

**上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司**

**600663**

**2012 年年度报告**

# 董事长致辞

2012年，我们又一次站在新的起点之上。公司完成了从区域土地一级开发商向商业地产投资运营商的转型，以商业房地产为主营业务的战略也走上了一条可持续发展的稳定道路。

公司已经拥有了办公物业、商铺物业、酒店物业、会展物业四大商业地产板块。在二十多载的开发建设过程中，公司在商业房地产项目的设计、建设、管理以及营销等方面积累了成熟的开发经验，已经形成了自己的核心竞争力。2012年度公司长期持有的经营性物业租赁收入保持了超过20%的增长速度，2012年在建的项目面积超过了200万平方米。这些来之不易的经营开发业绩，一方面来自我们坚持每年对新项目的持续投入，另一方面也离不开营销团队对我们已有优质资产的价值挖掘。

我们长期持有的优质商业房地产资产，奠定了我们在上海商业房地产行业中的竞争力。可以预见在不久的将来，公司长期持有的优质资产将达到新的历史高峰。除此之外，我们还将在控股股东的支持下，积极进军前滩地区和迪斯尼地区的商业地产开发。

目前我们正处于一个商业房地产大有作为的战略时期，公司全体员工的不懈努力、股东的信任以及国家政策的引导必将造就一个美好的前景。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

董事长 杨小明

## **办公物业：**

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

办公物业包括甲级写字楼与高品质研发楼。目前长期在营甲级写字楼共 9 幢，总建筑面积超过 47 万平方米，均位于陆家嘴中心区寸土寸金的地段，具备先进的设计理念、卓越的建筑品质和完善的物业管理，专为金融机构、跨国公司和企业总部量身定造。截止 2012 年末，运营一年及以上的甲级写字楼平均出租率约为 94%；2012 年下半年投入运营的陆家嘴金融服务广场（软件园 11 号楼主楼）的出租率也已经达到了 78%。

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地-上海陆家嘴软件园区以及金桥创科园。这部分办公楼交通便捷、环境舒适、配套齐全，主要提供给研发类的企业。截止 2012 年末，长期在营的高品质研发楼总建筑面积已超过 24 万平方米，平均出租率约为 95%。

| 主要在营项目名称             | 地上建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 总建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 竣工日期 |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------|------|
| 渣打银行大厦               | 45,267                      | 55,675                     | 2007 |
| 星展银行大厦               | 45,957                      | 68,954                     | 2009 |
| 钻石大厦                 | 39,202                      | 49,174                     | 2009 |
| 陆家嘴商务广场              | 59,786                      | 98,532                     | 2000 |
| 陆家嘴金融信息楼（大华银行总部大楼）   | 5,039                       | 9,080                      | 2010 |
| 陆家嘴金融航运大楼            | 11,197                      | 12,120                     | 2010 |
| 陆家嘴基金大厦              | 32,061                      | 43,806                     | 2011 |
| 陆家嘴投资大厦              | 33,834                      | 45,969                     | 2011 |
| 陆家嘴金融服务广场（软件园 11 号楼） | 70,956                      | 89,660                     | 2012 |
| 软件园 1 号楼             | 14,317                      | 14,317                     | 1994 |
| 软件园 2 号楼             | 23,783                      | 23,783                     | 1994 |
| 软件园 4 号楼             | 8,148                       | 10,194                     | 1996 |
| 软件园 5 号楼             | 1,393                       | 1,393                      | 1996 |
| 软件园 7 号楼             | 11,934                      | 17,810                     | 2007 |
| 软件园 8 号楼             | 29,214                      | 32,664                     | 2007 |
| 软件园 9 号楼             | 40,758                      | 47,863                     | 2008 |
| 软件园 10 号楼            | 24,685                      | 29,202                     | 2009 |
| 软件园 12 号楼            | 11,021                      | 11,711                     | 2012 |
| 软件园 C 区              | 11,000                      | 11,000                     | 2009 |
| 软件园 E 楼              | 3,447                       | 9,810                      | 2010 |
| 金桥创科技园               | 32,417                      | 32,417                     | 2008 |
| 合计                   | 555,415                     | 715,134                    | -    |

| 主要在建项目名称             | 地上建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 总建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 拟竣工日期 |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------|-------|
| 陆家嘴世纪金融广场（原塘东总部基地）   | 300,000                     | 460,000                    | 2014  |
| 世纪大都会                | 164,000                     | 277,500                    | 2015  |
| 上海中心大厦               | 380,000                     | 560,000                    | 2014  |
| 浦东金融广场（原 SN1 项目）办公部分 | 183,420                     | 316,740                    | 2017  |
| 纽约大学                 | 64,495                      | 48,173                     | 2014  |
| 东方纯一大厦               | 36,080                      | 47,918                     | 2014  |
| 天津陆家嘴金融广场办公部分        | 190,518                     | 154,622                    | 2017  |
| 合计                   | 1,318,513                   | 1,864,953                  | -     |

## 商铺物业

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

陆家嘴的商铺物业目前包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885 文化中心、天津的虹桥新天地以及陆家嘴金融城配套商业设施，其定位和设计各有特色。陆家嘴在建的多个城市综合体中也均有体量较大的商业项目，均位于所属商圈的核心地段。截止 2012 年末，在营的商铺物业总建筑面积超过 9 万平方米，其中陆家嘴 96 广场出租率为 98%，陆家嘴 1885 文化中心出租率为 95%。另外，陆家嘴金融城内受托经营管理的滨江地区商铺物业的出租率为 100%。

| 主要在营项目名称      | 地上建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 总建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 竣工日期 |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|------|
| 陆家嘴 96 广场     | 29,002                      | 66,195                     | 2008 |
| 陆家嘴 1885 文化中心 | 7,346                       | 14,268                     | 2008 |
| 天津虹桥新天地       | 5,954                       | 5,954                      | 2011 |
| 陆家嘴金融城配套商业设施  | 6,065                       | 6,065                      | 2012 |
| 合计            | 48,367                      | 92,482                     | -    |

| 主要在建项目名称             | 地上建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 总建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 拟竣工日期 |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------|-------|
| Z4-2 地块项目            | 700                         | 33,700                     | 2014  |
| 浦东金融广场（原 SN1 项目）商场部分 | 117,505                     | 137,195                    | 2017  |
| 天津陆家嘴金融广场商场部分        | 100,382                     | 100,382                    | 2017  |
| 合计                   | 218,587                     | 271,277                    | -     |

## 会展物业

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

陆家嘴目前通过其全资子公司-上海陆家嘴展览有限公司与德国展览公司合资成立的上海新国际博览中心有限公司，共拥有 17 个室内展厅，展览面积达 20 万平方米，室外展览面积达 10 万平方米。2012 年上海新国际博览中心共承接了 93 场展会，吸引了约 480 万名海内外观众和约 8 万家国内外展商，展览面积达到 540 万平方米，场馆总利用率为 62.22%。在使用率以及周转率方面来讲，上海新国际博览中心是全球第一的展览馆，从规模来讲，已经成为亚洲第二大的会展中心。

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

## 酒店物业

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

陆家嘴现拥有两家四星级酒店：东怡大酒店和明城大酒店，全年营业收入近1.2亿元。明城大酒店配备399间房间，2012年GOP率为42%，全年出租率为66%；东怡大酒店配备209间房间，2012年GOP率为31%，全年出租率为62%。

| 在营项目名称 | 地上建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 总建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 竣工日期 |
|--------|-----------------------------|----------------------------|------|
| 明城大酒店  | 43,974                      | 52,725                     | 1996 |
| 东怡大酒店  | 18,406                      | 29,185                     | 2009 |
| 合计     | 62,381                      | 81,910                     | -    |

| 主要在建项目名称      | 地上建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 总建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 拟竣工日期 |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|-------|
| 天津陆家嘴金融广场酒店部分 | 26,100                      | 46,595                     | 2017  |
| 合计            | 26,100                      | 46,595                     | -     |

## 住宅物业

【陆家嘴对高品质住宅的不懈追求，显示着陆家嘴的人文关怀精神。】

陆家嘴的住宅物业分为长期持有在营型和短期出售型。截止 2012 年末，长期持有在营住宅物业主要有东和公寓，共有 400 余套住宅，总建筑面积约 9 万平方米，年末出租率为 96%。

2012 年度各类出售型住宅物业实现销售收入 16.9 亿元，主要来自于天津河滨花苑、陆家嘴花园以及其他存量房、动迁房的销售。各类住宅物业累计合同销售面积超过 10 万平方米，合同金额近 24 亿元，去化率超过 59%。

| 主要在营项目名称 | 地上建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 总建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 竣工日期 |
|----------|-----------------------------|----------------------------|------|
| 东和公寓     | 84,603                      | 98,651                     | 2009 |
| 合计       | 84,603                      | 98,651                     | -    |

| 主要在建项目名称     | 地上建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 总建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 拟竣工日期 |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|-------|
| 天津海上花苑西标段    | 84,358                      | 120,635                    | 2013  |
| 涵云雅庭（原浦江镇项目） | 94,046                      | 167,402                    | 2012  |
| 金色阳光         | 13,012                      | 17,365                     | 2015  |
| 合计           | 191,416                     | 386,688                    | -     |



## 重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：以 2012 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，按每 10 股派现金人民币 1.63 元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利人民币 304,432,492 元，超过 2012 年度归属于上市公司股东的净利润的 30%。

六、 年度报告中涉及了未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 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

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 第一节 释义及重大风险提示.....         | 11 |
| 第二节 公司简介 .....             | 12 |
| 第三节 会计数据和财务指标摘要.....       | 14 |
| 第四节 董事会报告 .....            | 17 |
| 第五节 重要事项 .....             | 30 |
| 第六节 股份变动及股东情况.....         | 36 |
| 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况..... | 40 |
| 第八节 公司治理 .....             | 47 |
| 第九节 内部控制 .....             | 1  |
| 第十节 备查文件目录 .....           | 4  |

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

| 常用词语释义 |   |         |
|--------|---|---------|
| 土地批租   | 指 | 土地使用权转让 |

### 二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅董事会报告中董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

|           |  |
|-----------|--|
| 公司的中文名称   | 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司   |
| 公司的中文名称简称 | 陆家嘴  |
| 公司的外文名称   | Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development Co., Ltd. |
| 公司的外文名称缩写 | LJZ  |
| 公司的法定代表人  | 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

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| 公司注册地址      | 中国上海浦东大道 981 号     |
| 公司注册地址的邮政编码 | 200135             |
| 公司办公地址      | 中国上海峨山路 101 号 1 号楼 |
| 公司办公地址的邮政编码 | 200127             |
| 公司网址        | www.ljz.com.cn     |
| 电子信箱        | invest@ljz.com.cn  |

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 五、 公司股票简况

| 公司股票简况 |         |        |        |
|--------|---------|--------|--------|
| 股票种类   | 股票上市交易所 | 股票简称   | 股票代码   |
| 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、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年度报告公司基本情况。

**(三)公司上市以来，主营业务的变化情况**

公司的主营业务从土地一级开发转变为房地产投资开发运营商。

**(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况**

控股股东未发生变更。

**七、 其他有关资料**

|                   |         |                                   |
|-------------------|---------|-----------------------------------|
| 公司聘请的会计师事务所名称（境内） | 名称      | 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)                |
|                   | 办公地址    | 上海浦东新区世纪大道 100 号<br>上海环球金融中心 50 楼 |
|                   | 签字会计师姓名 | 汤哲辉<br>赵英                         |

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据                 | 2012 年            | 2011 年            | 本期比上年同期增减 (%)   | 2010 年            |
|------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| 营业收入                   | 3,492,086,591.86  | 4,165,872,451.54  | -16.17          | 2,753,549,984.67  |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 1,010,985,430.86  | 984,929,293.65    | 2.65            | 1,191,710,282.22  |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 932,793,429.94    | 965,445,460.82    | -3.38           | 1,020,482,553.47  |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 1,604,845,458.83  | 1,769,381,014.58  | -9.3            | -1,907,246,143.45 |
|                        | 2012 年末           | 2011 年末           | 本期末比上年同期末增减 (%) | 2010 年末           |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 11,584,310,835.22 | 10,858,550,461.80 | 6.68            | 10,282,129,372.31 |
| 总资产                    | 30,782,076,569.84 | 27,688,118,169.16 | 11.17           | 23,169,174,196.67 |

##### (二) 主要财务数据

| 主要财务指标                   | 2012 年 | 2011 年 | 本期比上年同期增减 (%) | 2010 年 |
|--------------------------|--------|--------|---------------|--------|
| 基本每股收益 (元 / 股)           | 0.5413 | 0.5274 | 2.65          | 0.6381 |
| 稀释每股收益 (元 / 股)           | 0.5413 | 0.5274 | 2.65          | 0.6381 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股) | 0.4994 | 0.5169 | -3.38         | 0.5464 |
| 加权平均净资产收益率 (%)           | 9.01   | 9.32   | 减少 0.31 个百分点  | 11.21  |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%) | 8.31   | 9.14   | 减少 0.83 个百分点  | 10.34  |

#### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

| 非经常性损益项目  | 2012 年金额      | 附注 (如适用)   | 2011 年金额     | 2010 年金额       |
|-----------|---------------|--|--------------|----------------|
| 非流动资产处置损益 | 40,134,350.53 | 该项目主要为本<br>公司处置上海复<br>旦科技园股份有<br>限公司股权的投<br>资收益人民币<br>8,199,251.79 元 | 1,652,271.96 | 164,281,135.56 |

|  |               |   |              |               |
|--|---------------|---|--------------|---------------|
|  |               | 以及处置投资性房地产众城大厦的处置收益人民币 30,162,854.65 元, 子公司处置东园四村办公用房的办公用房东园四村 436 号 804 室资产处置收益人民币 1,528,774.97 元。   |              |               |
| 计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外 | 7,347,842.70  | 该项目主要为本公司收到浦东新区财政局退还教育费附加人民币 2,453,687.70 元, 子公司收到崇明工业园区管委会扶持补贴款人民币 1,816,000.00 元、收到陆家嘴金融贸易区管理委员会补贴款人民币 1,888,000.00 元、收到花木街道政府扶持资金人民币 551,000.00 元。 | 5,642,047.00 | 5,651,294.61  |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益         |               |   | 3,365,462.85 |               |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                                  |               |   |              | 31,108,930.83 |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,        | 49,032,591.80 | 该项目为本公司及子公司处置可供出售金融资产取得的投资收益人民币 49,032,591.80 元。  |              |               |

|                                     |                |   |               |                |
|-------------------------------------|----------------|---|---------------|----------------|
| 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 |                |   |               |                |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                 | 4,503,021.05   | 该项目为转回上海高泰稀贵金属股份有限公司的其他应收款坏账准备人民币 4,503,021.05 元。   | 10,600,000.00 | 4,559,784.9    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                  | 15,852,865.04  | 该项目主要为本公司及子公司收到违约金罚款人民币 3,812,304.45 元,以及子公司确认钻交所扶持资金人民币 10,148,837.29 元,子公司收到补贴款 1,827,448.52 元。 | 12,173,978.70 | 14,501,286.65  |
| 少数股东权益影响额                           | -9,461,099.31  |   | -8,890,311.02 | -7,196,142.12  |
| 所得税影响额                              | -29,217,570.89 |   | -5,059,616.66 | -41,678,561.68 |
| 合计                                  | 78,192,000.92  |   | 19,483,832.83 | 171,227,728.75 |

### 三、采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

| 项目名称     | 期初余额           | 期末余额           | 当期变动          | 对当期利润的影响金额    |
|----------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| 可供出售金融资产 | 581,868,907.27 | 614,147,388.25 | 32,278,480.98 | 49,032,591.80 |
| 合计       | 581,868,907.27 | 614,147,388.25 | 32,278,480.98 | 49,032,591.80 |



## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### 第一部分 2012 年度经营工作报告

##### 一、2012 年度经营工作回顾

2012 年度各项营业总收入超过 69 亿元，其中：土地和房产销售收入（含预收款）计划为不低于 40 亿元，实际完成 43.53 亿元，完成率为 109%；包括公司持股 50% 及以上的下属公司在内，物业租赁收入计划为不低于 17.5 亿元，实际完成 18.7 亿元，完成率为 106%；物业管理及服务性收入计划为不低人民币 6 亿元，实际完成 6.8 亿元，完成率为 113%。

2012 年度营业资金支出包括土地开发、项目开发、租赁成本、酒店成本、物业管理成本、销售费用、管理费用、贷款利息以及其他开支，计划为 41.63 亿元，实际完成 39.04 亿元，完成率为 94%。

其中，项目开发投资计划为 29.32 亿元，实际完成 26.34 亿元，完成率为 90%。

2012 年度利润目标为 10 亿元，实际完成 10.11 亿元，完成率为 101%。

##### 二、2012 年经营工作分析

###### (一) 经营收入分析

###### 1、物业租赁收入

(1) 合并报表范围内长期在营物业租金收入，合计 11.8 亿元。

办公物业，包括甲级写字楼与高品质研发楼。2012 年度租赁收入超过 8.7 亿元，比 2011 年增长 1.82 亿元，同比增幅约 27%。

目前长期在营甲级写字楼共 9 幢，总建筑面积超过 47 万平方米，截止 2012 年末，运营一个完整日历年度以上的甲级写字楼年末平均出租率约为 94%；2012 年下半年投入运营的陆家嘴金融服务广场（软件园 11 号楼主楼）的年末出租率已经达到了 78%。

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地-上海陆家嘴软件园区以及金桥创科技园。截止 2012 年末，长期在营的高品质研发楼总建筑面积已超过 24 万平方米，年末平均出租率约为 95%。

上述增幅中，新增楼宇提供的超过 20 万平方米的可供租赁面积产生了 1.09 亿元租金，约占增幅的 60%；存量楼宇租金自然增长贡献超过 7,322 万元，约占增幅的 40%。

商铺物业。2012 年度租赁收入为 1.85 亿元，比 2011 年增长 898 万元，同比增幅约 5%。在营商铺物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885 文化中心、天津虹桥新天地以及陆家嘴金融城配套商业设施。截止 2012 年末，在营的主要商铺物业总建筑面积超过 9 万平方米，在建总面积超过 27 万平方米。其中陆家嘴 96 广场年末出租率为 98%，陆家嘴 1885 文化中心年末出租率为 95%。另外，陆家嘴金融城内受托经营管理的滨江地区商铺物业年末出租率为 100%。上述增幅全部来自于租金的自然增长。

酒店物业。2012 年度营业收入为 1.22 亿元，比 2011 年 1.18 亿元的收入略增 4%。公司现拥有两家四星级酒店：东怡大酒店和明城大酒店，全年营业收入近 1.2 亿元。明城大酒店配备 399 间房间，2012 年 GOP 率为 42%，全年出租率为 66%；东怡大酒店配备 209 间房间，2012 年 GOP 率为 31%，全年出租率为 62%。

住宅物业。2012 年度租赁收入 1.17 亿元，比 2011 年增长 2,525 万元，同比增幅约 27%。长期持有在营的住宅物业主要有东和公寓，共有 400 余套住宅，总建筑面积约 9 万平方米，年末出租率为 96%。

上述增幅中，2011 年投入运营的东和公寓 C 栋贡献了 2,263 万元租金收入，约占增幅的 90%；租金自然增长贡献了 262 万元，约占增幅的 10%。

(2) 合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 6.8 亿元。

公司控股 50% 股权的上海新国际博览中心有限公司及上海富都世界发展有限公司以投资收益方式计入合并报表。

会展物业。2012 年度租赁收入 6.4 亿元，比 2011 年增长 9,899 万元，同比增幅约 18%。陆家嘴目前通过其全资子公司-上海陆家嘴展览有限公司与德国展览公司合资成立的上海新国际博览中心有限公司，共拥有 17 个室内展厅，室内展览面积达 20 万平方米，室外展览面积达 10 万平方米。2012 年上海新国际博览中心共承接了 93 场展会，吸引了约 480 万名海内外观众和约 8 万家国内外展商，展览面积达到 540 万平方米，场馆总利用率为 62%。在使用率以及周转率方面来讲，上海新国际博览中心是全球第一的展览馆，从规模来讲，已经成为亚洲第二大的会展中心。

富都世界。2012 年度租赁收入 4,326 万元，比 2011 年增长 110 万元，同比增幅约 3%。

## 2、房产销售收入

2012 年度各类住宅物业实现销售收入 16.9 亿元，主要来自于天津河滨花苑、陆家嘴花园以及其他存量房、动迁房的销售。各类住宅物业累计合同销售面积超过 10 万平方米，合同金额近 24 亿元，去化率超过 59%。

2012 年度办公物业实现销售收入 4,385 万元，来自于零星存量办公楼的销售。除此之外，浦东金融广场及其他零星办公楼销售项目合同收入 26.21 亿元。

## 3、物业管理及服务性收入

合并报表范围内，2012 年度实现 3.9 亿元物业管理收入，比 2011 年度增长 5,708 万元，同比增幅约 17%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2012 年度实现 2.3 亿元的服务费收入，比 2011 年度减少 1,949 万元，同比小幅下降约 8%。上海富都世界有限公司 2012 年度实现 5,623 万元物业管理收入，比 2011 年度增长 246 万元，同比增幅约 5%。

## (二) 项目开发投资分析

公司 2012 年度新开工项目 6 个，建筑面积近 53 万平方米；续建项目 13 个，建筑面积近 194 万平方米；竣工项目 8 个，建筑面积超过 26 万平方米。2012 年度建设项目支出共计 26.34 亿元资金，比 2011 年度增加 8.15 亿元，同比增幅约 45%。

上述增幅主要是由于 2011 年新开工项目多达 14 个，建筑面积超过 117 万平方米。因此，2012 年开始公司进入项目开发投资的高峰期，并且可以预计将至少持续到 2015 年，大部分在建项目竣工为止。

## (三) 经营业绩影响分析

2012 年是公司第一个没有土地批租收入的财务年度，公司当年利润来源与之前年度发生了重大变化，主要来源于房产销售和租赁收入。其中，

长期持有物业租金收入毛利率为 81%，对利润总额的贡献率为 57%；

房产类销售收入毛利率为 69%，对利润总额的贡献率为 54%；

投资收益对利润总额的贡献率为 18%。

除此以外，下述项目支出对公司年度利润及现金流有较大相关性：

### 1、税金支出

公司 2012 年度共缴纳 11.9 亿元税收（实际支付总额），同比上涨 143%，占营业收入的 34%，是 2012 年度归属于母公司净利润的 118%。

### 2、折旧计提

根据公司会计制度规定，公司 2012 年度计提折旧 2 亿元，占租金收入的 17%，是 2012 年度归属于母公司净利润的 20%。

### 3、现金分红支出

公司 2012 年度实现向股东分红 2.8 亿元，占营业收入的 8%，占 2012 年度归属于母公司净利润的 28%。

### 4、员工薪酬支出

2012 年合并报表范围员工总数 2053 人，人数同比增加 4.3%，薪酬支出总额为 2.47 亿元，人均 12.01 万元，是 2012 年度归属于母公司净利润的 24%。

第二部分 2013 年度经营工作计划

2013 年度经营工作计划如下：

土地和房产销售收入（含预收款）不低于人民币 50 亿元。其中办公物业销售收入不低于 23 亿元，房产销售收入不低于 27 亿元；

物业租赁收入不低于人民币 20 亿元。其中合并报表范围内收入不低于 13 亿元，合并报表范围外收入不低于 7 亿元；

物业管理及服务性收入不低于人民币 7 亿元；

项目开发投资支出不超过 32 亿元；

合并报表范围内员工薪酬支出总额不超过 3.54 亿元，如前述预算总额与上海市浦东新区国有资产监督管理委员会的薪酬发放规定不一致的，按孰低的原则执行；

利润目标人民币 10.5 亿元。

## （一）主营业务分析

### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

| 科目            | 本期数               | 上年同期数            | 变动比例（%）   |
|---------------|-------------------|------------------|-----------|
| 营业收入          | 3,492,086,591.86  | 4,165,872,451.54 | -16.17    |
| 营业成本          | 1,218,397,533.83  | 1,832,236,371.01 | -33.50    |
| 销售费用          | 77,923,010.61     | 86,075,323.22    | -9.47     |
| 管理费用          | 164,278,786.07    | 157,428,567.14   | 4.35      |
| 财务费用          | 255,644,592.44    | 165,601,962.11   | 54.37     |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,604,845,458.83  | 1,769,381,014.58 | -9.3      |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,290,795,069.15 | -381,086,719.04  | -238.71   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,545,534,266.86 | 29,677,368.70    | -5,307.79 |
| 研发支出          | 0                 |                  |           |

## 2、 收入

### （1）主要销售客户的情况

前五名客户的营业收入总额为 199,022,357.79 元，占营业收入 5.7%。

前五名租赁客户的营业收入总额为 189,414,101.79 元，占房地产租赁收入 16.02%。

## 3、 成本

### （1）成本分析表

单位：元

| 分行业情况 |        |                |             |                |               |                  |
|-------|--------|----------------|-------------|----------------|---------------|------------------|
| 分行业   | 成本构成项目 | 本期金额           | 本期占总成本比例（%） | 上年同期金额         | 上年同期占总成本比例（%） | 本期金额较上年同期变动比例（%） |
| 土地批租  |        |                |             | 708,167,373.29 | 44.97         | -100.00          |
| 房产销售  |        | 267,224,391.08 | 19.82       | 107,752,634.91 | 6.84          | 148.00           |
| 动迁房转让 |        | 128,352,634.20 | 29.22       | 55,625,232.85  | 3.53          | 130.75           |
| 房地产租赁 |        | 228,675,868.26 | 29.11       | 314,605,221.53 | 19.98         | -27.31           |
| 酒店业   |        | 60,211,457.82  | 18.31       | 88,911,990.45  | 5.65          | -32.28           |

|      |  |                |      |                |       |       |
|------|--|----------------|------|----------------|-------|-------|
| 物业管理 |  | 356,060,932.73 | 3.54 | 299,622,593.19 | 19.03 | 18.84 |
|------|--|----------------|------|----------------|-------|-------|

**(2) 主要供应商情况**

无

**4、费用**

| 项目   | 本年（元）          | 上年（元）          | 本报告期比上年同期增减(%) |
|------|----------------|----------------|----------------|
| 销售费用 | 77,923,010.61  | 86,075,323.22  | -9.47          |
| 管理费用 | 164,278,786.07 | 157,428,567.14 | 4.35           |
| 财务费用 | 255,644,592.44 | 165,601,962.11 | 54.37          |
| 所得税  | 323,375,245.60 | 268,682,276.11 | 20.36          |

财务费用增加主要原因是借款占用平均规模增加与利息资本化金额的下降。

**5、研发支出****(1) 研发支出情况表**

单位：元

|                  |   |
|------------------|---|
| 本期费用化研发支出        | 0 |
| 本期资本化研发支出        | 0 |
| 研发支出合计           | 0 |
| 研发支出总额占净资产比例（%）  | 0 |
| 研发支出总额占营业收入比例（%） | 0 |

**(2) 情况说明**

公司无研发支出

**6、现金流**

| 项目            | 本年（元）             | 上年（元）            | 本报告期比上年同期增减(%) | 主要原因              |
|---------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,604,845,458.83  | 1,769,381,014.58 | -9.30          |                   |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,290,795,069.15 | -381,086,719.04  | -238.71        | 本期增资上海中心 14.4 亿元。 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,545,534,266.86 | 29,677,368.70    | -5307.79       | 公司今年加大了偿还银行借款的资金。 |

**7、其它****(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明**

2012 年是公司第一个没有土地批租收入的财务年度，公司当年利润来源与之前年度发生了重大变化，主要来源于各类房产销售和租赁收入。

**(2) 发展战略和经营计划进展说明**

详见“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

## 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

| 主营业务分行业情况 |                  |                |         |               |               |                |
|-----------|------------------|----------------|---------|---------------|---------------|----------------|
| 分行业       | 营业收入             | 营业成本           | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%)   |
| 土地批租      |                  |                |         | -100.00       | -100.00       | 减少 100.00 个百分点 |
| 房产销售      | 592,754,210.96   | 267,224,391.08 | 54.92   | 67.04         | 148.00        | 减少 14.72 个百分点  |
| 动迁房转让     | 674,213,535.00   | 128,352,634.20 | 80.96   | 91.99         | 130.75        | 减少 3.20 个百分点   |
| 房地产租赁     | 1,182,035,346.40 | 228,675,868.26 | 80.65   | 22.02         | -27.31        | 增加 13.13 个百分点  |
| 酒店业       | 122,196,482.96   | 60,211,457.82  | 50.73   | 3.58          | -32.28        | 增加 26.10 个百分点  |
| 物业管理      | 394,819,049.76   | 356,060,932.73 | 9.82    | 16.90         | 18.84         | 减少 1.47 个百分点   |
| 其他        | 2,860,000.00     | 0.00           |         | -37.43        | 0.00          | 增加 0.00 个百分点   |

除上述主营业务收入外，其他业务收入中投资性房地产转让收入为 3.2 亿元，毛利率为 90.8%，主要为众城大厦和陆家嘴花园一期的销售收入。

## 2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

| 地区  | 营业收入             | 营业收入比上年增减 (%) |
|-----|------------------|---------------|
| 上海市 | 2,535,858,718.15 | -33           |
| 天津市 | 433,019,906.93   | 100           |

## (三) 资产、负债情况分析

## 1、 资产负债情况分析表

单位:元

| 项目名称 | 本期期末数            | 本期期末数占总资产的比例 (%) | 上期期末数            | 上期期末数占总资产的比例 (%) | 本期期末金额较上期期末变动比例 (%) |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|
| 预付款项 | 54,876,158.43    | 0.18             | 569,650,655.53   | 2.06             | -90.37              |
| 应付账款 | 990,855,209.31   | 3.22             | 429,817,239.55   | 1.55             | 130.53              |
| 短期借款 | 2,798,000,000.00 | 9.09             | 5,649,499,699.00 | 20.40            | -50.47              |
| 长期借款 | 2,510,722,977.86 | 8.16             | 656,000,000.00   | 2.37             | 282.73              |

预付款项：预付款项增减变动原因在于上年度预付土地出让金 5.68 亿转入土地开发成本。

应付账款：应付账款增加是由于按照项目进度确认的应付工程款项增加。

短期借款：根据公司资金状况调整融资结构及规模所致。

长期借款：根据公司资金状况调整融资结构及规模所致。

## 2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

公司可供出售金融资产采用公允价值计量，详见第三节会计数据和财务指标摘要中的三、采用公允价值计量的项目。

### (四) 核心竞争力分析

公司作为陆家嘴金融贸易区的城市开发商，在浦东陆家嘴金融贸易区核心区域内持有大量高端经营性物业，为公司的长期稳健经营打下了坚实的基础，陆家嘴地产的知名度和美誉度也已经为社会熟知和认可。同时，通过多年来的区域开发，公司积累了丰富的城市开发经验，成功转型为商业地产投资、开发、运营商。公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

#### 1.持续增长的经营性物业。

从 2008 年约 44 万可租赁面积，到 2012 年底公司持有的各种类型物业可租赁面积超过了 118 万平方米，在建面积更是超过 246 万平方米。可以预计，今后若干年公司持有的经营性物业规模仍将保持持续稳定增长。

#### 2.稳定成熟的专业营销团队。

经过多年的市场磨练，公司已经形成了一支稳定成熟的专业营销团队，积累了一定的自有客户资源，有效控制了营销成本。公司目前的营销团队按产品类型分为办公营销、商业营销和住宅营销，营销团队之间既有分工，又有合作。公司的专业营销团队将对公司经营提供有效保障。

#### 3.持续发展的历史机遇。

在城镇化的大背景下，公司作为控股股东下属的重要商业房地产平台，仍处在一个大有作为的发展时代。控股股东参与投资开发的迪士尼和前滩项目，对于公司商业房地产业务的发展，是一个难得的历史机遇。公司在控股股东的支持下，希望在上述两个项目中有所建树，继续扩大商业房地产的业务规模。

