

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

600663

2009 年半年度报告

目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、股本变动及股东情况	3
四、董事、监事和高级管理人员情况	4
五、董事会报告	4
六、重要事项	8
七、财务报告（未经审计）	12
八、备查文件目录	12

一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

(六) 公司负责人杨小明、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）胡习声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
公司法定中文名称缩写：陆家嘴
公司英文名称：Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development Co., Ltd.
公司英文名称缩写：SLDC
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：陆家嘴
公司 A 股代码：600663
公司 B 股上市交易所：上海证券交易所
公司 B 股简称：陆家 B 股
公司 B 股代码：900932
- 3、 公司注册地址：中国上海市浦东大道 981 号
公司办公地址：中国上海市峨山路 101 号 1 号楼
邮政编码：200127
公司国际互联网网址：www.ljz.com.cn
公司电子信箱：invest@ljz.com.cn
- 4、 法定代表人：杨小明
- 5、 公司董事会秘书：蒋平
电话：86-21-33848801
传真：86-21-33848799
E-mail：jp@ljz.com.cn
联系地址：中国上海市峨山路 101 号 1 号楼
- 6、 公司信息披露报纸名称：上海证券报、香港文汇报
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点：中国上海市峨山路 101 号 1 号楼

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产	18,611,559,355.19	17,786,699,183.70	4.64
所有者权益（或股东权益）	9,393,153,869.63	8,410,886,478.63	11.68
每股净资产（元）	5.03	4.50	11.68
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）

营业利润	2,186,961,682.54	998,902,899.43	118.94
利润总额	2,165,915,558.61	999,620,599.55	116.67
净利润	963,572,917.39	744,269,566.05	29.47
扣除非经常性损益后的净利润	980,428,748.63	51,763,197.97	1,794.07
基本每股收益(元)	0.5159	0.3985	29.47
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.5249	0.0277	1,794.95
稀释每股收益(元)	0.5159	0.3985	29.47
净资产收益率(%)	10.26	8.80	增加1.46个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,550,072,956.55	-1,437,857,113.32	7.80
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.83	-0.77	7.80

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-19,339,739.32	投资性房地产拆除重建发生的原建造费用损失。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,706,384.61	
少数股东权益影响额	-18,653.19	
所得税影响额	4,208,945.88	
合计	-16,855,831.24	

3、境内外会计准则差异

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期初数	期末数
按境外会计制度	963,572,917.39	744,269,566.05	8,410,886,478.63	9,393,153,869.63
按中国会计准则	963,572,917.39	744,269,566.05	8,410,886,478.63	9,393,153,869.63

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		135,154户				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海陆家嘴(集团)有限公司	国有法人	57.64	1,076,556,437			
上海国际信托投资有限公司	国有法人	3.00	56,000,163			
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	境外法人	2.45	45,802,086	1,661,525		
DAIWA SECURITIES SMBC HONG KONG LTD - CLIENTS	境外法人	0.83	15,553,845	-110,000		

ACCOUNT						
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	境外法人	0.51	9,549,900			
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	境外法人	0.48	8,920,394	4,740,394		
申银万国证券股份有限公司	国有法人	0.47	8,820,000			冻结 2,310,000
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红一个人分红	其他	0.42	7,830,000	7,830,000		
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	境外法人	0.33	6,086,110	800		
中国人寿保险(集团)公司一传统一普通保险产品	其他	0.29	5,425,667	5,425,667		
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			
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,076,556,437		人民币普通股			
上海国际信托投资有限公司	56,000,163		人民币普通股			
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	45,802,086		境内上市外资股			
DAIWA SECURITIES SMBC HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	15,553,845		境内上市外资股			
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	9,549,900		境内上市外资股			
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	8,920,394		境内上市外资股			
申银万国证券股份有限公司	8,820,000		人民币普通股			
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红一个人分红	7,830,000		人民币普通股			
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	6,086,110		境内上市外资股			
中国人寿保险(集团)公司一传统一普通保险产品	5,425,667		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知晓上述股东是否存在关联关系或者属于一致行动人。					

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内，董事施国华辞去职务。经董事会审议，提名侯劲为董事候选人；上述提名已经 2009 年 5 月 15 日召开的公司 2008 年度股东大会选举通过。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

一、总体情况

2009 年上半年，公司的土地业务收入稳定，确保了公司总体业绩持续增长。另一方面，因全球金融危机持续蔓延，商业地产租赁市场对经济形势的滞后性反映充分显现，陆家嘴区域的租赁市场呈现租金下跌、需求不足、供应剩余的特点。

在这样的形势下，公司营销工作在 2009 年上半年面临了自转型以来最大挑战。为确保完成全年营

销目标，一方面，公司高度关注产品的持续创新，花大力气确保开发产品在功能、技术、环保、使用效率等方面保持领先。另一方面，通过提高售后服务质量、强化产品售后管理、完善在营产品功能配套等方式，努力使公司产品在激烈的市场竞争中保持领先。

上半年，公司营销预算顺利完成，实现土地业务收入约 26 亿元。截至 6 月底，公司经营性可租赁建筑面积达 46.2 万平方米（含浦项大厦），实现租赁收入 1.9 亿元，其中：母公司 1.45 亿元，控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司 0.45 亿元。

二、项目建设情况

报告期内，公司共投入项目建设资金 7.54 亿元（其中母公司 5.35 亿，控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司 2.19 亿）。

竣工项目 3 个，建筑面积约 7 万平方米，分别为钻石大厦、软件园 C 区改造工程、陆家嘴花园一期 96 套改造装修工程。

按计划推进的在建项目 12 个，建筑面积约 140 万平方米，分别为陆家嘴金融中心大厦、塘东总部基地地下空间整体开发、世纪大都会、陆家嘴软件园 10 号研发楼、11 号研发楼、东银公寓、东和公寓、天津陆家嘴河滨公寓、陆家嘴基金大厦、陆家嘴投资大厦、陆家嘴信息中心、竹园绿地配套用房。另外尚有前期策划项目 8 个，建筑面积约 82 万平方米。

三、项目并购情况

报告期内，公司准确把握市场机会，收购了浦项商务广场，并通过各部门协同工作，顺利完成了国资委、商委等各政府部门的批准，完成了产权交易、工商变更等手续，并完成了税务审批、缴税审批以及购汇审批，于 7 月 1 日正式全面接管公司各项管理。

浦项大厦位于浦电路、松林路口，是陆家嘴金融贸易区内五栋受专家认可的甲级写字楼之一，也是陆家嘴金融贸易区内唯一一栋全不锈钢外墙的办公楼，预计 2009 年浦项广场的租金收入可达 1.5 亿元，证明了公司把握市场机会，积极开展并购型投资决策的正确性。

四、经营管理中的不足

目前公司仍处于主营业务转型过程中，有大量项目处于集中开发建设阶段，部分项目出现专业顾问团队“以包代管”的倾向；项目实施进度虽排定，但工程后期抢、赶进度的情况仍有发生。此外，虽然预算精度逐年提高，但工程预算，尤其是支出预算仍存在不小的偏差；公司管理流程不断优化、改善，但仍存在执行力不均衡的情况。公司将着力于进一步加强开发能力，通过资源整合、综合协调，使业主开发意图在产品建设过程中充分体现，实现有效管理、高效管理。

公司的产品营销在市场环境不利的情况下有新进展，但经营物业空置率仍处于较高水平；营销团队的专业化体系已基本建立，但团队专业能力不均衡，产品营销过多依赖中介；产品的营销重前期、即重客户引进，轻后期、即轻客户服务、轻产品经营情况综合分析的情况比较普遍。公司将着力于进一步提高营销能力，提高对市场的把握、对客户的把握，并创新营销方式。

五、下半年工作计划

下半年，无论从国际经济走势，还是从国内经济走势来看，普遍的观点是将出现好的转机。公司的主要任务仍然着重于产品开发、产品营销、企业管理等方面，并积极参与金融城新一轮开发。

产品开发方面，进一步重视安全生产，提高产品专业化程度，重视项目成本控制，重视项目开发进度把握。下半年，公司产品的进度目标是：竣工项目 5 个，建筑面积约 18 万平方米，主要为陆家嘴金融中心大厦、软件园 10 号研发楼、陆家嘴信息中心、竹园 2-16 管理用房、东和花苑。推进建设项目 7 个，建筑面积约 110 万平方米，主要为世纪大都会、塘东总部基地地下空间开发、陆家嘴基金大厦、陆家嘴投资大厦、东银公寓、软件园 11 号研发楼、天津河滨公寓。新开工项目 1 个，建筑面积 2.3 万平方米，为天津国际教育中心项目。同时进一步推进前期策划项目，总建筑面积约 83 万平方米。

营销方面，努力在降低空置率和提高营销能力两个环节取得新突破。公司力求在客户服务、物业管理、客户甄别、招商谈判等方面进一步提高综合能力，并根据产品功能定位及时反馈营销信息。另一方面，认真研究在不同市场环境下的营销策略，要通过招商策略调整、特色招商、针对性招商等方式，努力降低物业空置率。同时，重视提前招商、主动招商，提高公司整体合作能力、激发团队主动协作精神，并开展建立长、短期结合的营销收入体系的进一步研究。

公司管理方面，加强和规范企业内部控制，提高企业经营管理水平 and 风险防范能力。下半年，公

司将继续加强计划与预算管理工作，逐步实现按月编制，达到精细化管理、协调和评估的目的。同时，进一步提高团队协作能力和决策执行力。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
土地批租	2,599,452,000.00	283,760,398.98	89.08	96.93	-23.40	增加17.15个百分点
房产销售	-130,000.00	0.00		-103.00	-100.00	
房地产租赁	200,602,631.34	101,524,745.51	49.39	104.64	104.33	增加0.08个百分点
酒店业	46,936,506.25	24,487,629.81	47.83	-14.36	16.67	减少13.87个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额177.38万元。主营业务收入的结构中，土地批租收入为25.99亿元，增长96.93%，主要是本公司控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司本年度结转了土地批租收入。房地产租赁收入为2.01亿元，较上年同期增长104.64%，主要由于本报告期内08年下半年投入使用的渣打银行大厦、软件园9号楼、13号楼、96广场等项目出租率上升，增加了租金收入。

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海市	2,846,861,137.59	92.72

3、资产构成与上年度相比发生重大变化的原因与分析

项目	期末余额	年初余额	增减变动比例	主要原因
应收账款	3,059,707.84	1,175,894.99	160.20%	日常经营往来增加
其他应收款	166,245,998.54	122,665,603.65	35.53%	本期发生收购上海浦项房地产开发有限公司100%股权事项，根据税法规定，代扣代缴转让方应缴企业所得税84,791,407.34元，由于至报告期末收购手续尚未完成，在“其他应收款”核算。
可供出售金融资产	701,093,883.04	383,408,346.85	82.86%	根据公允价值变动而增加账面价值
预收款项	1,855,483,753.91	4,464,620,485.20	-58.44%	预收土地款本期结转收入
应交税费	84,986,997.53	281,743,654.37	-69.84%	报告期内支付上年度所得税清算款
应付股利	228,275,976.00	12,800,000.00	1683.41%	尚未支付的2008年红利
长期应付款	3,038,944.11	14,956,138.11	-79.68%	本期公司按规定申请批准后，将原列于长期应付款科目的售后公房款用于住宅建设
递延所得税负债	168,066,347.55	88,676,345.47	89.53%	因可供出售金融资产账面价值增加，相应的递延所得税负债增加

少数股东权益	1,710,022,169.89	965,442,991.29	77.12%	因本期控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司实现利润较多。
--------	------------------	----------------	--------	-----------------------------------

4、费用构成、现金流量与上年同期相比发生重大变化的原因与分析

项目	报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	主要原因
营业收入	2,847,460,928.37	1,480,541,580.45	92.33%	本期土地转让收入增加
营业税金及附加	178,303,345.41	41,367,459.86	331.02%	(1)本期营业收入较上年同期增加(2)根据税法规定,上期Z3-2土地作价投资部分的营业收入免征营业税
管理费用	93,643,743.30	61,168,047.00	53.09%	公司新搬入的办公楼发生装修改造费
财务费用	-15,085,598.76	-68,669,479.61	78.03%	本期发生银行贷款所产生的利息支出
投资收益	39,403,030.44	22,553,594.38	74.71%	本期联营公司投资收益及可供出售金融资产收益较上年同期增加
营业外收入	343,816.10	791,582.41	-56.57%	与上年同期相比,固定资产处置收益减少
营业外支出	21,389,940.03	73,882.29	28851.38%	主要原因是本期发生投资性房地产拆除重建原建造费用损失
所得税费用	395,297,165.15	243,381,104.06	62.42%	本期利润总额比上年同期增加,故所得税费用增加
少数股东损益	807,045,476.07	11,969,929.44	6642.27%	与上年同期相比,本期公司控股子公司实现利润较多
经营活动产生的现金流量净额	-1,550,072,956.55	-1,437,857,113.32	-7.80%	未发生重大变化
投资活动产生的现金流量净额	-26,529,062.29	-27,032,664.85	1.86%	未发生重大变化
筹资活动产生的现金流量净额	1,373,450,562.50	-99,183,836.82	1484.75%	与上年同期相比,本期公司发生银行贷款

