

**上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司**

600663

**2005 年半年度报告**

# 目 录

- 一、重要提示
- 二、公司基本情况
- 三、股本变动及股东情况
- 四、董事、监事和高级管理人员
- 五、管理层讨论与分析
- 六、重要事项
- 七、财务会计报告（未经审计）
- 八、备查文件目录

## 一、重要提示

1、本公司董事会及其董事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。

2、董事瞿承康、独立董事姚锡棠，因工作原因未能出席，分别全权委托董事长杨小明、独立董事黄锡雄代为表决。

3、公司半年度财务报告未经审计。

4、公司负责人杨小明，主管会计工作负责人朱国兴，会计机构负责人（会计主管人员）施国华声明：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：中国上海市浦东大道981号

邮政编码：200135

公司国际互联网网址：www.shl d.com

公司电子信箱：invest@ljz.com.cn

4、公司法定代表人：杨小明

5、公司董事会秘书：毕海琳

电话：86-21-58764039

传真：86-21-58883688

E-mail：hlbi@ljz.com.cn

联系地址：中国上海市浦东大道981号

6、公司信息披露报纸名称：上海证券报、香港文汇报

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：

www.see.com.cn

公司年度报告备置地点：中国上海市浦东大道 981 号

## (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

主要会计数据	本报告期末	上年度期末		本报告期末 比上年度期 末增减 (%)
		调整后	调整前	
流动资产	8,920,459,996.66	8,160,889,384.15	8,160,889,384.15	9.31
流动负债	3,540,051,497.59	3,042,380,935.81	3,042,380,935.81	16.36
总资产	10,385,255,847.66	9,607,809,663.10	9,607,809,663.10	8.09
股东权益(不含少数股东权益)	6,330,282,378.64	6,022,860,794.04	6,022,860,794.04	5.10
每股净资产	3.39	3.22	3.22	5.10
调整后的每股净资产	3.35	3.19	3.19	5.07
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
净利润	307,419,358.19	357,581,574.63	357,581,574.63	-14.03
扣除非经常性损益后的净利润	307,266,400.79	349,228,382.77	349,228,382.77	-12.02
每股收益	0.16	0.19	0.19	-14.03
每股收益 <sup>注1</sup>	0.16			
净资产收益率(%)	4.86	6.01	6.01	-1.15
经营活动产生的现金流量净额	894,734,140.35	275,830,058.92	271,324,910.42	224.38

注1：如果报告期末至报告披露日，公司股本发生变化的，按新股本计算。

### 2 扣除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
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	80,551.41
以前年度已经计提各项减值准备的转回	72,405.99
合计	152,957.40

### 3 按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号的要求计算的净资产收益率及每股收益

单位：元 币种：人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	5.96	6.11	0.20	0.20
营业利润	5.65	5.79	0.19	0.19
净利润	4.86	4.98	0.16	0.16
扣除非经常性损益后的净利润	4.85	4.97	0.16	0.16

## 三、股本变动及股东情况

### (一) 股本变动情况

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

## (二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 166,953 户，流通 A 股股东 105,321 户，流通 B 股股东 61,632 户。

### 2、前十名股东持股情况

单位：股

股东名称(全称)	报告期内 增减	报告期末持股 数量	比例(%)	股份类别 股份类别 (已流通 或未流 通)	质押或冻 结情况	股东性质 (国有股 东或外 资股 东)
上海陆家嘴(集团)有限公司 (授权经营)	0	1,121,120,000	60.03	未流通		国有股东
上海国际信托投资有限公司	0	58,800,000	3.15	未流通		法人股东
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	495,800	16,007,284	0.86	已流通		外资股东
NAITO SECURITIES CO., LTD.	72,840	14,734,540	0.79	已流通		外资股东
上海陆家嘴(集团)有限公司	0	8,820,000	0.47	未流通		法人股东
申银万国证券股份有限公司	0	8,820,000	0.47	未流通		法人股东
京华山一国际(香港)有限公司	40,400	8,726,769	0.46	已流通		外资股东
THE NOMURA SECURITIES CO., LTD.	39,880	5,890,313	0.32	已流通		外资股东
AI ZAWA SECURITIES CO., LTD.	213,720	5,777,860	0.31	已流通		外资股东
WANG SHENG KEE &/OR CHIN WAN LAN	0	4,095,591	0.22	已流通		外资股东

前十名股东关联关系或一致行动的说明：

公司第一大股东上海陆家嘴(集团)有限公司为国有股东授权经营单位，与公司第五大股东系一致行动人。

### 3、前十名流通股股东持股情况

股东名称	期末持有流通股的数量	种类(A、B、H股或其 它)
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	16,007,284	B股
NAITO SECURITIES CO., LTD.	14,734,540	B股
京华山一国际(香港)有限公司	8,726,769	B股
THE NOMURA SECURITIES CO., LTD.	5,890,313	B股
AI ZAWA SECURITIES CO., LTD.	5,777,860	B股
WANG SHANG KEE &/OR CHIN WAN LAN	4,095,591	B股
DEUTSCHE BANK LONGDON	3,985,603	B股
HSBC JAMES CAPEL ASIA LTD.	3,253,060	B股
SCBHK A/C BBH BOS S/A JP TSTEE SER BK LTD	3,189,919	B股
彭丰	2,343,190	其它

前十名流通股股东关联关系的说明：

公司前十名流通股东均为 B 股外资股东，公司未知其是否存在关联关系或一致行动人情况。

#### 4、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

### 四、董事、监事和高级管理人员

#### （一）董事、监事和高级管理人员持股变动

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

根据公司 2004 年度股东大会选举通过杨小明先生、朱国兴先生、毛德明先生、徐而进先生、施国华先生、瞿承康先生 6 人为公司第四届董事会董事；选举通过姚锡棠先生、陆启耀先生、黄锡雄先生为公司第四届董事会独立董事；选举通过严军先生、荀九斤先生、张振伯先生为公司第四届监事会监事。

根据公司第四届董事会第一次会议，董事会续聘朱国兴先生为公司总经理；聘任孙家祥先生、魏宗斯先生、竺家颖女士、朱蔚先生、蒋平女士为公司副总经理；聘任毕海琳女士为本届董事会秘书。

### 五、管理层讨论与分析

#### （一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内公司整体经营情况良好。土地使用权转让业务为公司带来了充沛的现金流入，使公司保持了较低的负债水平。在经营活动净现金流入较去年同期有较大增长的同时，公司的总资产与净资产也保持了稳步的增长，受收款时间与项目交付时间不均衡的影响，公司上半年度实现的主营业务收入与净利润较去年同期略有下降。

在可持续性经营项目开发方面，公司在上半年度进行了多个项目的策划与论证，报批与前期准备工作，并有一些项目已进入开工建设阶段，预计下半年度公司会有更多的经营性项目进入实质建设投入阶段。

#### （二）报告期公司经营情况

##### 1、公司主营业务的范围及其经营情况

### (1)公司主营业务经营情况的说明

本公司系房地产开发企业，公司经营范围为房地产开发、经营、销售和租赁；市政公用基础设施的开发建设、动拆迁、工程承包、设备安装、项目投资等。

### (2)占报告期主营业务收入或主管业务利润 10%以上(含 10%)的行业或产品

单位:元 币种:人民币

	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
土地批租	794,154,898.22	405,556,393.08	48.93	-18.39	-19.37	0.62
房产销售	66,776,723.00	52,406,124.64	21.52	267.28	616.91	-38.27

### (3)主营业务分地区情况表

单位:万元 币种:人民币

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
上海市	90,726.41	-13.34

公司的主营业务收入全部来源于上海市。

公司目前的主营业务构成中占比重最大的为土地使用权转让，其次为房产销售和租赁收入。公司正在以城市开发为核心定位，大力拓展项目开发，争取在较短的时间内形成土地批租与房产租售齐头并进的商业模式。

(4)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为 1,296 万元。

### (5)主要控股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	房地产	成片土地开发, 房地产开发经营	52,732.82	230,324.81	-906.89
上海陆家嘴城建有限公司	房地产	征地、动拆迁等	1,000.00	4,461.3	-358.74
上海陆家嘴联合房地产有限公司	房地产	房地产开发及经营	9,000.00	76,347.54	-398.42
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	房地产	软件园管理、物业管理	1,000.00	7,885.82	-4.23

上海陆家嘴房产开发有限公司	房地产	房地产开发经营	3,000.00	4,476.83	84.42
上海陆家嘴开发大厦有限公司	房地产	批租地块内商办综合楼开发经营	28,829.49	28,746.38	-14.37
天津陆兴房产开发有限公司	房地产	房地产开发经营	1,000.00	1,000.97	

### (三) 公司投资情况

#### 1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

#### 2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## 六、重要事项

### (一) 公司治理的情况

报告期内，公司董事会、监事会进行了换届工作。经 2004 年度股东大会通过，公司新一届的董事会共有 9 名董事，其中外部董事 1 名，独立董事 3 名；监事会 3 名。

### (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

按照三届十五次董事会有关利润分配预案决议及公司章程规定，按 2004 年度的税后利润 10%，10%，10% 分别提取法定盈余公积、法定公益金、任意公积金以及外商投资企业子公司提取的职工奖福基金后，分配普通股股利 0.05 元/股，2004 年度尚余可分配利润拟全部转入任意公积金，用于公司再发展。该预分配方案已经获得股东大会决议批准。本期将 2004 年度利润减去按比例提取的公积金及应付现金股利后剩余的可分配利润 221,302,643.75 元转入了任意盈余公积，现金股利于 2005 年 7 月 20 日实施发放。

### (三) 公司中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本

### (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) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

#### 1、收购资产情况

单位: 万元 币种: 人民币

交易对方及被收购资产	购买日	交易价格	自购买日起至本报告期末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	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
上海陆家嘴(集团)有限公司, 上海东方路峨山路 3-1 地块工业厂房	尚未完成	19,050	0	是, 公允价值	否	否
上海陆家嘴(集团)有限公司, 上海东方路峨山路 D-1、D-3、E-6 地块	尚未完成	10,499	0	是, 公允价值	否	否

截至报告期末公司已付款 6960 万元, 正在办理上述收购资产的产权过户。

## 2、出售资产情况

单位: 万元 币种: 人民币

交易对方及被出售资产	出售日	交易价格	本年初起至出售日该出售资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	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
上海强生集团有限公司, 上海强生控股股份有限公司 18259263 股股权	尚未完成	6,847			否	否	否
上海国有资产经营有限公司, 上海浦东发展银行股份有限公司 30000000 股股权	尚未完成	11,100			否	否	否

截至报告期末公司已收到上述出售资产的转让款项 15727 万元, 并在办理报批手续过程中。

### (六) 报告期内公司重大关联交易事项

#### 1、购买商品、接受劳务的重大关联交易

单位: 万元 币种: 人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易额的比重(%)	结算方式	市场价格	对公司利润的影响
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海市东方路峨山路3-1工业厂房及D-1、D-3、E-6地块	以评估确定的公允价值	29,549	29,549	25.65	现金结算, 分期付款	29,549	对上半年利润无影响, 可在中长期提供利润的稳定来源

注: 参见(五)1项下的说明。

## 2、关联债权债务往来

单位: 万元 币种: 人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	收取的资金占用费的金额	发生额	余额
上海陆家嘴美食城有限公司	联营公司		201			
上海陆家嘴物业管理有限公司	集团兄弟公司		10			
上海高泰稀贵金属有限公司	联营公司		449			
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	联营公司		10			
上海陆家嘴房产开发有限公司	控股子公司				3,010	3,010
上海陆家嘴开发大厦有限公司	控股子公司				8,584	7,989
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	控股子公司				4,306	867
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	控股子公司		5,343		1,769	1,219
天津陆兴房地产开发有限公司	控股子公司				1,001	1,001
上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东				576	576
合计	/		6,013	/	19,246	14,662

上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 10 万元人民币。

关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响: 以上关联债权债务对公司经营成果及财务状况无重大影响。。

