

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

600663

2013 年年度报告

董事长致辞

不知不觉，我们翻过了 2013 年的华彩篇章。对于公司而言，2013 年，又是一个丰收年，公司主营产品收入稳步提升，租售收入突破 32 亿元，实现净利润超过 14 亿元，较 2012 年增长 39%，再创公司成立以来新高。

2013 年，公司商业地产继续保持良好发展态势。我们凝心聚智，力推市场化改革；我们抢抓机遇，力推新区域投资，在上海的陆家嘴、前滩、浦江镇以及天津红桥，“陆家嘴地产”以稳健、扎实、进取、精益求精的经营风格，在办公、商业、酒店、会展、都市研发、国际社区等领域，积极开拓，再创佳绩。

这些成绩，来自于公司立足商业地产领域持续不断的投资，来自于团队成员秉承使命坚持不懈的努力，更来自于全体股东、社会各界一如既往的支持和信任。

展望 2014，必定是酝酿深刻变革的一年：自贸区发展如火如荼，上海国资国企改革号角全面吹响，陆家嘴金融贸易区新一轮发展稳步推进，前滩商务区建设也将迎来新的高潮。这些，都将为公司持续投资并增持优质商业地产项目带来难得的发展机遇。

陆家嘴始终相信，机遇，属于有准备的人，更属于能够真正将构想变为现实的人。陆家嘴团队的每一个人，正努力着。为了陆家嘴商业地产更加美好的未来，我们已经踏上新的征程！

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

董事长：杨小明

二〇一四年 春于上海

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其稳定增值的关键

办公物业包括甲级写字楼、高品质研发楼和非甲级写字楼。目前长期在营甲级写字楼共 11 幢（包括 2013 年末入市的陆家嘴世纪金融广场 5、6 号楼），总建筑面积近 56 万平方米，均位于陆家嘴核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 2013 年末，运营一年及以上的甲级写字楼平均出租率约为 95.9%，平均租金达 6.8 元/平方米/天。

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，主要客户为研发类企业。截止 2013 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积已超过 22 万平方米，基本实现满租，平均出租率达到 99%，平均租金达 4.64 元/平方米/天。

主要在营甲级写字楼	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	竣工年代
渣打银行大厦	46,138	55,675	86%	2007
星展银行大厦	46,942	68,139	100%	2009
钻石大厦	40,008	48,438	55%	2009
陆家嘴商务广场	67,495	98,532	77.5%	2000
陆家嘴金融信息楼（大华银行总部大楼）	5,039	9,080	100%	2010
陆家嘴金融航运大楼	11,197	12,120	100%	2010
陆家嘴基金大厦	32,550	42,325	55%	2011
陆家嘴投资大厦	33,841	43,490	55%	2011
陆家嘴金融服务广场（软件园 11 号楼）	70,956	89,660	100%	2012
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼（TD4-4）	37,232	42,272	100%	2013
陆家嘴世纪金融广场 6 号楼（TD4-7）	37,069	42,081	100%	2013
合计	428,468	551,813	-	-
权益总面积	-	461,434	-	-

主要在营高品质研发楼	地上建筑 面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	竣工 年代
软件园 1 号楼	14,317	14,317	100%	1994
软件园 2 号楼	23,783	23,783	100%	1994
软件园 4 号楼	8,148	10,194	100%	1996
软件园 5 号楼	1,393	1,393	100%	1996
软件园 7 号楼	12,232	17,810	55%	2007
软件园 8 号楼	29,545	32,664	100%	2007
软件园 9 号楼	40,758	47,863	100%	2008
软件园 10 号楼	24,290	28,124	100%	2009
软件园 12 号楼	10,905	11,595	100%	2012
软件园 E 楼	3,447	9,810	55%	2010
金桥创科园	32,417	32,417	100%	2008
合计	201,236	229,970	-	-
权益总面积	-	217,541	-	-

主要在建项目	地上建筑 面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	拟竣工 年代
陆家嘴世纪金融广场其余楼宇	225,699	375,647	100%	2014
世纪大都会	162,234	278,364	39%	2015
上海中心大厦	380,000	560,000	45%	2014
浦东金融广场 (原 SN1 项目) 办公部分	183,420	316,740	100%	2017
上海纽约大学	48,173	64,495	55%	2014
东方纯一大厦	36,080	47,918	100%	2015
天津陆家嘴金融广场办公部分	154,622	190,518	100%	2017
合计	1,183,704	1,826,872	-	-
权益总面积	-	1,320,047	-	-

商铺物业：

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，目前经营总体较为稳定。陆家嘴在建的多个城市综合体中也均含有体量较大的商业项目，均位于所属商圈的核心地段。

截至 2013 年末，在营的商铺物业总建筑面积超过 9 万平方米，主要项目陆家嘴 96 广场和陆家嘴 1885 文化中心的出租率均达到 100%，其平均租金分别为 7.23 和 8.57 元/平方米/天。陆家嘴金融城配套商业设施总体出租率达到约 98%。

主要在营商铺物业	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	竣工年代
陆家嘴 96 广场	29,002	66,195	55%	2008
陆家嘴 1885 文化中心	7,346	14,268	100%	2008
天津虹桥新天地	5,954	5,954	100%	2011
陆家嘴金融城配套商业设施	6,065	6,065	100%	2012
合计	48,367	92,482		-
权益总面积		62,694		

主要在建项目	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	拟竣工年代
Z4-2 地块项目	700	33,700	100%	2015
浦东金融广场（原 SN1 项目）商场部分	117,505	137,195	100%	2017
天津陆家嘴金融广场商场部分	100,382	118,063	100%	2017
合计	218,587	288,958	-	-
权益总面积		288,958	-	-

酒店物业：

陆家嘴现拥有两家商务级酒店——东怡大酒店和明城大酒店，全年营业收入达到 1.16 亿元。东怡大酒店配备 209 间房间，2013 年 GOP 率为 28%，全年出租率为 60%；明城大酒店配备 399 间房间，2013 年 GOP 率为 35%，全年出租率为 63%。

在营酒店	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	竣工年代
明城大酒店	43,974	52,725	55%	1996
东怡大酒店	18,406	29,185	100%	2009
合计	62,380	81,910	-	-
权益总面积	-	58,184	-	-

在建酒店	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	拟竣工年代
天津陆家嘴金融广场酒店部分	26,100	46,595	100%	2017
合计	26,100	46,595	-	-
权益总面积	-	46,595	-	-

会展物业：

公司通过全资子公司---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投资建设了上海新国际博览中心。上海新国际博览中心共拥有 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。2013 年，展览业务继续保持着稳定增长的态势。全年共承接 99 场不同规模的展览会，行业分布包括电子信息、汽车汽配、机械设备、印刷包装、纺织面料、建材卫浴、食品酒店以及华交会、工博会等，全年场馆总利用率达 65%。

在营项目	地上建筑 面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	竣工 年代
上海新国际博览中心	200,000	200,000	50%	2011
合计	200,000	200,000		-
权益总面积		100,000		

住宅物业：

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 2013 年末，长期持有在营型项目一个，即东和公寓，共有 400 余套住宅，年末出租率为 95%，平均租金达 23,990 元/套/月。

2013 年度，公司各类出售型住宅物业实现销售收入 17.3 亿元，主要来自于陆家嘴公馆、天津海上花苑、天津河滨花苑以及其他存量房、动迁房的销售。各类住宅物业累计合同销售面积超过 11 万平方米，合同金额达 29 亿元，去化率超过 71%。

在营公寓	地上建筑 面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	竣工 年代
东和公寓	84,603	98,651	100%	2009
合计	84,603	98,651		-

在建项目	地上建筑 面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	拟竣工 年代
天津河庭花苑	182,824	240,144	100%	2016
红醍半岛 (原浦江镇项目)	94,046	167,402	100%	2014
金色阳光	13,012	17,365	100%	2014
合计	289,882	424,911		-
权益总面积		424,911		

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：拟以 2013 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，按每 10 股派现金 2.26 元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利 422,096,584.00 元，占 2013 年度归属于上市公司股东净利润的 30.02%。

六、 前瞻性陈述的风险声明

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.....	29
第六节	股份变动及股东情况.....	34
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第八节	公司治理.....	44
第九节	内部控制.....	46
第十一节	备查文件目录.....	47

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	王辉	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 上海环球金融中心 50 楼
	签字会计师姓名	汤哲辉 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	2013 年	2012 年		本期比上年同期增减(%)	2011 年
		调整后	调整前		
营业收入	4,509,699,163.30	3,492,086,591.86	3,492,086,591.86	29.14	4,165,872,451.54
归属于上市公司股东的净利润	1,405,959,354.07	1,010,985,850.27	1,010,985,430.86	39.07	984,929,293.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,134,202,311.26	932,793,429.94	932,793,429.94	21.59	965,445,460.82
经营活动产生的现金流量净额	573,698,948.19	1,604,846,235.52	1,604,845,458.83	-64.25	1,769,381,014.58
	2013 年末	2012 年末		本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	11,271,633,954.22	11,584,911,254.63	11,584,310,835.22	-2.70	10,858,550,461.80
总资产	38,538,440,136.33	30,783,077,346.52	30,782,076,569.84	25.19	27,688,118,169.16

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年		本期比上年同期增减(%)	2011 年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.7528	0.5413	0.5413	39.07	0.5274
稀释每股收益(元/股)	0.7528	0.5413	0.5413	39.07	0.5274
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.6073	0.4994	0.4994	21.59	0.5169
加权平均净资产收益率(%)	11.69	9.01	9.01	增加 2.68 个	9.32

				百分点	
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	9.89	8.31	8.31	增加 1.58 个百分点	9.14

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	2013 年金额	附注（如适用）	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	92,753,364.99	该项目主要为处置众城大厦、东方国科、一百杉杉、锦城大厦等投资性房地产的收益人民币 90,293,322.35 元，以及处置办公用房的收益人民币 1,598,484.29 元。	40,134,350.53	1,652,271.96
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	6,835,010.29	该项目主要为本公司及子公司收到教育费返还人民币 2,948,777.09 元，收到陆家嘴金融贸易区管理委员会补贴款人民币 2,358,000.00 元，收到财政扶持基金人民币 533,700.00 元，收到产业信息智能化展示、云计算服务示范推广平台补贴款人民币 510,079.20 元等。	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
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	43,105.64		699.01	
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，以及处置交易性金融资产、交易性	267,153,703.41	该项目为本期处置可供出售金融资产号百控股、招商银行的股权取得的投资收益人民币 267,153,703.41 元。	49,032,591.80	

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	10,600,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,313,907.35	该项目主要为本公司及子公司收到违约金人民币 7,378,787.67 元，收到爱建证券租金补贴收入 1,745,908.52 元。	15,852,865.04	12,173,978.70
少数股东权益影响额	-11,103,241.05		-9,461,378.91	-8,890,311.02
所得税影响额	-94,238,807.82		-29,217,570.89	-5,059,616.66
合计	271,757,042.81		78,192,420.33	19,483,832.83

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	614,147,388.25	268,517,559.95	-345,629,828.30	267,153,703.41
合计	614,147,388.25	268,517,559.95	-345,629,828.30	267,153,703.41

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

2013 年，是全面贯彻“十八大”精神的开局之年，是实施“十二五规划”承前启后的关键一年。一年来，面对不断变化的外部发展环境，公司董事会以定期董事会、临时董事会以及专业委员会会议等形式，认真研究公司重大经营事项和发展战略，努力推进公司市场化改革，促进公司各项工作稳健、持续、扎实推进，努力做精“陆家嘴地产”品牌。

第一部分 2013 年度工作报告

2013 年，公司董事会继续加强自身建设，注重调查研究，充分酝酿、科学决策公司重大事项。各专业委员会分工明确，权责清晰，有效运作。全年，公司共召开 7 次董事会（含临时董事会），召开 12 次专业委员会会议，为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供了保障。

一、2013 年度经营工作回顾。

1、2013 年度各项营业总收入约 60 亿元。其中：土地和房产销售收入（含预收款）29.7 亿元；包括公司持股 50% 及以上的下属公司在内，实现物业租赁收入 21.7 亿元；物业管理及服务性收入 8.5 亿元。

2、2013 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、贷款利息等合计 40.7 亿元。其中：项目开发投资支出 28.3 亿元；合并报表范围内支付给职工的现金支出总额 2.64 亿元，占 2013 年度归属于母公司净利润的 18.8%。

3、2013 年度实现净利润 14.06 亿元，为年度目标的 134%。

二、2013 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 14.3 亿元。

①办公物业，包括甲级写字楼与高品质研发楼。2013 年度租赁收入超过 10.5 亿元，比 2012 年增长 1.6 亿元，同比增幅约 20%。

目前，公司持有长期在营甲级写字楼共 11 幢，总建筑面积超过 55 万平方米。截止 2013 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 95.9%。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）年末出租率已经达到了 85%。

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科创园。截止 2013 年末，长期在营的高品质研发楼总建筑面积已超过 22 万平方米，年末平均出租率达到 99%。

上述增幅中，新增楼宇（陆家嘴金融服务广场）提供的超过 8 万平方米的可供租赁面积产生了 1.06 亿元租金，约占增幅的 62%；存量楼宇租金自然增长贡献超过 6987 万元，约占增幅的 38%。

②商铺物业。2013 年度租赁收入为 2.2 亿元，比 2012 年增长 3500 万元，同比增幅约 19%。

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 2013 年末，在营的主要商铺物业总建筑面积超过 9 万平方米，其中：陆家嘴 96 广场以及陆家嘴 1885 文化中心年末出租率均为 100%。

上述增幅中，新增项目（主要指陆家嘴金融城配套商业设施部分项目）产生了 1200 万元租金，约占增幅的 34%；存量楼宇租金自然增长贡献超过 2300 万元，约占增幅的 66%。

③酒店物业。2013 年度营业收入为 1.16 亿元，比 2012 年 1.22 亿元的收入略减 5%。

公司现拥有两家商务型酒店----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，2013 年 GOP 率为 35%，全年出租率为 63%；东怡大酒店配备 209 间房间，2013 年 GOP 率为 28%，全年出租率为 60%。

④住宅物业。2013 年度租赁收入 1.25 亿元，比 2012 年度增长 800 万元，同比增幅约 7%。长期持有在营的住宅物业主要是东和公寓，共有 400 余套住宅，总建筑面积约 9 万平方米，年末出租率为 95%。

上述增幅全部来自租金的自然增长。

(2) 合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 7.39 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。

①会展物业。2013 年度租赁收入 6.88 亿元，比 2012 年度增长 4800 万元，同比增幅约 8%。

公司通过全资子公司---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投资建设了上海新国际博览中心。上海新国际博览中心共拥有 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。2013 年，展览业务继续保持着稳定增长的态势。全年共承接了 99 场不同规模的展览会，行业分布包括电子信息、汽车汽配、机械设备、印刷包装、纺织面料、建材卫浴、食品酒店以及华交会、工博会等。全年共实现合同销售面积 582.63 万平方米，实现销售收入 95814.88 万元，其中场租收入达到 68712.98 万元，税后利润总额达 23802.86 万元，场馆总利用率达 64.88%。此外，全年共吸引国内展商 97606 人次，国际展商 11809 人次；国内观众 3769056 人次，国际观众 506940 人次。

②富都世界。2013 年度租赁收入 5070 万元，比 2012 年增长 744 万元，同比增幅约 17%。

2、房产销售收入。

2013 年度，公司各类住宅物业实现销售收入 17.3 亿元，主要来自于陆家嘴公馆、天津海上花苑、天津河滨花苑以及其他存量房、动迁房的销售。各类住宅物业累计合同销售面积超过 11 万平方米，合同金额近 29 亿元，去化率超过 71%。

2013 年度，办公物业实现现金流入 3.3 亿元，来自于零星存量办公楼的销售及浦东金融广场以及其他零星办公楼销售项目的现金收款。

3、物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2013 年度，公司实现 5.06 亿元物业管理收入，比 2012 年度增长 1.12 亿元，同比增幅约 28%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2013 年度实现 2.93 亿元的服务费收入，比 2012 年度增加 6300 万元，同比增长约 27%。上海富都世界有限公司 2013 年度实现 4914 万元物业管理收入，比 2012 年度增长 709 万元，同比增幅约 13%。

(二) 项目开发投资分析。

2013 年度，公司共实施工程项目 31 个，总建筑面积 328 万平方米。其中：新开工项目 7 个，竣工项目 9 个（4 个为当年开工、当年竣工项目），续建项目 12 个，前期推进项目 7 个。2013 年度，投入建设资金 28.3 亿元，比 2012 年度增加 1.96 亿元，同比增幅约 7%。

(三) 经营业绩影响分析。

公司 2013 年度当年利润来源与之前年度没有发生重大变化，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 82%，对利润总额的贡献率为 51%；房产类销售收入毛利率为 53%，对利润总额的贡献率为 28%；投资收益对利润总额的贡献率为 26%。

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 2013 年度共缴纳 12.89 亿元税收（实际支付总额），同比上涨 8%，占营业收入的 29%，是 2013 年度归属于母公司净利润的 92%。

2、折旧计提：根据公司会计制度规定，2013 年度计提折旧 2 亿元，占租金收入的 14%，是 2013 年度归属于母公司净利润的 14%。

3、现金分红支出：2013 年度，公司实现向股东分红 3.04 亿元，占营业收入的 7%，占 2013 年度归属于母公司净利润的 22%。

4、员工薪酬支出：2013 年合并报表范围员工总数 2794 人，人数同比增加 36%，薪酬支出总额

为 2.46 亿元，人均 8.8 万元，是 2013 年度归属于母公司净利润的 17%。

第二部分 2014 年度经营工作计划

随着公司资产规模不断扩大、投资强度不断扩大、开发地域不断扩大，每一年，对于我们来说，都将会是新的挑战，会有压力，但与挑战、压力相伴的一定是机遇。

2014 年，是公司主营业务转型战略实施的第十个年头，是全面贯彻落实十八届三中全会精神的开局之年，是上海新一轮国资改革号角全面吹响的第一年，作为国有控股的公众公司，我们必须保持时不我待的紧迫感，锐意进取、兼容并蓄，以改革促发展，开创各项工作新局面。

一是要坚持以市场化取向推进公司各项管理改革，在推进市场化管理的过程中激发企业活力。二是要继续全力促进核心产品市场化营销业绩，在营物业至年末的出租率要达到 90%。继续推进包括陆家嘴公馆、天津海上花苑、天津河滨花苑以及天津河庭花苑西块一期、浦江镇涵云雅庭等住宅产品的销售。同时，继续提高物业管理水平，通过引进新措施、新理念、新技术，对核心在营产品进行精细化管理，提高产品品质和客户的使用感受。

三是要安全、优质、高效地推进产品建设，持续提高公司长期持有优质资产的投资力度。

2014 年度，公司经营工作收支计划如下：

1、土地和房产销售收入（含预收款）不低于人民币 26 亿元。其中办公物业销售收入不低于 5.8 亿元，房产销售收入不低于 20.2 亿元；

2、物业租赁收入不低于人民币 23 亿元。其中合并报表范围内收入不低于 16 亿元，合并报表范围外收入不低于 7 亿元；

3、物业管理及服务性收入不低于人民币 7.5 亿元；

4、项目开发投资支出不超过 40 亿元；

5、合并报表范围内员工薪酬支出总额不超过 2.84 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；

6、利润目标：不低于 2013 年度利润水平。

(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	4,509,699,163.30	3,492,086,591.86	29.14
营业成本	1,857,471,064.25	1,218,397,533.83	52.45
销售费用	115,137,399.35	77,923,010.61	47.76
管理费用	177,600,002.78	164,280,206.07	8.11
财务费用	240,574,758.04	255,642,395.76	-5.89
经营活动产生的现金流量净额	573,698,948.19	1,604,846,235.52	-64.25
投资活动产生的现金流量净额	-1,579,813,283.47	-1,290,795,069.15	
筹资活动产生的现金流量净额	2,816,671,256.31	-1,544,534,266.86	

2、 收入

(1) 主要销售客户的情况

单位：元

前五名客户的营业收入情况

	2013 年	2012 年
前五名客户的营业收入合计	202,068,219.55	199,022,357.79
前五名客户的营业收入占营业收入的比例	4.48%	5.70%

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 (%)
房产销售		718,574,419.60	17.65	267,224,391.08	25.68	168.90
动迁房转让		99,551,797.28	29.40	128,352,634.20	12.34	-22.44
房地产租赁		256,110,777.70	31.87	228,675,868.26	21.98	12.00
酒店业		61,871,443.42	18.09	60,211,457.82	5.79	2.76
物业管理		467,329,896.58	2.99	356,060,932.73	34.22	31.25