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
钻石大厦*	343,491,450.55	甲级办公楼,地上建筑面积3.9万平方米,报告期内已竣工。	
东和花苑	405,268,552.56	公寓楼,国际社区项目,地上建筑面积8.5万平方米,已完成室内精装修,2009年内竣工。	
东银公寓	175,651,210.35	公寓楼,地上建筑面积3.9万平方米,即将进行精装修施工,预计2010年竣工。	
陆家嘴金融投资大厦(原名陆家嘴金融中心大厦)	535,491,897.98	甲级办公楼,地上建筑面积4.6万平方米,已按计划完成幕墙施工,预计2009年竣工。	
软件园10号楼	87,732,201.26	研发楼,地上建筑面积2.5万平方米,正在实施幕墙	

		工程, 预计 2009 年竣工。	
陆家嘴信息服务中心 (陆家嘴中心区 B2-1 地块)	26,916,886.90	办公楼, 地上建筑面积 0.5 万平方米, 目前已完成外墙保温工程, 预计 2010 年竣工。	
陆家嘴基金大厦 (竹园 2-11 地块) *	76,661,204.88	甲级办公楼, 地上建筑面积 3.3 万平方米, 已完成地下二层结构施工, 预计 2011 年竣工。	
塘东总部基地	357,359,458.43	甲级办公楼群, 地上建筑面积共 30 万平方米, 目前正在按计划进行地下空间工程, 预计 2014 年全部竣工。	
陆家嘴投资大厦 (竹园 2-9 地块) *	58,460,416.45	甲级办公楼, 地上建筑面积 3.3 万平方米, 已完成地下室底层垫板 80% 的工程, 预计 2011 年竣工。	
世纪大都会 (竹园 2-3 地块) *	509,913,786.36	大型商办综合项目, 地上建筑面积 16.4 万平方米, 总建筑面积 27.8 万平方米, 目前正在按计划进行地下桩基施工, 预计 2014 年竣工。	
竹园绿地配套用房 (竹园 2-16 地块) *	25,175,438.49	商办楼, 地上建筑面积 0.35 万平方米, 已提前完成主体结构封顶, 预计 2010 年竣工。	
软件园 11 号楼	107,454,197.44	研发办公楼, 地上建筑面积 7.1 万平方米, 已完成裙房大底板浇筑, 预计 2011 年竣工。	
天津红桥国际社区 (一期)	2,125,122,460.88	大型综合项目, 一期为高档住宅, 地上建筑面积 8 万平方米, 目前工程总包单位已进场开始基坑挖土施工, 预计 2010 年后竣工。	

注“*”项目为控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司项目, 公司占有 55% 权益。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内, 公司根据《公司法》、《证券法》及相关法律法规, 以及《上市公司治理准则》等规范性文件的要求, 进一步推动公司治理结构的优化。控股股东与公司在办公场所和机构设置方面已经完全分开。公司以规范、高效为原则, 继续加强各项基础性管理工作, 以管理促效率、促效益, 努力塑造公司可持续发展能力和核心竞争力。

在日常经营活动中, 公司严格贯彻“董事会决策、监事会监督、管理层执行”的企业治理要求, 公司各项工作做到围绕董事会确定的年度预算、经营策略、经营目标以及管理要求有序推进。公司会议制度更趋完善, 健全了办公会议、项目前期推进例会、项目建设推进例会、党委会、管理层办公会议等会议制度, 招投标委员会也已完成方案起草, 待完成审批后将于下半年正式建立。

为进一步提高审批效率, 公司先后于 4 月 1 日、7 月 1 日完成管理软件升级, 实现了 OA 和金蝶联网审批, 实现了付款审批按目标成本进行控制、按合同金额进行控制、按年度预算进行控制。结合公司业务, 按事项“分类管理、分类授权”的原则, 制定并颁布实施了签报、合同、付款审批管理办法和审批流程。

同时, 公司的管理报表制度更趋完善。通过管理报表全面反映公司整体项目运营绩效情况、公司资金往来及成本费用等指标变动情况, 清晰体现公司经营现状、经营轨迹和利润趋势, 深入反映各经营项目的盈亏情况以及经营活动中重大盈亏点, 为公司各项决策提供数据依据。

报告期内, 在监事会的主持下, 各部门积极参与, 共同配合完成了对公司自成立以来一系列制度的全面梳理, 提出了完善制度体系建设的建议, 为下半年初步完成制度体系建设创造了条件。

此外, 公司进一步提高投资者关系工作管理, 报告期内共接待各类机构 22 批次, 接受机构、股东的电话咨询超过 300 次。公司网站访问量已近 13 万人次。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

根据 2008 年度股东大会通过的利润分配方案, 按 2008 年末股本每 10 股分派现金红利人民币 1.14 元 (含税), 公司于 2009 年 6 月 26 日公布了红利发放实施方案, A 股股权登记日为 2009 年 7 月 1 日, B 股股权登记日为 2009 年 7 月 6 日, 除息日为 2009 年 7 月 2 日, 红利发放日为 2009 年 7 月 15 日。红利已按实施方案发放完毕。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

根据 2008 年 8 月 15 日召开的公司第五届董事会第二次会议决议, 确定 2008 年度公司全体股东现金分红不低于股东当年可分配利润 (税后净利润扣除公积金后) 的 30%。

根据 2009 年 5 月 15 日召开的公司 2008 年度股东大会决议, 以 2008 年末总股本 1,867,684,000 股为基数, 按每 10 股派现 1.14 元人民币 (含税) 向全体股东分配利润, 共计分派现金股利

213,255,163.30元。2008年度公司（母公司）实现净利润888,563,180.38元。根据公司法及公司章程规定，分别按年度净利润10%提取法定盈余公积和任意盈余公积后，2008年度可供分配的利润为710,850,544.30元，实际分配利润达到可供分配利润的30%，实际分配利润总额比上一年度增长40.96%。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例(%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600036	招商银行	20,855,683.17	0.14	394,187,418.00		135,221,587.50	可供出售金融资产	
600640	中卫国脉	51,655,628.00	3.45	178,952,195.61		59,789,132.64	可供出售金融资产	
600655	豫园商城	3,513,000.00	0.03	35,262,362.88		12,644,582.64	可供出售金融资产	
601328	交通银行	6,260,500.00	0.01	52,136,815.50		18,531,426.38	可供出售金融资产	
600642	申能股份	5,955,200.00	0.10	30,171,600.00		8,881,650.00	可供出售金融资产	
600633	白猫股份	1,349,000.00	0.26	3,385,800.00		1,054,350.00	可供出售金融资产	
600631	百联股份	642,700.00	0.03	3,874,510.20		1,016,836.43	可供出售金融资产	
600638	新黄浦	153,500.00	0.02	1,198,368.00		306,504.00	可供出售金融资产	
600643	爱建股份	280,000.00	0.02	1,924,812.85		818,082.55	可供出售金融资产	
合计		90,665,211.17	/	701,093,883.04		238,264,152.14	/	/

2、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	初始投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面值(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
天安保险	37,810,200.00	34,500,000.00	1.59				长期股权投资	
大众保险	35,112,000.00	30,240,000.00	4.00	35,112,000.00			长期股权投资	
光大银行	33,110,000.00	16,940,000.00	0.21	33,110,000.00			长期股权投资	
国泰君安证券	11,513,623.83	9,859,435.00	0.17	6,974,671.21	2,281,242.00		长期股权投资	
申银万国	43,724,527.92	32,388,539.00	0.48	4,862,263.96			长期股权投资	
合计	161,270,351.75		/	80,058,935.17	2,281,242.00		/	/

(六) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产收购定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例（%）	关联关系
株式会社 POSCO 建设	上海浦项房地产开发有限公司 100% 股权	2009 年 7 月 1 日	1,380,000,000.00	0		否	市场价	是	是	0	

2009 年 3 月 19 日，本公司及控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司与株式会社 POSCO 建设签订股权转让协议，以人民币 1,380,000,000.00 元受让株式会社 POSCO 建设在中国境内注册成立的上海浦项房地产开发有限公司 100% 股权（公司负债额为人民币 2.53 亿元）。其中，本公司与控股子公司各收购 50% 股权。

报告期末，收购程序尚在进行中，故对报告期财务状况和经营成果无影响，至半年度报告披露日，各项收购手续均已完成。

（七）报告期内公司重大关联交易事项

1、非经营性关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
上海陆家嘴展览发展有限公司	联营公司			10,200	10,200
上海高泰稀贵金属股份有限公司	联营公司		452.54		
上海易兑外币兑换有限公司	联营公司		300		
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	母公司的控股子公司	-20.7	103.85		
上海陆家嘴（集团）有限公司	母公司			25.41	88.46
上海陆家嘴物业管理有限公司	母公司的控股子公司				12.29
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	母公司的控股子公司			4.6	5.15
合计		-20.7	856.39	10,230.01	10,305.9
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（万元）					-20.7
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（万元）					103.85
关联债权债务形成原因		经营往来。			
关联债权债务清偿情况		报告期末清偿。			
与关联债权债务有关的承诺		无			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响。			

（八）重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

本报告期公司无担保事项。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

2009年3月19日，本公司及控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司与株式会社POSCO建设签署协议，约定由本公司和上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司共同出资，以收购项目公司上海浦项房地产开发有限公司股权的方式收购上海浦项商务广场大厦的全部资产。包括项目开发贷款在内，交易的股权(资产)总价值不超过人民币17.6亿元(包括项目公司负债和其他或有负债)。截至本报告发布之日，上述交易已通过中国政府有关部门的审核批准，相关付款、登记变更、项目公司实际交接等手续已经全部办理完毕。

(九) 承诺事项履行情况

1、公司、持股5%以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	上海陆家嘴(集团)有限公司承诺，公司股权分置改革完成后，所持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，三十六个月内不在上海证券交易所挂牌出售。上海陆家嘴(集团)有限公司承诺，对于其所持有的、于2009年1月6日起全部上市流通的公司股份，在全部上市流通之日(2009年1月6日)起一年内，在上海证券交易所挂牌出售的数量至多不超过公司股份总额的5%，即93,384,200股。	报告期内无违反承诺的情况。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位: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	德豪国际上海众华沪银会计师事务所

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

报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受到中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评、证券交易所的公开谴责以及任何其他处罚。

(十二) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十三) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
风险提示公告	上海证券报、香港文汇报	2009年1月12日	www.sse.com.cn
风险提示公告	上海证券报、香港文汇报	2009年2月10日	www.sse.com.cn
第五届董事会第四次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报	2009年3月10日	www.sse.com.cn
第五届监事会第四次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报	2009年3月10日	www.sse.com.cn
2008年度报告及摘要	上海证券报、香港文汇报	2009年3月10日	www.sse.com.cn
关于2008年年度报告及摘要的更正公告	上海证券报、香港文汇报	2009年3月12日	www.sse.com.cn
关于以股权收购方式收购上海浦项商务广场大厦全部资产的公告	上海证券报、香港文汇报	2009年3月20日	www.sse.com.cn
第五届董事会第五次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报	2009年4月24日	www.sse.com.cn
第五届监事会第五次会议决议公告	上海证券报、香港文汇报	2009年4月24日	www.sse.com.cn
召开股东大会通知及会议材料	上海证券报、香港文汇报	2009年4月24日	www.sse.com.cn
2009年度第一季度报告	上海证券报、香港文汇报	2009年4月24日	www.sse.com.cn
2008年度股东大会决议公告	上海证券报、香港文汇报	2009年5月18日	www.sse.com.cn
公司迁址公告	上海证券报、香港文汇报	2009年5月26日	www.sse.com.cn
2008年度利润分配实施公告	上海证券报、香港文汇报	2009年6月26日	www.sse.com.cn

