

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

600663

2008 年年度报告

董事长致辞：

当日历翻过了 2008 年的最后一页，陆家嘴股份公司也走过了主营业务战略转型的第五个年份。

2004 年，还在土地批租市场形势光明的情况下，为了在全国唯一以金融贸易区命名的国家级开发区——陆家嘴金融贸易区留下属于陆家嘴股份的长期物业；也为了在原有土地逐步开发完成、土地资源日益减少的情况下继续保持公司持续、健康的发展；更为了实现长期回报跟随陆家嘴股份成长的广大股东，我们选择了主营业务战略转型，将公司主营产品从单纯提供土地转为提供各类现代服务业发展所需要的功能性物业空间，即商业地产开发。

实施主营业务战略转型后，陆家嘴股份涉足的产品既包括适合金融机构使用的甲级写字楼、适合城市商业发展和积聚的综合性商业中心，也包括满足会展产业发展所需的国际化展览场馆、满足生产性服务业发展要求的都市研发楼宇和满足国际人士居住生活的国际社区。

回首五年转型之路，虽然一路走来并非容易，但我们已经收获了第一缕曙光。截至 2008 年 12 月 31 日，陆家嘴（含控股子公司）已拥有各类竣工及在建的商业地产面积约 68.14 万平方米；2008 年全年，陆家嘴实现房产租赁收入 2.55 亿元；在公司全年 8.86 亿元利润中，房产租赁业务的利润贡献率达到了 10.4%。房产租赁收入和房产租赁对利润的贡献率分别比转型战略实施第一年（2004 年）增加了 275%和 443%，标志了陆家嘴主营业务战略转型的第一个五年计划得以成功实现。

未来五年，在全力推进既定项目开发建设的同时，陆家嘴将着重推进产品招商。通过找准产品细分市场，尽可能满足不同产品客户的需求，努力使客户获得最大、最有效的使用价值和最舒适、最人性化的使用感受。我们将以客户为本，换位思考客户需求，并将持续进行产品改善和提升作为陆家嘴产品开发和招商的主旨。

“梅花香自苦寒来”。这一轮“寒冬”是对我们的考验，我们坚信“寒冬”之后是“暖春”。虽然我们还没有做到“最好”，但“最好”将是我们不懈的追求，不久的将来我们

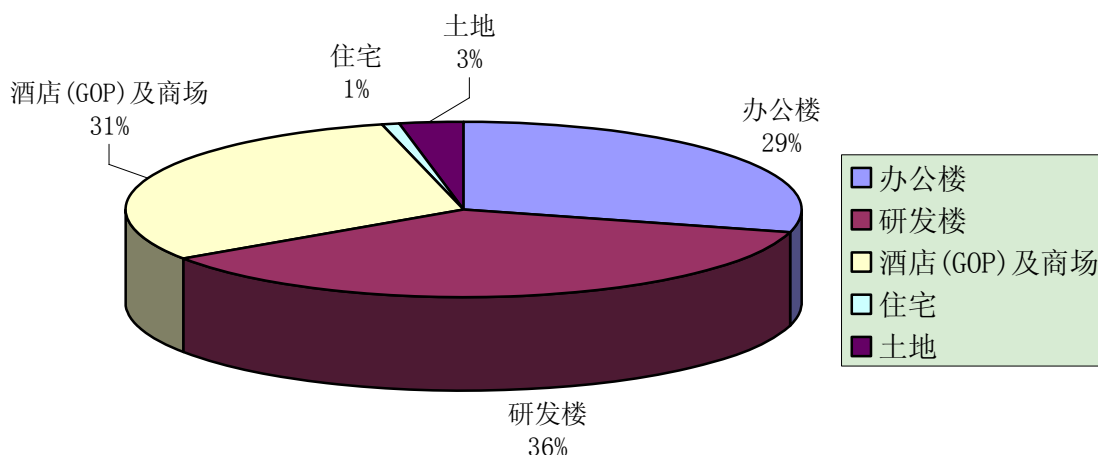
会以“最好”来回报股东，回报客户，因为我们是在用心开创陆家嘴的未来，我们是在用心塑造陆家嘴的地产品牌。

衷心感谢大家对陆家嘴股份公司长期的关心和支持，恭祝大家身体健康、工作顺利。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

董事长 杨小明

2008年租金收入构成（万元）



2003 年~2008 年租赁物业租金收入增长情况介绍

	2003 年 (万元)	2004 年 (万元)	2005 年 (万元)	2006 年 (万元)	2007 年 (万元)	2008 年 (万元)	2008 年比 2003 年增长 (%)
办公楼	308	368	228	584	1,640	7,921	2471.75%
研发楼	-	3,103	4,062	4,151	5,467	9,932	220.08%
酒店(GOP) 及商场	1,798	2,103	4,733	5,522	6,917	8,296	361.40%
住宅	334	709	432	168	441	215	-35.63%
土地	700	958	775	630	746	822	17.43%
合计	3,140	7,241	10,230	11,055	15,211	27,186	765.80%

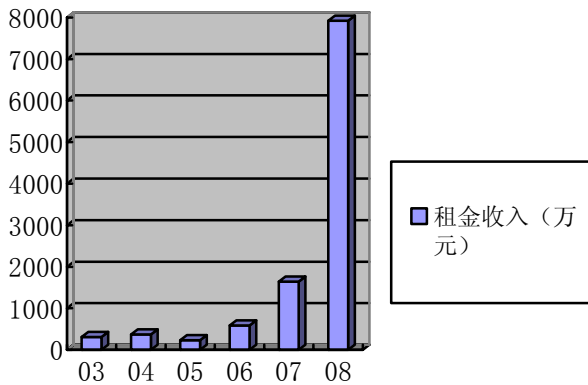
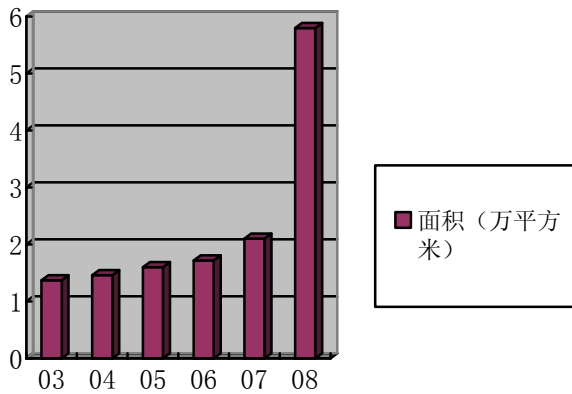
注：商场及酒店项目中酒店是指公司投资的明城酒店管理公司上交的 GOP，在合并报表中以酒店收入反映。

办公物业

陆家嘴股份立足高端甲级写字楼进行办公楼宇的开发。2007 年底，公司在陆家嘴金融核心区内开发的第一个办公楼项目——渣打银行大厦建成投入使用，并成功吸引渣打银行中国总部入驻。

未来五年内，将有近 15 万平方米办公物业相继落成，计划十年内持有办公物业达到近 80 万平方米。这些办公楼大多位于陆家嘴中心区寸土寸金的地段，具备先进的设计理念、卓越的建筑品质和完善的物业管理，专为世界顶级知名公司量身定造，达到国际级甲 A 标准。

项目 \ 年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008
面积 (万平方米)	1.37	1.46	1.6	1.72	2.1	5.8
租金收入 (万元)	308	368	228	584	1,640	7,921

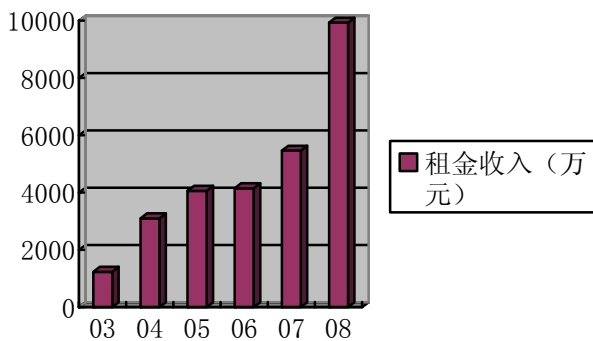
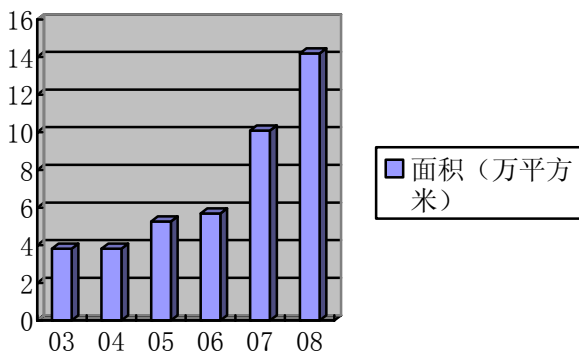


研发楼

公司投资的上海陆家嘴软件园位于浦东新区的中心位置，紧邻世纪大道、浦东新区行政文化中心和竹园商贸区。成立于 2001 年 9 月 29 日，是“上海市市级软件园”区。

园区规划占地面积 43 公顷，截至 2007 年 6 月，已建成并投入使用的研发办公楼建筑面积已达 10 万平方米。根据园区的规划，以后三年将不断有新的研发楼投入使用。目前园区内已引进了欧特克中国研发中心、富士施乐研发中心、华为上海研究所、法国船级社中国总部、穴吹等知名软件开发和技术研发机构。园区内有特色餐饮近 10 家，联华、全家等多个便利店，以及羽毛球馆、乒乓球馆、篮球场等体育休闲设施。

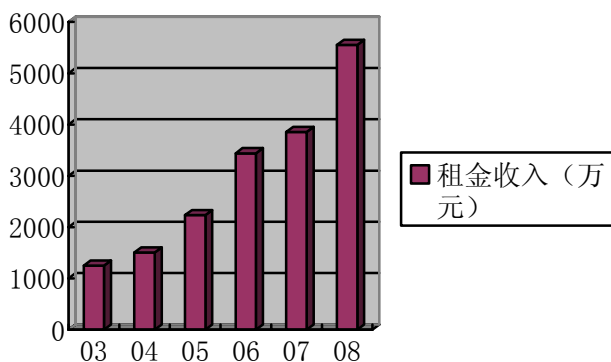
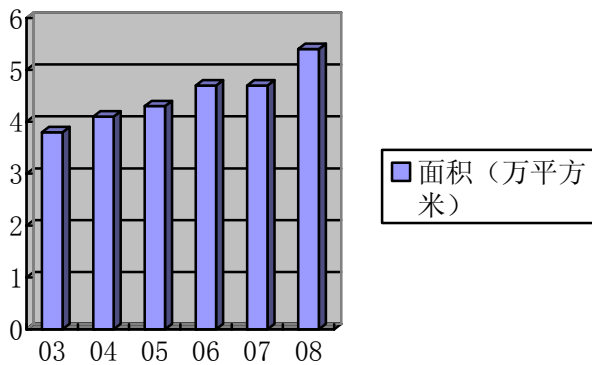
项目 \ 年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008
面积（万平方米）	3.81	3.81	5.26	5.69	10.09	14.19
租金收入（万元）	1,236	3,103	4,062	4,151	5,467	9,932



商业物业

公司开发的商业物业主要是为陆家嘴金融贸易区配套服务的功能性产品,其经营理念为持有并经营。96 广场是陆家嘴商圈唯一一个开放式的商业休闲广场,总建筑面积 6.6 万平方米,地上建筑 2.9 万平方米。它不仅服务于周边商务区的企业和从业人员并为社区居民提供一流的购物休闲场所,同时也进一步丰富“新上海商业城”商圈的业态,与之形成功能互补,共同构建浦东中心商业区的繁荣景观。“陆家嘴·1885”是以精品餐饮为主要业态的时尚休闲广场,总建筑面积 1.4 万平方米,地上建筑 7500 平方米。它以历史人文主题、海派建筑文化、以及新老建筑共同构建的丰富空间,精心打造浦东的时尚新地标。

项目 \ 年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008
面积 (万平方米)	3.8	4.1	4.3	4.7	4.7	5.4
租金收入 (万元)	1,248	1,503	2,233	3,441	3,856	5,551



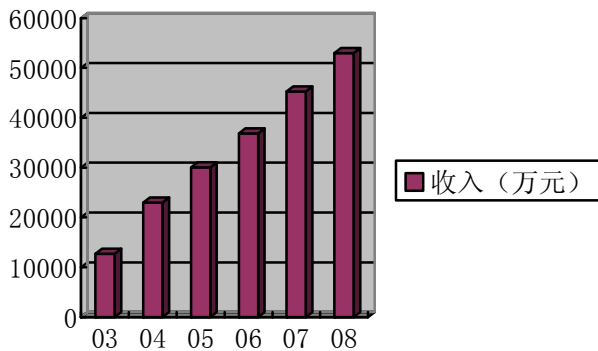
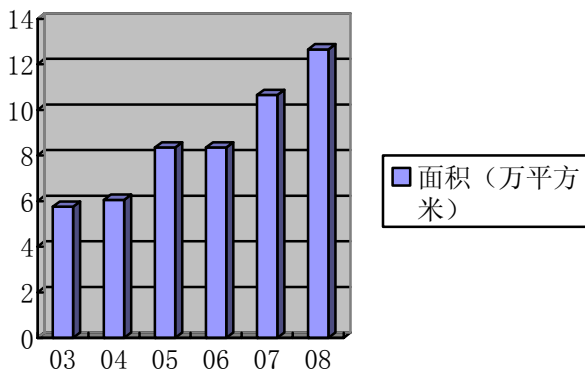
会展物业

公司投资的上海新国际博览中心位于上海浦东，借助上海的商业中心地位，凭借其方便的交通地理位置、单层无柱式为特点的展馆设施以及优质到位的现场服务，博得世界的广泛关注。作为一个多功能的场馆，上海新国际博览中心也是举办各类公司和社会活动的理想场地。

上海新国际博览中心总体规划包括 17 个展馆、3 个入口大厅、室外展场及其他配套设施，全面扩建计划于 2010 年完成，届时室内展览面积将达到 200,000 平方米，室外面积 130,000 平方米。目前已建成 11 个展馆、1 个入口大厅，室内展览面积 126,500 平方米，室外展览面积 100,000 平方米，是上海地区最大的展馆。

项目 \ 年份	03	04	05	06	07	08
面积（万平方米）	5.75	6.05	8.35	8.35	10.65	12.65
收入（万元）	12,716	22,991	30,078	36,880	45,289	53,000

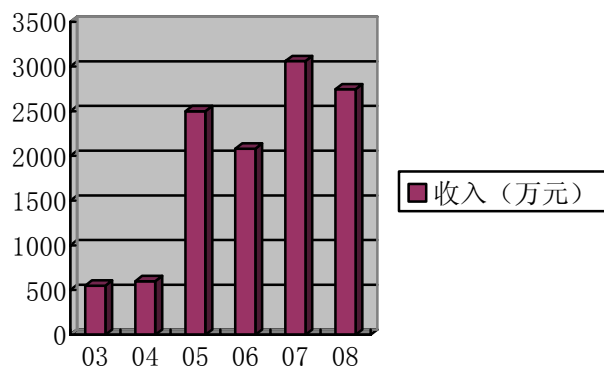
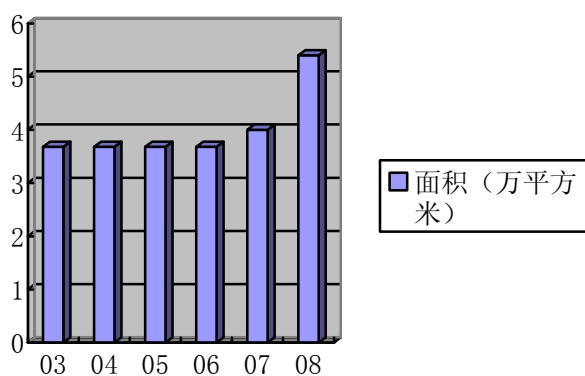
注：公司在 08 年报表的投资收益中，含有 4,175 万元展览中心利润贡献。



酒店

明城大酒店是一家坐落于浦东陆家嘴的挂牌四星级酒店，总面积 40083 平方米。355 套不同风格的豪华客房，设计明快、设施齐全。

项目 \ 年份	03	04	05	06	07	08
面积 (万平方米)	3.68	3.68	3.68	3.68	4.0	5.4
租金或 GOP 收入 (万元)	550	600	2,500	2,081	3,061	2,745



目录

一、重要提示.....	10
二、公司基本情况.....	10
三、会计数据和业务数据摘要:	11
四、股本变动及股东情况.....	13
五、董事、监事和高级管理人员.....	16
六、公司治理结构.....	21
七、股东大会情况简介.....	24
八、董事会报告.....	24
九、监事会报告.....	33
十、重要事项.....	33
十二、备查文件目录.....	38

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) 德豪国际上海众华沪银会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 公司负责人杨小明、主管会计工作负责人胡习及会计机构负责人（会计主管人员）倪智勇声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