4、 费用

单位: 元

项目	2013 年	2012 年	本报告期比上年同期增减 (%)
销售费用	115,137,399.35	77,923,010.61	47.76
管理费用	177,600,002.78	164,280,206.07	8.11
财务费用	240,574,758.04	255,642,395.76	-5.89
所得税	440,299,462.33	323,375,323.27	36.16

5、 现金流

单位: 元

项目	2013 年	2012 年	本报告期比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	573,698,948.19	1,604,846,235.52	-64.25
投资活动产生的现金流量净额	-1,579,813,283.47	-1,290,795,069.15	
筹资活动产生的现金流量净额	2,816,671,256.31	-1,544,534,266.86	

6、 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

从 2012 年度开始, 公司利润来源较之前发生了重大变化, 目前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 (%)
房产销售	1,317,455,805.12	718,574,419.60	45.46	122.26	168.90	减少 9.46 个百分点
动迁房转让	410,239,961.00	99,551,797.28	75.73	-39.15	-22.44	减少 5.23 个百分点
房地产租赁	1,431,071,718.81	256,110,777.70	82.10	21.07	12.00	增加 1.45 个百分点
酒店业	115,876,932.45	61,871,443.42	46.61	-5.17	2.76	减少 4.12 个百分点
物业管理	506,280,566.22	467,329,896.58	7.69	28.23	31.25	减少 2.12 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海市	2,678,898,365.96	5.64
天津市	1,102,026,617.64	154.50

(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 (%)
存货	20,771,592,063.76	53.90	15,268,304,421.67	49.60	36.04
其他应付款	10,738,264,398.92	27.86	8,317,712,415.36	27.02	29.10
应付账款	1,223,306,955.44	3.17	990,855,209.31	3.22	23.46
长期借款	3,613,559,479.48	9.38	2,510,722,977.86	8.16	43.93

存货：本期收购前滩实业股权，增加账面存货 39 亿元。

其他应付款：计提应付前滩实业收购款 22.58 亿元

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。

							科目	
600036	招商银行	0.00	0	0.00	16,651,855.08	-231,574,504.97	可供出售金融资产	
600640	号百控股	21,597,717.47	1.84	103,292,059.50	0	39,694,145.27	可供出售金融资产	
600655	豫园商城	2,658,782.08	0.19	21,572,800.00	564,340.00	665,115.00	可供出售金融资产	
601328	交通银行	86,261,841.38	0.04	88,300,074.24	5,518,754.64	-18,209,257.53	可供出售金融资产	
601818	光大银行	25,974,474.46	0.03	35,349,447.56	786,130.43	-4,104,591.17	可供出售金融资产	
600642	中能股份	7,263,294.30	0.09	20,003,178.65	527,556.36	428,639.54	可供出售金	

							融 资 产	
合计	143,756,109.69	/	268,517,559.95	24,048,636.51	-213,100,453.86	/	/	/

注:因中国光大银行股份有限公司(以下简称“光大银行”)首次公开发行境外上市外资股(H股),根据国务院《减持国有股筹集社会保障资金管理暂行办法》(国发[2001]22号)的有关规定以及财政部的相关批复文件,本次发行上市时,本公司作为光大银行的国有股东须将持有的光大银行部分A股转由全国社会保障基金理事会(以下简称“社保基金会”)持有,按上述规定,2013年12月本公司被划转了264707股光大银行股票至社保基金会。

(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	2.11	12,780,880.69	0	0	长期股权投资	
申银万国	202,757,806.82	60,764,523.00	0.90	163,895,542.86	5,076,452.3	0	长期股权投资	
合计	237,869,806.82	91,004,523.00	/	176,676,423.55	5,076,452.3		/	/

(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)
号百控股	7,400,000.00			1,613,330.00	5,786,670.00	35,622,990.00
招商银行	26,431,516.00			26,431,516.00	0	232,048,095.27

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

主要参股公司

单位：万元

	注册资本	经营范围	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润	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	548,631.38	354,750.60	41,999.40	45,465.64	35,528.55	
上海陆家嘴展览有限公司	115,000.00	会展服务,实业投资,建筑工程	133,392.01	133,388.37	-	12,576.50	12,577.50	
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	39,143.10	33,920.77	9,829.54	6,192.90	4,743.88	
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	94,535.62	64,549.06	20,389.90	9,860.07	7,475.17	
天津陆津房地产开发有限公司	240,000.00	房地产开发经营	454,274.26	257,449.77	111,760.37	20,939.66	15,693.45	
上海前滩实业发展有限公司	555,686.00	房地产开发、经营,实业投资,资产管理,建材的销售,园林绿化,物业管理,市政公用建筑工程设施,商务咨询(除经纪)	555,707.42	555,690.38	-	5.75	4.31	

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。

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、商铺物业以及房地产销售业务的行业情况。

1.办公物业。

根据第三方出具的市场研究报告显示，至 2015 年末，上海将有约 220 万平方米的甲级写字楼入市，其中 2013-2014 年浦东地区入市面积约 37 万平方米，超过 2/3 的面积为自用，相对于 2015 和 2016 年超过年均 20 万的上市量，可以预见明年是未来三年中市场竞争压力相对最小的一年。从租金方面看，小陆家嘴和竹园地区的租金稳中有升，并预计在未来该趋势将进一步保持，特

别是超甲级写字楼的租金。

另据第三方研究显示，浦西地区外资零售业企业继续保持相对强劲的需求，而浦东地区则内资租户，尤其是内资金融行业租户表现持续活跃。此外，随着上一波金融危机中签约的企业陆续到期，目前中央商务区的租金已完全恢复甚至高于金融风暴前的水平，众多原位于中央商务区的客户出于成本考虑，更愿意搬迁至非中央商务区甲级写字楼，特别是来自物流、制造业及医药行业的企业，希望以较低的租金租赁连续层面的办公面积。部分大型企业，出于形象考虑，希望将核心部门留在中央商务区的同时兼顾成本控制，将非核心部门迁至非中央商务区，而其首选的区域则是与核心部门所在的中央商务区由轨道交通相连区域的甲级写字楼。故此，地铁上盖或地铁便捷连接的非中央商务区写字楼拥有了更强的竞争力。

2. 商铺物业。

从行业需求看，威胁与机遇并存。一方面，中国网购市场近年来的迅猛发展，取代了一部分原本属于实体零售的市场份额，导致零售商对实体店铺的扩张需求减缓，从而影响了对商铺物业的需求，对行业构成了一定威胁；另一方面，随着经济发展和家庭收入的提高以及消费习惯的改变，消费者对餐饮、娱乐、文化及各类休闲服务类的体验需求也逐渐释放出来，直接推升了对商铺物业的需求，为行业提供了难得发展机遇。

而从行业供应看，竞争则十分激烈。近年来，包括商场在内的商业地产大量集中开发上市，供应量持续加大，竞争加剧，其中也不乏一些品牌开发商打造的优秀商业项目，这些项目的上市对周边一般商业项目造成了较大威胁和冲击。

因此，行业竞争总体上较为激烈，但优秀的商业项目仍然有机会获得较大发展空间并取得成功。我们认为，未来行业发展有如下趋势：

(1) 随着行业竞争的加剧，未来大型商场将更注重在购物环境、主题特色、业态配比及独特商户引入等方面突出体验型消费特点，满足现代消费者一站式、体验型与时间性的消费需求，以抗衡网购以及其他竞争对手的冲击；

(2) 在综合体项目开发中，基于商场给项目带来的巨大外部溢出效应，在提升整个综合体项目价值和提升公司品牌、形象方面发挥着举足轻重的作用，因而，各地产商纷纷不惜重金、倾力打造商场，这将导致未来对商业资源的争夺竞争更为激烈，给商场的招商和运营工作带来较大挑战；

(3) 基于品牌地产商具备较强的开发与运营实力，以及已成功项目的示范效应，开发项目也较多，从而对商户形成了较强号召力与议价能力，优秀的商户资源未来将越来越集中于这些品牌地产商；

(4) 随着中国各项改革的推进，经济增长和居民收入有望获得持续稳定增长，经济发展也将更依赖于消费的拉动，这些都为消费市场的增长提供了长期支撑，也为优秀的商场项目提供了广阔发展空间。

根据上述行业竞争格局与发展趋势，在现有公司商铺物业的开发过程中，一方面，我们正加强对项目的研策工作，通过对商业发展趋势的密切跟踪与把握、对项目及所在区域的研究和对潜在消费者与商户的调研，对商场进行科学合理的定位与策划，努力凸显商场主题与特色，充分满足目标消费客群的需求，打造项目的差异化竞争优势；另一方面，将加快专业商业运营团队的组建，加强专业团队在项目规划设计及建设阶段的前期介入与指导工作，确保开发产品在各方面都满足商业长期持续运营需要，并积极筹备各商场的招商、运营相关工作，努力打造更有竞争力的优秀商场。

3. 房地产销售。

根据易居中国市场部信息，2013 年，上海楼市成交量持续上扬，全年成交面积逼近 1300 万平方米，创近 4 年新高。随着市场回暖，成交量走高，2013 年成交均价同比上涨，突破 2.4 万/平方米高位。年度新增供应面积为 1161 万平方米，较成交面积少了近 1 成，市场整体表现出供小于求的态势。纵观 2013 年，市场整体表现出供应偏紧趋势，再加上年末预售审批的“收紧”进一步导致可售商品房数量的下滑，加剧了供应紧张。

2013 年，天津市场供给充分、项目推盘密集。年内商品住宅供应量达到 1363 万平方米，环比

上涨 18%。高端市场崛起迅猛，市区楼盘的主导作用尤为显著；外围部分板块活跃度提升。在政策与市场双重作用下，不同区域的市场行至价格“分水岭”。2014 年，随着蓝印政策或逐步退出，受其影响，远郊区县商品房市场原有的蓝印需求将难以持续支撑市场，地缘型自住及改善需求将成为远郊区县市场的成交主力军。

2014 年，政府将在土地制度改革、房产税、不动产登记以及金融政策上加快改革步伐。我们认为这些动向将影响房地产市场发展和变化，去行政化的调控政策将逐步被长效机制所取代。短期看，2014 年房地产政策将更加注重差别性。

2014 年，公司快速产品入市的规模将前所未有。陆家嘴公馆、陆家嘴红醍半岛（涵云雅庭）、天津河滨花苑、海上花苑、河庭花苑将同时在售。在政府依旧以限购限贷等调控政策严控市场的当下，上述项目的销售对公司挑战巨大。公司在积极推动销售去化的同时，将着眼于长远，持续加大前期市场定位与产品研究，充分整合内部资源以加快项目的开发周期，以使住宅销售产品从设计、开发至营销全过程更趋市场化。

(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，公司的定位越来越清晰，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，确立“陆家嘴地产”在上述区域的品牌优势。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。

在做大做强房地产主业的同时，开始涉足金融服务产业的投资，公司已经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

2014 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

√不适用

(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。公司章程第一百八十二条规定：

公司可以采取现金或股票方式分配股利。股利的分配应当符合公司股东的利益、公司的整体战略目标和长期财务规划，并保持连续性和稳定性，确保公司长期持续稳定发展…公司应长期、优先采用现金方式向股东分配红利，每年分配的现金红利应不低于当年可分配利润的 10%。公司自 2002 年以来，坚持每年现金分红，分红总金额超过 24 亿元(含 2013 年度)，约占股本的 131.4%。

2013 年度公司继续严格执行上述公司章程的规定，公司董事会依据公司的整体战略目标以及长期财务规划，向股东大会提交了《2012 年度利润分配预案》，并经公司 2012 年度股东大会审议通过。该项利润分配政策符合公司章程及审议程序的规定，充分保护了投资者的合法权益。

(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(%)
2013 年	0	2.26	0	422,096,584	1,405,959,354.07	30.02
2012 年	0	1.63	0	304,432,492	1,010,985,850.27	30.11
2011 年	0	1.5	0	280,152,600	984,929,293.65	28.44

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)公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
本公司以及本公司的控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司将各持有上海陆景置业有限公司(以下简称"陆景公司")50%股权于2013年5月3日在上海联合产权交易所公开挂牌,挂牌总金额为人民币459,460,190.90元,GoldenGatePacificCompanyLimited以挂牌价格摘取了陆景公司100%股权,公司以及联合公司分别持有的陆景公司50%股权的对价为人民币229,730,095.45元。报告期内上述对价已经全部收到,上述交易贡献2013年度净利约1.8亿元。	详见公告临2013-015号
经公司第六届董事会2013年第二次临时会议审议通过,同意公司以不低于评估价格,参照同等条件下的市场价格,通过上海联合产权交易所挂牌转让大众保险股份有限公司2.11%股权。公司已于2014年02月18日通过上海联合产权交易所挂牌转让了上述股权。	详见公告临2013-027号
经公司第六届董事会2013年第三次临时会议审议通过,同意公司以不低于评估价格,通过上海联合产权交易所挂牌转让上海易兑外币兑换有限公司50%股权。	详见公告临2013-028号

(二)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	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)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比	关联关系
---------	-------	-----	--------	----------------------	-------------------------	--------------------	----------	-----------------	-----------------	-----------------------	------

控制方					用于同一控制下的企业合并)					例(%)	
法院拍卖	申银万国1000万股	2012年6月15日	5,265.50			否	市场定价	是	是		
新疆同威之选股权投资有限合伙企业	通联支付1200万股	2012年12月4日	5,256.00			否	市场定价	是	是		

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	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
二级市场	招商银行2643.15万股	2013年8月14日	28,661.08		17,415.95	否	市场定价	是	是	12.37	
二级市场	号百控股161.33万股	2013年10月18日	4,164.45		2,671.72	否	市场定价	是	是	1.90	

五、公司股权激励情况及其影响

√不适用

六、重大关联交易

(一)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

公司于2003年5月23日以人民币45.15亿元在上海联合产权交易所摘牌上海前滩实业发展有

限公司 60% 股权，公司与上海滨江国际旅游度假区开发有限公司(现"上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司")签订了产权交易合同,截止 2013 年底，支付了转让金 22.575 亿元,余款于 2014 年 1 月 2 日付清。于 2013 年度已经完成相关股权变更手续。详见临 2013-016 号公告。

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	3.4
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	3.4
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	3.4
担保总额占公司净资产的比例(%)	2.24

(三)其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

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)有限公司持有的上海富都世界发展有限公司 50% 股权事宜,《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	无	否	是		详见临 2014-002 号公告。

		<p>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确。”（详见临时公告临 2012-023 以及临时公告临 2014-002）</p>				
--	--	---	--	--	--	--

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	192
境内会计师事务所审计年限	4

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	49.8

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、无限售条件流通股份	1,867,684,000	100						1,867,684,000	100
1、人民币普通股	1,358,084,000	72.71						1,358,084,000	72.71
2、境内上市的外资股	509,600,000	27.29						509,600,000	27.29
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,867,684,000	100						1,867,684,000	100

(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	133,898	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	131,772			
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	0		无
SCBHKA/CKGINVESTMENTSASIALIMITED	未知	2.50	46,608,188	-560,559		无
TARGETVALUEFUND	未知	1.98	36,987,523	19,764,071		无
DAIWACAPITALMARKETSHONGKONGLTD-CLIENTSACCOUNT	未知	0.81	15,211,045	110,000		无
SCBHKA/CBBHS/AVANGUARDEMERGINGMARKETSSTOCKINDEXFUND	未知	0.56	10,422,466	8,319,997		无
JPMCB/LGTBANKINLIECHTENSTEINAKTIENGESELLSCHAFT	未知	0.51	9,507,900	0		无
HKSBCSBA/CTHENORTHERNTRUSTCOS/AGOVERNMENTOFSINGAPOREINVT.V.CORPORATION	未知	0.40	7,548,251	7,548,251		无
东达（香港）投资有限公司	国有	0.36	6,686,009	0		无

招商证券香港有限公司	法人	未知	0.35	6,622,058	43,080	无
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	
SCBHKA/CKGINVESTMENTSASIALIMITED	46,608,188			境内上市外资股	46,608,188	
TARGETVALUEFUND	36,987,523			境内上市外资股	36,987,523	
DAIWACAPITALMARKETSHONGKONGLTD-CLIENTSACCOUNT	15,211,045			境内上市外资股	15,211,045	
SCBHKA/CBBHS/AVANGUARDDEMARGINMARKETSSTOCKINDEXFUND	10,422,466			境内上市外资股	10,422,466	
JPMCB/LGTBANKINLIETHENSTEINAKTIENGESELLSCHAFT	9,507,900			境内上市外资股	9,507,900	
HKSBCSBA/CTHENORTHERNTRUSTCOS/AGOVERNMENTOFSINGAPOREINVT.V.CORPORATION	7,548,251			境内上市外资股	7,548,251	
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	6,622,058			境内上市外资股	6,622,058	
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：万元 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
组织机构代码	132206713
注册资本	235,731
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	2012年度经审计的营业收入约161,271万元；净利润约47,742万元。
财务状况	2012年度经审计的总资产约2,257,817万元；净资产约927,527万元；负债约1,330,290万元，所有者权益约927,527万元。
现金流和未来发展策略	2012年度经审计的经营活动产生的现金流量约99,521万元。

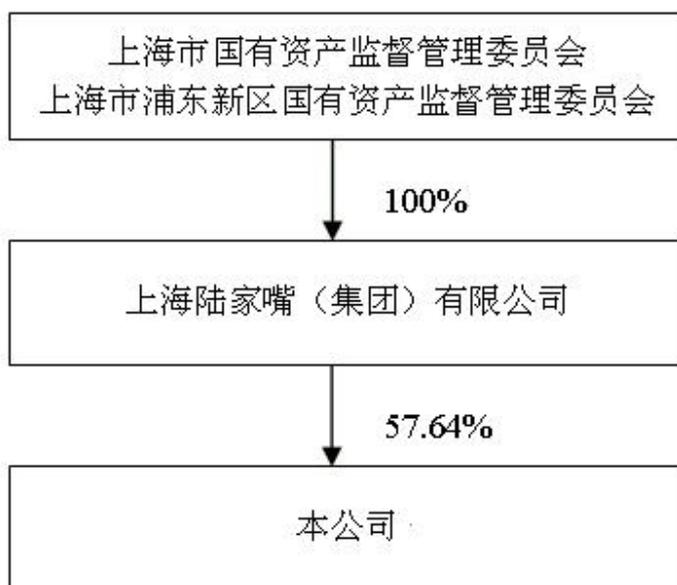
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
--------------------------	---

(二)实际控制人情况

1、法人

名称	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



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)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
杨小明	董事长	男	60	2011年5月18日	2014年5月17日	14,050	14,050			0	64.32
李晋昭	副董事长、总经理	男	51	2011年5月18日	2014年5月17日	20,000	20,000			47.31	0
徐而进	董事	男	45	2011年5月18日	2014年5月17日	10,000	10,000			0	47.77
朱蔚	董事	男	56	2013年4月15日	2014年5月17日	27,337	27,337			0	35.83
瞿承康	董事	男	56	2011年5月18日	2014年5月17日					0	0
冯正权	独立董事	男	70	2011年5月18日	2014年5月17日					8	0
吕巍	独立董事	男	49	2011年5月18日	2014年5月17日					8	0
尤建新	独立董事	男	52	2011年5月18日	2014年5月17日					8	0
尹燕德	独立董事	男	51	2011年5月18日	2014年5月17日					8	0
贾继锋	监事会主席	男	60	2011年5月18日	2014年5月17日					2.4	0
严军	监事会副主席	男	60	2011年5月18日	2014年1月31日	1,215	1,215			0	43.93

				日	日						
刘钧	原监事	女	43	2011年 5月18 日	2013年 3月12 日					0	0
应伊红	监事	女	50	2013年 4月15 日	2014年 5月17 日					0	0
火正基	职工监 事	男	58	2011年 5月5 日	2014年 5月17 日					70.61	0
傅聪	职工监 事	男	57	2013年 7月5 日	2014年 5月17 日					34.09	0
朱宗巍	副总经 理	男	60	2011年 5月18 日	2014年 1月31 日					118.69	0
施国华	副总经 理	男	59	2011年 5月18 日	2014年 5月17 日					106.19	0
吴小可	副总经 理	男	55	2011年 5月18 日	2014年 5月17 日					106.97	0
周伟民	副总经 理	男	50	2011年 5月18 日	2014年 5月17 日	8,000	8,000			102.36	0
胡习	财务总 监	男	46	2011年 5月18 日	2014年 5月17 日					98.01	0
陶剑雯	原董事 会秘书	女	39	2011年 5月18 日	2013年 5月2 日	10,000	10,000			36.94	0
王辉	董事会 秘书	女	42	2013年 7月26 日	2014年 5月17 日	3,200	3,200			73.52	0
合计	/	/	/	/	/	93,802	93,802		/	829.09	191.85

