24	4,232,671.67	4,173,691.12	593,722.79
工会经费和职工教育经费	2,067,187.01	739,887.94	1,922,613.60	884,461.35
个人所得税	-	2,397,788.07	2,373,328.65	24,459.42
职工奖福基金	113,509,350.43	19,698,585.87	15,455,794.10	117,752,142.20
其他	1,754.80	19,879,617.45	18,147,927.23	1,733,445.02
	<u>129,799,599.64</u>	<u>106,130,721.25</u>	<u>112,309,330.75</u>	<u>123,620,990.14</u>

### 19. 应交税费

	2012年6月30日	2011年12月31日
增值税	1,076.44	51,436.49
营业税	-38,022,319.68	-9,829,988.37
城建税	394,634.50	2,275,799.35
企业所得税	136,316,590.54	295,237,023.73
个人所得税	618,764.69	3,177,724.92
土地增值税	286,715,649.24	465,712,934.26
教育费附加	89,894.92	1,508,058.81
河道管理费	-60,551.99	222,590.39
土地使用税	-223.45	3,683,649.14
房产税	1,816,629.86	23,402,422.91
其他	532.03	1,231.64
	<u>387,870,677.10</u>	<u>785,442,883.27</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 应付利息

	<u>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
借款利息	<u>35,778,486.07</u>	<u>23,270,869.30</u>

21. 应付股利

	<u>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
百联(集团)有限公司	32,277,720.69	32,277,720.69
上海华商房产发展公司	26,427,720.69	26,427,720.69
上实投资(上海)有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
境外自然人	5,196,666.54	402,135.32
上海正欣投资有限公司		77,077.51
	<u>78,902,107.92</u>	<u>74,184,654.21</u>

22. 其他应付款

	<u>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
其他应付款	<u>8,190,352,465.79</u>	<u>5,713,074,711.98</u>

期末其他应付款中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

于 2012 年 6 月 30 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>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
长期借款	2,064,011,960.30	656,000,000.00
一年内到期的非流动负债	534,021,300.00	533,133,300.00

## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 24. 长期应付款

	2012年6月30日	2011年12月31日
吸养老费	190,350,000.00	207,680,000.00
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	2,060,761.52	406,839.52
售后公房手续费	345,031.42	326,659.42
	<u>193,492,865.69</u>	<u>209,150,571.69</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

	年初数	比例	本期变动	期末数	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>

### 26. 资本公积

	年初数	本年增加	本年减少	期末数
股本溢价	1,161,422,079.63	-		1,161,422,079.63
其他资本公积	237,351,140.71	-	47,074,414.36	190,276,726.35
其中：				
可供出售金融资产公				
允价值变动	286,641,308.06	-	47,074,414.36	239,566,893.70
其他	<u>-49,290,167.35</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-49,290,167.35</u>
	<u>1,398,773,220.34</u>	<u>-</u>	<u>47,074,414.36</u>	<u>1,351,698,805.98</u>

本年度资本公积的变动主要为可供出售金融资产出售及公允价值变动造成所有者权益减少。



## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 27. 盈余公积

	<u>年初数</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>期末数</u>
法定公积金	1,315,074,523.78		-	1,315,074,523.78
任意盈余公积	1,288,035,921.83		-	1,288,035,921.83
	<u>2,603,110,445.61</u>		<u>-</u>	<u>2,603,110,445.61</u>

### 28. 未分配利润

	<u>金额</u>
上年年末未分配利润	4,988,982,795.85
同一控制下企业合并	-
本年年初未分配利润	4,988,982,795.85
加：归属于母公司股东的净利润	412,048,382.69
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
应付普通股股利	280,152,600.00
提取职工奖励及福利基金	19,698,585.87
期末未分配利润	<u>5,101,179,992.67</u>