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			
公司法定英文名称	Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development Co., Ltd.			
公司法定英文名称缩写	SLDC			
公司法定代表人	杨小明			
公司董事会秘书情况				
董事会秘书姓名	蒋平			
董事会秘书联系地址	中国上海市浦东大道 981 号			
董事会秘书电话	86-21-58878888-650			
董事会秘书传真	86-21-58873688			
董事会秘书电子信箱	jp@ljz.com.cn			
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			
公司办公地址邮政编码	200135			
公司国际互联网网址	www.ljz.com.cn			
公司电子信箱	invest@ljz.com.cn			
公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、香港文汇报			
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn			
公司年度报告备置地点	中国上海市浦东大道 981 号			
公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	陆家嘴	600663	
B 股	上海证券交易所	陆家 B 股	900932	
其他有关资料				
公司首次注册日期	1992 年 8 月 30 日			
公司首次注册地点	中国上海市浦东大道 981 号			
企业法人营业执照注册号	企股沪总字第 019040 号			
税务登记号码	310046527299021			
组织机构代码	13221488-7			
公司聘请的会计师事务所情况				
公司聘请的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			
公司聘请的境内会计师事务所办公地址	上海延安东路 550 号海洋大厦 12 楼			

三、会计数据和业务数据摘要：**(一) 主要会计数据**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	1,082,287,562.89
利润总额	1,117,093,319.57
归属于上市公司股东的净利润	880,460,051.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	118,864,105.34
经营活动产生的现金流量净额	-1,083,285,457.10

(二) 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	880,460,051.14	754,092,858.35	8,210,365,371.88	8,410,886,478.63
按中国会计准则	880,460,051.14	754,249,167.66	8,210,365,371.88	8,410,886,478.63
按国际会计准则调整的分项及合计：				
计提职工奖福基金 计入费用		-156,309.31		
按国际会计准则	880,460,051.14	754,092,858.35	8,210,365,371.88	8,410,886,478.63

(三) 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	2,786,171.40	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	27,396,599.42	
非货币性资产交换损益	942,799,236.49	本年本公司以土地评估作价 24 亿元投资上海中心建设发展有限公司，本公司占 45% 股权，按《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》相关规定该事项产生的损益应界定为非经常性损益，该事项产生的所得税影响数为 207,884,633.56 元，对少数股东损益无影响。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	11,691,769.37	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,156,868.52	
少数股东权益影响额	-12,563,275.36	
所得税影响额	-217,671,424.04	
合计	761,595,945.80	

(四) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2008 年	2007 年	本年比上年 增减(%)	2006 年	
				调整后	调整前
营业收入	1,699,886,000.59	2,051,007,390.61	-17.12	2,868,433,978.12	2,868,433,978.12
利润总额	1,117,093,319.57	878,645,162.75	27.14	1,351,605,937.26	1,350,828,516.98
归属于上市公司股东的净利润	880,460,051.14	754,249,167.66	16.73	604,918,123.82	588,476,310.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	118,864,105.34	742,776,284.41	-84.00	487,080,014.39	462,379,654.80
基本每股收益(元/股)	0.4714	0.4038	16.74	0.3239	0.3151
稀释每股收益(元/股)	0.4714	0.4038	16.74	0.3239	0.3151
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0636	0.3977	-84.01	0.2608	0.2476
全面摊薄净资产收益率(%)	10.47	9.19	增加 1.28 个百分点	8.49	8.73
加权平均净资产收益率(%)	10.39	10.00	增加 0.39 个百分点	8.88	8.92
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	1.41	9.05	减少 7.64 个百分点	6.84	6.86
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.40	9.85	减少 8.45 个百分点	7.15	7.01
经营活动产生的现金流量净额	-1,083,285,457.10	338,549,071.58	-419.98	939,715,820.51	939,897,124.26
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.58	0.18	-419.98	0.50	0.50

	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减 (%)	2006 年末	
				调整后	调整前
总资产	17,786,699,183.70	14,303,813,977.33	24.35	12,782,603,294.94	12,335,599,364.89
所有者权益 (或股东权益)	8,410,886,478.63	8,210,365,371.88	2.44	7,122,011,413.74	6,737,813,386.26
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	4.50	4.40	2.44	3.81	3.61

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、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。

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

报告期内公司无内部职工股。

(三) 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			140,549 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		1,067,736,437	无
上海国际信托投资有限公司	国有法人	3.00	56,000,163			无

SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	其他	2.36	44,140,561	6,083,529		未知
DAIWA SECURITIES SMBC HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	其他	0.84	15,663,845	766,094		未知
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	其他	0.51	9,549,900	-107,800		未知
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
UBS AG	其他	0.37	6,923,370			未知
中国农业银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.33	6,108,241			无
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	其他	0.33	6,085,310	-1,320,036		未知
海通-中行-渣打银行(香港)有限公司	其他	0.32	5,931,114	-584,000		无

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类
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	44,140,561	境内上市外资股
DAIWA SECURITIES SMBC HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	15,663,845	境内上市外资股
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	9,549,900	境内上市外资股
上海陆家嘴(集团)有限公司	8,820,000	人民币普通股
申银万国证券股份有限公司	8,820,000	人民币普通股
UBS AG	6,923,370	人民币普通股
中国农业银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	6,108,241	人民币普通股
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	6,085,310	境内上市外资股
海通-中行-渣打银行(香港)有限公司	5,931,114	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。	

本报告期末 A 股股东为 63911 户，B 股股东为 76638 户。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	上海陆家嘴(集团)有限公司	1,067,736,437	2009年1月6日	1,067,736,437	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。

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 法人控股股东情况

单位:元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
上海陆家嘴(集团)有限公司	杨小明	1,743,195,704	1990年8月1日	房地产开发经营,市政基础设施建设投资,投资咨询,实体投资,国内贸易(除专项规定),资产管理经营

(2) 法人实际控制人情况

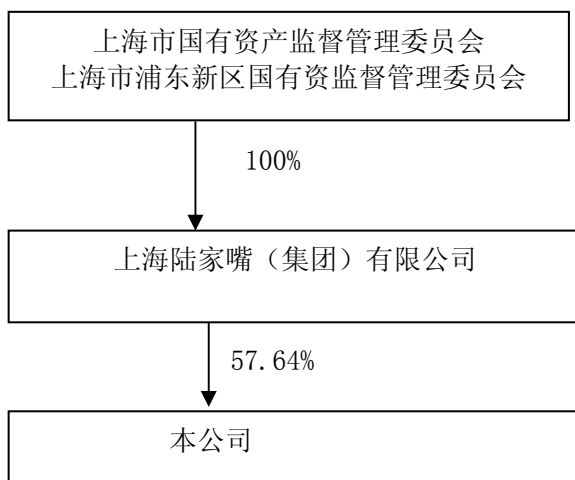
单位:元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
上海市国有资产监督管理委员会、上海市浦东新区国有资产监督管理委员会				

(3) 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。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东
截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员的情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在其他关联单位领取报酬、津贴
杨小明	董事长	男	56	2008年5月30日~2011年5月29日	4,050	4,050			否	0	是
李晋昭	董事、总经理	男	47	2008年5月30日~2011年5月29日					是	433,104	否
徐而进	董事	男	41	2008年5月30日~2011年5月29日					否	0	是
施国华	董事、副总经理	男	55	2008年5月30日~2011年5月29日					是	369,492	否
瞿承康	董事	男	52	2008年5月30日~2011年5月29日					否	0	是

陆启耀	独立董事	男	62	2008年5月30日~2011年5月29日					是	60,000	否
冯正权	独立董事	男	66	2008年5月30日~2011年5月29日					是	60,000	否
吕巍	独立董事	男	44	2008年5月30日~2011年5月29日					是	35,000	否
尤建新	独立董事	男	47	2008年5月30日~2011年5月29日					是	35,000	否
吴福潮	监事会主席	男	60	2008年5月30日~2011年5月29日					否	0	是
严军	监事会副主席	男	56	2008年5月30日~2011年5月29日	1,215	1,215			否	0	是
荀九斤	监事	男	54	2008年5月30日~2011年5月29日	12,350	12,350			否	0	是
陈松	职工监事	男	39	2008年5月30日~2011年5月29日					是	293,369	否
陶剑雯	职工监事	女	35	2008年5月30日~2011年5月29日					是	254,508	否
竺家颖	副总经理	女	55	2008年5月30日~2011年5月29日					是	385,321	否
朱蔚	副总经理	男	52	2008年5月30日~2011年5月29日	17,337	17,337			是	439,108	否
蒋平	副总经理、董秘	女	51	2008年5月30日~2011年5月29日					是	406,492	否
朱宗巍	人力资源总监	男	55	2008年5月30日~2011年5月29日					否	0	是
胡习	财务副总监	男	41	2008年5月30日~2011年5月29日					否	0	是
合计	/	/	/	/					/	2,771,394	/

董事长杨小明，董事徐而进，监事严军，人力资源总监朱宗巍在公司持股 55%的子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司领取报酬；财务副总监胡习在公司持股 90%的子公司上海陆家嘴开发大厦有限公司领取报酬；监事吴福潮、荀九斤在上海市浦东新区国有资产监督委员会领取报酬。报告期内董事长杨小明领取的报酬共计 539,704 元，董事徐而进领取的报酬共计 433,104 元，监事严军领取的报酬共计 433,104 元，人力资源总监朱宗巍领取的报酬共计 467,606 元，财务副总监胡习领取的报酬共计 290,182 元（均为税前）。计入上述人员领取的报酬后，董事、监事、高级管理人员报告期内领取的报酬共计为 4,935,094 元。

姓名	职务	报告期内领取的报酬	领取报酬的所在单位
杨小明	董事长	539,704	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司
徐而进	董事	433,104	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司
吴福潮	监事会主席	-	上海市浦东新区国有资产监督委员会
严军	监事会副主席	433,104	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司
荀九斤	监事	-	上海市浦东新区国有资产监督委员会
朱宗巍	人力资源总监	467,606	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司
胡习	财务副总监	290,182	上海陆家嘴开发大厦有限公司

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

1. 杨小明, 1996 年至 2004 年 6 月任上海金桥（集团）有限公司总经理、上海金桥出口加工区开发股份有限公司董事长；2004 年起任上海陆家嘴（集团）有限公司总经理兼党委书记、本公司董事长。
2. 李晋昭, 2002 年至 2004 年 7 月任上海外高桥保税区新发展有限公司副总经理，2004 年 7 月至 2006 年 3 月任上海外高桥保税区股份有限公司副总经理，2006 年 3 月至 2007 年 10 月任上海外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理，2007 年 10 月至今任本公司总经理，2008 年 5 月起任本公司董事。
3. 徐而进, 2003 年 1 月至 2005 年 1 月任上海外高桥（集团）有限公司投资管理部副总经理、总经理；2005 年 1 月至 2007 年 10 月任上海陆家嘴（集团）有限公司总经理助理；现任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理。
4. 施国华, 2004 年至 2007 年 10 月任上海陆家嘴（集团）有限公司计财部经理，现任本公司副总经理。
5. 瞿承康, 2003 年至今任上海国际集团投资管理有限公司副总经理。
6. 陆启耀, 2004 年至今任上海中原律师事务所律师、合伙人。
7. 冯正权, 2004 年至今任上海财经大学 MBA 学院教授。
8. 吕巍, 2003 年至今任上海交通大学安泰管理学院教授、副院长。
9. 尤建新, 1999 年至 2008 年任同济大学经管学院教授、院长；2008 年至今任同济大学中国科技管理研究院教授、副院长。
10. 吴福潮, 2003 年至 2007 年 8 月任浦东新区人大常委会办公室副主任，2007 年 9 月起任公司监事会主席。
11. 严军, 2004 年至 2005 年任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理；现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记。
12. 荀九斤, 2002 年至 2004 年 4 月任上海张江（集团）有限公司财务总监；2004 年 4 月至 2005 年 4 月任上海金桥（集团）有限公司专职监事；现任上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事。
13. 陈松, 2004 年至 2006 年 6 月任审计室副主任、主任，现任资产管理部总经理。
14. 陶剑雯, 2003 年至 2004 年 12 月任上海金桥出口加工区开发股份有限公司工业建筑事业部总经理助理，2005 年 1 月至今任本公司法务部总经理。
15. 竺家颖, 2002 年至 2005 年 5 月任本公司市政建设分公司副经理、租售中心主任；现任本公司副总经理。
16. 朱蔚, 2002 年至今任本公司副总经理。
17. 蒋平, 2002 年至今任本公司副总经理，2008 年 5 月起兼任公司董秘。
18. 朱宗巍, 2004 年任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经济师兼上海市六里现代生活园区开发有限公司党委书记、总经理，2004 年 8 月至 2008 年 4 月任上海陆家嘴（集团）有限公司人事部总经理，2008 年 5 月至今任本公司人力资源总监。
19. 胡习, 2004 年 1 月至 2007 年 8 月任和记黄埔地产（上海）管理有限公司财务部财务经理；2007 年 8 月至今任本公司财务副总监。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
杨小明	上海陆家嘴（集团）有限公司	总经理、党委书记	2004 年 6 月 1 日		否

李晋昭	上海陆家嘴 (集团)有限 公司	党委副书记	2007年10月11 日		否
严军	上海陆家嘴 (集团)有限 公司	党委副书记	2005年8月10 日		否
徐而进	上海陆家嘴 (集团)有限 公司	副总经理	2007年10月11 日		否
荀九斤	上海陆家嘴 (集团)有限 公司	专职监事	2004年4月1日		否

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津 贴
杨小明	上海陆家嘴金 融贸易区联合 发展有限公司	董事长	2008年7月18 日	2012年7月17 日	是
李晋昭	上海陆家嘴金 融贸易区联合 发展有限公司	董事、总经理	2008年7月18 日	2012年7月17 日	否
严军	上海陆家嘴金 融贸易区联合 发展有限公司	董事	2008年7月18 日	2012年7月17 日	是
徐而进	上海陆家嘴金 融贸易区联合 发展有限公司	董事	2008年7月18 日	2012年7月17 日	是
朱宗巍	上海陆家嘴金 融贸易区联合 发展有限公司	董事	2008年7月18 日	2012年7月17 日	是
施国华	上海陆家嘴金 融贸易区联合 发展有限公司	董事	2008年7月18 日	2012年7月17 日	否
竺家颖	上海陆家嘴金 融贸易区联合 发展有限公司	副总经理	2008年7月18 日	2012年7月17 日	否
朱蔚	上海陆家嘴金 融贸易区联合 发展有限公司	副总经理	2008年7月18 日	2012年7月17 日	否
蒋平	上海陆家嘴金 融贸易区联合 发展有限公司	副总经理	2008年7月18 日	2012年7月17 日	否
胡习	上海陆家嘴开 发大厦有限公 司	财务总监	2007年8月1 日		是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序
依照公司章程及相关规定进行决策。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据
按任职岗位和业绩完成情况进行考核奖惩。

3、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
杨小明	是
徐而进	是
瞿承康	是
吴福潮	是
严军	是
荀九斤	是

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	离任原因
姚锡棠	独立董事	换届, 不再任职
孙家祥	副总经理	退休
毕海琳	董秘	换届, 不再任职

2008年4月23日, 经公司职工代表大会选举通过, 并报公司第四届监事会第九次会议审议, 由陈松、陶剑雯担任公司第五届监事会职工监事。

2008年5月16日, 经公司2007年度股东大会选举, 由杨小明、李晋昭、徐而进、施国华、瞿承康担任公司第五届董事会董事; 由尤建新、冯正权、吕巍、陆启耀担任公司第五届董事会独立董事; 由吴福潮、严军、荀九斤担任公司第五届监事会监事。

2008年5月25日, 经公司第五届董事会第一次会议决议, 选举杨小明担任公司董事长, 聘任李晋昭为公司总经理, 聘任施国华、竺家颖、朱蔚、蒋平为公司副总经理, 聘任蒋平兼任公司董事会秘书, 同意聘任朱宗巍为公司人力资源总监, 胡习为公司财务副总监。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	830	公司需承担费用的离退休职工人数	0
公司员工情况的说明	本报告期内员工数增加, 是因为合并报表范围内下属公司人数增加, 其中公司本部在职员工总数为148人。		

本部员工的结构如下:

1、专业构成情况

专业类别	人数
经济类	31
工程类	59
会计类	16
其他	42

2、教育程度情况

教育类别	人数
硕士研究生及以上	25
大学本科	59
大学专科及以下	64

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

公司根据《公司法》、《证券法》和相关法律、法规，以及《上市公司治理准则》的规范性文件的要求，以建立现代企业制度为目标，积极推动公司治理结构的优化，规范公司运作，以确保公司股东利益的最大化。

报告期内，公司制定了《总经理室工作细则》、《独立董事年度工作报告制度》、《董事会审计委员会实施细则》、《第五届董事会董事工作制度》等内部规章和制度，进一步细化各项管理制度，保护公司投资人的权益，进一步完善公司治理结构。

报告期内，公司根据中国证监会于 2008 年 6 月 12 日下发的《关于公司治理专项活动公告的通知》（中国证券监督管理委员会公告[2008]27 号），继续推进公司治理专项活动，对整改报告所列事项进行认真排查整改。

一、对于公司治理专项活动整改报告所列整改事项的情况说明

2007 年 10 月 18 日我司上报了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公司治理专项活动整改报告》中所述待整改事项的整改情况如下：