### (七) 重大合同及其履行情况

#### 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。

### 4、担保情况

本报告期公司无担保事项。

### 5、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

### 6、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

#### (八) 公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

2004 年 3 月 25 日，公司与天津市规划与国土资源局签订土地使用权出让合同，公司以合同价人民币 15.11 亿元受让天津小伙巷地块的土地使用权，土地面积约 31.5 万平方米。截至 2005 年 6 月 30 日，公司已按合同约定支付出让金人民币 6.044 亿元，余款将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

#### (九) 聘任、解聘会计师事务所情况

公司改聘了会计师事务所，公司原聘任安永大华会计师事务所为公司的境内审计机构，公司现聘任众华沪银会计师事务所为公司的境内审计机构，公司原聘任罗兵咸永道会计师事务所为公司的境外审计机构，公司现聘任众华沪银会计师事务所为公司的境外审计机构。

#### (十) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、公司董事会及董事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) 其它重大事项

报告期内公司无其他重大事项。

## 七、财务会计报告(未经审计)

### (一)、审计报告(未审计)

### (二)、财务报表

资产负债表  
2005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		合并		母公司	
	合并	母公司	期末数	期初数	期末数	期初数
<b>流动资产：</b>						
货币资金			4,542,332,698.85	3,641,348,441.23	3,067,077,872.80	2,423,412,317.03
短期投资						
应收票据						
应收股利						
应收利息						
应收账款				15,705.75		
其他应收款			83,361,480.16	83,611,962.58	130,265,232.26	137,711,848.14
预付账款			737,399,534.71	668,052,117.00	668,933,000.00	659,267,000.00
应收补贴款						
存货			3,557,268,662.94	3,767,763,537.59	2,693,153,638.44	3,032,023,129.64
待摊费用						
一年内到期的长期债权投资			97,620.00	97,620.00	97,620.00	97,620.00
其他流动资产						
流动资产合计			8,920,459,996.66	8,160,889,384.15	6,559,527,363.50	6,252,511,914.81
<b>长期投资：</b>						
长期股权投资			673,381,738.84	669,617,336.17	1,182,104,603.24	1,225,099,410.55
长期债权投资			10,000,000.00			
长期投资合计			683,381,738.84	669,617,336.17	1,182,104,603.24	1,225,099,410.55
其中：合并价差						
其中：股权投资差额			7,792,956.52	8,313,320.36	6,608,072.28	6,996,782.42
<b>固定资产：</b>						
固定资产原价			184,016,333.35	189,542,786.48	98,467,315.49	98,447,229.49
减：累计折旧			57,851,218.93	57,168,550.10	29,138,538.73	27,081,024.16
固定资产净值			126,165,114.42	132,374,236.38	69,328,776.76	71,366,205.33
减：固定资产减值准备						
固定资产净额			126,165,114.42	132,374,236.38	69,328,776.76	71,366,205.33
工程物资						
在建工程						
固定资产清理			484,334.35			
固定资产合计			126,649,448.77	132,374,236.38	69,328,776.76	71,366,205.33
<b>无形资产及其他资产：</b>						

无形资产			781,250.00	838,750.00		
长期待摊费用						
其他长期资产			653,983,413.39	644,089,956.40	277,323,172.91	258,895,554.53
无形资产及其他资产合计			654,764,663.39	644,928,706.40	277,323,172.91	258,895,554.53
<b>递延税项：</b>						
递延税款借项						
资产总计			10,385,255,847.66	9,607,809,663.10	8,088,283,916.41	7,807,873,085.22
<b>流动负债：</b>						
短期借款				90,000,000.00		
应付票据						
应付账款			168,605,244.91	190,200,102.88	151,303,724.91	173,220,102.88
预收账款			1,878,588,297.55	1,614,118,753.58	226,165,245.27	569,620,667.65
应付工资			79,328.41			
应付福利费			33,342,922.61	33,893,888.83	913,529.27	1,575,775.12
应付股利			2,882,000.00	882,000.00	882,000.00	882,000.00
应交税金			-32,085,161.63	-17,956,546.78	60,195,704.69	15,684,790.58
其他应交款			-1,076,648.73	-223,511.52		
其他应付款			342,784,183.03	53,386,201.84	218,037,881.21	4,863,230.43
预提费用			1,026,401,199.94	937,549,915.48	903,433,277.66	815,667,675.48
预计负债			530,131.50	530,131.50		
一年内到期的长期负债			120,000,000.00	140,000,000.00		
其他流动负债						
流动负债合计			3,540,051,497.59	3,042,380,935.81	1,560,931,363.01	1,581,514,242.14
<b>长期负债：</b>						
长期借款						
应付债券						
长期应付款			16,858,600.00	16,858,600.00	16,858,600.00	16,858,600.00
专项应付款						
其他长期负债						
长期负债合计			16,858,600.00	16,858,600.00	16,858,600.00	16,858,600.00
<b>递延税项：</b>						
递延税款贷项						
负债合计			3,556,910,097.59	3,059,239,535.81	1,577,789,963.01	1,598,372,842.14
少数股东权益			498,063,371.43	525,709,333.25		
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>						
实收资本（或股本）			1,867,684,000.00	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
减：已归还投资						
实收资本（或股本）净额			1,867,684,000.00	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积			1,435,151,150.79	1,435,148,924.38	1,448,223,445.31	1,448,221,218.90
盈余公积			1,670,154,711.66	1,448,852,067.91	1,466,077,199.24	1,244,774,555.49

其中：法定公益金			534,219,140.17	534,219,140.17	442,024,849.89	442,024,849.89
未分配利润			1,357,292,516.19	1,271,175,801.75	1,728,509,308.85	1,648,820,468.69
拟分配现金股利			93,384,200.00	112,061,040.00	93,384,200.00	112,061,040.00
外币报表折算差额						
减：未确认投资损失						
所有者权益（或股东权益）合计			6,330,282,378.64	6,022,860,794.04	6,510,493,953.40	6,209,500,243.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计			10,385,255,847.66	9,607,809,663.10	8,088,283,916.41	7,807,873,085.22

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

利润及利润分配表

2005 年

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		合并		母公司	
	合并	母公司	本期数	上期数	本期数	上期数
一、主营业务收入			907,264,111.91	1,046,949,843.31	872,201,561.13	1,285,013,966.31
减: 主营业务成本			486,031,052.59	536,398,269.81	469,120,540.69	719,594,519.61
主营业务税金及附加			43,967,929.30	59,160,379.64	42,018,429.76	56,587,763.31
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)			377,265,130.02	451,391,193.86	361,062,590.68	508,831,683.39
加: 其他业务利润(亏损以“-”号填列)			17,652,619.94	10,550,491.45	14,705,402.57	8,261,341.91
减: 营业费用			5,052,200.82	8,049,466.17	1,351,776.29	2,854,739.28
管理费用			60,842,229.65	45,034,841.63	30,961,858.32	27,160,298.97
财务费用			-28,907,928.55	-12,748,521.88	-22,854,444.79	-14,457,492.49
三、营业利润(亏损以“-”号填列)			357,931,248.04	421,605,899.39	366,308,803.43	501,535,479.54
加: 投资收益(损失以“-”号填列)			-2,664,762.45	10,201,983.53	-10,576,742.55	13,307,774.04
补贴收入						
营业外收入			145,955.00	884,082.74		17,754.00
减: 营业外支出			7,664.73	324,160.00		263,350.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)			355,404,775.86	432,367,805.66	355,732,060.88	514,597,657.58
减: 所得税			54,740,576.97	79,074,955.69	54,740,576.97	76,584,828.81
减: 少数股东损益			-6,755,159.30	-4,288,724.66		
加: 未确认投资损失(合并报表填列)						
五、净利润(亏损以“-”号填列)			307,419,358.19	357,581,574.63	300,991,483.91	438,012,828.77
加: 年初未分配利润			1,271,175,801.75	1,061,128,358.34	1,648,820,468.69	1,329,600,124.17
其他转入						
六、可供分配的利润			1,578,595,159.94	1,418,709,932.97	1,949,811,952.60	1,767,612,952.94
减: 提取法定盈余公积						
提取法定公益金						
提取职工奖励及福利基金(合并报表填列)						

提取储备基金						
提取企业发展基金						
利润归还投资						
七、可供股东分配的利润			1,578,595,159.94	1,418,709,932.97	1,949,811,952.60	1,767,612,952.94
减：应付优先股股利						
提取任意盈余公积			221,302,643.75		221,302,643.75	
应付普通股股利						
转作股本的普通股股利						
八、未分配利润 (未弥补亏损以“-”号填列)			1,357,292,516.19	1,418,709,932.97	1,728,509,308.85	1,767,612,952.94
<b>补充资料：</b>						
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益				1,226,863.22		1,226,863.22
2. 自然灾害发生的损失						
3. 会计政策变更增加(或减少)利润总额						
4. 会计估计变更增加(或减少)利润总额			-287,846.88		-287,846.88	
5. 债务重组损失						
6. 其他						

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

现金流量表

2005 年

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		合并数	母公司数
	合并	母公司		
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金			1,192,634,465.48	544,699,151.99
收到的税费返还			834,000.00	
收到的其他与经营活动有关的现金			173,477,521.79	215,201,628.68
现金流入小计			1,366,945,987.27	759,900,780.67
购买商品、接受劳务支付的现金			271,284,750.28	84,853,972.38
支付给职工以及为职工支付的现金			48,510,181.45	23,029,766.47
支付的各项税费			121,939,976.92	59,300,145.56
支付的其他与经营活动有关的现金			30,476,938.27	49,923,370.81
现金流出小计			472,211,846.92	217,107,255.22
经营活动产生的现金流量净额			894,734,140.35	542,793,525.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金			157,272,236.00	68,472,236.00
其中：出售子公司收到的现金				
取得投资收益所收到的现金			3,570,834.88	42,320,291.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金			274,160.00	
收到的其他与投资活动有关的现金				
现金流入小计			161,117,230.88	110,792,527.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			1,704,864.00	20,086.00
投资所支付的现金			20,000,000.00	9,900,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金				
现金流出小计			21,704,864.00	9,920,086.00
投资活动产生的现金流量净额			139,412,366.88	100,872,441.17
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资所收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金				
借款所收到的现金				
收到的其他与筹资活动有关的现金				
现金流入小计				
偿还债务所支付的现金			110,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			23,161,838.76	
其中：支付少数股东的股利			18,892,624.13	
支付的其他与筹资活动有关的现金				
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金				
现金流出小计			133,161,838.76	
筹资活动产生的现金流量净额			-133,161,838.76	

四、汇率变动对现金的影响			-410.85	-410.85
五、现金及现金等价物净增加额			900,984,257.62	643,665,555.77
<b>补充材料</b>				
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>				
净利润			307,419,358.19	300,991,483.91
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)			-6,755,159.30	
减：未确认的投资损失				
加：计提的资产减值准备			-18,147,397.99	-72,405.99
固定资产折旧			7,155,491.61	2,057,514.57
无形资产摊销			57,500.00	
长期待摊费用摊销				
待摊费用减少(减：增加)				
预提费用增加(减：减少)			88,851,284.46	87,765,602.18
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)			7,023.48	
固定资产报废损失				
财务费用			4,269,625.48	410.85
投资损失(减：收益)			2,664,762.45	10,576,742.55
递延税款贷项(减：借项)				
存货的减少(减：增加)			219,458,309.32	338,869,491.20
经营性应收项目的减少(减：增加)			-12,170,917.64	-2,146,978.13
经营性应付项目的增加(减：减少)			321,083,254.31	-176,820,717.31
其他			-19,158,994.02	-18,427,618.38
经营活动产生的现金流量净额			894,734,140.35	542,793,525.45
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：</b>				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
<b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>				
现金的期末余额			4,542,332,698.85	3,067,077,872.80
减：现金的期初余额			3,641,348,441.23	2,423,412,317.03
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			900,984,257.62	643,665,555.77