## 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:

	<u>2012年1-6月</u>	<u>2011年1-6月</u>
主营业务收入	1,348,805,698.61	2,584,169,966.20
其他业务收入	<u>9,377,957.42</u>	<u>75,460,149.29</u>
	<u>1,358,183,656.03</u>	<u>2,659,630,115.49</u>

营业成本列示如下:

	<u>2012年1-6月</u>	<u>2011年1-6月</u>
主营业务成本	498,043,293.60	1,087,069,708.48
其他业务成本	<u>6,784,633.42</u>	<u>12,951,329.82</u>
	<u>504,827,927.02</u>	<u>1,100,021,038.30</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	
	<u>2012年1-6月</u>	<u>2011年1-6月</u>	<u>2012年1-6月</u>	<u>2011年1-6月</u>
土地批租		1,668,440,098.00		679,716,573.29
房产销售	543,597,520.26	262,233,275.00	229,033,507.44	85,281,816.97
房地产租赁	584,430,660.10	455,595,869.70	101,785,028.66	154,143,939.16
酒店业	59,154,642.92	57,392,057.77	27,394,955.27	45,068,181.54
物业管理	<u>161,622,875.33</u>	<u>140,508,665.73</u>	<u>139,829,802.23</u>	<u>122,859,197.52</u>
	<u>1,348,805,698.61</u>	<u>2,584,169,966.20</u>	<u>498,043,293.60</u>	<u>1,087,069,708.48</u>

## 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	
	2012年1-6月	2011年1-6月
(1)土地批租收入		
其中：塘东地块		1,545,559,484.00
小陆家嘴地块		-
竹园商贸区		122,880,614.00
小计		1,668,440,098.00
(2)房地产租赁收入	584,430,660.10	455,595,869.70
(3)房产销售收入	-	-
其中：爱法新城	242,029,323.00	-
河滨花苑	185,999,731.66	261,850,475.00
陆家嘴花园	70,670,278.00	
闵浦新苑四村	34,669,692.60	-
二十一世纪大厦		261,850,475.00
其他	10,228,495.00	382,800.00
小计	543,597,520.26	262,233,275.00
(4)酒店业收入		
其中：明城大酒店		
东怡大酒店	30,303,757.73	30,543,740.82
小计	28,850,885.19	26,848,316.95
小计	59,154,642.92	57,392,057.77
(5)物业管理收入	161,622,875.33	140,508,665.73
	<u>1,348,805,698.61</u>	<u>2,584,169,966.20</u>

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
渣打银行(中国)有限公司上海分行	32,952,797.08	2.43%
欧特克软件(中国)有限公司上海分公司	25,671,744.00	1.89%
中国金融期货交易所股份有限公司	17,742,995.64	1.31%
星展银行(中国)有限公司上海分行	17,127,326.33	1.26%
普华永道中天会计师事务所有限公司	15,076,970.75	1.11%
	<u>108,571,833.80</u>	<u>8.00%</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 30. 营业税金及附加

	<u>2012年1-6月</u>	<u>2011年1-6月</u>
营业税	69,009,905.46	128,133,764.60
城建税	4,070,816.77	8,938,418.23
河道维护费	553,157.63	1,247,949.44
土地增值税	91,749,597.93	68,592,582.23
教育费附加	2,963,569.76	6,248,528.30
房产税	38,759,845.12	33,134,752.43
土地使用税	1,981,989.38	1,755,641.95
其他	1,558.30	10,724.62
	<u>209,090,440.35</u>	<u>248,062,361.80</u>

计缴标准参见附注三。

### 31. 投资收益

	<u>2012年1-6月</u>	<u>2011年1-6月</u>
成本法核算的长期股权投资收益	-	816,640.16
权益法核算的长期股权投资收益	65,659,466.75	87,373,224.06
处置长期股权投资产生的投资收益	8,470,472.45	3,382,782.45
持有至到期投资期间取得的收益		822,599.32
持有可供出售金融资产期间取得的收益	23,511,188.19	9,444,786.74
处置可供出售金融资产	49,032,591.80	
其他	-3,487,412.92	-3,089,855.52
	<u>143,186,306.27</u>	<u>98,750,177.21</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