1、关于上海证监局《整改通知书》指出的部分监事会会议缺少记录。

公司已特设一名监事会秘书职位负责监事会的日常工作，包括监事会的文书档案工作。公司新一届监事会已于今年五月产生，相关会议记录和档案等已按要求归档保存，未发生缺漏。

2、关于上海证监局《整改通知书》指出的公司未制定《总经理工作细则》以及公司自查过程中发现部分制度有待制定。

公司董事会已于 2008 年 3 月 19 日审议通过了《公司总经理室工作细则》，目前该细则已经实施。另外，公司董事会已制定了《独立董事年度工作报告制度》、《董事会审计委员会实施细则》、《第五届董事会董事工作制度》等内部规章和制度。

3、关于上海证监局《整改通知书》指出的公司部分高级管理人员在控股股东单位兼职。

公司实际控制人上海市浦东新区国资委通过陆家嘴集团实现对本公司国有股权的管理。

本公司董事长同时任陆家嘴集团的党委书记、总经理、法定代表人；本公司总经理同时任陆家嘴集团党委副书记；公司其他高级管理人员均未在控股股东管理层兼职。公司人事部门已与控股股东的人事部门分开，人力资源负责人与集团人事部门负责人也已完全分开。

4、关于上海证监局《整改通知书》指出的公司与控股股东在办公场所和机构设置方面尚未完全分开。公司办公楼新址正在实施装修改造工程，预计 2009 年 5 月投入使用，届时公司与控股股东的办公场所将完全分开。目前，公司的机构设置和控股股东的机构设置已完全分开。

5、关于上海证监局《整改通知书》指出的公司控股股东持股比例超过 30%，但在董、监事会选举时未实行累积投票制。

公司正在积极研究制定累积投票制的相关实施办法和细则，今后将在选举中根据法律法规、章程规定和实际情况实行累积投票制。

6、关于上交所上市部《评价意见》指出的公司在投资者关系管理方面有待提高。

公司已于 2006 年制定了《投资者关系管理制度》，并于 2007 年建立机构投资者集体座谈会制度，并于 2007 年 7 月召开了年度的机构投资者集体座谈会。今年以来，公司进一步加强投资者关系管理的工作力度，配备了相应的人员，改善了投资者接待方式，通过电话、接待拜访等方式与投资者开展互动交流，公司将进一步积极推动相关工作的深化。

二、进一步深入推进公司治理专项活动的计划

公司在 2007 年接受公司治理专项活动检查后，根据证监局的《整改通知书》、上交所的《评价意见》以及公司的《整改报告》，积极采取措施落实整改，并落实到各责任人。目前公司在《整改报告》中所承诺的各项整改措施已经基本到位，待整改事项已基本整改完毕。

公司将进一步认真学习并严格执行《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《股票上市规则》等相关法律法规，并组织有关人员认真按照《新会计准则》等的要求，规范公司会计管理和会计核算，进一步加强法人治理结构和内部控制制度建设，完善投资者关系管理，严格按照《公司章程》的规定规范运作，进一步形成长效机制。

公司管理层已建立了公司治理专项检查制度，定期召开会议，传达监管部门精神并对相关事项进行自查自纠，加强公司董事、监事、高级管理人员的意识、促进公司建立健全内部控制制度、进一步强化信息披露工作，完善公司治理结构。公司将积极研究学习近日财政部、审计署、证监会等部委下发的《企业内部控制基本规范》，建立完善配套制度措施，充分做好实施该规范的准备。

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	缺席原因及其他说明
姚锡棠	2	2	0	0	
陆启耀	5	4	1	0	
冯正权	5	5	0	0	
吕巍	3	3	0	0	
尤建新	3	3	0	0	

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

业务方面独立情况	公司具有独立完整的业务及自主经营的能力，对控股股东及其关联企业不存在依赖关系。
人员方面独立情况	公司的劳动、人事及工资管理与控股股东相独立。
资产方面独立情况	公司拥有独立于控股股东的生产经营系统、房屋所有权、土地使用权等有形和无形资产。
机构方面独立情况	公司主要生产经营部门均独立于控股股东，均由公司直接领导，受公司直接控制，直接对公司负责。
财务方面独立情况	公司设置独立的财务部门，建立了独立的会计核算系统和财务管理制度，独立做出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用情况，公司独立开设银行帐户，并依法独立纳税。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

公司在公司治理和日常经营管理中，严格按照《公司法》、《证券法》等国家有关上市公司的法律法规进行规范运作，按照上市公司要求建立健全法人治理结构和各种规章制度，根据运营环境设立相应的职能部门和事业部，加强内控制度的完整性、合理性及实施的有效性，以提高公司经营的效果与效率，增强公司信息披露的可靠性，确保公司行为合法合规。

根据业务发展的需要，公司设置了办公室、计划部、财务部、人力资源部、办公与工业建筑事业部、商业建筑事业部、住宅事业部、科研建筑事业部、配套部、房地产资源管理部、材料设备中心、营销中心、资产管理部、国内事业部、法务部等部门。

(一) 控制环境

公司根据法律法规规定，按照证监会和其他监管部门的要求，不断完善公司治理结构，以股东大会为最高权力机构，董事会下设战略决策、审计、薪酬与考核、提名、产品开发与创新五个专业委员会，监事会履行监督职能，总经理负责的管理层承担日常经营工作。

根据有关法律法规、国家有关部门要求以及《公司章程》的规定，公司已制订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理室工作细则》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《募集资金管理制度》、《信息披露管理办法》、《重大信息内部报告制度》、《对外担保行为规定》、《投资者关系管理制度》、《内部票据签章管理制度》等文件，进一步明确各自的职责权限和 workflow，建立起规范的公司法人治理结构和现代公司制度。

(二) 控制活动

为确保风险管理策略有效执行而制定的制度和程序，包括签报、流转、授权、招投标评审、合同审核、费用审批、绩效考核等。

公司制定了《总经理室工作细则》、《对外担保行为规定》、《信息披露管理办法》、《重大信息内部报告制度》、《内部票据签章管理制度》、《投资者关系管理制度》等基本管理制度，各子公司根据基本管理制度和各类业务环节的具体情况，制定了财务管理、业务管理、人力资源管理、投资管理、

行政管理、信息管理等各类制度，形成了较为全面的内部控制制度和程序，保证公司规范、安全、高效运作。

公司在组织机构设置和岗位职责描述中，坚持不相容职务分离，相互制约、相互监督。在关键控制点上，采用逐级核准和分级授权管理，对业务运作进行绩效考核，以确保公司有序经营和维护公司资产安全。

（三）信息沟通

公司建立了协同办公信息系统、金蝶会计核算信息系统、采购信息管理系统、房产营销管理系统、合同管理系统、档案查询管理系统等，并设立了面向外部投资者和利益相关人的对外网站，同时公司建立了预算执行反馈机制、办公会议制度、重大信息内部报告制度等多种沟通渠道，通过上述信息沟通与分享平台，公司各级人员和其他信息使用者可以随时掌握业务发展动态和进行信息交流，为公司的经营规划、经营决策、目标执行、检查监督等管理活动适时提供及时、有效、准确的信息，提高了决策的科学性和经营管理的效率与效益。

公司在计算机信息管理上建立了一系列管理制度，对系统开发和维护、人员分工和权限设置、系统设备管理、数据备份和维护、安全防护等方面进行了有效控制。

（四）检查监督

公司已成立了审计委员会，由独立董事担任主任委员，设置审计工作组，由工作组向董事会负责并报告工作。审计工作组负责公司日常审计工作，通过内控制度的检查监督，对审计发现的内控制度缺陷和实施中存在的问题，向董事会和管理层提出审计意见和建议，并进行跟踪，以确定相关部门采取了适当的改进措施。

审计工作组通过参加公司月度经营工作会议、实施专项内部审计等手段，对所属子公司内部控制的建立健全情况及公司整体业务运行进行检查监督，对主要业务环节和资金控制风险等内部控制情况进行监控。今年以来，审计工作组对公司及各子公司内部控制制度进行了调查，从内控制度的完整性、系统性及管理层次上提出了进一步完善的意见。

（五）制度建设

公司努力建设内部监控管理体系，建立起一系列防范风险的具体措施，包括：

（1）实行财务付款双签制。任何一笔付款，其单据都必须经两名事先授权的人员同时签署并加盖财务专用章方可生效。同时规定，有权签署付款单据的人员，不得保管和加盖财务专用章，从而形成制衡机制，确保资金安全。

（2）资金的统一管理。公司对下属控股子公司的资金实行统一管理、实时监控，异地投资的企业在上海开立大额存款账户，大额资金支付均须通过公司审批。实行资金的统一管理后，不仅使公司资金成本明显降低，同时也有效防范了资金风险。

（3）财务总监制度。公司向下属控股子公司派出财务总监，对子公司财务实施全程监控，以确保公司的投资安全。

（4）优化管理流程。公司近年来不断改善管理流程，认真梳理各项业务和各层次的对应关系，依据“分类管理、分级审批”的原则，以“提高效率、控制风险、提高敏感度”为目标，对材料采购、工程建设、产品营销和财务会计等 81 个不同的事项和业务按风险程度、金额大小以及与主营业务发展的相关性，逐项设定审批流程和决策路径。通过流程控制、岗位制衡来明确公司相关人员在各项经营活动中的权力范围和相应的责任，确保在提高效率的同时严格防范风险。

（5）飞行检查制度。公司已建立资金账户管理飞行检查制度，不定期、背靠背地对公司及下属控股子公司的所有资金账户进行突击检查，并形成常规制度，严防资金滥用、盗用，提高资金使用安全。

公司设置专门的审计部门负责各项管理事项日常的控制检查，设计针对各部门的调查问卷，不定期抽查合同流转情况、抽查原始凭证、核对账单、检查收付款流程等，并同时负责检查各部门预算执行情况以及公司对外投资情况等。

公司通过公司治理专项活动，制定和修订了一批内部规章制度，进一步完善了内控制度和程序，符合我国有关法律法规和证券监管部门的要求，内部控制制度较为健全并有效执行，保证了公司经营管理的正常进行，对风险起到了防范和控制作用，能够为会计报表的真实公允提供保证。

相关部门对内部控制进行检查监督，未发现重大内部控制漏洞。公司将在以后一段时间内，继续加大对公司内部控制的监管力度，不断完善提升公司防范风险能力。公司继续深化业务转型，各项业务都得到进一步发展，企业规模不断扩大，公司将进一步加强法人治理和内部控制建设，不断深化管理，完善内部审计等内部控制检查监督职能，为公司的健康运行和持续发展提供保证。

(五) 公司披露董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

1、本公司不披露董事会对公司内部控制的自我评估报告。

公司建立了内部控制制度。

公司设立了名为审计室的内部控制检查监督部门。

公司内部控制检查监督部门定期向董事会提交内控检查监督工作报告。

2、审计机构未出具对公司内部控制的核实评价意见。

(六) 高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员对董事会负责，由董事会实施考核评价。根据董事会制定的各项年度经营指标作为考核目标，依照实际的完成情况进行年度考评和激励。

(七) 公司是否披露履行社会责任的报告：否

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2007 年度股东大会	2008 年 5 月 16 日	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 5 月 17 日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

A、公司 2008 年工作综述

2008 年，公司结合自身主营业务发展的实际进程和未来持续稳健发展的需要，坚持加快推进主营业务转型战略不动摇。公司上下围绕董事会确定的各项年度工作目标，通过扎实有效的工作，推动公司各项业务的发展。

公司项目开发面积持续增长，塘东总部基地、陆家嘴基金大厦、陆家嘴投资大厦、世纪大都会等 9 个项目先后实现开工，使公司持有的竣工及在建物业面积突破百万平方米。

公司开始实施跨地域经营战略。公司在天津的投资项目天津虹桥国际社区陆家嘴河滨公寓（一期）工程实现开工，这是公司首个跨地域开发的项目，实现了公司开发地域的新突破。

公司租赁收入继续保持快速增长趋势，全年公司及下属企业各类房产的租赁收入达到 2.55 亿元，与 2007 年相比，增长了 68%。

B、公司 2008 年工作实绩

(a) 项目开发稳步推进

2008 年，公司继续加大主营功能性产品开发的力度，在产品开发规模和开发地域上实现了新的突破。年末，随着塘东总部基地、陆家嘴基金大厦、陆家嘴投资大厦、世纪大都会和天津虹桥国际社区——陆家嘴河滨公寓（一期）工程的先后开工，也首次实现了开发地域向上海以外地区的延伸。全年，公司及下属企业共投入项目建设资金 13.5 亿元（其中上海陆家嘴金融贸易区联合发展公司 5.84 亿）。公司全年新开工项目 9 个，总建筑面积 103 万平方米，分别为陆家嘴中心区 B2-1 地块陆家嘴信息中心、竹园 2-11 地块陆家嘴基金大厦、软件园 C 区改造装修项目、塘东总部基地、竹园 2-9 地块陆家嘴投资大厦、竹园 2-3 地块世纪大都会、竹园 2-16 地块竹园绿地配套用房、软件园 11 号研发楼和天津虹桥国际社区。

竣工项目 5 个，建筑面积 17 万平方米，其中地下建筑面积 6 万平方米，分别为金桥创科园、软件园 9 号楼、陆家嘴 96 广场、陆家嘴中心区 X2-3 地块酒吧项目、陆家嘴 1885 文化休闲中心。

按计划推进的在建项目 5 个，建筑面积 30 万平方米，其中地下建筑面积 4 万平方米：分别为中国钻石交易中心（陆家嘴钻石大厦）、陆家嘴金融中心大厦、陆家嘴软件园 10 号研发楼、东和公寓、东银公寓。

另外尚有数个项目正在抓紧进行前期审批工作，主要包括：金桥商业中心、SN1 地块商办中心、陆家嘴软件园 12 号研发楼、金桥德勤项目、竹园 2-13-4 地块项目等。

项目名称	地上建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	竣工日期	权益比例
竣工项目				
金桥创科技园	32417	32417	2008-5	100%
软件园 9 号楼	38800	47000	2008-6	100%
陆家嘴 96 广场	28800	66000	2008-9	55%
陆家嘴 1885 文化中心	7500	13942	2008-4	100%
在建项目				
东和公寓	85000	98970	2009	100%
东银公寓	39400	45000	2010	100%
陆家嘴金融投资大厦 (原名陆家嘴金融中心大厦)	46000	71600	2009	100%
钻石大厦	39000	49600	2009	55%
软件园 10 号楼	24500	29000	2009	100%
新开工项目				
陆家嘴中心区 B2-1 地块陆家嘴信息服务中心	5000	10000	2010	100%
竹园 2-11 地块陆家嘴基金大厦	32500	45300	2011	55%
软件园 C 区 (上好佳厂房) 改造装修项目	11000	11000	2008-12	100%
塘东总部基地	300000	450000	2014	100%
竹园 2-9 地块陆家嘴投资大厦	33300	44000	2011	55%
竹园 2-3 地块世纪大都会	164000	277500	2014	55%
竹园 2-16 地块竹园绿地配套用房	3500	10000	2010	55%
软件园 11 号楼	71452	90586	2011	100%
天津红桥国际社区 (一期)	80387	106027	2010-12	100%

(b) 产品营销逆势上扬。

尽管遭遇到国际金融危机和房地产市场整体转冷,但经过公司上下,尤其是各营销团队的不懈努力,公司年度营销业绩完成情况仍然令人振奋。全年,公司实现主营业务收入 17 亿元,其中房产租赁收入 2.55 亿元,较去年增长了 68%,公司租赁收入连续第四年保持了上升势头

公司重视完善营销管理体制,充实营销团队力量,完善营销体系建设,根据公司开发产品定位主要是甲级写字楼、现代商业、都市研发楼、国际社区的特点,明确由下属专业公司和团队分别负责办公、商业、研发、国际社区产品的营销。按产品功能组建专业的营销队伍,使公司建立了专业化、系统化的营销体系,不仅使公司在 2008 年保持了良好营销业绩,也为公司产品在 2009 年集中上市做好了准备。

(c) 企业管理持续改善。

董事会确定公司以“积极实践主营业务战略转型,努力成为商业地产领头羊”为目标推动各项工作,在着力推进产品开发、产品营销的同时,始终立足提高市场竞争力和可持续发展能力,改革和优化各项企业管理工作。

公司建立预算执行情况的月度汇总分析制度。每月评估主营业务预算完成情况,及时发现工作中的问题和预算执行的偏差,分析原因,并以实事求是的态度确定纠偏方法,使公司各项工作处于可控状态,预算执行精确度在 2008 年获得显著提高。

严格执行招投标制度。以公开、公平、公正为原则,通过招投标方式选取报价合理、技术精良、信誉良好的专业服务单位、工程承包单位以及供货商,既有效控制了项目建设成本,又构筑了廉政安全防

线。

继续推行集中采购制度。2008 年，公司在产品建设过程中继续通过招投标推行集中采购制度。同时，继续结合产品开发的需要，甄选合格供应商，努力为项目开发争取到最优惠的设备、材料供应价格和最优质的服务。

建立了绩效挂钩的《主营业务工作考核办法》。以产品建设进度和营销收入完成情况为指标对各部门进行工作完成情况考评并与奖金发放挂钩，逐步建立了绩效挂钩的考核机制。

公司根据监管部门要求，积极开展公司治理专项整改。根据上海证监局对公司专项治理提出的要求，逐条落实整改措施，努力按要求规范公司运作和各项管理，确保公司股东利益最大化。