公司法定代表人：杨小明 主管会计工作负责人：朱国兴 会计机构负责人：施国华

合并资产减值表  
2005 年

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	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	40,398,431.96		18,147,397.99	18,147,397.99	22,251,033.97
其中: 应收账款	6,731.03		6,731.03	6,731.03	
其他应收款	40,391,700.93		18,140,666.96	18,140,666.96	22,251,033.97
短期投资跌价准备合计					
其中: 股票投资					
债券投资					
存货跌价准备合计	154,529,609.44				154,529,609.44
其中: 库存商品					
原材料					
长期投资减值准备合计	41,306,027.27				41,306,027.27
其中: 长期股权投资	41,306,027.27				41,306,027.27
长期债权投资					
固定资产减值准备合计					
其中: 房屋、建筑物					
机器设备					
无形资产减值准备					
其中: 专利权					
商标权					
在建工程减值准备					
委托贷款减值准备					
其他长期资产减值准备	6,871,962.52				6,871,962.52
资产减值合计	243,106,031.19		18,147,397.99	18,147,397.99	224,958,633.20

公司法定代表人: 杨小明

主管会计工作负责人: 朱国兴

会计机构负责人: 施国华

母公司资产减值表  
2005 年

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	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	21,476,188.52		72,405.99	72,405.99	21,403,782.53
其中: 应收账款					
其他应收款	21,476,188.52		72,405.99	72,405.99	21,403,782.53
短期投资跌价准备合计					
其中: 股票投资					
债券投资					
存货跌价准备合计	150,263,155.04				150,263,155.04
其中: 库存商品					
原材料					
长期投资减值准备合计	39,806,027.27				39,806,027.27
其中: 长期股权投资	39,806,027.27				39,806,027.27
长期债权投资					
固定资产减值准备合计					
其中: 房屋、建筑物					
机器设备					
无形资产减值准备					
其中: 专利权					
商标权					
在建工程减值准备					
委托贷款减值准备					
其他长期资产减值准备	6,871,962.52				6,871,962.52
资产减值合计	218,417,333.35		72,405.99	72,405.99	218,344,927.36

公司法定代表人: 杨小明

主管会计工作负责人: 朱国兴

会计机构负责人: 施国华

股东权益增减变动表

2005 年

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	本期数	上期数
<b>一、实收资本(或股本)</b>		
期初余额	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
本期增加数		
其中: 资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增资本(股本)		
本期减少数		
期末余额	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
<b>二、资本公积</b>		
期初余额	1,435,148,924.38	1,410,944,480.47
本期增加数		
其中: 资本(或股本)溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备	2,226.41	2,367,708.00
关联交易差价		
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积		
本期减少数		
其中: 转增资本(或股本)		
期末余额	1,435,151,150.79	1,413,312,188.47
<b>三、法定和任意盈余公积</b>		
期初余额	914,632,927.74	779,973,200.21
本期增加数	221,302,643.75	
其中: 从净利润中提取数		
法定盈余公积		
任意盈余公积	221,302,643.75	
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本期减少数		
其中: 弥补亏损		
转增资本(或股本)		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
期末余额	1,135,935,571.49	779,973,200.21
其中: 法定盈余公积	513,051,544.85	450,744,704.37
储备基金		
企业发展基金		
<b>四、法定公益金</b>		

期初余额	534,219,140.17	474,364,125.84
本期增加数		
其中：从净利润中提取数		
本期减少数		
其中：其他集体福利支出		
期末余额	534,219,140.17	474,364,125.84
<b>五、未分配利润</b>		
期初未分配利润	1,271,175,801.75	1,061,128,358.34
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	307,419,358.19	357,581,574.63
本期利润分配	221,302,643.75	
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	1,357,292,516.19	1,418,709,932.97

公司法定代表人：杨小明 主管会计工作负责人：朱国兴 会计机构负责人：施国华

### （三）会计报表附注（附后）

#### 八、备查文件目录

公司第四届董事会第二次会议决议。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 会计报表附注

### 一、公司的基本情况

#### 1、本公司的历史沿革

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“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，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。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。

2004 年 7 月由中华人民共和国工商行政管理局换发企业法人营业执照，注册号为股沪总字第 019040 号。公司现法定代表人为杨小明。

#### 2、本公司所属行业性质和业务范围

所处行业：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。

#### 3、主要产品或提供的劳务

土地转让、商品房开发及销售、物业出租、提供劳务及代理等。

### 二、本公司主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1、**会计准则和会计制度**：本公司及子公司执行国家颁布的企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定。

2、**会计年度**：自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、**记账本位币**：人民币。

4、**记账基础**：权责发生制；**计价原则**：历史成本。

#### 5、外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，按发生当月初中国人民银行公布的市场汇价（中间价）及国家外汇管理局提供的套算汇率折合人民币入账。月末将外币账户中的外币余额按月末市场汇价（中间价）及套算汇率进行调整，发生的差额（损益），与购建固定资产有关的外币专门借款的本金及利息在所购建的固定资

产达到预定可使用状态前发生的部分予以资本化,属于筹建期间的部分计入长期待摊费用,其他部分计入当期费用。

## **6、现金等价物的确定标准**

持有的期限短(自购买日起三个月内到期)、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,确认为现金等价物。

## **7、短期投资核算方法**

### **(1) 短期投资计价及其收益确认方法**

根据《企业会计准则 - 投资》规定,短期投资以其初始投资成本,即取得投资时实际支付的全部价款(包括税金、手续费和相关费用)扣除实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利,或已到付息期但尚未领取的债券利息入账。短期证券投资持有期间所收到的现金股利和利息不确认为投资收益,作为冲减投资成本处理。在处置时,按所收到的处置收入与短期投资账面价值的差额确认为当期投资损益。

### **(2) 短期投资跌价准备的确认标准及计提方法**

短期投资在中期末或年终按成本与市价孰低法计价,市价低于成本的部分确认为跌价准备。具体计提方法为:按投资类别计算并确定所计提的跌价损失准备,并计入当期损益。

## **8、应收款项坏账损失核算方法**

### **(1) 坏账的确认标准**

因债务人破产或死亡,以其破产财产或遗产清偿后,仍不能收回的应收款项;

因债务人逾期未履行偿债义务并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

以上确实不能收回的应收款项,报经董事会批准后作为坏账转销。

### **(2) 坏账损失核算方法**

坏账损失采用备抵法核算。坏账准备的计提范围为除合并范围内的各单位之间的内部往来款以外的应收账款和其他应收款。

公司对应收帐款和其他应收款的坏帐准备计提采用个别认定法和帐龄分析法相结合的方法。对于期末余额中可收回性与其他各项应收款项存在明显差别的应收款项(例如,债务单位所处的特定地区、债务人的财务和经营状况、与债务人之间的争议和纠纷等),导致该项应收款项如果按照与其他应收款项同样的方法计提坏帐准备,将无法真实地反映其可收回金额的,采用个别认定法计提坏帐准备,即根据债务人的经营状况、现金流量状况、以前的信用记录等资料对其欠款的可回收性进行逐笔详细分析,据以分别确定针对每一笔此类应收款项的坏帐准备计提比例;对于其他不纳入个别认定范围的应收款项,按其年末余额的帐龄分析计提,具体计提比例为:

帐龄	计提比例
1 年以下 (含 1 年)	不计提
1 - 2 年	5%
2 - 3 年	30%
3 年以上	50%

## 9、存货核算方法

### (1) 公司存货的分类

存货是指公司在正常生产经营过程中持有以备出售的产成品或商品,或者为了出售仍然处在生产过程中的在产品,或者将在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料物料等。公司存货分类为:转让场地开发支出、商品房建设支出、动迁房建设支出、商品房、动迁房、出租开发产品(短期)、低值易耗品、公共建设支出。

### (2) 取得存货入帐价值的确定方法

各种存货按取得时的实际成本记帐。

### (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,公司采用个别计价法确定发出存货的成本。

### (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。

### (5) 出租开发产品的摊销办法

出租开发产品中房屋按 30 年,土地使用权按照土地使用证上注明的年限分期摊入成本。

在资产负债表上,对于意图出售而暂时出租的开发产品的账面价值,列示于“存货”项目内;对于以出租为目的的出租开发产品的账面价值,列示于“其他长期资产”项目中。

### (6) 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。实际发生的公共配套设施建造支出,冲减该项预提费用。

### **(7) 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，支付给政府规定的部门。

### **(8) 低值易耗品的摊销方法**

低值易耗品按领用时一次转销法摊销。

### **(9) 存货的盘存制度**

公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

### **(10) 存货跌价损失准备的确认标准和计提方法**

公司期末存货按成本与可变现净值孰低计价。由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分，按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

## **10、长期投资的核算方法**

**(1) 长期股权投资计价和收益确认方法：**长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。长期股权投资按其初始投资成本入账，即投资时实际支付的全部价款。

本公司对被投资企业无控制、无共同控制且无重大影响的长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资企业具有控制、共同控制或者重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

**(2) 股权投资差额的会计处理：**对外长期股权投资采用权益法核算时，其取得成本大于其在被投资企业所有者权益中所占份额的差额，计入长期股权投资差额，并按规定年限 10 年平均摊销计入损益。对于取得成本小于其在被投资企业所有者权益中所占份额的差额，如相应的投资是在 2003 年 3 月 17 日以前发生的，则计入长期股权投资差额，并按规定年限 10 年平均摊销计入损益；如相应的投资是在 2003 年 3 月 17 日或其以后发生的，则计入资本公积。2004 年 5 月 28 日及其以后对被投资企业的追加投资所形成的股权投资差额，如借贷方向与初次投资所形成的股权投资差额不同，则首先抵减初次投资所形成的股权投资差额（或其所形成的资本公积准备项目）的余额，对于追加投资所形成的股权投资差额大于初次投资所形成的股权投资差额余额的差额，再按照上述原则处理。

**(3) 长期债权投资的计价及收益确认方法：**按其初始投资成本，即取得时实际支付的全部价款（包含支付的税金、手续费等各项附加费用）扣除实际支付的分期付息债券价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息后的余额作为实际成本记账，并按权责发生制原则按期计提利息，经调整溢（折）价摊销额后，计入投资收益。

**(4) 长期债券投资溢价和折价的摊销方法：**在债券购入后至到期日止的期间内按直线法，于确认相关债券利息收入的同时摊销。

**(5) 长期投资减值准备的确认标准和计提方法：**采用逐项计提的方法。本公司对被投资企业由于市价持续下跌或被投资企业经营情况变化等原因，导致其可收回金额低于长期投资账面价值，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。长期投资减值准备的计提和冲回额通常计入当年度

损益,但 2004 年 5 月 28 日及其以后针对以权益法核算的长期股权投资所计提的长期投资减值准备,如该项长期股权投资存在对应的股权投资差额的,则应当依据财政部“关于执行《企业会计制度》和相关会计准则有关问题解答(四)”(财会[2004]3号)的规定,首先全部或者部分转销股权投资差额(或其所形成的资本公积准备项目)的余额,在此基础上确定应计入当期损益的减值准备计提额。

## 11、固定资产计价与折旧政策及固定资产减值准备的计提方法

### (1) 固定资产的标准

固定资产是指同时具有以下特征的有形资产: 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有; 使用期限超过 1 年; 单位价值较高。具体标准为: 使用期限超过一年的房屋及建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等; 单位价值在 2,000 元以上,并且使用期超过 2 年的,不属于生产、经营主要设备的物品。

(2) 固定资产分类为: 房屋建筑物、办公和电子设备、运输设备、其他设备、固定资产改良支出

### (3) 固定资产计价和减值准备的确认标准、计提方法

固定资产按实际成本或确定的价值入账。公司年末没有融资租入固定资产。

每年末终了,对固定资产逐项进行检查,将由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因导致的可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备,计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。

### (4) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算,并按各类固定资产的原值和估计的经济使用年限扣除残值(原值的 3% - 10%)制定其折旧率。各类固定资产折旧率如下:

资产类别	估计经济使用年限	年折旧率
房屋建筑物	30 年 - 40 年	2.25% - 3.23%
办公和电子设备	1-5 年	18%-90%
运输设备	5-6 年	15%-19.40%
其他设备	5 年	18%-19.40%
固定资产改良支出	8 年	12.50%