### (五) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

|            | (万元)      |
|------------|-----------|
| 报告期内投资额    | 331045.90 |
| 投资额增减变动数   | 248214.16 |
| 上年同期投资额    | 82831.74  |
| 投资额增减幅度(%) | 299.66%   |

| 主要被投资公司情况     | 主要经营活动       | 占被投资公司权益的比例 (%) | 备注                             |
|---------------|--------------|-----------------|--------------------------------|
| 东顺(香港)投资有限公司  | 投资管理，实业投资    | 100.00          | 注册资本金 USD1000 万元，报告期内未出资到位。    |
| 上海陆家嘴浦江置业有限公司 | 房地产开发经营、物业服务 | 98.00           | 注册资本金 67000 万元，报告期增资 16000 万元。 |



|        |                 |               |      |                |               |               |  |          |  |
|--------|-----------------|---------------|------|----------------|---------------|---------------|--|----------|--|
|        |                 |               |      |                |               |               |  | 目        |  |
| 600036 | 招商银行            | 54,562,714.05 | 0.12 | 363,433,345.00 | 11,101,236.72 | 49,320,628.80 |  | 可供出售金融资产 |  |
| 600640 | 号百控股<br>(原中卫国脉) | 27,619,184.99 | 1.84 | 56,388,000.00  |               | 9,088,320.00  |  | 可供出售金融资产 |  |
| 600655 | 豫园商城            | 2,658,782.08  | 0.19 | 19,960,400.00  | 194,600.00    | -3,336,000.00 |  | 可供出售金融资产 |  |
| 601328 | 交通银行            | 86,261,841.38 | 0.04 | 113,594,366.34 | 2,299,481.10  | 4,705,411.16  |  | 可供出售金融资产 |  |
| 601818 | 光大银行            | 26,491,856.32 | 0.03 | 41,339,617.65  | 1,802,678.41  | 2,537,698.65  |  | 可供出售金融资产 |  |
| 600642 | 申能股份            | 7,263,294.30  | 0.09 | 19,431,659.26  | 439,630.30    | -747,371.51   |  | 可供出售金融   |  |



|    |                |   |                |               |               |   |    |  |
|----|----------------|---|----------------|---------------|---------------|---|----|--|
|    |                |   |                |               |               |   | 资产 |  |
| 合计 | 204,857,673.12 | / | 614,147,388.25 | 15,837,626.53 | 61,568,687.10 | / | /  |  |

(2) 持有非上市金融企业股权情况

| 所持对象名称 | 最初投资金额(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 |          |               | /      | /    |

(3) 买卖其他上市公司股份的情况

| 股份名称        | 期初股份数量(股)     | 报告期买入股份数量(股)  | 使用的资金数量(元)    | 报告期卖出股份数量(股) | 期末股份数量(股)     | 产生的投资收益(元)    |
|-------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 友谊股份        | 255,433.00    |               |               | 255,433.00   |               | 2,322,961.68  |
| 新黄浦         | 86,400.00     |               |               | 86,400.00    |               | 478,409.36    |
| 豫园商城        | 3,673,163.00  |               |               | 893,163.00   | 2,780,000.00  | 6,726,895.07  |
| 爱建股份        | 148,405.00    |               |               | 148,405.00   |               | 658,693.11    |
| 浙报传媒        | 396,000.00    |               |               | 396,000.00   |               | 4,245,429.40  |
| 申能股份        | 5,003,100.00  |               |               | 606,797.00   | 4,396,303.00  | 1,806,045.80  |
| 号百控股(原中卫国脉) | 13,840,077.00 |               |               | 6,440,077.00 | 7,400,000.00  | 29,450,259.07 |
| 光大银行        | 16,940,000.00 |               |               | 3,386,027.00 | 13,553,973.00 |               |
| 交通银行        | 7,319,985.00  | 15,774,826.00 | 76,570,675.15 | 100,000.00   | 22,994,811.00 | -2,158.57     |
| 招商银行        | 25,839,416.00 | 592,100.00    | 7,398,848.28  |              | 26,431,516.00 |               |

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

**(2) 委托贷款情况**

本年度公司无委托贷款事项。

**3、 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。

**4、 主要子公司、参股公司分析**

| 公司名称               | 注册资本<br>(万元) | 经营范围           | 总资产<br>(万元) | 净资产<br>(万元) | 营业收入<br>(万元) | 营业利润<br>(万元) | 净利润<br>(万元) | 备注                        |
|--------------------|--------------|----------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|---------------------------|
| 上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司 | 52,732.82    | 成片土地开发房地产开发经营  | 474,902.45  | 334,287.77  | 32,166.27    | 24,424.18    | 20,112.28   |                           |
| 上海陆家嘴展览有限公司        | 115,000      | 会展服务，实业投资，建筑工程 | 139,853.48  | 139,810.87  | 111.17       | 10,039.92    | 10,014.54   |                           |
| 上海陆家嘴开发大厦有限公司      | 25,946.54    | 批租地块内商办综合楼开发经营 | 41,541.56   | 37,176.89   | 9,890.91     | 6,805.44     | 4,997.29    |                           |
| 上海陆家嘴商务广场有限公司      | 51,806.10    | 房地产综合开发经营，物业管理 | 170,089.34  | 66,073.89   | 18,448.34    | 6,504.08     | 4,986.38    |                           |
| 天津陆津房地产开发有限公司      | 240,000      | 房地产开发经营        | 434,208.83  | 241,756.33  | 42,736.84    | 6,765.08     | 5,075.53    | 之前一直处于建设期，从2012年开始产生营业收入。 |

**5、 非募集资金项目情况**

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## (六) 公司控制的特殊目的主体情况

无

## 二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

公司重点关注了租赁业务中的办公物业以及商铺物业，以及房地产销售业务的行业情况。

#### 1. 办公物业

虽然全球经济萧条，中国经济增速放缓，但上海商业地产市场却在 2012 年表现出了一定的抗跌性。在总体经济疲软的局势下，上海依旧是外商投资的热点城市。在全球经济不景气的环境下，传统西方市场缺乏活力，促使跨国企业纷纷来到中国拓展业务，将未来发展战略聚焦亚洲地区，其中上海更是最受青睐的目标城市之一；与此同时，经历市场化考验的国内企业也逐步展现出做强做大的决心，以上因素直接提升市场对于优质办公物业的需求。由于公司主要物业分布于上海优质核心商务区，上述趋势的进一步发展将有利于公司办公项目的市场表现。

我们注意到，尽管前几年火热的商业地产土地市场将直接导致未来市场供给的加大，但在浦东重点商务区内，公司项目占新增比例较高，可根据市场阶段供应量及客户需求变化积极调整经营策略。同时，随着浦东新区区域综合能力的进一步提升，将激活更多商务办公需求。

#### 2. 商铺物业

陆家嘴在营商铺物业形态目前大体可分为两类，即“集中式商业休闲广场”与“街铺型商铺物业”，该些物业均地处陆家嘴金融城核心商圈（包括小陆家嘴商圈、八佰伴商圈）以及其他浦东成熟居住社区，不仅对公司长期、稳定的现金流回报做出了贡献，同时也是陆家嘴金融城及其周边地区商业配套功能的重要组成部分。

根据德勤咨询和中国连锁经营协会联合发布的数据报告显示，截至 2012 年 9 月，全国商业用房施工面积已达到 6 亿平方米（其中包括购物中心、商业广场、办公楼、酒店、服务式公寓等形态）。由于商业地产项目的施工期通常需要 2 至 3 年时间，因此目前全国在建的商业地产项目将在 2015 年左右被集中释放，进而未来商业地产市场将面临更加激烈的竞争。在现有阶段，作为商业地产中主力旗舰产品的“城市综合体”项目，其开发势头已在逐步取代原先单一商业地产项目，同时作为综合体项目中核心产品的商铺物业购物中心（及商业广场）也在愈加发挥、体现出其潜在而巨大的投资开发价值。关于未来商业地产的发展趋势，一是发展方向将进一步由单一形态产品开发向综合体项目开发进行转变；二是在综合体项目的动线设计方面将更注重购物中心与其他形态产品之间的相互动线贯通，同时将更注重综合体与城市立体交通的有效融合；三是在购物中心定位方面将更注重零售业态的“体验式购物”，以抗衡未来电商浪潮对传统零售业可能形成的较大冲击；四是对于传统购物中心（或传统百货），其将主动或被动进行业态调整及品牌更新，甚至整体更新改造；五是相当一部分有实力有远见的商业地产开发商在聘请外部运营团队管理项目的同时，将开始注重培养自身的运营管理团队；六是商业地产项目的“资产证券化”在未来将有可能得到释放，届时其将在商业地产开发及运营管理中发挥出应有的能效。

根据上述行业发展趋势，同时随着公司主营业务转型战略的不断推进，对商铺物业的投资开发已从原先单一产品开发逐步向“城市综合体”项目开发进行转变、发展。在现有陆家嘴商铺物业的产品研发过程中，一方面已在进一步凸显其主题化、休闲化的概念，并注重其商业动线的合理引导以及与城市规划的最佳融合，在设计方面则更加突出体现了商铺物业的城市意象和地标性建筑的概念；另一方面公司已投入研发集大型购物中心（或街区式商业广场）、甲级办公楼、五星级酒店、服务式公寓（或高端住宅）于一体的大型城市综合体项目，并将努力通过打造商铺物业的价值从而提升大型综合体项目的整体价值，进而使综合体项目开发及运营管理成为陆家嘴商业地产的核心竞争力。

### 3. 房地产销售

根据同策咨询《2012 年市场月报全年特刊》的披露，商品住宅市场由 2011 年的坚持调控政策不动摇的从紧基调转为 2012 年以来的政策“外紧内松”的市场特征。楼市调控政策出台历时两年，政策信号趋于稳定，在折扣刺激与刚需释放两大因素作用下，住宅市场于 2012 年年底触底反弹。根据同策咨询的数据显示，截止 2012 年 12 月，全国房价已连续 7 个月上涨。同时，房地产开发企业的利润率状况持续恶化，企业或通过精细化管理、产品研发能力提高、涨价等手段缓解利润率下滑局面，或开始谋求转型养老地产、商业地产、产业地产等通过业务多元化规避未来住宅市场调控的风险。我认为 2013 年的政策信号趋于稳定，商品住宅市场将进一步复苏。在提高品质的同时，我司应力争通过产品的创新性来增强企业竞争力。根据同策咨询的报告，市区的大平层项目作为豪宅市场的刚需，上海 2012 年单套户型在 200 平方米以上的大平层公寓市场成交面积超 100 万平米，几乎是 2011 年、2010 年的翻番。陆家嘴公馆于 2012 年第四季度入市，是陆家嘴核心区罕见的精品大平层豪装公寓，受到了在小陆家嘴金融区从业的高端人士的追捧。

天津住宅市场在经历了一年多的蛰伏期后，在 2012 年 3 月掀起新一轮降价潮，为楼市带来了以价换量的转机。根据同策咨询的报告，2012 年 3 月至 6 月期间，天津住宅市场成交量迅速攀升，带动 2012 年的楼市持续回暖。7 月后，在连续两次“降息”的利好声中，前度积聚已久的需求不断得到转化，商品住宅成交量在 8 月攀至 2012 年年内的最高点。十八大“圆满落幕，房地产市场得以平稳过渡的宏观背景下，11 月天津楼市成交量持续回升。

2013 年，是公司实施主营业务转型战略以来，快速产品集中入市的一年。陆家嘴公馆、天津河滨花苑、涵云雅庭以及天津海上花园将同时在售。在房产市场宏观调控没有松动迹象的大背景下，上述项目的销售对公司是极大挑战。房产营销，不仅仅是一种价格的比拼，更是一种价值的比拼，而价值的实质内涵，就是楼盘的综合品质和附加值。在千方百计加快住宅产品销售的同时，公司更要研究市场、研究产品，在实践中为公司形成成熟化的快速产品设计、建设、销售模式积累经验。

#### (二) 公司发展战略

自公司从土地开发经营为主的经营模式向商业地产经营模式转型以来，公司的定位也越来越明确和清晰，作为高端商业地产的开发者和经营者，在未来几年，公司将立足陆家嘴、立足浦东、立足前滩、集聚能量，创造局部竞争优势。同时坚持“走出去”战略，在商业地产的开发数量、经营面积、租金收入、客户质量上仍将保持稳定的上升趋势，保持公司的长期稳健经营的风格。

在经营上，公司仍将坚持商业房地产项目长期持有、长期经营的经营策略；住宅项目快速开发、快速销售的经营策略。

在做大做强公司房地产主业的同时，公司开始涉足金融服务产业的投资，通过公开市场增持和新增了申银万国、通联支付的股权投资。公司也将在今后继续寻找金融服务产业的投资机会。

公司将在稳健经营的基础上，为股东创造稳中有升的利润回报。

#### (三) 经营计划

详见“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”

#### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2013 年，公司将根据实际业务需求，通过自有资金、银行贷款、发行中期票据等多种融资方式解决资金来源问题。

#### (五) 可能面对的风险

详见“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”

**三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

**(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

√ 不适用

**(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明**

详见财务报表附注二中第 28 项会计政策和会计估计变更。

**(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明**

√ 不适用

**四、 利润分配或资本公积金转增预案**

**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

公司历来重视对股东的稳定回报，并得到了管理层的有效执行。公司自 2002 年以来，坚持每年现金分红，分红总金额超过 20 亿元(含 2012 年度)，是注册资本的 109%。

**(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**

√ 不适用

**(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案**

单位：元 币种：人民币

| 分红年度   | 每 10 股送红股数(股) | 每 10 股派息数(元)(含税) | 每 10 股转增数(股) | 现金分红的数额(含税) | 分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润 | 占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%) |
|--------|---------------|------------------|--------------|-------------|------------------------|---------------------------|
| 2012 年 | 0             | 1.63             | 0            | 304,432,492 | 1,010,985,430.86       | 30.11                     |
| 2011 年 | 0             | 1.5              | 0            | 280,152,600 | 984,929,293.65         | 28.44                     |
| 2010 年 | 0             | 1.5              | 0            | 280,152,600 | 1,191,710,282.22       | 23.51                     |

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

#### (一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

##### 1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

| 交易对方或最终控制方 | 被收购资产                 | 购买日                      | 资产收购价格   | 自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润 | 自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并) | 是否为关联交易(如是,说明定价原则) | 资产收购定价原则 | 所涉及的资产是否已全部过户 | 所涉及的债权债务是否已全部转移 | 该资产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       | 交通银行<br>1567.48<br>万股 | 2012<br>年 1<br>月 13<br>日 | 7,609.54 | 147.52               |                                    | 否                  | 市场定价     | 是             | 是               | 0.15                      |      |
| 二级市场       | 招商银行<br>59.21<br>万股   | 2012<br>年 1<br>月 13<br>日 | 739.88   | 21.44                |                                    | 否                  | 市场定价     | 是             | 是               | 0.02                      |      |
| 法院拍卖       | 申银万国 1000<br>万股       | 2012<br>年 6<br>月 15<br>日 | 5,265.50 |                      |                                    | 否                  | 市场定价     | 否             | 否               |                           |      |
| 新疆同威之选股    | 通联支付 1200<br>万股       | 2012<br>年 12<br>月 4<br>日 | 5,256    | 0                    |                                    | 否                  | 市场定价     | 是             | 否               |                           |      |

|            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 股权投资有限合伙企业 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

## 2、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

| 交易对方 | 被出售资产          | 出售日             | 出售价格     | 本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润 | 出售产生的损益  | 是否为关联交易(如是,说明定价原则) | 资产出售定价原则 | 所涉及的资产产权是否已全部过户 | 所涉及的债权债务是否已全部转移 | 该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%) | 关联关系 |
|------|----------------|-----------------|----------|------------------------|----------|--------------------|----------|-----------------|-----------------|---------------------------|------|
| 二级市场 | 浙报传媒 39.6 万股   | 2012 年 1 月 13 日 | 559.44   |                        | 424.54   | 否                  | 市场定价     | 是               | 是               | 0.42                      |      |
| 二级市场 | 申能股份 60.68 万股  | 2012 年 1 月 13 日 | 280.85   |                        | 180.6    | 否                  | 市场定价     | 是               | 是               | 0.18                      |      |
| 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                  | 市场定价     | 是               | 是               | 2.91                      |      |
| 二级市场 | 友谊股份 25.54 万股  | 2012 年 1 月 13 日 | 296.57   |                        | 232.3    | 否                  | 市场定价     | 是               | 是               | 0.23                      |      |
| 二级市场 | 新黄浦 8.64 万股    | 2012 年 1 月 13 日 | 63.19    |                        | 47.84    | 否                  | 市场定价     | 是               | 是               | 0.05                      |      |
| 二级市场 | 豫园商城 89.32 万股  | 2012 年 1 月 13 日 | 758.11   |                        | 672.69   | 否                  | 市场定价     | 是               | 是               | 0.67                      |      |
| 二级市场 | 爱建股份 14.84 万股  | 2012 年 1 月 13 日 | 93.87    |                        | 65.87    | 否                  | 市场定价     | 是               | 是               | 0.07                      |      |
| 二级市场 | 光大银行 338.6 万股  | 2012 年 1 月 16 日 | 996.42   |                        | 334.61   | 否                  | 市场定价     | 是               | 是               | 0.33                      |      |
| 上海   | 上海复旦科技园股       | 2012 年 05       | 6,000    |                        | 819.93   | 否                  | 市场       | 是               | 是               | 0.61                      |      |

|         |               |        |  |  |  |  |    |  |  |  |  |
|---------|---------------|--------|--|--|--|--|----|--|--|--|--|
| 贸促事业总公司 | 份有限公司 2000 万股 | 月 16 日 |  |  |  |  | 定价 |  |  |  |  |
|---------|---------------|--------|--|--|--|--|----|--|--|--|--|

## 五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

## 六、 重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

| 事项概述  | 查询索引               |
|---|--------------------|
| 公司控股股东-上海陆家嘴（集团）有限公司就花木新民地块人才公寓项目委托本公司控股子公司-上海浦东陆家嘴置业发展有限公司进行开发建设管理，并同时委托本公司就该项目的开发建设管理实施监管。  | 详见临 2012—007 号临时公告 |
| 公司按照 1996 年《上海市陆家嘴金融贸易区土地使用权转让合同》的约定，就经政府规划部门批准后增加的塘东地块地上部分总建筑面积向本公司控股股东-上海陆家嘴（集团）有限公司补缴土地转让金，计人民币 51,869,715 元。                                    | 详见临 2012—019 号临时公告 |
| 经第六届董事会 2012 年度第一次临时会议审议通过，公司按照 2001 年《上海市陆家嘴金融贸易区世纪大道 A 块土地使用权成片转让合同》的约定，就经规划部门批准后增加的 SN1 地块地上总建筑面积向本公司控股股东-上海陆家嘴（集团）有限公司补缴土地转让金，计美元 12,705,000 元。 | 详见临 2012-025 号临时公告 |

#### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司于第六届董事会第六次会议上，授权公司管理层在 2012 年度土地收购预算范围内签署前滩地块竞购意向书和支付意向金（详见：临 2012—015 号临时公告），2012 年 10 月 10 日，公司与滨江公司就前滩地区的合作开发事宜签署了《关于前滩中心综合体项目之合作备忘录》（详见临 2012—020 号临时公告）。

公司于第六届董事会第四次会议上，通过了 2012 年度日常关联交易授权，详见临 2012—005 号临时公告，总额为 12,450 万元，2012 年实际发生的总额为 11,669 万元。

2011 年度股东大会上通过公司 2012 年度接受控股股东贷款的议案，公司在 2012 年度融资总额内接受控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司贷款总额不超过人民币 30 亿元，由控股股东统借统还，并在该额度内可以循环使用。2012 年度全部归还了控股股东贷款 16 亿元，并支付了 466 万元贷款利息。

### (二) 资产收购、出售发生的关联交易

#### 1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

经 2009 年度股东大会审议通过，公司以现金方式受让上海陆家嘴（集团）有限公司所持有



的下述公司股权：(1) 上海富都世界发展有限公司 50% 股权；(2) 上海张杨商业建设联合发展有限公司 39% 股权；(3) 上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司 100% 股权；(4) 上海陆家嘴展览发展有限公司 50% 股权；(5) 上海陆家嘴物业管理有限公司 90% 股权；(6) 上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司 33% 股权，转让价格总计为人民币 134,682.69 万元（详见临 2010-006 号临时公告）。其中上海张杨商业建设联合发展有限公司（现更名为“上海浦东陆家嘴置业发展有限公司”，以下简称“陆家嘴置业”）39% 股权的转让价格为人民币 5,518.81 万元。根据陆家嘴置业股东会决议“今后因土地增值税清算所形成的损益，由老股东按增资扩股前持有公司的股权比例承担”。2012 年度税务部门要求陆家嘴置业清算关于涵合园项目的土地增值税，因此上海陆家嘴（集团）有限公司应向公司补偿 10,535,459.08 元。

## 七、 重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

### (二) 担保情况

单位:亿元 币种:人民币

| 公司对子公司的担保情况          |      |
|----------------------|------|
| 报告期内对子公司担保发生额合计      | 3.8  |
| 报告期末对子公司担保余额合计 (B)   | 3.8  |
| 公司担保总额情况 (包括对子公司的担保) |      |
| 担保总额 (A+B)           | 3.8  |
| 担保总额占公司净资产的比例 (%)    | 3.28 |

### (三) 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)网络技术有限公司已经在 2012 年 5 月 27 日与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，详见临 2012-012 号公告。上述两家公司已经向公司支付了部分款项。

经公司第六届董事会第五次会议审议通过，公司与日本西科姆公司签署《合资合作意向书》，拟合作运营“金色阳光”老年公寓项目。目前公司已与西科姆公司终止合作。

## 八、 承诺事项履行情况

### (一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

| 承诺背景         | 承诺类型   | 承诺方           | 承诺内容              | 承诺时间及期限 | 是否有履行期限 | 是否及时严格履行 | 如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因 | 如未能及时履行应说明下一步计划     |
|--------------|--------|---------------|-------------------|---------|---------|----------|----------------------|---------------------|
| 与重大资产重组相关的承诺 | 解决同业竞争 | 上海陆家嘴(集团)有限公司 | 对于公司收购上海陆家嘴(集团)有限 | 无       | 否       | 是        |                      | 公司经营层一直关注上述事宜的后续进展， |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>公司持有的上海富都世界发展有限公司 50% 股权的事宜,《陆家嘴关于收购控股股东房地产股权资产的关联交易公告》中披露:富都世界公司在评估基准日账面中预提土地开发成本 计 400,546,451.63 元。由于此开发成本系根据 2007 年初当时的动拆迁价格水平计算计提,现在无论从动拆迁补偿标准及社会物价水平来看,都较以前计算标准有较大变动。故上海陆家嘴(集团)有限公司承诺:“若今后该地块实际动迁成本大于原计提金额,陆家嘴集团将对股权受让方予以补偿;若小于原计提金额,则将收回差额,补偿或收回金额按经第三方审计的项目实际发生数计算确定。具体内容及方式将在本次股权转让的正式转让协议中明</p> |  |  | <p>相关开发工作尚在进行中。在可以预期的未来,富都世界公司的开发成本不会发生超出预期的变化。该承诺目前仍在履行期限中,公司将根据规定严格履行。</p> |
|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |                       |  |  |  |  |
|--|--|--|-----------------------|--|--|--|--|
|  |  |  | 确。”（详见临时公告临 2012-023） |  |  |  |  |
|--|--|--|-----------------------|--|--|--|--|

### 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| 是否改聘会计师事务所:  | 否                  |
|              | 现聘任                |
| 境内会计师事务所名称   | 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙) |
| 境内会计师事务所报酬   | 178                |
| 境内会计师事务所审计年限 | 3                  |

|              | 名称               | 报酬 |
|--------------|------------------|----|
| 内部控制审计会计师事务所 | 上海众华沪银会计师事务所有限公司 | 45 |

### 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购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。

### 十一、其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

|              | 本次变动前         |       | 本次变动增减（+，-） |    |       |    |               | 本次变动后 |       |
|--------------|---------------|-------|-------------|----|-------|----|---------------|-------|-------|
|              | 数量            | 比例（%） | 发行新股        | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计            | 数量    | 比例（%） |
| 一、有限售条件股份    |               |       |             |    |       |    |               |       |       |
| 1、国家持股       |               |       |             |    |       |    |               |       |       |
| 2、国有法人持股     |               |       |             |    |       |    |               |       |       |
| 3、其他内资持股     |               |       |             |    |       |    |               |       |       |
| 其中：境内非国有法人持股 |               |       |             |    |       |    |               |       |       |
| 境内自然人持股      |               |       |             |    |       |    |               |       |       |
| 4、外资持股       |               |       |             |    |       |    |               |       |       |
| 其中：境外法人持股    |               |       |             |    |       |    |               |       |       |
| 境外自然人持股      |               |       |             |    |       |    |               |       |       |
| 二、无限售条件流通股   | 1,867,684,000 | 100   |             |    |       |    |               |       |       |
| 1、人民币普通股     | 1,358,084,000 | 72.71 |             |    |       |    |               |       |       |
| 2、境内上市的外资股   | 509,600,000   | 27.29 |             |    |       |    | 509,600,000   | 27.29 |       |
| 3、境外上市的外资股   |               |       |             |    |       |    |               |       |       |
| 4、其他         |               |       |             |    |       |    |               |       |       |
| 三、股份总数       | 1,867,684,000 | 100   |             |    |       |    | 1,867,684,000 | 100   |       |

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

| 截止报告期末股东总数  |      | 135,458  | 年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数 | 131,062    |             |                |
|---|------|----------|-----------------------|------------|-------------|----------------|
| 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 292,825,362 |
| 上海国际信托有限公司  | 国有法人 | 2.85     | 53,234,998            | -1,840,863 |             |                |
| SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED                 | 未知   | 2.53     | 47,168,747            | 52,146     |             |                |
| TARGET VALUE FUND                                     | 未知   | 0.92     | 17,223,452            | 17,223,452 |             |                |
| DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT | 未知   | 0.82     | 15,321,045            | -189,000   |             |                |
| GAOLING FUND,L.P.                                     | 未知   | 0.58     | 10,873,915            | 10,873,915 |             |                |
| JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT  | 未知   | 0.51     | 9,507,900             | 0          |             |                |
| 东达（香港）投资有限公司  | 国有法人 | 0.36     | 6,686,009             | 6,686,009  |             |                |
| 招商证券香港有限公司  | 未知   | 0.35     | 6,578,978             | 4,245,937  |             |                |
| IEONG CHONG MANG                                      | 未    | 0.32     | 5,992,580             | 167,477    |             |                |

| 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  | 53,234,998                              | 人民币普通股  | 53,234,998    |  |
| SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED                 | 47,168,747                              | 境内上市外资股 | 47,168,747    |  |
| TARGET VALUE FUND                                     | 17,223,452                              | 境内上市外资股 | 17,223,452    |  |
| DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT | 15,321,045                              | 境内上市外资股 | 15,321,045    |  |
| GAOLING FUND,L.P.                                     | 10,873,915                              | 境内上市外资股 | 10,873,915    |  |
| JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT  | 9,507,900                               | 境内上市外资股 | 9,507,900     |  |
| 东达（香港）投资有限公司  | 6,686,009                               | 境内上市外资股 | 6,686,009     |  |
| 招商证券香港有限公司  | 6,578,978                               | 境内上市外资股 | 6,578,978     |  |
| 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。 |         |               |  |

#### 四、 控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1、 法人

单位：元 币种：人民币

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 名称                       | 上海陆家嘴（集团）有限公司  |
| 单位负责人或法定代表人              | 杨小明  |
| 成立日期                     | 1990 年 8 月 29 日  |
| 注册资本                     | 1,743,200,000  |
| 主要经营业务                   | 房地产开发经营，市政基础设施，建设投资，投资咨询，实体投资，国内贸易（除专项规定），资产管理经营、信息。   |
| 经营成果                     | 上海陆家嘴（集团）有限公司截至 2011 年末，总资产达 475.64 亿元，净资产达 208.24 亿元。 |
| 报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况 | 无  |

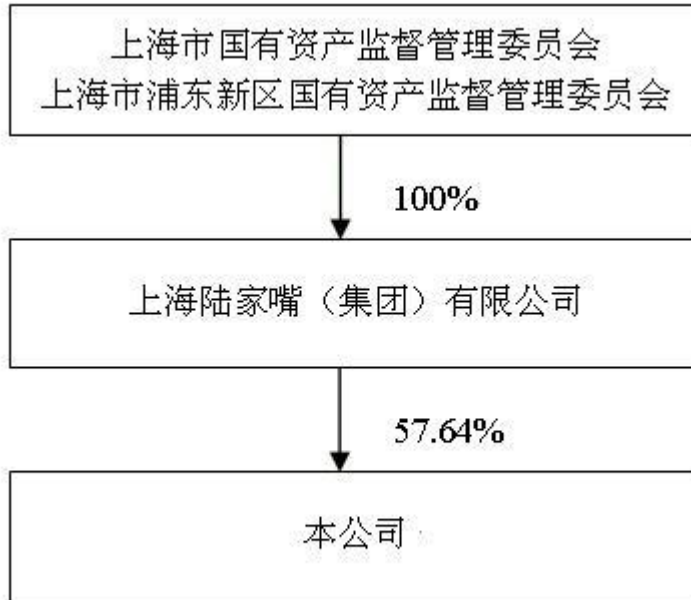
##### (二) 实际控制人情况

##### 1、 法人

单位：元 币种：人民币

|        |  |
|--------|--|
| 名称     | 上海市国有资产监督管理委员会   |
| 主要经营业务 | 上海市国有资产监督管理委员会为上海市政府直属的特设机构，上海市政府授权上海市国资委代表市政府履行出资人职责。 |

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

上海市国有资产监督管理委员会通过上海市浦东新区国有资产监督管理委员会实际控制公司。上海市国有资产监督管理委员会的其他情况详见其官方网站 <http://www.shgzv.gov.cn/>; 上海市浦东新区国有资产监督管理委员会的其他情况详见其官方网站 <http://pdxqgzv.pudong.gov.cn/>。

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

| 姓名  | 职务       | 性别 | 年龄 | 任期起始日期     | 任期终止日期     | 年初持股数 | 年末持股数  | 年度内股份增减变动量 | 增减变动原因 | 报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前) | 报告期内从股东单位获得的应付报酬总额(万元) |
|-----|----------|----|----|------------|------------|-------|--------|------------|--------|--------------------------|------------------------|
| 杨小明 | 董事长      | 男  | 59 | 2011年5月18日 | 2014年5月17日 | 4,050 | 14,050 | 10,000     | 二级市场购入 | 0                        | 61.9914                |
| 李晋昭 | 副董事长、总经理 | 男  | 50 | 2011年5月18日 | 2014年5月17日 |       | 20,000 | 20,000     | 二级市场购入 | 0                        | 55.6631                |
| 徐而进 | 董事       | 男  | 44 | 2011年5月18日 | 2014年5月17日 |       | 10,000 | 10,000     | 二级市场购入 | 0                        | 55.6631                |
| 瞿承康 | 董事       | 男  | 55 | 2011年5月18日 | 2014年5月17日 |       |        |            |        | 0                        | 0                      |
| 冯正权 | 独立董事     | 男  | 69 | 2011年5月18日 | 2014年5月17日 |       |        |            |        | 8                        | 0                      |
| 吕巍  | 独立董事     | 男  | 48 | 2011年5月18日 | 2014年5月17日 |       |        |            |        | 8                        | 0                      |
| 尤建新 | 独立董事     | 男  | 51 | 2011年5月18日 | 2014年5月17日 |       |        |            |        | 8                        | 0                      |
| 尹燕德 | 独立董事     | 男  | 50 | 2011年5月18日 | 2014年5月17日 |       |        |            |        | 8                        | 0                      |
| 贾继锋 | 监事会主席    | 男  | 59 | 2011年5月18日 | 2014年5月17日 |       |        |            |        | 0                        | 2.4                    |
| 严军  | 监事会副主席   | 男  | 59 | 2011年5月18日 | 2014年5月17日 | 1,215 | 1,215  |            |        | 0                        | 49.7414                |
| 刘钧  | 监事       | 女  | 42 | 2011年5月18日 | 2014年5月17日 |       |        |            |        | 0                        | 0                      |
| 火正基 | 职工监事     | 男  | 57 | 2011年5月5日  | 2014年5月17日 |       |        |            |        | 38.2379                  | 0                      |
| 王辉  | 职工监事     | 女  | 41 | 2011年5月5日  | 2014年5月17日 | 3,200 | 3,200  |            |        | 37.2426                  | 0                      |
| 朱宗巍 | 副总经      | 男  | 59 | 2011       | 2014       |       |        |            |        | 58.6134                  | 0                      |



|     |           |   |    |                       |                       |        |        |        |            |          |         |
|-----|-----------|---|----|-----------------------|-----------------------|--------|--------|--------|------------|----------|---------|
|     | 理         |   |    | 年 5 月<br>18 日         | 年 5 月<br>17 日         |        |        |        |            |          |         |
| 施国华 | 副总经理      | 男 | 58 | 2011<br>年 5 月<br>18 日 | 2014<br>年 5 月<br>17 日 |        |        |        |            | 46.6551  | 0       |
| 朱蔚  | 副总经理      | 男 | 55 | 2011<br>年 5 月<br>18 日 | 2014<br>年 5 月<br>17 日 | 17,337 | 27,337 | 10,000 | 二级市场<br>购入 | 36.3894  | 0       |
| 吴小可 | 副总经理      | 男 | 54 | 2011<br>年 5 月<br>18 日 | 2014<br>年 5 月<br>17 日 |        |        |        |            | 60.4462  | 0       |
| 周伟民 | 副总经理      | 男 | 49 | 2011<br>年 5 月<br>18 日 | 2014<br>年 5 月<br>17 日 | 8,000  | 8,000  |        |            | 45.3767  | 0       |
| 胡习  | 财务总监      | 男 | 45 | 2011<br>年 5 月<br>18 日 | 2014<br>年 5 月<br>17 日 |        |        |        |            | 39.3328  | 0       |
| 陶剑雯 | 董事会<br>秘书 | 女 | 38 | 2011<br>年 5 月<br>18 日 | 2014<br>年 5 月<br>17 日 |        | 10,000 | 10,000 | 二级市场<br>购入 | 36.9402  | 0       |
| 合计  | /         | / | /  | /                     | /                     | 33,802 | 93,802 | 60,000 | /          | 431.2343 | 225.459 |