C、工作体会与不足

金融风暴使得外部经济环境严峻，保持公司营销收入持续增长的难度加大，公司对市场的研究能力、营销能力以及营销方式多样化的实践能力有待进一步提高；

公司面临的开发任务依然繁重，产品开发强度和规模“满负荷”运转的状况短期内难以改变，全体员工工作战斗力持续保持的难度加大，公司上下对董事会决策的执行力、企业运转效能和对员工的激励强度有待进一步提高；

市场竞争依然激烈，产品创新将长期成为关键因素，公司产品设计、开发理念保持领先的难度加大，公司上下引领产品创新、研究产品改善、解决客户实际需要、学习新技术新技能的能力有待进一步提高；

在公司项目大规模处于开发建设的过程中，有效、有序进行顾问团队管理并发挥顾问团队作用的难度持续增大，公司对功能性产品开发和各类顾问团队的管理能力、资源整合能力、综合协调能力以及产品建设开发过程中有效、全面、准确贯彻业主开发意图的能力有待进一步提高。

对上述问题，公司高度重视，严肃看待，并要努力在 2009 年的工作中切实加以解决。

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

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	1,321,846,671.00	353,200,763.51	73.28	-5.38	-46.59	增加 20.62 个百分点
房产销售	4,826,400.00	1,502,596.92	68.87	-98.99	-99.28	增加 12.17 个百分点
房地产租赁	254,971,726.76	95,305,901.50	62.62	67.62	20.42	增加 14.65 个百分点
酒店业	111,099,015.71	67,553,581.33	39.20	1,295.04	1,949.00	减少 19.41 个百分点
其他业务	3,050,000.00	2,718,330.20	10.87			

主营业务收入的结构中，房产销售收入 482.64 万元，较上年减少 98.99%，主要是由于本公司控股子公司上海陆家嘴联合房地产有限公司物业已销售完毕，本年仅销售了剩余的两套物业。房产租赁收入为 2.55 亿元，较上年增加 67.62%，主要是由于本年度渣打银行大厦、软件园 9 号楼、13 号楼等完工投入使用，增加了租金收入。酒店业收入比上年大幅增加的原因因为上海明城酒店管理有限公司系 2007 年 11 月完成收购。

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海市	1,695,793,813.47	-16.71

(3) 主要供应商、客户情况

本期公司的前五名供应商采购金额为 5.41 亿元，占采购总额比重为 17.32%，前五名客户销售总额为 14.51 亿元，占公司本年全部营业收入的 85.39%。

(4) 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	原因
预付款项	317,424,692.60	701,800,131.88	-54.77%	减少原因系本年原预付天津小伙巷项目款项本年转入存货
其他应收款	122,665,603.65	78,161,205.34	56.94%	增加原因为支付投标购买土地保证金
存货	9,541,753,666.49	6,076,214,137.82	57.03%	本年加强了对开发项目的建设力度，故库存投入较大
可供出售金融资产	383,408,346.85	1,105,900,891.29	-65.33%	根据公允价值变动而减少账面价值
持有至到期投资	0	10,000,000.00	-100.00%	本公司持有的天安保险次级债预计到期不能偿付本金，故本年全额计提减值准备
长期股权投资	2,868,900,389.01	860,842,203.50	233.27%	公司对外投资增加，详见公司投资情况
投资性房地产	1,448,084,371.84	1,022,743,988.62	41.59%	公司渣打银行大厦、软件园 9 号楼、13 号楼本年度完工，从存货结转至投资性房地产
固定资产	242,889,242.69	36,609,915.39	563.45%	增加原因主要为原明城花苑由投资性房地产转作经营自用的酒店用房，转入固定资产
递延所得税资产	424,857,057.36	216,955,057.64	95.83%	主要原因是本公司本年以小陆家嘴地区 Z3-2 土地投资上海中心建设发展有限公司造成长期股权投资账面价值与计税价值产生 791,017,557.12 元差异，增加 197,754,389.28 元递延所得税资产所致。
应付账款	335,193,447.35	179,896,192.65	86.33%	增加原因主要系公司按政策调整动迁地块吸劳基金所致
预收款项	4,464,620,485.20	2,492,489,711.74	79.12%	预收土地转让款增加
应交税费	281,743,654.37	110,340,954.16	155.34%	应交税费的增加是主要是由于公司本年以 Z3-2 土地投资上海中心建设发展有限公司产生的利润应交企业所得税
其他应付款	3,090,126,014.66	1,836,803,064.43	68.23%	本年重新估算了土地批租成本
递延所得税负债	88,676,345.47	269,913,110.53	-67.15%	可供出售金融资产公允价值减少，相应减少计提的递延所得税负债

(5) 费用构成、现金流量与上年度相比发生重大变化的原因与分析

	报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减率	主要原因
销售费用	53,422,603.14	18,367,086.91	190.86%	本年增加的原因为明城酒店管理公司上年11月完成收购,上年销售费用只合并了一个月财务数据
所得税费用	200,569,311.81	16,556,339.97	1111.44%	增加的主要原因:1.本期所得税税率的提高;2.上年公司计提预计将来可转回递延所得税资产,对上年所得税费用影响较大
经营活动产生的现金流量净额	-1,083,285,457.10	338,549,071.58	-419.98%	与上年相比,本年公司购买商品支出数额较大
投资活动产生的现金流量净额	-430,202,706.43	-552,404,947.17	22.12%	与上年相比本年公司取得投资收益增加
筹资活动产生的现金流量净额	-249,808,403.47	-181,335,808.02	37.76%	与上年相比,本年红利支付增加

(6) 主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

A. 主要控股公司及参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	462,657.44	12,886.20
上海陆家嘴城建开发有限公司	房地产	动拆迁, 房地产咨询	1,000.00	4,618.46	430.22
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	41,335.13	232.37
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	2,082.74	1.40
上海陆家嘴房产开发有限公司	房地产	房地产开发及经营	3,000.00	4,930.95	348.39
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	65,717.97	1,880.73
上海陆景置业有限公司	房地产	房地产开发及经营	15,000.00	15,475.82	-43.12
上海德勤投资发展有限公司	房地产	实业投资, 房地产开发经营	4,200.00	4,523.67	0.30
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	房地产	收费停车场管理, 物业管理, 受托房屋租赁	200.00	77.27	-117.63
上海明城酒店管理有限公司	旅游饭店	酒店管理, 餐饮管理, 物业管理等	150.00	1,469.42	45.61
天津陆津房地产开发有限公司	房地产	房地产开发及经营	40,000.00	208,967.91	-172.01

上海陆家嘴邵万生资产管理 有限公司	房地产	物业管理	50.00	50.00	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	房地产	资产管理、物 业管理，受托房屋 租赁，收费停车 场	200.00	208.64	1.67
上海陆家嘴展览发展有限公 司	商务服务	会展服务	115,000.00	177,856.09	8,349.37
上海中心大厦建设有限公司	房地产	房地产开发及经 营	348,000.00	352,029.37	3,149.10

B. 单个控股子公司或参股公司的经营业绩同比出现大幅波动，且对公司合并经营业绩造成重大影响的情况说明及变动原因分析：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	本年净利润	上年净利润	增减变动率	变动原因
上海陆家嘴金融贸易区联合发 展有限公司	12,886.20	156.31	8144.00%	本年度营业收入和投资收 益比上年度增加
上海陆家嘴联合房地产有限公 司	232.37	15,856.18	-98.53%	该公司物业已基本销售完 毕，本年仅销售了剩余的两 套物业
上海陆家嘴开发大厦有限公司	1,880.73	37.14	4963.89%	本年度项目完工，租赁收入 增加
上海陆家嘴展览发展有限公司	8,349.37	-92.32	9143.94%	上年 12 月受让新国际博览 中心股权
上海中心大厦建设有限公司	3,149.10			上年 12 月新设成立

2、同公允价值计量相关的内部控制制度情况
与公允价值计量相关的项目

单位：万元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价 值变动损益 (3)	计入权益的累计 公允价值变动 (4)	本期计提的 减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1. 以公允价值 计量且其变 动计入当期 损益的金融 资产					
其中： 衍生金融资 产					
2.可供 出售金融资 产	1,105,900,891.29		213,497,141.09		383,408,346.85
金融资产小 计	1,105,900,891.29		213,497,141.09		383,408,346.85
合计	1,105,900,891.29		213,497,141.09		383,408,346.85

3、持有外币金融资产、金融负债情况

公司未持有外币金融资产、金融负债情况。

4、对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

单位:万元 币种:人民币

报告期内公司投资额	320,981.00
报告期内公司投资额比上年增减数	260,858.68
报告期内公司投资额增减幅度(%)	433.88

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
上海陆家嘴穴吹物业管理经营有限公司	物业管理	50	该公司注册资本为 200 万元，由本公司和穴吹（上海）软件开发有限公司各出资 100 万元，主要经营业务为物业管理。报告期内公司已完成出资。
上海陆家嘴资产管理有限公司	本公司物业的受托租赁和物业管理	100	该公司注册资本为 200 万元，本公司投资比例为 100%。主要经营业务为本公司物业的受托租赁和物业管理。报告期内公司已完成出资。
天津陆津房地产开发有限公司	天津小伙巷的开发建设	100	该公司注册资本为 40000 万元，本公司投资比例为 100%。该公司主要负责天津小伙巷的开发建设。
上海中心大厦建设有限公司	房地产开发	45	经四届十八次董事会批准，公司以 Z3-2 土地入股，作价 24 亿元，并出资 3000 万元现金，参与上海中心项目公司，并持有该公司 45% 的股权。报告期内已完成该项出资（其中 3000 万元现金出资已于 2007 年度完成）。
天安保险公司(增资)	保险	1.59	本公司原持有天安保险公司 750 万股，根据天安保险增资扩股决议，公司获得新增股份 2700 万股的认购权，增配后合计持有天安保险公司股份 3450 万股，占增股后总股本的 1.59%。报告期内本公司已完成该项出资，共计 3031 万元。
上海明城酒店管理有限公司(增资)	酒店管理	44	该公司原注册资本为 150 万元，本公司的控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司持有该公司 80% 股权。为增加该公司流动资金，该公司增资至 300 万元。报告期内控股子公司联合公司已按比例完成增资，出资 120 万元。
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	物业管理	54	该公司注册资本为 50 万元，本公司的控股子公司上海陆家嘴软件产业发展有限公司持有该公司 60%。主要经营业务为软件园 C 区（上好佳厂房）的受托租赁和物业管理。报告期内控股子公司软件公司已按比例完成出资，出资 30 万元。

上海陆家嘴展览发展有限公司（增资）	会展业务	50	该公司由本公司与控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司各出资 50% 合资组建，原注册资本 4 亿元，本年度该公司注册资金增至 11.5 亿元，本公司已按比例完成增资，出资 3.75 亿元。
-------------------	------	----	---

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（万元）	项目进度	项目收益情况
金桥创科园	27,453.53	研发楼，地上建筑面积 3.2 万平方米，本报告期内竣工。	
软件园 9 号楼	20,037.22	研发楼，地上建筑面积 3.9 万平方米，本报告期内竣工。	
陆家嘴 96 广场*	28,496.41	商业建筑，地上建筑面积 2.9 万平方米，总建筑面积 6.6 万平方米，本报告期内已竣工。	
陆家嘴 1885 文化中心	19,222.90	商业建筑，地上建筑面积 0.75 万平方米，本报告期内已竣工。	
东和公寓	34,892.26	公寓楼，国际社区项目，地上建筑面积 8.5 万平方米，预计 2009 年竣工。	
东银公寓	12,988.53	公寓楼，地上建筑面积 3.9 万平方米，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）	48,131.68	甲级办公楼，地上建筑面积 4.6 万平方米，预计 2009 年竣工。	
钻石大厦*	31,128.79	甲级办公楼，地上建筑面积 3.9 万平方米，预计 2009 年竣工。	
软件园 10 号楼	7,268.52	研发楼，地上建筑面积 2.5 万平方米，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）	1,996.16	办公楼，地上建筑面积 0.5 万平方米，2008 年 5 月开工，完成地下防水灌砂工作，预计 2010 年竣工。	
陆家嘴基金大厦（竹园 2-11 地块）*	4,553.80	甲级办公楼，地上建筑面积 3.3 万平方米，2008 年 6 月开工，完成第二道支撑施工，预计 2011 年竣工。	
塘东总部基地	23,802.70	甲级办公楼群，地上建筑面积共 30 万平方米，2008 年 11 月开工，现正在进行地下空间工程，预计 2014 年全部竣工。	
陆家嘴投资大厦（竹园 2-9 地块）*	2,773.98	甲级办公楼，地上建筑面积 3.3 万平方米，2008 年 11 月开工，完成场内钻孔灌注桩，完成抗拔试验，预计 2011 年竣工。	
世纪大都会（竹园 2-3 地块）*	41,297.52	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，2008 年 12 月开工，预计 2014 年竣工。	
竹园绿地配套用房（竹园 2-16 地块）*	1,122.13	商办楼，地上建筑面积 0.35 万平方米，2008 年 11 月开工，完成围护桩，工程桩施工，预计 2010 年竣工。	

软件园 11 号楼	748.69	研发办公楼，地上建筑面积 7.1 万平方米，2008 年 12 月开工，预计 2011 年竣工。	
天津红桥国际社区（一期）	205,252.94	大型综合项目，一期为高档住宅，地上建筑面积 8 万平方米，2008 年 12 月开工，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。

(三) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响
报告期内，公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届第十九次	2008 年 3 月 19 日		上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 3 月 22 日
第四届第二十次	2008 年 4 月 23 日		上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 4 月 26 日
第五届第一次	2008 年 5 月 25 日		上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 5 月 27 日
第五届第二次	2008 年 8 月 15 日		上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 8 月 18 日
第五届第三次	2008 年 10 月 27 日		上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 10 月 29 日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

本报告期内，公司董事会完成了股东大会审议通过的所有决议。其中，根据 2007 年度股东大会通过的利润分配方案，公司于 2008 年 7 月 14 日和 7 月 15 日实施了每 10 股派发现金红利 0.81 元（含税）。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

根据相关法律法规及公司章程、规章的规定，董事会审计委员会在公司 2008 年度报告的编制和披露过程中，认真履行了监督、核查职能，充分发挥了审计委员会的重要作用。

2009 年 2 月 9 日，审计委员会与相关部门及会计师进行沟通并审阅了财务会计报表。审计委员会要求会计师应严格按照证监会的规定和要求做好年报审计工作，保质、保量、按时完成年报审计工作。委员会形成书面意见：认为 2008 年度财务会计报表真实、完整地反映了公司财务状况，应由审计机构进行审计并出具初步审计意见。

审计机构出具审计初步意见后，公司审计委员会再次审阅公司财务会计报表，并于 2009 年 3 月 2 日与年审注册会计师进行沟通，形成书面意见：认为经众华沪银会计师事务所注册会计师初步审定的 2008 年度财务会计报表符合新会计准则的相关规定，能够如实的反映了公司的生产经营状况，可以提交审计委员会进行表决，对审计机构出具的审计意见无异议。

2009 年 3 月 5 日，审计委员会召开会议，经审议表决，形成以下决议：（1）审计委员会认为公司 2008 年度会计报表真实、完整地反映了公司的财务状况，同意将 2008 年度报告提交公司董事会审议。（2）审计委员会审议并通过了会计师事务所从事 2008 年度公司审计工作的总结报告，并同意提交董事会讨论。（3）经审议，同意续聘上海众华沪银会计师事务所为公司 2009 年度年报审计机构，审计费用人民币 80 万元，并同意提交董事会审议。

审计委员会在公司 2008 年财务报告审计过程中充分发挥了监督作用，维护了审计的独立性。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

经薪酬考核委员会审核，公司董事、监事的薪酬依据公司股东大会相关决议执行，管理层的报酬支付依据公司董事会相关决议与公司实际经营相结合确定。2008 年度，公司董事、监事及高管人员披露的薪酬情况符合公司薪酬管理制度，无违反相关规定和公司薪酬管理制度的情形发生。

2008 年，在薪酬与考核委员会的工作推动下，董事会决定建立管理层年度经营绩效责任制和管理层薪酬总额控制制度，并制定了公司 2008 年度经营绩效指标和管理层薪酬总额。并且，在薪酬与考核委员会主持下，聘请专业研究机构完成了管理层薪酬激励研究报告，为进一步控制公司员工劳动成本、人事费用总额提供了依据。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

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。拟以 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 212,915,976.00 元，比上一年度增长 41%。本决议事项提交股东大会审批。

(六) 公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度的净利润	比率（%）
2005	112,061,000	590,502,442.25	18.98
2006	121,399,460	604,918,123.82	20.07
2007	151,282,404	754,249,167.66	20.06

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

监事会会议召开情况	监事会会议议题内容
2008 年 3 月 19 日，召开监事会第四届第八次会议	审议公司 2007 年年度报告及摘要、公司 2007 年度监事会工作报告
2008 年 4 月 23 日，召开监事会第四届第九次会议	审议公司 2008 年一季度报告、审议关于监事会换届选举的议案
2008 年 5 月 22 日，召开监事会第五届第一次会议	选举吴福潮为第五届监事会主席、严军为第五届监事会副主席
2008 年 8 月 13 日，召开监事会第五届第二次会议	审议公司 2008 年半年度报告
2008 年 10 月 24 日，召开监事会第五届第三次会议	审议公司 2008 年第三季度报告