对于房屋及建筑物的账面成本中所包含的土地使用权价值,如果土地使用权的预计使用年限高于房屋及建筑物的预计使用年限的,在预计该项房屋及建筑物的净残值时,考虑该项因素,并作为净残值预留,相应调整折旧率和净残值。

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时,按照该项固定资产的账面价值,以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额;如果已计提减值准备的固定资产价值又得以恢复,则按照该项固定资产恢复后的账面价值,以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

## 12、无形资产计价及摊销方法

(1) 无形资产的计价：无形资产按购入时实际支付的价款计价

### (2) 无形资产的摊销方法和摊销年限

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
场地使用权	10 年

### (3) 无形资产减值准备的确认标准和计提方法

于每年年末或中期报告期终了，检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的，应当计提减值准备，计入当期损益。无形资产减值准备按单项项目计提。

无形资产减值准备计提和转回后，相关无形资产的剩余摊销年限和年摊销额也需要根据无形资产的账面价值等因素重新确定。

## 13、其他长期资产

其他长期资产主要包括出租开发产品。

出租开发产品成本按实际成本确定，实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他费用。

出租开发产品按可出租年限摊销。期末，公司按出租开发产品的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当出租开发产品可收回金额低于账面价值时，则按其差额提取出租开发产品减值准备。

## 14、收入确认方法

(1) 转让土地和销售商品房，在签订有关转让和销售合同、完成合约内订明的开发建设工程、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。

(2) 对转让土地采用分期收款销售办法的，按合同规定的收款时间分期确认收入。

(3) 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，并已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。

(4) 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公司，并且收入金额能够可靠计量的，也确认为收入。

(5) 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。

### 15、所得税的会计处理方法

采用应付税款法。

### 16、合并会计报表编制方法

合并范围的确定原则和合并所采用的会计方法 :根据财政部财会字(1995)11号《关于印发 合并会计报表暂行规定 的通知》和财会二字(96)2号《关于合并报表合并范围请示的复函》等文件的规定,以本公司本部和纳入合并范围的子公司本年度的财务报表以及其他有关资料为依据,合并各项目数额编制而成。合并时,公司间的重大内部交易和资金往来均相互抵消。

### 17、会计政策、会计估计和核算方法发生变化的说明

根据公司三届十五次董事会决议,从2005年起,公司对IT类的固定资产折旧年限由原先的五年调整为一年,这一会计估计的变更使2005年上半年利润减少287,846.88元。

## 三、税项

公司适用的税种与税率:

税种	税率	计税基数
所得税	15%	应纳税所得额
营业税	3 - 5%	应税营业额
城建税	7%	应纳营业税额

注1:根据国税发(1992)114号文,对在浦东新区新办企业,无论经济性质和隶属关系,一律按15%的税率缴纳所得税。

注2:根据沪财税政(2000)15号文以及浦税三政(2003)字第(463)号文,公司合并范围的子公司上海陆家嘴软件产业发展有限公司从2002年1月起减按15%所得税税率计征企业所得税,2002年1月1日起至2003年12月31日止免征企业所得税2年,从2004年1月1日起至2006年12月31日止减半征收企业所得税3年。

公司适用的费种与费率:

费种	费率	计费基数
教育费附加	3%	应纳营业税额
河道工程修建维护管理费	0.5%、1%	应纳营业税额

注3:公司及公司合并范围的子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展公司系外商投资企业,无须缴纳城建税和教育费附加

#### 四、控股子公司及合营企业

##### 1、本公司所控制的境内外所有子公司和合营企业情况以及本公司合并报表的合并范围（单位：人民币万元）

被投资单位全称	业务性质	经营范围	注册资本	报告期末公司实际投资额	报告期末公司所占权益比例(%)	是否合并	合并或不合并的原因
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	外商投资企业	成片土地开发房地产开发经营	52,732.82	32,243.72	55%	是	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	有限责任公司	房地产开发经营	3,000.00	3,793.78	73%(注1)	否	注2
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	有限责任公司	征地动拆迁	1,000.00	700.00	70%	是	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	有限责任公司	软件园管理、物业管理	1,000.00	901.93	90%	是	
上海陆家嘴开发大厦有限公司	有限责任公司	商办综合楼开发经营	28,829.49	26,722.39	90%	否	注3
上海陆家嘴联合房地产有限公司	有限责任公司	房地产开发及经营等	9,000.00	5,400.00	33%(注4)	是	
天津陆兴房地产开发有限公司	有限责任公司	房地产开发及经营等	1,000.00	1,000.00	99.55(注5)	否	注3

注1：其中母公司持股比例40%，母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持股比例60%；

注2：由于该子公司已进入关停并转状态，故不纳入合并报表范围；

注3：根据财政部财会二字(1996)2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》，该子公司的资产总额、主营业务收入、当期净利润按照资产标准、主营业务收入标准以及利润标准计算得出的比例均在10%以内，因此，该子公司未予纳入合并范围。

注4：此股权由母公司控股55%的上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司持有，持股比例为60%

注5：其中母公司持股比例99%，母公司控股的上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司持股比例1%。

##### 2、合并范围变更

本期未发生合并范围变更。

## 五、合并财务报表主要项目附注

附注项目的金额单位如无特别标注，均为人民币元。

### 1、货币资金

币种	期末数			年初数		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
<b>现金</b>						
人民币	85,036.07		85,036.07	90,195.40		90,195.40
美元	5,529.00	8.2765	45,760.77	5,779.00	8.2765	47,829.89
港币	34,716.31	1.0637	36,927.74	34,716.31	1.0637	36,927.74
德国马克	2.00	37.7700	75.54	2.00	37.7700	75.54
加拿大元	1.32	53.4621	70.57	1.32	53.4621	70.57
欧元	4,300.00	11.2627	48,429.61	4,300.00	11.2627	48,429.61
<b>小计</b>			<b>216,300.30</b>			<b>223,528.75</b>
<b>银行存款</b>						
人民币	4,412,571,913.31		4,412,571,913.31	3,504,964,436.48		3,504,964,436.48
美元	15,652,085.45	8.2765	129,544,485.24	16,451,456.05	8.2765	136,160,476.00
港币						
<b>小计</b>			<b>4,542,116,398.55</b>	<b>3,521,415,892.53</b>		<b>3,641,124,912.48</b>
<b>合计</b>			<b>4,542,332,698.85</b>			<b>3,641,348,441.23</b>

### 2、短期投资

年初至本期末无短期投资发生。

### 3、应收账款

账龄	期末数				账龄	期初数			
	金额	占应收帐款 总额比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账 准备		金额	占应收帐款 总额比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账 准备
2 - 3 年					2 - 3 年	22,436.78	100	30	6,731.03
<b>期末合计</b>					<b>期初合计</b>	22,436.78	100		6,731.03

注1：本项目期末数中无持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的欠款；

### 4、其他应收款

账龄	期末数			
	金额	占应收帐款 总额比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	7,257,737.04	6.87		
1 - 2 年	5,489,654.82	5.20	41.26	2,265,071.22
2 - 3 年	532,631.76	0.50	23.00	122,507.57
3 年以上	92,332,490.51	87.43	21.51	19,863,455.18
<b>期末合计</b>	<b>105,612,514.13</b>	<b>100.00</b>		<b>22,251,033.97</b>

账龄	期初数			
	金额	占应收帐款 总额比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账准备
1年以内	11,233,013.34	9.06	20.03	2,250,000.00
1-2年	510,573.95	0.41	9.40	47,989.80
2-3年	3,145,480.28	2.54	1.20	37,718.04
3年以上	109,114,595.94	87.99	34.88	38,055,993.09
<b>期初合计</b>	<b>124,003,663.51</b>	<b>100.00</b>		<b>40,391,700.93</b>

注：(1) 本账户期末余额中无持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的欠款；

(2) 其他应收款期末数中金额较大的债务人情况：

债务人名称	2005-6-30 欠款余额	性质或内容	欠款时间(账龄)
上海21世纪房地产有限公司	78,293,344.05	见(4)注	3年以上
阳澄湖度假村	9,702,236.10	已投入土地成本	3年以上
上海高泰稀贵金属有限公司	4,493,421.05	应收股权转让权	1-2年

注：本账户期末余额中欠款金额前五名的欠款合计为人民币96,891,718.63元，占其他应收款总额的比例为78.14%。

(3) 因下列单位经营不善且资金状况不佳，可收回性存在较大疑问，故对其计提特别坏账准备，明细如下：

	2005-6-30			
	其他应收款余额	账龄	计提比例	坏账准备
上海高泰稀贵金属有限公司	4,493,421.05	1-2年	50.07%	2,250,000.00
上海陆家嘴建材设备发展有限公司	590,000.00	3年以上	100.00%	590,000.00

(4) 由于下列应收款项存在一定损失，故根据预计损失计提坏帐准备如下：

	2005-6-30			
	其他应收款余额	账龄	计提比例	坏账准备
上海21世纪房地产有限公司（注）	78,293,344.05	3年以上	9.96%	7,800,000.00
阳澄湖度假村	9,702,236.10	3年以上	98.95%	9,600,000.00

注：公司原参建的21世纪房产项目一直没有开工，2003年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平均银行存款利率计提了10%的特殊准备，该项目本年度无实质性进展。

(5) 本年度内实际转销的其他应收款性质、理由及其金额：

	2004-12-31		
	其他应收款余额	性质	理由
上海金源房地产公司	17,694,992.00	委托贷款	见下注
新都酒家	380,000.00		逾期超过3年，无法收回

注：上海金源房地产公司系以前年度委贷款项并获房产抵押，抵押的房产已在上一年度拍卖，拍卖款通过法院进行了分配，公司收回人民币48,517,818.00元，但仍剩余人民币17,694,992.00元已无收回的可能。由于剩余款项已在以前年度计提了100%坏帐准备，本期予以转销，对当期利润无影响。

新都酒家款项已在以前年度计提100%坏帐准备，本期予以转销，对当期利润无影响。

## 5、预付货款

帐龄	2005-6-30		2004-12-31	
	余额	占总额比例	余额	占总额比例
1年以内	128,466,534.71	21.10%	668,052,117.00	100.00%
1-2年	608,933,000.00	78.90%		
<b>合计</b>	<b>737,399,534.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>668,052,117.00</b>	<b>100.00%</b>

注：本项目期末数中无持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 6、存货

类别	金额		跌价准备	
	期末数	年初数	期末数	年初数
转让场地开发支出	2,373,972,644.79	2,662,568,832.82	142,570,000.00	142,570,000.00
商品房建设支出	596,928,923.48	475,394,914.35		
动迁房建设支出	380,423,218.04	333,128,070.68		
公共建筑建设支出	96,682,365.90	4,144,446.68		
出租开发产品	118,983,684.08	120,296,053.43	1,429,220.27	1,429,220.27
商品房	105,219,028.39	157,693,766.37	10,530,389.17	10,530,389.17
动迁房	39,588,407.70	169,067,062.70		
低值易耗品	-			
<b>合计</b>	<b>3,711,798,272.38</b>	<b>3,922,293,147.03</b>	<b>154,529,609.44</b>	<b>154,529,609.44</b>

### (1) 转让场地开发支出

项目名称	开工时		预计总投资 (万元)	期末余额	年初余额
	间	预计竣工时间			
陆家嘴中心区	1990	依据市场状况	430000	977,091,897.35	1,269,507,180.47
世纪大道 A 块	2001	依据市场状况	440000	754,840,402.85	756,757,503.02
塘东	1993	依据市场状况	125000	367,808,746.02	363,347,010.91
竹园商贸区	1991	依据市场状况	137850	162,107,486.41	159,971,948.85
桃林 1-1	2000	依据市场状况	11000	94,851,876.59	96,183,384.00
其他				17,272,235.57	16,801,805.57
<b>合计</b>			<b>1,132,850</b>	<b>2,373,972,644.79</b>	<b>2,662,568,832.82</b>