七、财务报告（未经审计）

详见后附财务报告。

八、备查文件目录

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

董事长：杨小明

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2009年8月12日

合并资产负债表

2009年6月30日

编制单位:上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		2, 222, 536, 799. 03	2, 425, 673, 439. 08
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		3, 059, 707. 84	1, 175, 894. 99
预付款项		306, 929, 967. 25	317, 424, 692. 60
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		600, 000. 00	600, 000. 00
应收股利			
其他应收款		166, 245, 998. 54	122, 665, 603. 65
买入返售金融资产			
存货		9, 934, 993, 953. 50	9, 541, 753, 666. 49
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		12, 634, 366, 426. 16	12, 409, 293, 296. 81
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		701, 093, 883. 04	383, 408, 346. 85
持有至到期投资		0. 00	0. 00
长期应收款			
长期股权投资		2, 896, 697, 966. 24	2, 868, 900, 389. 01
投资性房地产		1, 663, 758, 786. 31	1, 448, 084, 371. 84
固定资产		268, 059, 977. 50	242, 889, 242. 69
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		321, 250. 00	378, 750. 00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		9, 281, 991. 25	8, 887, 729. 14
递延所得税资产		437, 979, 074. 69	424, 857, 057. 36

其他非流动资产			
非流动资产合计		5,977,192,929.03	5,377,405,886.89
资产总计		18,611,559,355.19	17,786,699,183.70
流动负债：			
短期借款		1,450,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		362,122,004.64	335,193,447.35
预收款项		1,855,483,753.91	4,464,620,485.20
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		120,316,802.27	122,253,628.62
应交税费		84,986,997.53	281,743,654.37
应付利息			
应付股利		228,275,976.00	12,800,000.00
其他应付款		3,235,115,876.65	3,090,126,014.66
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		7,336,301,411.00	8,306,737,230.20
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款		3,038,944.11	14,956,138.11
专项应付款		976,613.01	
预计负债			
递延所得税负债		168,066,347.55	88,676,345.47
其他非流动负债			
非流动负债合计		172,081,904.67	103,632,483.58
负债合计		7,508,383,315.67	8,410,369,713.78
股东权益：			
股本		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		1,788,674,286.20	1,557,063,836.59
减：库存股			
盈余公积		2,067,581,764.41	2,067,581,764.41
一般风险准备			

未分配利润		3,669,213,819.02	2,918,556,877.63
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益 合计		9,393,153,869.63	8,410,886,478.63
少数股东权益		1,710,022,169.89	965,442,991.29
股东权益合计		11,103,176,039.52	9,376,329,469.92
负债和股东权益合计		18,611,559,355.19	17,786,699,183.70

公司法定代表人：杨小明 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：胡习

母公司资产负债表

2009年6月30日

编制单位:上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		724,782,215.08	781,741,459.04
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		301,344,778.40	305,161,660.40
应收利息			
应收股利			
其他应收款		119,727,348.77	98,130,423.13
存货		6,140,873,435.00	5,466,150,560.96
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		870,000,000.00	
流动资产合计		8,156,727,777.25	6,651,184,103.53
非流动资产:			
可供出售金融资产		658,833,829.11	360,862,967.09
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,877,231,806.32	3,849,434,229.09
投资性房地产		824,471,129.64	893,356,239.78
固定资产		12,691,719.45	19,060,545.89
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		343,188,811.43	349,728,259.29
其他非流动资产		890,000,000.00	890,000,000.00
非流动资产合计		6,606,417,295.95	6,362,442,241.14
资产总计		14,763,145,073.20	13,013,626,344.67
流动负债:			
短期借款		1,650,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		289,359,613.67	251,465,143.40

预收款项		1,547,200,540.00	1,553,558,026.83
应付职工薪酬		1,465,090.35	1,336,717.64
应交税费		-93,889,704.39	271,849,603.00
应付利息			
应付股利		212,915,976.00	
其他应付款		3,147,004,460.00	2,860,581,535.94
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		6,754,055,975.63	5,138,791,026.81
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款		3,038,944.11	14,956,138.11
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		143,189,454.48	68,696,738.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		146,228,398.59	83,652,877.08
负债合计		6,900,284,374.22	5,222,443,903.89
股东权益:			
股本		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		1,857,826,482.52	1,634,348,336.01
减:库存股			
盈余公积		2,067,581,764.41	2,067,581,764.41
未分配利润		2,069,768,452.05	2,221,568,340.36
外币报表折算差额			
股东权益合计		7,862,860,698.98	7,791,182,440.78
负债和股东权益合计		14,763,145,073.20	13,013,626,344.67

公司法定代表人: 杨小明 主管会计工作负责人: 胡习 会计机构负责人: 胡习

合并利润表
2009年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,847,460,928.37	1,480,541,580.45
其中:营业收入		2,847,460,928.37	1,480,541,580.45
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		699,902,276.27	504,192,275.40
其中:营业成本		410,462,945.45	443,425,882.91
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		178,303,345.41	41,367,459.86
销售费用		32,577,840.87	26,827,695.24
管理费用		93,643,743.30	61,168,047.00
财务费用		-15,085,598.76	-68,669,479.61
资产减值损失		0.00	72,670.00
加:公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)		39,403,030.44	22,553,594.38
其中:对联营企业和合营企业的 投资收益		26,797,577.23	15,592,516.35
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,186,961,682.54	998,902,899.43
加:营业外收入		343,816.10	791,582.41
减:营业外支出		21,389,940.03	73,882.29
其中:非流动资产处置净损失		19,339,739.32	2,461.80
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,165,915,558.61	999,620,599.55
减:所得税费用		395,297,165.15	243,381,104.06
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,770,618,393.46	756,239,495.49
归属于母公司所有者的净利润		963,572,917.39	744,269,566.05
少数股东损益		807,045,476.07	11,969,929.44
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.5159	0.3985
(二)稀释每股收益		0.5159	0.3985

公司法定代表人:杨小明 主管会计工作负责人:胡习 会计机构负责人:胡习

母公司利润表
2009年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		101,222,607.93	1,395,326,187.42
减: 营业成本		58,177,170.90	403,649,629.13
营业税金及附加		10,366,036.19	32,586,169.63
销售费用		15,563,735.84	10,772,519.43
管理费用		56,769,413.09	26,768,737.72
财务费用		5,648,400.83	-23,985,535.15
资产减值损失		0.00	72,670.00
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)		129,412,431.03	93,615,781.26
其中: 对联营企业和合营企业的 投资收益		26,797,577.23	15,738,488.29
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		84,110,282.11	1,039,077,777.92
加: 营业外收入		242,730.65	383,662.75
减: 营业外支出		21,339,739.32	34,000.00
其中: 非流动资产处置净损失		19,339,739.32	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		63,013,273.44	1,039,427,440.67
减: 所得税费用		1,897,185.75	237,365,681.55
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		61,116,087.69	802,061,759.12

公司法定代表人: 杨小明 主管会计工作负责人: 胡习 会计机构负责人: 胡习

合并现金流量表
2009年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		234,861,782.79	292,220,128.45
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		854,925.09	604,691.00
收到其他与经营活动有关的现金		244,519,034.62	180,356,538.91
经营活动现金流入小计		480,235,742.50	473,181,358.36
购买商品、接受劳务支付的现金		1,030,880,079.44	1,653,080,508.54
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		39,077,847.05	50,761,880.91
支付的各项税费		793,407,400.83	134,756,125.47
支付其他与经营活动有关的现金		166,943,371.73	72,439,956.76
经营活动现金流出小计		2,030,308,699.05	1,911,038,471.68
经营活动产生的现金流量净额		-1,550,072,956.55	-1,437,857,113.32
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		13,951,990.71	10,266,103.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			609,411.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		13,951,990.71	10,875,515.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,481,053.00	6,597,979.93
投资支付的现金		1,000,000.00	

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			31,310,200.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		40,481,053.00	37,908,179.93
投资活动产生的现金流量净额		-26,529,062.29	-27,032,664.85
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			300,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			300,000.00
取得借款收到的现金		1,450,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,450,000,000.00	300,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		76,549,437.50	99,483,836.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		66,560,000.00	99,300,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		76,549,437.50	99,483,836.82
筹资活动产生的现金流量净额		1,373,450,562.50	-99,183,836.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		14,816.29	-1,073,297.35
五、现金及现金等价物净增加额		-203,136,640.05	-1,565,146,912.34
加：期初现金及现金等价物余额		2,425,673,439.08	4,190,084,524.56
六、期末现金及现金等价物余额		2,222,536,799.03	2,624,937,612.22

公司法定代表人：杨小明 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：胡习

母公司现金流量表
2009年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		93,008,549.10	72,150,735.39
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		328,805,111.55	89,861,358.55
经营活动现金流入小计		421,813,660.65	162,012,093.94
购买商品、接受劳务支付的现金		688,968,303.90	384,673,335.62
支付给职工以及为职工支付的现金		5,237,506.40	14,357,763.03
支付的各项税费		374,023,917.06	34,445,430.69
支付其他与经营活动有关的现金		77,142,750.58	1,090,838,682.96
经营活动现金流出小计		1,145,372,477.94	1,524,315,212.30
经营活动产生的现金流量净额		-723,558,817.29	-1,362,303,118.36
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			100,000,000.00
取得投资收益收到的现金		102,899,160.05	79,877,292.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			120,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		102,899,160.05	179,997,292.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			6,096,237.98
投资支付的现金		871,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			43,310,200.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		871,000,000.00	49,406,437.98
投资活动产生的现金流量净额		-768,100,839.95	130,590,854.99
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			

取得借款收到的现金		1,450,000,000.00	550,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,450,000,000.00	550,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,299,437.50	3,312,375.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		15,299,437.50	3,312,375.00
筹资活动产生的现金流量净额		1,434,700,562.50	546,687,625.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-149.22	-848,652.34
五、现金及现金等价物净增加额		-56,959,243.96	-685,873,290.71
加：期初现金及现金等价物余额		781,741,459.04	1,534,943,161.36
六、期末现金及现金等价物余额		724,782,215.08	849,069,870.65

公司法定代表人：杨小明 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：胡习

合并所有者权益变动表

2009年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	1,557,063,836.59		2,067,581,764.41		2,918,556,877.63		965,442,991.29	9,376,329,469.92
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,867,684,000.00	1,557,063,836.59		2,067,581,764.41		2,918,556,877.63		965,442,991.29	9,376,329,469.92
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		231,610,449.61				750,656,941.39		744,579,178.60	1,726,846,569.60
(一)净利润						963,572,917.39		807,045,476.07	1,770,618,393.46
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		231,610,449.61						6,653,702.53	238,264,152.14
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		308,813,932.81						8,871,603.38	317,685,536.19

2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-77,203,483.20					-2,217,900.85	-79,421,384.05
4. 其他								
上述（一）和（二）小计		231,610,449.61				963,572,917.39	813,699,178.60	2,008,882,545.60
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配						-212,915,976.00	-69,120,000.00	-282,035,976.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配						-212,915,976.00	-69,120,000.00	-282,035,976.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	1,788,674,286.20		2,067,581,764.41		3,669,213,819.02	1,710,022,169.89	11,103,176,039.52

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	2,085,720,376.98		1,889,869,128.33		2,367,091,866.57		1,038,753,262.98	9,249,118,634.86
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,867,684,000.00	2,085,720,376.98		1,889,869,128.33		2,367,091,866.57		1,038,753,262.98	9,249,118,634.86
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-341,507,452.30				592,987,162.05		-73,565,654.37	177,914,055.38
(一)净利润						744,269,566.05		11,969,929.44	756,239,495.49
(二)直接计入所有者权益		-341,507,452.30						-1,035,583.81	-342,543,036.11

益的利得和 损失									
1. 可供出售 金融资产公 允价值变动 净额		-455,343,269.73						-1,380,778.41	-456,724,048.14
2. 权益法下 被投资单位 其他所有者 权益变动的 影响									
3. 与计入所 有者权益项 目相关的所 得税影响		113,835,817.43						345,194.60	114,181,012.03
4. 其他									
上述(一)和 (二)小计		-341,507,452.30				744,269,566.05		10,934,345.63	413,696,459.38
(三)所有者 投入和减少 资本								300,000.00	300,000.00
1. 所有者投 入资本								300,000.00	300,000.00
2. 股份支付 计入所有者 权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分 配						-151,282,404.00		-84,800,000.00	-236,082,404.00
1. 提取盈余 公积									
2. 提取一般 风险准备									

3. 对所有者 (或股东)的 分配						-151,282,404.00		-84,800,000.00	-236,082,404.00
4. 其他									
(五)所有者 权益内部结 转									
1. 资本公积 转增资本(或 股本)									
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)									
3. 盈余公积 弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末 余额	1,867,684,000.00	1,744,212,924.68		1,889,869,128.33		2,960,079,028.62		965,187,608.61	9,427,032,690.24