### 31. 投资收益(续)

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	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月	增减变动原因
上海光通信发展股份有限公司		816,640.16	股利分红
		816,640.16	

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	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月	增减变动原因
上海新国际博览中心有限公司	48,654,396.94	70,867,342.38	利润变化
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	577,352.88	551,152.13	利润变化
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	-325,458.22	366,204.28	利润变化
上海复旦科技园股份有限公司	1,152,592.77	1,344,978.24	利润变化
上海中心大厦建设发展有限公司	977,774.70	5,155,260.25	利润变化
上海陆家嘴富都世界发展有限公司	13,550,771.96	8,894,918.15	利润变化
上海浦东嘉里城房地产有限公司	-21,001.1		利润变化
上海陆家嘴东急不动产物业经营管理有限公司	1,003,334.46		利润变化
上海中环陆家嘴物业管理公司	146,720.82	187,953.50	利润变化
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	-57,018.46		利润变化
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司		580.65	利润变化
上海陆家嘴投资发展有限公司		4,834.48	利润变化
	65,659,466.75	87,373,224.06	

于 2012 年 6 月 30 日，投资收益的汇回均无重大限制。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

32. 财务费用

	2012年1-6月	2011年1-6月
利息支出	122,180,725.66	118,103,569.77
减：利息收入	13,505,668.09	16,572,575.87
汇兑损失	887,502.82	-5,542,882.73
其他	1,797,143.20	1,051,723.94
	<u>111,359,703.59</u>	<u>97,039,835.11</u>

33. 资产减值损失/(转回)

	2012年1-6月	2011年1-6月
坏账损失		-600,000.00
		<u>-600,000.00</u>

34. 营业外收入

	2012年1-6月	2011年1-6月
非流动资产处置利得	72,061.56	
其中：固定资产处理利得	72,061.56	
罚款收入	374,210.35	
政府补助	5,405,706.26	2,577,539.97
赔偿收入	61,190.10	521,266.12
其他	-235,220.58	643,674.96
	<u>5,677,947.69</u>	<u>3,742,481.05</u>

计入当期损益的政府补助如下：

	2012年1-6月	2011年1-6月
财政税收补贴	20,000.00	
扶持基金	5,385,706.26	
陆家嘴功能区经济扶持补 贴款		996,249.00
陆家嘴软件产业基地公共 服务平台		1,581,290.97
	<u>5,405,706.26</u>	<u>2,577,539.97</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

35. 营业外支出

	<u>2012年1-6月</u>	<u>2011年1-6月</u>
非流动资产处置损失	4,270.65	
其中：固定资产处置损失	4,270.65	-
罚款支出	20,658.84	191,418.55
其他	<u>1,657,813.84</u>	<u>27,033.64</u>
	<u>1,682,743.33</u>	<u>218,452.19</u>

36. 所得税费用

	<u>2012年1-6月</u>	<u>2011年1-6月</u>
本期所得税费用	133,823,075.29	260,759,200.60
递延所得税费用	<u>-1,836,016.74</u>	<u>10,706,509.47</u>
	<u>131,987,058.55</u>	<u>271,465,710.07</u>

## 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	
	2012年1-6月	2011年1-6月
归属于本公司普通股股东的当年净利润	412,024,568.32	891,915,275.01
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	0.2206	0.4776

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

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-56,036,893.71	18,660,093.64
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-14,009,223.43	4,665,023.41
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	-12,234,531.11	-9,324,007.91
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	-3,058,632.78	-2,331,001.98
	<u>-51,203,568.61</u>	<u>7,002,064.30</u>