报告期内，监事会依照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规和规范性文件的有关规定，依法履行职责，认真开展各项监督工作。定期审查公司的各项报告，对公司的重大决策事项，建设工程项目情况、项目营销、财务及其他日常工作等方面开展专项检查。

在日常工作中，监事会与公司审计室、会计事务所保持密切联系，听取他们审计情况的汇报；及时了解公司资产和财务状况发生的变化，关注公司的经营决策、投资决策、资产处置决策等重要事项；子公司董、监事会的运作状况及人员履职情况；公司银行帐户的安全情况和大额资金运作情况；预算管理和执行情况等。对发现的潜在问题进行深入了解和检查；通过采取定期听取汇报和不定期的进行抽查相结合的办法，督促公司高管人员依法运作，确保公司财务规范运行。报告期内监事会还对公司重大项目进行了不定期的实地考察，了解掌握公司经营的一手资料，以求更好地履行监督职责。

公司监事会成员积极加强自身的业务学习，进一步增强工作的责任心，强化监督制度建设，取得了良好效果。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

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	213,891,968.00		-362,393,854.50	可供出售金融资产	
600640	中卫国脉	51,655,628.00	3.45	99,233,352.09		-76,397,225.04	可供出售金融资产	
601328	交通银行	6,260,500.00	0.01	27,428,247.00		-47,218,248.00	可供出售金融资产	
600655	豫园商城	3,513,000.00	0.03	18,402,919.36		-12,859,895.70	可供出售金融资产	
600642	申能股份	5,955,200.00	0.1	18,329,400.00		-26,667,900.00	可供出售金融资产	
600631	百联股份	642,700.00	0.03	2,518,728.30		-1,778,128.73	可供出售金融资产	
600633	白猫股份	1,349,000.00	0.26	1,980,000.00		-2,123,550.00	可供出售金融资产	
600643	爱建股份	280,000.00	0.02	834,036.10		228,539.89	可供出售金融资产	
600638	新黄浦	153,500.00	0.02	789,696.00		-593,762.40	可供出售金融资产	
合计		90,665,211.17	/	383,408,346.85		-529,804,024.48	/	/

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		-37,810,200.00		长期股权投资	
大众保险	35,112,000.00	30,240,000.00	4	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	3,802,070.00		长期股权投资	
申银万国	43,724,527.92	32,388,539.00	0.48	4,862,263.96	3,886,624.68		长期股权投资	
合计	161,270,351.75		/	80,058,935.17	-30,121,505.32		/	/

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、共同对外投资的重大关联交易

本公司和控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司共同出资设立上海陆家嘴展览发展有限公司, 投资比例各 50%, 该公司原注册资本为 4 亿元, 现增资为 11.5 亿元, 本年度已按比例完成该项增资. 展览公司主营业务为会展服务, 截止本年度末总资产为 1,778,560,895.36 元, 净资产为 1,232,570,441.66 元, 2008 年度净利润为 83,493,660.69 元.

2、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	母公司的控股子公司	124.54	124.54		
上海高泰稀贵金属股份有限公司	联营公司	452.54	452.54		
上海陆家嘴(集团)有限公司	母公司			63.05	63.05
合计		577.08	577.08	63.05	63.05

3、其他重大关联交易

本公司原与控股股东合作开发的临时性经营项目，现因外部因素导致经营模式无法延续，2008年7月本公司退出投资，共收回全部建设款 1282.9 万元、资金利息 116.09 万元以及建设管理费 38.49 万元。

(六) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

本年度公司无担保事项。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

公司于 2008 年 5 月 27 日披露《关于签订津红北(挂)2004-012 地块补充合同二的公告》，公司与天津市国土资源和房屋管理局签署了《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二，该合同现已基本履行完毕。公司天津项目正在按计划建设中。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	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。	未发生任何违反承诺的情形。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

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

报告期内，公司未改聘会计师事务所，仍由德豪国际上海众华沪银会计师事务所为公司的境内审计机构，并支付年度审计费用 80 万。截止本报告期末，该会计事务所已为本公司提供了 4 年审计服务。

(九) 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) 其他重大事项的说明

本公司的子公司天津陆津房地产开发有限公司（以下简称“陆津公司”）2008 年 5 月 19 日与天津市国土资源和房屋管理局、天津陆兴房地产开发有限公司就津红北(挂)2004-012 地块受让人变更、缴纳土地出让金及增加公建部分建筑面积涉及补缴土地出让金等事宜达成《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二，根据合同约定，陆津公司已支付土地出让金、拆迁安置补偿费及配套费合计 19.69 亿，其中本年支付 13.6 亿元。截止 2008 年 12 月 31 日，陆津公司剩余 9,000.00 万元安置补偿费尚未支付。

(十一) 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
股票异常波动提示性公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 2 月 25 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十九次会议决议公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 3 月 22 日	www.sse.com.cn
第四届监事会第八次会议决议公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 3 月 22 日	www.sse.com.cn
关于二〇〇八年一季度业绩预警公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第二十次会议决议公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
关于召开 2007 年度股东大会的通知	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
第四届监事会第九次会议决议公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
关于公司 Z3-2 地块交地重大事项公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 5 月 9 日	www.sse.com.cn
2007 年度股东大会决议公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 5 月 17 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第一次会议决议公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 5 月 27 日	www.sse.com.cn
关于天津小伙巷地块补充事项决议的公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 5 月 27 日	www.sse.com.cn
关于签订津红北(挂)2004-012 地块补充合同二的公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 5 月 27 日	www.sse.com.cn
2007 年利润分配实施公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 6 月 27 日	www.sse.com.cn
关于天津陆津房地产开发有限公司增加注册资本的	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 7 月 11 日	www.sse.com.cn

公告			
关于通过公司治理专项活动整改情况和资金占用情况报告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 7 月 19 日	www.sse.com.cn
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公告（关于股价波动）	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 7 月 22 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第二次会议决议公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 8 月 18 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第三次会议决议公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 10 月 29 日	www.sse.com.cn
股票异常波动提示性公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 11 月 24 日	www.sse.com.cn
关于股价波动的进一步公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 11 月 25 日	www.sse.com.cn
有限售条件的流通股上市流通公告	上海证券报、证券时报、香港文汇报	2008 年 12 月 30 日	www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

详见后附审计报告。

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作的公司负责人、会计机构负责人盖章的会计报表
- 2、载有会计事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 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 3 月 6 日

审计报告

沪众会字(2009)第 0450 号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称陆家嘴股份公司)财务报表,包括 2008 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表,2008 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是陆家嘴股份公司管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,陆家嘴股份公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允反映了陆家嘴股份公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

上海众华沪银会计师事务所有限公司

中国注册会计师

傅林生

中国注册会计师

陆士敏

中国,上海

二〇〇九年三月六日

财务报表

合并资产负债表

2008 年 12 月 31 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		2,425,673,439.08	4,190,084,524.56
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		1,175,894.99	1,408,171.29
预付款项		317,424,692.60	701,800,131.88
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			2,000,000.00
其他应收款		122,665,603.65	78,161,205.34
买入返售金融资产			
存货		9,541,753,666.49	6,076,214,137.82
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		12,409,293,296.81	11,050,268,170.89
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		383,408,346.85	1,105,900,891.29
持有至到期投资			10,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资		2,868,900,389.01	860,842,203.50
投资性房地产		1,448,084,371.84	1,022,743,988.62
固定资产		242,889,242.69	36,609,915.39
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		378,750.00	493,750.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		8,887,729.14	
递延所得税资产		424,857,057.36	216,955,057.64
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,377,405,886.89	3,253,545,806.44
资产总计		17,786,699,183.70	14,303,813,977.33
流动负债：			
短期借款			
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		335,193,447.35	179,896,192.65
预收款项		4,464,620,485.20	2,492,489,711.74
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		122,253,628.62	141,458,983.90
应交税费		281,743,654.37	110,340,954.16
应付利息			
应付股利		12,800,000.00	14,500,000.00
其他应付款		3,090,126,014.66	1,836,803,064.43
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		8,306,737,230.20	4,775,488,906.88
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款		14,956,138.11	9,293,325.06
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		88,676,345.47	269,913,110.53
其他非流动负债			
非流动负债合计		103,632,483.58	279,206,435.59

负债合计		8,410,369,713.78	5,054,695,342.47
股东权益：			
股本		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		1,557,063,836.59	2,085,720,376.98
减：库存股			
盈余公积		2,067,581,764.41	1,889,869,128.33
一般风险准备			
未分配利润		2,918,556,877.63	2,367,091,866.57
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		8,410,886,478.63	8,210,365,371.88
少数股东权益		965,442,991.29	1,038,753,262.98
股东权益合计		9,376,329,469.92	9,249,118,634.86
负债和股东权益合 计		17,786,699,183.70	14,303,813,977.33

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：倪智勇

母公司资产负债表

2008 年 12 月 31 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		781,741,459.04	1,534,943,161.36
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		305,161,660.40	688,105,134.00
应收利息			
应收股利			2,000,000.00
其他应收款		98,130,423.13	70,890,080.10
存货		5,466,150,560.96	4,415,194,247.14
一年内到期的非流动资产			100,000,000.00
其他流动资产			
流动资产合计		6,651,184,103.53	6,811,132,622.60
非流动资产:			
可供出售金融资产		360,862,967.09	1,047,264,003.81
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,849,434,229.09	1,422,262,852.98
投资性房地产		893,356,239.78	637,766,556.38
固定资产		19,060,545.89	29,506,790.11
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		349,728,259.29	144,110,172.92
其他非流动资产		890,000,000.00	
非流动资产合计		6,362,442,241.14	3,280,910,376.20
资产总计		13,013,626,344.67	10,092,042,998.80
流动负债:			
短期借款		200,000,000.00	

交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		251,465,143.40	124,279,543.85
预收款项		1,553,558,026.83	575,349,546.53
应付职工薪酬		1,336,717.64	9,947,386.36
应交税费		271,849,603.00	-16,004,038.57
应付利息			
应付股利			
其他应付款		2,860,581,535.94	1,581,325,279.56
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		5,138,791,026.81	2,274,897,717.73
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款		14,956,138.11	9,293,325.06
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		68,696,738.97	240,296,998.16
其他非流动负债			
非流动负债合计		83,652,877.08	249,590,323.22
负债合计		5,222,443,903.89	2,524,488,040.95
股东权益：			
股本		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		1,634,348,336.01	2,148,001,629.46
减：库存股			
盈余公积		2,067,581,764.41	1,889,869,128.33
未分配利润		2,221,568,340.36	1,662,000,200.06
外币报表折算差额			
股东权益合计		7,791,182,440.78	7,567,554,957.85
负债和股东权益合 计		13,013,626,344.67	10,092,042,998.80

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：倪智勇

合并利润表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,699,886,000.59	2,051,007,390.61
其中:营业收入		1,699,886,000.59	2,051,007,390.61
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		686,693,429.31	1,188,192,755.12
其中:营业成本		520,983,655.97	951,612,307.06
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		69,886,497.78	213,448,343.78
销售费用		53,422,603.14	18,367,086.91
管理费用		118,490,451.02	106,699,498.88
财务费用		-112,356,728.83	-99,449,419.44
资产减值损失		36,266,950.23	-2,485,062.07
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)		69,094,991.61	1,183,187.19
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		53,758,219.05	-2,106,344.34
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,082,287,562.89	863,997,822.68
加:营业外收入		35,019,305.00	14,690,277.41
减:营业外支出		213,548.32	42,937.34
其中:非流动资产处置净损失		80,435.06	
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,117,093,319.57	878,645,162.75
减:所得税费用		200,569,311.81	16,556,339.97
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		916,524,007.76	862,088,822.78
归属于母公司所有者的净利润		880,460,051.14	754,249,167.66
少数股东损益		36,063,956.62	107,839,655.12
六、每股收益:			

(一) 基本每股收益		0.4714	0.4038
(二) 稀释每股收益		0.4714	0.4038

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：倪智勇

母公司利润表
2008 年 1—12 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		1,473,568,802.26	1,528,424,274.86
减: 营业成本		416,731,958.85	724,568,639.23
营业税金及附加		41,822,014.90	93,358,689.35
销售费用		21,541,688.47	9,868,392.78
管理费用		50,130,370.98	44,755,784.87
财务费用		-12,999,848.21	-56,101,901.95
资产减值损失		31,293,474.63	-2,152,876.07
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)		134,837,920.42	79,930,107.47
其中: 对联营企业和合营 企业的投资收益		53,441,449.16	-2,509,323.53
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,059,887,063.06	794,057,654.12
加: 营业外收入		4,621,966.53	5,505,752.93
减: 营业外支出		81,000.00	42,510.00
其中: 非流动资产处置净损 失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号 填列)		1,064,428,029.59	799,520,897.05
减: 所得税费用		175,864,849.21	50,323,935.01
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		888,563,180.38	749,196,962.04

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: 倪智勇

合并现金流量表
2008 年 1—12 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		2,323,767,443.50	2,287,745,964.85
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		593,765.07	
收到其他与经营活动有关的现金		296,368,587.90	222,931,226.73
经营活动现金流入小计		2,620,729,796.47	2,510,677,191.58
购买商品、接受劳务支付的现金		3,123,545,766.70	1,671,341,416.16
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		102,197,776.39	53,027,644.43
支付的各项税费		318,597,755.62	317,024,708.34
支付其他与经营活动有关的现金		159,673,954.86	130,734,351.07
经营活动现金流出小计		3,704,015,253.57	2,172,128,120.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,083,285,457.10	338,549,071.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			119,144.58
取得投资收益收到的现金		15,560,567.76	3,289,431.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		887,650.00	3,336,759.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		28,885,487.97	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		45,333,705.73	6,745,334.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		69,111,842.49	126,733,660.41
投资支付的现金			
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		406,310,200.00	432,416,621.46
支付其他与投资活动有关的现金		114,369.67	
投资活动现金流出小计		475,536,412.16	559,150,281.87
投资活动产生的现金流量净额		-430,202,706.43	-552,404,947.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		500,000.00	

取得借款收到的现金			
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		500,000.00	
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		250,308,403.47	180,967,747.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		99,300,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			368,060.70
筹资活动现金流出小计		250,308,403.47	181,335,808.02
筹资活动产生的现金流量净额		-249,808,403.47	-181,335,808.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,114,518.48	-2,891,505.81
五、现金及现金等价物净增加额		-1,764,411,085.48	-398,083,189.42
加：期初现金及现金等价物余额		4,190,084,524.56	4,588,167,713.98
六、期末现金及现金等价物余额		2,425,673,439.08	4,190,084,524.56

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：倪智勇

母公司现金流量表

2008 年 1—12 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		1,131,777,282.56	659,655,116.35
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,883,572,959.93	114,124,220.29
经营活动现金流入小计		3,015,350,242.49	773,779,336.64
购买商品、接受劳务支付的现金		952,061,504.61	877,002,379.85
支付给职工以及为职工支付的现金		27,221,542.50	19,159,830.40
支付的各项税费		142,409,818.36	169,763,469.52
支付其他与经营活动有关的现金		1,161,217,604.79	57,569,264.14
经营活动现金流出小计		2,282,910,470.26	1,123,494,943.91
经营活动产生的现金流量净额		732,439,772.23	-349,715,607.27
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		83,763,917.65	82,439,431.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			867,998.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,532,553.61	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		193,296,471.26	83,307,429.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,073,445.38	110,469,087.10
投资支付的现金		890,000,000.00	

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		808,310,200.00	438,627,377.08
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,706,383,645.38	549,096,464.18
投资活动产生的现金流量净额		-1,513,087,174.12	-465,789,034.42
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		750,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		750,000,000.00	
偿还债务支付的现金		550,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		171,685,653.47	121,217,747.32
支付其他与筹资活动有关的现金			368,060.70
筹资活动现金流出小计		721,685,653.47	121,585,808.02
筹资活动产生的现金流量净额		28,314,346.53	-121,585,808.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-868,646.96	-2,634,381.02
五、现金及现金等价物净增加额		-753,201,702.32	-939,724,830.73
加：期初现金及现金等价物余额		1,534,943,161.36	2,474,667,992.09
六、期末现金及现金等价物余额		781,741,459.04	1,534,943,161.36

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：倪智勇

合并所有者权益变动表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额								
	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									
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	2,085,720,376.98		1,889,869,128.33		2,367,091,866.57		1,038,753,262.98	9,249,118,634.86
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-528,656,540.39		177,712,636.08		551,465,011.06		-73,310,271.69	127,210,835.06

(一)净利润					880,460,051.14		36,063,956.62	916,524,007.76
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-528,656,540.39					-12,275,383.85	-540,931,924.24
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-706,405,365.96					-16,367,178.47	-722,772,544.43
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		1,147,484.09						1,147,484.09
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		176,601,341.48					4,091,794.62	180,693,136.10
4. 其他								
上述(一)和(二)小计		-528,656,540.39			880,460,051.14		23,788,572.77	375,592,083.52
(三)所有者投入和减少资本							501,155.54	501,155.54
1. 所有者投入资本							500,000.00	500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他							1,155.54	1,155.54
(四)利润分配				177,712,636.08	-328,995,040.08		-97,600,000.00	-248,882,404.00