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。

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。

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、上海陆家嘴(集团)有限公司监事会副主席，现任浦东新区政协经济和科技委员会副主任、本公司监事会主席。

严军：历任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、党委副书记、本公司监事会副主席，2014年1月退休。

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、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。

应伊红：历任上海外高桥（集团）有限公司专职监事、上海外高桥保税区开发股份有限公司专职监事、上海浦东公共交通有限公司专职监事，现任上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事、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。

傅聪：历任上海市六里现代生活园区开发有限公司副总经理、上海陆家嘴（集团）有限公司国资管理部总经理，现任本公司计划部总经理、职工监事。

朱宗巍：历任本公司人力资源总监、副总经理，2014年1月退休。

施国华：现任本公司副总经理。

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

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、总经理、职工监事、公司董事会秘书，2013年5月因工作变动历任。

王辉：历任本公司办公室副主任、职工监事，现任本公司办公室主任、董事会秘书。

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	

贾继锋于2013年6月退休

严军于2014年1月退休

(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	上海陆家嘴金融贸易区管理委员会（筹）	常务副主任		
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	教授、博士生导师、		

	院	副院长		
吕巍	上海市北高新股份有限公司	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》《薪酬管理手册》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 837.3 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	2013 年度管理层实际发放薪酬总额为 837.3 万元，其中高级管理人员实际发放薪酬总额为 598.2 万元，取薪非独立董事和取薪非职工监事实际发放薪酬总额为 239.1 万元。 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	董事	聘任	-
刘钧	监事	离任	工作变动
应伊红	监事	聘任	-
傅聪	职工监事	聘任	-
陶剑雯	董事会秘书	离任	工作变动
王辉	董事会秘书	聘任	-

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	172
主要子公司在职员工的数量	2,622
在职员工的数量合计	2,794
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	67
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数

生产人员	1,813
销售人员	89
技术人员	529
财务人员	82
行政人员	281
合计	2,794
教育程度	
教育程度类别	数量 (人)
硕士及以上	89
大学	386
大专及以下	2,319
合计	2,794

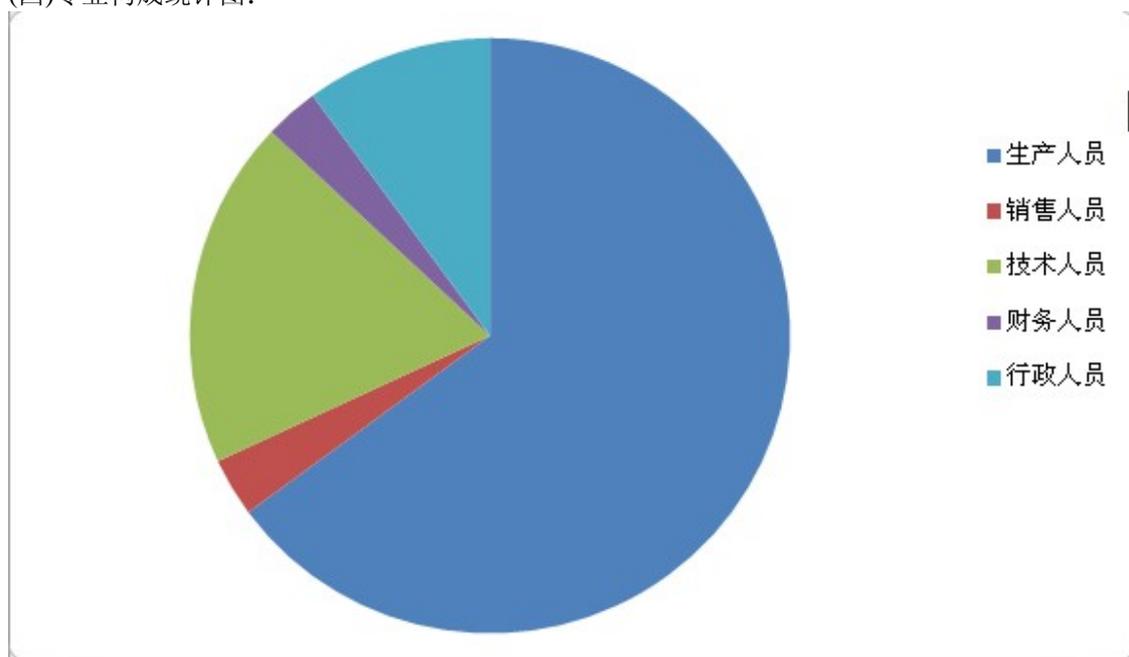
(二)薪酬政策

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。

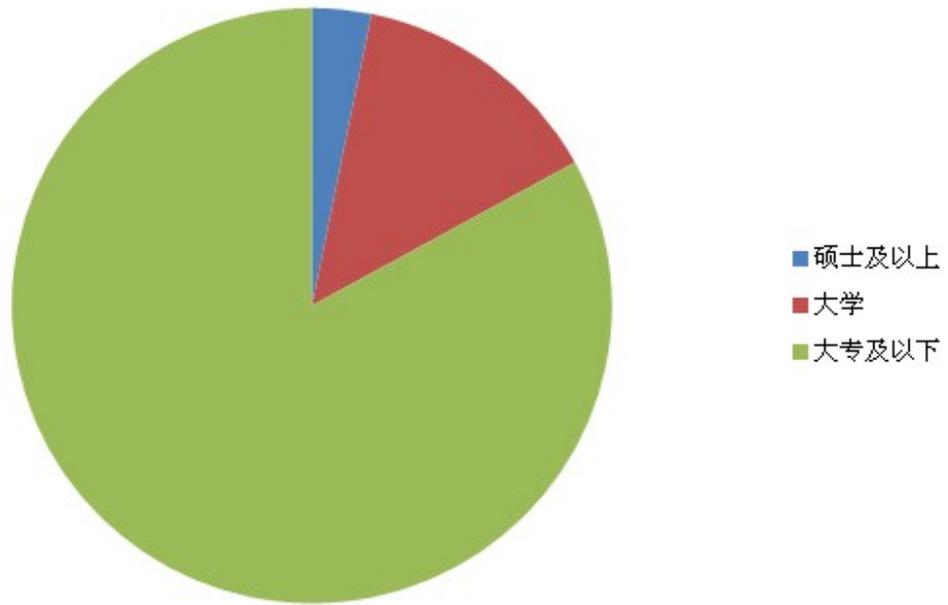
(三)培训计划

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
2012 年度股东大会	2013 年 4 月 16 日	详见下文	全部审议通过	上海证交所网站 www.sse.com.cn ，在首页“个股查询”中输入“600663”，点击“查公告”按钮即可查询。	2013 年 4 月 17 日

2012 年度股东大会审议通过了如下议案：

- 议案一：审议 2012 年度董事会报告
- 议案二：审议 2012 年度独立董事述职报告
- 议案三：审议 2012 年度监事会工作报告
- 议案四：审议 2012 年度财务决算报告
- 议案五：审议 2012 年度利润分配方案
- 议案六：审议 2013 年度财务预算报
- 议案七：审议 2013 年度土地储备预算的议案
- 议案八：审议 2013 年度融资方案
- 议案九：审议 2013 年度接受控股股东贷款的议案
- 议案十：审议 2013 年度董事、监事薪酬预算的议案
- 议案十一：审议聘请 2013~2014 年度财务审计单位的议案
- 议案十二：补选公司第六届董事会董事的议案
- 议案十三：补选公司第六届监事会监事的议案
- 议案十四：审议参与前滩国际商务区二级开发的议案

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
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
杨小明	否	7	4	3	0	0	否	1
李晋昭	否	7	4	3	0	0	否	1
徐而进	否	7	3	3	1	0	否	1
朱蔚	否	6	3	3	0	0	否	1
瞿承康	否	7	3	3	1	0	否	0
冯正权	是	7	4	3	0	0	否	1
吕巍	是	7	3	4	0	0	否	0
尤建新	是	7	4	3	0	0	否	1
尹燕德	是	7	4	3	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(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

审计委员会针对采用公允价值计量投资性房地产，建议公司先聘用外部咨询团队，在税收征管、会计准则、其他上市公司的做法、各个地区税收征收差异、对公司的潜在影响以及海外上市公司的做法等方面做深入研究，得到了公司管理层的积极实施。

薪酬与考核委员会积极推进建设员工市场化薪酬制度以及激励制度，提出了许多可行的建议。公司管理层在薪酬与考核委员会的领导下，制定完成了公司薪酬管理手册。

产品开发与创新委员会积极推进甲级办公楼的设计标准的制定，并建议公司对于其他类型的楼宇应陆续出台设计标准。

风险控制委员会积极探索内部控制以及风险控制的可行做法，要求加强内控审计单位和风险控制委员会的沟通，并得到了公司管理层的支持。

提名委员会同意提名王辉女士为公司董事会秘书候选人，并报董事会审议（第六届董事会第十次会议已审议通过上述议题）。

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、薪酬管理手册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、监事会及董事、监事、高级管理人员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法律责任。

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。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。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程序降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

注：内部控制制度建设情况详见 2013 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 2013 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。

第十一节 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

2014 年 3 月 3 日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

已审财务报表

2013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 - 115
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(2014)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2013年12月31日的合并及公司的资产负债表，2013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(2014)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2013年12月31日的合并及公司财务状况以及2013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

2014年3月3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

2013年12月31日

人民币元

资产	附注五	2013年	2012年 (已重述)
流动资产			
货币资金	1	3,141,149,767.61	1,330,669,863.63
应收账款	2	34,634,425.76	77,556,336.49
预付款项	4	2,744,094.22	54,876,158.43
应收利息		435,616.44	435,616.44
应收股利		26,909,675.46	-
其他应收款	3	37,966,686.83	132,125,744.60
存货	5	20,771,592,063.76	15,268,304,421.67
流动资产合计		24,015,432,330.08	16,863,968,141.26
非流动资产			
可供出售金融资产	6	268,517,559.95	614,147,388.25
持有至到期投资	7	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	8	5,442,405,957.11	5,335,955,358.29
投资性房地产	9	7,333,469,181.09	7,039,616,467.50
固定资产	10	516,569,180.07	534,851,929.58
无形资产	11	1,227,236.50	1,213,616.62
长期待摊费用	12	120,399,910.02	27,271,153.79
递延所得税资产	13	830,418,781.51	356,053,291.23
非流动资产合计		14,523,007,806.25	13,919,109,205.26
资产总计		38,538,440,136.33	30,783,077,346.52

载于第17页至第115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)

2013年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2013年	2012年 (已重述)
流动负债			
短期借款	15	2,634,000,000.00	2,798,000,000.00
应付账款	16	1,223,306,955.44	990,855,209.31
预收款项	17	2,039,573,062.52	1,141,282,008.29
应付职工薪酬	18	163,301,200.67	143,885,797.21
应交税费	19	861,682,653.01	628,810,061.56
应付利息	20	38,866,295.58	14,700,344.51
应付股利	21	15,139,281.90	77,542,632.69
其他应付款	22	10,738,264,398.92	8,317,712,415.36
一年内到期的长期借款	23	1,850,000,000.00	766,000,000.00
其他流动负债		299,873.86	1,293,168.00
流动负债合计		19,564,433,721.90	14,880,081,636.93
非流动负债			
长期借款	23	3,613,559,479.48	2,510,722,977.86
长期应付款	24	174,075,242.20	191,987,320.69
专项应付款		6,400.00	142,301.00
递延所得税负债	13	-	6,790,933.08
非流动负债合计		3,787,641,121.68	2,709,643,532.63
负债合计		23,352,074,843.58	17,589,725,169.56
股东权益			
股本	25	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	26	38,876,815.28	1,413,999,348.77
盈余公积	27	3,069,523,440.77	2,793,485,535.45
未分配利润	28	6,295,549,698.17	5,509,742,370.41
归属于母公司股东权益		11,271,633,954.22	11,584,911,254.63
少数股东权益		3,914,731,338.53	1,608,440,922.33
股东权益合计		15,186,365,292.75	13,193,352,176.96
负债及股东权益总计		38,538,440,136.33	30,783,077,346.52

载于第17页至第115页的附注为本财务报表的组成部分

第3页至第115页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并利润表

2013年度

人民币元

	附注五	2013年	2012年 (已重述)
一、营业收入	29	4,509,699,163.30	3,492,086,591.86
减：营业成本	29	1,857,471,064.25	1,218,397,533.83
营业税金及附加	30	646,908,716.34	627,389,218.75
销售费用		115,137,399.35	77,923,010.61
管理费用		177,600,002.78	164,280,206.07
财务费用	32	240,574,758.04	255,642,395.76
资产减值损失/(转回)	33	2,164,921.80	(1,235,870.18)
加：投资收益	31	515,922,873.05	254,572,982.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		206,813,716.60	146,859,902.86
二、营业利润		1,985,765,173.79	1,404,263,079.48
加：营业外收入	34	19,207,980.50	26,655,074.85
减：营业外支出	35	621,509.55	1,682,123.02
其中：非流动资产处置损失		198,280.98	4,270.65
三、利润总额		2,004,351,644.74	1,429,236,031.31
减：所得税费用	36	440,299,462.33	323,375,323.27
四、净利润		1,564,052,182.41	1,105,860,708.04
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润		43,105.64	699.01
归属于母公司所有者的利润		1,405,959,354.07	1,010,985,850.27
少数股东损益		158,092,828.34	94,874,857.77
五、每股收益			
(一) 基本每股收益	37	0.7528	0.5413
(二) 稀释每股收益	37	0.7528	0.5413
六、其他综合收益	38	(213,396,198.69)	10,290,545.00
七、综合收益总额		1,350,655,983.72	1,116,151,253.04
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		1,192,858,900.21	1,025,611,978.70
归属于少数股东的综合收益总额		157,797,083.51	90,539,274.34

载于第17页至第115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

2013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		
一、上年年末余额	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
加：同一控制下企业合并	-	600,000.00	-	419.41	600,419.41	400,279.60	1,000,699.01
二、本年年初余额	1,867,684,000.00	1,413,999,348.77	2,793,485,535.45	5,509,742,370.41	11,584,911,254.63	1,608,440,922.33	13,193,352,176.96
三、本年增减变动额							
(一) 净利润	-	-	-	1,405,959,354.07	1,405,959,354.07	158,092,828.34	1,564,052,182.41
(二) 其他综合收益	-	(213,100,453.86)	-	-	(213,100,453.86)	(295,744.83)	(213,396,198.69)
综合收益总额	-	(213,100,453.86)	-	1,405,959,354.07	1,192,858,900.21	157,797,083.51	1,350,655,983.72
(三) 股东投入和减少资本							
1. 同一控制下企业合并并在合并日前股东投入资本	-	3,333,516,000.00	-	-	3,333,516,000.00	2,222,344,000.00	5,555,860,000.00
2. 支付同一控制下企业合并价款	-	(4,495,538,079.63)	-	(19,461,920.37)	(4,515,000,000.00)	-	(4,515,000,000.00)
3. 子公司减资的影响	-	-	-	-	-	(450,000.00)	(450,000.00)
(四) 利润分配							
1. 提取法定盈余公积	-	-	138,018,952.66	(138,018,952.66)	-	-	-
2. 提取任意盈余公积	-	-	138,018,952.66	(138,018,952.66)	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(304,432,492.00)	(304,432,492.00)	(73,400,667.31)	(377,833,159.31)
4. 提取职工奖励及福利基金	-	-	-	(20,219,708.62)	(20,219,708.62)	-	(20,219,708.62)
本年年末余额	1,867,684,000.00	38,876,815.28	3,069,523,440.77	6,295,549,698.17	11,271,633,954.22	3,914,731,338.53	15,186,365,292.75

载于第17页至第115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)

2012年度(已重述)

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			
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	1,398,773,220.34	2,603,110,445.61	4,988,982,795.85	10,858,550,461.80	1,661,718,077.81	12,520,268,539.61	
加：同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>1,398,773,220.34</u>	<u>2,603,110,445.61</u>	<u>4,988,982,795.85</u>	<u>10,858,550,461.80</u>	<u>1,661,718,077.81</u>	<u>12,520,268,539.61</u>	
三、本年增减变动额								
(一) 净利润	-	-	-	1,010,985,850.27	1,010,985,850.27	94,874,857.77	1,105,860,708.04	
(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	-	1,010,985,850.27	1,025,611,978.70	90,539,274.34	1,116,151,253.04	
(三) 股东投入和减少资本								
1. 同一控制下企业合并并在合并日前股东投入资本	-	600,000.00	-	-	600,000.00	400,000.00	1,000,000.00	
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	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>1,413,999,348.77</u>	<u>2,793,485,535.45</u>	<u>5,509,742,370.41</u>	<u>11,584,911,254.63</u>	<u>1,608,440,922.33</u>	<u>13,193,352,176.96</u>	

载于第17页至第115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

2013年度

人民币元

	附注五	2013年	2012年 (已重述)
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,411,713,526.59	5,816,983,177.28
收到其他与经营活动有关的现金	39	304,939,078.41	242,354,572.80
经营活动现金流入小计		5,716,652,605.00	6,059,337,750.08
购买商品、接受劳务支付的现金		3,235,362,862.71	2,778,742,038.28
支付给职工以及为职工支付的现金		264,042,453.30	246,580,001.05
支付的各项税费		1,288,773,275.59	1,190,820,747.67
支付其他与经营活动有关的现金	39	354,775,065.21	238,348,727.56
经营活动现金流出小计		5,142,953,656.81	4,454,491,514.56
经营活动产生的现金流量净额	40	573,698,948.19	1,604,846,235.52
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,438,733,476.39	6,727,777,467.80
取得投资收益所收到的现金		164,085,683.90	188,899,893.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		174,173,059.56	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)
投资活动现金流入小计		1,776,992,219.85	7,201,113,866.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		104,049,503.32	220,581,822.47
投资支付的现金		1,095,256,000.00	8,274,428,523.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	40	2,157,500,000.00	(3,101,409.83)
投资活动现金流出小计		3,356,805,503.32	8,491,908,936.07
投资活动产生的现金流量净额		(1,579,813,283.47)	(1,290,795,069.15)

载于第17页至第115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)

2013年度

人民币元

	附注五	2013年	2012年 (已重述)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,666,060,000.00	1,000,000.00
取得借款收到的现金		7,639,814,701.62	7,628,733,594.53
筹资活动现金流入小计		9,305,874,701.62	7,629,733,594.53
偿还债务支付的现金		5,610,000,000.00	8,392,063,199.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		878,753,445.31	782,204,662.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		132,544,746.68	68,474,783.50
减资支付的现金		450,000.00	-
筹资活动现金流出小计		6,489,203,445.31	9,174,267,861.39
筹资活动产生的现金流量净额		2,816,671,256.31	(1,544,534,266.86)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(77,017.05)	6,368.03
五、现金及现金等价物净增加额/(减少)加：年初现金及现金等价物余额		1,810,479,903.98	(1,230,476,732.46)
		1,330,669,863.63	2,561,146,596.09
六、年末现金及现金等价物余额	40	3,141,149,767.61	1,330,669,863.63

载于第17页至第115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

2013年12月31日

人民币元

资产	附注十一	2013年	2012年
流动资产			
货币资金		1,372,933,201.73	967,541,147.05
应收账款		18,454,936.94	8,759,880.91
预付款项		-	52,655,000.00
应收利息		4,752,885.74	3,789,111.22
应收股利		-	4,255,441.36
其他应收款	1	604,865,542.31	1,239,913,824.51
存货		8,289,835,577.91	7,352,728,762.64
流动资产合计		10,290,842,144.63	9,629,643,167.69
非流动资产			
可供出售金融资产		239,068,631.95	581,557,677.75
长期股权投资	2	13,613,815,434.20	10,179,093,122.91
投资性房地产		3,566,048,661.37	3,110,766,635.79
固定资产		3,217,500.56	3,806,630.84
无形资产		913,153.24	786,533.32
长期待摊费用		38,119,975.44	19,087,719.43
递延所得税资产		743,150,438.53	393,702,484.74
其他非流动资产		2,516,764,351.51	1,849,722,742.60
非流动资产合计		20,721,098,146.80	16,138,523,547.38
资产总计		31,011,940,291.43	25,768,166,715.07

载于第17页至第115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)

2013年12月31日

人民币元

负债和股东权益	2013年	2012年
流动负债		
短期借款	2,622,077,556.09	2,848,962,971.38
应付账款	558,960,846.81	323,931,159.55
预收款项	740,007,394.89	334,277,628.49
应付职工薪酬	59,155,150.20	40,326,951.15
应付股利	139,281.90	3,837,191.31
应交税费	689,103,318.89	598,339,597.63
应付利息	37,607,334.74	12,687,847.22
其他应付款	11,517,978,092.63	9,091,364,867.47
一年内到期的长期借款	1,810,000,000.00	626,000,000.00
流动负债合计	18,035,028,976.15	13,879,728,214.20
非流动负债		
长期借款	2,862,071,144.08	1,420,000,000.00
长期应付款	151,796,269.94	167,335,247.94
非流动负债合计	3,013,867,414.02	1,587,335,247.94
负债合计	21,048,896,390.17	15,467,063,462.14
股东权益		
股本	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	302,327,155.75	1,695,923,833.41
盈余公积	3,051,378,895.41	2,775,340,990.09
未分配利润	4,741,653,850.10	3,962,154,429.43
股东权益合计	9,963,043,901.26	10,301,103,252.93
负债及股东权益总计	31,011,940,291.43	25,768,166,715.07