杨小明：现任上海陆家嘴（集团）有限公司总经理兼党委书记、本公司董事长。

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

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

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

冯正权：现任上海财经大学 MBA 学院教授、本公司独立董事。

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

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

尹燕德：历任上海市清华律师事务所主任，现任上海融孚律师事务所高级合伙人、上海市律师协会理事。

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

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

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

火正基：现任本公司房地产业务部总经理、职工监事。

王辉：历任本公司办公室副主任，现任本公司办公室主任、职工监事。

朱宗巍：历任本公司人力资源总监，现任本公司副总经理。

施国华：现任本公司副总经理。

朱蔚：历任本公司副总经理,现任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、本公司董事候选人。

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

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

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

公司财务总监。

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

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

| 任职人员姓名 | 股东单位名称        | 在股东单位担任的职务 | 任期起始日期      | 任期终止日期 |
|--------|---------------|------------|-------------|--------|
| 杨小明    | 上海陆家嘴（集团）有限公司 | 总经理、党委书记   | 2004年6月1日   |        |
| 贾继锋    | 上海陆家嘴（集团）有限公司 | 监事会副主席     | 2010年7月9日   |        |
| 李晋昭    | 上海陆家嘴（集团）有限公司 | 党委副书记      | 2007年10月11日 |        |
| 严军     | 上海陆家嘴（集团）有限公司 | 党委副书记      | 2005年8月10日  |        |
| 徐而进    | 上海陆家嘴（集团）有限公司 | 副总经理       | 2007年10月11日 |        |
| 朱蔚     | 上海陆家嘴（集团）有限公司 | 副总经理       | 2012年8月14日  |        |

### (二) 在其他单位任职情况

| 任职人员姓名 | 其他单位名称             | 在其他单位担任的职务 | 任期起始日期     | 任期终止日期     |
|--------|--------------------|------------|------------|------------|
| 杨小明    | 上海滨江国际旅游度假区开发有限公司  | 董事长        | 2012年5月29日 | 2015年5月28日 |
| 杨小明    | 上海申迪（集团）有限公司       | 监事长        | 2010年7月16日 | 2013年7月15日 |
| 杨小明    | 上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司 | 董事长        | 2010年7月18日 | 2012年7月17日 |
| 李晋昭    | 上海滨江国际旅游度假区开发有限公司  | 董事         | 2012年5月29日 | 2015年5月28日 |
| 李晋昭    | 上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司 | 董事长、总经理    | 2010年7月18日 | 2016年7月17日 |
| 李晋昭    | 上海陆家嘴展览发展有限公司      | 董事长        | 2010年8月10日 | 2013年8月9日  |
| 李晋昭    | 天津陆津房地产开发有限公司      | 董事长        | 2010年1月22日 | 2016年1月21日 |
| 李晋昭    | 上海陆家嘴商务广场有限公司      | 董事长        | 2009年6月24日 | 2015年6月23日 |
| 李晋昭    | 上海陆家嘴开发大厦有限公司      | 董事长        | 2009年9月2日  | 2015年9月1日  |
| 严军     | 上海滨江国际旅游度假区开发有限公司  | 监事         | 2012年5月29日 | 2015年5月28日 |
| 严军     | 上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司 | 董事         | 2010年7月18日 | 2016年7月17日 |
| 严军     | 天津陆津房地产开发有限公司      | 监事长        | 2010年1月22日 | 2016年1月21日 |

|     |                    |           |             |            |
|-----|--------------------|-----------|-------------|------------|
|     | 司                  |           |             |            |
| 徐而进 | 上海滨江国际旅游度假区开发有限公司  | 董事        | 2012年5月29日  | 2015年5月28日 |
| 徐而进 | 上海申迪(集团)有限公司       | 董事        | 2010年7月16日  | 2013年7月15日 |
| 徐而进 | 上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司 | 董事        | 2010年7月18日  | 2016年7月17日 |
| 徐而进 | 上海陆家嘴展览发展有限公司      | 董事        | 2010年8月10日  | 2013年8月9日  |
| 徐而进 | 天津陆津房地产开发有限公司      | 董事        | 2012年1月11日  | 2016年1月21日 |
| 徐而进 | 上海陆家嘴商务广场有限公司      | 监事        | 2009年6月24日  | 2015年6月23日 |
| 朱蔚  | 上海申迪(集团)有限公司       | 董事        | 2012年10月18日 | 2013年7月15日 |
| 朱蔚  | 上海陆家嘴展览发展有限公司      | 董事        | 2012年6月5日   | 2013年8月9日  |
| 朱蔚  | 天津陆津房地产开发有限公司      | 董事        | 2010年1月22日  | 2016年1月21日 |
| 朱蔚  | 上海陆家嘴开发大厦有限公司      | 董事        | 2009年9月2日   | 2015年9月1日  |
| 朱宗巍 | 上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司 | 董事、副总经理   | 2010年7月18日  | 2016年7月17日 |
| 朱宗巍 | 天津陆津房地产开发有限公司      | 监事        | 2010年1月22日  | 2016年1月21日 |
| 施国华 | 上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司 | 董事、副总经理   | 2010年7月18日  | 2016年7月17日 |
| 施国华 | 上海陆家嘴展览发展有限公司      | 董事        | 2010年8月10日  | 2013年8月9日  |
| 施国华 | 天津陆津房地产开发有限公司      | 董事        | 2010年1月22日  | 2016年1月21日 |
| 施国华 | 上海陆家嘴商务广场有限公司      | 董事        | 2009年6月24日  | 2015年6月23日 |
| 施国华 | 上海陆家嘴开发大厦有限公司      | 董事        | 2009年9月2日   | 2015年9月1日  |
| 吴小可 | 天津陆津房地产开发有限公司      | 董事        | 2010年1月22日  | 2016年1月21日 |
| 胡习  | 上海陆家嘴开发大厦有限公司      | 财务总监      | 2010年7月18日  | 2014年7月17日 |
| 瞿承康 | 上海国际集团资产管理有限公司     | 副总经理      | 2001年8月1日   |            |
| 冯正权 | 上海财经大学 MBA 学院      | 教授        |             |            |
| 冯正权 | 天安财产保险股份有限公司       | 独立董事      |             |            |
| 吕巍  | 上海交通大学安泰管理学院       | 博士生导师、副院长 |             |            |
| 吕巍  | 上海市北高新股份有限公司       | 独立董事      |             |            |
| 吕巍  | 罗莱家纺股份有限公司         | 独立董事      |             |            |

|     |                  |          |  |  |
|-----|------------------|----------|--|--|
| 吕巍  | 上海广电电气(集团)股份有限公司 | 独立董事     |  |  |
| 尤建新 | 同济大学经济与管理学院      | 教授、博士生导师 |  |  |
| 尤建新 | 上海棱光实业股份有限公司     | 独立董事     |  |  |
| 尤建新 | 上海中科合臣股份有限公司     | 独立董事     |  |  |
| 尹燕德 | 上海融孚律师事务所        | 高级合伙人    |  |  |
| 尹燕德 | 上海新世界股份有限公司      | 独立董事     |  |  |

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序         | 董事、监事的报酬由董事会提出方案后提交股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。                                      |
| 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据          | 按公司《管理层年度经营绩效责任制度》和《管理层薪酬总额控制制度》等规章制度考核，由薪酬与考核委员会考核后确定。                         |
| 董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况       | 报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员应付报酬合计 547 万元。   |
| 报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 | 报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 547 万元，人均 49.7 万元。<br>报告期内公司独立董事实际获得的报酬合计 32 万元。 |

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

| 姓名 | 担任的职务 | 变动情形 | 变动原因 |
|----|-------|------|------|
| 朱蔚 | 副总经理  | 离任   | 工作调动 |

### 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内公司核心技术团队或关键技术人员未发生变动。

### 六、母公司和主要子公司的员工情况

#### (一) 员工情况

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 母公司在职员工的数量             | 74     |
| 主要子公司在职员工的数量           | 99     |
| 在职员工的数量合计              | 2,053  |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数 | 61     |
| 专业构成                   |        |
| 专业构成类别                 | 专业构成人数 |
| 销售人员                   | 23     |
| 技术人员                   | 83     |
| 财务人员                   | 27     |
| 行政人员                   | 40     |
| 合计                     | 173    |
| 教育程度                   |        |
| 教育程度类别                 | 数量(人)  |
| 硕士及以上                  | 41     |
| 大学                     | 89     |

|       |     |
|-------|-----|
| 大专及以下 | 43  |
| 合计    | 173 |

注：

在职员工的数量合计 2053 人是指合并报表范围内全体在职员工总数。

**(二) 薪酬政策**

公司及各控股子公司根据行业和地区的实际情况，制定了薪酬政策。

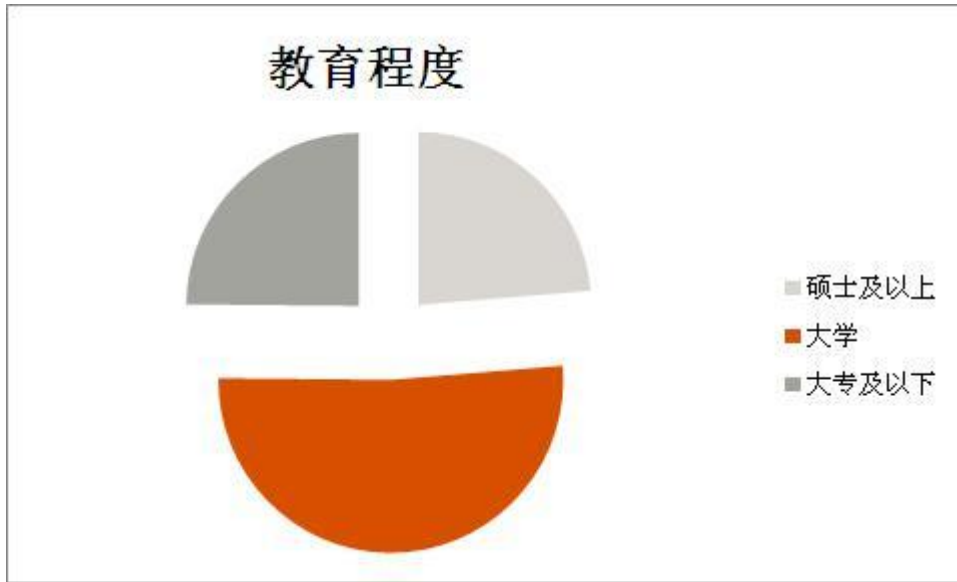
**(三) 培训计划**

公司每年根据各部门的人员和业务需求，组织新员工培训活动，和定期的专业人员培训活动,以促进员工学习成长，健康发展。

**(四) 专业构成统计图：**



**(五) 教育程度统计图：**



(六) 劳务外包情况

|             |   |
|-------------|---|
| 劳务外包的工时总数   | 0 |
| 劳务外包支付的报酬总额 | 0 |

## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司根据《公司法》、《证券法》和相关法律、法规，以及《上市公司治理准则》的规范性文件的要求，以建立现代企业制度为目标，积极推动公司治理结构的优化，规范公司运作，以确保公司股东利益的最大化。公司股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的日常决策机构，下设战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会、产品开发与创新委员会以及风险控制委员会六个专门委员会。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

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

### 二、 股东大会情况简介

| 会议届次        | 召开日期            | 会议议案名称 | 决议情况   | 决议刊登的指定网站的查询索引  | 决议刊登的披露日期       |
|-------------|-----------------|--------|--------|---|-----------------|
| 2011 年度股东大会 | 2012 年 4 月 16 日 | 详见下文   | 全部审议通过 | 上海证交所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ，在首页“个股查询”中输入“600663”，点击“查公告”按钮即可查询。 | 2012 年 4 月 17 日 |

大会以记名投票表决的方式审议通过了：

1. 审议公司 2011 年度董事会工作报告；
2. 审议公司 2011 年度独立董事年度述职报告；
3. 审议公司 2011 年度监事会工作报告；
4. 审议公司 2011 年度财务决算报告；
5. 审议公司 2011 年度利润分配方案；
6. 审议公司 2012 年度财务预算报告；
7. 审议公司 2012 年度土地收购预算的议案；
8. 审议公司 2012 年度融资方案；
9. 审议公司 2012 年度接受控股股东贷款的议案；
10. 审议公司 2012 年度董事、监事薪酬预算的议案；
11. 审议公司增加“股权投资”经营范围并修改公司章程的议案；
12. 审议公司《股东大会议事规则修正案》和《董事会议事规则修正案》；

### 三、 董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

| 董事姓名 | 是否独立董事 | 参加董事会情况 | 参加股东大会情况 |
|------|--------|---------|----------|
|      |        |         |          |

|     |   | 本年应<br>参加董<br>事会次<br>数 | 亲自出<br>席次数 | 以通讯<br>方式参<br>加次数 | 委托出<br>席次数 | 缺席次<br>数 | 是否连<br>续两次<br>未亲自<br>参加会<br>议 | 出席股<br>东大会<br>的次数 |
|-----|---|------------------------|------------|-------------------|------------|----------|-------------------------------|-------------------|
| 杨小明 | 否 | 5                      | 4          | 1                 | 0          | 0        | 否                             | 1                 |
| 李晋昭 | 否 | 5                      | 4          | 1                 | 0          | 0        | 否                             | 1                 |
| 徐而进 | 否 | 5                      | 4          | 1                 | 0          | 0        | 否                             | 1                 |
| 瞿承康 | 否 | 5                      | 3          | 1                 | 1          | 0        | 否                             | 1                 |
| 冯正权 | 是 | 5                      | 4          | 1                 | 0          | 0        | 否                             | 1                 |
| 吕巍  | 是 | 5                      | 4          | 1                 | 0          | 0        | 否                             | 1                 |
| 尤建新 | 是 | 5                      | 4          | 1                 | 0          | 0        | 否                             | 1                 |
| 尹燕德 | 是 | 5                      | 4          | 1                 | 0          | 0        | 否                             | 1                 |

|                |   |
|----------------|---|
| 年内召开董事会会议次数    | 5 |
| 其中：现场会议次数      | 4 |
| 通讯方式召开会议次数     | 1 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 0 |

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

## 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

审计委员会在 2012 年度的工作会议中着重提出，建议在 2013 年审计工作中重视对 IT 系统的审计和检查。

薪酬与考核委员会认为在现行政策允许的范围内，建议公司进一步完善考核和激励的体制。战略委员会详细分析和论证了前滩地块的投资预案，同意向董事会报告《关于前滩地块投资预案的报告》。

产品开发与创新委员会对现有产品进行了梳理，建议公司应对现有产品的分类，立体、多维度地考虑，在对已有产品分析其价值的基础上，来研究制定公司的整体战略。

提名委员会同意提名朱蔚先生为公司第六届董事会董事候选人，并报董事会审议（第六届董事会第七次会议已审议通过上述议题，并报 2012 年度股东会选举）。

## 五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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



## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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

公司内部控制的目的是：确保国家法律、法规和本公司内部规章制度的贯彻执行，合理保证业务记录、财务信息和其他管理信息的及时、真实和完整，提高风险管理体系的有效性，促进本公司发展战略和经营目标的全面实施和充分实现。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

注：内部控制制度建设情况详见 2012 年度内部控制评价报告。

内部控制自我评价报告详见附件

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了众华沪银会计师事务所对公司 2012 年度内部控制情况进行独立审计，会计师事务所出具的是标准无保留意见的内部控制审计报告。

内部控制审计报告详见附件

### 三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

**上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司**

**已审财务报表**

**2012年12月31日**

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

---

目 录

|                | 页 次      |
|----------------|----------|
| 一、 审计报告        | 1 - 2    |
| 二、 已审财务报表      |          |
| 合并资产负债表        | 3 - 4    |
| 合并利润表          | 5        |
| 合并股东权益变动表      | 6 - 7    |
| 合并现金流量表        | 8 - 9    |
| 公司资产负债表        | 10 - 11  |
| 公司利润表          | 12       |
| 公司股东权益变动表      | 13 - 14  |
| 公司现金流量表        | 15 - 16  |
| 财务报表附注         | 17 - 117 |
| 财务报表补充资料       |          |
| 1. 非经常性损益明细表   | 1        |
| 2. 净资产收益率和每股收益 | 2        |

---

## 审计报告

安永华明(2013)审字第60842066\_B01号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的财务报表，包括2012年12月31日的合并及公司的资产负债表，2012年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

---

## 审计报告(续)

安永华明(2013)审字第60842066\_B01号

### 三、 审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2012年12月31日的合并及公司财务状况以及2012年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师 汤哲辉

中国注册会计师 赵英

中国 北京

2013年3月12日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并资产负债表

2012年12月31日

人民币元

| 资产           | 附注五 | 2012年                    | 2011年                    |
|--------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产</b>  |     |                          |                          |
| 货币资金         | 1   | 1,329,669,086.95         | 2,561,146,596.09         |
| 应收账款         | 2   | 77,556,336.49            | 28,340,540.60            |
| 预付款项         | 4   | 54,876,158.43            | 569,650,655.53           |
| 应收利息         |     | 435,616.44               | 435,616.44               |
| 其他应收款        | 3   | 132,125,744.60           | 32,003,822.04            |
| 存货           | 5   | <u>15,268,304,421.67</u> | <u>12,847,230,568.58</u> |
| 流动资产合计       |     | <u>16,862,967,364.58</u> | <u>16,038,807,799.28</u> |
| <b>非流动资产</b> |     |                          |                          |
| 可供出售金融资产     | 6   | 614,147,388.25           | 581,868,907.27           |
| 持有至到期投资      | 7   | 10,000,000.00            | 10,000,000.00            |
| 长期股权投资       | 8   | 5,335,955,358.29         | 3,775,996,932.55         |
| 投资性房地产       | 9   | 7,039,616,467.50         | 6,405,553,840.89         |
| 固定资产         | 10  | 534,851,929.58           | 514,268,395.65           |
| 无形资产         | 11  | 1,213,616.62             | 513,350.00               |
| 长期待摊费用       | 12  | 27,271,153.79            | 22,508,669.75            |
| 递延所得税资产      | 13  | <u>356,053,291.23</u>    | <u>338,600,273.77</u>    |
| 非流动资产合计      |     | <u>13,919,109,205.26</u> | <u>11,649,310,369.88</u> |
| 资产总计         |     | <u>30,782,076,569.84</u> | <u>27,688,118,169.16</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并资产负债表

2012年12月31日

人民币元

---

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并资产负债表(续)

2012年12月31日

人民币元

| 负债和股东权益           | 附注五 | 2012年                    | 2011年                    |
|-------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动负债</b>       |     |                          |                          |
| 短期借款              | 15  | 2,798,000,000.00         | 5,649,499,699.00         |
| 应付账款              | 16  | 990,855,209.31           | 429,817,239.55           |
| 预收款项              | 17  | 1,141,282,008.29         | 953,692,688.40           |
| 应付职工薪酬            | 18  | 143,885,797.21           | 129,799,599.64           |
| 应交税费              | 19  | 628,809,983.89           | 785,442,883.27           |
| 应付利息              | 20  | 14,700,344.51            | 23,270,869.30            |
| 应付股利              | 21  | 77,542,632.69            | 74,184,654.21            |
| 其他应付款             | 22  | 8,317,712,415.36         | 5,713,074,711.98         |
| 一年内到期的长期借款        | 23  | 766,000,000.00           | 533,133,300.00           |
| 其他流动负债            |     | 1,293,168.00             | 12,000.00                |
| <b>流动负债合计</b>     |     | <b>14,880,081,559.26</b> | <b>14,291,927,645.35</b> |
| <b>非流动负债</b>      |     |                          |                          |
| 长期借款              | 23  | 2,510,722,977.86         | 656,000,000.00           |
| 长期应付款             | 24  | 191,987,320.69           | 209,150,571.69           |
| 专项应付款             |     | 142,301.00               | -                        |
| 递延所得税负债           | 13  | 6,790,933.08             | -                        |
| 其他非流动负债           |     | -                        | 10,771,412.51            |
| <b>非流动负债合计</b>    |     | <b>2,709,643,532.63</b>  | <b>875,921,984.20</b>    |
| <b>负债合计</b>       |     | <b>17,589,725,091.89</b> | <b>15,167,849,629.55</b> |
| <b>股东权益</b>       |     |                          |                          |
| 股本                | 25  | 1,867,684,000.00         | 1,867,684,000.00         |
| 资本公积              | 26  | 1,413,399,348.77         | 1,398,773,220.34         |
| 盈余公积              | 27  | 2,793,485,535.45         | 2,603,110,445.61         |
| 未分配利润             | 28  | 5,509,741,951.00         | 4,988,982,795.85         |
| <b>归属于母公司股东权益</b> |     | <b>11,584,310,835.22</b> | <b>10,858,550,461.80</b> |
| <b>少数股东权益</b>     |     | <b>1,608,040,642.73</b>  | <b>1,661,718,077.81</b>  |
| <b>股东权益合计</b>     |     | <b>13,192,351,477.95</b> | <b>12,520,268,539.61</b> |
| <b>负债及股东权益总计</b>  |     | <b>30,782,076,569.84</b> | <b>27,688,118,169.16</b> |

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分

第3页至第117页的财务报表由以下人士签署:



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并资产负债表(续)

2012年12月31日

人民币元

---

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并利润表

2012年度

人民币元

|                    | 附注五 | 2012年            | 2011年            |
|--------------------|-----|------------------|------------------|
| 一、营业收入             | 29  | 3,492,086,591.86 | 4,165,872,451.54 |
| 减：营业成本             | 29  | 1,218,397,533.83 | 1,832,236,371.01 |
| 营业税金及附加            | 30  | 627,389,218.75   | 1,204,309,234.42 |
| 销售费用               |     | 77,923,010.61    | 86,075,323.22    |
| 管理费用               |     | 164,278,786.07   | 157,428,567.14   |
| 财务费用               | 32  | 255,644,592.44   | 165,601,962.11   |
| 资产减值损失/(转回)        | 33  | (1,235,870.18)   | (424,424,775.54) |
| 加：投资收益             | 31  | 254,572,982.46   | 104,226,829.04   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 |     | 146,859,902.86   | 64,216,590.30    |
| 二、营业利润             |     | 1,404,262,302.80 | 1,248,872,598.22 |
| 加：营业外收入            | 34  | 26,655,074.85    | 22,839,139.74    |
| 减：营业外支出            | 35  | 1,682,123.02     | 19,042,436.44    |
| 其中：非流动资产处置损失       |     | 4,270.65         | 17,384,785.25    |
| 三、利润总额             |     | 1,429,235,254.63 | 1,252,669,301.52 |
| 减：所得税费用            | 36  | 323,375,245.60   | 268,682,276.11   |
| 四、净利润              |     | 1,105,860,009.03 | 983,987,025.41   |
| 归属于母公司所有者的利润       |     | 1,010,985,430.86 | 984,929,293.65   |
| 少数股东损益             |     | 94,874,578.17    | (942,268.24)     |
| 五、每股收益             |     |                  |                  |
| (一) 基本每股收益         | 37  | 0.5413           | 0.5274           |
| (二) 稀释每股收益         | 37  | 0.5413           | 0.5274           |
| 六、其他综合收益           | 38  | 10,290,545.00    | (83,511,926.13)  |
| 七、综合收益总额           |     | 1,116,150,554.03 | 900,475,099.28   |
| 其中：                |     |                  |                  |
| 归属于母公司股东的综合收益总额    |     | 1,025,611,559.29 | 908,460,722.62   |
| 归属于少数股东的综合收益总额     |     | 90,538,994.74    | (7,985,623.34)   |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并利润表

2012年度

人民币元

---

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并股东权益变动表

2012年度

人民币元

|                | 归属于母公司股东权益       |                  |                  |                  |                   | 少数股东权益           | 股东权益合计            |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                | 股本               | 资本公积             | 盈余公积             | 未分配利润            | 小计                |                  |                   |
| 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 | 10,858,550,461.80 | 1,661,718,077.81 | 12,520,268,539.61 |
| 本年增减变动额        |                  |                  |                  |                  |                   |                  |                   |
| (一) 净利润        | -                | -                | -                | 1,010,985,430.86 | 1,010,985,430.86  | 94,874,578.17    | 1,105,860,009.03  |
| (二) 其他综合收益     | -                | 14,626,128.43    | -                | -                | 14,626,128.43     | (4,335,583.43)   | 10,290,545.00     |
| 综合收益总额         | -                | 14,626,128.43    | -                | 1,010,985,430.86 | 1,025,611,559.29  | 90,538,994.74    | 1,116,150,554.03  |
| (三) 股东投入和减少资本  |                  |                  |                  |                  |                   |                  |                   |
| 1. 股东投入资本      | -                | -                | -                | -                | -                 | -                | -                 |
| 2. 购买子公司       | -                | -                | -                | -                | -                 | 1,722,836.34     | 1,722,836.34      |
| 3. 子公司清算的影响    | -                | -                | -                | -                | -                 | (77,464,482.66)  | (77,464,482.66)   |
| (四) 利润分配       |                  |                  |                  |                  |                   |                  |                   |
| 1. 提取法定盈余公积    | -                | -                | 95,187,544.92    | (95,187,544.92)  | -                 | -                | -                 |
| 2. 提取任意盈余公积    | -                | -                | 95,187,544.92    | (95,187,544.92)  | -                 | -                | -                 |
| 3. 对股东的分配      | -                | -                | -                | (280,152,600.00) | (280,152,600.00)  | (68,474,783.50)  | (348,627,383.50)  |
| 4. 提取职工奖励及福利基金 | -                | -                | -                | (19,698,585.87)  | (19,698,585.87)   | -                | (19,698,585.87)   |
| 本年年末余额         | 1,867,684,000.00 | 1,413,399,348.77 | 2,793,485,535.45 | 5,509,741,951.00 | 11,584,310,835.22 | 1,608,040,642.73 | 13,192,351,477.95 |

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并股东权益变动表(续)

2011年度

人民币元

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并股东权益变动表(续)

2011年度

人民币元

---

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并现金流量表

2012年度

人民币元

|                           | 附注五 | 2012年              | 2011年            |
|---------------------------|-----|--------------------|------------------|
| <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            |     | 5,816,983,177.28   | 5,456,639,161.95 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 39  | 242,351,925.61     | 230,629,054.90   |
| 经营活动现金流入小计                |     | 6,059,335,102.89   | 5,687,268,216.85 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |     | 2,778,742,038.28   | 2,946,778,790.81 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |     | 246,580,001.05     | 227,678,851.89   |
| 支付的各项税费                   |     | 1,190,820,247.67   | 489,821,533.85   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 39  | 238,347,357.06     | 253,608,025.72   |
| 经营活动现金流出小计                |     | 4,454,489,644.06   | 3,917,887,202.27 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 40  | 1,604,845,458.83   | 1,769,381,014.58 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>      |     |                    |                  |
| 收回投资收到的现金                 |     | 6,727,777,467.80   | 47,584,089.30    |
| 取得投资收益所收到的现金              |     | 188,899,893.12     | 115,074,795.99   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |     | 352,052,655.61     | -                |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | 40  | (67,616,149.61)    | 949,802.48       |
| 投资活动现金流入小计                |     | 7,201,113,866.92   | 163,608,687.77   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |     | 220,581,822.47     | 433,787,911.41   |
| 投资支付的现金                   |     | 8,274,428,523.43   | 153,503,381.44   |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 40  | (3,101,409.83)     | (42,595,886.04)  |
| 投资活动现金流出小计                |     | 8,491,908,936.07   | 544,695,406.81   |
| 投资活动产生的现金流量净额             |     | (1,290,795,069.15) | (381,086,719.04) |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并现金流量表

2012年度

人民币元

---

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并现金流量表(续)

2012年度

人民币元

|                     | 附注五 | 2012年              | 2011年            |
|---------------------|-----|--------------------|------------------|
| 三、筹资活动产生的现金流量       |     |                    |                  |
| 取得借款收到的现金           |     | 7,628,733,594.53   | 6,374,500,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计          |     | 7,628,733,594.53   | 6,374,500,000.00 |
| 偿还债务支付的现金           |     | 8,392,063,199.00   | 5,606,500,301.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   |     | 782,204,662.39     | 738,322,330.30   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 |     | 68,474,783.50      | 67,982,514.59    |
| 筹资活动现金流出小计          |     | 9,174,267,861.39   | 6,344,822,631.30 |
| 筹资活动产生的现金流量净额       |     | (1,545,534,266.86) | 29,677,368.70    |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响  |     | 6,368.04           | (174,693.28)     |
| 五、现金及现金等价物净(减少)/增加额 |     | (1,231,477,509.14) | 1,417,796,970.96 |
| 加：年初现金及现金等价物余额      |     | 2,561,146,596.09   | 1,143,349,625.13 |
| 六、年末现金及现金等价物余额      | 40  | 1,329,669,086.95   | 2,561,146,596.09 |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并现金流量表(续)

2012年度

人民币元

---

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

资产负债表

2012年12月31日

人民币元

| 资产             | 附注十一 | 2012年                    | 2011年                    |
|----------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产</b>    |      |                          |                          |
| 货币资金           |      | 967,541,147.05           | 1,677,721,376.76         |
| 应收账款           |      | 8,759,880.91             | 14,787,243.78            |
| 预付款项           |      | 52,655,000.00            | 568,000,000.00           |
| 应收利息           |      | 3,789,111.22             | -                        |
| 应收股利           |      | 4,255,441.36             | 4,255,441.36             |
| 其他应收款          | 1    | 1,239,913,824.51         | 1,322,375,608.27         |
| 存货             |      | 7,352,728,762.64         | 6,707,181,632.64         |
| 其他流动资产         |      | -                        | 590,000,000.00           |
| <b>流动资产合计</b>  |      | <b>9,629,643,167.69</b>  | <b>10,884,321,302.81</b> |
| <b>非流动资产</b>   |      |                          |                          |
| 可供出售金融资产       |      | 581,557,677.75           | 516,617,704.12           |
| 长期股权投资         | 2    | 10,179,093,122.91        | 7,015,103,870.55         |
| 投资性房地产         |      | 3,110,766,635.79         | 2,626,155,155.42         |
| 固定资产           |      | 3,806,630.84             | 2,487,905.46             |
| 无形资产           |      | 786,533.32               | 479,600.00               |
| 长期待摊费用         |      | 19,087,719.43            | 20,280,701.83            |
| 递延所得税资产        |      | 393,702,484.74           | 382,457,537.89           |
| 其他非流动资产        |      | 1,849,722,742.60         | 30,000,000.00            |
| <b>非流动资产合计</b> |      | <b>16,138,523,547.38</b> | <b>10,593,582,475.27</b> |
| <b>资产总计</b>    |      | <b>25,768,166,715.07</b> | <b>21,477,903,778.08</b> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

资产负债表

2012年12月31日

人民币元

---

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

资产负债表(续)