公司法定代表人：杨小明 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：胡习

母公司所有者权益变动表

2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	1,634,348,336.01		2,067,581,764.41	2,221,568,340.36		7,791,182,440.78
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,867,684,000.00	1,634,348,336.01		2,067,581,764.41	2,221,568,340.36		7,791,182,440.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		223,478,146.51			-151,799,888.31		71,678,258.20
(一) 净利润					61,116,087.69		61,116,087.69
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		223,478,146.51					223,478,146.51
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		297,970,862.02					297,970,862.02
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-74,492,715.51					-74,492,715.51
4. 其他							
上述(一)和(二)小计		223,478,146.51			61,116,087.69		284,594,234.20
(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配					-212,915,976.00		-212,915,976.00
1. 提取盈余公积							

2. 对所有者（或股东）的分配					-212,915,976.00		-212,915,976.00
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	1,857,826,482.52		2,067,581,764.41	2,069,768,452.05		7,862,860,698.98

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	2,148,001,629.46		1,889,869,128.33	1,662,000,200.06		7,567,554,957.85
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,867,684,000.00	2,148,001,629.46		1,889,869,128.33	1,662,000,200.06		7,567,554,957.85
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-340,241,738.75			650,779,355.12		310,537,616.37
(一) 净利润					802,061,759.12		802,061,759.12
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-340,241,738.75					-340,241,738.75
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-453,655,651.67					-453,655,651.67
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		113,413,912.92					113,413,912.92
4. 其他							
上述(一)和(二)小计		-340,241,738.75			802,061,759.12		461,820,020.37
(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配					-151,282,404.00		-151,282,404.00
1. 提取盈余公积							

2. 对所有者（或股东）的分配					-151,282,404.00		-151,282,404.00
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	1,807,759,890.71		1,889,869,128.33	2,312,779,555.18		7,878,092,574.22

公司法定代表人：杨小明 主管会计工作负责人：胡习 会计机构负责人：胡习

1 公司基本情况

1.1 历史沿革

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）160,524,000 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：企股沪总字第 019040 号（市局），现法定代表人：杨小明。

1.2 本公司所属行业性质和业务范围

所属行业：房地产业。

经营范围：房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政公用基础设施的开发建设、动拆迁、工程承包与装饰和设备安装；广告、仓储、餐厅、商业、项目投资、市内运输及技术咨询；酒店管理、餐饮管理、日用百货等销售等。

2 遵循企业会计准则的声明及财务报表的编制基础

2.1 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息，本公司管理层对财务报表的真实性、合法性和完整性承担责任。

2.2 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

3 重要会计政策和会计估计

3.1 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.2 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.3 外币折算

3.3.1 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

3.3.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中以单独项目列示。以非记账本位币编制的现金流量表中的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

3.4 现金及现金等价物

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 金融工具

3.5.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

3.5.2 金融资产的分类

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、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

(2) 应收款项

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，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 金融工具(续)

(4) 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，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

3.5.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但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，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

3.5.4 金融负债的分类

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和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 金融工具(续)

3.5.5 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的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初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

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

3.5.7 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。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。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后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。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。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发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 应收款项及坏账准备

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项（一般指单项金额大于 2000 万元），当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其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。

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。

应收款项账龄	计提比例
1 年以内	不计提
1—2 年	5%
2—3 年	30%
3 年以上	50%

本公司向金融机构转让不附追索权的应收账款，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

3.7 存货及存货跌价准备

3.7.1 存货的分类

存货包括转让场地支出、商品房建设支出、公共建筑建设支出、动迁房建设支出、商品房、动迁房、库存商品和周转材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

3.7.2 取得存货入账价值的确定方法

各种存货按取得时的实际成本记账。

3.7.3 发出存货的计价方法

存货日常核算采用实际成本核算。存货发出时，对于不能替代使用的存货以及为特定项目专门购入或制造的存货，本公司采用个别计价法确定发出存货的成本。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.7 存货及存货跌价准备(续)

3.7.4 开发用土地的核算方法

开发用土地在取得时，按实际成本计入“无形资产”，土地投入开发建设时从“无形资产”转入“转让场地开发支出”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的直接计入开发成本；需在各地块间分摊的费用，按受益面积分摊计入。属于难以辨认或难以合理分摊的费用性成本支出实际发生时直接计入当期主营业务成本。

3.7.5 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施建设规模占开发项目比重较大的，在转让土地结转收入时，按照工程预算成本从开发成本中预提尚未发生的公共配套设施费用。根据实际发生的公共配套设施建造支出，调整该项预提费用。

3.7.6 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。

3.7.7 周转材料的核算方法

周转材料主要为低值易耗品，低值易耗品在领用时采用一次转销法核算成本。

3.7.8 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

3.7.9 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.8 长期股权投资

长期股权投资包括本公司对子公司的股权投资、本公司对合营企业和联营企业的股权投资以及本公司对被投资单位不具有控制、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。

3.8.1 子公司

子公司是指本公司能够对其实施控制，即有权决定其财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素亦同时予以考虑。对子公司投资，在本公司个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认的投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

3.8.2 合营企业和联营企业

合营企业是指本公司与其他方对其实施共同控制的被投资单位；联营企业是指本公司对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对合营企业和联营企业投资按照实际成本进行初始计量，并采用权益法进行后续计量。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，其差额包含在初始投资成本中；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且经复核两者差额仍存在时，该差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值，但是，现金股利中超过已确认投资收益，但不超过投资后被投资企业实现的账面利润中由本公司按照持股比例计算享有的份额的部分，确认当期投资收益。本公司与被投资单位之间的交易产生的未实现损益在本公司拥有被投资单位的权益范围内予以抵销，惟该交易所转让的资产发生减值的，则相应的未实现损益不予抵销。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.8 长期股权投资(续)

3.8.3 其他长期股权投资

除对子公司，合营企业和联营企业的长期股权投资外，本公司对被投资单位不具有控制、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。

3.8.4 长期股权投资减值

当长期股权投资的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。具体按下述原则进行：

- 1、如果国家颁布的会计准则有明确规定的，按其规定进行处理；
- 2、如果没有明确规定的，则当被投资企业的净资产发生减值，且达到下列情形之一时，应计提减值准备：

(1) 该项股权投资成本的账面价值与被投资企业净资产中本公司所占份额的差额已达到账面价值的 30% 以上（含 30%）；

(2) 该项股权投资成本的账面价值与被投资企业净资产中本公司所占份额的差额达到或者超过 1000 万元。

3.9 投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。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 可使用年限	年折旧(摊销)率
土地使用权		——
机电设备和幕墙	10 年	10%
建筑物	20 年	5%
酒店类物业的装修	5 年	20%
办公物业精装修	3 年	33.33%

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 投资性房地产(续)

投资性房地产若不能按上述分类的一律按 20 年折旧或摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

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，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的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。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

3.10 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、IT 类办公设备、运输设备、其他办公设备等。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	见 3.9 投资性房地产	3%至 10%	*
IT 类办公设备	1 年	3%至 10%	90%-97%
运输工具	5 年	3%至 10%	18%-19%
其他办公设备	2 年	3%至 10%	45%-48.5%

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并作适当调整。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.10 固定资产(续)

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的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。

3.11 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

3.12 无形资产

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，以实际成本计量。

无形资产自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限与法律规定的有效年限三者中的最短者平均摊销（如合同未规定受益年限，法律也未规定有效年限，则摊销年限最长不超过 10 年）。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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.13 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

企业合并形成的商誉至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。期末商誉按成本减去累计减值损失后的净额列示。

3.14 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，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

3.15 资产减值

在财务报表中单独列示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，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.16 资产组

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。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。资产组的可收回金额按该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，确认归属于母公司的商誉减值损失。

3.17 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款(指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项)以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则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资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

3.18 职工薪酬

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.19 借款

借款按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。于资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内偿还的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

3.20 预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

3.21 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司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应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.22 收入确认

3.22.1 转让、销售土地和商品房，在签订有关转让和销售合同、本公司已将土地和商品房移交给买方、不再对该商品实施管理权和实际控制权、与交易相关的经济利益能够流入本公司、并且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

3.22.2 代建房屋和工程，在房屋和工程竣工验收，办妥财产交接手续，并将代建的房屋和工程的工程账款结算账单提交委托单位，相应的应收工程结算款能够收回，相关收入和成本能可靠计量时，确认营业收入。

3.22.3 出租物业收入，在出租合同（或协议）规定日期收取租金后，确认收入实现。如果虽然在合同或协议规定的日期没有收到租金，但是预计租金能够流入本公司，并且收入金额能够可靠计量的，也确认为收入。

3.22.4 提供动拆迁等劳务，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的凭证时确认为收入。

3.23 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。

3.23.1 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

3.23.2 融资租赁

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.24 企业合并

3.24.1 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, 认定为同一控制下的企业合并。

合并方支付的合并对价和合并方取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额, 调整资本公积。资本公积不足以冲减的, 调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

3.24.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 认定为非同一控制下的企业合并。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本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; 合并成本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差额, 计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

3.25 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

从取得子公司的合并范围内各实际控制权之日起, 本公司开始将其予以合并; 从丧失实际控制权之日起停止合并。公司间所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示; 子公司净利润中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东损益在合并利润表中净利润项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的, 在编制合并财务报表时, 按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司, 在编制合并财务报表时, 以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整; 对于因同一控制下企业合并取得的子公司, 在编制合并财务报表时, 视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生, 从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表, 且其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

4 税项

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

<u>税种</u>	<u>税率</u>	<u>计税基数</u>
企业所得税	20%, 25%	应纳税所得额
营业税	3%-5%	应纳税营业额
城建税	7%, 5%	应纳营业税额
土地增值税	按国家相关规定	按土地增值税有关条例规定
增值税	6%	应纳税销售额

注 1：全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》（“新所得税法”），新所得税法自 2008 年 1 月 1 日起施行。

注 2：纳入本公司合并报表范围子公司上海明城酒店管理有限公司注册在上海崇明，2009 年度适用企业所得税税率为 25%，适用城建税率为 5%。纳入本公司合并报表范围子公司上海陆景置业有限公司、上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司及上海陆家嘴资产管理有限公司 2009 年度实际按 25% 的所得税税率计征缴纳企业所得税。

注 3：本公司及下属子公司（除上海陆景置业有限公司、上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司、上海陆家嘴资产管理有限公司以及上海明城酒店管理有限公司外），2009 年度实际按 20% 的所得税税率计征缴纳企业所得税。

本公司适用的费种与费率：

<u>费种</u>	<u>费率</u>	<u>计费基数</u>
教育费附加	3%	应纳流转税额
河道工程修建维护管理费	0.5%-1%	应纳流转税额

注 4：本公司及纳入本公司合并范围的子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司系外商投资企业，无需交纳城建税和教育费附加。

5 合并财务报表的合并范围（金额单位为人民币万元）

本公司对所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围，本公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围。

5.1 本公司控制的子公司

序号	子公司名称	注册地	注册资本	业务性质及 经营范围	本公司 持股比例	本公司所占 权益比例
1	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海浦东	52,832.82	成片土地开发 房地产开发经营	55%	55%
2	上海陆家嘴房产开发有限公司	上海浦东	3,000.00	房地产开发经营	100%（注 1）	73%
3	上海陆家嘴城建开发有限责任公司	上海浦东	1,000.00	征地动拆迁	70%	70%
4	上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	上海浦东	1,000.00	软件园管理， 物业管理	90%	90%
5	上海陆家嘴开发大厦有限公司	上海浦东	28,829.49	商办综合楼开发经营	90%	90%
6	天津陆津房地产开发有限公司	天津	40,000.00	房地产开发经营	100%	100%
7	上海陆家嘴联合房地产有限公司	上海浦东	9,000.00	房地产开发经营	60%（注 1）	33%
8	上海明城酒店管理有限公司	上海崇明	300.00	酒店管理经营	80%（注 3）	44%
9	上海德勤投资发展有限公司	上海浦东	4,200.00	房地产开发经营	100%（注 4）	55%
10	上海陆景置业有限公司	上海浦东	15,000.00	房地产开发经营	100%（注 5）	77.5%
11	上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	上海浦东	200.00	物业管理， 受托房屋租赁	100%（注 5）	77.5%
12	上海陆家嘴资产管理有限公司	上海浦东	200.00	资产管理 物业管理	100%	100%
13	上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	上海浦东	50.00	资产管理	60%（注 2）	54%

本公司对子公司的持股比例与实际享有的表决权比例一致。

注 1：其中含子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司对其拥有的 60% 股权；

注 2：子公司上海陆家嘴软件产业发展有限公司对其拥有的 60% 股权；

注 3：子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司对其拥有 80% 股权；

注 4：子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司对其拥有 100% 股权；

注 5：其中含子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司对其拥有的 50% 股权；

5.1.1 上述序号 4 的子公司为同一控制下的企业合并取得的子公司，序号 8、9 为非同一控制下的企业合并取得的子公司，序号 1、2、3、5、6、7、10、11、12、13 为其他方式取得的子公司。