载于第17页至第115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

2013年度

人民币元

	附注十一	2013年	2012年
一、营业收入	3	1,603,991,086.64	2,027,344,735.03
减：营业成本	3	270,011,584.67	421,233,629.73
营业税金及附加		401,575,695.70	430,989,319.23
销售费用		74,955,962.10	53,797,090.95
管理费用		54,797,314.82	51,118,483.02
财务费用		235,340,755.73	228,101,440.34
资产减值损失/(转回)		1,112,764.54	(1,401,912.68)
加：投资收益	4	1,095,234,697.87	370,086,440.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		81,176,998.67	20,009,429.66
二、营业利润		1,661,431,706.95	1,213,593,125.39
加：营业外收入		5,145,683.51	4,896,368.24
减：营业外支出		387,064.00	1,628,740.60
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		1,666,190,326.46	1,216,860,753.03
减：所得税费用		286,000,799.85	264,985,303.88
四、净利润		1,380,189,526.61	951,875,449.15
五、其他综合收益		(212,738,987.91)	19,925,174.82
六、综合收益总额		1,167,450,538.70	971,800,623.97

载于第17页至第115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

2013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
一、本年年初余额	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>1,695,923,833.41</u>	<u>2,775,340,990.09</u>	<u>3,962,154,429.43</u>	<u>10,301,103,252.93</u>
二、本年增减变动额					
(一) 净利润	-	-	-	1,380,189,526.61	1,380,189,526.61
(二) 其他综合收益	-	(212,738,987.91)	-	-	(212,738,987.91)
综合收益总额	-	(212,738,987.91)	-	1,380,189,526.61	1,167,450,538.70
(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	-	(1,180,857,689.75)	-	-	(1,180,857,689.75)
(四) 利润分配					
1. 提取法定盈余公积	-	-	138,018,952.66	(138,018,952.66)	-
2. 提取任意盈余公积	-	-	138,018,952.66	(138,018,952.66)	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(304,432,492.00)	(304,432,492.00)
4. 提取职工奖励及福利基金	-	-	-	(20,219,708.62)	(20,219,708.62)
本年年末余额	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>302,327,155.75</u>	<u>3,051,378,895.41</u>	<u>4,741,653,850.10</u>	<u>9,963,043,901.26</u>

载于第17页至第115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)

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
一、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
二、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	1,867,684,000.00	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115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

2013年度

人民币元

	附注十一	2013年	2012年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,058,140,048.45	4,154,964,348.71
收到其他与经营活动有关的现金		517,771,492.19	1,616,212,595.04
经营活动现金流入小计		2,575,911,540.64	5,771,176,943.75
购买商品、接受劳务支付的现金		1,325,740,053.21	1,256,213,186.50
支付给职工以及为职工支付的现金		29,366,514.72	27,882,570.69
支付的各项税费		877,505,583.38	611,019,147.13
支付其他与经营活动有关的现金		100,234,777.75	86,585,393.13
经营活动现金流出小计		2,332,846,929.06	1,981,700,297.45
经营活动产生的现金流量净额	5	243,064,611.58	3,789,476,646.30
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		2,888,265,357.53	8,251,645,445.88
取得投资收益所收到的现金		617,926,834.56	332,243,147.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		110,215,382.60	621,391,279.00
投资活动现金流入小计		3,616,407,574.69	9,205,279,872.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		55,644,046.62	109,161,479.29
投资支付的现金		2,987,699,235.42	12,815,352,471.25
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,157,500,000.00	-
投资活动现金流出小计		5,200,843,282.04	12,924,513,950.54
投资活动产生的现金流量净额		(1,584,435,707.35)	(3,719,234,078.25)

载于第17页至第115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)

2013年度

人民币元

	<u>2013年</u>	<u>2012年</u>
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	7,219,149,450.17	5,948,962,971.38
筹资活动现金流入小计	7,219,149,450.17	5,948,962,971.38
偿还债务支付的现金	4,769,000,750.00	6,059,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现 金	703,384,330.02	669,885,769.12
筹资活动现金流出小计	5,472,385,080.02	6,729,385,769.12
筹资活动产生的现金流量净额	1,746,764,370.15	(780,422,797.74)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(1,219.70)	(0.02)
五、现金及现金等价物净增加额/(减少) 加：年初现金及现金等价物余额	405,392,054.68 967,541,147.05	(710,180,229.71) 1,677,721,376.76
六、年末现金及现金等价物余额	1,372,933,201.73	967,541,147.05

载于第17页至第115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

2013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2014年3月3日决议批准。根据公司章程,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)

2013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 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 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)

2013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。

合并方在同一控制下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)

2013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2013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资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

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。

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)

2013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)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (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)

2013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。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)

2013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。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)

2013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

产发生减值时,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)

2013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)

2013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)

2013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”是指尚未建成的，以出售为开发目的或者尚未明确最终用途之物业。“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)

2013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。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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长期股权投资，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：支付现金取得的，按照实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

2013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)

2013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	2-5年	-	20%-50%
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)

2013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)

2013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 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
软件使用权	5-10 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)

2013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)

2013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。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

23. 租赁

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。

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

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。

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：

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

- (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。

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

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. 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。

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013年12月31日

人民币元

二、 重要会计政策和会计估计(续)

27. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

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。

递延所得税资产

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

开发成本

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

土地增值税

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013年12月31日

人民币元

三、 税项

主要税种及税率

本公司及子公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税基数	税率
企业所得税	应纳税所得额	20%, 25%
营业税	应纳税营业额	3%, 5%
城建税	应纳流转税额	7%, 5%, 1%
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按土地增值税有关条例规定
增值税	应纳税销售额	3%

注 1：纳入本公司合并报表范围子公司本年度适用的企业所得税税率如下：

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	25%
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	25%
上海陆家嘴房产开发有限公司	25%
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	25%
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	25%
上海陆家嘴开发大厦有限公司	25%
上海明城酒店管理有限公司	25%
上海德勤投资发展有限公司	25%
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	20%
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%
上海佳三资产管理有限公司	25%
上海佳卫资产管理有限公司	25%
上海前滩实业发展有限公司	25%
上海联浦资产管理有限公司	25%
东顺(香港)投资有限公司	注 4

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。

注 4：子公司东顺(香港)投资有限公司注册地为 中国香港，适用当地税率。

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)

2013年12月31日

人民币元

四、合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司重要子公司的情况如下

通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (人民币万元)	经营范围	组织机构代码
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	控股子公司	上海浦东	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	38,000.00	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
东顺(香港)投资有限公司	全资子公司	中国香港	李晋昭	投资管理	1,000.00 万美元	项目和股权投资、商业地产投资咨询招商引资咨询	1702834
上海联浦资产管理有限公司	控股子公司	上海浦东	黄磊	资产管理	100.00	资产管理、物业管理, 停车场(库)经营	07476968-0
上海佳三资产管理有限公司	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	08009809-4
上海佳卫资产管理有限公司	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	08009070-3

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)

2013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 (人民币万元)	实质上构成对子公司净投资的 其他项目余额	持股 比例	表决权 比例	是否合 并报表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	32,243.72	-	55.00%	55.00%	是	126,464.31	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	3,793.78	-	73.00%	100.00%	是	1,286.04	-
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	700.00	-	70.00%	70.00%	是	1,826.64	-
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	200.00	-	77.50%	100.00%	是	35.06	-
天津陆津房地产开发有限公司	240,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	200.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海东恒商务咨询有限公司	100.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海陆家嘴开发大厦有限公司	26,722.39	-	100.00%	100.00%	是	-	-
天津陆津物业服务服务有限公司	300.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	67,000.00	-	97.55%	100.00%	是	1,636.02	-
上海佳二实业投资有限公司	20,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海纯一实业发展有限公司	38,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	50.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	200.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海佳裕资产管理有限公司	100.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海佳仁资产管理有限公司	100.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海佳质资产管理有限公司	100.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海佳浦资产管理有限公司	100.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
东顺(香港)投资有限公司	6,307.50	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海联浦资产管理有限公司	100.00	-	55.00%	100.00%	是	44.50	-
上海佳三资产管理有限公司	100.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海佳卫资产管理有限公司	100.00	-	100.00%	100.00%	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)

2013年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

1. 子公司情况(续)

本公司重要子公司的情况如下(续)

同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (人民币万元)	经营范围	组织机构代码
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	1,000.00	软件园管理, 物业管理	735423039
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	全资子公司	上海浦东	徐而进	酒店	35,000.00	酒店管理	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
上海前滩实业发展有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	555,686.00	房地产开发、经营, 实业投资, 资产管理, 建材的销售, 园林绿化, 物业管理, 市政公用建筑工程设施, 商务咨询(除经纪)	05120070-7

子公司全称	年末实际出资 (人民币万元)	实质上构成对子公司净投 资的其他项目余额	持股 比例	表决权 比例	是否合 并报表	少数股东权益 (人民币万元)	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	1,005.94	-	90.00%	90.00%	是	108.40	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	32,180.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	127,365.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	2,069.02	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海前滩实业发展有限公司	451,500.00	-	60.00%	60.00%	是	222,276.15	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

1. 子公司情况(续)

本公司重要子公司的情况如下(续)

非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (人民币万元)	经营范围	组织机构代码
上海德勤投资发展有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	4,200.00	实业投资, 房地产开发经营	759596903
上海明城酒店管理有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	酒店管理	300.00	酒店管理, 餐饮管理, 物业管理	774329416
上海陆家嘴商务广场有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	51,806.10	房地产综合开发经营, 物业管理	607315244
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	控股子公司	上海浦东	李晋昭	房地产	8,000.00	实业投资, 项目投资, 投资管理, 物业服务	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	100.00	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 (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	-	55.00%	100.00%	是	3,571.35	-
上海明城酒店管理有限公司	320.00	-	44.00%	80.00%	是	338.83	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	138,000.00	-	77.50%	100.00%	是	27,886.39	-
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	5,467.11	-	51.00%	51.00%	是	5,537.92	-
上海浦杨置业有限公司	95.00	-	48.45%	95.00%	是	229.19	-
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	100.00	-	55.00%	55.00%	是	232.33	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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：

	2013 年末净资产 (人民币万元)	购买日/设立日至本年末净亏损 (人民币万元)
东顺(香港)投资有限公司	6,096.90	210.60
上海联浦资产管理有限公司	98.90	1.10
上海佳三资产管理有限公司	98.91	1.09
上海佳卫资产管理有限公司	98.91	1.09
上海前滩实业发展有限公司	555,690.38	-

2013 年，不再纳入合并范围的子公司如下：

	不纳入合并日净资产 (人民币万元)	本年初至不纳入合并日净亏损 (人民币万元)
上海陆景置业有限公司	1,389.82	7.08

本公司及所属子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司与Golden Gate Pacific Company Limited于2013年6月18日签订协议，以转让项目公司上海陆景置业有限公司股权的形式转让其所持有的金桥商业中心地块项目，该项目转让收入已经列入本报告期合并利润表。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013年12月31日

人民币元

四、 合并财务报表的合并范围(续)

4. 本年度发生的同一控制下企业合并

	同一控制下企业合并 判断依据	同一控制实际 控制人	年初至合并日收入 (人民币万元)
上海前滩实业发展有限公司	合并前后均受同一方 控制，且非暂时的	上海陆家嘴(集 团)有限公司	-
	年初至合并日净利润 (人民币万元)	年初至合并日经营 活动现金流量 (人民币万元)	年初至合并日 现金流量净额 (人民币万元)
上海前滩实业发展有限公司	4.31	35.94	35.94

2013年6月28日，本公司与上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司签订股权转让协议，本公司以现金人民币451,500.00万元购买了上海前滩实业发展有限公司60%的股权，上海前滩实业发展有限公司系本公司的母公司—上海陆家嘴(集团)有限公司的子公司，由于合并前后合并双方均受上海陆家嘴(集团)有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2013年7月5日。由于上述同一控制下的企业合并，本公司在编制2013年度合并财务报表时对比较数进行了重述。

上海前滩实业发展有限公司在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

	2013年7月5日 (人民币万元)	2012年12月31日 (人民币万元)
货币资金	136.02	100.08
其他应收款	166,606.00	-
存货	389,418.98	-
其他应付账款	(470.62)	-
应交税费	-	(0.01)
合计	<u>555,690.38</u>	<u>100.07</u>
少数股东权益	<u>222,276.15</u>	<u>40.03</u>
	<u>333,414.23</u>	<u>60.04</u>
合并差额(计入权益)	<u>118,085.77</u>	
合并对价	<u>451,500.00</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)

2013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

	2013年12月31日			2012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			264,131.46			280,113.52
美元	47.00	6.0969	<u>286.55</u>	47.00	6.2855	<u>295.42</u>
小计			264,418.01			280,408.94
银行存款						
人民币			3,137,623,627.89			1,327,107,986.13
美元	534,349.45	6.0969	<u>3,257,875.16</u>	522,069.21	6.2855	<u>3,281,466.02</u>
			3,140,881,503.05			1,330,389,452.15
其他货币资金						
人民币			<u>3,846.55</u>			<u>2.54</u>
			<u>3,141,149,767.61</u>			<u>1,330,669,863.63</u>

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2013年12月31日，本公司及子公司无所有权受限货币资金(2012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：

	2013年12月31日	2012年12月31日
0-6个月(含6个月)	32,157,163.42	76,806,444.36
6-12个月	4,954,524.68	1,499,784.27
1-2年	196,092.98	466,417.04
2-3年	317,928.63	61,169.14
3年以上	<u>461,169.14</u>	<u>400,000.00</u>
	38,086,878.85	79,233,814.81
减：坏账准备	<u>3,452,453.09</u>	<u>1,677,478.32</u>
	<u>34,634,425.76</u>	<u>77,556,336.49</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)

2013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	
2013年	<u>1,677,478.32</u>	<u>1,774,974.77</u>	-	-	<u>3,452,453.09</u>
2012年	<u>466,654.12</u>	<u>1,210,824.20</u>	-	-	<u>1,677,478.32</u>

应收账款按类别分析如下:

	2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提 坏帐准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	37,686,878.85	98.95%	3,052,453.09	88.41%
单项金额不重大但单项计 提坏账准备	<u>400,000.00</u>	<u>1.05%</u>	<u>400,000.00</u>	<u>11.59%</u>
	<u>38,086,878.85</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,452,453.09</u>	<u>100.00%</u>

	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 提坏账准备	<u>400,000.00</u>	<u>0.50%</u>	<u>400,000.00</u>	<u>23.85%</u>
	<u>79,233,814.81</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,677,478.32</u>	<u>100.00%</u>

按组合计提坏账准备

	2013年12月31日		
	账面余额	比例	坏账准备
0-6个月(含6个月)	32,157,163.42	85.33%	-
6-12个月	4,954,524.68	13.15%	2,477,262.34
1-2年	196,092.98	0.52%	196,092.98
2-3年	317,928.63	0.84%	317,928.63
3年以上	<u>61,169.14</u>	<u>0.16%</u>	<u>61,169.14</u>
	<u>37,686,878.85</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,052,453.09</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)

2013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)

	2012年12月31日		坏账准备
	账面余额		
	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2013年12月31日,应收账款主要系应收租金人民币32,273,843.43元,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

其他应收款的账龄分析如下:

	2013年12月31日	2012年12月31日
0-6个月(含6个月)	33,849,076.51	126,262,981.16
6-12个月	2,543,207.50	1,120,081.06
1-2年	1,266,988.52	1,003,821.30
2-3年	238,671.30	3,876,332.06
3年以上	<u>5,991,332.05</u>	<u>5,395,171.04</u>
	43,889,275.88	137,658,386.62
减: 坏账准备	<u>5,922,589.05</u>	<u>5,532,642.02</u>
	<u>37,966,686.83</u>	<u>132,125,744.60</u>

其他应收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	
2013年	<u>5,532,642.02</u>	<u>417,306.23</u>	<u>27,359.20</u>	-	<u>5,922,589.05</u>
2012年	<u>7,979,336.40</u>	<u>2,056,326.67</u>	<u>4,503,021.05</u>	-	<u>5,532,642.02</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)

2013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:

	2013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	2,371,777.96	5.40%	2,371,777.96	40.05%
按组合计提坏账准备	40,322,748.96	91.87%	2,356,062.13	39.78%
单项金额不重大但单项计提坏账准备	1,194,748.96	2.73%	1,194,748.96	20.17%
	<u>43,889,275.88</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,922,589.05</u>	<u>100.00%</u>

	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	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>

按组合计提坏账准备:

	2013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)	33,849,076.51	83.95%	-
6-12个月	2,543,207.50	6.31%	-
1-2年	1,264,093.62	3.13%	63,640.80
2-3年	238,671.30	0.59%	26,671.30
3年以上	2,427,700.03	6.02%	2,265,750.03
合计	<u>40,322,748.96</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,356,062.13</u>

	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>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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 2013 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名：

	金额	账龄	占其他应收款 总额的比例
上海陆景置业有限公司	24,791,463.10	六个月以内	56.49%
香港泽鸿发展有限公司	2,250,000.00	六个月以内	5.13%
上海陆家嘴贝斯特物业管理有限公司	1,383,306.51	六个月以内	3.15%
天津市墙体材料革新和建筑节能管理中心	1,179,252.00	六个月以内	2.69%
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	<u>1,150,000.00</u>	3 年以上	<u>2.62%</u>
	<u>30,754,021.61</u>		<u>70.08%</u>

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 总额的比例
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	100,719,045.00	六个月以内	73.17%
上海陆家嘴(集团)有限公司	12,744,059.58	六个月以内	9.26%
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	3,150,000.00	2-3 年	2.29%
百联(集团)有限公司	1,620,839.86	六个月以内	1.18%
上海华商房产发展公司	<u>1,620,839.86</u>	六个月以内	<u>1.18%</u>
	<u>119,854,784.30</u>		<u>87.08%</u>

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
0-6 个月(含 6 个月)	2,740,344.22	99.86%	54,847,990.31	99.95%
6-12 个月	<u>3,750.00</u>	<u>0.14%</u>	<u>28,168.12</u>	<u>0.05%</u>
	<u>2,744,094.22</u>	<u>100.00%</u>	<u>54,876,158.43</u>	<u>100.00%</u>

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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

	2013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	1,903,351,636.90	3,770,000.00	1,899,581,636.90
公共建筑建设支出	14,260,503,873.83	-	14,260,503,873.83
商品房建设支出	3,166,987,152.96	-	3,166,987,152.96
动迁房	129,826,318.44	-	129,826,318.44
商品房	1,312,717,765.24	309,581.10	1,312,408,184.14
库存商品	2,284,897.49	-	2,284,897.49
	<u>20,775,671,644.86</u>	<u>4,079,581.10</u>	<u>20,771,592,063.76</u>

	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>

转让场地开发支出

	开工时间	预计/实际 竣工时间	预计总投资 (人民币万元)	2013年12月31日	2012年12月31日
陆家嘴中心区	1990年	视市场情 况而定	580,000.00	1,037,923,618.18	1,037,019,256.18
世纪大道地块	2001年	视市场情 况而定	900,000.00	819,408,480.26	824,815,700.69
竹园商贸区	1992年	视市场情 况而定	107,392.63	18,983,821.34	317,637,379.52
其他	1995年	视市场情 况而定	-	27,035,717.12	27,009,396.10
				<u>1,903,351,636.90</u>	<u>2,206,481,732.49</u>

2013年度竹园 2-16-2 工程立项开工转入公共建筑建设支出共计人民币 310,971,427.45 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)