2012年12月31日

人民币元

| 负债和股东权益          | 附注十一 | 2012年                    | 2011年                    |
|------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动负债</b>      |      |                          |                          |
| 短期借款             |      | 2,848,962,971.38         | 4,049,500,000.00         |
| 应付账款             |      | 323,931,159.55           | 228,400,632.61           |
| 预收款项             |      | 334,277,628.49           | 196,630,510.26           |
| 应付职工薪酬           |      | 40,326,951.15            | 22,477,222.32            |
| 应付股利             |      | 3,837,191.31             | 402,135.32               |
| 应交税费             |      | 598,339,597.63           | 491,053,282.36           |
| 应付利息             |      | 12,687,847.22            | 18,930,610.80            |
| 其他应付款            |      | 9,091,364,867.47         | 5,702,817,070.64         |
| 一年内到期的长期借款       |      | 626,000,000.00           | 300,000,000.00           |
| <b>流动负债合计</b>    |      | <u>13,879,728,214.20</u> | <u>11,010,211,464.31</u> |
| <b>非流动负债</b>     |      |                          |                          |
| 长期借款             |      | 1,420,000,000.00         | 656,000,000.00           |
| 长期应付款            |      | 167,335,247.94           | 182,538,498.94           |
| <b>非流动负债合计</b>   |      | <u>1,587,335,247.94</u>  | <u>838,538,498.94</u>    |
| <b>负债合计</b>      |      | <u>15,467,063,462.14</u> | <u>11,848,749,963.25</u> |
| <b>股东权益</b>      |      |                          |                          |
| 股本               |      | 1,867,684,000.00         | 1,867,684,000.00         |
| 资本公积             |      | 1,695,923,833.41         | 1,675,998,658.59         |
| 盈余公积             |      | 2,775,340,990.09         | 2,584,965,900.25         |
| 未分配利润            |      | 3,962,154,429.43         | 3,500,505,255.99         |
| <b>股东权益合计</b>    |      | <u>10,301,103,252.93</u> | <u>9,629,153,814.83</u>  |
| <b>负债及股东权益总计</b> |      | <u>25,768,166,715.07</u> | <u>21,477,903,778.08</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

资产负债表(续)

2012年12月31日

人民币元

---

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

利润表

2012年度

人民币元

|                    | 附注十一 | 2012年            | 2011年            |
|--------------------|------|------------------|------------------|
| 一、营业收入             | 3    | 2,027,344,735.03 | 2,861,718,166.17 |
| 减：营业成本             | 3    | 421,233,629.73   | 985,050,959.44   |
| 营业税金及附加            |      | 430,989,319.23   | 895,972,364.94   |
| 销售费用               |      | 53,797,090.95    | 65,120,934.93    |
| 管理费用               |      | 51,118,483.02    | 43,745,476.55    |
| 财务费用               |      | 228,101,440.34   | 183,003,548.25   |
| 资产减值损失/(转回)        |      | (1,401,912.68)   | (414,360,178.52) |
| 加：投资收益             | 4    | 370,086,440.95   | 409,759,821.11   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 |      | 20,009,429.66    | (39,155,403.77)  |
| 二、营业利润             |      | 1,213,593,125.39 | 1,512,944,881.69 |
| 加：营业外收入            |      | 4,896,368.24     | 1,285,745.69     |
| 减：营业外支出            |      | 1,628,740.60     | 17,936,757.00    |
| 其中：非流动资产处置损失       |      | -                | 17,350,530.00    |
| 三、利润总额             |      | 1,216,860,753.03 | 1,496,293,870.38 |
| 减：所得税费用            |      | 264,985,303.88   | 245,216,777.48   |
| 四、净利润              |      | 951,875,449.15   | 1,251,077,092.90 |
| 五、其他综合收益           |      | 19,925,174.82    | (67,860,025.90)  |
| 六、综合收益总额           |      | 971,800,623.97   | 1,183,217,067.00 |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

利润表

2012年度

人民币元

---

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

股东权益变动表

2012年度

人民币元

|                  | 股本               | 资本公积             | 盈余公积             | 未分配利润            | 股东权益合计            |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 本年年初余额           | 1,867,684,000.00 | 1,675,998,658.59 | 2,584,965,900.25 | 3,500,505,255.99 | 9,629,153,814.83  |
| 本年增减变动额          |                  |                  |                  |                  |                   |
| (一) 净利润          | -                | -                | -                | 951,875,449.15   | 951,875,449.15    |
| (二) 其他综合收益       | -                | 19,925,174.82    | -                | -                | 19,925,174.82     |
| 综合收益总额           | -                | 19,925,174.82    | -                | 951,875,449.15   | 971,800,623.97    |
| (三) 所有者投入和减少资本   |                  |                  |                  |                  |                   |
| 1. 同一控制下企业合并价格调整 | -                | -                | -                | -                | -                 |
| (四) 利润分配         |                  |                  |                  |                  |                   |
| 1. 提取法定盈余公积      | -                | -                | 95,187,544.92    | (95,187,544.92)  | -                 |
| 2. 提取任意盈余公积      | -                | -                | 95,187,544.92    | (95,187,544.92)  | -                 |
| 3. 对股东的分配        | -                | -                | -                | (280,152,600.00) | (280,152,600.00)  |
| 4. 提取职工奖励及福利基金   | -                | -                | -                | (19,698,585.87)  | (19,698,585.87)   |
| 本年年末余额           | 1,867,684,000.0  | 1,695,923,833.41 | 2,775,340,990.09 | 3,962,154,429.43 | 10,301,103,252.93 |

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

股东权益变动表(续)

2011年度

人民币元

|                  | 股本               | 资本公积             | 盈余公积             | 未分配利润            | 股东权益合计           |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 本年年初余额           | 1,867,684,000.00 | 1,770,548,473.88 | 2,334,750,481.67 | 2,804,983,955.14 | 8,777,966,910.69 |
| 本年增减变动额          |                  |                  |                  |                  |                  |
| (一) 净利润          | -                | -                | -                | 1,251,077,092.90 | 1,251,077,092.90 |
| (二) 其他综合收益       | -                | (67,860,025.90)  | -                | -                | (67,860,025.90)  |
| 综合收益总额           | -                | (67,860,025.90)  | -                | 1,251,077,092.90 | 1,183,217,067.00 |
| (三) 所有者投入和减少资本   |                  |                  |                  |                  |                  |
| 2. 同一控制下企业合并价格调整 | -                | (26,689,789.39)  | -                | -                | (26,689,789.39)  |
| (四) 利润分配         |                  |                  |                  |                  |                  |
| 5. 提取法定盈余公积      | -                | -                | 125,107,709.29   | (125,107,709.29) | -                |
| 6. 提取任意盈余公积      | -                | -                | 125,107,709.29   | (125,107,709.29) | -                |
| 7. 对股东的分配        | -                | -                | -                | (280,152,600.00) | (280,152,600.00) |
| 8. 提取职工奖励及福利基金   | -                | -                | -                | (25,187,773.47)  | (25,187,773.47)  |
| 本年年末余额           | 1,867,684,000.00 | 1,675,998,658.59 | 2,584,965,900.25 | 3,500,505,255.99 | 9,629,153,814.83 |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

股东权益变动表(续)

2011年度

人民币元

---

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

现金流量表

2012年度

人民币元

|                           | 附注十一 | 2012年              | 2011年            |
|---------------------------|------|--------------------|------------------|
| <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            |      | 4,154,964,348.71   | 4,052,394,609.85 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |      | 1,616,212,595.04   | 861,019,698.13   |
| 经营活动现金流入小计                |      | 5,771,176,943.75   | 4,913,414,307.98 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |      | 1,256,213,186.50   | 2,053,378,801.16 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |      | 27,882,570.69      | 30,436,611.59    |
| 支付的各项税费                   |      | 611,019,147.13     | 257,069,520.27   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |      | 86,585,393.13      | 347,414,128.23   |
| 经营活动现金流出小计                |      | 1,981,700,297.45   | 2,688,299,061.25 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 5    | 3,789,476,646.30   | 2,225,115,246.73 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>      |      |                    |                  |
| 收回投资收到的现金                 |      | 8,251,645,445.88   | 2,450,755,777.90 |
| 取得投资收益所收到的现金              |      | 332,243,147.41     | 449,325,390.38   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |      | 621,391,279.00     | -                |
| 投资活动现金流入小计                |      | 9,205,279,872.29   | 2,900,081,168.28 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |      | 109,161,479.29     | 197,173,848.10   |
| 投资支付的现金                   |      | 12,815,352,471.25  | 1,918,513,381.44 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |      | -                  | -                |
| 投资活动现金流出小计                |      | 12,924,513,950.54  | 2,115,687,229.54 |
| 投资活动产生的现金流量净额             |      | (3,719,234,078.25) | 784,393,938.74   |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

现金流量表

2012年度

人民币元

---

---

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

现金流量表(续)

2012年度

人民币元

|                            | 附注十一 | 2012年            | 2011年              |
|----------------------------|------|------------------|--------------------|
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>       |      |                  |                    |
| 取得借款收到的现金                  |      | 5,948,962,971.38 | 4,674,500,000.00   |
| 筹资活动现金流入小计                 |      | 5,948,962,971.38 | 4,674,500,000.00   |
| 偿还债务支付的现金                  |      | 6,059,500,000.00 | 5,906,500,000.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金          |      | 669,885,769.12   | 561,894,535.17     |
| 筹资活动现金流出小计                 |      | 6,729,385,769.12 | 6,468,394,535.17   |
| 筹资活动产生的现金流量净额              |      | (780,422,797.74) | (1,793,894,535.17) |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>  |      |                  |                    |
|                            |      | (0.02)           | (5,523.52)         |
| <b>五、现金及现金等价物净(减少)/增加额</b> |      |                  |                    |
|                            |      | (710,180,229.71) | 1,215,609,126.78   |
| 加：年初现金及现金等价物余额             |      | 1,677,721,376.76 | 462,112,249.98     |
| <b>六、年末现金及现金等价物余额</b>      |      |                  |                    |
|                            |      | 967,541,147.05   | 1,677,721,376.76   |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

现金流量表(续)

2012年度

人民币元

---

---

载于第17页至第117页的附注为本财务报表的组成部分

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2012年12月31日

人民币元

### 一、 本公司基本情况

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“本公司”)于1992年4月27日经上海市人民政府以沪建经(92)第366号文批准设立,发起人为上海陆家嘴(集团)有限公司和上海国际信托投资公司。

经中国人民银行上海市分行(92)沪人金股字第34号文批准,本公司设立时的初始股本为人民币715,000,000.00元,分为715,000,000.00股。又于1993年12月实施每10股配4股、1994年10月实施20,000万国家股注销、1994年11月实施发行20,000万外资股(B股)、1996年11月实施每10股增配3股新股、1996年12月实施每10股送4股、1999年7月实施每10股转增4股后,现本公司注册资本为人民币1,867,684,000.00元,其中境内上市人民币普通股(A股) 1,358,084,000股,境内上市外资股(B股)509,600,000股。业经大华会计师事务所有限公司验证并出具华业字(99)第995号验资报告。本公司所发行的A股和B股分别于1993年6月28日和1994年11月22日在上海证券交易所上市交易。

本公司的股权分置改革方案已于2005年11月9日取得上海市国资委沪国资委【2005】792号文批准,并经2005年12月8日的股东大会审议通过,流通A股股东每10股获得股票3.5股。上述股权分置改革已于2006年1月5日完成,改革后本公司总股本不变。

本公司营业执照注册号为:310000400104757(市局),现法定代表人:李晋昭。

本公司经营范围:房地产开发、经营、销售、出租和中介;市政基础设施的开发建设(涉及许可经营的凭许可证经营)。

本公司的母公司为上海陆家嘴(集团)有限公司,最终控股方为上海市国有资产监督管理委员会和上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经本公司董事会于2013年3月12日决议批准。根据本公司章程,根据本财务报表编制的财务决算报告将提交股东大会审议。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

**二、 重要会计政策和会计估计**

**1. 财务报表的编制基础**

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

**2. 遵循企业会计准则的声明**

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及子公司于 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

**3. 会计期间**

本公司及子公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

**4. 记账本位币**

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

**5. 企业合并**

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 企业合并(续)

*同一控制下的企业合并*

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

*非同一控制下的企业合并*

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

6. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括本公司及全部子公司截至2012年12月31日止年度的财务报表。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

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

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

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

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

7. 现金及现金等价物

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

8. 外币业务

本公司及子公司对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

9. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本公司及子公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融工具的确认和终止确认(续)

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

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

金融资产的分类和计量

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

*持有至到期投资*

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司及子公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

*贷款和应收款项*

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

*可供出售金融资产*

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

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

金融负债分类和计量

本公司及子公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。本公司及子公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

*其他金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司及子公司采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值

本公司及子公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据,是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响,且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

*以摊余成本计量的金融资产*

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

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

本公司及子公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

*可供出售金融资产*

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

*可供出售金融资产(续)*

对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在随后的会计期间公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

*以成本计量的金融资产*

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

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

金融资产转移

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

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

*单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准*

对于单项金额重大的应收款项(一般指单项金额大于人民币 100 万元), 当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时, 确认相应的坏账准备。

*单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法*

根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 单独进行减值测试, 计提坏账准备。

按组合计提坏账准备的应收款项

*信用风险特征组合的确定依据*

对于单项金额非重大的应收款项, 与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合, 根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例, 据此计算本年度应计提的坏账准备。

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

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

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

## 二、重要会计政策和会计估计(续)

### 11. 存货

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

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，按单个存货项目计提。

#### *土地开发业务的核算方法*

开发用土地在取得时，按实际成本计入“无形资产”，土地投入开发建设时从“无形资产”转入“转让场地开发支出”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的直接计入开发成本；需在各地块间分摊的费用，按受益面积分摊计入。属于难以辨认或难以合理分摊的费用性支出于实际发生时直接计入当期损益。在转让土地结转土地开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计预提，待实际发生时冲减该项预提费用。

#### *房产开发业务的核算方法*

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

11. 存货(续)

维修基金的核算方法：按照国家有关规定提取维修基金，计入相关的房产项目成本。

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

12. 长期股权投资

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

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

本公司及子公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

## 二、重要会计政策和会计估计(续)

### 12. 长期股权投资(续)

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

本公司及子公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司及子公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司及子公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司及子公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失和预计负债。对于被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

12. 长期股权投资(续)

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

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

13. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、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  | -   | 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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

14. 固定资产

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

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

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

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

| 类别       | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%)  |
|----------|---------|--------|----------|
| 房屋及建筑物   | 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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

15. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产。

在建工程减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、19。

16. 借款费用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

16. 借款费用(续)

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

17. 无形资产

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

无形资产按照其能为本公司及子公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司及子公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。各项无形资产的摊销年限如下表所示：

| 无形资产类别 | 摊销年限 |
|--------|------|
| 非专利技术  | 10 年 |
| 车位使用权  | 10 年 |

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

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注二、19。

18. 长期待摊费用

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

19. 资产减值

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

本公司及子公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司及子公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司及子公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不再转回。

20. 职工薪酬

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

21. 预计负债

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

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

22. 政府补助

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

23. 租赁

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

*作为经营租赁承租人*

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

*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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

24. 收入

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。

*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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

24. 收入(续)

*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。

*酒店业收入*

本公司对外提供酒店客房服务的，在酒店客房服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

*提供物业管理等劳务*

在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的凭证时确认为收入。

25. 所得税

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

25. 所得税(续)

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司及子公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

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

26. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

27. 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

二、重要会计政策和会计估计(续)

28. 会计政策和会计估计变更

会计估计变更

投资性房地产和房屋建筑物折旧年限的变更

随着本公司及子公司投资性房地产和房屋建筑物资产规模的扩大以及经营业务的发展,为了更加公允地反映本公司及子公司投资性房地产和房屋建筑物的资产质量和使用状况,进一步提高会计信息的真实性,更加公允地反映本公司及子公司的财务状况和经营成果,经本公司第六届董事会第四次会议审议同意自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2012年度本公司利润表及合并利润表的影响如下:

| 2012年度        | 合并利润表                   | 利润表                   |
|---------------|-------------------------|-----------------------|
| 会计估计变更前净利润    | <u>981,076,597.29</u>   | <u>903,774,489.10</u> |
| 加: 变更折旧年限的影响数 | 166,377,882.32          | 64,134,613.40         |
| 减: 所得税的影响     | <u>41,594,470.58</u>    | <u>16,033,653.35</u>  |
| 会计估计变更净影响数    | <u>124,783,411.74</u>   | <u>48,100,960.05</u>  |
| 其中: 归属于母公司股东  | 97,444,507.22           | 48,100,960.05         |
| 归属于少数股东       | 27,338,904.52           | -                     |
| 会计估计变更后的净利润   | <u>1,105,860,009.03</u> | <u>951,875,449.15</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及其披露,以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

二、 重要会计政策和会计估计(续)

29. 重大会计判断和估计(续)

判断

在应用本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：

经营租赁—作为出租人

本公司及子公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司及子公司认为，根据租赁合同的条款，本公司及子公司保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

金融工具分类

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

估计的不确定性

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

可供出售金融资产减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

## 二、重要会计政策和会计估计(续)

### 29. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

#### 递延所得税资产

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

#### 开发成本

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

#### 土地增值税

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

## 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       | 3%,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 |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

增值税

应纳税销售额

3%

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 三、 税项(续)

#### 主要税种及税率(续)

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(续):

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% |
| 上海陆家嘴商业经营管理有限公司    | 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% |
| 上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司 | 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%。

注 3: 子公司上海陆家嘴物业管理有限公司获得增值电信业务经营许可证, 增值电信业务收入按 3% 缴纳营业税。

本公司及子公司适用的费种与费率:

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

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 四、 合并财务报表的合并范围

#### 1. 子公司情况

本公司重要子公司的情况如下

通过设立或投资等方式取得的子公司

| 子公司全称              | 子公司类型 | 注册地  | 法人代表 | 业务性质 | 注册资本<br>(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 | 李晋昭  | 房地产  | 9,800.00 万美元    | 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  | 240,000.00      | 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<br>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       | 房地产开发经营                                      | 607339908 |
| 天津陆津物业服务服务有限公司     | 全资子公司 | 天津   | 吴小可  | 物业管理 | 300.00          | 物业管理   | 559484712 |
| 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                            | 583405148 |
| 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                            | 583482565 |
| 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<br>维修, 设备保养, 停车场(库)服务 | 582051202 |
| 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  | 投资管理 | 200.00          | 资产管理、物业管理, 停车场(库)经营                          | 593101746 |
| 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, 停车场(库)经营                          | 59310156X |
| 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, 停车场(库)经营                          | 59310180X |
| 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, 停车场(库)经营                          | 593101877 |
| 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, 停车场(库)经营                          | 593101658 |

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 四、 合并财务报表的合并范围(续)

#### 1. 子公司情况(续)

本公司重要子公司的情况如下(续)

通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

| 子公司全称              | 年末实际出资<br>(人民币万元) | 实质上构成对子公司净<br>投资的其他项目余额 | 持股<br>比例 | 表决权<br>比例 | 是否合<br>并报表 | 少数股东权益<br>(人民币万元) | 少数股东权益中用于冲减<br>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          | 113,931.95        | -                        |
| 上海陆家嘴房产开发有限公司      | 3,793.78          | -                       | 73%      | 100%      | 是          | 1,401.26          | -                        |
| 上海陆家嘴城建开发有限责任公司    | 700.00            | -                       | 70%      | 70%       | 是          | 1,768.49          | -                        |
| 上海陆景置业有限公司         | 15,000.00         | -                       | 78%      | 100%      | 是          | 3,352.31          | -                        |
| 上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司   | 200.00            | -                       | 78%      | 100%      | 是          | 27.13             | -                        |
| 天津陆津房地产开发有限公司      | 240,000.00        | -                       | 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          | 1,638.16          | -                        |
| 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          | -                 | -                        |
| 上海宝山陆家嘴物业管理有限公司    | 50.00             | -                       | 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          | -                 | -                        |

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 四、 合并财务报表的合并范围(续)

#### 1. 子公司情况(续)

本公司重要子公司的情况如下(续)

同一控制下企业合并取得的子公司

| 子公司全称           | 子公司类型 | 注册地  | 法人代表 | 业务性质 | 注册资本<br>(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             | 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          | 物业管理             | 13221895X |

| 子公司全称           | 年末实际出资<br>(人民币万元) | 实质上构成对子公司净投<br>资的其他项目余额 | 持股<br>比例 | 表决权<br>比例 | 是否合<br>并报表 | 少数股东权益<br>(人民币万元) | 少数股东权益中用于冲减<br>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          | 107.71            | -                        |
| 上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司 | 32,180.00         | -                       | 100%     | 100%      | 是          | -                 | -                        |
| 上海陆家嘴展览发展有限公司   | 127,365.00        | -                       | 100%     | 100%      | 是          | -                 | -                        |
| 上海陆家嘴物业管理有限公司   | 2,069.02          | -                       | 100%     | 100%      | 是          | -                 | -                        |

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 四、合并财务报表的合并范围(续)

#### 1. 子公司情况(续)

本公司重要子公司的情况如下(续)

非同一控制下企业合并取得的子公司

| 子公司全称              | 子公司类型 | 注册地  | 法人代表 | 业务性质  | 注册资本<br>(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               | 133827810 |
| 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 | 781143361 |
| 上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司 | 控股子公司 | 上海   | 徐而进  | 停车场管理 | 181.82          | 停车场(库)经营管理, 建筑工程施工, 物业管理, 企业管理咨询     | 691597060 |

| 子公司全称           | 年末实际出资<br>(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      | 3,580.38  | -                    |
| 上海明城酒店管理有限公司    | 320.00            | -                   | 44%  | 80%   | 是      | 334.25    | -                    |
| 上海陆家嘴商务广场有限公司   | 138,000.00        | -                   | 78%  | 100%  | 是      | 28,610.26 | -                    |
| 上海浦东陆家嘴置业发展有限公司 | 5,467.11          | -                   | 51%  | 51%   | 是      | 4,520.59  | -                    |
| 上海浦杨置业有限公司      | 950.00            | -                   | 48%  | 95%   | 是      | 1,341.55  | -                    |



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

|                    |        |   |     |     |   |        |   |
|--------------------|--------|---|-----|-----|---|--------|---|
| 上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司 | 100.00 | - | 55% | 55% | 是 | 190.01 | - |
|--------------------|--------|---|-----|-----|---|--------|---|

---

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 四、 合并财务报表的合并范围(续)

#### 2. 合并范围变更

除附注四、3的说明外，合并财务报表范围与上年度一致。

#### 3. 本年度新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

本年新纳入合并范围的子公司如下：

|                    | 2012年末净资产<br>(人民币万元) | 购买日/设立日至本年末净利润<br>(人民币万元) |
|--------------------|----------------------|---------------------------|
| 上海陆家嘴商业经营管理有限公司    | 198.83               | (1.17)                    |
| 上海佳裕资产管理有限公司       | 98.79                | (1.21)                    |
| 上海佳仁资产管理有限公司       | 98.68                | (1.32)                    |
| 上海佳质资产管理有限公司       | 98.82                | (1.18)                    |
| 上海佳浦资产管理有限公司       | 88.79                | (11.21)                   |
| 上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司 | 422.24               | 39.39                     |

2012年，不再纳入合并范围的子公司如下：

|                | 不纳入合并日净资产<br>(人民币万元) | 本年初至不纳入合并日净利润<br>(人民币万元) |
|----------------|----------------------|--------------------------|
| 上海陆家嘴联合房地产有限公司 | 19,366.12            | 68.66                    |

由于本年度上海陆家嘴联合房地产有限公司经营期限到期，其控股母公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司决定不再申请延期，遂向上海市浦东新区人民法院申请对上海陆家嘴联合房地产有限公司进行清算。具体请见四、5。

#### 4. 本年度发生的非同一控制下企业合并

商誉金额

上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司 无

2011年12月，上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司召开临时股东会并通过股东会决议，通过了上海金地汇通停车服务有限公司单方面减资的决议，上海金地汇通停车服务有限公司的出资额由100万元减至81.82万元，上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司注册资本由200万元减至181.82万元。通过上述交易本公司持股比例及表决权比例由50%增加至55%，于2012年10月23日，上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司完成了增资并变更了股权登记，至此，本公司取得上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司的控制权。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

4. 本年度发生的非同一控制下企业合并(续)

上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下:

|          | 2012年10月23日<br>公允价值 | 2012年10月23日<br>账面价值 |
|----------|---------------------|---------------------|
| 货币资金     | 3,101,409.83        | 3,101,409.83        |
| 应收账款     | 139,610.00          | 139,610.00          |
| 其他应收款    | 21,600.00           | 21,600.00           |
| 存货       | 9,920.00            | 9,920.00            |
| 可供出售金融资产 | 3,000,000.00        | 3,000,000.00        |
| 固定资产     | 786,336.64          | 786,336.64          |
| 应付账款     | 2,422,932.48        | 2,422,932.48        |
| 应交税费     | 119,832.17          | 119,832.17          |
| 递延所得税负债  | <u>687,586.68</u>   | <u>687,586.68</u>   |
|          | <u>3,828,525.14</u> | <u>3,828,525.14</u> |
| 少数股东权益   | <u>1,722,836.34</u> | <u>1,722,836.34</u> |
| 合并对价(注)  | <u>2,105,688.80</u> | <u>2,105,688.80</u> |

注: 本公司于购买日之前按权益法确认对上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司的长期股权投资成本为人民币2,005,162.57元, 与合并对价人民币2,105,688.80元的差额确认为投资收益。

上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下:

|               | 2012年10月23日<br>至12月31日期间 |
|---------------|--------------------------|
| 营业收入          | 3,623,060.00             |
| 净利润           | 393,877.52               |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,330,221.23             |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 3,017,490.48             |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -                        |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

5. 本年度丧失控制权的股权而减少的子公司

|                |      |      | 清算日        | 损益确认方法    |
|----------------|------|------|------------|-----------|
| 上海陆家嘴联合房地产有限公司 |      |      | 2012年9月25日 | 成本法       |
| 注册地            | 业务性质 | 持股比例 | 享有的表决权比例   | 不再成为子公司原因 |
| 上海             | 房地产  | 33%  | 60%        | 公司进入清算程序  |

注：由于本年度上海陆家嘴联合房地产有限公司经营期限到期，其控股母公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司决定不再申请延期，遂向上海市浦东新区人民法院申请对上海陆家嘴联合房地产有限公司进行清算，并于2012年9月25日获得法院受理的民事裁定书【(2012)浦民二(商)清(预)字第5号】，由此上海陆家嘴联合房地产有限公司进入清算阶段，由人民法院指定清算组对其进行日常管理。故自2012年9月25日起，本公司不再将上海陆家嘴联合房地产有限公司纳入合并范围。截至2012年12月31日，上海陆家嘴联合房地产有限公司的清算审计结果及分配方案尚未确定。

上海陆家嘴联合房地产有限公司的相关财务信息列示如下：

|           | 2012年9月25日<br>账面价值    | 2011年12月31日<br>账面价值        |
|-----------|-----------------------|----------------------------|
| 流动资产      | 138,976,787.54        | 331,854,300.78             |
| 长期资产      | 54,401,421.61         | 54,838,690.89              |
| 流动负债      | <u>(282,997.49)</u>   | <u>193,718,379.85</u>      |
|           | <u>193,661,206.64</u> | <u>192,974,611.82</u>      |
| 少数股东权益    | <u>77,464,482.66</u>  |                            |
| 剩余股权的公允价值 | <u>116,196,723.98</u> |                            |
|           |                       | 2012年1月1日至<br>2012年9月25日期间 |
| 营业收入      |                       | 1,663,940.00               |
| 营业成本      |                       | 1,838,009.37               |
| 净利润       |                       | 686,594.82                 |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

|        | 2012年12月31日 |        |                  | 2011年12月31日 |        |                  |
|--------|-------------|--------|------------------|-------------|--------|------------------|
|        | 外币金额        | 折算率    | 人民币金额            | 外币金额        | 折算率    | 人民币金额            |
| 现金     |             |        |                  |             |        |                  |
| 人民币    |             |        | 280,113.52       |             |        | 472,534.90       |
| 美元     | 47.00       | 6.2855 | 295.42           | 47.00       | 6.3009 | 296.14           |
| 小计     |             |        | 280,408.94       |             |        | 472,831.04       |
| 银行存款   |             |        |                  |             |        |                  |
| 人民币    |             |        | 1,326,107,209.45 |             |        | 2,557,423,819.26 |
| 美元     | 522,069.21  | 6.2855 | 3,281,466.02     | 515,471.49  | 6.3009 | 3,247,934.31     |
|        |             |        | 1,329,388,675.47 |             |        | 2,560,671,753.57 |
| 其他货币资金 |             |        |                  |             |        |                  |
| 人民币    |             |        | 2.54             |             |        | 2,011.48         |
|        |             |        | 1,329,669,086.95 |             |        | 2,561,146,596.09 |

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

于2012年12月31日，本公司及子公司无所有权受限货币资金(2011年12月31日：无)。

2. 应收账款

应收账款并不计息。应收账款的账龄分析如下：

|        | 2012年12月31日   | 2011年12月31日   |
|--------|---------------|---------------|
| 0-6个月  | 76,806,444.36 | 28,335,055.63 |
| 6-12个月 | 1,499,784.27  | 10,969.95     |
| 1-2年   | 466,417.04    | 61,169.14     |
| 2-3年   | 61,169.14     | -             |
| 3年以上   | 400,000.00    | 400,000.00    |
|        | 79,233,814.81 | 28,807,194.72 |
| 减：坏账准备 | 1,677,478.32  | 466,654.12    |
|        | 77,556,336.49 | 28,340,540.60 |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

应收账款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 | 466,654.12 | 1,210,824.20 | -      | -  | 1,677,478.32 |
| 2011 年 | 400,997.18 | 66,654.12    | 997.18 | -  | 466,654.12   |

应收账款按类别分析如下:

|                      | 2012 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<br>坏帐准备  | -                    | -              | -                   | -              |
| 按组合计提坏账准备            | 78,833,814.81        | 99.50%         | 1,277,478.32        | 76.15%         |
| 单项金额不重大但单项计<br>提坏账准备 | 400,000.00           | 0.50%          | 400,000.00          | 23.85%         |
|                      | <u>79,233,814.81</u> | <u>100.00%</u> | <u>1,677,478.32</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<br>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<br>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> |

按组合计提坏账准备

|                | 2012 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) | 76,806,444.36        | 97.43%         | -                   |
| 6-12 个月        | 1,499,784.27         | 1.90%          | 749,892.14          |
| 1-2 年          | 466,417.04           | 0.59%          | 466,417.04          |
| 2-3 年          | 61,169.14            | 0.08%          | 61,169.14           |
|                | <u>78,833,814.81</u> | <u>100.00%</u> | <u>1,277,478.32</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

按组合计提坏账准备(续)

|             | 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。

于2012年12月31日,应收账款主要系应收上海市闵行区浦江镇人民政府重点工程指挥部的销售房款人民币60,825,005.30元。

3. 其他应收款

其他应收账款的账龄分析如下:

|             | 2012年12月31日           | 2011年12月31日          |
|-------------|-----------------------|----------------------|
| 0-6个月(含6个月) | 126,262,981.16        | 17,857,518.81        |
| 6-12个月      | 1,120,081.06          | 2,930,167.27         |
| 1-2年        | 1,003,821.30          | 9,115,863.22         |
| 2-3年        | 3,876,332.06          | 3,139,488.10         |
| 3年以上        | <u>5,395,171.04</u>   | <u>6,940,121.04</u>  |
|             | 137,658,386.62        | 39,983,158.44        |
| 减: 坏账准备     | <u>5,532,642.02</u>   | <u>7,979,336.40</u>  |
|             | <u>132,125,744.60</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                 | 本年计提                | 本年减少                |          | 年末数                 |
|-------|---------------------|---------------------|---------------------|----------|---------------------|
|       |                     |                     | 转回                  | 转销       |                     |
| 2012年 | <u>7,979,336.40</u> | <u>2,056,326.67</u> | <u>4,503,021.05</u> | <u>-</u> | <u>5,532,642.02</u> |
| 2011年 | <u>6,379,349.98</u> | <u>1,936,595.62</u> | <u>336,609.20</u>   | <u>-</u> | <u>7,979,336.40</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

其他应收款按类别分析如下:

|                      | 2012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<br>计提坏账准备  | 2,371,777.96          | 1.72%          | 2,371,777.96        | 42.87%         |
| 按组合计提坏账准备            | 134,309,754.60        | 97.57%         | 2,184,010.00        | 39.47%         |
| 单项金额不重大但单<br>项计提坏账准备 | 976,854.06            | 0.71%          | 976,854.06          | 17.66%         |
|                      | <u>137,658,386.62</u> | <u>100.00%</u> | <u>5,532,642.02</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<br>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<br>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>100.00%</u> |

按组合计提坏账准备:

|             | 2012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) | 126,262,981.16        | 94.01%         | -                   |
| 6-12个月      | 1,120,081.06          | 0.83%          | -                   |
| 1-2年        | 1,003,821.30          | 0.75%          | 96,200.00           |
| 2-3年        | 3,876,332.06          | 2.89%          | 1,150,000.00        |
| 3年以上        | 2,046,539.02          | 1.52%          | 937,810.00          |
| 合计          | <u>134,309,754.60</u> | <u>100.00%</u> | <u>2,184,010.00</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> |