1. 提取盈余公积				177,712,636.08		-177,712,636.08			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-151,282,404.00		-97,600,000.00	-248,882,404.00
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	1,557,063,836.59		2,067,581,764.41		2,918,556,877.63		965,442,991.29	9,376,329,469.92

项目	上年金额								
	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	1,342,769,895.61		2,242,343,414.07		1,285,016,076.58		972,959,926.25	7,710,773,312.51
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加:会计政策变更		287,289,921.58		-502,313,678.14		599,221,784.04		9,323,294.04	393,521,321.52
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,867,684,000.00	1,630,059,817.19		1,740,029,735.93		1,884,237,860.62		982,283,220.29	8,104,294,634.03
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		455,660,559.79		149,839,392.40		482,854,005.95		56,470,042.69	1,144,824,000.83
(一)净利润						754,249,167.66		107,839,655.12	862,088,822.78
(二)直接计入所有者权		455,660,559.79						13,380,387.57	469,040,947.36

益的利得和 损失									
1. 可供出售 金融资产公 允价值变动 净额		651,838,018.02						18,609,015.90	670,447,033.92
2. 权益法下 被投资单位 其他所有者 权益变动的 影响		705,066.54						7,470.00	712,536.54
3. 与计入所 有者权益项 目相关的所 得税影响		-196,882,524.77						-5,236,098.33	-202,118,623.10
4. 其他									
上述(一)和 (二)小计		455,660,559.79				754,249,167.66		121,220,042.69	1,331,129,770.14
(三)所有者 投入和减少 资本								500,000.00	500,000.00
1. 所有者投 入资本								500,000.00	500,000.00
2. 股份支付 计入所有者 权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分 配				149,839,392.40		-271,395,161.71		-65,250,000.00	-186,805,769.31
1. 提取盈余 公积				149,839,392.40		-149,839,392.40			
2. 提取一般									

风险准备									
3. 对所有者 (或股东)的 分配						-121,399,460.00		-65,250,000.00	-186,649,460.00
4. 其他						-156,309.31			-156,309.31
(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	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

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：倪智勇

母公司所有者权益变动表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本金额					
	股本	资本公积	减: 库存 股	盈余公积	未分配利润	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、本年增减变动金额 (减少以“—”号填列)		-513,653,293.45		177,712,636.08	559,568,140.30	223,627,482.93
(一)净利润					888,563,180.38	888,563,180.38
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-513,653,293.45				-513,653,293.45
1.可供出售金融资产公		-686,401,036.72				-686,401,036.72

允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		1,147,484.09				1,147,484.09
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		171,600,259.18				171,600,259.18
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		-513,653,293.45			888,563,180.38	374,909,886.93
（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				177,712,636.08	-328,995,040.08	-151,282,404.00
1. 提取盈余公积				177,712,636.08	-177,712,636.08	
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	1,634,348,336.01		2,067,581,764.41	2,221,568,340.36	7,791,182,440.78

项目	上年金额					
	股本	资本公积	减： 库存 股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	1,448,532,929.35		1,899,649,403.57	1,679,849,087.19	6,895,715,420.11
加：会计政策变更		260,161,947.36		-159,619,667.64	-495,806,996.77	-395,264,717.05
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	1,867,684,000.00	1,708,694,876.71		1,740,029,735.93	1,184,042,090.42	6,500,450,703.06
三、本年增减变动金额 (减少以“－”号填列)		439,306,752.75		149,839,392.40	477,958,109.64	1,067,104,254.79
(一) 净利润					749,196,962.04	749,196,962.04
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		439,306,752.75				439,306,752.75
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		629,093,665.26				629,093,665.26

2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		695,936.54				695,936.54
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-190,482,849.05				-190,482,849.05
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		439,306,752.75			749,196,962.04	1,188,503,714.79
（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				149,839,392.40	-271,238,852.40	-121,399,460.00
1. 提取盈余公积				149,839,392.40	-149,839,392.40	
2. 对所有者（或股东）的分配					-121,399,460.00	-121,399,460.00
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	2,148,001,629.46		1,889,869,128.33	1,662,000,200.06	7,567,554,957.85

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：倪智勇

财务报表附注

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。

<u>应收款项账龄</u>	<u>计提比例</u>
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	年折旧(摊销)率
土地使用权	可使用年限	—
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	18%, 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，2008 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 2008 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），2008 年度实际按 18% 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，序号1、2、3、5、6、7、10、11、12、13为其他方式取得的子公司。

5 合并财务报表的合并范围（金额单位为人民币万元）（续）

5.1.2 本期发生的非企业合并方式取得的子公司

被投资单位全称	注册资本	业务性质及经营范围	本公司期末 实际投资额	本公司 持股比例	本公司所占 权益比例
天津陆津房地产开发有限公司	40,000.00	房地产开发经营	40,000.00	100%	100%
上海陆家嘴资产管理有限公司	200.00	资产管理、物业管理	200.00	100%	100%
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	50.00	资产管理、物业管理	30.00	60%	54%

5.1.3 本期发生的处置子公司

本期本公司的子公司天津陆兴房地产开发有限公司已清算。

5.2 本年度合并报表范围的变更情况

5.2.1 与上年相比本年新增合并单位 3 家：天津陆津房地产开发有限公司、上海陆家嘴资产管理有限公司和上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司均为本年投资设立的子公司，纳入合并报表范围。

5.2.2 本年减少合并单位 1 家，天津陆兴房地产开发有限公司本年清算。

6 合并财务报表项目附注

6.1 货币资金

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现金	577,338.95	815,267.77
银行存款	2,425,096,100.13	4,189,269,256.79
	<u>2,425,673,439.08</u>	<u>4,190,084,524.56</u>

6.1.1 上述期末货币资金中包括美元 544,127.24 元，折合汇率 6.8346，期初货币资金中包括美元 2,406,039.36 元，折合汇率 7.3046。

6.1.2 货币资金期末数比年初数减少 1,764,411,085.48 元，减少比例为 42.11%。期末货币资金减少是由于本期大量工程项目开工支付大额现金所致。

6.2 应收股利

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
账龄一年以内的应收股利： 上海复旦科技园股份有限公司	-	2,000,000.00

6.3 应收利息

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 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

6.4 应收账款

6.4.1 应收账款按账龄结构分析如下：

(1) 原值

账龄结构	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	1,175,894.99	1,408,171.29
1-2 年(含 2 年)	-	-
2-3 年(含 3 年)	-	-
3 年以上	400,000.00	400,000.00
	<u>1,575,894.99</u>	<u>1,808,171.29</u>

6 合并财务报表项目附注(续)

6.4 应收账款(续)

(2) 坏账准备

账龄结构	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
3 年以上	400,000.00	400,000.00

6.4.2 应收账款按类别分析如下:

类别	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
单项金额不重大组合 风险较大	400,000.00	25.38%	400,000.00	400,000.00	22.12%	400,000.00
其他	1,175,894.99	74.62%	-	1,408,171.29	77.88%	-
	1,575,894.99	100.00%	400,000.00	1,808,171.29	100.00%	400,000.00

6.4.3 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。

6.4.4 年末应收账款中无应收关联方款项。

6.5 其他应收款

6.5.1 其他应收款按账龄结构分析如下:

(1) 原值

账龄结构	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	51,034,889.34	6,132,371.43
1-2 年(含 2 年)	-	563,660.00
2-3 年(含 3 年)	327,060.00	113,000.00
3 年以上	85,131,645.09	96,723,414.46
	136,493,594.43	103,532,445.89

(2) 坏账准备

账龄结构	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	-	-
1-2 年(含 2 年)	-	19,448.00
2-3 年(含 3 年)	92,118.00	-
3 年以上	13,735,872.78	25,351,792.55
	13,827,990.78	25,371,240.55

6 合并财务报表项目附注(续)

6.5 其他应收款(续)

6.5.2 其他应收款按类别分析如下:

类别	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
单项金额重大	121,293,344.05	88.86%	7,800,000.00	78,293,334.05	75.62%	7,800,000.00
其他	15,200,250.38	11.14%	6,027,990.78	25,239,111.84	24.38%	17,571,240.55
	<u>136,493,594.43</u>	<u>100.00%</u>	<u>13,827,990.78</u>	<u>103,532,445.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>25,371,240.55</u>

6.5.3 单项金额重大的其他应收款(于 2008 年 12 月 31 日)

对方名称	金额	计提比例	理由
上海 21 世纪房地产有限公司	78,293,344.05	9.96%	注
浦东新区土地交易中心	43,000,000.00	不计提	保证金

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。

6.5.4 年末其他应收款中欠款金额前五名:

对方名称	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
上海 21 世纪房地产有限公司	78,293,344.05	3 年以上	57.36%
浦东新区土地交易中心	43,000,000.00	1 年以内	31.50%
上海高泰稀贵金属股份有限公司	4,525,421.05	3 年以上	3.32%
上海住豪建筑工程有限公司	2,128,155.81	1 年以内	1.56%
人民日报华东分社	880,000.00	1 年以内	0.64%

6.5.5 以前年度已全额或大比例计提坏账准备,本年度又全额或部分收回的其他应收款

对方名称	收回或重组债权金额	收回方式	原估计计提比例理由	原估计计提比例的合理性
长白山房地产公司	5,102,374.00	原购物业产证已办理	账龄超过 5 年全额计提	合理
昆山市巴城镇人民政府	6,589,395.37	现金	账龄超过 5 年全额计提	合理

6 合并财务报表项目附注(续)

6.5 其他应收款(续)

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

6.5.7 其他应收款年末数比年初数增加 32,961,148.54 元,增加比例为 31.84%,增加原因为支付大额保证金。

6.6 预付款项

账龄	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1 年以内	317,424,692.60	100.00%	37,011,481.88	5.27%
1-2 年	-	-	53,522,784.00	7.63%
2-3 年	-	-	2,332,866.00	0.33%
3 年以上	-	-	608,933,000.00	86.77%
	<u>317,424,692.60</u>	<u>100.00%</u>	<u>701,800,131.88</u>	<u>100.00%</u>

6.6.1 年末金额较大的预付款项

对方名称	余额	内容
浦东新区土地资源储备中心	104,735,575.00	预付购房款
上海锦绣华城房地产开发有限公司	98,020,167.00	预付购房款
浦东新区三林镇人民政府	79,131,145.80	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	<u>303,848,805.40</u>	

6.6.2 年末预付款项中无预付本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

6.6.3 预付款项年末数比年初数减少 384,375,439.28 元,减少比例为 54.77%。减少原因系本年原预付天津小伙巷项目款项本年转入存货,详见本附注 12。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.7 存货及存货跌价准备

项目	2008 年 12 月 31 日		2007 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	4,087,271,746.82	419,570,000.00	4,046,953,883.73	419,570,000.00
公共建筑建设支出	4,797,776,098.08	-	1,533,357,364.31	-
商品房建设支出	478,807,908.75	-	105,351,257.68	-
动迁房建设支出	-	-	133,240,475.39	-
动迁房	377,565,487.56	-	517,204,332.93	-
商品房	217,940,076.55	-	155,638,948.63	-
库存商品	1,962,348.73	-	4,036,475.15	-
周转材料	-	-	1,400.00	-
	<u>9,961,323,666.49</u>	<u>419,570,000.00</u>	<u>6,495,784,137.82</u>	<u>419,570,000.00</u>

6.7.1 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)	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
				账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
陆家嘴中心区	1990 年	视市场情况而定	580,000.00	1,058,420,263.53	-	693,328,221.97	-
塘东地块	1993 年	视市场情况而定	125,000.00	222,272,685.15	-	342,644,989.97	-
世纪大道地块	2001 年	视市场情况而定	900,000.00	2,317,761,029.39	-	2,322,165,685.25	-
竹园商贸区	1991 年	视市场情况而定	150,000.00	476,482,248.65	-	629,557,755.54	-
桃林	2000 年	视市场情况而定	11,000.00	-	-	45,910,237.20	-
其他	1995 年	视市场情况而定	-	12,335,520.10	-	13,346,993.80	-
				<u>4,087,271,746.82</u>		<u>4,046,953,883.73</u>	

6 合并财务报表项目附注(续)

6.7 存货及存货跌价准备(续)

6.7.2 公共建筑建设支出

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
软件园项目	2005 年	2012 年	174,286,474.99	242,454,560.68
陆家嘴渣打银行大厦	2005 年 6 月	2008 年 5 月	-	365,583,825.66
B4-2 陆家嘴金融投资大厦	2005 年 12 月	2009 年	481,316,812.72	100,216,003.77
浦东公园管理用房改造	2005 年 6 月	2006 年 12 月	6,713,776.69	17,716,993.48
陆家嘴 1885	2006 年 4 月	2008 年 7 月	192,228,987.91	48,869,183.88
96 广场	2005 年 12 月	2008 年 9 月	284,964,081.49	141,987,105.48
陆家嘴钻石大厦	2006 年 4 月	2008 年底	311,287,858.40	111,164,735.14
世纪大都会	2006 年	2012 年	412,975,165.08	43,262,648.26
康杉路厂房改造			50,029,852.67	47,925,608.20
金桥创科技园	2007 年	2009 年	274,535,320.89	244,082,534.48
金桥商业中心	2009 年	2012 年	154,286,359.37	148,192,325.38
塘东 TD 总部基地办公楼	2008 年	2013 年	238,027,015.16	-
天津小伙巷 C 块项目	2008 年	2013 年	2,052,529,415.49	-
酒店式公寓绿地	2006 年	2010 年	45,537,966.60	5,296,013.80
陆家嘴农商行大厦	2007 年	2011 年	14,991,590.26	1,266,636.00
办公楼项目	2007 年	2011 年	27,739,823.29	2,535,160.00
其他			76,325,597.07	12,804,030.10
			<u>4,797,776,098.08</u>	<u>1,533,357,364.31</u>

本年公共建筑建设支出中陆家嘴渣打银行大厦竣工完成根据用途转入商品房 73,035,316.11 元,转入投资性房地产 381,063,158.78 元。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.7 存货及存货跌价准备(续)

6.7.3 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)	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
东和花苑	2005 年 12 月	2008 年底	58,091	348,922,565.91	75,566,522.22
东银公寓(陆家嘴花园三期)	2006 年 3 月	2008 年底	26,654	129,885,342.84	29,784,735.46
				<u>478,807,908.75</u>	<u>105,351,257.68</u>

6.7.4 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)	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
爱法新城二期	2004 年 8 月	2006 年 12 月	23,000	-	133,240,475.39

6.7.5 动迁房

项目名称	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
爱法新城一(2)期	198,988,324.79	-	7,252,082.54	191,736,242.25
爱法新城二期	-	133,240,475.39	16,638,963.70	116,601,511.69
华高新村	17,626,223.90	-	-	17,626,223.90
其他	300,589,784.24	116,545,657.10	365,533,931.62	51,601,509.72
合计	<u>517,204,332.93</u>	<u>249,786,132.49</u>	<u>389,424,977.86</u>	<u>377,565,487.56</u>

6 合并财务报表项目附注(续)

6.7 存货及存货跌价准备(续)

6.7.6 商品房

项目名称	竣工时间	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
锦城大厦	1995 年	1,262,748.53		-	1,262,748.53
年平花苑	2001 年	1,184,263.31		-	1,184,263.31
东园三村	1996 年	7,766,273.00		-	7,766,273.00
陆家嘴中央公寓	1996 年	104,152,330.71	17,400,839.11	34,086,418.70	87,466,751.12
金杨公寓	1997 年	754,574.80	-	269,317.04	485,257.76
陆家嘴花园一期	-	12,150,320.02		-	12,150,320.02
华山公寓	-	-		-	-
海富花园	-	13,666,233.78	558,165.95	-	14,224,399.73
陆家嘴渣打银行大厦	-	-	73,035,316.11	-	73,035,316.11
其他	-	14,702,204.48	5,875,640.60	213,098.11	20,364,746.97
		155,638,948.63	96,869,961.77	34,568,833.85	217,940,076.55

6.7.7 存货跌价准备

种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
转让场地开发支出	419,570,000.00	-	-	-	419,570,000.00

6.7.8 存货年末数比年初数增加 3,465,539,528.67 元, 增加比例为 53.35%, 增加原因为: 本年加强了对开发项目的建设力度, 故库存投入较大。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.8 可供出售金融资产

项目	2008年12月31日	2007年12月31日
	公允价值	公允价值
可供出售权益工具	383,408,346.85	1,105,900,891.29

6.8.1 可供出售金融资产为本公司持有的其他上市公司股权，年末数比年初数减少 722,492,544.44 元，减少比例为 65.33%，减少原因为：根据公允价值变动而减少账面价值。

6.9 持有至到期投资

项目	2008年12月31日	2007年12月31日
	债券投资	10,000,000.00
减：持有至到期投资减值准备	10,000,000.00	-
	-	10,000,000.00

6.9.1 本公司持有的天安保险次级债预计到期不能偿付本金，故本年全额计提减值准备。

6.10 长期股权投资

项目	2008年12月31日		2007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	880,990.44	-	-	-
联营企业	2,613,730,258.03	10,459,088.74	598,773,062.96	10,459,088.74
其他	350,405,367.81	85,657,138.53	320,375,167.81	47,846,938.53
	2,965,016,616.28	96,116,227.27	919,148,230.77	58,306,027.27

6 合并财务报表项目附注(续)