2013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	预计总投资	2013年12月31日	2012年12月31日
		竣工时间	(人民币万元)		
天津陆家嘴金融广场	2012年	2017年	604,842.00	1,527,339,931.85	1,341,881,458.77
世纪大都会	2006年	2015年	315,457.98	1,299,604,103.69	985,362,541.09
康杉路厂房改造	2007年	待定	待定	50,430,206.64	50,430,206.64
金桥德勤园区	2013年	2015年	36,301.00	142,285,342.76	103,670,025.17
金桥商业中心	2011年	-	-	-	173,869,863.64
陆家嘴世纪金融广场	2006年	2014年	390,537.21	2,536,821,612.65	2,128,703,490.55
上海纽约大学	2011年	2014年	63,995.00	446,512,256.80	230,602,919.22
浦东金融广场(SN1)	2012年	2017年	706,165.96	2,978,882,003.68	2,334,298,465.29
软件园13号楼	2014年	2017年	待定	81,755,573.92	81,175,460.23
Z4	2010年	2015年	55,066.27	140,742,965.09	69,552,609.67
东方纯一大厦	2012年	2015年	98,274.44	649,994,533.46	609,176,683.38
前滩中心	2014年	2020年	957,561.00	3,927,468,083.07	-
竹园2-16-2	2013年	2017年	130,969.00	377,558,192.17	-
其他				101,109,068.05	124,297,335.69
				<u>14,260,503,873.83</u>	<u>8,233,021,059.34</u>

2013年度陆家嘴世纪金融广场5号楼、7号楼项目等从公共建设支出完工转入投资性房地产人民币514,548,783.13元(2012年12月31日: 719,047,186.55元)。

于2013年12月31日, 账面价值人民币4,562,156,377.43元的公共建筑建设用于抵押, 为本公司及子公司世纪大都会、陆家嘴世纪金融广场、东方纯一大厦等项目融资(2012年12月31日: 无)。

商品房建设支出

	开工时间	预计/实际	预计总投资	2013年12月31日	2012年12月31日
		竣工时间	(人民币万元)		
天津红桥国际社区-河庭花苑	2013年	2017年	355,890.59	764,666,003.47	676,782,749.48
天津红桥国际社区-海上花苑东标段	2015年	2018年	100,788.13	280,623,496.65	280,333,794.42
天津红桥国际社区-海上花苑西标段	2008年	2013年	90,817.81	-	682,891,891.29
浦江涵云雅庭	2011年	2014年	256,714.04	2,121,697,652.84	1,799,420,816.64
				<u>3,166,987,152.96</u>	<u>3,439,429,251.83</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)

2013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)

2013年度天津海上花苑公寓西标段从商品房建设支出完工转入投资性房地产人民币37,124,436.29元(2012年12月31日: 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)。

于2013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115,905,887.66元(2012年12月31日: 217,986,186.16元)。

于2013年12月31日, 账面价值人民币1,528,000,000.00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项目融资(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、海上花苑西标段项目融资)。

商品房

	竣工时间	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013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	16,824,406.08	-	16,824,406.08	-
北艾路商铺	2011年	12,453,107.66	-	-	12,453,107.66
涵合园	2004年	14,260,863.98	479,663.77	7,638,327.75	7,102,200.00
荣城花园	1995年	3,706,539.50	-	-	3,706,539.50
东银公寓		487,031,775.15	-	101,098,242.27	385,933,532.88
天津红桥国际社区 -河滨花苑	2012年	645,328,067.05	48,374,428.11	244,084,334.55	449,618,160.61
天津红桥国际社区 -海上花苑西标段	2013年	-	995,363,536.12	552,213,412.55	443,150,123.57
		<u>1,190,358,860.44</u>	<u>1,044,217,628.00</u>	<u>921,858,723.20</u>	<u>1,312,717,765.24</u>

2013年度天津河滨花苑公寓从完工商品房转入投资性房产人民币24,682,332元(2012年12月31日: 无)。

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	
2013	<u>4,079,581.10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,079,581.10</u>
2012	<u>4,079,581.10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,079,581.10</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)

2013年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 可供出售金融资产

	2013年12月31日	2012年12月31日
可供出售权益工具	268,517,559.95	614,147,388.25
	2013年12月31日	2012年12月31日
	可供出售金融工具	可供出售金融工具
权益工具成本	143,756,109.69	204,857,673.12
公允价值	124,761,450.26	409,289,715.13
累计计入其他综合收益 的公允价值	124,761,450.26	409,289,715.13
已计提减值	-	-

于 2013 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	20,003,178.65
号百控股	5,786,670	103,292,059.50
交通银行	22,994,811	88,300,074.24
光大银行	13,289,266	35,349,447.56
豫园商城	2,780,000	21,572,800.00
		<u>268,517,559.95</u>

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	19,431,659.26
号百控股	7,400,000	56,388,000.00
招商银行	26,431,516	363,433,345.00
交通银行	22,994,811	113,594,366.34
光大银行	13,553,973	41,339,617.65
豫园商城	2,780,000	19,960,400.00
		<u>614,147,388.25</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)

2013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

	2013年12月31日	2012年12月31日
债券投资	10,000,000.00	10,000,000.00
减：持有至到期投资减值准备	-	-
	<u>10,000,000.00</u>	<u>10,000,000.00</u>

8. 长期股权投资

	2013年12月31日		2012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	1,559,182,143.88	-	1,529,369,257.15	-
联营企业	3,405,330,518.98	-	3,378,847,806.89	-
其他	543,532,399.47	65,639,105.22	493,377,399.47	65,639,105.22
	<u>5,508,045,062.33</u>	<u>65,639,105.22</u>	<u>5,401,594,463.51</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)

2013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	国内合资	中国上海	李晋昭	物业管理	250 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	国内合资	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	国内合资	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, 展会广告设计、制作等	12,150 万美元	710920995
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
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	国内合资	中国上海	彭小林	实业投资, 市政建设	310 万元	759027524

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

2013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	4,145,421.12	1,495,351.43	2,650,069.69	26,193,338.06	1,063,052.72
上海富都世界发展有限公司	691,160,589.38	324,223,877.37	366,936,712.01	141,813,323.62	46,882,922.96
上海浦东嘉里城房地产有限公司	3,358,076,427.62	2,269,583,375.23	1,088,493,052.39	816,253,619.86	140,819,044.11
上海中心大厦建设发展有限公司	12,863,264,045.36	4,074,384,133.55	8,788,879,911.81	79,711,194.01	59,177,963.59
上海易兑外币兑换有限公司	1,704,400.14	4,420,597.37	(2,716,197.23)	4,605,340.25	(755,944.63)
上海新国际博览中心有限公司	3,257,821,694.64	1,489,762,593.10	1,768,059,101.54	981,848,875.09	273,997,576.46
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	38,307,568.03	22,269,340.34	16,038,227.69	64,462,158.71	2,342,728.61
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	626,967.06	19,617.23	607,349.83	7,260,000.00	1,562.43
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	1,165,826.34	157,333.22	1,008,493.12	1,716,393.15	3,386.99
上海绿岛阳光置业有限公司	175,952,843.33	149,816,398.03	26,136,445.30	11,578,484.00	3,625,370.30
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	4,338,109.82	1,152,361.14	3,185,748.68	10,636,315.00	9,019.63

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

注：本年度本公司陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司增资人民币 500,000.00 元。持股比例和表决权比例从 50%上升到 60%。根据陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司章程，股东会表决事项须全体股东一致通过，因此本公司将陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司作为合营企业核算。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

2013 年度长期股权投资变动情况:

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现金红利
权益法									
合营及联营企业									
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	1,500,000.00	543,508.49	1,140,328.07	1,683,836.56	60.00%	60.00%	-	-	-
上海富都世界发展有限公司	225,570,329.02	239,077,952.12	2,867,524.89	241,945,477.01	50.00%	50.00%	-	-	20,135,997.62
上海浦东嘉里城房地产有限公司	273,446,771.08	189,534,801.66	28,163,808.82	217,698,610.48	20.00%	20.00%	-	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	3,078,982,442.87	3,136,125,118.32	26,019,088.83	3,162,144,207.15	45.00%	45.00%	-	-	-
上海易兑外币兑换有限公司	2,500,000.00	-	-	-	50.00%	50.00%	-	-	-
上海新国际博览中心有限公司	1,031,548,268.80	1,289,747,796.54	25,805,033.77	1,315,552,830.31	50.00%	50.00%	-	-	100,000,000.00
上海中环陆家嘴物业管理有限公司	1,470,000.00	2,786,296.00	(2,786,296.00)	-	0.00%	0.00%	-	-	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,400,460.98	6,644,530.01	659,250.44	7,303,780.45	33.00%	33.00%	-	-	891,000.00
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	300,000.00	302,233.78	781.22	303,015.00	45.00%	50.00%	-	-	-
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	490,000.00	492,502.00	1,659.63	494,161.63	49.00%	49.00%	-	-	-
上海绿岛阳光置业有限公司	4,500,000.00	42,962,325.12	(27,075,580.85)	15,886,744.27	15.30%	30.00%	-	-	26,909,675.46
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	48.39%	48.39%	-	-	-
合营及联营企业小计	4,629,208,272.75	4,908,217,064.04	56,295,598.82	4,964,512,662.86			-	-	147,936,673.08

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

2013 年度长期股权投资变动情况(续):

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年现金红利
成本法									
大众保险股份有限公司	35,112,000.00	35,112,000.00	-	35,112,000.00	2.11%	2.11%	22,331,119.31	-	-
申银万国证券股份有限公司	202,757,806.82	150,102,806.82	52,655,000.00	202,757,806.82	0.90%	0.90%	38,862,263.96	-	5,076,452.30
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)	-	-	-	-	-	-
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	10.00%	10.00%	-	-	-
上海东城商都实业公司	1,500,000.00	1,500,000.00	-	1,500,000.00	16.50%	30.00%	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	9.59%	17.43%	-	-	7,145,288.67
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	33.00%	60.00%	-	-	-
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	25.55%	35.00%	-	-	-
其他企业小计	483,835,675.49	493,377,399.47	50,155,000.00	543,532,399.47			65,639,105.22	-	12,221,740.97
合计	5,113,043,948.24	5,401,594,463.51	106,450,598.82	5,508,045,062.33			65,639,105.22	-	160,158,414.05

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现金红利
权益法									
合营及联营企业									
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	50.00%	50.00%	-	-	-
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)	-	50.00%	50.00%	-	-	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	50.00%	50.00%	-	-	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)	-	0.00%	0.00%	-	-	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	20.00%	20.00%	-	-	-
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	45.00%	45.00%	-	-	-
上海易兑外币兑换有限公司	2,500,000.00	-	-	-	50.00%	50.00%	-	-	-
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	50.00%	50.00%	-	-	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	49.00%	49.00%	-	-	-
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	33.00%	33.00%	-	-	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	45.00%	50.00%	-	-	-
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	49.00%	49.00%	-	-	-
上海绿岛阳光置业有限公司	4,500,000.00	15,825,738.22	27,136,586.90	42,962,325.12	15.30%	30.00%	-	-	-
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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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(续):

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
成本法									
大众保险股份有限公司	35,112,000.00	35,112,000.00	-	35,112,000.00	2.11%	2.11%	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	22.00%	25.00%	-	-	-
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	10.00%	10.00%	-	-	-
上海东城商都实业公司	1,500,000.00	1,500,000.00	-	1,500,000.00	16.50%	30.00%	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	9.59%	17.43%	-	-	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	33.00%	60.00%	-	-	-
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	25.55%	35.00%	-	-	-
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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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:

2013 年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
原价				
房屋及建筑物	8,127,049,378.10	671,432,417.00	216,211,136.40	8,582,270,658.70
土地使用权	97,205,888.57	-	-	97,205,888.57
	<u>8,224,255,266.67</u>	<u>671,432,417.00</u>	<u>216,211,136.40</u>	<u>8,679,476,547.27</u>
累计折旧和累计摊销				
房屋及建筑物	1,141,547,491.19	194,486,231.96	32,395,442.58	1,303,638,280.57
土地使用权	39,655,326.72	2,713,758.89	-	42,369,085.61
	<u>1,181,202,817.91</u>	<u>197,199,990.85</u>	<u>32,395,442.58</u>	<u>1,346,007,366.18</u>
账面净值				
房屋及建筑物	6,985,501,886.91			7,278,632,378.13
土地使用权	57,550,561.85			54,836,802.96
	<u>7,043,052,448.76</u>			<u>7,333,469,181.09</u>
减值准备				
房屋及建筑物	3,435,981.26	-	3,435,981.26	-
土地使用权	-	-	-	-
	<u>3,435,981.26</u>	<u>-</u>	<u>3,435,981.26</u>	<u>-</u>
账面价值				
房屋及建筑物	6,982,065,905.65			7,278,632,378.13
土地使用权	57,550,561.85			54,836,802.96
	<u>7,039,616,467.50</u>			<u>7,333,469,181.09</u>

本年原值为人民币 671,432,417.00 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(2012 年: 人民币 873,215,021.54 元)。

于 2013 年 12 月 31 日, 陆家嘴世纪金融广场 5 号楼、陆家嘴世纪金融广场 7 号楼、软件园 11 号楼、虹桥新天地以及惠灵顿国际学校原值合计为人民币 1,375,151,896.06 元的投资性房地产尚未获取产证。

于 2013 年 12 月 31 日, 净值为人民币 1,004,810,512.49 元的投资性房地产用于本公司及子公司的银行借款抵押(2012 年 12 月 31 日: 人民币 171,250,915.02 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)

2013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

	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>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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):

2013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	294,441,346.71	-	8,289,999.27	101,058,934.66	-	286,151,347.44
九六广场	345,650,120.63	281,753,779.96	-	10,407,015.72	74,303,356.39	-	271,346,764.24
锦城大厦	69,871,328.52	34,497,610.89	-	1,154,679.17	42,805,327.06	6,276,930.26	27,066,001.46
一百杉杉	-	8,866,950.09	-	179,087.36	-	8,687,862.73	-
长鑫大厦	7,396,172.92	4,852,879.92	-	147,029.88	2,690,322.88	-	4,705,850.04
燕乔大厦	15,088,548.00	10,656,677.68	-	318,612.60	4,750,482.92	-	10,338,065.08
软件园1号楼	86,062,313.66	50,548,551.54	-	1,490,603.64	37,004,365.76	-	49,057,947.90
软件园2号楼	194,849,606.86	83,966,754.39	51,922,455.08	3,324,517.83	62,284,915.22	-	132,564,691.64
软件园4号楼	35,138,630.75	22,332,431.33	-	678,398.64	13,484,598.06	-	21,654,032.69
软件园5号楼	8,179,362.15	5,605,591.11	-	164,909.16	2,738,680.20	-	5,440,681.95
软件园6号楼	1,535,620.84	1,052,412.39	-	30,960.60	514,169.05	-	1,021,451.79
软件园7号楼	65,925,028.48	46,590,970.93	-	1,267,818.60	20,601,876.15	-	45,323,152.33
软件园8号楼	143,559,442.01	108,382,104.69	-	2,870,158.24	38,047,495.56	-	105,511,946.45
软件园9号楼	218,670,722.22	171,250,915.02	-	4,532,589.84	51,952,397.04	-	166,718,325.18
软件园10号楼	156,922,646.35	142,640,206.81	-	3,652,858.66	17,935,298.20	-	138,987,348.15
软件园11号楼	568,892,196.41	538,719,603.81	23,687,380.44	13,304,301.60	19,789,513.76	-	549,102,682.65
软件园12号楼	171,349,760.55	165,666,546.00	5,683,214.55	4,102,054.32	4,102,054.32	-	167,247,706.23
新景园一期(商铺)	494,880.72	335,020.45	-	9,978.24	169,838.51	-	325,042.21
B5-4 地块(水族馆用地)	97,205,888.57	67,617,902.81	-	2,713,758.88	32,301,744.64	-	64,904,143.93
新景园二期(商铺)	855,157.17	578,917.51	-	17,242.44	293,482.10	-	561,675.07
陆家嘴花园二期(商铺)	23,378,309.15	16,132,519.26	-	477,846.11	7,723,636.00	-	15,654,673.15
众城大厦	1,520,240.90	11,831,937.36	-	81,841.85	545,587.64	10,775,442.25	974,653.26
向城路东方国科大厦	-	13,763,436.46	-	210,847.16	-	13,552,589.30	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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):

2013 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	-	-	-	-	-	-	-
锦绣华城商铺	42,332,999.65	34,883,300.42	-	947,655.84	8,397,355.07	-	33,935,644.58
陆家嘴商务广场	1,862,074,871.04	1,588,998,562.28	-	49,588,539.33	322,664,848.09	-	1,539,410,022.95
海富花园大厦	1,623,697.04	11,312,917.91	-	121,796.13	370,867.23	9,938,291.97	1,252,829.81
东和公寓	761,289,272.43	698,090,414.30	1,665,361.36	16,917,338.75	78,450,835.52	-	682,838,436.91
金桥创科园	208,606,727.22	178,644,776.10	-	4,796,489.88	34,758,441.00	-	173,848,286.22
陆家嘴 1885	206,042,856.72	185,194,696.50	-	5,380,982.40	26,229,142.62	-	179,813,714.10
钻石大厦	424,354,944.91	370,431,429.53	-	9,753,778.04	70,042,563.98	6,365,270.56	354,312,380.93
金杨云台	31,690,084.70	18,328,857.20	-	589,835.16	13,951,062.66	-	17,739,022.04
星辰银行大厦	758,577,315.75	684,292,684.24	-	18,192,752.40	92,602,383.91	125,000.00	665,974,931.84
陆家嘴信息中心	60,019,997.88	55,374,031.54	-	1,431,902.17	6,077,868.51	-	53,942,129.37
浦东大道 981 号大楼	129,772,185.92	37,605,617.18	20,730.00	929,484.60	93,075,323.34	-	36,696,862.58
陆家嘴基金大厦	353,891,152.81	334,320,928.14	7,302,846.85	8,953,756.20	21,221,134.02	-	332,670,018.79
陆家嘴投资大厦	306,717,600.90	282,416,730.80	13,702,775.81	7,567,799.52	18,165,893.81	-	288,551,707.09
竹园绿地配套用房	-	76,721,959.73	117,258.73	1,942,846.32	-	74,896,372.14	-
天津河滨花苑公寓	46,133,910.08	31,238,489.87	24,682,332.00	1,085,782.36	1,328,417.84	10,029,547.27	44,805,492.24
天津惠灵顿国际学校	287,277,919.36	296,764,607.73	-	7,563,049.03	20,855,398.96	22,779,038.30	266,422,520.40
XO-1 项目配套地块	-	20,424,161.72	466,596.52	501,409.20	-	20,389,349.04	-
虹桥新天地	56,355,452.23	55,252,819.87	58,264.20	1,256,608.79	2,300,976.95	-	54,054,475.28
海上花苑西标段	37,124,436.29	-	37,124,436.29	232,618.27	232,618.27	-	36,891,818.02
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	386,534,484.69	-	386,534,484.69	-	-	-	386,534,484.69
陆家嘴世纪金融广场 7 号楼	76,091,843.36	-	76,091,843.36	-	-	-	76,091,843.36
东银公寓商铺	42,372,437.12	-	42,372,437.12	-	-	-	42,372,437.12
其他	836,098.21	670,396.58	-	18,456.65	184,158.28	-	651,939.93
合计	8,679,476,547.27	7,043,052,448.76	671,432,417.00	197,199,990.85	1,346,007,366.18	183,815,693.82	7,333,469,181.09

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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):

2013 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	3,435,981.26	(3,435,981.26)	-

2013 年投资性房地产净值:

	年末数	年初数
渣打银行大厦	286,151,347.44	294,441,346.71
九六广场	271,346,764.24	281,753,779.96
锦城大厦	27,066,001.46	34,497,610.89
一百杉杉	-	8,866,950.09
长鑫大厦	4,705,850.04	4,852,879.92
燕乔大厦	10,338,065.08	10,656,677.68
软件园 1 号楼	49,057,947.90	50,548,551.54
软件园 2 号楼	132,564,691.64	83,966,754.39
软件园 4 号楼	21,654,032.69	22,332,431.33
软件园 5 号楼	5,440,681.95	5,605,591.11
软件园 6 号楼	1,021,451.79	1,052,412.39
软件园 7 号楼	45,323,152.33	46,590,970.93
软件园 8 号楼	105,511,946.45	108,382,104.69
软件园 9 号楼	166,718,325.18	171,250,915.02
软件园 10 号楼	138,987,348.15	142,640,206.81
软件园 11 号楼	549,102,682.65	538,719,603.81
软件园 12 号楼	167,247,706.23	165,666,546.00
新景园一期(商铺)	325,042.21	335,020.45
B5-4 地块(水族馆用地)	64,904,143.93	67,617,902.81
新景园二期(商铺)	561,675.07	578,917.51
陆家嘴花园二期(商铺)	15,654,673.15	16,132,519.26
众城大厦	974,653.26	8,395,956.10
向城路东方国科大厦	-	13,763,436.46
锦绣华城商铺	33,935,644.58	34,883,300.42
陆家嘴商务广场	1,539,410,022.95	1,588,998,562.28
海富花园大厦	1,252,829.81	11,312,917.91
东和公寓	682,838,436.91	698,090,414.30
金桥创科技园	173,848,286.22	178,644,776.10
陆家嘴 1885	179,813,714.10	185,194,696.50
钻石大厦	354,312,380.93	370,431,429.53
金杨云台	17,739,022.04	18,328,857.20
星展银行大厦	665,974,931.84	684,292,684.24
陆家嘴信息中心	53,942,129.37	55,374,031.54
浦东大道 981 号大楼	36,696,862.58	37,605,617.18
陆家嘴基金大厦	332,670,018.79	334,320,928.14
陆家嘴投资大厦	288,551,707.09	282,416,730.80
竹园绿地配套用房	-	76,721,959.73
天津河滨花苑公寓	44,805,492.24	31,238,489.87
天津惠灵顿国际学校	266,422,520.40	296,764,607.73
XO-1 项目配套地块	-	20,424,161.72
虹桥新天地	54,054,475.28	55,252,819.87
海上花苑西标段	36,891,818.02	-
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	386,534,484.69	-
陆家嘴世纪金融广场 7 号楼	76,091,843.36	-
东银公寓商铺	42,372,437.12	-
老房子	-	-
其他	651,939.93	670,396.58
合计	7,333,469,181.09	7,039,616,467.50