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

于 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名：

|                       | 金额                    | 账龄    | 占其他应收款<br>总额的比例 |
|-----------------------|-----------------------|-------|-----------------|
| 上海滨江国际旅游度假区开发有限<br>公司 | 100,719,045.00        | 1 年以内 | 73.17%          |
| 陆家嘴(集团)有限公司           | 12,744,059.58         | 1 年以内 | 9.26%           |
| 上海陆家嘴动拆迁有限公司          | 3,150,000.00          | 3 年以上 | 2.29%           |
| 百联(集团)有限公司            | 1,620,839.86          | 1 年以内 | 1.18%           |
| 上海华商房产发展公司            | 1,620,839.86          | 1 年以内 | 1.18%           |
|                       | <u>119,854,784.30</u> |       | <u>87.08%</u>   |

于 2011 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名：

|                            | 金额                   | 账龄       | 占其他应收款<br>总额的比例 |
|----------------------------|----------------------|----------|-----------------|
| 上海高泰稀贵金属股份有限公司             | 4,525,421.00         | 3 年以上    | 11.32%          |
| 华丰建设股份有限公司                 | 3,373,935.11         | 1 年以内    | 8.44%           |
| 上海陆家嘴动拆迁有限公司               | 3,150,000.00         | 2 年至 3 年 | 7.88%           |
| 上海陆家嘴(集团)有限公司              | 2,970,799.00         | 1 年以内    | 7.43%           |
| 陆家嘴东急不动产物业经营管理<br>(上海)有限公司 | 2,250,000.00         | 1 年以内    | 5.63%           |
|                            | <u>16,270,155.11</u> |          | <u>40.70%</u>   |

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

|                   | 2012 年 12 月 31 日     |                | 2011 年 12 月 31 日      |                |
|-------------------|----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                   | 金额                   | 比例             | 金额                    | 比例             |
| 0-6 个月(含<br>6 个月) | 54,847,990.31        | 99.95%         | 569,442,930.42        | 99.96%         |
| 6-12 个月           | 28,168.12            | 0.05%          | 108,200.00            | 0.02%          |
| 1-2 年             | -                    | -              | 99,525.11             | 0.02%          |
|                   | <u>54,876,158.43</u> | <u>100.00%</u> | <u>569,650,655.53</u> | <u>100.00%</u> |

于 2012 年 12 月 31 日，预付账款主要系预付投资款人民币 52,655,000.00 元。  
于 2011 年 12 月 31 日，预付账款主要系预付塘桥社区 02-04 土地出让金人民币 568,000,000.00 元。

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货

|          | 2012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 | 2,206,481,732.49         | 3,770,000.00        | 2,202,711,732.49         |
| 公共建筑建设支出 | 8,233,021,059.34         | -                   | 8,233,021,059.34         |
| 商品房建设支出  | 3,439,429,251.83         | -                   | 3,439,429,251.83         |
| 动迁房      | 200,395,977.34           | -                   | 200,395,977.34           |
| 商品房      | 1,190,358,860.44         | 309,581.10          | 1,190,049,279.34         |
| 库存商品     | 2,697,121.33             | -                   | 2,697,121.33             |
|          | <u>15,272,384,002.77</u> | <u>4,079,581.10</u> | <u>15,268,304,421.67</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 | 4,055,967,129.06         | -                   | 4,055,967,129.06         |
| 商品房建设支出  | 4,003,669,991.08         | -                   | 4,003,669,991.08         |
| 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>12,851,310,149.68</u> | <u>4,079,581.10</u> | <u>12,847,230,568.58</u> |

转让场地开发支出

|        | 开工时间  | 预计/实际<br>竣工时间 | 预计总投资<br>(人民币万元) | 2012年12月31日             | 2011年12月31日             |
|--------|-------|---------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
|        |       |               |                  |                         |                         |
| 陆家嘴中心区 | 1990年 | 视市场情<br>况而定   | 580,000.00       | 1,037,019,256.18        | 1,037,019,256.18        |
| 世纪大道地块 | 2001年 | 视市场情<br>况而定   | 900,000.00       | 824,815,700.69          | 2,855,703,549.25        |
| 竹园商贸区  | 1992年 | 视市场情<br>况而定   | 107,392.63       | 317,637,379.52          | 317,506,843.52          |
| 其他     | 1995年 | 视市场情<br>况而定   | -                | 27,009,396.10           | 27,006,788.10           |
|        |       |               |                  | <u>2,206,481,732.49</u> | <u>4,237,236,437.05</u> |

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 5. 存货(续)

##### 公共建筑建设支出

|                     | 开工时间  | 预计/实际<br>竣工时间 | 预计总投资      |                         |                         |
|---------------------|-------|---------------|------------|-------------------------|-------------------------|
|                     |       |               | (人民币万元)    | 2012年12月31日             | 2011年12月31日             |
| 天津陆家嘴金融广场           | 2008年 | 2017年         | 563,087.83 | 1,341,881,458.77        | 891,848,809.28          |
| 世纪大都会               | 2006年 | 2015年         | 206,169.51 | 985,362,541.09          | 785,399,874.62          |
| 康杉路厂房改造             | 2007年 | 待定            | 待定         | 50,430,206.64           | 50,407,401.06           |
| 金桥德勤园区              | 2008年 | 待定            | 待定         | 103,670,025.17          | 99,329,286.17           |
| 金桥商业中心              | 2011年 | 待定            | 待定         | 173,869,863.64          | 161,185,633.57          |
| 陆家嘴世纪金融广场<br>(塘东基地) | 2006年 | 2015年         | 420,552.78 | 2,128,703,490.55        | 1,194,648,636.30        |
| 上海纽约大学              | 2011年 | 2014年         | 63,995.11  | 230,602,919.22          | 54,573,468.51           |
| 浦东金融广场(SN1)         | 2012年 | 2017年         | 738,261.29 | 2,334,298,465.29        | 60,229,433.95           |
| 软件园11号楼             | 2005年 | 2012年         | 68,745.34  | -                       | 455,172,954.87          |
| 软件园12号楼             | 2005年 | 2012年         | 16,266.79  | -                       | 137,812,628.31          |
| 软件园13号楼             | 2005年 | 待定            | 待定         | 81,175,460.23           | 74,871,193.19           |
| Z4                  | 2010年 | 待定            | 待定         | 69,552,609.67           | 21,848,133.44           |
| 东方纯一大厦              | 2012年 | 2014年         | 96,833.70  | 609,176,683.38          | -                       |
| 其他                  |       |               |            | 124,297,335.69          | 68,639,675.79           |
|                     |       |               |            | <u>8,233,021,059.34</u> | <u>4,055,967,129.06</u> |

2012年度软件园11号楼、软件园12号及X0-1地块项目等从公共建筑建设支出完工转入投资性房地产人民币719,047,186.55元(2011年共计人民币769,503,910.08元的公共建筑建设支出完工转入投资性房地产)。

##### 商品房建设支出

|                      | 开工时间  | 预计/实际<br>竣工时间 | 预计总投资      |                         |                         |
|----------------------|-------|---------------|------------|-------------------------|-------------------------|
|                      |       |               | (人民币万元)    | 2012年12月31日             | 2011年12月31日             |
| 东和公寓                 | 2005年 | 2012年         | 77,924.35  | -                       | 46,984,144.63           |
| 天津红桥国际社区<br>-河庭花苑    | 2008年 | 待定            | 332,246.91 | 676,782,749.48          | 668,659,607.57          |
| 天津红桥国际社区<br>-海上花苑东标段 | 2008年 | 待定            | 123,811.99 | 280,333,794.42          | 279,310,785.33          |
| 天津红桥国际社区<br>-海上花苑西标段 | 2008年 | 2013年         | 90,817.81  | 682,891,891.29          | 343,096,008.21          |
| 天津红桥国际社区<br>-河滨花园    | 2008年 | 2012年         | 95,459.26  | -                       | 630,281,841.97          |
| 天津红桥国际社区<br>-虹桥新天地   | 2008年 | 2012年         | 6,850.00   | -                       | 56,623,442.80           |
| 东银公寓(陆家嘴<br>花园三期)    | 2006年 | 2012年         | 45,357.06  | -                       | 382,531,660.92          |
| 浦江涵云雅庭               | 2011年 | 2014年         | 242,591.00 | 1,799,420,816.64        | 1,596,182,499.65        |
|                      |       |               |            | <u>3,439,429,251.83</u> | <u>4,003,669,991.08</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

商品房建设支出(续)

2012年度东和公寓、天津河滨花苑公寓和虹桥新天地等从商品房建设支出完工转入投资性房地产人民币120,565,338.81元(2011年共计人民币634,433,391.07元的商品房建设支出完工转入投资性房地产)，虹桥新天地从商品房建设支出完工转入固定资产人民币12,435,467.92元(2011年：无)。

于2012年12月31日，期末存货余额中含借款费用资本化金额人民币217,986,186.16元(2011年12月31日：148,295,224.96元)。

于2012年12月31日，账面价值人民币2,210,891,891.29元的商品房建设用于抵押，为本公司及子公司浦江涵云雅庭、海上花园西标段项目融资(2011年12月31日：无)。

动迁房

|           | 2011年12月31日           | 本年增加                 | 本年减少                  | 2012年12月31日           |
|-----------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 爱法新城一(2)期 | 121,329,249.05        | -                    | 61,184,256.17         | 60,144,992.88         |
| 爱法新城二期    | 57,105,906.58         | -                    | 39,419,911.09         | 17,685,995.49         |
| 华高新村      | 12,413,050.43         | 22,164,464.10        | 17,515,558.36         | 17,061,956.17         |
| 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         | -                    | 1,331,590.00          | 30,005,675.00         |
| 锦绣华城      | 21,967,042.60         | 450,422.05           | -                     | 22,417,464.65         |
| 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        | -                    | 120,303,976.81        | -                     |
| 其他        | 27,882,661.17         | -                    | 9,028,165.63          | 18,854,495.54         |
|           | <u>426,564,549.25</u> | <u>22,614,886.15</u> | <u>248,783,458.06</u> | <u>200,395,977.34</u> |

商品房

|               | 竣工时间  | 2011年12月31日           | 本年增加                    | 本年减少                  | 2012年12月31日             |
|---------------|-------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 锦城大厦          | 1995年 | 1,318,306.95          | -                       | -                     | 1,318,306.95            |
| 年平花苑          | 1996年 | 1,184,263.31          | -                       | -                     | 1,184,263.31            |
| 东园三村          |       | 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         | 4,674,085.98            | -                     | 16,824,406.08           |
| 北艾路商铺         | 2011年 | 12,453,107.66         | -                       | -                     | 12,453,107.66           |
| 中央公寓车库        | 2005年 | 72,183,578.02         | -                       | 72,183,578.02         | -                       |
| 涵合园           | 2004年 | 14,260,863.98         | -                       | -                     | 14,260,863.98           |
| 荣城花园          | 1995年 | 3,706,539.50          | -                       | -                     | 3,706,539.50            |
| 东银公寓          |       | -                     | 487,031,775.15          | -                     | 487,031,775.15          |
| 天津红桥国际社区-河滨花苑 | 2012年 | -                     | 899,450,570.90          | 254,122,503.85        | 645,328,067.05          |
|               |       | <u>125,508,510.28</u> | <u>1,391,156,432.03</u> | <u>326,306,081.87</u> | <u>1,190,358,860.44</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

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 | 4,079,581.10   | -          | -              | -  | 4,079,581.10 |
| 2011 | 419,570,000.00 | 309,581.10 | 415,800,000.00 | -  | 4,079,581.10 |

6. 可供出售金融资产

|          | 2012年12月31日    | 2011年12月31日    |
|----------|----------------|----------------|
| 可供出售债务工具 | -              | 30,000,000.00  |
| 可供出售权益工具 | 614,147,388.25 | 551,868,907.27 |
|          | 614,147,388.25 | 581,868,907.27 |

于2012年12月31日本公司及子公司持有的可供出售权益工具明细如下:

| 股票名称 | 年末持股数         | 年末公允价值         |
|------|---------------|----------------|
| 申能股份 | 4,396,303.00  | 19,431,659.26  |
| 号百控股 | 7,400,000.00  | 56,388,000.00  |
| 招商银行 | 26,431,516.00 | 363,433,345.00 |
| 交通银行 | 22,994,811.00 | 113,594,366.34 |
| 光大银行 | 13,553,973.00 | 41,339,617.65  |
| 豫园商城 | 2,780,000.00  | 19,960,400.00  |
|      |               | 614,147,388.25 |

于2011年12月31日本公司及子公司持有的可供出售权益工具明细如下:

| 股票名称 | 年末持股数         | 年末公允价值         |
|------|---------------|----------------|
| 浙报传媒 | 396,000.00    | 5,710,320.00   |
| 申能股份 | 5,003,100.00  | 22,964,229.00  |
| 号百控股 | 13,840,077.00 | 99,648,554.40  |
| 招商银行 | 25,839,416.00 | 306,713,867.92 |
| 交通银行 | 7,319,985.00  | 32,793,532.80  |
| 光大银行 | 16,940,000.00 | 48,787,200.00  |
| 豫园商城 | 3,673,163.00  | 30,781,105.94  |
| 新黄埔  | 86,400.00     | 616,032.00     |
| 爱建股份 | 148,405.00    | 949,792.00     |
| 友谊股份 | 255,433.00    | 2,904,273.21   |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

---

551,868,907.27

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 持有至到期投资

|               | 2012年12月31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> |

持有至到期投资减值准备的变动如下：

|      | 年初账面余额               | 本年计提额    | 本年减少额                |          | 年末账面余额   |
|------|----------------------|----------|----------------------|----------|----------|
|      |                      |          | 转回                   | 转销       |          |
| 2012 | <u>-</u>             | <u>-</u> | <u>-</u>             | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 2011 | <u>10,000,000.00</u> | <u>-</u> | <u>10,000,000.00</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

8. 长期股权投资

|      | 2012年12月31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 | 1,529,369,257.15        | -                    | 1,543,634,597.57        | -                    |
| 联营企业 | 3,378,847,806.89        | -                    | 1,973,380,764.71        | -                    |
| 其他   | <u>493,377,399.47</u>   | <u>65,639,105.22</u> | <u>324,620,675.49</u>   | <u>65,639,105.22</u> |
|      | <u>5,401,594,463.51</u> | <u>65,639,105.22</u> | <u>3,841,636,037.77</u> | <u>65,639,105.22</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

对合营企业和联营企业的投资

| 被投资单位名称              | 企业类型 | 注册地  | 法人代表 | 业务性质                          | 注册资本          | 组织机构代码    |
|----------------------|------|------|------|-------------------------------|---------------|-----------|
| 陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司 | 中外合资 | 中国上海 | 李晋昭  | 物业管理                          | 200 万元        | 672727384 |
| 上海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               | 3,000 万美元     | 607211525 |
| 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       | 中外合资 | 中国上海 | 孔庆伟  | 房地产开发                         | 860,000 万元    | 669390258 |
| 上海易兑外币兑换有限公司         | 中外合资 | 中国上海 | 马诗经  | 外币兑换                          | 500 万元        | 784798697 |
| 上海新国际博览中心有限公司        | 中外合资 | 中国上海 | 杨小明  | 建设、经营上海新国际博览中心；<br>展会广告设计、制作等 | 1,2150 万美元    | 710920995 |
| 上海中环陆家嘴物业管理有限公司      | 国内合资 | 中国上海 | 黄有训  | 物业管理                          | 300 万元        | 73975269X |
| 上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司     | 中外合资 | 中国上海 | 黄磊   | 物业管理                          | 124 万美元       | 607322639 |
| 上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司     | 国内合资 | 中国上海 | 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 | 朱钢   | 物业管理                          | 100 万元        | 572691089 |
| 上海绿岛阳光置业有限公司         | 国内合资 | 中国上海 | 刘亚芹  | 房地产开发                         | 1,500 万元      | 771828922 |



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

对合营企业和联营企业的投资(续)

2012年

| 被投资单位名称              | 年末资产总额            | 年末负债总额           | 年末净资产总额          | 本年营业收入总额       | 本年净利润           |
|----------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|
| 陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司 | 5,114,242.13      | 3,527,225.16     | 1,587,016.97     | 23,612,813.21  | 827,533.02      |
| 上海富都世界发展有限公司         | 720,869,149.45    | 359,776,857.50   | 361,092,291.95   | 114,886,443.94 | 41,038,502.90   |
| 上海浦东嘉里城房地产有限公司       | 3,783,792,472.07  | 2,836,118,463.79 | 947,674,008.28   | 757,115,433.22 | (53,115,798.40) |
| 上海中心大厦建设发展有限公司       | 10,204,075,778.66 | 1,473,469,757.99 | 8,730,606,020.67 | 69,311,484.81  | 12,409,667.98   |
| 上海易兑外币兑换有限公司         | 6,171,222.83      | 8,131,475.43     | (1,960,252.60)   | 6,124,688.28   | 742,326.03      |
| 上海新国际博览中心有限公司        | 3,252,036,067.61  | 1,554,674,311.90 | 1,697,361,755.71 | 870,155,591.25 | 220,015,375.22  |
| 上海中环陆家嘴物业管理有限公司      | 25,376,182.30     | 19,689,863.93    | 5,686,318.37     | 31,819,517.18  | 686,341.79      |
| 上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司     | 36,019,743.54     | 19,623,354.46    | 16,396,389.08    | 62,888,600.26  | 2,706,962.29    |
| 上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司     | 650,559.74        | 44,812.34        | 605,747.40       | 7,260,000.00   | 700.97          |
| 上海普陀陆家嘴物业管理有限公司      | 1,078,873.42      | 73,767.29        | 1,005,106.13     | 2,678,858.00   | 4,406.38        |
| 上海绿岛阳光置业有限公司         | 152,925,722.12    | 40,726,803.92    | 112,198,918.20   | 13,680,956.00  | (11,070,308.01) |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

对合营企业和联营企业的投资(续)

2011 年

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

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 8. 长期股权投资(续)

2012 年度长期股权投资变动情况:

| 被投资单位名称                  | 初始投资成本           | 年初余额             | 增减变动             | 年末余额             | 持股<br>比例 | 表决权<br>比例 | 减值<br>准备 | 本年计提<br>减值准备 | 本年现<br>金红利     |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------|-----------|----------|--------------|----------------|
| 权益法                      |                  |                  |                  |                  |          |           |          |              |                |
| 合营及联营企业                  |                  |                  |                  |                  |          |           |          |              |                |
| 陆家嘴东急不动产物业管理<br>(上海)有限公司 | 1,000,000.00     | 129,741.96       | 413,766.51       | 543,508.47       | 50%      | 50%       | -        | -            | -              |
| 上海陆家嘴金地停车场建设管理有<br>限公司   | 1,000,000.00     | 2,073,541.41     | (2,073,541.41)   | -                | 50%      | 50%       | -        | -            | 948,875.01     |
| 上海富都世界发展有限公司             | 225,570,329.02   | 245,206,245.71   | (6,128,293.59)   | 239,077,952.12   | 50%      | 50%       | -        | -            | 26,275,935.29  |
| 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%       | 0%        | -        | -            | 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   | (10,623,159.68)  | 189,534,801.66   | 20%      | 20%       | -        | -            | -              |
| 上海中心大厦建设发展有限公司           | 3,078,982,442.87 | 1,691,470,434.35 | 1,444,654,683.97 | 3,136,125,118.32 | 45%      | 45%       | -        | -            | -              |
| 上海易兑外币兑换有限公司             | 2,500,000.00     | -                | -                | -                | 50%      | 50%       | -        | -            | -              |
| 上海新国际博览中心有限公司            | 1,031,548,268.80 | 1,296,225,068.47 | (6,477,271.93)   | 1,289,747,796.54 | 50%      | 50%       | -        | -            | 105,850,000.00 |
| 上海中环陆家嘴物业管理有限公司          | 1,470,000.00     | 2,447,142.73     | 339,153.27       | 2,786,296.00     | 49%      | 49%       | -        | -            | -              |
| 上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司         | 7,400,460.98     | 7,309,822.44     | (665,292.43)     | 6,644,530.01     | 33%      | 33%       | -        | -            | 777,480.00     |
| 上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司         | 300,000.00       | 301,883.29       | 350.49           | 302,233.78       | 45%      | 50%       | -        | -            | -              |
| 上海普陀陆家嘴物业管理有限公司          | 490,000.00       | 490,847.56       | 1,654.44         | 492,502.00       | 49%      | 49%       | -        | -            | -              |
| 上海绿岛阳光置业有限公司             | 4,500,000.00     | 15,825,738.24    | 27,136,586.90    | 42,962,325.14    | 15.3%    | 30%       | -        | -            | -              |
| 合营及联营企业小计                | 4,648,208,272.75 | 3,517,015,362.28 | 1,391,201,701.76 | 4,908,217,064.04 |          |           | -        | -            | 138,852,290.30 |

注：本年度本公司对上海中心大厦建设发展有限公司增资人民币 1,440,000,000.00。

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 8. 长期股权投资(续)

2012 年度长期股权投资变动情况:

| 被投资单位名称        | 初始投资成本           | 年初余额             | 增减变动             | 年末余额             | 持股<br>比例 | 表决权<br>比例 | 减值准备          | 本年计提<br>减值准备 | 本年现<br>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   | 150,102,806.82   | 150,102,806.82   | -                | 150,102,806.82   | 0.57%    | 0.57%     | 38,862,263.96 | -            | -              |
| 通联支付网络服务股份有限公司 | 52,560,000.00    | -                | 52,560,000.00    | 52,560,000.00    | 0.82%    | 0.82%     | -             | -            | -              |
| 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     | 22%      | 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%    | -             | -            | 1,673,280.00   |
| 上海陆家嘴联合房地产有限公司 | 54,000,000.00    | -                | 116,196,723.98   | 116,196,723.98   | 33%      | 60%       | -             | -            | -              |
| 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         | 431,180,675.49   | 324,620,675.49   | 168,756,723.98   | 493,377,399.47   |          |           | 65,639,105.22 | -            | 1,673,280.00   |
| 合计             | 5,079,388,948.24 | 3,841,636,037.77 | 1,559,958,425.74 | 5,401,594,463.51 |          |           | 65,639,105.22 | -            | 140,525,570.30 |

注：由于本年度上海陆家嘴联合房地产有限公司经营期限到期，本公司所属上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司向上海市浦东新区人民法院申请对上海陆家嘴联合房地产有限公司进行清算，并于 2012 年 9 月 25 日获得法院受理的民事裁定书【(2012)浦民二(商)清(预)字第 5 号】，由此上海陆家嘴联合房地产有限公司进入清算阶段，由人民法院指定清算组对其进行日常管理。故自 2012 年 9 月 25 日起，本公司不再将上海陆家嘴联合房地产有限公司纳入合并范围。

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 8. 长期股权投资(续)

2011 年度长期股权投资变动情况:

| 被投资单位名称                    | 初始投资成本           | 年初余额             | 增减变动            | 年末余额             | 持股<br>比例 | 表决权<br>比例 | 减值<br>准备 | 本年计提<br>减值准备 | 本年现<br>金红利    |
|----------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|----------|-----------|----------|--------------|---------------|
| 权益法                        |                  |                  |                 |                  |          |           |          |              |               |
| 合营及联营企业                    |                  |                  |                 |                  |          |           |          |              |               |
| 陆家嘴东急不动产物业经营管理<br>(上海)有限公司 | 1,000,000.00     | -                | 129,741.96      | 129,741.96       | 50%      | 50%       | -        | -            | -             |
| 上海陆家嘴金地停车场建设管理有<br>限公司     | 1,000,000.00     | 1,192,406.00     | 881,135.41      | 2,073,541.41     | 50%      | 50%       | -        | -            | 173,145.15    |
| 上海富都世界发展有限公司               | 225,570,329.02   | 245,955,522.33   | (749,276.62)    | 245,206,245.71   | 50%      | 50%       | -        | -            | 9,865,486.25  |
| 上海陆家嘴投资发展有限公司              | 4,000,000.00     | 5,000,870.83     | (5,000,870.83)  | -                | 0%       | 0%        | -        | -            | -             |
| 上海复旦科技园股份有限公司              | 20,000,000.00    | 58,863,391.26    | (3,486,456.48)  | 55,376,934.78    | 20%      | 20%       | -        | -            | -             |
| 上海浦东嘉里城房地产有限公司             | 273,446,771.08   | 266,896,602.25   | (66,738,640.91) | 200,157,961.34   | 20%      | 20%       | -        | -            | -             |
| 上海中心大厦建设发展有限公司             | 1,638,982,442.87 | 1,678,429,892.65 | 13,040,541.70   | 1,691,470,434.35 | 45%      | 45%       | -        | -            | -             |
| 上海易兑外币兑换有限公司               | 2,500,000.00     | 2,000,000.00     | (2,000,000.00)  | -                | 50%      | 50%       | -        | -            | -             |
| 上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司           | 7,400,460.98     | 8,133,283.33     | (823,460.89)    | 7,309,822.44     | 33%      | 33%       | -        | -            | 1,530,870.00  |
| 上海浦东陆家嘴置业发展有限公司            | 68,448,223.14    | 58,918,644.14    | (58,918,644.14) | -                | 51%      | 51%       | -        | -            | -             |
| 上海新国际博览中心有限公司              | 1,031,548,268.80 | 1,275,534,342.92 | 20,690,725.55   | 1,296,225,068.47 | 50%      | 50%       | -        | -            | 85,000,000.00 |
| 上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司           | 300,000.00       | 300,429.08       | 1,454.21        | 301,883.29       | 45%      | 50%       | -        | -            | -             |
| 上海中环陆家嘴物业管理有限公司            | 1,470,000.00     | 2,817,676.32     | (370,533.59)    | 2,447,142.73     | 49%      | 49%       | -        | -            | 659,613.67    |
| 上海陆家嘴房地产经纪有限公司             | 300,000.00       | 929,544.50       | (929,544.50)    | -                | 0%       | 0%        | -        | -            | -             |
| 上海普陀陆家嘴物业管理有限公司            | 490,000.00       | -                | 490,847.56      | 490,847.56       | 49%      | 49%       | -        | -            | -             |
| 上海绿岛阳光置业有限公司               | 4,500,000.00     | -                | 15,825,738.24   | 15,825,738.24    | 15.3%    | 30%       | -        | -            | -             |
| 合营及联营企业小计                  | 3,280,956,495.89 | 3,604,972,605.61 | (87,957,243.33) | 3,517,015,362.28 |          |           | -        | -            | 97,229,115.07 |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2011 年度长期股权投资变动情况(续):

| 被投资单位名称         | 初始投资成本           | 年初余额             | 增减变动            | 年末余额             | 持股<br>比例 | 表决权<br>比例 | 减值准备          | 本年计提<br>减值准备 | 本年现<br>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    | 150,102,806.82   | 43,724,527.92    | 106,378,278.90  | 150,102,806.82   | 0.57%    | 0.57%     | 38,862,263.96 | -            | 3,955,224.80   |
| 国泰君安投资管理股份有限公司  | 5,252,261.17     | 5,252,261.17     | -               | 5,252,261.17     | 0.22%    | 0.22%     | 461,047.38    | -            | -              |
| 上海陆家嘴动拆迁有限责任公司  | 2,500,000.00     | 2,500,000.00     | -               | 2,500,000.00     | 25%      | 25%       | -             | -            | 168,990.51     |
| 上海光通信发展股份有限公司   | 20,000,000.00    | 20,000,000.00    | (20,000,000.00) | -                | 0%       | 0%        | -             | -            | 816,640.16     |
| 上海通信技术中心        | 5,588,407.50     | 5,588,407.50     | -               | 5,588,407.50     | 7.50%    | 7.50%     | 2,484,674.57  | -            | -              |
| 上海张江创业投资有限公司    | 16,500,000.00    | 16,500,000.00    | -               | 16,500,000.00    | 10%      | 10%       | -             | -            | -              |
| 上海东城商都实业公司      | 1,500,000.00     | 1,500,000.00     | -               | 1,500,000.00     | 30%      | 30%       | 1,500,000.00  | -            | -              |
| 上海新高桥开发有限公司     | 104,565,200.00   | 104,565,200.00   | -               | 104,565,200.00   | 9.58%    | 17.42%    | -             | -            | -              |
| 上海陆家嘴商业建设有限公司   | 3,500,000.00     | 3,500,000.00     | -               | 3,500,000.00     | 35%      | 35%       | -             | -            | -              |
| 上海陆家嘴金磐物业管理有限公司 | 150,000.00       | 150,000.00       | (150,000.00)    | -                | 0%       | 0%        | -             | -            | -              |
| 其他企业小计          | 344,770,675.49   | 238,392,396.59   | 86,228,278.90   | 324,620,675.49   |          |           | 65,639,105.22 | -            | 4,940,855.47   |
| 合计              | 3,625,727,171.38 | 3,843,365,002.20 | (1,728,964.43)  | 3,841,636,037.77 |          |           | 65,639,105.22 | -            | 102,169,970.54 |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量:

2012 年

|           | 年初数                     | 本年增加                  | 本年减少                 | 年末数                     |
|-----------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| 原价        |                         |                       |                      |                         |
| 房屋及建筑物    | 7,353,163,923.92        | 873,215,021.54        | 99,329,567.36        | 8,127,049,378.10        |
| 土地使用权     | 97,205,888.57           | -                     | -                    | 97,205,888.57           |
|           | <u>7,450,369,812.49</u> | <u>873,215,021.54</u> | <u>99,329,567.36</u> | <u>8,224,255,266.67</u> |
| 累计折旧和累计摊销 |                         |                       |                      |                         |
| 房屋及建筑物    | 1,011,069,782.20        | 165,197,236.09        | 34,719,527.10        | 1,141,547,491.19        |
| 土地使用权     | 26,874,226.88           | 12,781,099.84         | -                    | 39,655,326.72           |
|           | <u>1,037,944,009.08</u> | <u>177,978,335.93</u> | <u>34,719,527.10</u> | <u>1,181,202,817.91</u> |
| 账面净值      |                         |                       |                      |                         |
| 房屋及建筑物    | 6,342,094,141.72        |                       |                      | 6,985,501,886.91        |
| 土地使用权     | 70,331,661.69           |                       |                      | 57,550,561.85           |
|           | <u>6,412,425,803.41</u> |                       |                      | <u>7,043,052,448.76</u> |
| 减值准备      |                         |                       |                      |                         |
| 房屋及建筑物    | 6,871,962.52            | -                     | 3,435,981.26         | 3,435,981.26            |
| 土地使用权     | -                       | -                     | -                    | -                       |
|           | <u>6,871,962.52</u>     | <u>-</u>              | <u>3,435,981.26</u>  | <u>3,435,981.26</u>     |
| 账面价值      |                         |                       |                      |                         |
| 房屋及建筑物    | 6,335,222,179.20        |                       |                      | 6,982,065,905.65        |
| 土地使用权     | 70,331,661.69           |                       |                      | 57,550,561.85           |
|           | <u>6,405,553,840.89</u> |                       |                      | <u>7,039,616,467.50</u> |

本年原值为人民币 873,215,021.54 元的房屋用于出租,于改变用途之日起,自存货转入投资性房地产核算。

于 2012 年 12 月 31 日,陆家嘴基金大厦、软件园 11 号楼、12 号楼、竹园绿地配套用房、X0-1 项目配套地块、老房子、虹桥新天地以及天津惠灵顿国际学校原值合计为人民币 1,526,707,954.86 元的投资性房地产尚未获取产证。

于 2012 年 12 月 31 日,净值为人民币 171,250,915.02 元的投资性房地产用于本公司及子公司的银行借款抵押(2011 年 12 月 31 日:无)。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2011 年

|                  | 年初数                     | 本年增加                    | 本年减少                  | 年末数                     |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>原价</b>        |                         |                         |                       |                         |
| 房屋及建筑物           | 6,121,685,028.65        | 1,430,657,982.81        | 199,179,087.54        | 7,353,163,923.92        |
| 土地使用权            | 97,205,888.57           | -                       | -                     | 97,205,888.57           |
|                  | <u>6,218,890,917.22</u> | <u>1,430,657,982.81</u> | <u>199,179,087.54</u> | <u>7,450,369,812.49</u> |
| <b>累计折旧和累计摊销</b> |                         |                         |                       |                         |
| 房屋及建筑物           | 660,591,134.46          | 386,140,207.80          | 35,661,560.06         | 1,011,069,782.20        |
| 土地使用权            | 24,198,878.13           | 2,675,348.75            | -                     | 26,874,226.88           |
|                  | <u>684,790,012.59</u>   | <u>388,815,556.55</u>   | <u>35,661,560.06</u>  | <u>1,037,944,009.08</u> |
| <b>账面净值</b>      |                         |                         |                       |                         |
| 房屋及建筑物           | 5,461,093,894.19        |                         |                       | 6,342,094,141.72        |
| 土地使用权            | 73,007,010.44           |                         |                       | 70,331,661.69           |
|                  | <u>5,534,100,904.63</u> |                         |                       | <u>6,412,425,803.41</u> |
| <b>减值准备</b>      |                         |                         |                       |                         |
| 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>-</u>                | <u>-</u>              | <u>6,871,962.52</u>     |
| <b>账面价值</b>      |                         |                         |                       |                         |
| 房屋及建筑物           | 5,454,221,931.67        |                         |                       | 6,335,222,179.20        |
| 土地使用权            | 73,007,010.44           |                         |                       | 70,331,661.69           |
|                  | <u>5,527,228,942.11</u> |                         |                       | <u>6,405,553,840.89</u> |