6.10 长期股权投资(续)

6.10.1 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2007 年 12 月 31 日	本年年权益增减额	其中：分得现 金红利	2008 年 12 月 31 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	-	880,990.44
二、联营企业					
上海高泰稀贵金属股份有限公司	30,112,018.85	15,396,047.39	-1,204,997.63	-	14,191,049.76
上海陆家嘴投资发展有限公司	4,000,000.00	4,953,765.65	6,808.57	-	4,960,574.22
上海复旦科技园股份有限公司	20,000,000.00	47,310,096.73	2,960,169.69	-	50,270,266.42
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	30,000,000.00	1,623,181,574.69	-	1,653,181,574.69
上海易兑外币兑换有限公司	500,000.00	-	-	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	575,000,000.00	199,538,390.48	416,746,830.35	-	616,285,220.83
上海环保(集团)有限公司	20,000,000.00	26,490,907.09	-26,490,907.09	-	-
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	300,000.00	1,634,569.82	-242,283.51	-	1,392,286.31
小 计	2,549,919,740.72	598,773,062.96	2,014,957,195.07	-	2,613,730,258.03
合计	2,550,919,740.72	598,773,062.96	2,015,838,185.51	-	2,614,611,248.47

6 合并财务报表项目附注(续)

6.10 长期股权投资(续)

6.10.2 合营企业及联营企业主要信息(金额单位为万元)

<u>被投资单位名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>本企业 持股比例</u>	<u>本企业在被投资 单位表决权比例</u>	<u>年末净资产 总额</u>	<u>本年营业 收入总额</u>	<u>本年净利润</u>
一、合营企业							
上海陆家嘴穴吹物业管理有限公司	中国上海	物业管理	50%	50%	176.20	101.94	-23.80
二、联营企业							
上海高泰稀贵金属股份有限公司	中国上海	铅管金加工	23.82%	23.82%	5,957.62	1,240.39	-505.88
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%	1,240.14	-	1.70
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%	25,135.13	6,169.29	2,927.73
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	-	-
上海中心建设发展有限公司(注1)	中国上海	房地产开发	45.00%	45.00%	351,156.06	-	3,155.36
上海易兑外币兑换有限公司	中国上海	外币兑换	50.00%	50.00%	-751.76	198.31	-285.73
上海陆家嘴展览发展有限公司(注3)	中国上海	实业投资	50.00%	50.00%	123,257.04	-	8,349.37
上海环保(集团)有限公司(注2)	中国上海						
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	中国上海	房地产经纪	30.00%	30.00%	464.10	704.35	154.25

注 1: 上海中心建设发展有限公司是由本公司与上海城市投资建设总公司及上海建工(集团)总公司共同出资组建, 注册资本 54 亿, 本公司出资比例 45%, 应出资 24.3 亿元, 其中以货币资金出资 3000 万元上年已投入, 本年另以小陆家嘴区内 Z3-2 土地作价 24 亿元投资。

注 2: 上海环保(集团)有限公司股权已转让。

注 3: 本年上海陆家嘴展览发展有限公司注册资本由 4 亿增加到 11.5 亿, 本公司按出资比例现金出资 3.75 亿。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.10 长期股权投资(续)

6.10.3 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2007年12月31日	本年投资增减额	2008年12月31日
天安保险股份有限公司(注2)	37,810,200.00	7,500,000.00	30,310,200.00	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
上海爱建股份有限公司(注1)	-	280,000.00	-280,000.00	-
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	320,375,167.81	30,030,200.00	350,405,367.81

注1：本期减少为转入可供出售金融资产。

注2：本期增加为天安保险股份有限公司增资，本公司按比例支付了增资款。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.10 长期股权投资 (续)

6.10.4 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 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
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	58,306,027.27	37,810,200.00	-	96,116,227.27	

6 合并财务报表项目附注(续)

6.11 投资性房地产

项目	建筑物	土地使用权	合计
原价			
2007 年 12 月 31 日	1,197,011,777.40	97,205,888.57	1,294,217,665.97
本年增加	758,765,383.99	-	758,765,383.99
本年减少	362,067,382.77	-	362,067,382.77
2008 年 12 月 31 日	1,593,709,778.62	97,205,888.57	1,690,915,667.19
累计折旧、摊销			
2007 年 12 月 31 日			264,601,714.83
本年增加	248,539,802.39	16,061,912.44	264,601,714.83
本年减少	91,072,333.51	2,712,316.92	93,784,650.43
2008 年 12 月 31 日	122,427,032.43	-	122,427,032.43
2008 年 12 月 31 日	217,185,103.47	18,774,229.36	235,959,332.83
减值准备			
2007 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	-	-	-
2008 年 12 月 31 日	6,871,962.52	-	6,871,962.52
净值			
2008 年 12 月 31 日	1,369,652,712.63	78,431,659.21	1,448,084,371.84
2007 年 12 月 31 日	941,600,012.49	81,143,976.13	1,022,743,988.62

6.11.1 2008 年度，本公司将原价 696,787,821.02 元的房屋改为出租，于改变用途之日起，自存货转换为投资性房地产核算。

6.11.2 2008 年度，本公司将明城花苑房产转作经营性酒店用房，故将账面原值 362,067,382.77 元及累计摊销数 122,427,032.43 元转入固定资产及累计折旧。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.11 投资性房地产(续)

(1) 投资性房地产原值和累计摊销

项目名称	原始成本	年初余额	本年增加	本年摊销	累计摊销	本年减少	年末余额
陆家嘴渣打银行大厦	381,063,158.78	-	381,063,158.78	22,065,155.46	22,065,155.46	-	358,998,003.32
明城花苑	-	239,640,350.34	-	-	-	239,640,350.34	-
锦城大厦	79,588,086.27	45,584,728.00	9,716,757.75	4,381,057.91	28,667,658.43	-	50,920,427.84
一百杉杉	13,537,908.00	11,933,415.21	-	701,965.44	2,306,458.23	-	11,231,449.77
长鑫大厦	7,370,703.46	6,497,138.58	-	382,184.64	1,255,749.52	-	6,114,953.94
燕乔大厦	15,088,548.00	11,729,552.85	2,353,605.00	682,086.87	1,687,477.02	-	13,401,070.98
软件园	861,381,118.42	485,816,433.82	307,108,924.10	51,056,121.14	119,511,881.64	-	741,869,236.78
新景园一期(商铺)	494,880.72	446,138.53	-	25,372.80	74,114.99	-	420,765.73
B5-4 地块(水族馆用地)	97,205,888.57	81,143,976.13	-	2,712,316.92	18,774,229.36	-	78,431,659.21
陆家嘴花园一期	42,385,382.89	31,457,734.63	-	2,378,207.86	13,305,856.12	-	29,079,526.77
新景园二期(商铺)	855,157.17	770,930.35	-	43,844.40	128,071.22	-	727,085.95
陆家嘴花园二期(商铺)	23,378,309.15	21,431,459.92	-	1,209,399.00	3,156,248.23	-	20,222,060.92
众城大厦	44,301,979.85	37,452,160.74	-	1,964,948.52	8,814,767.63	-	35,487,212.22
向城路东科大厦	20,520,902.34	18,382,405.60	-	1,055,449.08	3,193,945.82	-	17,326,956.52

老房子	2,500,000.00	2,500,000.00	-	2,500,000.00	2,500,000.00	-	-
中央公寓会所	16,189,938.71	-	16,189,938.71	128,170.34	128,170.34	-	16,061,768.37
下南路商铺	42,332,999.65	-	42,332,999.65	176,401.61	176,401.61	-	42,156,598.04
金杨云台	42,720,705.21	34,829,526.44	-	2,321,968.44	10,213,147.21	-	32,507,558.00
合计	<u>1,690,915,667.19</u>	<u>1,029,615,951.14</u>	<u>758,765,383.99</u>	<u>93,784,650.43</u>	<u>235,959,332.83</u>	<u>239,640,350.34</u>	<u>1,454,956,334.36</u>

6 合并财务报表项目附注(续)

6.11 投资性房地产(续)

(2) 投资性房地产跌价准备

项目名称	年初数	因资产价值回升转回	年末数
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	年末数	年初数
陆家嘴渣打银行大厦	358,998,003.32	-
明城花苑	-	239,640,350.34
锦城大厦	50,920,427.84	45,584,728.00
一百杉杉	11,231,449.77	11,933,415.21
长鑫大厦	6,114,953.94	6,497,138.58
燕乔大厦	13,401,070.98	11,729,552.85
软件园	741,869,236.78	485,816,433.82
新景园一期(商铺)	420,765.73	446,138.53
B5-4 地块(水族馆用地)	78,431,659.21	81,143,976.13
陆家嘴花园一期	29,079,526.77	31,457,734.63
新景园二期(商铺)	727,085.95	770,930.35
陆家嘴花园二期(商铺)	20,222,060.92	21,431,459.92
众城大厦	28,615,249.70	30,580,198.22
向城路东科大厦	17,326,956.52	18,382,405.60
老房子	-	2,500,000.00
中央公寓会所	16,061,768.37	-
下南路商铺	42,156,598.04	-
金杨云台	32,507,558.00	34,829,526.44
合计	1,448,084,371.84	1,022,743,988.62

6 合并财务报表项目附注(续)

6.12 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合计
账面原值					
2007年12月31日	87,401,824.95	393,117.99	8,543,004.82	10,244,165.11	106,582,112.87
在建工程转入	-	-	-	-	-
本年其他增加	365,922,547.25				366,627,999.62
本年减少	-	50,200.00	144,150.00	511,102.37	4,705,893.20
			2,118,717.64	2,583,495.56	
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
累计折旧					
2007年12月31日		76,537.31		6,527,860.76	69,972,197.48
本年计提	58,766,182.74	72,665.92	4,601,616.67	812,859.24	35,782,448.53
本年其他转入			1,008,732.53		122,427,032.43
本年减少	122,427,032.43	8,574.44			2,566,701.84
			1,510,799.45	1,047,327.95	
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
减值准备					
2007年12月31日	-	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-	-
本年转回	-	-	-	-	-
其他减少	-	-	-	-	-
2008年12月31日	-	-	-	-	-
账面净额					
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
2007年12月31日	28,635,642.21	316,580.68	3,941,388.15	3,716,304.35	36,609,915.39

6.12.1 已提足折旧仍继续使用的固定资产

类别	账面原值	累计折旧	账面净值
运输设备	480,386.48	456,367.15	24,019.33
办公及其他设备	4,035,890.17	3,683,938.48	351,951.69
	4,516,276.65	4,140,305.63	375,971.02

6.12.2 本公司董事会认为：本公司的固定资产不存在减值迹象，故不予提取固定资产减值准备。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.12 固定资产(续)

6.12.3 本年固定资产原值较年初增加了 361,922,106.42 元,增加比例为 339.57%;累计折旧较年初增加了 155,642,779.12 元。增加原因主要为原明城花苑由投资性房地产转作经营自用的酒店用房,转入原值为 362,067,382.77 元,转入累计摊销数为 122,427,032.43 元。

6.13 无形资产

账面原值	非专利技术费	车位专用权	合计
2007 年 12 月 31 日	1,000,000.00	150,000.00	1,150,000.00
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
2008 年 12 月 31 日	1,000,000.00	150,000.00	1,150,000.00
累计摊销			
2007 年 12 月 31 日	600,000.00	56,250.00	656,250.00
本年增加	100,000.00	15,000.00	115,000.00
本年减少	-	-	-
2008 年 12 月 31 日	700,000.00	71,250.00	771,250.00
减值准备			
2006 年 12 月 31 日	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
2007 年 12 月 31 日	-	-	-
账面价值			
2008 年 12 月 31 日	300,000.00	78,750.00	378,750.00
2007 年 12 月 31 日	400,000.00	93,750.00	493,750.00

6 合并财务报表项目附注(续)

6.14 递延所得税资产

项目	2008 年 12 月 31 日		2007 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	136,696,545.15	546,786,180.57	127,629,807.58	510,519,230.34
固定资产折旧	27,641,104.15	110,630,610.59	24,346,515.10	97,386,060.37
预提费用	51,410,019.28	205,640,077.12	51,361,136.29	205,444,545.15
预提职工特别奖励	333,109.53	1,332,438.12	2,472,166.28	9,888,665.12
未实现利润影响数	208,073,667.04	832,294,668.16	11,145,432.39	44,581,729.56
未来可弥补亏损	448,057.78	1,792,231.12	-	-
装修费	254,554.43	1,018,217.72	-	-
	<u>424,857,057.36</u>	<u>1,699,494,423.40</u>	<u>216,955,057.64</u>	<u>867,820,230.54</u>

6.14.1 由于计算递延所得税资产和递延所得税负债所使用的税率为预期收回该资产或清偿该负债期间按照税法规定适用的税率，因此，本公司于上一年度对相关递延所得税资产和递延所得税负债余额进行了调整。

6.14.2 递延所得税资产年末数比年初数增加 207,901,999.72 元，增加比例为 95.83%，增加原因为：本公司本年以小陆家嘴地区 Z3-2 土地投资上海中心建设发展有限公司造成长期股权投资账面价值与计税价值产生 791,017,557.12 元差异，增加 197,754,389.28 元递延所得税资产所致。

6.15 应付账款

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
	<u>335,193,447.35</u>	<u>179,896,192.65</u>

6.15.1 年末应付账款中无持本公司 5%上(含 5%)表决权股份的股东款项。

6.15.2 年末余额中无关联方欠款。

6.15.3 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	55,555,206.07	根据相关协议规定按年发放

6.15.4 应付账款年末数比年初数增加 155,297,254.70 元，增加比例为 86.33%，增加原因主要系公司调整塘东地块吸劳基金 137,366,593.93 元所致。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.16 预收款项

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
	4,464,620,485.20	2,492,489,711.74

6.16.1 年末预收款项中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

6.16.2 年末预收款项中无欠关联方款项。

6.16.3 账龄超过一年的大额预收款项

客户名称	金额	未结转原因
上海仁恒房地产有限公司	52,400,407.00	系土地转让的定金
Mapleleaf Developments Limited	1,819,616,400.00	预收土地款
中国石油化工集团公司	525,000,000.00	预收土地款

6.16.4 预收款项年末数比年初数增加 1,972,130,773.46 元, 增加比例为 79.12%, 增加原因为: 预收土地转让款。

6.17 应付职工薪酬

项目	管理人员	销售人员	合计
2007 年 12 月 31 日	141,458,983.90	-	141,458,983.90
本年计提	71,182,620.71	11,809,800.40	82,992,421.11
本年支付	90,387,975.99		102,197,776.39
		11,809,800.40	
2008 年 12 月 31 日	122,253,628.62	-	122,253,628.62

6 合并财务报表项目附注(续)

6.17 应付职工薪酬(续)

6.17.1 本年计提应付职工薪酬的内容

项目	管理人员	销售人员	合计
一、工资、奖金、津贴和补贴	43,456,214.91	10,793,182.65	54,249,397.56
二、职工福利费	3,113,422.20	1,016,617.75	4,130,039.95
三、社会保险费	13,369,463.38	-	13,369,463.38
四、住房公积金	3,017,187.22	-	3,017,187.22
五、工会经费和职工教育经费	886,397.18	-	886,397.18
六、非货币福利	60,392.42	-	60,392.42
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-
九、个人所得税	2,645,937.13	-	2,645,937.13
十、职工奖福基金	-	-	-
八、其他	4,633,606.27	-	4,633,606.27
	<u>71,182,620.71</u>	<u>11,809,800.40</u>	<u>82,992,421.11</u>

6 合并财务报表项目附注(续)

6.18 应付股利

投资者名称或类别	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
上实投资(上海)有限公司	12,800,000.00	14,500,000.00

6.19 应交税费

税种	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
增值税		883.72
	1,779.98	
营业税	-202,081,064.26	-99,929,765.59
城建税	-775,504.03	28,884.74
企业所得税	293,380,131.39	-1,226,263.26
个人所得税	427,947.06	188,514.90
土地增值税	190,543,699.88	211,256,958.05
教育费附加	-328,974.85	13,186.95
河道管理费	-109,658.28	8,554.65
土地使用税	685,297.48	-
	281,743,654.37	110,340,954.16

6.19.1 应交税费年末数比年初数增加 171,402,700.21 元, 增加比例为 155.34%, 主要增减变动原因为: (1) 应交营业税的减少主要为本年预收土地转让款增加了 17.55 亿元预缴营业税 8775 万元 (2) 应交企业所得税的增加是由于本年本公司以 Z3-2 土地投资上海中心建设发展有限公司产生的利润应交企业所得税 3.77 亿元。

6.20 其他应付款

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
	3,090,126,014.66	1,836,803,064.43

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

6.20.2 年末其他应付款中应付关联方款项详见本附注 8.4。

6.20.3 其他应付款年末数与年初数增加 1,253,322,950.23 元, 增加比例为 68.23%, 增加原因为: 本年重新估算了土地批租成本。

6.20.4 账龄超过一年的大额其他应付款

内容	金额	未偿还原因
土地开发成本	1,687,869,872.06	预提地块开发成本

6 合并财务报表项目附注(续)

6.20 其他应付款(续)