5.1.2 本期发生的非企业合并方式取得的子公司

无

5.1.3 本期发生的处置子公司

无

5.2 本年度合并报表范围的变更情况

与上年相比本年合并报表范围无变化。

6 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2009年6月30日			2008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			389,417.15			577,338.95
银行存款						
人民币			2,218,430,967.10			2,421,377,208.09
美元	543,979.68	6.8319	3,716,414.78	544,127.24	6.8346	3,718,892.04
合计			2,222,536,799.03			2,425,673,439.08

2 应收利息

项目	2009年6月30日	2008年12月31日
账龄一年以内的应收利息： 应收债券利息	600,000.00	600,000.00

3 应收账款

3.1 应收账款按账龄结构分析如下：

账龄	2009年6月30日			2008年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	3,059,707.84	88.44%		1,175,894.99	74.62%	
一至二年						
二至三年						
三年以上	400,000.00	11.56%	400,000.00	400,000.00	25.38%	400,000.00
合计	3,459,707.84	100%	400,000.00	1,575,894.99	100%	400,000.00

3.2 应收账款按类别分析如下：

种类	2009年6月30日				2008年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额不重大组合风险较大	400,000.00	11.56%	400,000.00	100.00%	400,000.00	25.38%	400,000.00	100.00%
其他不重大其他应收款项	3,059,707.84	88.44%		0.00%	1,175,894.99	74.62%		0.00%
合计	3,459,707.84	100%	400,000.00	100%	1,575,894.99	100%	400,000.00	100%

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

3.4 应收账款期末数比年初数增加 1,883,812.85 元,增加比例为 160.20%,增加原因为:确认的应收租金较上年有所上升。

4 其他应收款

4.1 其他应收款按账龄结构分析如下：

账龄	2009年6月30日			2008年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
一年以内	91,524,007.83	50.83%		51,034,889.34	37.39%	
一至二年	3,208,526.40	1.78%			0.00%	
二至三年		0.00%		327,060.00	0.24%	92,118.00
三年以上	85,341,455.09	47.39%	13,827,990.78	85,131,645.09	62.37%	13,735,872.78
合计	180,073,989.32	100%	13,827,990.78	136,493,594.43	100%	13,827,990.78

4.2 其他应收款按类别分析如下:

种类	2009年6月30日				2008年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款项	163,084,751.39	90.57%	7,800,000.00	56.41%	121,293,344.05	88.86%	7,800,000.00	56.41%
其他不重大其他应收款项	16,989,237.93	9.43%	6,027,990.78	43.59%	15,200,250.38	11.14%	6,027,990.78	43.59%
合计	180,073,989.32	100%	13,827,990.78	100%	136,493,594.43	100%	13,827,990.78	100%

4.3 单项金额重大的其他应收款(于2009年6月30日)

债务人	2009年6月30日	账龄	计提比例	理由
上海21世纪房地产有限公司	78,293,344.05	大于3年	9.96%	注
株式会社 POSCO 建设	84,791,407.34	小于1年	不计提	注

本公司原参建的21世纪房产项目一直没有开工,2003年本公司将该预付参建款人民币78,293,344.05元转入“其他应收款”科目核算,并按原资金投出时间归入3年以上账龄的余额中,同时根据预付年限的资金利率计提了特殊准备,该房产已投入建设,但仍未完工。

本公司与控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司联合收购上海浦项房地产开发有限公司100%股权,根据税法相关规定,代扣抵缴转让方株式会社 POSCO 建设应缴的企业所得税84,791,407.34元,由于至报告期末,上述股权转让手续尚未完成,故代扣代缴的税收在“其他应收款”科目核算。

4.4 其他应收款中欠款金额前五名(于2009年6月30日):

债务人	2009年6月30日	账龄	占其他应收款总额的比例
株式会社 POSCO 建设	84,791,407.34	小于1年	47.09%
上海21世纪房地产有限公司	78,293,344.05	大于3年	43.48%
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.05	大于3年	2.51%
上海金加园物业管理有限公司	2,144,069.78	小于1年	1.19%
中国电信股份有限公司上海分公司(浦东)	981,750.00	小于1年	0.55%

4.5 期末其他应收款中无应收持本公司5%(含%)表决权股份的股东单位款项。

5 预付款项

账龄	2009 年 6 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	305,575,413.25	99.56%	317,424,692.60	100.00%
一至二年	1,354,554.00	0.44%		
二至三年				
三年以上				
合计	306,929,967.25	100.00%	317,424,692.60	100.00%

5.1 期末金额较大的预付款项

单位名称	2009 年 6 月 30 日	内容
上海锦绣华城房地产开发公司	109,086,570.00	预付购房款
浦东新区土地资源储备中心	104,735,575.00	预付购房款
浦东新区三林镇人民政府	71,622,245.80	预付购房款
上海浦华房地产有限公司	21,961,917.60	预付购房款
合计	307,406,308.40	

5.2 期末预付款项中无持本公司 5%以上(含%)表决权股份的股东单位欠款。

5.3 预付账款期末数比期初数减少 10,494,725.35 元,减少比例为 3.31%,减少原因:预付款转入存货。

6 存货及存货跌价准备

项目	2009 年 6 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
转让场地开发支出	4,115,433,801.85	419,570,000.00	4,087,271,746.82	419,570,000.00
公共建筑建设支出	5,094,722,316.39		4,797,776,098.08	
商品房建设支出	580,919,762.91		478,807,908.75	
动迁房	357,767,897.35		377,565,487.56	
商品房	203,949,014.69		217,940,076.55	
库存商品	1,771,160.31		1,962,348.73	
合计	10,354,563,953.50	419,570,000.00	9,961,323,666.49	419,570,000.00

6.1 转让场地开发支出

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
陆家嘴中心区	1990 年	视市场情况而定	580,000.00	1,069,193,247.96	1,058,420,263.53
塘东地块	1993 年	视市场情况而定	125,000.00	264,275,885.15	222,272,685.15
世纪大道地块	2001 年	视市场情况而定	900,000.00	2,568,960,125.97	2,317,761,029.39
竹园商贸区	1991 年	视市场情况而定	150,000.00	200,634,296.67	476,482,248.65
其他	1995 年	视市场情况而定	-	12,370,246.10	12,335,520.10
小计				4,115,433,801.85	4,087,271,746.82

6.2 公共建筑建设支出

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2009年6月30日	2008年12月31日
软件园项目	2005年	2012年	305,034,180.28	174,286,474.99
陆家嘴金融投资大厦	2005年12月	2009年	535,491,897.98	481,316,812.72
浦东公园管理用房改造	2005年6月	已竣工	6,726,331.61	6,713,776.69
陆家嘴1885	2006年4月	已竣工	196,130,203.71	192,228,987.91
96广场	2005年12月	已竣工		284,964,081.49
陆家嘴钻石大厦	2006年4月	2009年	343,491,450.55	311,287,858.40
世纪大都会	2006年	2014年	509,913,786.36	412,975,165.08
康杉路厂房改造			50,029,852.67	50,029,852.67
金桥创科园	2007年	2009年	187,355,227.37	178,651,534.72
金桥德勤园区			95,883,786.17	95,883,786.17
金桥商业中心	2009年	2012年	155,495,606.27	154,286,359.37
塘东总部基地办公楼	2008年	2014年	357,359,458.43	238,027,015.16
天津小伙巷C块项目	2008年	2010年后	2,125,122,460.88	2,052,529,415.49
陆家嘴基金大厦 (原酒店式公寓绿地)	2006年	2011年	76,661,204.88	45,537,966.60
陆家嘴农商行大厦	2007年	2011年	15,536,390.26	14,991,590.26
陆家嘴投资大厦 (原办公楼项目)	2007年	2011年	58,460,416.45	27,739,823.29
陆家嘴信息中心 (陆家嘴中心区B2-1地块)	2008年	2010年	26,916,886.90	19,961,559.70
其他			49,113,175.62	56,364,037.37
合计			5,094,722,316.39	4,797,776,098.08

本年公共建设支出中 96 广场竣工完成根据用途转入投资性房地产 319,695,403.49 元。

6.3 商品房建设支出

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资(万元)	2009年6月30日	2008年12月31日
东和花苑	2005年12月	2009年	58,091.00	405,268,552.56	348,922,565.91
东银公寓 (陆家嘴花园三期)	2006年3月	2010年	26,654.00	175,651,210.35	129,885,342.84
合计				580,919,762.91	478,807,908.75

6.4 动迁房

项目名称	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年6月30日
爱法新城一(2)期	191,736,242.25		3,092,878.13	188,643,364.12
华高新村	17,626,223.90		2,107,354.56	15,518,869.34
爱法新城二期	116,601,511.69	1,373,757.38	5,589,102.40	112,386,166.67
其他	51,601,509.72	21,211,318.60	31,593,331.10	41,219,497.22
合计	377,565,487.56	22,585,075.98	42,382,666.19	357,767,897.35

6.5 商品房

项目名称	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年6月30日
锦城大厦	1,262,748.53			1,262,748.53
年平花苑	1,184,263.31			1,184,263.31
东园三村	7,766,273.00			7,766,273.00
陆家嘴中央公寓	87,466,751.12			87,466,751.12
金杨公寓	485,257.76			485,257.76
陆家嘴花园一期	12,150,320.02			12,150,320.02
海富花园	14,224,399.73		14,224,399.73	
陆家嘴渣打银行大厦	73,035,316.11	233,337.87		73,268,653.98
其他	20,364,746.97			20,364,746.97
合计	217,940,076.55	233,337.87	14,224,399.73	203,949,014.69

6.6 存货跌价准备

项目名称	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年6月30日
转让场地开发支出	419,570,000.00			419,570,000.00

7 可供出售金融资产

	2009年6月30日	2008年12月31日
可供出售权益工具	701,093,883.04	383,408,346.85

7.1 可供出售金融资产为本公司持有的其他上市公司股权，期末数比年初数增加 317,685,536.19 元，增加比例为 82.86%，增加原因为：根据公允价值变动而增加账面价值。

8 持有至到期投资

	2009年6月30日	2008年12月31日
债券投资	10,000,000.00	10,000,000.00
减：持有至到期投资减值准备	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	0.00	0.00

9 长期股权投资

项目	2009年6月30日		2008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	1,637,178.73		880,990.44	-
联营企业	2,640,771,646.97	10,459,088.74	2,613,730,258.03	10,459,088.74
其他	350,405,367.81	85,657,138.53	350,405,367.81	85,657,138.53
合计	2,992,814,193.51	96,116,227.27	2,965,016,616.28	96,116,227.27

9.1 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2008年12月31日	本期权益增减额	其中：分得现金红利	2009年6月30日
一、合营企业					
上海陆家嘴穴吹 物业经营管理有 限公司	1,000,000.00	880,990.44	-243,811.71		637,178.73
上海陆家嘴金地 停车场建设管理 有限公司	1,000,000.00				1,000,000.00
小计	2,000,000.00	880,990.44	-243,811.71	0.00	1,637,178.73
一、联营企业					
上海高泰稀贵金 属股份有限公司	30,112,018.85	14,191,049.76	-440,383.93	-	13,750,665.83
上海陆家嘴投资 发展有限公司	4,000,000.00	4,960,574.22	9,774.51	-	4,970,348.73
上海复旦科技园 股份有限公司	20,000,000.00	50,270,266.42	-267,994.59		50,002,271.83
上海浦东嘉里城 房地产有限公司	261,025,279.00	273,449,285.80		-	273,449,285.80
上海中心建设发 展有限公司	1,638,982,442.87	1,653,181,574.69	2,610,102.20	-	1,655,791,676.89
上海易兑外币兑 换有限公司	500,000.00	0.00			0.00
上海陆家嘴展览 发展有限公司	575,000,000.00	616,285,220.83	25,129,890.75	-	641,415,111.58
上海陆家嘴房地 产经纪有限公司	300,000.00	1,392,286.31			1,392,286.31
小计	2,529,919,740.72	2,613,730,258.03	27,041,388.94	0.00	2,640,771,646.97
合 计	2,531,919,740.72	2,614,611,248.47	26,797,577.23	0.00	2,642,408,825.70

9.2 合营企业及联营企业主要信息(金额单位为万元)

被投资单位名 称	注册地	业务性质	本企业持 股比例(%)	本企业在被 投资单位表 决权比例 (%)	期末净资产 总额	本期营业收入 总额	本期净利润
一、合营企业							
上海陆家嘴穴 吹物业经营管 理有限公司	中国上海	物业管理	50%	50%	127.44	146.50	-48.76
上海陆家嘴金 地停车场建设 管理有限公司	中国上海	停车场(库)经 营管理、建筑工 程施工	50%	50%	200.00		
二、联营企业							
上海高泰稀贵 金属股份有限 公司	中国上海	锆管金加工	23.82%	23.82%	5,772.74	453.26	-184.88
上海陆家嘴投 资发展有限公	中国上海	实业投资	40%	40%	1,242.59	0.00	2.44