2011 年原价为人民币 1,403,937,301.15 元的房屋用于出租，于改变用途之日起，自存货转入投资性房地产核算。

于 2011 年 12 月 31 日，陆家嘴基金大厦、星展银行大厦、竹园绿地配套用房、老房子以天津惠灵顿国际学校原值合计为人民币 1,462,530,928.71 元的投资性房地产尚未获取产证。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2012 年投资性房地产变动表:

|                | 原始成本           | 年初余额           | 本年原值增加         | 本年转入及摊销      | 累计摊销          | 本年净值减少        | 年末余额           |
|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
| 渣打银行大厦         | 387,210,282.10 | 302,731,345.98 | -              | 8,289,999.27 | 92,768,935.39 | -             | 294,441,346.71 |
| 九六广场           | 345,650,120.63 | 289,845,982.36 | -              | 8,092,202.40 | 63,896,340.67 | -             | 281,753,779.96 |
| 锦城大厦           | 79,588,086.27  | 35,758,536.25  | -              | 1,260,925.36 | 45,090,475.38 | -             | 34,497,610.89  |
| 一百杉杉           | 13,537,908.00  | 9,135,581.13   | -              | 268,631.04   | 4,670,957.91  | -             | 8,866,950.09   |
| 长鑫大厦           | 7,396,172.92   | 4,973,859.84   | 25,469.46      | 146,449.38   | 2,543,293.00  | -             | 4,852,879.92   |
| 燕乔大厦           | 15,088,548.00  | 10,975,290.28  | -              | 318,612.60   | 4,431,870.32  | -             | 10,656,677.68  |
| 软件园 1 号楼       | 86,062,313.66  | 52,039,155.18  | -              | 1,490,603.64 | 35,513,762.12 | -             | 50,548,551.54  |
| 软件园 2 号楼       | 142,927,151.78 | 86,442,812.43  | -              | 2,476,058.04 | 58,960,397.39 | -             | 83,966,754.39  |
| 软件园 4 号楼       | 35,138,630.75  | 23,010,829.97  | -              | 678,398.64   | 12,806,199.42 | -             | 22,332,431.33  |
| 软件园 5 号楼       | 8,179,362.15   | 5,770,500.27   | -              | 164,909.16   | 2,573,771.04  | -             | 5,605,591.11   |
| 软件园 6 号楼       | 1,535,620.84   | 1,083,372.99   | -              | 30,960.60    | 483,208.45    | -             | 1,052,412.39   |
| 软件园 8 号楼       | 143,559,442.01 | 111,252,262.93 | -              | 2,870,158.24 | 35,177,337.32 | -             | 108,382,104.69 |
| 软件园 9 号楼       | 218,670,722.22 | 175,783,504.86 | -              | 4,532,589.84 | 47,419,807.20 | -             | 171,250,915.02 |
| 软件园 10 号楼      | 156,922,646.35 | 146,291,635.09 | -              | 3,651,428.28 | 14,282,439.54 | -             | 142,640,206.81 |
| 软件园 11 号楼      | 545,204,815.97 | 32,220,665.12  | 510,404,124.05 | 3,905,185.36 | 6,485,212.16  | -             | 538,719,603.81 |
| 新景园一期(商铺)      | 494,880.72     | 344,998.69     | -              | 9,978.24     | 159,860.27    | -             | 335,020.45     |
| B5-4 地块(水族馆用地) | 97,205,888.57  | 70,331,661.69  | -              | 2,713,758.88 | 29,587,985.76 | -             | 67,617,902.81  |
| 陆家嘴花园一期        | -              | 21,989,517.04  | -              | 312,110.68   | -             | 21,677,406.36 | -              |
| 新景园二期(商铺)      | 855,157.17     | 596,159.95     | -              | 17,242.44    | 276,239.66    | -             | 578,917.51     |
| 陆家嘴花园二期(商铺)    | 23,378,309.15  | 16,610,365.36  | -              | 477,846.10   | 7,245,789.89  | -             | 16,132,519.26  |
| 众城大厦           | 18,243,092.87  | 29,634,797.90  | -              | 679,733.88   | 6,411,155.51  | 17,123,126.66 | 11,831,937.36  |
| 向城路东方国科大厦      | 20,520,902.34  | 14,175,354.82  | -              | 411,918.36   | 6,757,465.88  | -             | 13,763,436.46  |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

2012年投资性房地产变动表(续):

|              | 原始成本             | 年初余额             | 本年原值增加         | 本年转入及摊销        | 累计摊销             | 本年净值减少        | 年末余额             |
|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|---------------|------------------|
| 老房子          | 2,500,000.00     | -                | -              | -              | 2,500,000.00     | -             | -                |
| 中央公寓会所       | -                | 26,246,776.52    | -              | 437,269.28     | -                | 25,809,507.24 | -                |
| 锦绣华城商铺       | 42,332,999.65    | 35,830,956.26    | -              | 947,655.84     | 7,449,699.23     | -             | 34,883,300.42    |
| 陆家嘴商务广场      | 1,862,074,871.04 | 1,638,587,101.64 | -              | 49,588,539.36  | 273,076,308.76   | -             | 1,588,998,562.28 |
| 海富花园         | 14,224,399.73    | 11,625,043.31    | -              | 312,125.40     | 2,911,481.82     | -             | 11,312,917.91    |
| 东和公寓         | 759,623,911.07   | 658,397,757.74   | 55,241,753.17  | 15,549,096.61  | 61,533,496.77    | -             | 698,090,414.30   |
| 金桥创科园        | 208,606,727.22   | 173,518,395.56   | 9,647,426.15   | 4,521,045.61   | 29,961,951.12    | -             | 178,644,776.10   |
| 陆家嘴 1885     | 206,042,856.72   | 190,575,678.90   | -              | 5,380,982.40   | 20,848,160.22    | -             | 185,194,696.50   |
| 钻石大厦         | 430,720,215.47   | 380,125,794.38   | 154,471.23     | 9,848,836.08   | 60,288,785.94    | -             | 370,431,429.53   |
| 金杨云台         | 31,690,084.70    | 18,918,692.36    | -              | 589,835.16     | 13,361,227.50    | -             | 18,328,857.20    |
| 星展银行大厦       | 758,702,315.75   | 702,485,436.64   | -              | 18,192,752.40  | 74,409,631.51    | -             | 684,292,684.24   |
| 陆家嘴信息中心      | 60,019,997.88    | 53,804,733.71    | 2,925,422.51   | 1,356,124.68   | 4,645,966.34     | -             | 55,374,031.54    |
| 浦东大道 981 号大楼 | 129,751,455.92   | 33,696,732.97    | 4,715,677.81   | 806,793.60     | 92,145,838.74    | -             | 37,605,617.18    |
| 陆家嘴基金大厦      | 346,588,305.96   | 332,215,380.28   | 10,310,406.74  | 8,204,858.88   | 12,267,377.82    | -             | 334,320,928.14   |
| 陆家嘴投资大厦      | 293,014,825.09   | 286,097,740.35   | 3,399,753.61   | 7,080,763.16   | 10,598,094.29    | -             | 282,416,730.80   |
| 竹园绿地配套用房     | 79,928,462.25    | 77,634,226.29    | 1,005,105.56   | 1,917,372.12   | 3,206,502.52     | -             | 76,721,959.73    |
| 天津河滨花苑公寓     | 31,816,286.38    | 22,789,888.78    | 9,026,397.60   | 577,796.51     | 577,796.51       | -             | 31,238,489.87    |
| 天津惠灵顿国际学校    | 310,056,957.60   | 280,329,634.77   | 23,929,600.57  | 7,494,627.61   | 13,292,349.87    | -             | 296,764,607.73   |
| XO-1 项目配套地块  | 20,465,679.05    | -                | 20,465,679.05  | 41,517.33      | 41,517.33        | -             | 20,424,161.72    |
| 软件园 12 号楼    | 165,666,546.00   | -                | 165,666,546.00 | -              | -                | -             | 165,666,546.00   |
| 虹桥新天地        | 56,297,188.03    | -                | 56,297,188.03  | 1,044,368.16   | 1,044,368.16     | -             | 55,252,819.87    |
| 软件园 7 号楼     | 65,925,028.48    | 47,858,789.52    | -              | 1,267,818.59   | 19,334,057.55    | -             | 46,590,970.93    |
| 其他           | 836,098.21       | 688,853.30       | -              | 18,456.72      | 165,701.63       | -             | 670,396.58       |
| 合计           | 8,224,255,266.67 | 6,412,425,803.41 | 873,215,021.54 | 177,978,335.93 | 1,181,202,817.91 | 64,610,040.26 | 7,043,052,448.76 |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2012 年投资性房地产跌价准备:

|      | 年初数          | 本年增减           | 年末数          |
|------|--------------|----------------|--------------|
| 众城大厦 | 6,871,962.52 | (3,435,981.26) | 3,435,981.26 |

2012 年投资性房地产净值:

|                | 年末数              | 年初数              |
|----------------|------------------|------------------|
| 渣打银行大厦         | 294,441,346.71   | 302,731,345.98   |
| 九六广场           | 281,753,779.96   | 289,845,982.36   |
| 锦城大厦           | 34,497,610.89    | 35,758,536.25    |
| 一百杉杉           | 8,866,950.09     | 9,135,581.13     |
| 长鑫大厦           | 4,852,879.92     | 4,973,859.84     |
| 燕乔大厦           | 10,656,677.68    | 10,975,290.28    |
| 软件园 1 号楼       | 50,548,551.54    | 52,039,155.18    |
| 软件园 2 号楼       | 83,966,754.39    | 86,442,812.43    |
| 软件园 4 号楼       | 22,332,431.33    | 23,010,829.97    |
| 软件园 5 号楼       | 5,605,591.11     | 5,770,500.27     |
| 软件园 6 号楼       | 1,052,412.39     | 1,083,372.99     |
| 软件园 7 号楼       | 46,590,970.93    | 47,858,789.52    |
| 软件园 8 号楼       | 108,382,104.69   | 111,252,262.93   |
| 软件园 9 号楼       | 171,250,915.02   | 175,783,504.86   |
| 软件园 10 号楼      | 142,640,206.81   | 146,291,635.09   |
| 软件园 11 号楼      | 538,719,603.81   | 32,220,665.12    |
| 软件园 12 号楼      | 165,666,546.00   | -                |
| 新景园一期(商铺)      | 335,020.45       | 344,998.69       |
| B5-4 地块(水族馆用地) | 67,617,902.81    | 70,331,661.69    |
| 陆家嘴花园一期        | -                | 21,989,517.04    |
| 新景园二期(商铺)      | 578,917.51       | 596,159.95       |
| 陆家嘴花园二期(商铺)    | 16,132,519.26    | 16,610,365.36    |
| 众城大厦           | 8,395,956.10     | 22,762,835.38    |
| 向城路东方国科大厦      | 13,763,436.46    | 14,175,354.82    |
| 中央公寓会所         | -                | 26,246,776.52    |
| 锦绣华城商铺         | 34,883,300.42    | 35,830,956.26    |
| 陆家嘴商务广场        | 1,588,998,562.28 | 1,638,587,101.64 |
| 海富花园           | 11,312,917.91    | 11,625,043.31    |
| 东和公寓           | 698,090,414.30   | 658,397,757.74   |
| 金桥创科园          | 178,644,776.10   | 173,518,395.56   |
| 陆家嘴 1885       | 185,194,696.50   | 190,575,678.90   |
| 钻石大厦           | 370,431,429.53   | 380,125,794.38   |
| 金杨云台           | 18,328,857.20    | 18,918,692.36    |
| 星展银行大厦         | 684,292,684.24   | 702,485,436.64   |
| 陆家嘴信息中心        | 55,374,031.54    | 53,804,733.71    |
| 浦东大道 981 号大楼   | 37,605,617.18    | 33,696,732.97    |
| 陆家嘴基金大厦        | 334,320,928.14   | 332,215,380.28   |
| 陆家嘴投资大厦        | 282,416,730.80   | 286,097,740.35   |
| 竹园绿地配套用房       | 76,721,959.73    | 77,634,226.29    |
| 天津河滨花园公寓       | 31,238,489.87    | 22,789,888.78    |
| 天津惠灵顿国际学校      | 296,764,607.73   | 280,329,634.77   |
| XO-1 项目配套地块    | 20,424,161.72    | -                |
| 虹桥新天地          | 55,252,819.87    | -                |
| 老房子            | -                | -                |
| 其他             | 670,396.58       | 688,853.30       |
| 合计             | 7,039,616,467.50 | 6,405,553,840.89 |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2011 年投资性房地产变动表:

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

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2011 年投资性房地产明变动表(续):

|              | 原始成本             | 年初余额             | 本年原值增加           | 本年转入及摊销        | 累计摊销             | 本年净值减少         | 年末余额             |
|--------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| 老房子          | 2,500,000.00     | -                | -                | -              | 2,500,000.00     | -              | -                |
| 中央公寓会所       | 30,885,297.46    | 92,738,944.17    | -                | 1,526,934.12   | 4,638,520.94     | 64,965,233.53  | 26,246,776.52    |
| 锦绣华城商铺       | 42,332,999.65    | 37,923,299.48    | -                | 2,092,343.22   | 6,502,043.39     | -              | 35,830,956.26    |
| 陆家嘴商务广场      | 1,862,074,871.04 | 1,731,801,080.79 | -                | 93,213,979.15  | 223,487,769.40   | -              | 1,638,587,101.64 |
| 海富花园         | 14,224,399.73    | 12,327,813.17    | -                | 702,769.86     | 2,599,356.42     | -              | 11,625,043.31    |
| 东和公寓         | 704,382,157.78   | 423,155,517.03   | 261,848,234.06   | 24,935,523.41  | 45,984,400.04    | 1,670,469.94   | 658,397,757.74   |
| 金桥创科园        | 198,959,301.07   | 183,316,883.35   | -                | 9,798,487.79   | 25,440,905.51    | -              | 173,518,395.56   |
| 陆家嘴 1885     | 206,042,856.72   | 198,277,340.64   | -                | 7,701,661.74   | 15,467,177.82    | -              | 190,575,678.90   |
| 钻石大厦         | 430,565,744.24   | 387,618,925.46   | 12,682,574.01    | 20,175,705.09  | 50,439,949.86    | -              | 380,125,794.38   |
| 金杨云台         | 31,690,084.70    | 27,863,621.20    | -                | 1,941,732.86   | 12,771,392.34    | 7,003,195.98   | 18,918,692.36    |
| 星展银行大厦       | 758,702,315.75   | 722,989,393.10   | 11,959,450.16    | 32,463,406.62  | 56,216,879.11    | -              | 702,485,436.64   |
| 陆家嘴信息中心      | 57,094,575.38    | 56,427,651.58    | 192,741.85       | 2,815,659.72   | 3,289,841.67     | -              | 53,804,733.71    |
| 浦东大道 981 号大楼 | 125,035,778.11   | -                | 125,035,778.11   | 91,339,045.14  | 91,339,045.14    | -              | 33,696,732.97    |
| 陆家嘴基金大厦      | 336,277,899.22   | -                | 336,277,899.22   | 4,062,518.94   | 4,062,518.94     | -              | 332,215,380.28   |
| 陆家嘴投资大厦      | 289,615,071.48   | -                | 289,615,071.48   | 3,517,331.13   | 3,517,331.13     | -              | 286,097,740.35   |
| 竹园绿地配套用房     | 78,923,356.69    | -                | 78,923,356.69    | 1,289,130.40   | 1,289,130.40     | -              | 77,634,226.29    |
| 天津河滨花苑公寓     | 22,789,888.78    | -                | 22,789,888.78    | -              | -                | -              | 22,789,888.78    |
| 天津惠灵顿国际学校    | 286,127,357.05   | -                | 286,127,357.05   | 5,797,722.28   | 5,797,722.28     | -              | 280,329,634.77   |
| 其他           | 836,098.28       | 730,289.60       | -                | 41,436.30      | 147,244.98       | -              | 688,853.30       |
| 合计           | 7,450,369,812.49 | 5,534,100,904.63 | 1,430,657,982.81 | 388,815,556.55 | 1,037,944,009.08 | 163,517,527.48 | 6,412,425,803.41 |

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 五、 合并财务报表主要项目注释(续)

#### 9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2011 年投资性房地产跌价准备

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

2011 年投资性房地产净值

|                | 年末数              | 年初数              |
|----------------|------------------|------------------|
| 渣打银行大厦         | 302,731,345.98   | 318,903,389.34   |
| 九六广场           | 289,845,982.36   | 305,477,034.95   |
| 锦城大厦           | 35,758,536.25    | 40,736,342.28    |
| 一百杉杉           | 9,135,581.13     | 9,827,518.65     |
| 长鑫大厦           | 4,973,859.84     | 5,350,584.66     |
| 燕乔大厦           | 10,975,290.28    | 11,776,698.82    |
| 软件园 1 号楼       | 52,039,155.18    | 55,723,371.90    |
| 软件园 2 号楼       | 86,442,812.43    | 92,562,705.39    |
| 软件园 4 号楼       | 23,010,829.97    | 24,768,630.95    |
| 软件园 5 号楼       | 5,770,500.27     | 6,176,634.99     |
| 软件园 6 号楼       | 1,083,372.99     | 1,159,622.07     |
| 软件园 7 号楼       | 47,858,789.52    | 50,585,631.80    |
| 软件园 8 号楼       | 111,252,262.93   | 116,707,325.97   |
| 软件园 9 号楼       | 175,783,504.86   | 184,942,618.56   |
| 软件园 10 号楼      | 146,291,635.09   | 147,764,054.82   |
| 软件园 11 号楼      | 32,220,665.12    | 33,843,553.64    |
| 软件园 13 号楼      | -                | 89,708,250.83    |
| 新景园一期(商铺)      | 344,998.69       | 370,020.13       |
| B5-4 地块(水族馆用地) | 70,331,661.69    | 73,007,010.44    |
| 陆家嘴花园一期        | 21,989,517.04    | 24,323,111.06    |
| 新景园二期(商铺)      | 596,159.95       | 639,397.15       |
| 陆家嘴花园二期(商铺)    | 16,610,365.36    | 17,803,262.92    |
| 众城大厦           | 22,762,835.38    | 24,685,352.86    |
| 向城路东方国科大厦      | 14,175,354.82    | 15,216,058.36    |
| 老房子            | -                | -                |
| 中央公寓会所         | 26,246,776.52    | 92,738,944.17    |
| 锦绣华城商铺         | 35,830,956.26    | 37,923,299.48    |
| 陆家嘴商务广场        | 1,638,587,101.64 | 1,731,801,080.79 |
| 海富花园           | 11,625,043.31    | 12,327,813.17    |
| 东和公寓           | 658,397,757.74   | 423,155,517.03   |
| 金桥创科园          | 173,518,395.56   | 183,316,883.35   |
| 陆家嘴 1885       | 190,575,678.90   | 198,277,340.64   |
| 钻石大厦           | 380,125,794.38   | 387,618,925.46   |
| 金杨云台           | 18,918,692.36    | 27,863,621.20    |
| 星展银行大厦         | 702,485,436.64   | 722,989,393.10   |
| 陆家嘴信息中心        | 53,804,733.71    | 56,427,651.58    |
| 浦东大道 981 号大楼   | 33,696,732.97    | -                |
| 陆家嘴基金大厦        | 332,215,380.28   | -                |
| 陆家嘴投资大厦        | 286,097,740.35   | -                |
| 竹园绿地配套用房       | 77,634,226.29    | -                |
| 天津河滨花园公寓       | 22,789,888.78    | -                |
| 天津惠灵顿国际学校      | 280,329,634.77   | -                |
| 其他             | 688,853.30       | 730,289.60       |
|                | 6,405,553,840.89 | 5,527,228,942.11 |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 固定资产

2012 年

|          | 年初账面余额                | 本年增加                 | 本年减少                | 年末账面余额                |
|----------|-----------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| 原值       |                       |                      |                     |                       |
| 房屋及建筑物   | 760,753,017.86        | 33,284,072.27        | 876,888.44          | 793,160,201.69        |
| 机器设备     | 7,115,000.04          | 2,390,874.00         | 23,880.00           | 9,481,994.04          |
| 运输工具     | 6,919,731.33          | 4,397,961.30         | 1,041,320.84        | 10,276,371.79         |
| 计算机及电子设备 | 8,648,655.37          | 1,321,530.00         | 293,771.56          | 9,676,413.81          |
| 办公设备     | 5,707,051.57          | 294,896.00           | 2,834,454.51        | 3,167,493.06          |
|          | <u>789,143,456.17</u> | <u>41,689,333.57</u> | <u>5,070,315.35</u> | <u>825,762,474.39</u> |
| 累计折旧     |                       |                      |                     |                       |
| 房屋及建筑物   | 253,786,820.44        | 16,402,668.83        | 321,484.80          | 269,868,004.47        |
| 机器设备     | 3,354,377.50          | 2,075,339.76         | 23,880.00           | 5,405,837.26          |
| 运输工具     | 4,615,449.89          | 1,161,779.38         | 985,609.85          | 4,791,619.42          |
| 计算机及电子设备 | 8,219,892.06          | 487,217.20           | 293,771.56          | 8,413,337.70          |
| 办公设备     | 4,898,520.63          | 367,679.84           | 2,834,454.51        | 2,431,745.96          |
|          | <u>274,875,060.52</u> | <u>20,494,685.01</u> | <u>4,459,200.72</u> | <u>290,910,544.81</u> |
| 账面价值     |                       |                      |                     |                       |
| 房屋及建筑物   | 506,966,197.42        |                      |                     | 523,292,197.22        |
| 机器设备     | 3,760,622.54          |                      |                     | 4,076,156.78          |
| 运输工具     | 2,304,281.44          |                      |                     | 5,484,752.37          |
| 计算机及电子设备 | 428,763.31            |                      |                     | 1,263,076.11          |
| 办公设备     | 808,530.94            |                      |                     | 735,747.10            |
|          | <u>514,268,395.65</u> |                      |                     | <u>534,851,929.58</u> |

于 2012 年 12 月 31 日和 2011 年 12 月 31 日，本公司及子公司无所有权受到限制的固定资产。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 固定资产(续)

2011年

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

11. 无形资产

2012年

|        | 年初账面余额              | 本年增加              | 本年减少     | 年末账面余额              |
|--------|---------------------|-------------------|----------|---------------------|
| 原价     |                     |                   |          |                     |
| 非专利技术费 | 1,000,000.00        | -                 | -        | 1,000,000.00        |
| 车位专用权  | 150,000.00          | -                 | -        | 150,000.00          |
| 其他     | 479,600.00          | 838,000.00        | -        | 1,317,600.00        |
|        | <u>1,629,600.00</u> | <u>838,000.00</u> | <u>-</u> | <u>2,467,600.00</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          | 15,000.00         | -        | 131,250.00          |
| 其他     | -                   | 122,733.38        | -        | 122,733.38          |
|        | <u>1,116,250.00</u> | <u>137,733.38</u> | <u>-</u> | <u>1,253,983.38</u> |
| 账面价值   |                     |                   |          |                     |
| 非专利技术费 | -                   |                   |          | -                   |
| 车位专用权  | 33,750.00           |                   |          | 18,750.00           |
| 其他     | 479,600.00          |                   |          | 1,194,866.62        |
|        | <u>513,350.00</u>   |                   |          | <u>1,213,616.62</u> |



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 无形资产(续)

2011年

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

12. 长期待摊费用

2012年

|     | 年初余额                 | 本年增加                | 本年摊销                | 转投资性房地产  | 年末余额                 |
|-----|----------------------|---------------------|---------------------|----------|----------------------|
| 装修费 | 20,280,701.83        | 8,348,189.51        | 3,090,601.55        | -        | 25,538,289.79        |
| 其他  | 2,227,967.92         | -                   | 495,103.92          | -        | 1,732,864.00         |
|     | <u>22,508,669.75</u> | <u>8,348,189.51</u> | <u>3,585,705.47</u> | <u>-</u> | <u>27,271,153.79</u> |

2011年

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 递延所得税资产净额

已确认的递延所得税资产和负债净额

|                       | <u>2012年12月31日</u>      | <u>2011年12月31日</u>     |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| 资产减值准备                | 20,063,108.24           | 21,255,472.36          |
| 预提费用                  | 57,457,718.27           | 44,886,331.38          |
| 预提职工薪酬                | 2,682,852.33            | 455,208.01             |
| 未来可弥补亏损               | 1,753,029.11            | 10,773,258.77          |
| 未实现利润影响数              | 396,721,605.77          | 324,419,365.52         |
| 土地增值税                 | 255,863,233.64          | 270,008,142.67         |
| 其他                    | 197,837.92              | 37,505.10              |
| 固定资产折旧                | (61,323,673.26)         | (4,031,737.51)         |
| 非同一控制企业合并公允价值调整       | (221,830,925.14)        | (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 | <u>(102,322,428.73)</u> | <u>(98,892,247.10)</u> |
| 递延所得税资产净额             | <u>349,262,358.15</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

|                       | <u>2012年12月31日</u>      | <u>2011年12月31日</u>      |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 资产减值准备                | 80,252,432.92           | 85,036,639.36           |
| 预提费用                  | 229,830,873.08          | 179,545,325.50          |
| 预提职工薪酬                | 10,838,502.53           | 1,820,832.02            |
| 未来可弥补亏损               | 7,012,116.39            | 43,093,035.07           |
| 未实现利润影响数              | 1,586,886,423.08        | 1,297,677,462.09        |
| 土地增值税                 | 1,023,452,934.56        | 1,156,277,675.67        |
| 其他                    | 791,351.68              | 150,020.41              |
| 固定资产折旧                | (245,288,568.20)        | (16,114,404.72)         |
| 非同一控制企业合并公允价值调整       | (887,323,700.56)        | (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 | <u>(409,289,714.91)</u> | <u>(395,568,988.40)</u> |
| 暂时性差异净额               | <u>1,397,162,650.57</u> | <u>1,430,673,495.28</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 资产减值准备

2012 年

|            | 年初数           | 本年计提         | 本年减少额        |              | 年末数           |
|------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|            |               |              | 转回           | 转销           |               |
| 坏账准备       | 8,445,990.52  | 3,267,150.87 | 4,503,021.05 | -            | 7,210,120.34  |
| 存货跌价准备     | 4,079,581.10  | -            | -            | -            | 4,079,581.10  |
| 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  | -            | -            | 3,435,981.26 | 3,435,981.26  |
| 合计         | 85,036,639.36 | 3,267,150.87 | 4,503,021.05 | 3,435,981.26 | 80,364,787.92 |

2011 年

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 短期借款

|      | <u>2012年12月31日</u>      | <u>2011年12月31日</u>      |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 信用借款 | <u>2,798,000,000.00</u> | <u>5,649,499,699.00</u> |

于2012年12月31日,前五名借款行短期借款合计人民币2,295,000,000.00元(2011年12月31日:人民币4,449,499,699.00元)。

于2012年12月31日,短期借款的年利率为5.4%至6.56%(2011年12月31日:4.779%至6.56%)。

16. 应付账款

|      | <u>2012年12月31日</u>    | <u>2011年12月31日</u>    |
|------|-----------------------|-----------------------|
| 应付账款 | <u>990,855,209.31</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12月31日</u>      | <u>2011年12月31日</u>    |
|------|-------------------------|-----------------------|
| 预收款项 | <u>1,141,282,008.29</u> | <u>953,692,688.40</u> |

于2012年12月31日,账龄超过1年的大额预收款项列示如下:

|                | <u>金额</u>      | <u>未偿还原因</u> |
|----------------|----------------|--------------|
| 世纪大都会(2-3 地块)  | 655,596,102.65 | 项目工程未完成      |
| 竹园商贸区(综合)2-1-3 | 6,288,867.00   | 动迁未完成        |

年末预收款项中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

18. 应付职工薪酬

2012年

|             | 年初数                   | 本年增加                  | 本年减少                  | 年末数                   |
|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 12,232,347.69         | 176,761,297.30        | 166,569,868.83        | 22,423,776.16         |
| 职工福利费       | 1,300.00              | 3,571,687.97          | 3,571,837.97          | 1,150.00              |
| 社会保险费       | 1,452,917.47          | 40,357,670.29         | 40,262,054.58         | 1,548,533.18          |
| 住房公积金       | 534,742.24            | 9,577,950.94          | 9,399,660.03          | 713,033.15            |
| 工会经费和职工教育经费 | 2,067,187.01          | 1,992,380.92          | 2,206,252.62          | 1,853,315.31          |
| 个人所得税       | -                     | 8,085,855.34          | 8,085,855.34          | -                     |
| 职工奖福基金      | 113,509,350.43        | 19,698,585.87         | 15,861,946.89         | 117,345,989.41        |
| 其他          | 1,754.80              | 36,962.80             | 38,717.60             | -                     |
|             | <u>129,799,599.64</u> | <u>260,082,391.43</u> | <u>245,996,193.86</u> | <u>143,885,797.21</u> |

2011年

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

19. 应交税费

|       | 2012年12月31日           | 2011年12月31日           |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 增值税   | 3,293.75              | 51,436.49             |
| 营业税   | 31,129,903.32         | (9,829,988.37)        |
| 城建税   | 5,160,709.78          | 2,275,799.35          |
| 企业所得税 | 323,092,392.92        | 295,237,023.73        |
| 个人所得税 | 3,412,838.83          | 3,177,724.92          |
| 土地增值税 | 234,534,649.11        | 465,712,934.26        |
| 教育费附加 | 3,553,314.72          | 1,508,058.81          |
| 河道管理费 | 631,493.92            | 222,590.39            |
| 土地使用税 | 1,417,847.02          | 3,683,649.14          |
| 房产税   | 24,610,078.19         | 23,402,422.91         |
| 其他    | 1,263,462.33          | 1,231.64              |
|       | <u>628,809,983.89</u> | <u>785,442,883.27</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 应付利息

|      | <u>2012年12月31日</u> | <u>2011年12月31日</u> |
|------|--------------------|--------------------|
| 借款利息 | 14,700,344.51      | 23,270,869.30      |

21. 应付股利

|              | <u>2012年12月31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        |
| 其他           | 3,837,191.31         | 479,212.83           |
|              | <u>77,542,632.69</u> | <u>74,184,654.21</u> |

22. 其他应付款

|       | <u>2012年12月31日</u> | <u>2011年12月31日</u> |
|-------|--------------------|--------------------|
| 其他应付款 | 8,317,712,415.36   | 5,713,074,711.98   |

年末其他应付款中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

于2012年12月31日，其他应付款中预提的土地开发成本为人民币3,000,945,910.32元(2011年12月31日：3,044,026,633.18元)，预提的土地增值税清算准备金为人民币722,275,592.49元(2011年12月31日：722,275,592.49元)。

23. 长期借款/一年内到期的长期借款

|            | <u>2012年12月31日</u> | <u>2011年12月31日</u> |
|------------|--------------------|--------------------|
| 长期借款       | 2,510,722,977.86   | 656,000,000.00     |
| 一年内到期的长期借款 | 766,000,000.00     | 533,133,300.00     |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

23. 长期借款/一年内到期的长期借款(续)

长期借款/一年内到期的长期借款按性质分类如下:

|      | <u>2012年12月31日</u>      | <u>2011年12月31日</u>      |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 信用借款 | 1,596,000,000.00        | 300,000,000.00          |
| 保证借款 | -                       | 233,133,300.00          |
| 质押借款 | -                       | 656,000,000.00          |
| 抵押借款 | <u>1,680,722,977.86</u> | <u>-</u>                |
|      | <u>3,276,722,977.86</u> | <u>1,189,133,300.00</u> |

于2012年12月31日,前五名借款行长期借款/一年内到期的长期借款合计人民币3,216,722,977.86元(2011年12月31日:人民币1,189,133,300.00元)。

于2012年12月31日抵押借款中人民币197,159,477.86元同时提供担保,人民币982,563,500.00元同时提供质押。于2012年12月31日,长期借款/一年内到期的长期借款的年利率为3.81%至7.98%(2011年12月31日:4.00%至6.65%)。

24. 长期应付款

|         | <u>2012年12月31日</u>    | <u>2011年12月31日</u>    |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 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   | 524,211.52            | 406,839.52            |
| 售后公房手续费 | <u>376,036.42</u>     | <u>326,659.42</u>     |
|         | <u>191,987,320.69</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。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