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

2013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	-	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
海富花园大厦	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
金桥创科技园	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)

2013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
海富花园大厦	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
天津河滨花苑公寓	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
X0-1 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)

2013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

2013 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	793,160,201.69	3,896,062.71	876,888.43	796,179,375.97
机器设备	9,481,994.04	74,000.00	7,274,693.05	2,281,300.99
运输工具	10,276,371.79	100,000.00	292,100.00	10,084,271.79
计算机及电子设备	9,676,413.81	5,194,733.66	2,627,186.25	12,243,961.22
办公设备	3,167,493.06	1,498,623.41	108,380.00	4,557,736.47
	<u>825,762,474.39</u>	<u>10,763,419.78</u>	<u>11,179,247.73</u>	<u>825,346,646.44</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	269,868,004.47	17,057,274.38	321,484.80	286,603,794.05
机器设备	5,405,837.26	308,593.81	4,547,630.99	1,166,800.08
运输工具	4,791,619.42	1,461,864.86	292,100.00	5,961,384.28
计算机及电子设备	8,413,337.70	4,886,667.14	2,053,697.59	11,246,307.25
办公设备	2,431,745.96	1,433,314.68	65,879.93	3,799,180.71
	<u>290,910,544.81</u>	<u>25,147,714.87</u>	<u>7,280,793.31</u>	<u>308,777,466.37</u>
账面价值				
房屋及建筑物	523,292,197.22			509,575,581.92
机器设备	4,076,156.78			1,114,500.91
运输工具	5,484,752.37			4,122,887.51
计算机及电子设备	1,263,076.11			997,653.97
办公设备	735,747.10			758,555.76
	<u>534,851,929.58</u>			<u>516,569,180.07</u>

于 2013 年 12 月 31 日和 2012 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)

2013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)

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>

11. 无形资产

2013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
软件使用权	1,317,600.00	180,000.00	-	1,497,600.00
	<u>2,467,600.00</u>	<u>180,000.00</u>	<u>-</u>	<u>2,647,600.00</u>
累计摊销				
非专利技术费	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
车位专用权	131,250.00	15,000.00	-	146,250.00
软件使用权	122,733.38	151,380.12	-	274,113.50
	<u>1,253,983.38</u>	<u>166,380.12</u>	<u>-</u>	<u>1,420,363.50</u>
账面价值				
非专利技术费	-			-
车位专用权	18,750.00			3,750.00
软件使用权	1,194,866.62			1,223,486.50
	<u>1,213,616.62</u>			<u>1,227,236.50</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

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
软件使用权	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
软件使用权	-	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
软件使用权	479,600.00	-	-	1,194,866.62
	<u>513,350.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,213,616.62</u>

12. 长期待摊费用

2013年

	年初余额	本年增加	本年摊销	转固定资产	年末余额
竹园绿地配套用房	-	74,896,372.14	-	-	74,896,372.14
X0-1 地块配套项目	-	20,389,349.04	-	-	20,389,349.04
北滨江改造	19,087,719.43	-	1,357,093.03	-	17,730,626.40
其他	8,183,434.36	3,814,953.84	4,277,087.53	337,738.23	7,383,562.44
	<u>27,271,153.79</u>	<u>99,100,675.02</u>	<u>5,634,180.56</u>	<u>337,738.23</u>	<u>120,399,910.02</u>

2012年

	年初余额	本年增加	本年摊销	转固定资产	年末余额
北滨江改造	20,280,701.83	-	1,192,982.40	-	19,087,719.43
其他	2,227,967.92	8,348,189.51	2,392,723.07	-	8,183,434.36
	<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>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
未实现利润影响数	658,491,637.41	396,721,605.77
土地增值税	328,456,482.84	255,863,233.64
预提费用	58,005,533.68	57,457,718.27
资产减值准备	19,715,534.31	20,063,108.24
预提职工薪酬	4,837,759.31	2,682,852.33
固定资产折旧	4,361,693.85	(61,323,673.26)
未来可弥补亏损	2,014,618.98	1,753,029.11
其他	157,829.19	197,837.92
计入资本公积的可供出售金融资产 公允价值调整	(31,190,362.49)	(102,322,428.73)
非同一控制企业合并公允价值调整	<u>(214,431,945.57)</u>	<u>(221,830,925.14)</u>
递延所得税资产净额	<u>830,418,781.51</u>	<u>349,262,358.15</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>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
未实现利润影响数	2,633,966,549.62	1,586,886,423.08
土地增值税	1,313,825,931.36	1,023,452,934.56
预提费用	232,034,134.73	229,830,873.08
资产减值准备	78,862,137.16	80,252,432.92
预提职工薪酬	19,498,603.12	10,838,502.53
固定资产折旧	17,447,553.74	(245,288,568.20)
未来可弥补亏损	8,058,475.91	7,012,116.39
其他	637,785.65	791,351.68
计入资本公积的可供出售金融资产 公允价值调整	(124,761,450.26)	(409,289,715.13)
非同一控制企业合并公允价值调整	<u>(857,727,782.29)</u>	<u>(887,323,700.56)</u>
暂时性差异净额	<u>3,321,841,938.74</u>	<u>1,397,162,650.35</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)

2013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

2013 年

	年初数	本年计提	本年减少额		年末数
			转回	转销	
坏账准备	7,210,120.34	2,192,281.00	27,359.20	-	9,375,042.14
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	3,435,981.26	-	-	3,435,981.26	-
合计	80,364,787.92	2,192,281.00	27,359.20	3,435,981.26	79,093,728.46

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
信用借款	<u>2,634,000,000.00</u>	<u>2,798,000,000.00</u>

于2013年12月31日，前五名借款行短期借款合计人民币2,400,000,000.00元(2012年12月31日：人民币2,295,000,000.00元)。

于2013年12月31日，短期借款的平均年利率为5.40% (2012年12月31日：5.56%)。

16. 应付账款

	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
应付账款	<u>1,223,306,955.44</u>	<u>990,855,209.31</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>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
预收款项	<u>2,039,573,062.52</u>	<u>1,141,282,008.29</u>

年末预收款项中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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

2013年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、奖金、津贴和补贴	22,423,776.16	189,046,796.20	180,316,581.64	31,153,990.72
职工福利费	1,150.00	1,568,587.39	1,569,737.39	-
社会保险费	1,548,533.18	47,736,097.89	47,480,750.49	1,803,880.58
住房公积金	713,033.15	11,727,622.60	11,425,196.96	1,015,458.79
工会经费和职工教育经费	1,853,315.31	2,376,678.84	2,086,203.96	2,143,790.19
个人所得税	-	10,894,099.70	10,894,099.70	-
职工奖福基金	117,345,989.41	20,219,708.62	10,381,617.64	127,184,080.39
	<u>143,885,797.21</u>	<u>283,569,591.24</u>	<u>264,154,187.78</u>	<u>163,301,200.67</u>

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>

19. 应交税费

	2013年12月31日	2012年12月31日
增值税	882.59	3,293.75
营业税	(172,960,982.25)	31,129,903.32
城建税	(9,054,930.00)	5,160,709.78
企业所得税	548,073,496.67	323,092,470.59
个人所得税	5,536,454.36	3,412,838.83
土地增值税	492,304,579.19	234,534,649.11
教育费附加	(6,651,050.29)	3,553,314.72
河道管理费	(1,408,843.26)	631,493.92
土地使用税	1,267,597.95	1,417,847.02
房产税	4,382,533.70	24,610,078.19
其他	192,914.35	1,263,462.33
	<u>861,682,653.01</u>	<u>628,810,061.56</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)

2013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>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
借款利息	<u>38,866,295.58</u>	<u>14,700,344.51</u>

21. 应付股利

	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
百联(集团)有限公司	-	32,277,720.69
上海华商房产发展公司	-	26,427,720.69
上实投资(上海)有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
其他	<u>139,281.90</u>	<u>3,837,191.31</u>
	<u>15,139,281.90</u>	<u>77,542,632.69</u>

22. 其他应付款

	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
其他应付款	<u>10,738,264,398.92</u>	<u>8,317,712,415.36</u>

年末其他应付款中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

23. 长期借款及一年内到期的长期借款

	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
长期借款	3,613,559,479.48	2,510,722,977.86
一年内到期的长期借款	<u>1,850,000,000.00</u>	<u>766,000,000.00</u>
	<u>5,463,559,479.48</u>	<u>3,276,722,977.86</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)

2013年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

23. 长期借款及一年内到期的长期借款(续)

长期借款及一年内到期的长期借款按性质分类如下:

	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
信用借款	3,275,000,000.00	1,596,000,000.00
保证借款	-	-
质押借款	-	-
抵押借款	<u>2,188,559,479.48</u>	<u>1,680,722,977.86</u>
	<u>5,463,559,479.48</u>	<u>3,276,722,977.86</u>

于2013年12月31日,前五名借款行长期借款及一年内到期的长期借款合计人民币3,863,977,725.65元(2012年12月31日:人民币3,216,722,977.86元)。

于2013年12月31日,抵押借款中人民币339,581,753.83元同时提供担保,人民币225,585,300.00元同时提供质押。于2013年12月31日,长期借款及一年内到期的长期借款的平均年利率为5.48%(2012年12月31日:5.62%)。

24. 长期应付款

	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
吸养老费	169,020,000.00	190,350,000.00
其他	<u>5,055,242.20</u>	<u>1,637,320.69</u>
	<u>174,075,242.20</u>	<u>191,987,320.69</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)

2013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

2013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>

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>

26. 资本公积

2013年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	1,162,022,079.63	-	1,162,022,079.63	-
其他资本公积	251,977,269.14	-	213,100,453.86	38,876,815.28
其中:可供出售金融资产公				
允价值变动	301,267,436.49	-	213,100,453.86	88,166,982.63
其他	(49,290,167.35)	-	-	(49,290,167.35)
	<u>1,413,999,348.77</u>	<u>-</u>	<u>1,375,122,533.49</u>	<u>38,876,815.28</u>

2013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影响。

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	600,000.00	-	1,162,022,079.63
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>15,226,128.43</u>	<u>-</u>	<u>1,413,999,348.77</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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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

2013年

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定公积金	1,410,262,068.70	138,018,952.66	-	1,548,281,021.36
任意盈余公积	1,383,223,466.75	138,018,952.66	-	1,521,242,419.41
	<u>2,793,485,535.45</u>	<u>276,037,905.32</u>	<u>-</u>	<u>3,069,523,440.77</u>

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>

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

	2013年	2012年
上年年末未分配利润	5,509,741,951.00	4,988,982,795.85
同一控制下企业合并	419.41	-
本年年初未分配利润	5,509,742,370.41	4,988,982,795.85
加：归属于母公司股东的净利润	1,405,959,354.07	1,010,985,850.27
减：同一控制下企业合并溢价	19,461,920.37	-
提取法定盈余公积	138,018,952.66	95,187,544.92
提取任意盈余公积	138,018,952.66	95,187,544.92
应付普通股股利	304,432,492.00	280,152,600.00
提取职工奖励及福利基金	20,219,708.62	19,698,585.87
年末未分配利润	<u>6,295,549,698.17</u>	<u>5,509,742,370.41</u>

根据本公司2012年度股东大会决议，公司以2012年末股本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)共计人民币304,432,492.00元，并于2013年度实施。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

28. 未分配利润(续)

根据本公司第六届董事会第十二次会议决议, 决定 2013 年度预分配方案如下: 对本公司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 2013 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 2.26 元(含税)。上述预分配方案尚待股东大会批准, 因此待分配 2013 年股利尚包括在 2013 年末的未分配利润中。

29. 营业收入及营业成本

营业收入列示如下:

	2013年	2012年
主营业务收入	3,780,924,983.60	2,968,878,625.08
其他业务收入	728,774,179.70	523,207,966.78
	<u>4,509,699,163.30</u>	<u>3,492,086,591.86</u>

营业成本列示如下:

	2013年	2012年
主营业务成本	1,603,438,334.58	1,040,525,284.09
其他业务成本	254,032,729.67	177,872,249.74
	<u>1,857,471,064.25</u>	<u>1,218,397,533.83</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	
	2013年	2012年	2013年	2012年
房产销售	1,317,455,805.12	592,754,210.96	718,574,419.60	267,224,391.08
动迁房转让	410,239,961.00	674,213,535.00	99,551,797.28	128,352,634.20
房地产租赁	1,431,071,718.81	1,182,035,346.40	256,110,777.70	228,675,868.26
酒店业	115,876,932.45	122,196,482.96	61,871,443.42	60,211,457.82
物业管理	506,280,566.22	394,819,049.76	467,329,896.58	356,060,932.73
其他	-	2,860,000.00	-	-
	<u>3,780,924,983.60</u>	<u>2,968,878,625.08</u>	<u>1,603,438,334.58</u>	<u>1,040,525,284.09</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)

2013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)

前五名客户的营业收入情况

	2013年	2012年
前五名客户的营业收入合计	<u>202,068,219.55</u>	<u>199,022,357.79</u>
前五名客户的营业收入占营业收入的比例	<u>4.48%</u>	<u>5.70%</u>

30. 营业税金及附加

	2013年	2012年
土地增值税	309,642,971.84	335,249,625.71
营业税	221,450,012.70	185,294,846.12
房产税	83,111,414.22	79,080,694.81
城建税	15,318,930.36	12,758,699.72
教育费附加	11,072,851.63	9,264,833.23
土地使用税	4,157,613.35	3,938,532.88
河道维护费	1,589,072.56	1,787,767.16
其他	565,849.68	14,219.12
	<u>646,908,716.34</u>	<u>627,389,218.75</u>

计缴标准参见附注三。

31. 投资收益

	2013年	2012年
处置持有可供出售金融资产等取得的投资收益	267,153,703.41	49,032,591.80
权益法核算的长期股权投资收益	206,813,716.60	146,859,902.86
持有可供出售金融资产期间取得的收益	24,048,636.51	15,837,626.53
成本法核算的长期股权投资收益	12,221,740.97	1,673,280.00
理财产品投资收益	4,388,310.89	32,253,381.30
持有至到期投资期间取得的收益	600,000.00	616,421.92
处置长期股权投资产生的投资收益	570,189.33	8,199,251.79
其他	126,575.34	100,526.26
	<u>515,922,873.05</u>	<u>254,572,982.46</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)

2013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)

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	2013 年	2012 年	增减变动原因
上海新高桥开发有限公司	7,145,288.67	1,673,280.00	股利分红
申银万国证券股份有限公司	5,076,452.30	-	股利分红
	<u>12,221,740.97</u>	<u>1,673,280.00</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：

被投资单位	2013 年	2012 年	增减变动原因
上海新国际博览中心有限公司	125,805,033.77	99,372,728.07	利润变化
上海浦东嘉里城房地产有限公司	28,163,808.82	(10,623,159.68)	利润变化
上海中心大厦建设发展有限公司	26,019,088.83	4,654,683.97	利润变化
上海富都世界发展有限公司	23,003,522.51	20,147,641.70	利润变化
上海易兑外币兑换有限公司	1,800,000.00	3,000,000.00	其他调整
	<u>204,791,453.93</u>	<u>116,551,894.06</u>	

2013 年 12 月 31 日，投资收益的汇回均无重大限制。

32. 财务费用

	2013 年	2012 年
利息支出	457,812,187.46	427,430,901.56
减：利息收入	32,913,569.42	32,503,446.44
利息资本化金额	180,185,086.56	147,775,664.85
汇兑损失(收益)/损失	(8,607,421.21)	347,300.68
其他	4,468,647.77	8,143,304.81
	<u>240,574,758.04</u>	<u>255,642,395.76</u>

33. 资产减值损失/(转回)

	2013 年	2012 年
坏账准备	<u>2,164,921.80</u>	<u>(1,235,870.18)</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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

	2013 年	2012 年
非流动资产处置利得	1,635,834.29	1,776,514.74
其中：固定资产处理利得	1,598,834.29	1,696,514.74
罚款收入	5,990,894.40	3,812,304.45
政府补助	6,835,010.29	7,347,842.70
扶持基金	-	10,148,837.29
其他	4,746,241.52	3,569,575.67
	<u>19,207,980.50</u>	<u>26,655,074.85</u>

政府补助主要为扶持资金及政府补贴款。

计入当期损益的政府补助如下：

	2013 年	2012 年	与资产/收益相关
软件园云服务	510,079.20	65,291.00	与收益相关
软件园外包人才实训基地	246,000.00	-	与收益相关
企业发展补贴	2,358,000.00	1,888,000.00	与收益相关
职工培训财政补贴	238,454.00	231,864.00	与收益相关
教育费附加返还	2,948,777.09	4,900,687.70	与收益相关
政府扶持基金	533,700.00	262,000.00	与收益相关
	<u>6,835,010.29</u>	<u>7,347,842.70</u>	

35. 营业外支出

	2013 年	2012 年
非流动资产处置损失	198,280.98	4,270.65
其中：固定资产处置损失	198,280.98	4,270.65
罚款支出	-	20,098.05
其他	423,228.57	1,657,754.32
	<u>621,509.55</u>	<u>1,682,123.02</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)

2013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

	2013 年	2012 年
本期所得税费用	850,323,819.45	366,059,503.67
递延所得税费用	(410,024,357.12)	(42,684,180.40)
	<u>440,299,462.33</u>	<u>323,375,323.27</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下:

	2013 年	2012 年
利润总额	2,004,351,644.74	1,429,236,031.31
按本公司适用的税率计算的所得税费用	501,087,911.18	357,309,007.83
某些子公司适用不同税率的影响	(26,753.87)	(747.97)
对以前期间当期所得税的调整	738,352.59	3,609.66
归属于联营企业的损益	(51,703,429.16)	(36,734,918.92)
无须纳税的收入	(3,172,749.13)	(975,000.00)
不可抵扣的费用	485,756.29	8,016,955.56
税率变动对期初递延所得税余额的影响	59,429.82	-
利用以前年度可抵扣亏损	-	(2,779.63)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	1,898,538.98	142,024.13
红利	(9,067,594.37)	(4,382,827.39)
按实际税率计算的税项费用	<u>440,299,462.33</u>	<u>323,375,323.27</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	
	2013 年	2012 年
归属于本公司普通股股东的当年净利润	1,405,959,354.07	1,010,985,850.27
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	0.7528	0.5413

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)

2013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

	2013 年	2012 年
可供出售金融资产产生的(损失)/收益	(284,133,938.48)	19,501,504.57
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	(71,033,484.62)	4,875,376.14
归属于母公司的其他综合收益	(213,100,453.86)	14,626,128.43
归属于少数股东的其他综合收益	(295,744.83)	(4,335,583.43)
其他综合收益合计	<u>(213,396,198.69)</u>	<u>10,290,545.00</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

	2013 年	2012 年
银行存款利息	32,913,569.42	32,503,446.21
投标保证金	71,768.12	657,944.04
押金、意向金等	83,690,926.94	93,785,705.19
补贴款	5,992,715.00	8,996,873.94
往来款	142,412,811.25	73,634,824.39
其他	39,857,287.68	32,775,779.03
	<u>304,939,078.41</u>	<u>242,354,572.80</u>

支付的其他与经营活动有关的现金

	2013 年	2012 年
费用	149,520,322.48	133,930,858.46
投标保证金	10,060,369.71	4,713,561.32
往来款	169,562,807.72	77,884,877.02
其他	25,631,565.30	21,819,430.76
	<u>354,775,065.21</u>	<u>238,348,727.56</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)