### (2) 出租开发产品

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
玫瑰园	3,918,391.31		51,857.73	3,866,533.58
陆家嘴花园一期	33,341,188.67	13,616.09	654,452.54	32,700,352.22
2-3 地块	83,036,473.45		619,675.17	82,416,798.28
<b>合计</b>	<b>120,296,053.43</b>	<b>13,616.09</b>	<b>1,325,985.44</b>	<b>118,983,684.08</b>

### (3) 商品房建设支出

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
陆家嘴花园二期	2000.12	2004.8	83000	7,710,824.81	6,722,193.41
新景园二期	2000.5	2003.6	12500		251,394.43
陆家嘴中央公寓(注)	2004.2	2006.10	120125	587,542,931.67	466,937,908.35
其他				1,675,167.00	1,483,418.16
<b>合计</b>			215,625.00	596,928,923.48	475,394,914.35

注：此为公司的控股公司上海陆家嘴联合房地产有限公司的开发项目，其中面积 30,000.00 平方米，价值人民币 1.47 亿的土地使用权已经抵押，取得人民币 1.4 亿的长期借款，截至 2005 年 6 月 30 日，尚未偿还的借款余额为 1.2 亿元。

### (4) 动迁房建设支出

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
爱法新城二期	2004.8	2005.12	23000	154,814,626.27	122,286,693.01
爱法新城一(2)期	2002.10	2004.10	22700	225,608,591.77	210,841,377.67
<b>合计</b>			45700	380,423,218.04	333,128,070.68

### (5) 公共建设支出

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
软件园	2004.8	2005.12		87,830,226.26	2,684,446.68
北滨江临时设施	2002.10	2004.10		5,757,299.00	
其他				3,094,840.64	1,460,000.00
<b>合计</b>				96,682,365.90	4,144,446.68

### (6) 商品房

项目名称	竣工或购买时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
锦城大厦	1995	8,586,284.88	-	-	8,586,284.88
年平花苑	2001	1,184,263.31	-	-	1,184,263.31
东园三村	1996	7,766,273.00	-	-	7,766,273.00
长富大厦	2000	5,434,560.00	-	-	5,434,560.00
金杨公寓	1997	3,954,907.53	-	719,172.54	3,235,734.99
新景园一期		494,880.72	-	-	494,880.72
陆家嘴花园一期		17,170,624.03	36,982.29	1,717,524.20	15,490,082.12
华山公寓		11,406,364.99	-	-	11,406,364.99
海富花园		67,997,080.64	-	50,639,760.54	17,357,320.10
玫瑰园	1996	13,686,294.88	-	-	13,686,294.88
其他		20,012,232.39	855,357.17	290,620.16	20,576,969.40
<b>合计</b>		157,693,766.37	892,339.46	53,367,077.44	105,219,028.39

### (7) 动迁房

项目名称	期初	本期增加	本期减少	期末
丰舍西苑	129,478,655.00		129,478,655.00	-
华高新村	17,806,932.40			17,806,932.40
其他	21,781,475.30			21,781,475.30
<b>合计</b>	<b>169,067,062.70</b>	<b>-</b>	<b>129,478,655.00</b>	<b>39,588,407.70</b>

### (8) 存货跌价准备计提情况

项目名称	年初余额	本期增减	期末余额
(一)转让场地开发支出	142,570,000.00		142,570,000.00
(二)出租开发产品			
玫瑰园	1,429,220.27		1,429,220.27
<b>小计</b>	<b>1,429,220.27</b>		<b>1,429,220.27</b>
(三)商品房			
东园三村	-		-
荣城花苑	-		-
长富大厦	496,454.40		496,454.40
华山公寓	5,232,535.54		5,232,535.54
玫瑰园	4,801,399.23		4,801,399.23
海富花园	-		-
其他	-		-
<b>小计</b>	<b>10,530,389.17</b>		<b>10,530,389.17</b>
<b>合计</b>	<b>154,529,609.44</b>		<b>154,529,609.44</b>

### 7、一年内到期的长期债权投资

债券种类	面值	年利率	初始 投资成本	到期日	本年 利息	累计 应收利息	期末余额	备注
建设债券	96,000.00	2.25%	96,000.00	2005-10-01	-	1,620.00	97,620.00	

## 8、长期投资

### (1) 明细项目

项目	金 额			
	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、长期股权投资(权益法)	391,576,720.85	10,844,153.11	7,079,750.44	395,341,123.52
其中：对子公司投资	307,520,791.40	10,406,491.87	649,703.85	317,277,579.42
对联营企业投资	84,055,929.45	437,661.24	6,430,046.59	78,063,544.10
二、长期股权投资(成本法)	319,346,642.59	-	-	319,346,642.59
其中：股票投资	244,758,235.09	-	-	244,758,235.09
其他长期股权投资	74,588,407.50	-	-	74,588,407.50
三、长期债券投资		10,000,000.00		10,000,000.00
<b>合计</b>	<b>710,923,363.44</b>	<b>20,844,153.11</b>	<b>7,079,750.44</b>	<b>724,687,766.11</b>

项目	减值准备			
	年初数	本期计提	本期转回	期末数
一、长期股权投资(权益法)	11,959,088.74	-	-	11,959,088.74
其中：对子公司投资				-
对联营企业投资	11,959,088.74			11,959,088.74
二、长期股权投资(成本法)	29,346,938.53	-	-	29,346,938.53
其中：股票投资	26,862,263.96	-		26,862,263.96
其他长期股权投资	2,484,674.57			2,484,674.57
三、长期债券投资				-
<b>合计</b>	<b>41,306,027.27</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41,306,027.27</b>

## (2) 长期股权投资 (权益法)

### ①长期股权投资 (权益法)

公司名称	投资期限 (年)	股权比例	投资成本期初	本期增加投资	损益调整		
					本期增减	本期现金分红	期末余额
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
上海陆家嘴房产开发有限公司	20	73.00%	35,304,742.25	-	844,153.11	-	3,891,728.17
天津陆兴房地产开发有限公司		99.55%	-	10,000,000.00	-	-	-
上海陆家嘴开发大厦有限公司	10	90.00%	259,449,714.91	-	-129,340.01	-	-731,953.78
上海陆家嘴投资发展有限公司	20	40.00%	4,000,000.00	-	-	-	965,278.54
东城商都实业公司	15	30.00%	1,500,000.00	-	-	-	-
上海陆家嘴美食城有限公司	10	25.00%	2,492,568.60	-	-	-	1,973,088.45
上海高泰稀贵金属有限公司	50	23.82%	26,527,254.70	-	-681,212.08	-	-6,771,230.76
上海复旦科技园股份有限公司	-	20.00%	20,000,000.00	-	-5,748,834.51	3,000,000.00	3,703,327.62
上海环保(集团)有限公司	20	20.00%	20,000,000.00	-	-	-	2,718,054.25
<b>合计</b>			369,274,280.46	10,000,000.00	-5,715,233.49	3,000,000.00	5,748,292.49

公司名称	投资准备		股权投资差额	减值准备	期末净额
	本期增加	期末余额			
(1)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
上海陆家嘴房产开发有限公司	-	2,008,052.59	1,184,884.24	-	42,389,407.25
天津陆兴房地产开发有限公司	-	-	-	-	10,000,000.00
上海陆家嘴开发大厦有限公司	-	-	6,608,072.28	-	265,325,833.41
上海陆家嘴投资发展有限公司	-	-	-	-	4,965,278.54
东城商都实业公司	-	-	-	1,500,000.00	-
上海陆家嘴美食城有限公司	-	-	-	-	4,465,657.05
上海高泰稀贵金属有限公司	-	480,941.46	-	10,459,088.74	9,777,876.66
上海复旦科技园股份有限公司	-	-	-	-	23,703,327.62
上海环保(集团)有限公司	-	36,600.00	-	-	22,754,654.25
<b>合计</b>	-	2,525,594.05	7,792,956.52	11,959,088.74	383,382,034.78

公司名称	减值准备期初余额	本期增减	减值准备期末余额	计提原因
上海高泰稀贵金属有限公司	10,459,088.74		10,459,088.74	公司连续亏损
东城商都实业公司	1,500,000.00		1,500,000.00	
<b>合计</b>	11,959,088.74	-	11,959,088.74	

注：以上投资变现不存在重大限制。

## 股权投资差额

公司名称	初始金额	形成原因	摊销年限	本期摊销	期末余额
上海陆家嘴开发大厦有限公司	7,774,202.69	溢价投资	10	388,710.14	6,608,072.28
上海陆家嘴房产开发有限公司	2,633,074.94	溢价投资	10	131,653.70	1,184,884.24
<b>合计</b>	<b>10,407,277.63</b>			<b>520,363.84</b>	<b>7,792,956.52</b>

### (3) 长期股权投资（成本法）

#### ① 股票投资

公司名称	股份类别	股票数量	股权比例	初始投资成本	期末市价总额
锦江酒店	法人股	7,800,000	<5%	7,500,000.00	56,238,000.00
天安保险	法人股	7,500,000	<5%	7,500,000.00	
申能股份	法人股	3,000,000	<5%	5,600,000.00	23,280,000.00
交通银行	法人股	5,786,050	<5%	6,260,500.00	
白猫股份	法人股	396,000	<5%	1,349,000.00	2,296,800.00
中卫国脉	法人股	13,840,077	<5%	51,655,628.00	55,913,911.08
招商银行	法人股	12,139,170	<5%	20,855,683.17	73,563,370.20
强生控股	法人股	18,259,263	<5%	10,941,696.00	113,572,615.86
申银万国	法人股	32,388,539	<5%	43,724,527.92	
大众保险	法人股	16,800,000	<5%	21,672,000.00	
光大银行	法人股	16,940,000	<5%	33,110,000.00	
国泰君安	法人股	7,660,000	<5%	10,000,000.00	
浦发银行	法人股	30,000,000	<5%	20,000,000.00	229,500,000.00
豫园商城	法人股	1,189,188	<5%	3,513,000.00	5,838,913.08
爱建股份	法人股	83,335	<5%	280,000.00	472,509.45
新黄浦	法人股	86,400	<5%	153,500.00	333,504.00
百联股份	法人股	296,670	<5%	642,700.00	1,750,353.00
<b>合计</b>				<b>244,758,235.09</b>	

公司名称	减值准备期初余额	本期增减	减值准备期末余额
申银万国	21,862,263.96	-	21,862,263.96
国泰君安	5,000,000.00	-	5,000,000.00
<b>合计</b>	<b>26,862,263.96</b>	<b>-</b>	<b>26,862,263.96</b>

注：由于证券市场长期低迷，本公司对所投资的证券公司按可回收性计提相应的减值准备。

### 其他长期股权投资（成本法）

公司名称	投资期限(年)	投资金额	股权比例
天宇网络通信集团有限公司		28,500,000.00	18.70%
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司		2,500,000.00	22.00%
上海好美家装潢建材有限公司	8	1,000,000.00	10.00%
上海张江创业投资有限公司	20	16,500,000.00	10.00%
上海光通信发展股份有限公司		20,000,000.00	10.00%
上海通信技术中心	20	5,588,407.50	7.50%
上海天宇数据网络通信有限公司		500,000.00	2.50%
<b>合计</b>		<b>74,588,407.50</b>	

公司名称	减值准备期初余额	本期增减	减值准备期末余额	计提原因
上海通信技术中心	2,484,674.57		2,484,674.57	公司连续亏损

注 1：以上投资变现不存在重大限制；

注 2：累计投资期末数占期末净资产的比例为：10.80%。

注 3：对天宇网络通信集团有限公司，母公司持股比例 16%，母公司的控股 90%的上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司持股比例 3%。

注 4：对上海陆家嘴动拆迁有限责任公司，母公司持股比例 15%，母公司控股 70%的上海陆家嘴城建开发有限责任公司持股比例 10%。

#### (4) 长期债权投资

债券种类	面值	年利率	初始投资成本	到期日	本年利息	累计应收利息	期末余额
天安保险次级债券	10,000,000.00	6%	10,000,000.00	2010-4-10	-		10,000,000.00