25. 股本

2012年

|             | 年初数                     | 比例             | 本年变动     | 年末数                     | 比例             |
|-------------|-------------------------|----------------|----------|-------------------------|----------------|
| 无限售条件股份     |                         |                |          |                         |                |
| (1)人民币普通股   | 1,358,084,000.00        | 72.71%         | -        | 1,358,084,000.00        | 72.71%         |
| (2)境内上市的外资股 | 509,600,000.00          | 27.29%         | -        | 509,600,000.00          | 27.29%         |
| 无限售条件股份合计   | 1,867,684,000.00        | 100.00%        | -        | 1,867,684,000.00        | 100.00%        |
|             | <u>1,867,684,000.00</u> | <u>100.00%</u> | <u>-</u> | <u>1,867,684,000.00</u> | <u>100.00%</u> |

2011年

|             | 年初数                     | 比例             | 本年变动     | 年末数                     | 比例             |
|-------------|-------------------------|----------------|----------|-------------------------|----------------|
| 无限售条件股份     |                         |                |          |                         |                |
| (1)人民币普通股   | 1,358,084,000.00        | 72.71%         | -        | 1,358,084,000.00        | 72.71%         |
| (2)境内上市的外资股 | 509,600,000.00          | 27.29%         | -        | 509,600,000.00          | 27.29%         |
| 无限售条件股份合计   | 1,867,684,000.00        | 100.00%        | -        | 1,867,684,000.00        | 100.00%        |
|             | <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

2012年

|             | 年初数                     | 本年增加                 | 本年减少     | 年末数                     |
|-------------|-------------------------|----------------------|----------|-------------------------|
| 股本溢价        | 1,161,422,079.63        | -                    | -        | 1,161,422,079.63        |
| 其他资本公积      | 237,351,140.71          | 14,626,128.43        | -        | 251,977,269.14          |
| 其中：可供出售金融资产 |                         |                      |          |                         |
| 公允价值变动      | 286,641,308.06          | 14,626,128.43        | -        | 301,267,436.49          |
| 其他          | (49,290,167.35)         | -                    | -        | (49,290,167.35)         |
|             | <u>1,398,773,220.34</u> | <u>14,626,128.43</u> | <u>-</u> | <u>1,413,399,348.77</u> |

2012年度资本公积的变动主要为可供出售金融资产公允价值变动造成所有者权益增加。

2011年

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

2011年度资本公积的变动主要为可供出售金融资产公允价值变动造成所有者权益减少以及同一控制下企业合并的价格调整。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

27. 盈余公积

2012 年

|        | 年初数                     | 本年增加                  | 本年减少     | 年末数                     |
|--------|-------------------------|-----------------------|----------|-------------------------|
| 法定公积金  | 1,315,074,523.78        | 95,187,544.92         | -        | 1,410,262,068.70        |
| 任意盈余公积 | 1,288,035,921.83        | 95,187,544.92         | -        | 1,383,223,466.75        |
|        | <u>2,603,110,445.61</u> | <u>190,375,089.84</u> | <u>-</u> | <u>2,793,485,535.45</u> |

2011 年

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

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

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

28. 未分配利润

|                | 2012 年                  | 2011 年                  |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 本年年初未分配利润      | 4,988,982,795.85        | 4,559,609,294.25        |
| 加：归属于母公司股东的净利润 | 1,010,985,430.86        | 984,929,293.65          |
| 减：提取法定盈余公积     | 95,187,544.92           | 125,107,709.29          |
| 提取任意盈余公积       | 95,187,544.92           | 125,107,709.29          |
| 应付普通股股利        | 280,152,600.00          | 280,152,600.00          |
| 提取职工奖励及福利基金    | 19,698,585.87           | 25,187,773.47           |
| 年末未分配利润        | <u>5,509,741,951.00</u> | <u>4,988,982,795.85</u> |

根据本公司2011年度股东大会决议，公司以2011年末股本1,867,684,000.00股为基数，向全体股东每10股派发现金股利人民币1.50元(含税)共计人民币280,152,600.00元，并于2012年度实施。

根据本公司第六届董事会第八次会议决议，决定2012年度预分配方案如下：对当年度的净利润各按10%提取法定盈余公积和任意盈余公积后的可供分配利润，以2012年末总股本1,867,684,000股为基数，向全体股东每10股派发现金股利人民币1.63元(含税)。上述预分配方案尚待股东大会批准，因此待分配2012年股

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

利尚包括在 2012 年末的未分配利润中。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 营业收入及营业成本

营业收入列示如下:

|        | 2012年                   | 2011年                   |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 主营业务收入 | 2,968,878,625.08        | 3,803,429,758.37        |
| 其他业务收入 | 523,207,966.78          | 362,442,693.17          |
|        | <u>3,492,086,591.86</u> | <u>4,165,872,451.54</u> |

营业成本列示如下:

|        | 2012年                   | 2011年                   |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 主营业务成本 | 1,040,525,284.09        | 1,574,685,046.22        |
| 其他业务成本 | 177,872,249.74          | 257,551,324.79          |
|        | <u>1,218,397,533.83</u> | <u>1,832,236,371.01</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                   | 2011年                   | 2012年                   | 2011年                   |
| 土地批租  | -                       | 1,668,440,098.00        | -                       | 708,167,373.29          |
| 房产销售  | 592,754,210.96          | 354,853,227.00          | 267,224,391.08          | 107,752,634.91          |
| 动迁房转让 | 674,213,535.00          | 351,167,107.00          | 128,352,634.20          | 55,625,232.85           |
| 房地产租赁 | 1,182,035,346.40        | 968,695,184.84          | 228,675,868.26          | 314,605,221.53          |
| 酒店业   | 122,196,482.96          | 117,967,388.65          | 60,211,457.82           | 88,911,990.45           |
| 物业管理  | 394,819,049.76          | 337,736,197.01          | 356,060,932.73          | 299,622,593.19          |
| 其他    | 2,860,000.00            | 4,570,555.87            | -                       | -                       |
|       | <u>2,968,878,625.08</u> | <u>3,803,429,758.37</u> | <u>1,040,525,284.09</u> | <u>1,574,685,046.22</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 营业收入及营业成本(续)

按产品列示主营业务收入

|             | 主营业务收入                  |                         |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
|             | 2012年                   | 2011年                   |
| (1)土地批租收入   |                         |                         |
| 其中：塘东地块     | -                       | 1,545,559,484.00        |
| 竹园商贸区       | -                       | 122,880,614.00          |
| 小计          | -                       | 1,668,440,098.00        |
| (2)房地产租赁收入  | 1,182,035,346.40        | 968,695,184.84          |
| (3)房产销售收入   |                         |                         |
| 其中：21世纪中心大厦 | -                       | 261,850,475.00          |
| 河滨花苑        | 422,338,833.96          | -                       |
| 车位销售        | 92,334,000.00           | 11,280,000.00           |
| 陆家嘴花园一期沙滩房  | 74,181,377.00           | -                       |
| 其他          | 3,900,000.00            | 81,722,752.00           |
| 小计          | 592,754,210.96          | 354,853,227.00          |
| (4)动迁房转让收入  | 674,213,535.00          | 351,167,107.00          |
| (5)酒店业收入    |                         |                         |
| 其中：明城大酒店    | 61,605,853.39           | 61,787,649.95           |
| 东怡大酒店       | 60,590,629.57           | 56,179,738.70           |
| 小计          | 122,196,482.96          | 117,967,388.65          |
| (6)物业管理收入   | 394,819,049.76          | 337,736,197.01          |
| (7)其他收入     | 2,860,000.00            | 4,570,555.87            |
|             | <u>2,968,878,625.08</u> | <u>3,803,429,758.37</u> |

前五名客户的营业收入情况

|                    | 2012年                 | 2011年                   |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| 前五名客户的营业收入合计       | <u>199,022,357.79</u> | <u>1,988,850,377.25</u> |
| 前五名客户的营业收入占营业收入的比例 | <u>5.70%</u>          | <u>47.75%</u>           |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

30. 营业税金及附加

|       | 2012 年                | 2011 年                  |
|-------|-----------------------|-------------------------|
| 营业税   | 185,294,846.12        | 201,959,696.37          |
| 城建税   | 12,758,699.72         | 13,823,444.64           |
| 河道维护费 | 1,787,767.16          | 1,953,561.02            |
| 土地增值税 | 335,249,625.71        | 904,407,982.35          |
| 教育费附加 | 9,264,833.23          | 9,956,347.42            |
| 房产税   | 79,080,694.81         | 68,572,207.28           |
| 土地使用税 | 3,938,532.88          | 3,635,795.34            |
| 其他    | 14,219.12             | 200.00                  |
|       | <u>627,389,218.75</u> | <u>1,204,309,234.42</u> |

计缴标准参见附注三。

31. 投资收益

|                      | 2012 年                | 2011 年                |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益       | 1,673,280.00          | 4,940,855.47          |
| 权益法核算的长期股权投资收益       | 146,859,902.86        | 64,216,590.30         |
| 处置长期股权投资产生的投资收益      | 8,199,251.79          | 19,057,254.73         |
| 持有至到期投资期间取得的收益       | 616,421.92            | 1,873,348.50          |
| 持有可供出售金融资产期间取得的收益    | 15,837,626.53         | 10,332,351.71         |
| 处置持有可供出售金融资产等取得的投资收益 | 49,032,591.80         | -                     |
| 理财产品投资收益             | 32,253,381.30         | -                     |
| 其他                   | 100,526.26            | 3,806,428.33          |
|                      | <u>254,572,982.46</u> | <u>104,226,829.04</u> |

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

| 被投资单位          | 2012 年              | 2011 年              | 增减变动原因 |
|----------------|---------------------|---------------------|--------|
| 上海新高桥开发有限公司    | 1,673,280.00        | -                   | 股利分红   |
| 申银万国证券         | -                   | 3,955,224.80        | 股利分红   |
| 上海光通信发展股份有限公司  | -                   | 816,640.16          | 股利分红   |
| 上海陆家嘴动拆迁有限责任公司 | -                   | 168,990.51          | 股利分红   |
|                | <u>1,673,280.00</u> | <u>4,940,855.47</u> |        |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 投资收益(续)

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

| 被投资单位          | 2012 年                | 2011 年               | 增减变动原因  |
|----------------|-----------------------|----------------------|---------|
| 上海新国际博览中心有限公司  | 99,372,728.07         | 105,690,725.57       | 分红及利润变化 |
| 上海绿岛阳光置业有限公司   | 27,136,586.89         | -                    | 其他调整    |
| 上海富都世界发展有限公司   | 20,147,641.70         | 18,055,880.61        | 分红及利润变化 |
| 上海浦东嘉里城房地产有限公司 | (10,623,159.68)       | (66,738,640.91)      | 利润变化    |
| 上海中心大厦建设发展有限公司 | 4,654,683.97          | 13,040,541.70        | 利润变化    |
| 上海易兑外币兑换有限公司   | 3,000,000.00          | (2,000,000.00)       | 其他调整    |
|                | <u>143,688,480.95</u> | <u>68,048,506.97</u> |         |

2012 年 12 月 31 日，投资收益的汇回均无重大限制。

32. 财务费用

|         | 2012 年                | 2011 年                |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 利息支出    | 427,430,901.32        | 368,317,030.00        |
| 减：利息收入  | 32,500,799.02         | 18,241,275.46         |
| 利息资本化金额 | 147,775,664.85        | 175,260,334.22        |
| 汇兑损失    | 347,300.68            | (12,161,169.22)       |
| 其他      | 8,142,854.31          | 2,947,711.01          |
|         | <u>255,644,592.44</u> | <u>165,601,962.11</u> |

33. 资产减值损失/(转回)

|             | 2012 年                | 2011 年                  |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 坏账准备        | (1,235,870.18)        | 1,065,643.36            |
| 存货跌价准备      | -                     | (415,490,418.90)        |
| 持有至到期投资减值准备 | -                     | (10,000,000.00)         |
|             | <u>(1,235,870.18)</u> | <u>(424,424,775.54)</u> |



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

34. 营业外收入

|             | 2012 年               | 2011 年               |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 非流动资产处置利得   | 1,776,514.74         | -                    |
| 其中：固定资产处置利得 | 1,696,514.74         | -                    |
| 罚款收入        | 3,812,304.45         | 825,490.85           |
| 政府补助        | 7,347,842.70         | 5,642,047.00         |
| 扶持基金        | 10,148,837.29        | 10,162,827.71        |
| 其他          | 3,569,575.67         | 6,208,774.18         |
|             | <u>26,655,074.85</u> | <u>22,839,139.74</u> |

政府补助主要为扶持资金及政府补贴款。

35. 营业外支出

|             | 2012 年              | 2011 年               |
|-------------|---------------------|----------------------|
| 非流动资产处置损失   | 4,270.65            | 17,384,785.25        |
| 其中：固定资产处置损失 | 4,270.65            | 34,255.25            |
| 罚款支出        | 20,098.05           | 191,578.55           |
| 其他          | 1,657,754.32        | 1,466,072.64         |
|             | <u>1,682,123.02</u> | <u>19,042,436.44</u> |

36. 所得税费用

|         | 2012 年                | 2011 年                |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 本期所得税费用 | 366,059,426.00        | 384,795,078.99        |
| 递延所得税费用 | (42,684,180.40)       | (116,112,802.88)      |
|         | <u>323,375,245.60</u> | <u>268,682,276.11</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

36. 所得税费用(续)

所得税费用与利润总额的关系列示如下:

|                       | 2012 年                | 2011 年                |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 利润总额                  | 1,429,235,254.63      | 1,252,669,301.52      |
| 按本公司适用的税率计算的所得税费用     | 357,308,813.66        | 300,640,632.38        |
| 某些子公司适用不同税率的影响        | (631.47)              | 1,076,069.71          |
| 对以前期间当期所得税的调整         | 3,609.66              | (1,272,672.60)        |
| 归属于联营企业的损益            | (36,734,918.92)       | (16,468,888.93)       |
| 无须纳税的收入               | (975,000.00)          | (18,093,151.47)       |
| 不可抵扣的费用               | 8,016,955.56          | 1,185,883.22          |
| 税率变动对期初递延所得税余额的影响     | -                     | 6,006,906.94          |
| 利用以前年度可抵扣亏损           | (2,779.63)            | (1,396,334.17)        |
| 未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损 | 142,024.13            | 532,259.88            |
| 红利                    | (4,382,827.39)        | (3,528,428.85)        |
| 按实际税率计算的税项费用          | <u>323,375,245.60</u> | <u>268,682,276.11</u> |

注: 本公司及子公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

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           | 2011 年           |
| 归属于本公司普通股股东的当年净利润 | 1,010,985,430.86 | 984,929,293.65   |
| 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            | 0.5413           | 0.5274           |

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

38. 其他综合收益

|                                       | 2012 年               | 2011 年                 |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------|
| 可供出售金融资产产生的收益/(损失)                    | 26,566,899.76        | (90,480,034.54)        |
| 减：可供出售金融资产产生的所得税影响                    | 6,641,724.94         | (22,620,008.64)        |
| 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           | (7,065,395.20)       | (11,478,060.17)        |
| 减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响 | (1,766,348.80)       | (2,869,515.04)         |
| 归属于母公司的其他综合收益                         | 14,626,128.43        | (76,468,571.03)        |
| 归属于少数股东的其他综合收益                        | (4,335,583.43)       | (7,043,355.10)         |
| 其他综合收益合计                              | <u>10,290,545.00</u> | <u>(83,511,926.13)</u> |

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                | 2011 年                |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 银行存款利息  | 32,500,799.02         | 18,241,275.46         |
| 投标保证金   | 657,944.04            | 14,740,930.18         |
| 押金、意向金等 | 93,785,705.19         | 91,943,551.66         |
| 补偿款     | -                     | 10,445,207.95         |
| 补贴款     | 8,996,873.94          | 3,828,457.00          |
| 往来款     | 73,634,824.39         | 46,697,170.07         |
| 其他      | 32,775,779.03         | 44,732,462.58         |
|         | <u>242,351,925.61</u> | <u>230,629,054.90</u> |

支付的其他与经营活动有关的现金

|       | 2012 年                | 2011 年                |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 费用    | 133,929,487.96        | 144,671,926.19        |
| 投标保证金 | 4,713,561.32          | 204,245.48            |
| 往来款   | 77,884,877.02         | 99,921,445.26         |
| 其他    | 21,819,430.76         | 8,810,408.79          |
|       | <u>238,347,357.06</u> | <u>253,608,025.72</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

|  | 2012 年                  | 2011 年                  |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 净利润  | 1,105,860,009.03        | 983,987,025.41          |
| 加：资产减值准备   | (1,235,870.18)          | (424,424,775.54)        |
| 固定资产折旧   | 20,122,827.61           | 51,818,010.70           |
| 无形资产摊销   | 137,733.38              | 115,000.00              |
| 投资性房地产折旧及摊销  | 177,978,335.93          | 283,913,422.22          |
| 长期待摊费用摊销   | 3,585,705.47            | 6,348,275.68            |
| 处置固定资产、投资性房地产和其他长期资产的(收益)/损失                         | (295,407,994.42)        | 17,384,785.25           |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | -                       | (3,365,462.85)          |
| 财务费用   | 280,002,537.15          | 180,916,000.43          |
| 投资收益   | (254,572,982.46)        | (104,226,829.04)        |
| 递延所得税资产与负债净增加  | (42,684,180.40)         | (128,784,802.85)        |
| 存货的增加  | (3,027,753,637.88)      | (2,938,207,616.50)      |
| 经营性应收项目的减少/(增加)                                      | 3,873,037,036.71        | (2,703,384,575.10)      |
| 经营性应付项目的(减少)/增加                                      | (234,224,061.11)        | 6,547,672,156.77        |
| 其他   | -                       | (379,600.00)            |
| 经营活动产生的现金流量净额  | <u>1,604,845,458.83</u> | <u>1,769,381,014.58</u> |

现金及现金等价物净变动情况：

|                   |                           |                         |
|-------------------|---------------------------|-------------------------|
| 现金的年末余额           | 1,329,669,086.95          | 2,561,146,596.09        |
| 减：现金的年初余额         | <u>2,561,146,596.09</u>   | <u>1,143,349,625.13</u> |
| 现金及现金等价物净(减少)/增加额 | <u>(1,231,477,509.14)</u> | <u>1,417,796,970.96</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 现金流量表补充资料

(2) 取得或处置子公司及其他营业单位信息

取得子公司及其他营业单位的信息

|                         | 2012 年                | 2011 年                 |
|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| 取得子公司及其他营业单位的价格         | -                     | 14,304,000.00          |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物 | -                     | -                      |
| 减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物 | 3,101,409.83          | 42,595,886.04          |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额     | <u>(3,101,409.83)</u> | <u>(42,595,886.04)</u> |
| 取得子公司的净资产               | 3,828,525.14          | 181,841,434.69         |
| 流动资产                    | 3,272,539.83          | 542,125,360.31         |
| 非流动资产                   | 3,786,336.64          | 54,313,030.39          |
| 流动负债                    | 2,542,764.65          | 402,781,423.58         |
| 非流动负债                   | 687,586.68            | 11,815,532.43          |

处置子公司及其他营业单位的有关信息

|                           | 2012 年                 | 2011 年            |
|---------------------------|------------------------|-------------------|
| 处置子公司及其他营业单位的价格           | -                      | 949,802.48        |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物   | -                      | 949,802.48        |
| 减：取得子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物 | 67,616,149.61          | -                 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | <u>(67,616,149.61)</u> | <u>949,802.48</u> |
| 处置子公司的净资产                 | 193,661,206.64         | 949,802.48        |
| 流动资产                      | 138,976,787.54         | 949,882.51        |
| 非流动资产                     | 54,401,421.61          | -                 |
| 流动负债                      | (282,997.49)           | 80.03             |
| 非流动负债                     | -                      | -                 |

(3) 现金及现金等价物

|              | 2012 年 12 月 31 日        | 2011 年 12 月 31 日        |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 现金           |                         |                         |
| 库存现金         | 280,333.75              | 472,831.04              |
| 可随时用于支付的银行存款 | 1,329,388,750.73        | 2,560,671,753.57        |
| 其他货币资金       | 2.47                    | 2,011.48                |
| 现金及现金等价物年末余额 | <u>1,329,669,086.95</u> | <u>2,561,146,596.09</u> |

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 六、 关联方关系及其交易

#### 1. 母公司

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

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

#### 2. 子公司

子公司详见附注四、合并财务报表的合并范围。

#### 3. 合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注五、8。

#### 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 |
| 上海陆家嘴动拆迁有限责任公司    | 受同一母公司控制 | 759027524 |
| 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       | 受同一母公司控制 | 756903541 |
| 上海陆家嘴金融发展有限公司     | 受同一母公司控制 | 769433286 |
| 上海滨江国际旅游度假区开发有限公司 | 受同一母公司控制 | 749269079 |
| 上海陆家嘴双乐物业管理有限公司   | 受同一母公司控制 | 631793561 |
| 上海欣州六里劳动服务公司      | 受同一母公司控制 | 133515008 |
| 上海陆家嘴东安实业有限公司     | 受同一母公司控制 | 132274417 |

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 六、 关联方关系及其交易(续)

#### 5. 本公司及子公司与关联方的主要交易

##### 5.1 向关联方提供劳务

|                   | 注 | 2012年         | 2011年        |
|-------------------|---|---------------|--------------|
| 上海陆家嘴(集团)有限公司     | 1 | 14,302,625.80 | 1,152,396.29 |
| 上海滨江国际旅游度假区开发有限公司 | 2 | 2,203,442.32  | -            |

注 1: 本年度, 主要为上海浦东陆家嘴置业发展有限公司接受上海陆家嘴(集团)有限公司委托, 为其提供销售代理及项目开发建设管理服务, 本年度根据销售代理合同确认销售代理佣金收入人民币 2,445,885.00 元(2011 年: 无), 根据管理委托合同确认服务收入人民币 11,583,825.00 元(2011 年: 无)。

注 2: 本年度, 上海陆家嘴物业管理有限公司为上海滨江国际旅游度假区开发有限公司前滩项目开发提供物业管理服务, 根据物业管理合同确认收入人民币 2,203,442.32 元(2011 年: 无)。

##### 5.2 自关联方接受劳务

|                   | 注 | 2012年          | 2011年         |
|-------------------|---|----------------|---------------|
| 上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司 | 3 | 5,799,965.76   | 17,294,104.79 |
| 上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司 | 4 | 19,338,372.65  | 6,806,464.41  |
| 上海陆家嘴双乐物业有限公司     |   | 367,274.30     | 79,415.00     |
| 上海陆家嘴动拆迁有限责任公司    | 5 | (4,377,320.00) | 589,794.68    |
| 上海陆家嘴东安实业有限公司     |   | 439,360.00     | 375,360.00    |
| 上海欣州六里劳动服务有限公司    |   | 80,958.80      | 117,243.00    |

注 3: 本公司及子公司委托上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司对软件园、天津工程等项目执行维护和改造等工程, 本年本公司及子公司向其支付相关款项人民币 5,799,965.76 元(2011 年: 人民币 17,294,104.79 元)。

注 4: 本公司及子公司委托上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司对东银公寓、软件园、竹园、天津工程等项目执行绿化养护等工程, 本年本公司及子公司向其支付相关款项人民币 19,338,372.65 元(2011 年: 6,806,464.41 元)。

注 5: 本公司及子公司委托上海陆家嘴动拆迁有限责任公司实施拆迁工程及租赁管理, 本年本公司及子公司向其支付相关款项人民币 22,680.00 元(2011 年: 589,794.68 元), 本年收到其前期项目结算退款人民币 4,400,000.00(2011 年: 无)。

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 六、 关联方关系及其交易(续)

#### 5. 本公司及子公司与关联方的主要交易(续)

##### 5.3 向关联方销售商品

|               | 2012 年 | 2011 年       |
|---------------|--------|--------------|
| 上海陆家嘴(集团)有限公司 | -      | 8,122,752.00 |

##### 5.4 向关联方购买商品

|               | 注 | 2012 年         | 2011 年       |
|---------------|---|----------------|--------------|
| 上海陆家嘴(集团)有限公司 | 6 | 132,038,265.00 | 6,271,633.00 |

注 6: 本年由于规划面积变更, 本公司与上海陆家嘴(集团)有限公司结算塘东地块及 SN1 地块土地交易款项, 共计人民币 132,038,265.00 元(2011 年: 购买商品支付人民币 6,271,633.00 元)。

##### 5.5 动迁房成本补偿与结算

|                   | 注 | 2012 年          | 2011 年        |
|-------------------|---|-----------------|---------------|
| 上海陆家嘴(集团)有限公司     | 7 | (44,090,000.00) | 81,346,589.52 |
| 上海陆家嘴动拆迁有限责任公司    | 8 | (5,970,235.00)  | -             |
| 上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司 | 9 | 4,506,920.00    | -             |

注 7: 本年本公司与上海陆家嘴(集团)有限公司结算前期动迁用房交易款项, 共支付人民币 44,090,000.00 元。(2011 年: 收到动迁房成本补偿与结算款项人民币 81,346,589.52 元)。

注 8: 本年本公司与上海陆家嘴动拆迁有限责任公司结算华高新村动迁用房交易款项, 净额人民币 5,970,235.00 元。(2011 年: 无)。

注 9: 本年本公司与上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司结算前期动迁用房交易款项, 共收取人民币 4,506,920.00 元。(2011 年: 无)。

##### 5.6 向关联方收取租金

|                   | 2012 年        | 2011 年       |
|-------------------|---------------|--------------|
| 上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司 | 1,597,397.20  | 2,492,058.61 |
| 上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司 | 150,000.00    | 150,000.00   |
| 上海陆家嘴金融发展有限公司     | 2,915,972.09  | 2,386,182.85 |
| 陆家嘴国际信托有限公司       | 4,196,697.28  | 1,899,799.27 |
| 爱建证券有限责任公司        | 13,166,300.00 | 2,406,873.28 |



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

六、 关联方关系及其交易(续)

5. 本公司及子公司与关联方的主要交易(续)

5.7 支付关联方租金

|                   | 2012 年        | 2011 年       |
|-------------------|---------------|--------------|
| 上海陆家嘴(集团)有限公司     | 10,282,427.98 | 6,171,034.58 |
| 上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司 | 1,189,097.00  | 891,822.75   |

5.8 支付关联方委托贷款利息

|               | 2012 年       | 2011 年         |
|---------------|--------------|----------------|
| 上海陆家嘴(集团)有限公司 | 4,664,888.01 | 113,982,454.31 |

5.9 向关联方收购股权

|               | 2012 年          | 2011 年        |
|---------------|-----------------|---------------|
| 上海陆家嘴(集团)有限公司 | (10,535,459.08) | 16,635,102.53 |

5.10 其他

|               | 2012 年       | 2011 年 |
|---------------|--------------|--------|
| 上海陆家嘴(集团)有限公司 | 2,043,526.35 | -      |

6. 关键管理人员薪酬

2012 年度本公司关键管理人员(不包括职工监事)的报酬(包括货币和非货币形式)总额为人民币 355.75 万元。2012 年度本公司关键管理人员包括董事、监事、总经理、副总经理、董事会秘书和财务总监等共 18 人,其中在本公司领取报酬的为 11 人。

7. 关联方应收应付款项余额

|                   | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 应收账款:             |                  |                  |
| 爱建证券有限责任公司        | -                | 1,091,525.00     |
| 预付账款:             |                  |                  |
| 上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司 | -                | 2,659,304.11     |
| 上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司 | 299,646.00       | -                |

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 六、 关联方关系及其交易(续)

#### 7. 关联方应收应付款项余额(续)

|                      | 注  | 2012年12月31日    | 2011年12月31日      |
|----------------------|----|----------------|------------------|
| 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        |    | 12,744,059.58  | 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         |    | 4,000,000.00   | 7,000,000.00     |
| 上海滨江国际旅游度假区开发有限公司    | 10 | 100,719,045.00 | -                |
| 陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司 |    | 1,250,000.00   | 2,250,000.00     |
| 其他应付款:               |    |                |                  |
| 爱建证券有限责任公司           |    | 2,183,650.00   | 2,183,050.00     |
| 陆家嘴国际信托投资有限公司        |    | 1,445,925.48   | 792,948.56       |
| 上海陆家嘴金融发展有限公司        |    | 749,597.32     | 548,688.54       |
| 上海易兑外币兑换有限公司         |    | -              | 2,000,000.00     |
| 上海滨江国际旅游度假区开发有限公司    |    | (1,561,291.00) | -                |
| 上海陆家嘴(集团)有限公司        | 11 | 80,168,550.00  | -                |
| 应付账款:                |    |                |                  |
| 上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司    |    | 570,234.90     | 1,133,273.38     |
| 上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司    |    | 133,580.77     | 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 |

注 10: 本年本公司支付人民币 100,000,000.00 元给上海陆家嘴(集团)有限公司下属上海滨江国际旅游度假区开发有限公司, 作为参与购买开发前滩的项目公司股权的意向金。

注 11: 本年由于规划面积变更, 本公司与上海陆家嘴(集团)有限公司结算塘东地块及 SN1 地块土地交易款项, 其中人民币 80,168,550.00 元尚未支付。

### 七、 或有事项

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

七、 或有事项(续)

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

八、 承诺事项

|               | 2012 年           | 2011 年            |
|---------------|------------------|-------------------|
| 已签定但未支付工程合同   | 5,468,429,316.96 | 4,734,274,635.28  |
| 已授权并尚未发生的资本支出 | 13,981,693,393.8 | 13,758,310,847.24 |
|               | <u>3</u>         |                   |

九、 资产负债表日后事项

根据本公司第六届董事会第八次会议决议，决定 2012 年度预分配方案如下：对当年度的净利润各按 10%提取法定盈余公积和任意盈余公积后的可供分配利润，以 2012 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 1.63 元(含税)。上述预分配方案尚待股东大会批准，因此待分配 2012 年股利尚包括在 2012 年末的未分配利润中。

十、 其他重要事项

1. 以公允价值计量的资产和负债

| 2012年        | 年初数                   | 本年公允价值<br>变动损益 | 计入权益的累<br>计公允价值       | 本年计<br>提减值 | 年末数                   |
|--------------|-----------------------|----------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| 可供出售<br>金融资产 | <u>581,868,907.27</u> | <u>-</u>       | <u>401,689,915.32</u> | <u>-</u>   | <u>614,147,388.25</u> |
| 2011年        | 年初数                   | 本年公允价<br>值变动损益 | 计入权益的累计<br>公允价值       | 本年计<br>提减值 | 年末数                   |
| 可供出售<br>金融资产 | <u>663,218,142.11</u> | <u>-</u>       | <u>382,188,410.75</u> | <u>-</u>   | <u>581,868,907.27</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 十、 其他重要事项(续)

#### 2. 分部报告

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

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

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

#### 3. 金融工具及其风险

本公司及子公司的主要金融工具，包括货币资金、应收利息、应付利息、应付股利、可供出售金融工具资产、持有至到期投资、短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款等。这些金融工具的主要目的在于为本公司及子公司的运营融资。本公司及子公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款、其他应收款、其他应付款和应付账款等。

本公司及子公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

#### 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

#### 金融资产

|          | 2012年                   | 2011年                   |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 货币资金     | 1,329,669,086.95        | 2,561,146,596.09        |
| 应收账款     | 77,556,336.49           | 28,340,540.60           |
| 应收利息     | 435,616.44              | 435,616.44              |
| 其他应收款    | 132,125,744.60          | 32,003,822.04           |
| 持有至到期投资  | 10,000,000.00           | 10,000,000.00           |
| 可供出售金融资产 | 614,147,388.25          | 581,868,907.27          |
|          | <u>2,163,934,172.73</u> | <u>3,213,795,482.44</u> |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 金融工具及其风险(续)

金融负债

|            | 2012年                    | 2011年                   |
|------------|--------------------------|-------------------------|
| 短期借款       | 2,798,000,000.00         | 5,649,499,699.00        |
| 应付账款       | 990,855,209.31           | 429,817,239.55          |
| 应付利息       | 14,700,344.51            | 23,270,869.30           |
| 应付股利       | 77,542,632.69            | 74,184,654.21           |
| 其他应付款      | 4,594,490,912.55         | 1,938,919,767.23        |
| 一年内到期的长期借款 | 766,000,000.00           | 533,133,300.00          |
| 长期借款       | 2,510,722,977.86         | 656,000,000.00          |
|            | <u>11,752,312,076.92</u> | <u>9,304,825,529.29</u> |

信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

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

流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本公司及子公司的目标是运用银行借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

下表概括了金融资产和金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 金融工具及其风险(续)

流动风险(续)