2013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

	2013 年	2012 年
净利润	1,564,052,182.41	1,105,860,708.04
加：资产减值准备	2,164,921.80	(1,235,870.18)
固定资产折旧	20,961,588.22	20,122,827.61
无形资产摊销	166,380.12	137,733.38
投资性房地产折旧及摊销	197,199,990.85	177,978,335.93
长期待摊费用摊销	5,634,180.56	3,585,705.47
处置固定资产、投资性房地产和其他长 期资产的收益	(143,327,054.07)	(295,407,994.42)
财务费用	269,019,679.69	280,002,537.15
投资收益	(515,922,873.05)	(254,572,982.46)
递延所得税资产的增加	(410,024,357.12)	(42,684,180.40)
存货的增加	(2,147,597,755.63)	(3,028,652,086.00)
经营性应收项目的减少	268,876,036.24	510,361,635.41
经营性应付项目的增加	1,462,496,028.17	3,129,349,865.99
经营活动产生的现金流量净额	<u>573,698,948.19</u>	<u>1,604,846,235.52</u>
现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	3,141,149,767.61	1,330,669,863.63
减：现金的年初余额	<u>1,330,669,863.63</u>	<u>2,561,146,596.09</u>
现金及现金等价物净增加额/(减少)	<u>1,810,479,903.98</u>	<u>(1,230,476,732.46)</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)

2013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

	2013 年	2012 年
取得子公司及其他营业单位的价格	4,515,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	2,157,500,000.00	-
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
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	<u>2,157,500,000.00</u>	<u>(3,101,409.83)</u>
取得子公司的净资产	5,556,903,804.65	3,828,525.14
流动资产	5,561,609,930.17	3,272,539.83
非流动资产	-	3,786,336.64
流动负债	4,706,125.52	2,542,764.65
非流动负债	-	687,586.68

处置子公司及其他营业单位的有关信息

	2013 年	2012 年
处置子公司及其他营业单位的价格	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	-	-
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>-</u>	<u>(67,616,149.61)</u>
处置子公司的净资产	-	193,661,206.64
流动资产	-	138,976,787.54
非流动资产	-	54,401,421.61
流动负债	-	(282,997.49)
非流动负债	-	-

(3) 现金及现金等价物

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
现金		
库存现金	264,418.01	280,408.94
可随时用于支付的银行存款	3,140,881,503.05	1,330,389,452.15
其他货币资金	<u>3,846.55</u>	<u>2.54</u>
现金及现金等价物年末余额	<u>3,141,149,767.61</u>	<u>1,330,669,863.63</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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	235,730.00万元	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
上海陆家嘴城建停车管理有限公司 (原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
上海前滩国际商务区投资(集团)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
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	受同一母公司控制	756102373

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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	2013年	2012年
上海陆家嘴(集团)有限公司	1	13,702,459.65	14,302,625.80
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	2	2,501,495.37	2,203,442.32
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司		421,959.08	-
陆家嘴国际信托有限公司		64,656.50	-

注 1: 主要为上海浦东陆家嘴置业发展有限公司向上海陆家嘴(集团)有限公司收取的销售代理佣金 1,931,184.50 元以及上海陆家嘴(集团)有限公司委托上海浦东陆家嘴置业发展有限公司进行梧桐公寓开发建设管理费 10,974,150.00 元。

注 2: 主要为上海陆家嘴物业管理有限公司向上海前滩实业发展有限公司提供前滩项目的物业管理费及各种杂费合计 2,501,495.37 元。

5.2 自关联方接受劳务

	注	2013年	2012年
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	3	13,650,712.79	19,338,372.65
上海陆家嘴城建停车管理有限公司		988,441.00	5,799,965.76
上海陆家嘴东安实业有限公司		699,529.08	439,360.00
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司		399,492.10	367,274.30
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司		-	(4,377,320.00)
上海欣州六里劳动服务有限公司		-	80,958.80

注 3: 主要为上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司为本公司提供二层连廊养护费、锦康支路道路工程费以及小陆家嘴 B1 地块道路工程费等 8,069,467.41 元, 为上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司提供的竹园 2-16-2 地块专项整治费等 1,893,440.10 元, 为天津陆津房地产开发有限公司提供的 B 地块海上花苑绿化工程费等 2,381,452.70 元。

5.3 向关联方购买商品

	注	2013年	2012年
上海陆家嘴(集团)有限公司	4	-	132,038,265.00

注 4: 2012 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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

5.4 动迁房成本补偿与结算

	2013 年	2012 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	-	(44,090,000.00)
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	-	(5,970,235.00)
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	-	4,506,920.00

5.5 向关联方收取租金

	注	2013 年	2012 年
爱建证券有限责任公司	5	13,459,050.90	13,166,300.00
陆家嘴国际信托有限公司	5	6,495,371.25	4,196,697.28
上海陆家嘴金融发展有限公司	5	3,049,817.72	2,915,972.09
上海陆家嘴城建停车管理有限公司		511,327.00	1,597,397.20
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司		150,000.00	150,000.00

注 5: 主要为上海陆家嘴商务广场有限公司收取的办公楼租金。

5.6 支付关联方租金

	注	2013 年	2012 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	6	11,614,437.83	10,282,427.98
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司		1,235,569.89	1,189,097.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		187,245.00	-

注 6: 主要为上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司支付的租金 5,365,440.13 元以及本公司支付的小陆家嘴商业临设租金 6,048,997.70 元。

5.7 支付关联方借款利息

	2013 年	2012 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	2,880,000.00	4,664,888.01
陆家嘴国际信托有限公司	8,000,000.00	-
上海富都世界发展有限公司	3,222,222.22	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

5.8 向关联方收购股权

	2013 年	2012 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	-	(10,535,459.08)
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	4,515,000,000.00	-

5.9 向关联方收回投资款

	注	2013 年	2012 年
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	7	1,000,000.00	-

注 7: 主要为上海陆家嘴城建开发有限责任公司收回的对上海陆家嘴动拆迁有限责任公司的 1,000,000.00 元投资款。

5.10 向关联方支付股利

	2013 年	2012 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	175,478,699.23	161,483,465.55

5.11 向关联方借款

	2013 年	2012 年
陆家嘴国际信托有限公司	500,000,000.00	-
上海陆家嘴(集团)有限公司	400,000,000.00	-
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	-

5.12 向关联方偿还借款

	2013 年	2012 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	400,000,000.00	-

5.13 其他

	2013 年	2012 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,993,526.35	2,043,526.35

6. 关键管理人员薪酬

2013 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 724.39 万元。2013 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 20 人, 其中在本公司领取报酬的为 13 人。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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

	注	2013年12月31日	2012年12月31日
预付账款:			
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司		311,974.63	299,646.00
其他应收款:			
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司		1,150,000.00	3,150,000.00
上海陆家嘴(集团)有限公司		50,000.00	12,744,059.58
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		2,200,000.00	4,000,000.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		77,805.00	100,719,045.00
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司		-	1,250,000.00
应收股利:			
上海绿岛阳光置业有限公司		26,909,675.46	-
其他应付款:			
爱建证券有限责任公司		2,183,050.00	2,183,650.00
陆家嘴国际信托投资有限公司		1,652,719.98	1,445,925.48
上海陆家嘴金融发展有限公司		748,747.32	749,597.32
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	9	2,257,500,000.00	(1,561,291.00)
上海陆家嘴(集团)有限公司		-	80,168,550.00
应付账款:			
上海陆家嘴城建停车管理有限公司		1,386,845.35	570,234.90
上海陆家嘴市政绿化管理服务服务有限公司		1,542,774.00	133,580.77
短期借款:			
陆家嘴国际信托投资有限公司		500,000,000.00	-
一年内到期的长期借款:			
上海富都世界发展有限公司		200,000,000.00	-
应付利息:			
陆家嘴国际信托投资有限公司		11,800,000.00	-
上海富都世界发展有限公司		244,444.45	-

注9: 本年本公司以人民币 4,515,000,000.00 元从上海陆家嘴(集团)有限公司下属上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司, 收购上海前滩实业发展有限公司 60%的股权, 并于本年度支付人民币 2,257,500,000.00 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)

2013年12月31日

人民币元

七、或有事项

根据上海市地方税务局 2002 年下发之沪地税地(2002)83 号税务通知, 按主管税务部门的要求, 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。

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

	2013 年	2012 年
已签定但未拨备工程支出	3,908,398,616.65	5,468,429,316.96
已批准未签约工程支出	<u>18,256,746,975.04</u>	<u>13,981,693,393.83</u>
	<u>22,165,145,591.69</u>	<u>19,450,122,710.79</u>

九、资产负债表日后事项

根据本公司第六届董事会第十二次会议决议, 决定 2013 年度预分配方案如下: 对本公司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 2013 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 2.26 元(含税)。上述预分配方案尚待股东大会批准, 因此待分配 2013 年股利尚包括在 2013 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)

2013年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项

1. 以公允价值计量的资产和负债

2013年	年初数	本年公允价值 变动损益	计入权益的累 计公允价值	本年计 提减值	年末数
可供出售 金融资产	<u>614,147,388.25</u>	<u>-</u>	<u>124,761,450.26</u>	<u>-</u>	<u>268,517,559.95</u>

2012年	年初数	本年公允价值 变动损益	计入权益的累 计公允价值	本年计 提减值	年末数
可供出售 金融资产	<u>581,868,907.27</u>	<u>-</u>	<u>409,289,715.13</u>	<u>-</u>	<u>614,147,388.25</u>

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、应收股利、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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013年12月31日

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 金融工具及其风险(续)

金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下:

金融资产

	2013 年	2012 年
货币资金	3,141,149,767.61	1,330,669,863.63
应收账款	34,634,425.76	77,556,336.49
应收利息	435,616.44	435,616.44
应收股利	26,909,675.46	-
其他应收款	37,966,686.83	132,125,744.60
持有至到期投资	10,000,000.00	10,000,000.00
可供出售金融资产	268,517,559.95	614,147,388.25
	<u>3,519,613,732.05</u>	<u>2,164,934,949.41</u>

金融负债

	2013 年	2012 年
短期借款	2,634,000,000.00	2,798,000,000.00
应付账款	1,223,306,955.44	990,855,209.31
应付利息	38,866,295.58	14,700,344.51
应付股利	15,139,281.90	77,542,632.69
其他应付款	2,826,061,697.07	497,700,812.55
一年内到期的长期借款	1,850,000,000.00	766,000,000.00
长期借款	3,613,559,479.48	2,510,722,977.86
	<u>12,200,933,709.47</u>	<u>7,655,521,976.92</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、应收利息和应收股利，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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

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:

2013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	3,141,149,767.61	-	-	-	-	-	3,141,149,767.61
应收账款	38,086,878.85	-	-	-	-	-	38,086,878.85
应收利息	-	-	435,616.44	-	-	-	435,616.44
应收股利	26,909,675.46	-	-	-	-	-	26,909,675.46
其他应收款	43,889,275.88	-	-	-	-	-	43,889,275.88
持有至到期投资	-	-	164,383.56	10,649,315.07	-	-	10,813,698.63
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	268,517,559.95	268,517,559.95
	<u>3,250,035,597.80</u>	<u>-</u>	<u>600,000.00</u>	<u>10,649,315.07</u>	<u>-</u>	<u>268,517,559.95</u>	<u>3,529,802,472.82</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	-	880,127,990.00	1,809,848,500.00	-	-	2,689,976,490.00
应付账款	1,223,306,955.44	-	-	-	-	1,223,306,955.44
应付利息	-	38,866,295.58	-	-	-	38,866,295.58
应付股利	15,139,281.90	-	-	-	-	15,139,281.90
其他应付款	2,826,061,697.07	-	-	-	-	2,826,061,697.07
一年内到期的长期借款	-	525,303,540.98	1,388,079,215.97	-	-	1,913,382,756.95
长期借款	-	43,967,932.79	149,362,031.68	3,875,601,156.46	-	4,068,931,120.93
	<u>4,064,507,934.41</u>	<u>1,488,265,759.35</u>	<u>3,347,289,747.65</u>	<u>3,875,601,156.46</u>	<u>-</u>	<u>12,775,664,597.87</u>

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	1,230,669,863.63	100,056,847.00	-	-	-	-	1,330,726,710.63
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>1,447,562,065.06</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>2,173,615,615.38</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	497,700,812.55	-	-	-	-	497,700,812.55
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>1,566,098,654.55</u>	<u>902,141,456.08</u>	<u>2,950,583,526.86</u>	<u>2,770,068,510.43</u>	<u>-</u>	<u>8,188,892,147.92</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)

2013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、短期借款有关。

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

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2013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。

以下证券交易所的、在最接近资产负债表日的交易日的收盘时的市场股票指数，以及年度内其各自的最高收盘点和最低收盘点如下：

	2013年 12月31日	2013年 最高/最低	2012年 12月31日	2012年 最高/最低
上海—A股指数	2,214	2,548/ 2,041	2,376	2,578/ 2,052
深圳—A股指数	1,104	1,150/ 916	920	1,057/ 766

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2013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、应收股利、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。

持有至到期投资、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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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(续)

本公司及子公司采用的公允价值在计量时分为以下层次：

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

以公允价值计量的金融工具：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
2013年				
可供出售金融资产	<u>268,517,559.95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>268,517,559.95</u>
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>

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)

2013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:

	2013年12月31日	2012年12月31日
0-6个月(含6个月)	604,865,542.31	1,236,351,302.13
6-12个月	-	-
1-2年	-	6,721.30
2-3年	6,721.30	3,796,332.06
3年以上	3,630,192.06	3,199,281.05
	608,502,455.67	1,243,353,636.54
减: 坏账准备	3,636,913.36	3,439,812.03
	<u>604,865,542.31</u>	<u>1,239,913,824.51</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	
2013年	<u>3,439,812.03</u>	<u>197,101.33</u>	-	-	<u>3,636,913.36</u>
2012年	<u>5,982,706.41</u>	<u>1,960,126.67</u>	<u>4,503,021.05</u>	-	<u>3,439,812.03</u>

其他应收款按类别分析如下:

	2013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	0.22%	1,366,752.03	37.58%
按组合计提坏账准备	607,135,703.64	99.78%	2,270,161.33	62.42%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
	<u>608,502,455.67</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,636,913.36</u>	<u>100.00%</u>
	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>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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

	2013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)	604,865,542.31	99.63%	-	-
6-12个月	-	-	-	-
1-2年	-	-	-	-
2-3年	6,721.30	0.00%	6,721.30	0.30%
3年以上	2,263,440.03	0.37%	2,263,440.03	99.70%
	<u>607,135,703.64</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,270,161.33</u>	<u>100.00%</u>

	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	-	-	-	-
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>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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 2013 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名：

	金额	账龄	占其他应收款 总额的比例
上海佳二实业投资有限公司	554,515,120.76	六个月以内	91.13%
上海陆景置业有限公司	24,791,463.10	六个月以内	4.07%
上海德勤投资发展有限公司	22,637,323.10	六个月以内	3.72%
上海佳仁资产管理公司	2,013,726.62	六个月以内	0.33%
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,150,000.00	六个月以内	0.19%

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 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%
上海前滩国际商务区投资(集团)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%

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

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
子公司	9,727,908,152.28	-	6,404,690,842.04	-
合营企业	243,629,313.57	-	239,621,460.61	-
联营企业	3,388,646,598.08	-	3,332,304,449.99	-
其他	317,770,475.49	64,139,105.22	266,615,475.49	64,139,105.22
	<u>13,677,954,539.42</u>	<u>64,139,105.22</u>	<u>10,243,232,228.13</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)

2013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。

2013年度长期股权投资变动情况

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现金红利
权益法									
合营及联营企业									
陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司	1,500,000.00	543,508.49	1,140,328.07	1,683,836.56	60.00%	60.00%	-	-	-
上海富都世界发展有限公司	225,570,329.02	239,077,952.12	2,867,524.89	241,945,477.01	50.00%	50.00%	-	-	20,135,997.62
上海浦东嘉里城房地产有限公司	273,446,771.08	189,534,801.66	28,163,808.82	217,698,610.48	20.00%	20.00%	-	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	3,078,982,442.87	3,136,125,118.32	26,019,088.83	3,162,144,207.15	45.00%	45.00%	-	-	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,400,460.98	6,644,530.01	659,250.44	7,303,780.45	33.00%	33.00%	-	-	891,000.00
上海动拆迁有限责任公司	1,500,000.00	-	1,500,000.00	1,500,000.00	48.00%	48.00%	-	-	-
上海易兑外币兑换有限公司	2,500,000.00	-	-	-	50.00%	50.00%	-	-	-
合营及联营企业小计	3,590,900,003.95	3,571,925,910.60	60,350,001.05	3,632,275,911.65			-	-	21,026,997.62

注：本年度本公司陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司增资人民币500,000.00元。持股比例和表决权比例从50%上升到60%。根据陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司的章程，股东会表决事项须全体股东一致通过，因此本公司将陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司作为合营企业核算。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

2013年度长期股权投资变动情况(续)

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
成本法									
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	40.00%	100.00%	-	-	-
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	322,437,158.95	-	322,437,158.95	55.00%	55.00%	-	-	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	70.00%	70.00%	-	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	10,059,397.23	-	10,059,397.23	90.00%	90.00%	-	-	-
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	100.00%	100.00%	-	-	80,000,000.00
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00	-	2,400,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
上海陆景置业有限公司	75,000,000.00	75,000,000.00	(75,000,000.00)	-	-	-	-	-	-
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	77.50%	100.00%	-	-	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	690,000,000.00	-	690,000,000.00	50.00%	100.00%	-	-	45,000,000.00
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	100.00%	100.00%	-	-	5,740,281.05
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	100.00%	100.00%	-	-	190,000,000.00
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	100.00%	100.00%	-	-	7,830,024.17
上海陆家嘴浦江置业有限公司	636,500,000.00	636,500,000.00	-	636,500,000.00	97.55%	95.00%	-	-	-
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	54,671,084.16	54,146,187.12	-	54,146,187.12	51.00%	51.00%	-	-	4,064,371.76
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	-	200,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
东顺(香港)投资有限公司	63,075,000.00	-	63,075,000.00	63,075,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
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	100.00%	100.00%	-	-	-
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	55.00%	55.00%	-	-	1,025,430.52
上海佳三资产管理公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
上海前滩实业发展有限公司	4,515,000,000.00	-	3,334,142,310.24	3,334,142,310.24	60.00%	60.00%	-	-	-
子公司小计	10,885,623,757.94	6,404,690,842.04	3,323,217,310.24	9,727,908,152.28			-	-	416,160,107.50

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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)

2013年度长期股权投资变动情况(续)

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年现金红利
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	2.11%	2.11%	22,331,119.31	-	-
申银万国证券股份有限公司	202,757,806.82	150,102,806.82	52,655,000.00	202,757,806.82	0.90%	0.90%	38,862,263.96	-	5,076,452.30
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)	-	-	-	-	-	-
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	10.00%	10.00%	-	-	-
其他企业小计	319,270,475.49	266,615,475.49	51,155,000.00	317,770,475.49			64,139,105.22	-	5,076,452.30
合计	14,795,794,237.38	10,243,232,228.13	3,434,722,311.29	13,677,954,539.42			64,139,105.22	-	442,263,557.42

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现金红利
权益法									
合营及联营企业									
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	50.00%	50.00%	-	-	-
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)	-	0.00%	0.00%	-	-	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	50.00%	50.00%	-	-	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)	-	0.00%	0.00%	-	-	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	20.00%	20.00%	-	-	-
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	45.00%	45.00%	-	-	-
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	33.00%	33.00%	-	-	777,480.00
上海易兑外币兑换有限公司	2,500,000.00	-	-	-	50.00%	50.00%	-	-	-
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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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(续)

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值 准备	本年计提 减值准备	本年现 金红利
成本法									
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	40.00%	100.00%	-	-	-
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	322,437,158.95	-	322,437,158.95	55.00%	55.00%	-	-	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	70.00%	70.00%	-	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	10,059,397.23	-	10,059,397.23	90.00%	90.00%	-	-	-
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	100.00%	100.00%	-	-	-
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	100.00%	100.00%	-	-	-
上海陆景置业有限公司	75,000,000.00	75,000,000.00	-	75,000,000.00	50.00%	100.00%	-	-	-
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	77.50%	100.00%	-	-	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	690,000,000.00	-	690,000,000.00	50.00%	100.00%	-	-	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	100.00%	100.00%	-	-	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	100.00%	100.00%	-	-	-
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	100.00%	100.00%	-	-	-
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	97.55%	95.00%	-	-	-
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	51.00%	51.00%	-	-	-
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	-	200,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-	-
上海纯一实业发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	(1,000,000.00)	-	100.00%	100.00%	-	-	-
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	100.00%	100.00%	-	-	-
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	55.00%	55.00%	-	-	-
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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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(续)

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股 比例	表决权 比例	减值准备	本年计提 减值准备	本年现金红利
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	2.11%	2.11%	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	15.00%	15.00%	-	-	-
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	10.00%	10.00%	-	-	-
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)

2013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:

	2013年	2012年
主营业务收入	1,395,651,139.99	1,425,846,969.62
其他业务收入	208,339,946.65	601,497,765.41
	<u>1,603,991,086.64</u>	<u>2,027,344,735.03</u>

营业成本列示如下:

	2013年	2012年
主营业务成本	235,246,538.52	222,526,731.92
其他业务成本	34,765,046.15	198,706,897.81
	<u>270,011,584.67</u>	<u>421,233,629.73</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	
	2013年	2012年	2013年	2012年
动迁房转让	402,055,961.00	630,181,960.00	91,334,158.45	119,324,468.57
房产销售	227,949,743.00	168,681,377.00	47,606,567.27	1,724,046.46
房产租赁	765,645,435.99	626,983,632.62	96,305,812.80	101,478,216.89
	<u>1,395,651,139.99</u>	<u>1,425,846,969.62</u>	<u>235,246,538.52</u>	<u>222,526,731.92</u>

前五名客户的营业收入情况

	2013年	2012年
前五名客户的营业收入合计	<u>152,911,225.52</u>	<u>152,132,956.21</u>
前五名客户的营业收入占营业收入的比例	<u>9.53%</u>	<u>7.50%</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2013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

	2013 年	2012 年
成本法核算的长期股权投资收益	421,236,559.80	118,067,639.18
权益法核算的长期股权投资收益	81,176,998.67	20,009,429.66
处置长期股权投资产生的投资收益	154,730,095.46	8,199,251.79
委托贷款利息收入	143,849,051.83	137,680,407.76
持有可供出售金融资产期间取得的收益	22,877,630.51	15,361,647.03
处置持有可供出售金融资产等取得的投资收益	267,519,433.64	38,847,791.15
其他	3,844,927.96	31,920,274.38
	<u>1,095,234,697.87</u>	<u>370,086,440.95</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：

	2013 年	2012 年	增减变动原因
上海陆家嘴展览发展有限公司	190,000,000.00	-	股利分红
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	82,500,000.00	82,500,000.00	股利分红
上海陆家嘴开发大厦有限公司	80,000,000.00	-	股利分红
上海陆家嘴商务广场有限公司	45,000,000.00	30,000,000.00	股利分红
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	7,830,024.17	-	股利分红
	<u>405,330,024.17</u>	<u>112,500,000.00</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：

	2013 年	2012 年	增减变动原因
上海富都世界发展有限公司	23,003,522.51	20,147,641.70	利润变化
上海浦东嘉里城房地产有限公司	28,163,808.82	(10,623,159.68)	利润变化
上海中心大厦建设发展有限公司	26,019,088.83	4,654,683.97	利润变化
上海易兑外币兑换有限公司	1,800,000.00	3,000,000.00	其他调整
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	1,550,250.44	-	利润变化
	<u>80,536,670.60</u>	<u>17,179,165.99</u>	

于 2013 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)

2013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

	2013 年	2012 年
将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,380,189,526.61	951,875,449.15
加：资产减值准备	1,112,764.54	(1,401,912.68)
固定资产折旧	589,130.28	394,119.02
无形资产摊销	53,380.08	41,066.68
投资性房地产折旧及摊销	81,817,786.24	71,232,559.36
长期待摊费用摊销	1,357,093.03	1,192,982.40
处置固定资产、投资性房地产和其 他长期资产的收益	(107,749,722.46)	(399,877,244.18)
财务费用	257,898,949.16	252,366,104.08
投资收益	(1,095,234,697.87)	(370,086,440.95)
递延所得税资产增加	(278,534,957.79)	(17,886,671.74)
存货的增加	(1,335,929,306.81)	(1,129,049,540.65)
经营性应收项目的减少	515,219,321.79	771,105,939.50
经营性应付项目的增加	822,275,344.78	3,659,570,236.31
经营活动产生的现金流量净额	<u>243,064,611.58</u>	<u>3,789,476,646.30</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

2013年12月31日

人民币元

1. 非经常性损益明细表

	注	2013年	2012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	92,753,364.99	40,134,350.53
计入当期损益的政府补助	2	6,835,010.29	7,347,842.70
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		43,105.64	699.01
处置可供出售金融资产取得的投资收益	3	267,153,703.41	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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5	10,313,907.35	15,852,865.04
		377,099,091.68	116,871,370.13
扣除所得税影响		94,238,807.82	29,217,570.89
扣除少数股东损益影响		11,103,241.05	9,461,378.91
归属于母公司股东的非经常性损益净额		<u>271,757,042.81</u>	<u>78,192,420.33</u>

重大非经常性损益项目注释：

- (1) 该项目主要为处置众城大厦、东方国科、一百杉杉、锦城大厦等投资性房地产的收益人民币90,293,322.35元，以及处置办公用房的收益人民币1,598,484.29元。
- (2) 该项目主要为本公司及子公司收到教育费返还人民币2,948,777.09元，收到陆家嘴金融贸易区管理委员会补贴款人民币2,358,000.00元，收到财政扶持基金人民币533,700.00元，收到产业信息智能化展示、云计算服务示范推广平台补贴款人民币510,079.20元等。
- (3) 该项目为本期处置可供出售金融资产号百控股、招商银行等股权取得的投资收益人民币267,153,703.41元。
- (4) 本年无单独进行减值测试的应收款项减值准备转回情况。
- (5) 该项目主要为本公司及子公司收到违约金人民币7,378,787.67元，收到爱建证券租金补贴收入1,745,908.52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(续)

2013年12月31日

人民币元

2. 净资产收益率和每股收益

2013 年

	加权平均 净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.69%	0.7528	0.7528
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	9.89%	0.6073	0.6073

2012 年

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

本公司无稀释性潜在普通股。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

已审特殊目的财务报表

2013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、 特殊目的审计报告	1 - 2
二、 已审特殊目的财务报表	
特殊目的合并资产负债表	3 - 4
特殊目的合并利润表	5
特殊目的合并股东权益变动表	6 - 7
特殊目的财务报表附注	8 - 15

特殊目的审计报告

安永华明(2014)专字第60842066_B02号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司：

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特殊目的财务报表，包括2013年12月31日的特殊目的合并资产负债表，2013年度的特殊目的合并利润表、特殊目的合并股东权益变动表以及特殊目的财务报表附注。该特殊目的财务报表已由管理层按照特殊目的财务报表附注二所述的编制基础编制。

一、管理层对特殊目的财务报表的责任

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司管理层负责按照特殊目的财务报表附注二所述的编制基础编制特殊目的财务报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使特殊目的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特殊目的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特殊目的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，以获取有关特殊目的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特殊目的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与特殊目的财务报表编制相关的内部控制，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，以及评价特殊目的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。

特殊目的审计报告(续)

安永华明(2014)专字第60842066_B02号

三、审计意见

我们认为,上述特殊目的财务报表在所有重大方面按照特殊目的财务报表附注二所述的编制基础编制。

四、编制基础

我们提醒特殊目的财务报表使用者关注特殊目的财务报表附注二对编制基础的说明。如后附的特殊目的财务报表附注二所述,上述特殊目的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在不改变投资性房地产成本模式会计政策的情况下,为了向投资者补充披露投资性房地产公允价值相关信息而编制的特殊目的财务报表。因此,特殊目的财务报表可能不适合于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

五、其他事项

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司已经按照企业会计准则的规定单独编制了一套财务报表(“法定财务报表”)。我们已于2014年3月3日针对该法定财务报表向上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东单独出具了编号为安永华明(2014)审字第60842066_B01号的审计报告。本特殊目的财务报表应与上述已审法定财务报表一并阅读。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2012年度特殊目的财务报表未经审计。

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

2014年3月3日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并资产负债表

2013年12月31日

人民币元

资产	2013年	2012年
流动资产		
货币资金	3,141,149,767.61	1,330,669,863.63
应收账款	34,634,425.76	77,556,336.49
预付款项	2,744,094.22	54,876,158.43
应收利息	435,616.44	435,616.44
应收股利	26,909,675.46	-
其他应收款	37,966,686.83	132,125,744.60
存货	20,771,592,063.76	15,268,304,421.67
流动资产合计	<u>24,015,432,330.08</u>	<u>16,863,968,141.26</u>
非流动资产		
可供出售金融资产	268,517,559.95	614,147,388.25
持有至到期投资	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	5,442,405,957.11	5,335,955,358.29
投资性房地产	29,256,512,759.73	26,658,828,538.46
固定资产	516,569,180.07	534,851,929.58
无形资产	1,227,236.50	1,213,616.62
长期待摊费用	120,399,910.02	27,271,153.79
非流动资产合计	<u>35,615,632,603.38</u>	<u>33,182,267,984.99</u>
资产总计	<u>59,631,064,933.46</u>	<u>50,046,236,126.25</u>

载于第8页至第15页的附注为本特殊目的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

特殊目的合并资产负债表(续)

2013年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	2013年	2012年
流动负债		
短期借款	2,634,000,000.00	2,798,000,000.00
应付账款	1,223,306,955.44	990,855,209.31
预收款项	2,039,573,062.52	1,141,282,008.29
应付职工薪酬	163,301,200.67	143,885,797.21
应交税费	861,682,653.01	628,810,061.56
应付利息	38,866,295.58	14,700,344.51
应付股利	15,139,281.90	77,542,632.69
其他应付款	17,957,538,542.57	14,772,825,884.05
一年内到期的长期借款	1,850,000,000.00	766,000,000.00
其他流动负债	299,873.86	1,293,168.00
流动负债合计	<u>26,783,707,865.55</u>	<u>21,335,195,105.62</u>
非流动负债		
长期借款	3,613,559,479.48	2,510,722,977.86
长期应付款	174,075,242.20	191,987,320.69
专项应付款	6,400.00	142,301.00
递延所得税负债	2,845,523,577.27	2,941,762,292.46
非流动负债合计	<u>6,633,164,698.95</u>	<u>5,644,614,892.01</u>
负债合计	<u>33,416,872,564.50</u>	<u>26,979,809,997.63</u>
股东权益		
股本	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	1,710,648,117.30	2,448,330,882.42
盈余公积	3,069,523,440.77	2,793,485,535.45
未分配利润	14,157,671,550.18	12,923,489,518.59
归属于母公司股东权益	<u>20,805,527,108.25</u>	<u>20,032,989,936.46</u>
少数股东权益	<u>5,408,665,260.71</u>	<u>3,033,436,192.16</u>
股东权益合计	<u>26,214,192,368.96</u>	<u>23,066,426,128.62</u>
负债及股东权益总计	<u>59,631,064,933.46</u>	<u>50,046,236,126.25</u>

载于第8页至第15页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

第3页至第15页的特殊目的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并利润表

2013年度

人民币元

	2013年	2012年
一、营业收入	4,509,699,163.30	3,492,086,591.86
减：营业成本	1,687,910,221.87	1,069,215,168.65
营业税金及附加	994,804,369.74	1,267,768,558.99
销售费用	115,137,399.35	77,923,010.61
管理费用	177,600,002.78	164,280,206.07
财务费用	240,574,758.04	255,642,395.76
资产减值损失/(转回)	2,164,921.80	(1,235,870.18)
加：公允价值变动收益	868,085,952.58	1,389,609,500.92
投资收益	515,922,873.05	254,572,982.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	206,813,716.60	146,859,902.86
二、营业利润	2,675,516,315.35	2,302,675,605.34
加：营业外收入	19,207,980.50	26,655,074.85
减：营业外支出	621,509.55	1,682,123.02
其中：非流动资产处置损失	198,280.98	4,270.65
三、利润总额	2,694,102,786.30	2,327,648,557.17
减：所得税费用	612,737,247.71	547,978,454.73
四、净利润	2,081,365,538.59	1,779,670,102.44
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润	43,105.64	699.01
归属于母公司所有者的利润	1,854,334,057.90	1,571,118,813.39
少数股东损益	227,031,480.69	208,551,289.05
五、其他综合收益	424,043,569.68	1,044,622,078.65
六、综合收益总额	2,505,409,108.27	2,824,292,181.09
其中：		
归属于母公司股东的综合收益总额	2,278,673,372.41	2,620,076,475.47
归属于少数股东的综合收益总额	226,735,735.86	204,215,705.62

载于第8页至第15页的附注为本特殊目的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

特殊目的合并股东权益变动表

2013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	2,448,330,882.42	2,793,485,535.45	12,923,489,518.59	20,032,989,936.46	3,033,436,192.16	23,066,426,128.62
本年增减变动额							
(一) 净利润	-	-	-	1,854,334,057.90	1,854,334,057.90	227,031,480.69	2,081,365,538.59
(二) 其他综合收益	-	424,339,314.51	-	-	424,339,314.51	(295,744.83)	424,043,569.68
综合收益总额	-	424,339,314.51	-	1,854,334,057.90	2,278,673,372.41	226,735,735.86	2,505,409,108.27
(三) 股东投入和减少资本							
1. 同一控制下企业合并并在合并日前股东投入资本	-	3,333,516,000.00	-	-	3,333,516,000.00	2,222,344,000.00	5,555,860,000.00
2. 支付同一控制下企业合并价款	-	(4,495,538,079.63)	-	(19,461,920.37)	(4,515,000,000.00)	-	(4,515,000,000.00)
3. 子公司减资的影响	-	-	-	-	-	(450,000.00)	(450,000.00)
(四) 利润分配							
1. 提取法定盈余公积	-	-	138,018,952.66	(138,018,952.66)	-	-	-
2. 提取任意盈余公积	-	-	138,018,952.66	(138,018,952.66)	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(304,432,492.00)	(304,432,492.00)	(73,400,667.31)	(377,833,159.31)
4. 提取职工奖励及福利基金	-	-	-	(20,219,708.62)	(20,219,708.62)	-	(20,219,708.62)
本年年末余额	1,867,684,000.00	1,710,648,117.30	3,069,523,440.77	14,157,671,550.18	20,805,527,108.25	5,408,665,260.71	26,214,192,368.96

载于第8页至第15页的附注为本特殊目的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

特殊目的合并股东权益变动表(续)

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	11,842,596,980.91	17,712,164,646.86	2,973,036,916.36	20,685,201,563.22
本年增减变动额							
(一) 净利润	-	-	-	1,571,118,813.39	1,571,118,813.39	208,551,289.05	1,779,670,102.44
(二) 其他综合收益	-	1,048,957,662.08	-	-	1,048,957,662.08	(4,335,583.43)	1,044,622,078.65
综合收益总额	-	1,048,957,662.08	-	1,571,118,813.39	2,620,076,475.47	204,215,705.62	2,824,292,181.09
(三) 股东投入和减少资本							
1. 同一控制下企业合并并在合并日前股东投入资本	-	600,000.00	-	-	600,000.00	400,000.00	1,000,000.00
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	2,448,330,882.42	2,793,485,535.45	12,923,489,518.59	20,032,989,936.46	3,033,436,192.16	23,066,426,128.62

载于第8页至第15页的附注为本特殊目的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

特殊目的财务报表附注

2013年度

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注(续)

2013年度

人民币元

二、 编制基础

本公司已经按照企业会计准则的规定单独编制了一套财务报表(以下简称“法定财务报表”)。本特殊目的财务报表是本公司管理层在不改变投资性房地产成本模式会计政策的情况下,为了向投资者补充披露投资性房地产公允价值相关信息而编制的特殊目的财务报表。

编制本特殊目的财务报表时,除某些金融工具和投资性房地产外,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。

编制本特殊目的财务报表时,本公司管理层除依据“三、重要会计政策和会计估计”中所述的会计政策对各会计要素进行确认和计量外,其他各项会计政策均与编制法定财务报表时所使用的一致。

编制本特殊目的财务报表时,本公司管理层运用了多项判断和估计,除“三、重要会计政策和会计估计”中所述的重大会计判断和估计外,其他各项重大会计判断和估计均与编制法定财务报表时所使用的一致。

编制本特殊目的财务报表时,本公司管理层还遵循了以下重要的计量和披露原则。

1. 投资性房地产公允价值模式

编制本特殊目的财务报表时,本公司管理层认为投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。编制本特殊目的财务报表时,本公司管理层对2012年1月1日,2012年12月31日和2013年12月31日投资性房地产的公允价值进行了估计,并将2012年1月1日作为投资性房地产后续计量模式的变更日。于2012年1月1日,投资性房地产公允价值与账面价值的差额调整期初未分配利润。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注(续)

2013年度

人民币元

二、 编制基础(续)

2. 投资性房地产的公允价值的计量

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对本公司2013年度纳入合并范围的投资性房地产的公允价值进行了评估，并于2014年3月3日出具了编号为N/SH/1402/2014/GYR/ZXH/JIM/SMX/FLL/SSY的评估咨询报告。

3. 当期及递延所得税负债的计量

编制本特殊目的财务报表时，本公司管理层考虑了投资性房地产公允价值变动对当期及递延所得税的影响。在确认当期所得税负债时，本公司管理层认为其承担的现时纳税义务尚未发生改变。因此，在编制本特殊目的财务报表时，本公司确认的应纳税所得额和当期所得税负债与编制法定财务报表时确认的金额一致。在确认递延所得税负债时，本公司管理层认为其计税基础与编制法定财务报表时使用的计税基础一致，并将投资性房地产公允价值与计税基础的差异确认为递延所得税负债。

4. 土地增值税的计量

编制本特殊目的财务报表时，本公司管理层考虑了公允价值变动对土地增值税的影响，并计提了土地增值税清算准备金。在计算土地增值税清算准备金时，本公司管理层以资产负债表日投资性房地产的公允价值扣除投资性房地产账面原值后作为增值额的计算基础，在扣除相关税金和其他扣除项目后，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定确定增值率，并按照适用的税率计算土地增值税清算准备金。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注(续)

2013年度

人民币元

二、 编制基础(续)

5. 对联营、合营企业的核算

本公司及子公司的部分联营、合营企业也持有投资性房地产，并按照成本模式后续计量。在编制本特殊目的财务报表时，本公司管理层仅将本公司以及纳入合并范围内子公司所持有的投资性房地产按照公允价值模式后续计量，未按照统一的会计政策重新计算并确认对联营、合营企业的投资。

6. 特殊目的财务报表的列报和披露

本特殊目的财务报表包括特殊目的合并资产负债表，特殊目的合并利润表，特殊目的合并股东权益变动表以及特殊目的财务报表附注。出于本特殊目的财务报表的目的，本特殊目的财务报表未包含特殊目的合并现金流量表和公司特殊目的财务报表；也未根据本特殊目的财务报表的税后净利润对法定财务报表中所确认的利润分配事项进行调整。

不同的会计政策、判断和估计、计量和披露原则会影响损益、资产和负债的报告金额及其披露。因此，本特殊目的财务报表仅供投资者了解本公司投资性房地产公允价值的相关信息，可能不适合于其他用途。本特殊目的财务报表应与本公司的法定财务报表一并阅读。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注(续)

2013年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计

1. 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。投资性房地产应当按照成本进行初始计量。

本公司在编制本特殊目的财务报表时,对合并范围内投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量投资性房地产,应当同时满足以下两个条件:

- 1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;
- 2) 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

确定投资性房地产的公允价值时,本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格;无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的,参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格,并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计;或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

采用公允价值模式计量的,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

如有确凿证据表明房地产用途发生改变,满足下列条件之一的,则将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产:

- 1) 投资性房地产开始自用;
- 2) 作为存货的房地产,改为出租;
- 3) 自用土地使用权停止自用,用于赚取租金或资本增值;
- 4) 自用建筑物停止自用,改为出租。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注(续)

2013年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

1. 投资性房地产(续)

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，则终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，则将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

2. 重大会计判断和估计

编制本特殊目的财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。除了在编制法定财务报表时所使用的重大会计判断和估计外，在编制本特殊目的财务报表时，管理层还做出了如下重大会计判断和估计。

判断

在应用会计政策的过程中，管理层作出了以下对本特殊目的财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

投资性房地产账面价值预期的收回方式

递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金的计量，应当反映管理层预期收回资产或清偿负债方式的税务影响。管理层在计量递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金时，需要对投资性房地产账面价值的预期收回方式进行判断。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注(续)

2013年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

2. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

本公司管理层认为其持有的投资性房地产最终都会通过出售的方式收回其账面价值，而非持续持有并不断消耗其全部的经济价值。因此，在编制本特殊目的财务报表时，本公司管理层确认了因投资性房地产公允价值变动而引起的递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金。

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。

投资性房地产公允价值的确认

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司对估值技术所采用的假设和市场预期进行评估，包括检查模型的假设条件和定价因素，模型假设条件的变化，市场参数性质，市场是否活跃，未被模型涵盖的公允价值调整因素，以及各期间估值技术运用的一致性。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注(续)

2013年度

人民币元

四、 特殊目的财务报表的批准

本特殊目的财务报表业经本公司管理层于2014年3月3日批准。