## 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

	2012年1-6月	2011年1-6月
银行存款利息	13,268,907.69	17,097,589.94
押金保证金	19,245,363.88	33,111,822.96
往来款		4,518,529.00
政府补贴		1,116,249.00
代收代付款	92,726,247.79	91,847,622.80
其他	6,879,397.90	4,562,832.76
合计	132,119,917.26	152,254,646.46

支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
费用	70,293,670.52	54,546,953.24
退保证金	1,836,353.15	1,137,339.58
往来款	200,000,000.00	2,000,000.00
代收代付款	62,748,511.06	75,511,865.80
其他	36,687,211.07	17,563,893.77
合计	371,565,745.80	150,760,052.39

## 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

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
净利润	446,430,732.92	941,980,858.42
加：资产减值准备		-600,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,365,989.40	25,185,802.07
无形资产摊销	7,500.00	57,500.00
长期待摊费用摊销	844,043.16	35,974.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-43,489.35	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失	-	-
财务费用	197,861,861.82	126,723,302.15
投资损失	-132,209,909.68	-101,158,580.62
递延所得税资产减少	1,113,833.40	16,294,827.12
递延所得税负债增加	-3,888,650.27	-3,458,755.06
存货的减少	-1,163,006,553.45	-506,023,582.45
经营性应收项目的减少	-1,328,879,771.60	218,743,020.14
经营性应付项目的增加	3,699,606,705.71	-390,111,353.58
其他	92,173,088.58	143,463,695.62
经营活动产生的现金流量净额	1,811,375,380.64	471,132,708.13

现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	4,143,922,922.88	1,693,468,442.46
减：现金的年初余额	2,561,146,596.09	1,143,349,625.13
现金及现金等价物净增加额	1,582,776,326.79	550,118,817.33

#### (2) 现金及现金等价物

	2012年6月30日	2011年12月31日
现金		
库存现金	361,811.95	472,831.04
可随时用于支付的银行存款	4,143,561,110.93	2,560,671,753.57
其他货币资金		2,011.48
现金及现金等价物期末余额	4,143,922,922.88	2,561,146,596.09

## 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
陆家嘴国际信托有限公司(原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

## 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 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	2012年1-6月		2011年1-6月	
				金额	占同类交易 金额的比例	金额	占同类交易 金额的比例
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	348.53	0.29%	1,558.18	1.20%
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	其他流入	租赁收入	参照市场价			21.00	0.01%
上海陆家嘴(集团)有限公司	其他流出	支付租金	参照市场价			286.34	0.22%
上海陆家嘴(集团)有限公司	其他支出	购买商品	参照市场价	4,409.00	3.59%	627.16	0.48%
上海陆家嘴(集团)有限公司	其他支出	购买资产	参照市场价			1,663.51	10.08%
上海陆家嘴(集团)有限公司	其他收入	其他收入	参照市场价			8,024.88	3.80%
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	360.05	0.29%	343.47	0.26%
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	其他流入	租赁收入	参照市场价	7.5	0.00%		
陆家嘴国际信托有限公司(原青岛海协信托投资有限公司)	其他流入	租赁收入	参照市场价	172.16	0.04%		
爱建证券有限责任公司	其他流入	租赁收入	参照市场价	782.77	0.19%		
上海陆家嘴东安实业有限公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	4.8	0.00%		
上海陆家嘴金融发展有限公司	其他流入	租赁收入	参照市场价	117.31	0.03%		
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	接受劳务	支付劳务费	参照市场价			58.98	0.05%
上海陆家嘴双乐物业	接受劳务	支付劳务费	参照市场价	36.96	0.03%	1.08	0.00%