2012年

金融资产

|          | 即时偿还                    | 3个月以内                 | 3个月至1年            | 1年以上至5年              | 5年以上     | 无固定期限                 | 合计                      |
|----------|-------------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|----------|-----------------------|-------------------------|
| 货币资金     | 1,229,669,086.95        | 100,056,847.00        | -                 | -                    | -        | -                     | 1,329,725,933.95        |
| 应收账款     | 79,233,814.81           | -                     | -                 | -                    | -        | -                     | 79,233,814.81           |
| 应收利息     | -                       | -                     | 435,616.44        | -                    | -        | -                     | 435,616.44              |
| 其他应收款    | 137,658,386.62          | -                     | -                 | -                    | -        | -                     | 137,658,386.62          |
| 持有至到期投资  | -                       | -                     | 164,383.56        | 11,249,315.07        | -        | -                     | 11,413,698.63           |
| 可供出售金融资产 | -                       | -                     | -                 | -                    | -        | 614,147,388.25        | 614,147,388.25          |
|          | <u>1,446,561,288.38</u> | <u>100,056,847.00</u> | <u>600,000.00</u> | <u>11,249,315.07</u> | <u>-</u> | <u>614,147,388.25</u> | <u>2,172,614,838.70</u> |

金融负债

|            | 即时偿还                    | 3个月以内                 | 3个月至1年                  | 1年以上至5年                 | 5年以上     | 合计                       |
|------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------|--------------------------|
| 短期借款       | -                       | 783,530,351.11        | 2,089,416,266.67        | -                       | -        | 2,872,946,617.78         |
| 应付账款       | 990,855,209.31          | -                     | -                       | -                       | -        | 990,855,209.31           |
| 应付利息       | -                       | 14,700,344.51         | -                       | -                       | -        | 14,700,344.51            |
| 应付股利       | 77,542,632.69           | -                     | -                       | -                       | -        | 77,542,632.69            |
| 其他应付款      | 4,594,490,912.55        | -                     | -                       | -                       | -        | 4,594,490,912.55         |
| 一年内到期的长期借款 | -                       | 60,672,768.64         | 735,975,805.91          | -                       | -        | 796,648,574.55           |
| 长期借款       | -                       | 43,237,991.82         | 125,191,454.28          | 2,770,068,510.43        | -        | 2,938,497,956.53         |
|            | <u>5,662,888,754.55</u> | <u>902,141,456.08</u> | <u>2,950,583,526.86</u> | <u>2,770,068,510.43</u> | <u>-</u> | <u>12,285,682,247.92</u> |

2011年

金融资产

|          | 即时偿还                    | 3个月以内                 | 3个月至1年                | 1年以上至5年              | 5年以上     | 无固定期限                 | 合计                      |
|----------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------|-----------------------|-------------------------|
| 货币资金     | 2,356,140,574.79        | 103,307,588.26        | 104,335,364.29        | -                    | -        | -                     | 2,563,783,527.34        |
| 应收账款     | 28,807,194.72           | -                     | -                     | -                    | -        | -                     | 28,807,194.72           |
| 应收利息     | -                       | -                     | 435,616.44            | -                    | -        | -                     | 435,616.44              |
| 其他应收款    | 39,983,158.44           | -                     | -                     | -                    | -        | -                     | 39,983,158.44           |
| 持有至到期投资  | -                       | -                     | 450,000.00            | 11,416,666.67        | -        | -                     | 11,866,666.67           |
| 可供出售金融资产 | -                       | 30,000,000.00         | -                     | -                    | -        | 551,868,907.27        | 581,868,907.27          |
|          | <u>2,424,930,927.95</u> | <u>133,307,588.26</u> | <u>105,220,980.73</u> | <u>11,416,666.67</u> | <u>-</u> | <u>551,868,907.27</u> | <u>3,226,745,070.88</u> |

金融负债

|            | 即时偿还                    | 3个月以内                 | 3个月至1年                  | 1年以上至5年               | 5年以上     | 合计                      |
|------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|----------|-------------------------|
| 短期借款       | -                       | -                     | 5,847,616,095.59        | -                     | -        | 5,847,616,095.59        |
| 应付账款       | 429,817,239.55          | -                     | -                       | -                     | -        | 429,817,239.55          |
| 应付利息       | -                       | 23,270,869.30         | -                       | -                     | -        | 23,270,869.30           |
| 应付股利       | 74,184,654.21           | -                     | -                       | -                     | -        | 74,184,654.21           |
| 其他应付款      | 1,942,400,298.91        | -                     | -                       | -                     | -        | 1,942,400,298.91        |
| 一年内到期的长期借款 | -                       | 552,803,866.07        | -                       | -                     | -        | 552,803,866.07          |
| 长期借款       | -                       | 3,481,782.53          | 1,950,000.00            | 656,448,767.12        | -        | 661,880,549.65          |
|            | <u>2,446,402,192.67</u> | <u>579,556,517.90</u> | <u>5,849,566,095.59</u> | <u>656,448,767.12</u> | <u>-</u> | <u>9,531,973,573.28</u> |

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 十、 其他重要事项(续)

#### 3. 金融工具及其风险(续)

##### 市场风险

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

##### 利率风险

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

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

本公司及子公司借款以人民币借款为主，同时辅以外币借款。外币借款主要为一笔3,700万美元的浮动利率借款，因此本公司及子公司的利率风险主要受人民银行调整贷款基准利率的影响。

##### 外汇风险

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

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

##### 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2012年12月31日，本公司及子公司暴露于因归类为可供出售权益工具投资(附注五、6)的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司及子公司持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 金融工具及其风险(续)

公允价值

公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。于2012年12月31日，本公司及子公司采用以下方法和假设用于估计公允价值。

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

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

上市的金融工具，以市场报价确定公允价值。

本公司及子公司采用的公允价值在计量时分为以下层次

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

以公允价值计量的金融工具：

|          | 第一层次                  | 第二层次     | 第三层次                 | 合计                    |
|----------|-----------------------|----------|----------------------|-----------------------|
| 2012年    |                       |          |                      |                       |
| 可供出售金融资产 | <u>614,147,388.25</u> | <u>-</u> | <u>-</u>             | <u>614,147,388.25</u> |
| 2011年    |                       |          |                      |                       |
| 可供出售金融资产 | <u>551,868,907.27</u> | <u>-</u> | <u>30,000,000.00</u> | <u>581,868,907.27</u> |

4. 比较数据

若干比较数据已经过重述，以符合本年度之列报要求。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

其他应收账款的账龄分析如下:

|             | 2012年12月31日             | 2011年12月31日             |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 0-6个月(含6个月) | 1,236,351,302.13        | 1,309,583,059.75        |
| 6-12个月      | -                       | 2,722,024.27            |
| 1-2年        | 6,721.30                | 8,443,949.61            |
| 2-3年        | 3,796,332.06            | 2,923,060.00            |
| 3年以上        | 3,199,281.05            | 4,686,221.05            |
|             | <u>1,243,353,636.54</u> | <u>1,328,358,314.68</u> |
| 减: 坏账准备     | <u>3,439,812.03</u>     | <u>5,982,706.41</u>     |
|             | <u>1,239,913,824.51</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>1,960,126.67</u> | <u>4,503,021.05</u> | <u>-</u> | <u>3,439,812.03</u> |
| 2011年 | <u>4,609,539.05</u> | <u>1,373,167.36</u> | <u>-</u>            | <u>-</u> | <u>5,982,706.41</u> |

其他应收款按类别分析如下:

|                   | 2012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   | 1,366,752.03            | 0.11%          | 1,366,752.03        | 39.73%         |
| 按组合计提坏账准备         | 1,241,986,884.51        | 99.89%         | 2,073,060.00        | 60.27%         |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | -                       | -              | -                   | -              |
|                   | <u>1,243,353,636.54</u> | <u>100.00%</u> | <u>3,439,812.03</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 | -                | -      | -            | -      |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

---

|                         |                |                     |                |
|-------------------------|----------------|---------------------|----------------|
| <u>1,328,358,314.68</u> | <u>100.00%</u> | <u>5,982,706.41</u> | <u>100.00%</u> |
|-------------------------|----------------|---------------------|----------------|

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

按组合计提坏账准备

|             | 2012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) | 1,236,351,302.13        | 99.55%         | -                   | -              |
| 6-12个月      | -                       | 0.00%          | -                   | -              |
| 1-2年        | 6,721.30                | 0.00%          | -                   | -              |
| 2-3年        | 3,796,332.06            | 0.31%          | 1,150,000.00        | 55.47%         |
| 3年以上        | 1,832,529.02            | 0.14%          | 923,060.00          | 44.53%         |
|             | <u>1,241,986,884.51</u> | <u>100.00%</u> | <u>2,073,060.00</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> |

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

#### 1. 其他应收款(续)

于2012年12月31日, 其他应收款中欠款金额前五名:

|                   | 金额             | 账龄    | 占其他应收款<br>总额的比例 |
|-------------------|----------------|-------|-----------------|
| 上海纯一实业发展有限公司      | 597,644,679.92 | 六个月以内 | 48.07%          |
| 天津陆津房地产开发有限公司     | 401,970,345.27 | 六个月以内 | 32.33%          |
| 上海滨江国际旅游度假区开发有限公司 | 100,000,000.00 | 六个月以内 | 8.04%           |
| 上海佳二实业投资有限公司      | 94,299,771.20  | 六个月以内 | 7.58%           |
| 上海陆景置业有限公司        | 24,638,110.48  | 六个月以内 | 1.98%           |

于2011年12月31日, 其他应收款中欠款金额前五名:

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

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12月31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  | 6,404,690,842.04         | -                    | 4,663,462,818.27        | -                    |
| 合营企业 | 239,077,952.12           | -                    | 247,279,787.12          | -                    |
| 联营企业 | 3,332,847,958.48         | -                    | 1,954,444,894.89        | -                    |
| 其他   | 266,615,475.49           | 64,139,105.22        | 214,055,475.49          | 64,139,105.22        |
|      | <u>10,243,232,228.13</u> | <u>64,139,105.22</u> | <u>7,079,242,975.77</u> | <u>64,139,105.22</u> |

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

#### 2. 长期股权投资(续)

##### 子公司

子公司详见附注四、合并财务报表的合并范围。

##### 合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注五、8。

#### 2012年度长期股权投资变动情况

| 被投资单位名称              | 初始投资成本           | 年初余额             | 增减变动             | 年末余额             | 持股<br>比例 | 表决权<br>比例 | 减值<br>准备 | 本年计提<br>减值准备 | 本年现<br>金红利    |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------|-----------|----------|--------------|---------------|
| 权益法                  |                  |                  |                  |                  |          |           |          |              |               |
| 合营及联营企业              |                  |                  |                  |                  |          |           |          |              |               |
| 陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司 | 1,000,000.00     | 129,741.98       | 413,766.51       | 543,508.49       | 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     | (2,073,541.41)   | -                | 50%      | 50%       | -        | -            | 948,875.01    |
| 上海富都世界发展有限公司         | 225,570,329.02   | 245,206,245.71   | (6,128,293.59)   | 239,077,952.12   | 50%      | 50%       | -        | -            | 26,275,935.29 |
| 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%       | 0%        | -        | -            | 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   | (10,623,159.68)  | 189,534,801.66   | 20%      | 20%       | -        | -            | -             |
| 上海中心大厦建设发展有限公司       | 3,078,982,442.87 | 1,691,470,434.35 | 1,444,654,683.97 | 3,136,125,118.32 | 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     | (665,292.43)     | 6,644,530.01     | 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            | 3,609,900,003.95 | 2,201,724,682.01 | 1,370,201,228.59 | 3,571,925,910.60 |          |           | -        | -            | 33,002,290.30 |

注：本年度本公司对上海中心大厦建设发展有限公司增资人民币1,440,000,000.00。

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

#### 2. 长期股权投资(续)

##### 2012年度长期股权投资变动情况

| 被投资单位名称            | 初始投资成本           | 年初余额             | 增减变动             | 年末余额             | 持股<br>比例 | 表决权<br>比例 | 减值<br>准备 | 本年计提<br>减值准备 | 本年现<br>金红利     |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------|-----------|----------|--------------|----------------|
| 成本法<br>子公司         |                  |                  |                  |                  |          |           |          |              |                |
| 上海陆家嘴房产开发有限公司      | 12,000,000.00    | 12,000,000.00    | -                | 12,000,000.00    | 40%      | 40%       | -        | -            | -              |
| 上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司 | 322,437,158.95   | 322,437,158.95   | -                | 322,437,158.95   | 55%      | 55%       | -        | -            | 82,500,000.00  |
| 上海陆家嘴城建开发有限责任公司    | 7,000,000.00     | 7,000,000.00     | -                | 7,000,000.00     | 70%      | 70%       | -        | -            | -              |
| 上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司  | 10,059,397.23    | 10,059,397.23    | -                | 10,059,397.23    | 90%      | 90%       | -        | -            | -              |
| 上海陆家嘴开发大厦有限公司      | 267,223,917.60   | 267,223,917.60   | -                | 267,223,917.60   | 100%     | 100%      | -        | -            | -              |
| 天津陆津房地产开发有限公司      | 2,400,000,000.00 | 800,000,000.00   | 1,600,000,000.00 | 2,400,000,000.00 | 100%     | 100%      | -        | -            | -              |
| 上海陆景置业有限公司         | 75,000,000.00    | 75,000,000.00    | -                | 75,000,000.00    | 50%      | 50%       | -        | -            | -              |
| 上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司   | 1,000,000.00     | 1,000,000.00     | -                | 1,000,000.00     | 50%      | 50%       | -        | -            | -              |
| 上海陆家嘴资产管理有限公司      | 2,000,000.00     | 2,000,000.00     | -                | 2,000,000.00     | 100%     | 100%      | -        | -            | -              |
| 上海东恒商务咨询有限公司       | 1,000,000.00     | 1,000,000.00     | -                | 1,000,000.00     | 100%     | 100%      | -        | -            | -              |
| 上海陆家嘴商务广场有限公司      | 690,000,000.00   | 690,000,000.00   | -                | 690,000,000.00   | 50%      | 50%       | -        | -            | 30,000,000.00  |
| 上海陆家嘴物业管理有限公司      | 29,207,200.00    | 7,180,526.61     | -                | 7,180,526.61     | 100%     | 100%      | -        | -            | 5,567,639.18   |
| 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      | 636,500,000.00   | 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    | 54,671,084.16    | 67,923,325.92    | (13,777,138.80)  | 54,146,187.12    | 51%      | 51%       | -        | -            | -              |
| 上海佳二实业投资有限公司       | 200,000,000.00   | 200,000,000.00   | -                | 200,000,000.00   | 100%     | 100%      | -        | -            | -              |
| 上海纯一实业发展有限公司       | 1,000,000.00     | 1,000,000.00     | (1,000,000.00)   | -                | 100%     | 100%      | -        | -            | -              |
| 上海陆家嘴商业经营管理有限公司    | 2,000,000.00     | -                | 2,000,000.00     | 2,000,000.00     | 100%     | 100%      | -        | -            | -              |
| 上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司 | 1,000,000.00     | -                | 2,005,162.57     | 2,005,162.57     | 55%      | 55%       | -        | -            | -              |
| 子公司小计              | 6,307,548,757.94 | 4,663,462,818.27 | 1,741,228,023.77 | 6,404,690,842.04 |          |           | -        | -            | 118,067,639.18 |

注：本年度本公司对天津陆津房地产开发有限公司增资人民币 1,600,000,000.00 元，对上海陆家嘴浦江置业有限公司增资人民币 152,000,000.00 元。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2012年度长期股权投资变动情况

| 被投资单位名称        | 初始投资成本            | 年初余额             | 增减变动             | 年末余额              | 持股<br>比例 | 表决权<br>比例 | 减值准备          | 本年计提<br>减值准备 | 本年现金红利         |
|----------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|----------|-----------|---------------|--------------|----------------|
| 其他企业           |                   |                  |                  |                   |          |           |               |              |                |
| 大众保险股份有限公司     | 35,112,000.00     | 35,112,000.00    | -                | 35,112,000.00     | 2.64%    | 2.64%     | 22,331,119.31 | -            | -              |
| 申银万国证券股份有限公司   | 150,102,806.82    | 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%       | -             | -            | -              |
| 通联支付网络服务股份有限公司 | 52,560,000.00     | -                | 52,560,000.00    | 52,560,000.00     | 0.82%    | 0.82%     | -             | -            | -              |
| 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         | 266,615,475.49    | 214,055,475.49   | 52,560,000.00    | 266,615,475.49    |          |           | 64,139,105.22 | -            | -              |
| 合计             | 10,184,064,237.38 | 7,079,242,975.77 | 3,163,989,252.36 | 10,243,232,228.13 |          |           | 64,139,105.22 | -            | 151,069,929.48 |



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

#### 2. 长期股权投资(续)

##### 2011年度长期股权投资变动情况

| 被投资单位名称              | 初始投资成本           | 年初余额             | 增减变动             | 年末余额             | 持股<br>比例 | 表决权<br>比例 | 减值<br>准备 | 本年计提<br>减值准备 | 本年现<br>金红利    |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------|-----------|----------|--------------|---------------|
| 权益法                  |                  |                  |                  |                  |          |           |          |              |               |
| 合营及联营企业              |                  |                  |                  |                  |          |           |          |              |               |
| 陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司 | 1,000,000.00     | -                | 129,741.98       | 129,741.98       | 50%      | 50%       | -        | -            | -             |
| 上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司   | 1,000,000.00     | 1,192,406.00     | 881,135.41       | 2,073,541.41     | 50%      | 50%       | -        | -            | 173,145.15    |
| 上海富都世界发展有限公司         | 225,570,329.02   | 245,955,522.33   | (749,276.62)     | 245,206,245.71   | 50%      | 50%       | -        | -            | 9,865,486.25  |
| 上海陆家嘴投资发展有限公司        | 4,000,000.00     | 5,000,870.83     | (5,000,870.83)   | -                | 0%       | 0%        | -        | -            | -             |
| 上海复旦科技园股份有限公司        | 20,000,000.00    | 58,863,391.26    | (3,486,456.48)   | 55,376,934.78    | 20%      | 20%       | -        | -            | -             |
| 上海浦东嘉里城房地产有限公司       | 273,446,771.08   | 266,896,602.25   | (66,738,640.91)  | 200,157,961.34   | 20%      | 20%       | -        | -            | -             |
| 上海中心大厦建设发展有限公司       | 1,638,982,442.87 | 1,678,429,892.65 | 13,040,541.70    | 1,691,470,434.35 | 45%      | 45%       | -        | -            | -             |
| 上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司     | 7,400,460.98     | 8,133,283.33     | (823,460.89)     | 7,309,822.44     | 33%      | 33%       | -        | -            | 1,530,870.00  |
| 上海浦东陆家嘴置业发展有限公司      | 68,448,223.14    | 58,918,644.14    | (58,918,644.14)  | -                | 51%      | 51%       | -        | -            | -             |
| 上海易兑外币兑换有限公司         | 2,500,000.00     | 2,000,000.00     | (2,000,000.00)   | -                | 50%      | 50%       | -        | -            | -             |
| 合营及联营企业小计            | 2,242,348,227.09 | 2,325,390,612.79 | (123,665,930.78) | 2,201,724,682.01 |          |           | -        | -            | 11,569,501.40 |

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

### 十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

#### 2. 长期股权投资(续)

##### 2011年度长期股权投资变动情况

| 投资单位名称                 | 初始投资成本           | 年初余额             | 增减变动           | 年末余额             | 持股<br>比例 | 表决权<br>比例 | 减值<br>准备 | 本年计提<br>减值准备 | 本年现<br>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<br>司 | 322,437,158.95   | 322,437,158.95   | -              | 322,437,158.95   | 55%      | 55%       | -        | -            | 82,500,000.00  |
| 上海陆家嘴城建开发有限责任公司        | 7,000,000.00     | 7,000,000.00     | -              | 7,000,000.00     | 70%      | 70%       | -        | -            | -              |
| 上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司      | 10,059,397.23    | 10,059,397.23    | -              | 10,059,397.23    | 90%      | 90%       | -        | -            | -              |
| 上海陆家嘴开发大厦有限公司          | 267,223,917.60   | 267,223,917.60   | -              | 267,223,917.60   | 100%     | 100%      | -        | -            | 81,000,000.00  |
| 天津陆津房地产开发有限公司          | 800,000,000.00   | 800,000,000.00   | -              | 800,000,000.00   | 100%     | 100%      | -        | -            | -              |
| 上海陆景置业有限公司             | 75,000,000.00    | 75,000,000.00    | -              | 75,000,000.00    | 50%      | 50%       | -        | -            | -              |
| 上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司       | 1,000,000.00     | 1,000,000.00     | -              | 1,000,000.00     | 50%      | 50%       | -        | -            | -              |
| 上海陆家嘴资产管理有限公司          | 2,000,000.00     | 2,000,000.00     | -              | 2,000,000.00     | 100%     | 100%      | -        | -            | -              |
| 上海东恒商务咨询有限公司           | 1,000,000.00     | 1,000,000.00     | -              | 1,000,000.00     | 100%     | 100%      | -        | -            | -              |
| 上海陆家嘴商务广场有限公司          | 690,000,000.00   | 690,000,000.00   | -              | 690,000,000.00   | 50%      | 50%       | -        | -            | 40,000,000.00  |
| 上海陆家嘴物业管理有限公司          | 29,207,200.00    | 7,180,526.61     | -              | 7,180,526.61     | 100%     | 100%      | -        | -            | 1,931,283.06   |
| 上海陆家嘴展览发展有限公司          | 1,273,650,000.00 | 1,360,857,467.93 | -              | 1,360,857,467.93 | 100%     | 100%      | -        | -            | 206,000,000.00 |
| 上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司        | 321,800,000.00   | 354,281,024.03   | -              | 354,281,024.03   | 100%     | 100%      | -        | -            | 5,700,000.00   |
| 上海陆家嘴浦江置业有限公司          | 484,500,000.00   | 19,000,000.00    | 465,500,000.00 | 484,500,000.00   | 95%      | 95%       | -        | -            | -              |
| 上海浦东陆家嘴置业发展有限公司        | 68,448,223.14    | -                | 67,923,325.92  | 67,923,325.92    | 51%      | 51%       | -        | -            | -              |
| 上海佳二实业投资有限公司           | 200,000,000.00   | -                | 200,000,000.00 | 200,000,000.00   | 100%     | 100%      | -        | -            | -              |
| 上海纯一实业发展有限公司           | 1,000,000.00     | -                | 1,000,000.00   | 1,000,000.00     | 100%     | 100%      | -        | -            | -              |
| 子公司小计                  | 4,566,325,896.92 | 3,929,039,492.35 | 734,423,325.92 | 4,663,462,818.27 |          |           | -        | -            | 417,131,283.06 |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2011年度长期股权投资变动情况

| 被投资单位名称        | 初始投资成本           | 年初余额             | 增减变动            | 年末余额             | 持股比例  | 表决权比例 | 减值准备          | 本年计提减值准备 | 本年现金红利         |
|----------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|-------|-------|---------------|----------|----------------|
| 其他企业           |                  |                  |                 |                  |       |       |               |          |                |
| 大众保险股份有限公司     | 35,112,000.00    | 35,112,000.00    | -               | 35,112,000.00    | 2.64% | 2.64% | 22,331,119.31 | -        | -              |
| 申银万国证券股份有限公司   | 150,102,806.82   | 43,724,527.92    | 106,378,278.90  | 150,102,806.82   | 0.57% | 0.57% | 38,862,263.96 | -        | 3,955,224.80   |
| 国泰君安投资管理股份有限公司 | 5,252,261.17     | 5,252,261.17     | -               | 5,252,261.17     | 0.22% | 0.22% | 461,047.38    | -        | -              |
| 上海陆家嘴动拆迁有限责任公司 | 1,500,000.00     | 1,500,000.00     | -               | 1,500,000.00     | 15%   | 15%   | -             | -        | 101,394.31     |
| 上海光通信发展股份有限公司  | 20,000,000.00    | 20,000,000.00    | (20,000,000.00) | -                | 0%    | 0%    | -             | -        | 816,640.16     |
| 上海通信技术中心       | 5,588,407.50     | 5,588,407.50     | -               | 5,588,407.50     | 7.50% | 7.50% | 2,484,674.57  | -        | -              |
| 上海张江创业投资有限公司   | 16,500,000.00    | 16,500,000.00    | -               | 16,500,000.00    | 10%   | 10%   | -             | -        | -              |
| 其他企业小计         | 234,055,475.49   | 127,677,196.59   | 86,378,278.90   | 214,055,475.49   |       |       | 64,139,105.22 | -        | 4,873,259.27   |
| 合计             | 7,042,729,599.50 | 6,382,107,301.73 | 697,135,674.04  | 7,079,242,975.77 |       |       | 64,139,105.22 | -        | 433,574,043.73 |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

3. 营业收入及营业成本

营业收入列示如下:

|        | 2012年                   | 2011年                   |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 主营业务收入 | 1,425,846,969.62        | 2,781,671,008.01        |
| 其他业务收入 | 601,497,765.41          | 80,047,158.16           |
|        | <u>2,027,344,735.03</u> | <u>2,861,718,166.17</u> |

营业成本列示如下:

|        | 2012年                 | 2011年                 |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 主营业务成本 | 222,526,731.92        | 976,435,703.06        |
| 其他业务成本 | 198,706,897.81        | 8,615,256.38          |
|        | <u>421,233,629.73</u> | <u>985,050,959.44</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年度                  | 2011年度                  | 2012年度                | 2011年度                |
| 土地批租  | -                       | 1,545,559,484.00        | -                     | 708,167,373.29        |
| 动迁房转让 | 630,181,960.00          | 351,167,107.00          | 119,324,468.57        | 55,625,232.85         |
| 房产销售  | 168,681,377.00          | 354,013,227.00          | 1,724,046.46          | 85,359,818.77         |
| 房产租赁  | 626,983,632.62          | 530,931,190.01          | 101,478,216.89        | 127,283,278.15        |
| 其他    | -                       | -                       | -                     | -                     |
|       | <u>1,425,846,969.62</u> | <u>2,781,671,008.01</u> | <u>222,526,731.92</u> | <u>976,435,703.06</u> |

前五名客户的营业收入情况

|                    | 2012年                 | 2011年                   |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| 前五名客户的营业收入合计       | <u>152,132,956.21</u> | <u>1,892,305,425.75</u> |
| 前五名客户的营业收入占营业收入的比例 | <u>7.50%</u>          | <u>66.13%</u>           |

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

4. 投资收益

|                      | 2012 年                | 2011 年                |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益       | 118,067,639.18        | 422,004,542.33        |
| 权益法核算的长期股权投资收益       | 20,009,429.66         | (39,155,403.77)       |
| 处置长期股权投资产生的投资收益      | 8,199,251.79          | 15,870,972.28         |
| 委托贷款利息收入             | 137,680,407.76        | 1,477,124.99          |
| 持有可供出售金融资产期间取得的收益    | 15,361,647.03         | 9,562,585.28          |
| 处置持有可供出售金融资产等取得的投资收益 | 38,847,791.15         | -                     |
| 其他                   | 31,920,274.38         | -                     |
|                      | <u>370,086,440.95</u> | <u>409,759,821.11</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：

|                    | 2012 年                | 2011 年                | 增减变动原因 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
| 上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司 | 82,500,000.00         | 82,500,000.00         | 股利分红   |
| 上海陆家嘴商务广场有限公司      | 30,000,000.00         | 40,000,000.00         | 股利分红   |
| 上海陆家嘴物业管理有限公司      | 5,567,639.18          | -                     | 股利分红   |
| 上海陆家嘴展览有限公司        | -                     | 206,000,000.00        | 股利分红   |
| 上海陆家嘴开发大厦有限公司      | -                     | 81,000,000.00         | 股利分红   |
| 上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司    | -                     | 5,700,000.00          | 股利分红   |
|                    | <u>118,067,639.18</u> | <u>415,200,000.00</u> |        |

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

|                | 2012 年               | 2011 年                 | 增减变动原因  |
|----------------|----------------------|------------------------|---------|
| 上海富都世界发展有限公司   | 20,147,641.70        | 18,055,880.61          | 分红及利润变化 |
| 上海浦东嘉里城房地产有限公司 | (10,623,159.68)      | (66,738,640.91)        | 利润变化    |
| 上海中心大厦建设发展有限公司 | 4,654,683.97         | 13,040,541.70          | 利润变化    |
| 上海易兑外币兑换有限公司   | 3,000,000.00         | (2,000,000.00)         | 其他调整    |
| 上海复旦科技园股份有限公司  | 1,423,813.43         | (3,486,456.48)         | 利润变化    |
|                | <u>18,602,979.42</u> | <u>(41,128,675.08)</u> |         |

于 2012 年 12 月 31 日，本公司投资收益汇回无重大限制。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2012年12月31日

人民币元

十一、 公司财务报表主要项目注释(续)

5. 现金流量表补充资料

|                                  | 2012 年                  | 2011 年                  |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 将净利润调节为经营活动现金流量：                 |                         |                         |
| 净利润                              | 951,875,449.15          | 1,251,077,092.90        |
| 加：资产减值准备                         | (1,401,912.68)          | (414,360,178.52)        |
| 固定资产折旧                           | 394,119.02              | 145,231.20              |
| 无形资产摊销                           | 41,066.68               | -                       |
| 投资性房地产折旧及摊销                      | 71,232,559.36           | 118,317,730.32          |
| 长期待摊费用摊销                         | 1,192,982.40            | 6,100,012.33            |
| 处置固定资产、投资性房地产和<br>其他长期资产的(收益)/损失 | (399,877,244.18)        | 17,350,530.00           |
| 财务费用                             | 252,366,104.08          | 191,131,707.91          |
| 投资收益                             | (370,086,440.95)        | (409,759,821.11)        |
| 递延所得税资产增加                        | (17,886,671.74)         | (56,840,699.00)         |
| 存货的增加                            | (1,129,049,540.65)      | (853,655,916.01)        |
| 经营性应收项目的减少/(增加)                  | 771,105,939.50          | (284,600,366.55)        |
| 经营性应付项目的增加                       | 3,659,570,236.31        | 2,660,589,523.26        |
| 其他                               | -                       | (379,600.00)            |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | <u>3,789,476,646.30</u> | <u>2,225,115,246.73</u> |

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表补充资料

2012年12月31日

人民币元

### 1. 非经常性损益明细表

|  | 注 | 2012 年               | 2011 年               |
|--|---|----------------------|----------------------|
| 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分                          | 1 | 40,134,350.53        | 1,652,271.96         |
| 计入当期损益的政府补助  | 2 | 7,347,842.70         | 5,642,047.00         |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 |   | -                    | 3,365,462.85         |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益                                    | 3 | 49,032,591.80        | -                    |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                  | 4 | 4,503,021.05         | 10,600,000.00        |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                   | 5 | 15,852,865.04        | 12,173,978.70        |
|  |   | 116,870,671.12       | 33,433,760.51        |
| 扣除所得税影响  |   | 29,217,570.89        | 5,059,616.66         |
| 扣除少数股东损益影响   |   | 9,461,099.31         | 8,890,311.02         |
| 归属于母公司股东的非经常性损益净额                                    |   | <u>78,192,000.92</u> | <u>19,483,832.83</u> |

#### 重大非经常性损益项目注释：

- (1) 该项目主要为本公司处置上海复旦科技园股份有限公司股权的投资收益人民币8,199,251.79元以及处置众城大厦的收益人民币30,162,854.65元，子公司处置东园四村办公用房的收益人民币1,528,774.97元。
- (2) 该项目主要为本公司收到浦东新区财政局退还教育费附加人民币2,453,687.70元，子公司收到崇明工业园区管委会扶持补贴款人民币1,816,000.00元、收到陆家嘴金融贸易区管理委员会补贴款人民币1,888,000.00元、收到花木街道政府扶持资金人民币551,000.00元。
- (3) 该项目为本公司及子公司处置可供出售金融资产取得的投资收益人民币49,032,591.80元。
- (4) 该项目为转回上海高泰稀贵金属股份有限公司的其他应收款坏账准备人民币4,503,021.05元。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表补充资料

2012年12月31日

人民币元

- 
- (5) 该项目主要为本公司及子公司收到违约金罚款人民币3,812,304.45元，以及子公司确认钻交所扶持资金人民币10,148,837.29元。



## 2. 净资产收益率和每股收益

2012 年

|                             | 加权平均<br>净资产收益率 | 每股收益   |        |
|-----------------------------|----------------|--------|--------|
|                             |                | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润              | 9.01%          | 0.5413 | 0.5413 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司<br>普通股股东的净利润 | 8.31%          | 0.4994 | 0.4994 |

2011 年

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

本公司无稀释性潜在普通股。

## 第十节备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：杨小明

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2013年3月12日