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
司							
上海复旦科技园股份有限公司	中国上海	房地产/高科技投资	20%	20%	24,311.16	2,198.27	-134.00
上海浦东嘉里城房地产有限公司	中国上海	房地产开发	20%	20%	136,724.64	0.00	
上海中心大厦建设发展有限公司	中国上海	房地产开发	45%	45%	427,236.08	0.00	580.02
上海易兑外币兑换有限公司	中国上海	外币兑换	50%	50%	-869.68	59.69	-117.91
上海陆家嘴展览发展有限公司	中国上海	实业投资	50%	50%	128,283.02	204.00	5,025.98
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	中国上海	房地产经纪	30%	30%	448.05	234.01	-10.36

9.3 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	2008年12月31日	本期投资增减额	2009年6月30日
天安保险股份有限公司	37,810,200.00	37,810,200.00		37,810,200.00
大众保险股份有限公司	35,112,000.00	35,112,000.00		35,112,000.00
中国光大银行股份有限公司	33,110,000.00	33,110,000.00		33,110,000.00
申银万国证券股份有限公司	43,724,527.92	43,724,527.92		43,724,527.92
国泰君安证券股份有限公司	11,513,623.83	11,513,623.83		11,513,623.83
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
天宇网络通信集团有限公司	28,500,000.00	28,500,000.00		28,500,000.00
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
上海光通信发展股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
上海通信技术中心	5,588,407.50	5,588,407.50		5,588,407.50
上海张江创业投资有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00		16,500,000.00
上海东城商都实业公司	1,500,000.00	1,500,000.00		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
上海陆家嘴物业管理有限公司	729,147.39	729,147.39		729,147.39
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
上海天宇数据网络通信有限公司	500,000.00	500,000.00		500,000.00
合计	350,405,367.81	350,405,367.81	0.00	350,405,367.81

9.4 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2008年 12月31日	本期增 加	本期减少	2009年 6月30日	计提原因
申银万国证券股份有限公司	38,862,263.96			38,862,263.96	按可收回性计提
国泰君安证券股份有限公司	4,538,952.62			4,538,952.62	按可收回性计提
国泰君安投资管理股份有限公司	461,047.38			461,047.38	按可收回性计提
上海通信技术中心	2,484,674.57			2,484,674.57	该公司连续亏损,按可收回性计提
上海高泰稀有金属股份有限公司	10,459,088.74			10,459,088.74	该公司连续亏损,按可收回性计提
上海东城商都实业公司	1,500,000.00			1,500,000.00	
天安保险股份有限公司	37,810,200.00			37,810,200.00	该公司连续亏损,按可收回性计提
合计	96,116,227.27	-	-	96,116,227.27	

10 投资性房地产

项目	建筑物	土地使用权	合计
原价			
2008年12月31日	1,593,709,778.62	97,205,888.57	1,690,915,667.19
本期增加	290,699,526.59	47,257,045.65	337,956,572.24
本期减少	75,015,179.41		75,015,179.41
2009年6月30日	1,809,394,125.80	144,462,934.22	1,953,857,060.02
累计折旧、摊销			-
2008年12月31日	217,185,103.47	18,774,229.36	235,959,332.83
本期计提	62,775,404.12	2,713,597.92	65,489,002.04
本期减少	18,222,023.68		18,222,023.68
2009年6月30日	261,738,483.91	21,487,827.28	283,226,311.19
减值准备			-
2008年12月31日	6,871,962.52		6,871,962.52
本年增加			-
本年转回			-
其他减少			-
2009年6月30日	6,871,962.52		6,871,962.52
净值			-
2009年6月30日	1,540,783,679.37	122,975,106.94	1,663,758,786.31
2008年12月31日	1,369,652,712.63	78,431,659.21	1,448,084,371.84

本年度投资性房地产的主要变化为:

96 广场竣工完成根据用途转入投资性房地产 319,695,403.49 元。

海富花园对外出租,根据用途,原值 14,224,399.73 元自存货转换为投资性房地产核算。

软件园 11 号楼由于拆除重建,因此将原值 75,015,179.41 和累计摊销 18,222,023.68 从投资性房地产科目转出。

(1) 投资性房地产原值和累计摊销

项目名称	原始成本	2008年12月31日	本期增加	本期摊销	累计摊销	本期减少	2009年6月30日
陆家嘴渣打银行大厦	381,063,158.78	358,998,003.32		14,710,103.66	36,775,259.12		344,287,899.66
锦城大厦	79,588,086.27	50,920,427.84		2,546,016.53	31,213,674.96		48,374,411.31
一百杉杉	13,537,908.00	11,231,449.75		350,982.78	2,657,441.03		10,880,466.97
长鑫大厦	7,370,703.46	6,114,953.94		191,092.32	1,446,841.84		5,923,861.62
燕乔大厦	15,088,548.00	13,401,070.98		406,091.28	2,093,568.30		12,994,979.70
96广场	319,695,403.49		319,695,403.49	13,250,318.85	13,250,318.85		306,445,084.64
软件园	861,381,118.42	741,869,236.79	4,036,769.02	7,683,942.26	127,195,823.89	75,015,179.41	663,206,884.14
新景园一期(商铺)	494,880.72	420,765.73		12,686.40	86,801.39		408,079.33
B5-4 地块(水族馆用地)	97,205,888.57	78,431,659.21		1,356,158.45	20,130,387.81		77,075,500.76
陆家嘴花园一期	42,385,382.89	29,079,526.77		1,189,103.93	14,494,960.05		27,890,422.84
新景园二期(商铺)	855,157.17	727,085.95		21,922.20	149,993.42		705,163.75
陆家嘴花园二期(商铺)	23,378,309.15	20,222,060.92		604,699.50	3,760,947.73		19,617,361.42
众城大厦	44,301,979.85	35,487,212.22		982,474.20	9,797,241.83		34,504,738.02
向城路东科大厦	20,520,902.34	17,326,956.52		527,724.54	3,721,670.36		16,799,231.98
老房子	2,500,000.00				2,500,000.00		
中央公寓会所	16,189,938.71	16,061,768.37		384,511.02	512,681.36		15,677,257.35
下南路商铺	42,332,999.65	42,156,598.04		1,058,409.66	1,234,811.27		41,098,188.38
金杨云台	42,720,705.21	32,507,558.00		1,160,984.16	11,374,131.37		31,346,573.84
海富花园	14,224,399.73		14,224,399.73	829,756.62	829,756.62		13,394,643.11
合计	2,024,835,470.41	1,454,956,334.36	337,956,572.24	47,266,978.36	283,226,311.19	75,015,179.41	1,670,630,748.83

(2) 投资性房地产跌价准备

项目名称	2008年12月31日	因资产价值回升转回	2009年6月30日
众城大厦	6,871,962.52		6,871,962.52

(3) 投资性房地产净值

项目名称	2009年6月30日	2008年12月31日
陆家嘴渣打银行大厦	344,287,899.66	358,998,003.32
锦城大厦	48,374,411.31	50,920,427.84
一百杉杉	10,880,466.97	11,231,449.75
长鑫大厦	5,923,861.62	6,114,953.94
燕乔大厦	12,994,979.70	13,401,070.98
96广场	306,445,084.64	-
软件园	663,206,884.14	741,869,236.79
新景园一期(商铺)	408,079.33	420,765.73
B5-4 地块(水族馆用地)	77,075,500.76	78,431,659.21
陆家嘴花园一期	27,890,422.84	29,079,526.77
新景园二期(商铺)	705,163.75	727,085.95
陆家嘴花园二期(商铺)	19,617,361.42	20,222,060.92
众城大厦	27,632,775.50	28,615,249.70
向城路东科大厦	16,799,231.98	17,326,956.52
中央公寓会所	15,677,257.35	16,061,768.37
下南路商铺	41,098,188.38	42,156,598.04
金杨云台	31,346,573.84	32,507,558.00

项目名称	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
海富花园	13,394,643.11	-
合计	1,663,758,786.31	1,448,084,371.84

11 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
账面原值					
2008 年 12 月 31 日	453,324,372.20	439,637.99	6,568,437.18	8,171,771.92	468,504,219.29
本期增加	43,543,149.00	128,698.00		13,250.00	43,685,097.00
本期减少				1,030,884.37	1,030,884.37
2009 年 6 月 30 日	496,867,521.20	568,335.99	6,568,437.18	7,154,137.55	511,158,431.92
					-
累计折旧					
2008 年 12 月 31 日	215,081,406.01	140,628.79	4,099,549.75	6,293,392.05	225,614,976.60
本期计提	17,110,815.66	123,320.06	438,435.18	75,562.42	17,748,133.32
本期减少				264,655.50	264,655.50
2009 年 6 月 30 日	232,192,221.67	263,948.85	4,537,984.93	6,104,298.97	243,098,454.42
					-
减值准备					
2008 年 12 月 31 日					-
本年增加					-
本年转回					-
其他减少					-
2009 年 6 月 30 日					-
					-
账面净额					
2009 年 6 月 30 日	264,675,299.53	304,387.14	2,030,452.25	1,049,838.58	268,059,977.50
2008 年 12 月 31 日	238,242,966.19	299,009.20	2,468,887.43	1,878,379.87	242,889,242.69

12 无形资产

项目	非专利技术费	车位使用权	合计
账面原值			
2008 年 12 月 31 日	1,000,000.00	150,000.00	1,150,000.00
本期增加			-
本期减少			-
2009 年 6 月 30 日	1,000,000.00	150,000.00	1,150,000.00
			-
累计折旧			
2008 年 12 月 31 日	700,000.00	71,250.00	771,250.00

本期计提	50,000.00	7,500.00	57,500.00
本期减少			-
2009年6月30日	750,000.00	78,750.00	828,750.00
			-
减值准备			-
2008年12月31日			-
本年增加			-
本年转回			-
其他减少			-
2009年6月30日			-
			-
账面净额			-
2009年6月30日	250,000.00	71,250.00	321,250.00
2008年12月31日	300,000.00	78,750.00	378,750.00

13 延所得税资产

项目	2009年6月30日		2008年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	136,696,545.14	546,786,180.60	136,696,545.15	546,786,180.57
固定资产折旧	21,668,842.67	86,675,370.66	27,641,104.15	110,630,610.59
预提费用	51,410,019.28	205,640,077.12	51,410,019.28	205,640,077.12
预提职工特别奖励	333,109.53	1,332,438.12	333,109.53	1,332,438.12
未实现利润影响数	212,633,299.30	850,533,197.20	208,073,667.04	832,294,668.16
未来可弥补亏损	448,057.78	1,792,231.12	448,057.78	1,792,231.12
装修费	254,554.43	1,018,217.72	254,554.43	1,018,217.72
其他	14,534,646.56	99,021,718.96		
合计	437,979,074.69	1,792,799,431.50	424,857,057.36	1,699,494,423.40

14 短期借款

短期借款	2009年6月30日	2008年12月31日
	1,450,000,000.00	

15 应付账款

应付账款	2009年6月30日	2008年12月31日
	362,122,004.64	335,193,447.35

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

15.2 期末余额中应付关联方—上海陆家嘴市政绿化管理有限公司劳务费 51,483.56 元。

15.3 账龄超过一年的大额应付账款

项目名称	金额	未偿还原因
吸劳费	45,934,806.07	根据相关协议规定按年发放

16 预收款项

预收账款	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
	1,855,483,753.91	4,464,620,485.20

16.1 期末预收账款中无持有本公司 5%上(含 5%)表决权股份的股东款项。

16.2 期末预收款项中无欠关联方款项。

16.3 账龄超过一年的大额预收账款

单位名称	期末余额	未结转原因
仁恒房地产有限公司	52,400,407.00	系土地转让的定金
中国石油化工集团公司	525,000,000.00	预收土地款
渣打银行(中国)有限公司上海分行	235,726,686.00	预收购房款

17 应付职工薪酬

项目	管理人员
2008 年 12 月 31 日	122,253,628.62
本期计提	33,942,871.18
本期支付	35,879,697.53
2009 年 6 月 30 日	120,316,802.27

17.1 本期计提应付职工薪酬的内容

项目	管理人员
一、工资、奖金、津贴和补贴	23,030,346.77
二、职工福利费	247,690.39
三、社会保险费	7,394,284.18
四、住房公积金	2,684,060.78
五、工会经费和职工教育经费	371,609.31
六、非货币福利	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	
八、其他	214,879.75
其中：以现金结算的股份支付	-
合计	33,942,871.18