#### 9、固定资产及累计折旧

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
<b>(1) 固定资产原值</b>				
房屋及建筑物	92,193,292.84			92,193,292.84
运输工具	5,730,548.80	1,662,268.00	781,152.40	6,611,664.40
办公及电子设备	15,379,197.35	42,596.00	6,039,685.59	9,382,107.76
其他	2,108,879.49		410,479.14	1,698,400.35
固定资产改良支出	74,130,868.00			74,130,868.00
<b>合计</b>	<b>189,542,786.48</b>	<b>1,704,864.00</b>	<b>7,231,317.13</b>	<b>184,016,333.35</b>
<b>(2) 累计折旧</b>				
房屋及建筑物	23,600,532.29	1,467,076.04		25,067,608.33
运输工具	2,864,249.22	429,627.44	703,037.16	2,590,839.50
办公及电子设备	11,926,677.46	622,945.47	5,418,354.51	7,131,268.42
其他	1,875,442.88	2,663.36	351,431.11	1,526,675.13
固定资产改良支出	16,901,648.25	4,633,179.30		21,534,827.55
<b>合计</b>	<b>57,168,550.10</b>	<b>7,155,491.61</b>	<b>6,472,822.78</b>	<b>57,851,218.93</b>
<b>(3) 净值</b>				
房屋及建筑物	68,592,760.55			67,125,684.51
运输工具	2,866,299.58			4,020,824.90
办公及电子设备	3,452,519.89			2,250,839.34
其他	233,436.61			171,725.22
固定资产改良支出	57,229,219.75			52,596,040.45
<b>合计</b>	<b>132,374,236.38</b>			<b>126,165,114.42</b>

#### (4) 固定资产及累计折旧本年增减变动原因分析

固定资产原值：	
2004-12-31	189,542,786.48
本年增加：外购	1,704,864.00
本年减少：	-
报废和出售	7,231,317.13
2005-6-30	184,016,333.35

  

累计折旧：	
2004-12-31	57,168,550.10
本年增加：计提	7,155,491.61
本年减少：	-
报废和出售	6,472,822.78
2005-6-30	57,851,218.93

(5) 期末固定资产的账面价值中，无暂时闲置的固定资产；已提足折旧仍继续使用的固定资产为人民币 6,572,788.30 元；无已报废的固定资产。

(6) 公司期末未计提固定资产减值准备。

## 10、无形资产

类别	取得方式	原始金额	年初余额	本期摊销	累计摊销	期末余额	剩余摊销时间
车位使用权	购入	150,000.00	138750	7,500.00	18,750.00	131,250.00	105 月
非专利技术	股东投入	1,000,000.00	700,000.00	50,000.00	350,000.00	650,000.00	6.5 年
合计		1,150,000.00	838,750.00	57,500.00	368,750.00	781,250.00	

## 11、其他长期资产

### (1) 其他长期资产原值和累计摊销

项目名称	原始成本	年初余额	本期增减	本期摊销	累计摊销	期末余额
明城花苑	326,862,679.72	294,899,907.55	-	6,227,803.53	38,190,575.70	288,672,104.02
锦城大厦	80,450,400.77	64,613,804.18	-	1,327,027.61	17,163,624.20	63,286,776.57
陆家嘴花园一期	5,633,116.51	5,445,345.96	-	93,885.28	281,655.83	5,351,460.68
陆家嘴花园二期	10,922,023.84	10,580,710.60	-	182,033.74	523,346.98	10,398,676.86
众城大厦	46,201,966.20	39,143,403.84	2,797,983.60	698,373.35	4,958,959.14	41,243,014.09
B5-4 地块	97,205,888.57	89,732,103.26	-	1,807,335.02	9,281,120.33	87,924,768.24
软件园	111,689,431.00	109,090,507.20	-	2,420,110.84	5,019,034.64	106,670,396.36
向城路房产	20,520,902.34		20,520,902.34		-	20,520,902.34
其他	40,053,116.21	37,456,136.33		668,859.58	3,265,839.46	36,787,276.75
合计	739,539,525.16	650,961,918.92	23,318,885.94	13,425,428.95	78,684,156.28	660,855,375.91

## (2) 其他长期资产跌价准备

项目名称	期初余额	本期增减	期末余额
众城大厦	6,871,962.52		6,871,962.52

注：其他长期资产均系以出租为目的的出租开发产品。

## 12、短期借款

借款类别	2005-6-30	2004-12-31
委托贷款	-	90,000,000.00

## 13、应付账款

本项目期末数中无应付给持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。无账龄超过 3 年的大额应付账款。

## 14、预收账款

本项目期末数中无预收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

### (1) 预收帐款帐龄分析表

账龄	期末数		期初数	
	金额	占预收帐款 总额比例 (%)	金额	占预收帐款 总额比例 (%)
1 年以内	1,752,132,627.94	93.27	1,111,952,492.58	68.89
1 - 2 年	40,000,000.00	2.13	448,338,294.00	27.78
2 - 3 年	32,627,702.61	1.74	-	-
3 年以上	53,827,967.00	2.87	53,827,967.00	3.33
合计	1,878,588,297.55	100.00	1,614,118,753.58	100.00

### (2) 预售房产收款

项目	2005-6-30	2003-12-31	预计竣工 时间	预售比例 (按面积计算)
陆家嘴中央公寓	597,861,586.50	309,532,992.00	2006 年 10 月	27.52%

### (3) 帐龄超过 1 年的预收帐款主要明细如下

	2005-6-30	帐龄	性质	未结转原因
上海恒锦房地产发展有限公司	92,527,562.00	0-3 年	土地款	未交地
仁恒房地产有限公司	52,400,407.00	3 年以上	土地款	定金

## 15、应付股利

主要投资者	2005-6-30	2004-12-31	未付原因
母公司的其他股东	882,000.00	882,000.00	已宣告尚未支付
合并范围内的子公司对外应支付股利	2,000,000.00		已宣告尚未支付
合计	2,882,000.00	882,000.00	

## 16、应交税金

税种	期末余额	期初余额
所得税	28,114,226.98	2,713,676.35
营业税	-58,333,615.84	-20,304,311.00
其他税	17,400.07	21,507.24
城建税	-1,884,002.02	-391,012.03
增值税	829.18	3,592.66
合计	-32,085,161.63	-17,956,546.78

## 17、其他应交款

费种	期末余额	期初余额
河道工程修建维护管理费	-269,143.10	-55,858.76
教育费附加	-807,505.63	-167,652.76
合计	-1,076,648.73	-223,511.52

## 18、其他应付款

本项目期末数中应付给持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项 5,759,299.00 元, 为应付给上海陆家嘴(集团)有限公司的代建工程款。

期末数中金额较大的明细项目的说明：

债权人名称	金额	性质或内容
上海国有资产经营有限公司	88,800,000.00	股权转让款，尚未完成交割过户
上海强生集团有限公司	68,472,236.00	股权转让款，尚未完成交割过户
计提的大修理基金	14,803,632.00	
上海陆家嘴房产开发有限公司	26,974,721.89	子公司往来款
上海陆家嘴开发大厦有限公司	79,894,986.80	子公司往来款
天津陆兴房地产有限公司	10,009,739.36	子公司往来款

## 19、预提费用

费用类别	期末金额	年初金额	结存原因
陆家嘴中心区	518,237,042.27	442,080,269.23	预提土地开发成本
世纪大道 A 块	233,364,656.73	215,581,434.35	预提土地开发成本
竹园商贸区	121,831,450.00	121,831,450.00	预提土地开发成本
塘东地块	120,751,705.69	125,279,630.02	预提土地开发成本
龙阳地块	27,053,052.97	28,849,011.88	预提土地开发成本
其他	5,163,292.28	3,928,120.00	
<b>合计</b>	<b>1,026,401,199.94</b>	<b>937,549,915.48</b>	

## 20、预计负债

项目类别	2005-6-30	2004-12-31	计提原因和依据
预计违约赔偿	530,131.50	530,131.50	根据房屋租赁协议中的违约条款

## 21、一年内到期的长期负债

借款类别	2005-6-30		2004-12-31	
	币种	本位币	币种	本位币
抵押	人民币	120,000,000.00	人民币	140,000,000.00

## 22、专项应付款

类别	2005-6-30	2004-12-31
浦东新区软件园专项资金	16,858,600.00	16,858,600.00

注：依据为上海市浦东新区财政局浦财预（2003）41号关于浦东软件园陆家嘴、金桥、外高桥分园财政扶持办法的通知

## 23、股本：每股面值 1 元，其股本结构为：(股票种类：普通股 A 股/B 股)

	2004-12-31	比例	本次变动增减	2005-6-30	比例
一、尚未上市流通股份					
1.发起人股份					
其中：					
(1)国家拥有股份	1,121,120,000.00	60.03%		1,121,120,000.00	60.03%
(2)境内法人持有股份	58,800,000.00	3.15%		58,800,000.00	3.15%
(3)境外法人持有股份					
(4)其他					
2.募集法人股份	17,640,000.00	0.94%		17,640,000.00	0.94%
3.内部职工股					
4.优先股或其他					
其中：转配股					
基金配售股份					
柜台交易公司内部职工股份					
战略投资者配售股份					
一般法人配售股份					
未上市流通股份合计	1,197,560,000.00	64.12%		1,197,560,000.00	64.12%
二、已上市流通股份					
1.人民币普通股	160,524,000.00	8.59%		160,524,000.00	8.59%
2.境内上市的外资股	509,600,000.00	27.29%		509,600,000.00	27.29%
3.境外上市的外资股					
4.其他					
已上市流通股份合计	670,124,000.00	35.88%		670,124,000.00	35.88%
三、股份总数	1,867,684,000.00	100%		1,867,684,000.00	100%

## 24、资本公积

项目	2005-6-30	本年增加	2004-12-31
股本溢价	1,304,355,544.12		1,304,355,544.12
接受捐赠非现金资产准备	13,321.40		13,321.40
股权投资准备(注)	94,393,716.60	2,226.41	94,395,943.01
关联交易差价	4,014,065.22		4,014,065.22
其他资本公积	32,372,277.04		32,372,277.04
合计	1,435,148,924.38	2,226.41	1,435,151,150.79

注：股权投资准备为权益法调整数；

## 25、盈余公积

项目	2004-12-31	本年增加数	2005-6-30
法定盈余公积	513,051,544.85		513,051,544.85
公益金	534,219,140.17		534,219,140.17
任意盈余公积	401,581,382.89	221,302,643.75	622,884,026.64
合计	1,448,852,067.91	221,302,643.75	1,670,154,711.66

## 26、未分配利润

项目	2005年1-6月
年初未分配利润额	1,271,175,801.75
加：当年度合并净利润	307,419,358.19
减：提取任意盈余公积	221,302,643.75
未分配利润余额	1,357,292,516.19

说明：按照三届十五次董事会有关利润分配预案决议及公司章程规定，按2004年度的税后利润10%、10%、10%分别提取法定盈余公积、法定公益金、任意公积金，外商投资企业子公司提取职工奖福基金后，分配普通股股利0.05元/股，2004年度尚余可分配利润拟全部转入任意公积金，用于公司再发展。该预分配方案已经获得股东大会决议批准。本期将2004年度净利润减去按比例提取的公积金及应付现金股利后剩余的可分配利润221,302,643.75元转入了任意盈余公积，现金股利于2005年7月20日实施发放。

## 27、主营业务收入和主营业务成本

### (1) 分部报表

行业	主营业务收入		主营业务成本	
	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月
房地产	907,264,111.91	1,046,949,843.31	486,031,052.59	536,398,269.81

  

行业	营业利润		总资产	
	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年6月30日	2004年12月31日
房地产	357,931,248.04	421,605,899.39	10,385,255,847.66	9,607,809,663.10