#### 5.2 与关联方委托贷款

单位: 万元

	2012年1-6月	2011年1-6月
上海陆家嘴(集团)有限公司	偿还 16,000.00	偿还 65,000.00

#### 5.3 支付关联方委托贷款利息

单位: 万元

	2012年1-6月	2011年1-6月
上海陆家嘴(集团)有限公司	758.04	7,886.10

## 六、 关联方关系及其交易(续)

### 6. 关联方应收应付款项余额

	<u>2012年6月30日</u>	<u>2011年12月31日</u>
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
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	2,183,650.00	2,183,050.00
陆家嘴国际信托有限公司(原青 岛海协信托投资有限公司)	793,798.56	792,948.56
上海陆家嘴金融发展有限公司	548,688.54	548,688.54
上海易兑外币兑换有限公司	3,000,000.00	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	783,028.78	1,133,273.38
上海陆家嘴市政绿化管理服务有 限公司	87,898.90	1,085,523.21
应付利息:		
上海陆家嘴(集团)有限公司		2,915,555.01
短期借款:		
上海陆家嘴(集团)有限公司		1,599,999,699.00

**七、 或有事项**

截至 2012 年 6 月 30 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

**八、 承诺事项**

	<u>2012 年 6 月 30 日</u>	<u>2011 年 12 月 31 日</u>
已签定但未支付工程合同	<u>5,601,709,822.71</u>	<u>5,027,078,471.37</u>

**九、 资产负债表日后事项**

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

**十、 其他重要事项**

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

## 十一、 母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：

	2012年6月30日	2011年12月31日
0-6个月(含6个月)	2,335,573,032.05	1,309,583,059.75
6-12个月		2,722,024.27
1-2年		8,443,949.61
2-3年		2,923,060.00
3年以上	6,089,224.41	4,686,221.05
	2,341,662,256.46	1,328,358,314.68
减：坏账准备	5,982,706.41	5,982,706.41
	<u>2,335,679,550.05</u>	<u>1,322,375,608.27</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	
2012年	<u>5,982,706.41</u>		-	-	<u>5,982,706.41</u>

其他应收款按类别分析如下：

	2012年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项 计提坏账准备	5,898,588.41	0.25%	5,876,188.41	98.22%
按组合计提坏账准备	2,335,763,668.05	99.75%	106,518.00	1.78%
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备	-	-	-	-
	<u>2,341,662,256.46</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,982,706.41</u>	<u>100.00%</u>

## 十一、 母公司财务报表主要项目注释(续)

### 1. 其他应收款(续)

	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	1,373,167.36	1,373,167.36	100.00%	难以收回
	<u>5,898,588.41</u>	<u>5,876,188.41</u>		

#### 按组合计提坏账准备

	2012年6月30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)	2,335,573,032.05	100.00%	-	-
3年以上	106,518.00	0.00%	106,518.00	100.00%
	<u>2,335,679,550.05</u>	<u>100.00%</u>	<u>106,518.00</u>	<u>100.00%</u>

	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	160,800.00	0.01%	106,518.00	100.00%
	<u>1,322,459,726.27</u>	<u>100.00%</u>	<u>106,518.00</u>	<u>100.00%</u>



## 十一、 母公司财务报表主要项目注释(续)

### 1. 其他应收款(续)

于 2012 年 6 月 30 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
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限 公司	800,082,741.95	6 个月以内	34.25%
天津陆津房地产开发有限公司	677,654,000.00	6 个月以内	29.01%
上海纯一实业发展有限公司	608,000,000.00	6 个月以内	26.03%
上海陆家嘴浦江置业有限公司	147,704,291.67	6 个月以内	6.32%
上海陆景置业有限公司	33,812,561.49	6 个月以内	1.45%

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

	2012 年 6 月 30 日		2011 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
子公司	4,821,462,818.27	-	4,663,462,818.27	-
合营企业	261,407,911.96	-	247,279,787.12	-
联营企业	1,899,925,129.95	-	1,954,444,894.89	-
其他	<u>214,055,475.49</u>	<u>64,139,105.22</u>	<u>214,055,475.49</u>	<u>64,139,105.22</u>
	<u>7,196,851,335.67</u>	<u>64,139,105.22</u>	<u>7,079,242,975.77</u>	<u>64,139,105.22</u>