18 应付股利

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
合并范围内的子公司对外应支付股利	15,360,000.00	12,800,000.00
应付普通股股利	212,915,976.00	-
合计	228,275,976.00	12,800,000.00

19 应交税费

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
增值税	246.84	1,779.98
营业税	-97,834,417.96	-202,081,064.26
城建税	-991,587.51	-775,504.03
企业所得税	-19,262,171.66	293,380,131.39
个人所得税	20,334.50	427,947.06
土地增值税	203,616,957.99	190,543,699.88
教育费附加	-421,773.50	-328,974.85
河道管理费	-140,591.18	-109,658.28
土地使用税	0.01	685,297.48
合计	84,986,997.53	281,743,654.37

19.1 应交税费期末数比年初数减少 196,756,656.84 元, 减少比例为 69.84%, 主要原因为: (1) 应交营业税的增加主要为本期结转土地批租收入 2,599,452,000.00 元而相应结转已预缴的营业税 129,972,600.00 元。(2) 应交企业所得税减少 312,642,303.05 元主要是由于支付 2008 年度所得税清算款所致。

20 其他应付款

其他应付款	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
	3,235,115,876.65	3,090,126,014.66

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

20.2 期末其他应付款中应付关联方款项详见本附注“关联方往来款项余额”。

20.3 账龄超过一年的大额其他应付款

项目	2009 年 6 月 30 日	性质或内容
土地开发成本	1,877,545,417.92	预提地块开发成本

20.4 金额较大的其他应付款

项目	2009 年 6 月 30 日	性质或内容
土地开发成本	2,904,544,427.34	预提地块开发成本
往来借款	102,000,000.00	向关联公司借款

21 递延所得税负债

项目	2009 年 6 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
非同一控制企业合并增值	15,459,179.59	61,836,718.36	15,490,561.56	61,962,246.23
公允价值变动	152,607,167.96	614,320,959.45	73,185,783.91	292,743,135.64
合计	168,066,347.55	676,157,677.81	88,676,345.47	354,705,381.87

22 长期应付款

种类	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
售后公房款	3,038,944.11	14,956,138.11

23 股本

项目	2009年6月30日		2008年12月31日	
	余额	比例	余额	比例
一、限制流通股份：				
1. 发起人股份	1,067,736,437.00	57.17%	1,067,736,437.00	57.17%
(1) 国家持有股份	1,067,736,437.00	57.17%	1,067,736,437.00	57.17%
(2) 境内法人持有股份	-	-		
2. 募集法人股份	-	-		
未上市流通股份合计：	1,067,736,437.00	57.17%	1,067,736,437.00	57.17%
二、无限制流通股份：				
1. 人民币普通股	290,347,563.00	15.54%	290,347,563.00	15.54%
2. 境内上市的外资股	509,600,000.00	27.29%	509,600,000.00	27.29%
已上市流通股份合计：	799,947,563.00	42.83%	799,947,563.00	42.83%
三、股份总数	1,867,684,000.00	100.00%	1,867,684,000.00	100.00%

2009年1月6日，本公司有限售条件流通股1,067,736,437股全部上市流通，本公司股东上海陆家嘴（集团）有限公司承诺，对于该部分股份，自上市流通之日起一年内，在上海证券交易所挂牌出售的数量至多不超过公司股份总额的5%，即93,384,200股。

24 资本公积

项目	股本溢价	其他资本公积			合计
		可供出售金融资产公允价值变动	公允价值变动对递延所得税影响	其他	
2008年12月31日	1,304,355,544.12	283,013,274.79	-70,575,530.93	40,270,548.61	1,557,063,836.59
本期增加	-	308,813,932.81	-77,203,483.20		231,610,449.61
本期减少	-				-
2009年6月30日	1,304,355,544.12	591,827,207.60	-147,779,014.13	40,270,548.61	1,788,674,286.20

25 盈余公积

项目	法定盈余公积	任意盈余公积	合计
2008年12月31日	1,038,237,910.50	1,029,343,853.91	2,067,581,764.41
本期增加			-
本期减少			-
2009年6月30日	1,038,237,910.50	1,029,343,853.91	2,067,581,764.41

26 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	2,918,556,877.63	
调整年初未分配利润		
调整后年初未分配利润	2,918,556,877.63	
加：本年净利润	963,572,917.39	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	212,915,976.00	
其他		
未分配利润	3,669,213,819.02	

27 少数股东权益

27.1 归属于各子公司少数股东的少数股东权益

公司名称	2009年6月30日	2008年12月31日
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	1,578,734,970.49	835,885,535.08
上海陆家嘴联合房地产有限公司	83,646,434.12	83,658,368.17
上海明城酒店管理有限公司	368,293.96	556,943.62
上海陆家嘴开发大厦有限公司	33,511,812.58	31,509,939.15
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	12,487,417.55	12,572,550.39
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	200,561.22	200,000.00
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	1,072,679.97	1,059,654.88
合计	1,710,022,169.89	965,442,991.29

28 营业收入及营业成本

项目	2009年1-6月		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	2,846,861,137.59	599,790.78	2,847,460,928.37
营业成本	409,772,774.30	690,171.15	410,462,945.45

项目	2008年1-6月		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	1,477,163,645.03	3,377,935.42	1,480,541,580.45
营业成本	443,048,810.65	377,072.26	443,425,882.91

28.1 按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

产品名称	主营业务收入		主营业务成本	
	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月
土地批租	2,599,452,000.00	1,320,000,000.00	283,760,398.98	370,461,361.12
房产销售	-130,000.00	4,333,280.00		1,913,373.86
房地产租赁	200,602,631.34	98,026,623.56	101,524,745.51	49,686,019.75
酒店业	46,936,506.25	54,803,741.47	24,487,629.81	20,988,055.92
合计	2,846,861,137.59	1,477,163,645.03	409,772,774.30	443,048,810.65

28.2 公司向前五名客户销售总额为 2,681,337,847.28 元, 占公司本期全部营业收入的 94.17%

28.3 营业收入本期发生数比上年同期发生数增加 1,366,919,347.92 元, 增加比例为 92.33%, 增加原因为本期土地转让收入增加。

29 营业税金及附加

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
营业税	142,928,533.95	8,868,366.50
城建税	335,742.15	191,229.53
河道维护费	31,222.52	35,139.58
土地增值税	18,196,164.00	24,042,232.80
教育费附加	162,163.29	105,418.73
增值税		11,254.70
投资性房产税	16,292,981.56	7,804,460.83
投资性房产土地使用税	356,537.94	309,357.19
合计	178,303,345.41	41,367,459.86

29.1 营业税金及附加本期发生数比上年同期发生数增加 136,935,885.55，增加比例为 331.02%，增加原因为：（1）本期营业收入较上年同期上升；（2）根据税法规定，上年同期 Z3-2 土地作价投资部分的营业收入免征营业税。

30 资产减值损失

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
坏账损失		72,670.00
存货跌价损失		
合计		72,670.00

31 投资收益

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	26,797,577.23	15,592,516.35
按成本法核算的被投资公司宣告发放的股利	3,182,544.38	6,944,656.11
可供出售金融资产收益	10,769,446.33	
持有至到期投资收益	-1,346,537.50	16,421.92
合计	39,403,030.44	22,553,594.38

32 营业外收入

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
非流动资产处置利得		348,981.48
其他	343,816.10	442,600.93
合计	343,816.10	791,582.41

33 营业外支出

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
非流动资产处置损失	19,339,739.32	2,461.80
其他	2,050,200.71	71,420.49
合计	21,389,940.03	73,882.29

34 所得税费用

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
本期所得税费用	393,119,389.68	432,152,928.94
递延所得税费用	2,177,775.47	-188,771,824.88
合计	395,297,165.15	243,381,104.06

35 净资产收益率与每股收益

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	10.26%	10.70%	0.5159	0.5159
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.44%	10.88%	0.5249	0.5249

全面摊薄净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。

“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益金额

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

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

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

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

稀释每股收益=[P+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息—转换费用)×(1—所得税率)]/(S0+S1+Si×Mi÷M0—Sj×Mj÷M0—Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)
其中，P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。

36 现金流量附注

36.1 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
净利润	1,770,618,393.46	756,239,495.49
加：资产减值准备	0.00	72,670.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,748,133.32	6,924,812.42
无形资产摊销	57,500.00	64,000.00
长期待摊费用摊销	194,565.66	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	19,339,739.32	-349,119.68
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	55,000.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	9,991,928.28	1,257,134.17
投资损失（收益以“-”号填列）	-39,403,030.44	-22,553,594.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-13,122,017.33	-192,007,736.63
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-31,381.97	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-719,025,423.09	-1,052,735,254.75
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,533,430.70	-55,540,987.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,647,917,862.82	700,643,645.53
其他	49,888,068.36	-1,579,872,177.70
经营活动产生的现金流量净额	-1,550,072,956.55	-1,437,857,113.32

36.2 现金及现金等价物净变动情况

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
现金的期末余额	2,222,536,799.03	2,624,937,612.22
减：现金的期初余额	2,425,673,439.08	4,190,084,524.56
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-203,136,640.05	-1,565,146,912.34

36.3 收到其他与经营活动有关的现金

现金流量表中收到其他与经营活动有关的现金主要包括：

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
利息收入	25,633,691.62	70,664,757.91
押金保证金	75,193,793.16	21,164,575.37
售后公房款	3,082,806.00	3,713,675.07
其他	19,551,688.30	5,641,473.50
往来款项	121,057,055.54	79,172,057.06
合计	244,519,034.62	180,356,538.91

36.4 支付其他与经营活动有关的现金

现金流量表中支付其他与经营活动有关的现金主要包括：

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
各项费用	52,735,054.03	18,586,047.50
退保证金	3,254,292.70	26,589,728.64
其他	84,826,179.33	6,959,654.94
往来款项	26,127,845.67	20,304,525.68
合计	166,943,371.73	72,439,956.76

母公司财务报表项目附注

1 其他应收款

1.1 其他应收款近账龄结构分析如下：

账龄	2009 年 6 月 30 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	48,786,626.32	36.92%		27,398,137.08	24.79%	
一至二年	208,436.40	0.16%			0.00%	
二至三年				307,060.00	0.28%	92,118.00
三年以上	83,141,825.10	62.92%	12,409,539.05	82,834,765.10	74.94%	12,317,421.05
合计	132,136,887.82	100.00%	12,409,539.05	110,539,962.18	100.00%	12,409,539.05

1.2 其他应收款按类别分析如下：

种类	2009 年 6 月 30 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款项	120,689,047.72	91.34%	7,800,000.00	62.85%	99,793,344.05	90.28%	7,800,000.00	62.85%
其他不重大其他应收款项	11,447,840.10	8.66%	4,609,539.05	37.15%	10,746,618.13	9.72%	4,609,539.05	37.15%
合计	132,136,887.82	100%	12,409,539.05	100%	110,539,962.18	100%	12,409,539.05	100%

1.3 年末其他应收款中无应收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项

1.4 年末其他应收款中欠款金额较大的有：

债务人	2009 年 6 月 30 日	账龄	占其他应收款总额的比例
上海 21 世纪房地产有限公司	78,293,344.05	大于 3 年	59.25%
株式会社 POSCO 建设	42,395,703.67	小于 1 年	32.08%

2 长期股权投资

项目	2009 年 6 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
子公司	1,096,720,473.78		1,096,720,473.78	-
合营企业	1,637,178.73		880,990.44	-
联营企业	2,639,379,360.66	10,459,088.74	2,612,337,971.72	10,459,088.74
其他	234,111,020.42	84,157,138.53	234,111,020.42	84,157,138.53
	3,971,848,033.59	94,616,227.27	3,944,050,456.36	94,616,227.27

2.1 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	2008 年 12 月 31 日	本期投资增减额	2009 年 6 月 30 日	减值准备
天安保险股份有限公司	37,810,200.00	37,810,200.00		37,810,200.00	37,810,200.00
大众保险股份有限公司	35,112,000.00	35,112,000.00		35,112,000.00	-
中国光大银行股份有限公司	33,110,000.00	33,110,000.00		33,110,000.00	-
申银万国证券股份有限公司	43,724,527.92	43,724,527.92		43,724,527.92	38,862,263.96
国泰君安证券股份有限公司	11,513,623.83	11,513,623.83		11,513,623.83	4,538,952.62
国泰君安投资管理股份有限公司	5,252,261.17	5,252,261.17		5,252,261.17	461,047.38
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00	-
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	322,437,158.95		322,437,158.95	-
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,000,000.00	7,000,000.00		7,000,000.00	-
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	10,059,397.23		10,059,397.23	-
上海陆家嘴开发大厦有限公司	267,223,917.60	267,223,917.60		267,223,917.60	-
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	-
天宇网络通信集团有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00		24,000,000.00	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00	-
上海光通信发展股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	-
上海通信技术中心	5,588,407.50	5,588,407.50		5,588,407.50	2,484,674.57
上海张江创业投资有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00		16,500,000.00	-
天津陆津房地产开发有限公司	400,000,000.00	400,000,000.00		400,000,000.00	
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	
合计	1,330,831,494.20	1,330,831,494.20	0.00	1,330,831,494.20	84,157,138.53