### (2) 报告期内各项目、各期间的收入金额

项目名称	2005年1-3月	2005年4-6月	本年合计
<b>土地批租收入</b>			
其中：陆家嘴中心区	62,100,000.00	705,200,148.22	767,300,148.22
世纪大道地块	20,000,000.00		20,000,000.00
竹园商贸区		2,531,200.00	2,531,200.00
桃林地块		4,323,550.00	4,323,550.00
小计	82,100,000.00	712,054,898.22	794,154,898.22
<b>房地产租赁收入</b>	9,105,136.72	37,227,353.97	46,332,490.69
<b>房产销售收入</b>			
海富花园	42,264,396.00	20,427,654.00	62,692,050.00
陆家嘴花园一期	-280,000.00	3,730,113.00	3,450,113.00
金杨公寓		634,560.00	634,560.00
小计	41,984,396.00	24,792,327.00	66,776,723.00
<b>合计</b>	133,189,532.72	774,074,579.19	907,264,111.91

## 28、主营业务税金及附加

税费种类	2005年1-6月	2004年1-6月
营业税	43,881,310.82	58,936,294.19
城市维护建设税	60,632.93	141,843.55
教育费附加	25,985.55	60,790.08
合计	43,967,929.30	59,138,927.82

## 29、财务费用

项目	2005年1-6月	2004年1-6月
利息支出		4,060,425.00
减：利息收入	28,923,683.69	16,718,169.20
汇兑损益	412.65	1,685.05
其他	15,342.49	-92,462.73
合计	-28,907,928.55	-12,748,521.88

## 30、投资收益

类别	2005年1-6月	2004年1-6月
股票投资收益	-	7,401,388.10
债权投资收益	-	1,990,676.64
其他股权投资(成本法)	570,834.88	2,687,320.19
其他股权投资(权益法)	-2,846,887.19	-2,655,010.59
股权投资差额摊销	-388,710.14	-449,254.03
股权转让损益	-	1,226,863.22
合计	-2,664,762.45	10,201,983.53

## 31、收到的其他与经营活动有关的现金

其中价值较大的项目情况如下：

项目名称	2005年1-6月
收到的利息	28,923,683.69
与上海陆家嘴开发大厦有限公司往来划款	85,840,986.80
与上海陆家嘴房产开发有限公司往来划款	26,974,721.89
与天津陆兴房地产开发有限公司往来划款	10,009,739.36

## 32、支付的其他与经营活动有关的现金

其中价值较大的项目情况如下：

项目名称	2005年1-6月
与上海陆家嘴开发大厦有限公司往来划款	5,120,000.00
软件园充值卡结算款	6,719,929.87

## 六、母公司财务报表主要项目附注

### 1、其他应收款

账龄	期末数			
	金额	占应收帐款 总额比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	2,052,414.30	1.35	0.00	
1 - 2 年	57,925,074.58	38.19	3.88	2,250,000.00
2 - 3 年	245,951.76	0.16	11.70	28,785.53
3 年以上	91,445,574.15	60.29	20.91	19,124,997.00
<b>期末合计</b>	<b>151,669,014.79</b>	<b>100.00</b>		<b>21,403,782.53</b>

账龄	期初数			
	金额	占应收帐款 总额比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	8,266,953.02	5.19	27.22	2,250,000.00
1 - 2 年	58,310,784.59	36.63	0.02	12,776.02
2 - 3 年	2,465,100.00	1.55	1.22	30,000.00
3 年以上	90,145,199.05	56.63	21.28	19,183,412.50
<b>期初合计</b>	<b>159,188,036.66</b>	<b>100.00</b>		<b>21,476,188.52</b>

注(1) 本账户期末余额中无持公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的欠款。

(2) 其他应收款期末数中金额较大的债务人情况：

债务人名称	期末欠款余额	性质或内容	欠款时间 (账龄)
上海 21 世纪房地产有限公司	78,293,344.05	见(3)注	3 年以上
上海浦东陆家嘴软件园产业 发展有限公司	53,431,653.53	垫付装修费	1-2 年
阳澄湖度假村	9,702,236.10	已投入土地成本	3 年以上
上海高泰稀贵金属有限公司	4,493,421.05	应收股权转让权	1-2 年

注：本项目期末数中欠款金额前五名的欠款金额合计为人民币 147,930,769.03 元，占应收账款总额的比例为 97.54%。

(3) 因下列单位经营不善且资金状况不佳，可收回性存在较大疑问，故对其计提特别坏账准备，明细如下：

单位名称	其他应收款 余额	账龄	计提比例	坏账准备
上海高泰稀贵金属有限公司	4,493,421.05	1-2 年	50.07%	2,250,000.00
阳澄湖度假村	9,702,236.10	3 年以上	98.95%	9,600,000.00
上海 21 世纪房地产有限公司(注)	78,293,344.05	3 年以上	9.96%	7,800,000.00

注：公司原参建的 21 世纪房产项目一直没有开工，2003 年公司将该预付参建款人民币 7,829.33 万元转入“其他应收款”科目核算，按原资金投出时间归入 3 年以上账龄的余额中，并根据可回收性计提了 9.96%的坏帐准备。

(4) 账龄 1-2 年的款项中有应收上海陆家嘴软件园产业发展有限公司款项人民币 53,431,653.53 元系合并范围内的款项，按公司政策未计提坏帐准备。

## 2、长期投资

### (1) 项目如下：

项目	金 额			
	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、长期股权投资（权益法）	977,147,995.23	10,590,160.71	53,584,968.02	934,153,187.92
其中：对子公司投资	921,812,377.08	10,239,887.65	46,804,648.37	885,247,616.36
对联营企业投资	55,335,618.15	350,273.06	6,780,319.65	48,905,571.56
二、长期股权投资（成本法）	287,757,442.59	-	-	287,757,442.59
其中：股票投资	220,169,035.09	-	-	220,169,035.09
其他长期股权投资	67,588,407.50	-	-	67,588,407.50
三、长期债券投资				-
合计	1,264,905,437.82	10,590,160.71	53,584,968.02	1,221,910,630.51

项目	减值准备			
	年初数	本期计提	本期转回	期末数
一、长期股权投资（权益法）	10,459,088.74	-	-	10,459,088.74
其中：对子公司投资				-
对联营企业投资	10,459,088.74			10,459,088.74
二、长期股权投资（成本法）	29,346,938.53	-	-	29,346,938.53
其中：股票投资	26,862,263.96	-		26,862,263.96
其他长期股权投资	2,484,674.57			2,484,674.57
三、长期债券投资				-
合计	39,806,027.27	-	-	39,806,027.27

## (2) 长期股权投资 (权益法)

### ①长期股权投资 (权益法)

公司名称	投资期限 (年)	股权比例	初始投资	本期增加投资	损益调整		
					本期增减	本期现金分红	期末余额
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
上海陆家嘴开发大厦有限公司	10	90.00%	259,449,714.91	-	-129,340.01	-	-731,953.78
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	15	90.00%	10,059,397.23	-	-38,050.72	-	-530,931.85
上海陆家嘴房产开发有限公司	20	40.00%	12,000,000.00	-	337,661.24	-	3,678,588.21
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	10	70.00%	7,000,000.00	-	-30,260,647.51	27,749,456.29	20,923,629.56
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	40	55.00%	322,437,158.95	-	-15,987,899.99	11,000,000.00	212,318,280.79
上海陆家嘴投资发展有限公司	20	40.00%	4,000,000.00	-	-	-	965,278.54
上海高泰稀贵金属有限公司	50	23.82%	26,527,254.70	-	-681,212.08	-	-6,771,230.76
上海复旦科技园股份有限公司	-	20.00%	20,000,000.00	-	-5,748,834.51	3,000,000.00	3,703,327.62
天津陆兴房地产开发有限公司		99.00%	-	9,900,000.00	-	-	-
<b>合计</b>			661,473,525.79	9,900,000.00	-52,508,323.58	41,749,456.29	233,554,988.33

公司名称	投资准备		股权投资差额	减值准备	期末净额
	本期增加	期末余额			
(1)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
上海陆家嘴开发大厦有限公司	-	-	6,608,072.28	-	265,325,833.41
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	-	-	-	-	9,528,465.38
上海陆家嘴房产开发有限公司	-	803,221.04	-	-	16,481,809.25
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	-	-	-	-	27,923,629.56
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	2,226.41	21,332,439.02	-	-	556,087,878.76
上海陆家嘴投资发展有限公司	-	-	-	-	4,965,278.54
上海高泰稀贵金属有限公司	-	480,941.46	-	10,459,088.74	9,777,876.66
上海复旦科技园股份有限公司	-	-	-	-	23,703,327.62
天津陆兴房地产开发有限公司	-	-	-	-	9,900,000.00
<b>合计</b>	2,226.41	22,616,601.52	6,608,072.28	10,459,088.74	923,694,099.18

公司名称	期初余额	本期增减	期末余额
上海高泰稀贵金属有限公司	10,459,088.74		10,459,088.74

注1：由于上海高泰稀贵金属有限公司连续亏损，参考其财务状况计提相应的减值准备；

注2：以上投资变现不存在重大限制。

## 股权投资差额

公司名称	初始金额	形成原因	摊销年限	本期摊销	期末余额
上海陆家嘴开发大厦有限公司	7,774,202.69	溢价投资	10	388,710.14	6,608,072.28

### (3) 长期股权投资（成本法）

#### ① 股票投资

公司名称	股份类别	股票数量	股权比例	初始投资成本	期末市价总额
锦江酒店	法人股	7,800,000	<5%	7,500,000.00	56,238,000.00
天安保险	法人股	7,500,000	<5%	7,500,000.00	
申能股份	法人股	3,000,000	<5%	5,600,000.00	23,280,000.00
交通银行	法人股	5,786,050	<5%	6,260,500.00	
白猫股份	法人股	396,000	<5%	1,349,000.00	2,296,800.00
中卫国脉	法人股	13,840,077	<5%	51,655,628.00	55,913,911.08
招商银行	法人股	12,139,170	<5%	20,855,683.17	73,563,370.20
强生控股	法人股	18,259,263	<5%	10,941,696.00	113,572,615.86
申银万国	法人股	32,388,539	<5%	43,724,527.92	
大众保险	法人股	16,800,000	<5%	21,672,000.00	
光大银行	法人股	16,940,000	<5%	33,110,000.00	
国泰君安	法人股	7,660,000	<5%	10,000,000.00	
小计				220,169,035.09	

公司名称	期初余额	本期计提	本期升值转回	本期处置转回	期末余额
申银万国	21,862,263.96	-	-	-	21,862,263.96
国泰君安	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
小计	26,862,263.96	-	-	-	26,862,263.96

注：由于证券市场长期低迷，本公司已对所投资的证券公司按可回收性计提相应的减值准备。

### 其他长期股权投资（成本法）

公司名称	投资期限(年)	投资金额	股权比例
天宇网络通信集团有限公司		24,000,000.00	16.00%
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司		1,500,000.00	15.00%
上海光通信发展股份有限公司		20,000,000.00	10.00%
上海张江创业投资有限公司	20	16,500,000.00	10.00%
上海通信技术中心	20	5,588,407.50	7.50%
小计		67,588,407.50	

公司名称	期初余额	本期计提	本期升值转回	本期处置转回	期末余额
上海通信技术中心	2,484,674.57	-	-	-	2,484,674.57

注1：上海通信技术中心连续亏损，按投资比例计算应属公司的期末净资产份额与帐面价值的差异计提减值准备；

注2：以上投资变现不存在重大限制；

注3：累计投资期末数占期末净资产的比例为：18.15%。

### 3、主营业务收入和主营业务成本

主营业务 种类	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月
土地批租	791,623,698.22	1,260,057,131.78	410,175,787.68	708,387,292.85	381,447,910.54	551,669,838.93
房产销售	66,776,723.00	12,811,312.00	52,443,106.93	7,310,581.47	14,333,616.07	5,500,730.53
租赁	13,801,139.91	12,145,522.53	6,501,646.08	3,896,645.29	7,299,493.83	8,248,877.24
<b>合计</b>	<b>872,201,561.13</b>	<b>1,285,013,966.31</b>	<b>469,120,540.69</b>	<b>719,594,519.61</b>	<b>403,081,020.44</b>	<b>565,419,446.70</b>