## 十一、 母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。

#### 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	期末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
权益法									
合营及联营企业									
上海陆家嘴东急不动产物业经营管 理有限公司	1,000,000.00	129,741.98	1,003,334.46	1,133,076.44	50%	50%	-	-	-
上海陆家嘴金地停车场建设管理有 限公司	1,000,000.00	2,073,541.41	577,352.88	2,650,894.29	50%	50%	-	-	-
上海富都世界发展有限公司	225,570,329.02	245,206,245.71	13,550,771.96	258,757,017.67	50%	50%	-	-	-
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	55,376,934.78	-55,376,934.78	0.00	20%	20%	-	-	5,000,000.00
上海浦东嘉里城房地产有限公司	273,446,771.08	200,157,961.34	-21,001.10	200,136,960.24	20%	20%	-	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	1,638,982,442.87	1,691,470,434.35	977,774.70	1,692,448,209.05	45%	45%	-	-	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限 公司	7,400,460.98	7,309,822.44	-1,102,938.22	6,206,884.22	33%	33%	-	-	777,480.00
上海易兑外币兑换有限公司	2,500,000.00	-	-	-	50%	50%	-	-	-
合营及联营企业小计	2,169,900,003.95	2,201,724,682.01	-40,391,640.10	2,161,333,041.91			-	-	5,777,480.00

## 十一、 母公司财务报表主要项目注释(续)

### 2. 长期股权投资(续)

#### 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	期末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本期现 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%	-	-	-
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	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%	-	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	29,207,200.00	7,180,526.61	-	7,180,526.61	100%	100%	-	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	1,273,650,000.00	1,360,857,467.93	-	1,360,857,467.93	100%	100%	-	-	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	321,800,000.00	354,281,024.03	-	354,281,024.03	100%	100%	-	-	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	171,000,000.00	484,500,000.00	152,000,000.00	636,500,000.00	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%	-	-	-
上海陆家嘴商业经营管理公司	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00	100%	100%	-	-	-
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	5,000,000.00	1,000,000.00	4,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%	-	-	-
子公司小计	4,258,825,896.92	4,663,462,818.27	158,000,000.00	4,821,462,818.27			-	-	-

## 十一、 母公司财务报表主要项目注释(续)

### 2. 长期股权投资(续)

#### 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	期末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本期现金红利
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	150,102,806.82		150,102,806.82	0.57%	0.57%	38,862,263.96	-	-
国泰君安投资管理股份有限公司	5,252,261.17	5,252,261.17		5,252,261.17	0.22%	0.22%	461,047.38	-	-
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%	-	-	-
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	107,677,196.59	214,055,475.49		214,055,475.49			64,139,105.22	-	-
合计	6,536,403,097.46	7,079,242,975.77	117,608,359.90	7,196,851,335.67			64,139,105.22	-	5,777,480.00

## 十一、 母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:

	2012年1-6月	2011年1-6月
主营业务收入	622,600,772.83	2,049,554,566.93
其他业务收入	8,079.99	69,657,102.73
	<u>622,608,852.82</u>	<u>2,119,211,669.66</u>

营业成本列示如下:

	2012年1-6月	2011年1-6月
主营业务成本	87,410,185.24	828,719,094.24
其他业务成本		8,615,256.38
	<u>87,410,185.24</u>	<u>837,334,350.62</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	
	2012年1-6月	2011年1-6月	2012年1-6月	2011年1-6月
土地批租		1,545,559,484.00		679,716,573.29
房产销售	315,055,830.00	261,850,475.00	48,502,455.25	85,177,480.05
房产租赁	307,544,942.83	242,144,607.93	38,907,729.99	63,825,040.90
	<u>622,600,772.83</u>	<u>2,049,554,566.93</u>	<u>87,410,185.24</u>	<u>828,719,094.24</u>