(1) 成本法核算的同一控制下的子公司主要信息(单位:万元)

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	中国上海	软件园物业管理	90.00%	90.00%	1,072.60	618.43	12.94

2.2 按权益法核算的长期股权投资

(1) 按权益法核算的合营和联营公司主要信息(单位:万元)

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
上海高泰稀贵金属股份有限公司	中国上海	铝管金加工	23.82%	23.82%	5,772.74	453.26	-184.88
上海陆家嘴投资发展有限公司	中国上海	实业投资	40.00%	40.00%	1,242.59	0.00	2.44
上海复旦科技园股份有限公司	中国上海	房地产/高科技投资	20.00%	20.00%	24,311.16	2,198.27	-134.00
上海浦东嘉里城房地产有限公司	中国上海	房地产开发	20.00%	20.00%	136,724.64	0.00	0.00
上海中心建设发展有限公司	中国上海	房地产开发	45.00%	45.00%	427,236.08	0.00	580.02
上海易兑外币兑换有限公司	中国上海	外币兑换	50.00%	50.00%	-869.68	59.69	-117.91
上海陆家嘴展览发展有限公司	中国上海	实业投资	50.00%	50.00%	128,283.02	204.00	5,025.98
上海陆家嘴穴吹物业管理有限公司	中国上海	物业管理	50.00%	50.00%	127.44	146.50	-48.76
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	中国上海		50.00%	50.00%	200.00		

(2) 权益法核算的对合营企业、联营企业股权投资

被投资单位名称	初始金额	2008年12月31日	本期权益增减额	其中：分得现金红利	2009年6月30日
一、合营企业					
上海陆家嘴穴吹物业管理有限公司	1,000,000.00	880,990.44	-243,811.71		637,178.73
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	1,000,000.00				1,000,000.00
小计	2,000,000.00	880,990.44	-243,811.71		1,637,178.73
二、联营企业					
上海高泰稀贵金属股份有限公司	30,112,018.85	14,191,049.76	-440,383.93	-	13,750,665.83
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,000,000.00	4,960,574.22	9,774.51	-	4,970,348.73
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	50,270,266.42	-267,994.59		50,002,271.83
上海浦东嘉里城房地产有限公司	261,025,279.00	273,449,285.80		-	273,449,285.80
上海中心大厦建设发展有限公司	1,638,982,442.87	1,653,181,574.69	2,610,102.20	-	1,655,791,676.89
上海易兑外币兑换有限公司	500,000.00	0			0.00
上海陆家嘴展览发展有限公司	575,000,000.00	616,285,220.83	25,129,890.75	-	641,415,111.58
小计	2,529,619,740.72	2,612,337,971.72	27,041,388.94	0.00	2,639,379,360.66
合计	2,531,619,740.72	2,613,218,962.16	26,797,577.23	0.00	2,641,016,539.39

2.2 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年6月30日	计提原因
申银万国证券股份有限公司	38,862,263.96			38,862,263.96	按可收回性计提
国泰君安证券股份有限公司	4,538,952.62			4,538,952.62	按可收回性计提
国泰君安投资管理股份有限公司	461,047.38			461,047.38	按可收回性计提
上海通信技术中心	2,484,674.57			2,484,674.57	该公司连续亏损,按可收回性计提
上海高泰稀贵金属股份有限公司	10,459,088.74			10,459,088.74	该公司连续亏损,按可收回性计提
天安保险股份有限公司	37,810,200.00			37,810,200.00	该公司连续亏损,按可收回性计提
合计	94,616,227.27			94,616,227.27	

3 营业收入及营业成本

项目	2009年1-6月		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	101,197,902.93	24,705.00	101,222,607.93
营业成本	58,042,058.40	135,112.50	58,177,170.90

项目	2008年1-6月		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	1,392,599,778.48	2,726,408.94	1,395,326,187.42
营业成本	403,377,963.89	271,665.24	403,649,629.13

3.1 按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

产品名称	主营业务收入		主营业务成本	
	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月
土地批租		1,320,000,000.00		373,142,882.80
房产销售	-130,000.00	909,280.00		406,221.06
房地产租赁	101,327,902.93	71,690,498.48	58,042,058.40	29,828,860.03
合计	101,197,902.93	1,392,599,778.48	58,042,058.40	403,377,963.89

3.2 公司向前五名客户销售总额为 47,213,776.8 元,占公司本期全部营业收入的 46.64%。

4 投资收益

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
可供出售金融资产收益	10,451,793.05	
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	26,797,577.23	15,738,488.29
按成本法核算的被投资公司宣告发放的股利	86,761,242.00	76,519,338.11
持有至到期投资收益	5,401,818.75	1,357,954.86
合计	129,412,431.03	93,615,781.26

关联方关系及其交易

1 存在控制关系的关联方

1.1 存在控制关系的关联方简况

企业名称	与本企业关系	主营业务	注册地址	法定代表人
上海陆家嘴(集团)有限公司	国有股东	土地开发, 房地产开发经营等	上海浦东	杨小明
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	子公司	土地批租, 房产开发等	上海浦东	杨小明
上海陆家嘴联合房地产有限公司	子公司	房地产开发及经营	上海浦东	毛德明
上海陆家嘴房产开发有限公司	子公司	房地产开发经营	上海浦东	徐而进
上海明城酒店管理有限公司	子公司	酒店管理经营	上海崇明	李晋昭
上海德勤投资发展有限公司	子公司	房地产开发经营	上海浦东	李晋昭
上海浦东陆家嘴城建开发有限责任公司	子公司	征地, 动拆迁, 房地产咨询	上海浦东	朱国兴
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	子公司	软件园管理, 物业管理	上海浦东	李晋昭
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	子公司	资产管理	上海浦东	吴小可
上海陆家嘴开发大厦有限公司	子公司	房地产开发经营	上海浦东	李晋昭
天津陆津房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营	天津红桥	杨小明
上海陆景置业有限公司	子公司	房地产开发经营	上海浦东	徐而进
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	子公司	收费停车场管理, 物业管理	上海浦东	李晋昭
上海陆家嘴资产管理有限公司	子公司	资产管理、物业管理	上海浦东	李晋昭

1.2 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化(金额单位:万元)

企业名称	2008年12月31日	本期增/(减)数	2009年6月30日
上海陆家嘴(集团)有限公司	174,319.57		174,319.57
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	52,732.82		52,732.82
上海陆家嘴联合房地产有限公司	9,000.00		9,000.00
上海陆家嘴房产开发有限公司	3,000.00		3,000.00
上海明城酒店管理有限公司	300.00		300.00
上海德勤投资发展有限公司	4,200.00		4,200.00
上海浦东陆家嘴城建开发有限责任公司	1,000.00		1,000.00
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	1,000.00		1,000.00
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	50.00		50.00
上海陆家嘴开发大厦有限公司	28,829.49		28,829.49
天津陆津房地产开发有限公司	40,000.00		40,000.00
上海陆景置业有限公司	15,000.00		15,000.00
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	200.00		200.00
上海陆家嘴资产管理有限公司	200.00		200.00

1.3 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化(金额单位: 万元)

企业名称	2008年12月31日		本期增/(减)数		2009年6月30日	
	金额	%	金额	%	金额	%
上海陆家嘴(集团)有限公司	107,656.00	57.64			107,656.00	57.64
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	29,003.05	55.00			29,003.05	55.00
上海陆家嘴联合房地产有限公司	2,970.00	33.00			2,970.00	33.00
上海陆家嘴房产开发有限公司	2,190.00	73.00			2,190.00	73.00
上海明城酒店管理有限公司	132.00	44.00			132.00	44.00
上海德勤投资发展有限公司	2,310.00	55.00			2,310.00	55.00
上海浦东陆家嘴城建开发有限责任公司	700.00	70.00			700.00	70.00
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	900.00	90.00			900.00	90.00
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	27.00	54.00			27.00	54.00
上海陆家嘴开发大厦有限公司	25,946.54	90.00			25,946.54	90.00
天津陆津房地产开发有限公司	40,000.00	100.00			40,000.00	100.00
上海陆景置业有限公司	11,625.00	77.50			11,625.00	77.50
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	155.00	77.50			155.00	77.50
上海陆家嘴资产管理有限公司	200.00	100.00			200.00	100.00

2 不存在控制关系但有关联交易的关联方

企业名称	与本公司关系
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
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	受同一母公司控制
上海双乐物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海欣州实业有限公司	受同一母公司控制
上海市六里现代生活园区开发有限公司	受同一母公司控制
上海易兑外币兑换有限公司	联营公司
上海高泰稀贵金属股份有限公司	联营公司
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	联营公司
上海陆家嘴展览发展有限公司	联营公司

3 关联方交易

3.1 存在控制关系且已确认本公司合并会计报表范围的子公司, 其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

3.2 向关联方采购货物、接受劳务

企业名称	交易类型	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月	定价政策
上海陆家嘴（集团）有限公司	购买房屋	4,749,360.00	-	协议价
上海陆家嘴（集团）有限公司	支付劳务费	1,345,966.20	-	协议价
上海陆家嘴（集团）有限公司	支付租金	5,666,793.35		协议价
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	支付劳务费	1,602,338.84	1,166,217.59	协议价
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	支付劳务费	3,291,790.74	275,256.18	协议价
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	支付劳务费	420,914.00		协议价
上海陆家嘴物业管理有限公司	支付劳务费	411,620.00		协议价
上海陆家嘴双乐物业	支付劳务费	711,110.70		协议价
上海欣州实业有限公司	支付劳务费	36,850.00		协议价

3.3 向关联方销售货物、提供劳务

企业名称	交易类型	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月	定价政策
上海陆家嘴物业管理有限公司	租赁收入	961,956.52	692,682.00	协议价
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	租赁收入	374,400.00	449,280.00	协议价
上海欣州实业有限公司	租赁收入	50,553.00		协议价
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	租赁收入	304,992.00		协议价
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	租赁收入	75,000.00		协议价
上海陆家嘴（集团）有限公司	酒店餐饮收入	6,909.00		协议价
上海市六里现代生活园区开发有限公司	销售房屋		539,280.00	协议价

3.4 关联方往来款项余额

项 目	期末金额		占所属科目余额的比重	
	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
其他应收款:				
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.05	4,525,421.05	2.51%	3.32%
上海易兑外币兑换有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	1.67%	2.20%
预付账款:				
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	1,038,455.00	1,245,428.00	0.34%	0.39%
其他应付款:				
上海陆家嘴展览发展有限公司	102,000,000.00		3.15%	-
上海陆家嘴（集团）有限公司	884,600.25	630,467.88	0.03%	0.02%
上海陆家嘴物业管理有限公司	122,894.00	122,894.00	0.00%	0.00%
应付账款:				
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	51,483.56	5,480.00	0.01%	0.00%

1 资产减值准备明细

项目	2008 年 12 月 31 日 账面余额	本期 计提额	本期减少额			2009 年 6 月 30 日 账面余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	14,227,990.78					14,227,990.78
二、存货跌价准备	419,570,000.00					419,570,000.00
三、可供出售金融资产减值准备	-					-
四、持有至到期投资减值准备	10,000,000.00					10,000,000.00
五、长期股权投资减值准备	96,116,227.27					96,116,227.27
六、投资性房地产减值准备	6,871,962.52					6,871,962.52
七、固定资产减值准备	-					-
八、工程物资减值准备	-					-
九、在建工程减值准备	-					-
十、生产性生物资产减值准备	-					-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-					-
十一、油气资产减值准备	-					-
十二、无形资产减值准备	-					-
十三、商誉减值准备	-					-
十四、其他	-					-
合计	546,786,180.57					546,786,180.57

或有事项

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

资产负债表日后事项

截至本财务报表签发日（2009 年 8 月 14 日），本公司与控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司共同收购上海浦项房地产有限公司一事已完成各项手续的办理，本公司与控股子公司各占被收购公司 50% 股权。浦项房地产公司将成为本公司的重要利润来源。

截至本财务报表签发日（2009 年 8 月 14 日），除上述事项外本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

补充资料

境内外准则差异

项目	净利润		净资产	
	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
按国际财务报告准则	963,572,917.39	744,269,566.05	9,393,153,869.63	8,410,886,478.63
按企业会计准则	963,572,917.39	744,269,566.05	9,393,153,869.63	8,410,886,478.63