### 4、投资收益

项目	2005年1-6月	2004年1-6月
股票投资收益		6,893,188.10
债权投资收益		1,807,982.00
其他股权投资收益（成本法）	570,834.88	3,195,520.19
在按权益法核算的被投资公司的净 损益中所占的份额	-10,758,867.29	501,820.86
股权投资差额摊销	-388,710.14	-317,600.33
股权投资转让损益		1,226,863.22
计提长期投资减值准备		
<b>合计</b>	<b>-10,576,742.55</b>	<b>13,307,774.04</b>

## 七、关联方关系及其交易的披露

### (一) 存在控制关系的关联方情况

#### 1、存在控制关系的关联方情况

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海市浦东新区浦东大道 981 号	成片土地开发,房地产开发经营	控股股东	国有独资	杨小明
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海市浦东新区浦东大道 981 号	成片土地开发,房地产开发经营	子公司	外商投资	杨小明
上海陆家嘴城建有限公司	上海浦东东园四村 436 号 13 楼	征地、动拆迁等	子公司	有限责任	朱国兴
上海陆家嘴联合房地产有限公司	上海市浦东新区牡丹路 60 号 405 室	房地产开发及经营	子公司	有限责任	张文雅
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	上海浦东新区峨山路 91 弄 98 号	软件园管理、物业管理	子公司	有限责任	朱国兴
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海市浦东新区浦东大道 981 号	房地产开发经营	子公司	有限责任	康慧军
上海陆家嘴开发大厦有限公司	陆家嘴金融贸易区 D3-5 地块	批租地块内商办综合楼开发经营	子公司	有限责任	朱国兴
天津陆兴房地产开发有限公司	天津市红桥区西青道仁爱花园 35 号楼 4 门 104 室	房地产开发经营	子公司	有限责任	杨小明

## 2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化情况

单位：人民币万元

企业名称	2004-12-31		本年增加		本年减少		2005-6-30	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
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	-
上海陆家嘴城建有限公司	1,000.00	-	-	-	-	-	1,000.00	-
上海陆家嘴联合房地产有限公司	9,000.00	-	-	-	-	-	9,000.00	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	1,000.00	-	-	-	-	-	1,000.00	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	3,000.00	-	-	-	-	-	3,000.00	-
上海陆家嘴开发大厦有限公司	28,829.49	-	-	-	-	-	28,829.49	-
天津陆兴房地产开发有限公司			1,000.00				1,000.00	

## 3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化情况

单位：人民币万元

企业名称	2004-12-31		本期增加		本期减少		2005-6-30	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海陆家嘴(集团)有限公司	112,994.00	60.5	-	-	-	-	112,994.00	60.5
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	29,003.05	55	-	-	-	-	29,003.05	55
上海陆家嘴城建开发有限公司	700.00	70	-	-	-	-	700.00	70
上海陆家嘴联合房地产有限公司	2,970.00	33	-	-	-	-	2,970.00	33
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	900.00	90	-	-	-	-	900.00	90
上海陆家嘴房产开发有限公司	2,190.00	73	-	-	-	-	2,190.00	73
上海陆家嘴开发大厦有限公司	25,946.54	90	-	-	-	-	25,946.54	90
天津陆兴房地产开发有限公司			995.50	99.55			995.50	99.55

## (二) 不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与本企业的关系
上海富都世界发展有限公司	受同一母公司控制
上海御桥发展有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴物业有限公司	受同一母公司控制
上海明城酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴东城开发有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴弘安实业总公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴东安实业有限公司	受同一母公司控制
上海市浦东土地发展(控股)公司	受同一母公司控制
上海高泰稀贵金属股份有限公司	联营公司
上海陆家嘴美食城有限公司	联营公司

## (三) 关联方交易

### 1、采购货物

本公司 2005 年 1-6 月及 2004 年 1-6 月向关联方采购货物的有关明细资料如下(单位：元)：

企业名称	2005 年 1-6 月			2004 年 1-6 月		
	金额	占半年度购货百分比(%)	计价标准	金额	占半年度同期购货百分比(%)	计价标准
上海陆家嘴(集团)有限公司	69,597,603.10	25.65	评估价			

注：此采购金额为公司向上海陆家嘴(集团)有限公司支付的上海市东方路峨山路 3-1 工业厂房收购款及 D-1、D-3、E-6 地块的土地补偿款。总金额为 295,492,727.00 元，2005 年 1-6 月已付金额 69,597,603.10 元。此交易于 2004 年度股东大会中获得通过，目前转让手续进行办理中。

### 2、销售货物

本公司 2005 年 1-6 月及 2004 年 1-6 月向关联方销售货物有关明细资料如下

企业名称	2005 年 1-6 月			2004 年 1-6 月		
	金额	占半年度销售百分比(%)	计价标准	金额	占半年度同期销售百分比(%)	计价标准
上海富都世界发展有限公司				20,737,545.00	1.98	协议价

### 3、本公司与关联方应收应付款项余额

2005年6月30日和2004年末与关联方应收应付款项余额

项 目	金 额		占全部应收、付款项余额的比重(%)	
	2005-6-30	2004-12-31	2005-6-30	2004-12-31
<b>应收帐款：</b>				
上海陆家嘴物业有限公司		22,436.78		100.00
<b>应付账款：</b>				
上海陆家嘴弘安实业总公司	102,270,000.00	102,270,000.00	60.66	53.77
上海东安实业公司	23,780,506.07	23,780,506.07	14.10	12.50

### 4、本公司与关联方其他应收款、其他应付款余额

2005年6月30日和2004年末与关联方其他应收款和其他应付款余额

项目	金 额		占全部其他应收(付)款金额的比重(%)	
	2005-6-30	2004-12-31	2005-6-30	2004-12-31
<b>其他应收款：</b>				
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	100,000.00	100,000.00	0.12	0.12
上海陆家嘴物业管理有限公司	100,000.00	100,000.00	0.12	0.12
上海高泰稀贵金属有限公司	4,493,421.05	4,500,000.00	5.39	5.38
上海陆家嘴美食城有限公司	2,010,114.30	2,010,114.30	2.41	2.40
<b>其他应付款：</b>				
上海陆家嘴房产开发有限公司	26,974,721.89		7.87	
上海陆家嘴开发大厦有限公司	79,894,986.80		23.3	
天津陆兴房地产开发有限公司	10,009,739.36		2.92	
上海陆家嘴(集团)有限公司	5,759,299.00	-	1.68	-
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	1,644,000.00	1,644,000.00	0.48	3.08

### 5、其他应披露事项

(1) 本期公司支付上海富都世界发展有限公司房产销售代理费共计人民币235,495.59元。

(2) 本期公司收到上海陆家嘴物业管理公司众城大厦、煤炭大厦房屋租赁收入人民币447,171.50元,收到上海明城酒店管理有限公司明城花苑房屋租赁收入12,510,100.00元,收到上海陆家嘴房地产经纪公司房屋租赁收入人民币347,904.00元。

(3) 上海浦东土地发展(控股)有限公司通过华夏银行借款给公司子公司上海陆家嘴联合房地产有限公司人民币100,000,000.00元,截至2004年12月31日余额为人民币90,000,000.00元,截至2005年6月30日已全部归还。

(4) 本年度公司合并范围子公司上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司向上海陆家嘴(集团)有限公司支付软件园1-3期房屋租金人民币4,103,815.50元。

(5) 2003年7月公司向子公司上海陆家嘴房产开发有限公司的联营企业上海陆家嘴商业建设有限公司转让龙阳4-1-5地块的使用权,土地用途为龙阳地区的公共服务设施建设。该土地面积为12,388.90平方米,建筑面积24,788平方米,转让金额人民币

72,647,016.00 元。上述合同金额已在上年度结转收入，由于规划用地性质所引起的单价变化，本期上海陆家嘴商业建设有限公司向公司预付补价 19,407,960.00 元，此款项待规划用途面积最终确定后再进行退补清算和收入确认。

#### (6) 其他

2004 年 4 月 2 日，公司与上海陆家嘴东安实业有限公司签订协议，委托该公司代为支付公司所属地块至 2012 年应承担的费用人民币 44,028,817.73 元，2005 年 1 - 6 月已累计支付人民币 20,248,311.66 元。剩余款项协议在 2007 年和 2010 年分两次分清。

2003 年 2 月 27 日，公司与上海陆家嘴弘安实业总公司签订协议，委托该公司在未来十年中代为支付公司所属地块应承担的费用共计人民币 14,572.87 万元，截至 2005 年 6 月 30 日，公司已累计支付人民币 4,345.87 万元。

### 八、或有事项

公司没有需要说明的或有事项。

### 九、承诺事项

2004 年 3 月 25 日，公司与天津市规划与国土资源局签订土地使用权出让合同，公司以合同价人民币 15.11 亿元受让天津小伙巷地块的土地使用权，土地面积约 31.5 万平方米。截至 2005 年 6 月 30 日，公司已按合同约定支付出让金人民币 6.044 亿元，余款将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

### 十、资产负债表日后事项

公司没有需要说明的资产负债表日后事项。

### 十一、其他重要事项

非经常性损益对本公司合并净利润的影响

根据证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号—非经常性损益（2004 年修订）》的规定，非经常性损益是指公司发生的与经营业务无直接关系，以及虽与经营业务相关，但由于其性质、金额或发生频率，影响了真实、公允地反映公司正常盈利能力的各项收入、支出。非经常性损益对本公司合并净利润的影响如下表所示。

项目性质	具体业务内容	对本年度合并净利润的影响金额
扣除资产减值准备后的营业外收入、支出	手续费收入、违约金收入等	80,551.41
以前年度已计提坏账准备转回	应收帐款、其他应收款余额减少导致的准备转回	72,405.99
合计		152,957.40

十二、若干上年度比较数据已经过重新编排已符合本年度报表列报要求。

### 十三、变动幅度超过 30%的会计报表科目说明

资产负债表项目	期末数	年初数	增加金额	增加比率
长期债权投资	10,000,000.00		10,000,000.00	
短期借款	-	90,000,000.00	-90,000,000.00	-100.00%
应付股利	2,882,000.00	882,000.00	2,000,000.00	226.76%
应交税金	-32,085,161.63	-17,956,546.78	-14,128,614.85	-78.68%
其他应付款	342,784,183.03	53,386,201.84	289,397,981.19	542.08%

利润与利润分配表项目	2005年1-6月	2004年1-6月	增加金额	增加比率
其他业务利润	17,652,619.94	10,550,491.45	7,102,128.49	67.32%
营业费用	5,052,200.82	8,049,466.17	-2,997,265.35	-37.24%
管理费用	60,842,229.65	45,034,841.63	15,807,388.02	35.10%
财务费用	-28,907,928.55	-12,748,521.88	-16,159,406.67	-126.76%
投资收益	-2,664,762.45	10,201,983.53	-12,866,745.98	-126.12%
所得税	54,740,576.97	79,074,955.69	-24,334,378.72	-30.77%
少数股东损益	-6,755,159.30	-4,288,724.66	-2,466,434.64	-57.51%
提取任意盈余公积	221,302,643.75		221,302,643.75	

资产负债表项目	变动主要原因说明
长期债权投资	子公司本期投资天安保险次级债券
短期借款	子公司归还借款
应付股利	子公司尚未支付已经宣布的红利
应交税金	预收销售款申报纳税
其他应付款	未完成交割的股权转让预收款、非合并范围控股公司的往来款

利润与利润分配表项目	变动主要原因说明
其他业务利润	取消购房合同退款盈余
营业费用	上期合并范围包含的子公司本期不在合并范围内，相应的上期数较大
管理费用	经营管理活动增加
财务费用	存款增加
投资收益	短期投资收益减少
所得税	与利润总额下降相配比的结果
少数股东损益	合并范围内子公司的收益降低
提取任意盈余公积	本期根据股东大会决议计提任意盈余公积

### 十四、财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司第四届董事会第二次会议于 2005 年 8 月 26 日批准报出。