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
星展银行(中国)有限公司上海分行	17,127,326.33	2.75%
普华永道中天会计师事务所有限公司	15,076,970.75	2.42%
保时捷(上海)汽车销售服务有限公司	11,982,950.00	1.92%
招商银行信用卡中心	8,077,550.40	1.30%
大华银行(中国)有限公司	7,052,058.00	1.13%
	<u>59,316,855.48</u>	<u>9.52%</u>

## 十一、 母公司财务报表主要项目注释(续)

### 4. 投资收益

	<u>2012年1-6月</u>	<u>2011年1-6月</u>
成本法核算的长期股权投资收益	82,500,000.00	85,247,923.22
权益法核算的长期股权投资收益	16,915,367.45	16,317,347.53
处置长期股权投资产生的投资收益	8,470,472.45	
委托贷款利息收入	54,335,373.70	439,985.49
持有可供出售金融资产期间取得的收益	22,719,592.25	9,429,494.64
处置可供出售金融资产	38,847,791.15	
	<u>223,788,597.00</u>	<u>111,434,750.88</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：

	<u>2012年1-6月</u>	<u>2011年1-6月</u>	增减变动原因
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	82,500,000.00	82,500,000.00	股利分红
上海陆家嘴物业管理有限公司		1,931,283.06	股利分红
上海光通信发展股份有限公司		816,640.16	股利分红
	<u>82,500,000.00</u>	<u>85,247,923.22</u>	

## 十一、 母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：

	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月	增减变动原因
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	577,352.88	551,152.13	利润变化
上海陆家嘴投资发展有限公司		4,834.48	利润变化
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	-325,458.22	366,204.28	利润变化
上海浦东嘉里城房地产有限公司	-21,001.10	-	利润变化
上海富都世界发展有限公司	13,550,771.96	8,894,918.15	利润变化
上海中心大厦建设发展有限公司	977,774.70	5,155,260.25	利润变化
上海复旦科技园股份有限公司	1,152,592.77	1,344,978.24	利润变化
上海陆家嘴东急不动产物业经营管理有限公司	1,003,334.46	-	利润变化
	<u>16,915,367.45</u>	<u>16,317,347.53</u>	

于 2012 年 6 月 30 日，本公司投资收益汇回无重大限制。

### 5. 现金流量表补充资料

项目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	378,653,464.71	819,036,794.63
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	130,918.42	73,554.06
无形资产摊销		-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	596,491.20	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	189,701,982.69	125,865,550.32
投资损失（收益以“-”号填列）	-223,788,597.00	-111,461,098.72
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	6,414,787.56	15,404,968.77
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	2,551,213.66
存货的减少（增加以“-”号填列）	-411,945,439.25	-134,591,934.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-385,137,509.49	-573,553,557.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,395,708,068.40	648,916,590.91
其他	34,028,995.96	61,907,634.02
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,984,363,163.20</u>	<u>854,149,715.45</u>

## 十二、补充资料

### 1. 非经常性损益明细表

	注	2012年1-6月	2011年1-6月
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1	57,503,064.25	-181,289.46
计入当期损益的政府补助 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2	5,385,706.26	2,577,539.97
		<u>-1,410,501.90</u>	<u>1,127,778.35</u>
		61,478,268.61	3,524,028.86
扣除所得税影响		15,369,567.15	846,026.86
扣除少数股东损益影响		<u>5,308,617.95</u>	<u>284,404.00</u>
归属于母公司股东的非经常性损益净额		<u>40,800,083.51</u>	<u>2,393,598.00</u>

重大非经常性损益项目注释：

- (1) 该项目主要为复旦科技园转让以及可供出售金融资产的出售。
- (2) 该项目主要为收到政府补贴给钻石大厦的扶持资金。



## 2. 净资产收益率和每股收益

	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	3.73%	0.2206	0.2206
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	3.36%	0.1988	0.1988

本公司无稀释性潜在普通股。

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7月23日