6.20.5 金额较大的其他应付款

内容	金额	性质或内容
土地开发成本	2,904,544,427.34	预提地块开发成本

6.21 递延所得税负债

项目	2008年12月31日		2007年12月31日	
	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异
非同一控制企业合并增值公允价值变动	15,490,561.56	61,962,246.23	16,034,190.50	64,136,762.03
	73,185,783.91	292,743,135.64	253,878,920.03	1,015,515,680.12
	88,676,345.47	354,705,381.87	269,913,110.53	1,079,652,442.15

6.22 长期应付款

种类	2008年12月31日	2007年12月31日
售后公房款	14,956,138.11	9,293,325.06

6.23 股本

项目	年末数		年初数	
	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。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.24 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	
2007年12月31日	1,304,355,544.12	989,418,640.75	-247,176,872.42	39,123,064.53	2,085,720,376.98
本年增加	-	-706,405,365.96	176,601,341.49	1,147,484.08	-528,656,540.39
本年减少	-	-	-	-	-
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

6.21.1 其他资本公积-其他项本期增加的原因系长期股权投资权益法下确认的被投资公司上海复旦科技园股份有限公司其他权益的变动数。

6.25 盈余公积

项目	法定盈余公积	任意盈余公积	合计
2007年12月31日	949,381,592.46	940,487,535.87	1,889,869,128.33
其他增加	-	-	-
本年提取	88,856,318.04	88,856,318.04	177,712,636.08
本年减少	-	-	-
2008年12月31日	1,038,237,910.50	1,029,343,853.91	2,067,581,764.41

6 合并财务报表项目附注(续)

6.26 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	2,367,091,866.57	
调整 年初未分配利润(调增+, 调减-)	-	
调整后 年初未分配利润	2,367,091,866.57	
加: 本年净利润	880,460,051.14	
减: 提取法定盈余公积	88,856,318.04	10%
提取任意盈余公积	88,856,318.04	10%
应付普通股股利	151,282,404.00	
其他	-	
年末未分配利润	2,918,556,877.63	

6.27 少数股东权益

6.27.1 归属于各子公司少数股东的少数股东权益

公司名称	2008年12月31日	2007年12月31日
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	835,885,535.08	873,577,274.90
上海陆家嘴联合房地产有限公司	83,658,368.17	122,728,886.27
上海明城酒店管理有限公司	556,943.62	463,657.12
上海陆家嘴开发大厦有限公司	31,509,939.15	29,643,331.30
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	12,572,550.39	11,281,878.20
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	200,000.00	-
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	1,059,654.88	1,058,235.19
	965,442,991.29	1,038,753,262.98

6 合并财务报表项目附注(续)

6.28 营业收入及营业成本

项目	2008 年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	1,695,793,813.47	4,092,187.12	1,699,886,000.59
营业成本	520,281,173.46	702,482.51	520,983,655.97

项目	2007 年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	2,035,985,585.21	15,021,805.40	2,051,007,390.61
营业成本	951,159,385.66	452,921.40	951,612,307.06

6.28.1 按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度
土地批租	1,321,846,671.00	1,396,966,879.52	353,200,763.51	661,320,017.20
房产销售	4,826,400.00	478,943,137.94	1,502,596.92	207,395,478.14
房地产租赁	254,971,726.76	152,111,701.56	95,305,901.50	79,146,984.76
酒店业	111,099,015.71	7,963,866.19	67,553,581.33	3,296,905.56
其他	3,050,000.00	-	2,718,330.20	-
	<u>1,695,793,813.47</u>	<u>2,035,985,585.21</u>	<u>520,281,173.46</u>	<u>951,159,385.66</u>

6 合并财务报表项目附注(续)

6.28 营业收入及营业成本(续)

6.28.2 按产品列示主营业务收入

项目	主营业务收入	
	2008 年度	2007 年度
(1) 土地批租收入		
其中：陆家嘴中心区	1,320,000,000.00	1,387,002,819.52
塘东地块		
桃林地块		
世纪大道 A 块		9,964,060.00
龙阳地块	1,846,671.00	
竹园商贸区		
小计	1,321,846,671.00	1,396,966,879.52
(2) 房地产租赁收入	254,971,726.76	152,111,701.56
(3) 房产销售收入		
其中：陆家嘴中央公寓	3,917,120.00	451,616,268.00
陆家嘴花园一期		-260,000.00
陆家嘴花园二期		15,010,432.00
海富花园		
其他	909,280.00	12,576,437.94
小计	4,826,400.00	478,943,137.94
(4) 酒店业收入		
其中：明城大酒店	62,568,021.65	5,360,738.55
东怡大酒店	48,530,994.06	2,603,127.64
小计	111,099,015.71	7,963,866.19
(5) 其他收入	3,050,000.00	-
公司内各业务分部相互抵销		
合计	1,695,793,813.47	2,035,985,585.21

6.28.3 公司向前五名客户销售总额为 1,451,496,037.65 元，占公司本年全部营业收入的 85.39%。

6.28.4 营业收入本年发生数比上年发生数减少 351,121,390.02 元，减少比例为 17.12%，减少原因因为本公司控股子公司上海陆家嘴联合房地产有限公司物业已销售完毕，本年仅销售了剩余的两套物业。

6.28.5 本年酒店业收入比上年大幅增加的原因为上海明城酒店管理有限公司系 2007 年 11 月完成收购。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.29 营业税金及附加

项目	2008 年度	2007 年度
营业税	23,308,369.25	114,731,494.04
城建税	666,659.45	1,740,208.30
河道维护费	12,210.90	246,039.31
土地增值税	23,963,404.44	82,385,047.16
教育费附加	333,284.15	749,241.97
投资性房产税	20,388,898.13	10,286,230.08
投资性房产土地使用税	1,182,073.09	3,282,228.28
其他	31,598.37	27,854.64
合计	69,886,497.78	213,448,343.78

6.29.1 营业税金及附加本年发生数比上年发生数减少 143,561,846.00 元, 减少比例为 67.26%, 减少原因为: 本期营业收入较上年下降所致。

6.30 销售费用

种类	2008 年度	2007 年度
管理费	6,005,062.54	-
广告费	1,088,827.00	189,500.00
销售服务费	15,355,772.05	-
业务经费	2,372,734.78	21,881.40
委托代销手续费	48,847.80	5,816,763.22
折旧费	-	92,806.92
修理费	9,489,649.91	2,144,885.65
样品及产品损耗	1,226,992.56	800.00
其他	17,834,716.50	10,100,449.72
合计	53,422,603.14	18,367,086.91

6 合并财务报表项目附注(续)

6.31 管理费用

种类	2008 年度	2007 年度
职工薪酬	68,359,870.48	41,556,151.44
其中：工资	50,842,398.00	30,995,505.64
福利费用	2,000,006.59	10,560,645.80
保险费	473,576.12	390,760.55
折旧费	13,195,000.90	13,288,500.61
修理费	1,699,067.23	3,834,252.74
通讯费	229,641.00	455,925.00
无形资产摊销	133,000.00	13,750.00
长期待摊费用摊销	-	28,284.00
低值易耗品摊销	1,035,646.21	125,333.57
物料消耗	826,480.16	-
业务招待费	1,376,350.92	1,074,073.47
差旅费	1,732,890.56	1,105,863.40
办公费	1,726,990.13	529,868.92
税金	11,768,696.59	5,534,025.59
租赁费	317,190.56	464,739.56
诉讼费	345,682.00	-
聘请中介机构费用	2,170,061.68	2,272,150.00
其中：年度决算审计费用	800,000.00	805,000.00
咨询费	2,513,897.02	196,000.00
物业管理费	2,172,084.40	-
交通费	1,116,661.46	-
董事会会费	426,661.96	440,317.05
其他	6,871,001.64	35,389,502.98
合 计	118,490,451.02	106,699,498.88

6.32 财务费用

项目	2008 年度	2007 年度
利息支出	-	-
减：利息收入	114,732,137.90	102,705,710.04
利息净支出	-114,732,137.90	-102,705,710.04
汇兑损失	840,517.95	2,708,753.13
手续费	1,534,891.12	547,537.47
合 计	-112,356,728.83	-99,449,419.44

6 合并财务报表项目附注(续)

6.33 资产减值损失

项目	2008 年度	2007 年度
坏账损失	-11,543,249.77	-316,713.88
存货跌价损失	-	-2,168,348.19
持有至到期投资减值损失	10,000,000.00	
长期股权投资减值损失	37,810,200.00	
合计	36,266,950.23	-2,485,062.07

6.34 投资收益

项目	2008 年度	2007 年度
可供出售金融资产收益	-	2,689,431.00
持有至到期投资收益	616,421.92	600,000.00
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	53,758,219.05	-2,106,344.34
按成本法核算的被投资公司宣告发放的股利	12,295,323.03	-
长期股权投资转让收益	2,425,027.61	100.53
合计	69,094,991.61	1,183,187.19

6.34.1 本公司投资收益汇回无重大限制。

6.35 营业外收入

项目	2008 年度	2007 年度
非流动资产处置利得合计	323,591.84	1,960,194.81
其中：固定资产处理利得	323,591.84	1,960,194.81
无形资产处置利得	-	-
逾期利息收入	27,396,599.42	-
罚款收入	2,506.00	-
赔偿收入	3,218,627.79	-
其他	4,077,979.95	12,730,082.60
合计	35,019,305.00	14,690,277.41

6 合并财务报表项目附注(续)

6.36 所得税费用

项目	2008 年度	2007 年度
本期所得税费用	409,014,940.48	139,681,777.75
递延所得税费用	-208,445,628.67	-123,125,437.78
合计	200,569,311.81	16,556,339.97

将列示于合并利润表的利润总额调节为所得税费用：

项目	2008 年度	2007 年度
利润总额	1,117,093,319.57	878,645,162.75
永久性差异	-5,408,373.97	5,374,873.09
其中：无需纳税的收入	-11,595,323.03	-180,107.47
不可抵扣的税项费用	1,146,407.42	5,554,980.56
弥补以前年度亏损	-1,048,760.75	-
处置长期股权投资	6,089,302.39	-
暂时性差异	777,766,244.99	46,401,828.36
其中：计提资产减值损失	36,266,950.23	-23,725,621.07
折旧摊销差异	11,755,874.92	5,613,203.48
权益法收益	-53,758,219.06	-520,788.89
税务亏损	3,688,832.11	4,770,901.24
计提职工奖福基金	-8,556,227.00	-1,491,334.88
计提土地增值税	-	82,385,047.16
内部交易抵消产生的暂时性差异	-2,648,523.35	-20,629,578.68
未实现利润	791,017,557.13	-
应纳税所得额	1,889,451,190.58	930,421,864.20
所得税税率	18.00%	15.00%
其他地区的子公司税率不一致的影响	11,826.15	808.95
当期所得税费用		

	340,113,040.45	139,564,088.58
		117,689.17
加：上年所得税汇算清缴	3,016,861.87	-
加：分期缴纳所得税的税率差	65,885,038.16	-
合 计	409,014,940.48	139,681,777.75

6 合并财务报表项目附注(续)

6.37 非经常性损益

项 目	2008 年度	2007 年度
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	2,786,171.40	1,960,194.81
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	27,396,599.42	2,439,293.93
非货币性资产交换损益(注)	942,799,236.49	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	11,691,769.37	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,156,868.52	12,687,145.26
小 计	991,830,645.20	17,086,634.00
扣除所得税影响	217,671,424.04	2,287,423.83
扣除少数股东损益影响	12,563,275.36	3,326,326.92
归属于母公司股东的非经常性损益净额	761,595,945.80	11,472,883.25

注: 本年本公司以土地评估作价 24 亿元投资上海中心建设发展有限公司, 本公司占 45% 股权, 按《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》相关规定该事项产生的损益应界定为非经常性损益, 该事项产生的所得税影响数为 207,884,633.56 元, 对少数股东损益无影响。

6.38 净资产收益率与每股收益

6.38.1 2008 年度净资产收益率与每股收益

报告期利润	净资产收益		每股收益	
	全面摊簿	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	10.47%	10.39%	0.4714	0.4714
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.41%	1.40%	0.0636	0.0636

6.38.2 2007 年度净资产收益率与每股收益

报告期利润	净资产收益		每股收益	
	全面摊簿	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	9.19%	10.00%	0.4038	0.4038
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.05%	9.85%	0.3977	0.3977

6 合并财务报表项目附注(续)

6.38 净资产收益率与每股收益(续)

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。

基本每股收益 = P ÷ 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。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.38 净资产收益率与每股收益(续)

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。

6.39 现金流量附注

6.39.1 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	2008 年度	2007 年度
净利润	916,524,007.76	862,088,822.78
加：资产减值准备	36,266,950.23	-1,455,653.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	35,782,448.53	12,375,543.32
无形资产摊销	133,000.00	115,000.00
长期待摊费用摊销	339,018.67	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-188,767.65	-1,655,921.21
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失	-	-
财务费用	840,517.95	2,709,793.13
投资损失	-72,094,991.61	-1,183,187.19
递延所得税资产减少	-207,901,999.72	-123,125,437.78
递延所得税负债增加	-543,628.95	-
存货的减少	-3,509,420,244.34	-783,463,221.38
经营性应收项目的减少	-969,297,748.91	280,708,210.68
经营性应付项目的增加	2,591,536,830.51	17,799,544.67
其他	94,739,150.43	73,635,577.91
经营活动产生的现金流量净额	-1,083,285,457.10	338,549,071.58

6 合并财务报表项目附注(续)

6.39 现金流量表附注(续)

6.39.2 现金及现金等价物净变动情况

项目	2008 年度	2007 年度
现金的年末余额	2,425,673,439.08	4,190,084,524.56
减: 现金的年初余额	4,190,084,524.56	4,588,167,713.98
加: 现金等价物的年末余额		-
减: 现金等价物的年初余额		-
现金及现金等价物净增加额	-1,764,411,085.48	-398,083,189.42

6.39.3 现金及现金等价物

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
货币资金—		
库存现金		815,267.77
	577,338.95	
银行存款	2,425,096,100.13	4,189,269,256.79
其他货币资金	-	-
减: 受到限制的存款	-	-
受到限制的其他货币资金	-	-
现金及现金等价物年末余额	2,425,673,439.08	4,190,084,524.56

6.39.4 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	2008 年度	2007 年度
银行存款利息	114,732,137.90	102,705,710.04
投标保证金	45,828,942.80	86,685,577.63
往来款项	39,380,156.19	10,247,498.43
售后公房款	5,662,813.05	6,866,009.53
动迁补偿款	55,422,311.64	-
资金占用利息	27,396,599.42	-
其他	7,945,626.90	16,426,431.10
合计	296,368,587.90	222,931,226.73

6 合并财务报表项目附注(续)

6.39 现金流量表附注(续)

6.39.5 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	2008 年度	2007 年度
费用	66,006,996.82	60,533,456.63
投标保证金	43,965,128.27	30,777,978.71
往来款	46,512,267.86	11,443,245.89
其他	3,189,561.91	27,979,669.84
合计	159,673,954.86	130,734,351.07

7 母公司财务报表项目附注

7.1 其他应收款

7.1.1 其他应收款按账龄结构分析如下:

(1) 原值

账龄结构	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	27,398,137.08	3,224.05
1—2 年(含 2 年)	-	388,960.00
2—3 年(含 3 年)	307,060.00	-
3 年以上	82,834,765.10	89,424,160.47
	110,539,962.18	89,816,344.52

(2) 坏账准备

账龄结构	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	-	-
1—2 年(含 2 年)	-	19,448.00
2—3 年(含 3 年)	92,118.00	-
3 年以上	12,317,421.05	18,906,816.42
	12,409,539.05	18,926,264.42

7 母公司财务报表项目附注(续)

7.1 其他应收款(续)

7.1.2 其它应收款按类别分析如下:

类别	2008 年 12 月 31 日				2007 年 12 月 31 日			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大	99,793,344.05	90.28	7,800,000.00	7.82	78,293,344.05	87.17	7,800,000.00	9.96
其他	10,746,618.13	9.72	4,609,539.05	42.89	11,523,000.47	12.83	11,126,264.42	96.56
合计	110,539,962.18	100.00	12,409,539.05		89,816,344.52	100.00	18,926,264.42	

7.1.3 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。

7.1.4 年末其他应收款中欠款金额较大的有:

债权人	金额	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	3 年以上	70.83%
浦东新区土地交易中心	21,500,000.00	1 年以内	19.45%

7.1.5 年末其他应收款中无应收关联方款项。

7.2 长期股权投资

项目	2008 年 12 月 31 日		2007 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	-	704,620,473.78	-
合营企业	880,990.44	-	-	-
联营企业	2,612,337,971.72	10,459,088.74	570,647,586.05	10,459,088.74
其他	234,111,020.42	84,157,138.53	203,800,820.42	46,346,938.53
	3,944,050,456.36	94,616,227.27	1,479,068,880.25	56,806,027.27

7 母公司财务报表项目附注(续)

7.2 长期股权投资(续)

7.2.1 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2007年12月31日	本期投资增减额	2008年12月31日	减值准备
天安保险股份有限公司	37,810,200.00	7,500,000.00	30,310,200.00	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	-
天津陆兴房地产开发有限公司	-	9,900,000.00	-9,900,000.00	-	-
上海陆景置业有限公司	75,000,000.00	75,000,000.00		75,000,000.00	-
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	-
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	908,421,294.20	422,410,200.00	1,330,831,494.20	84,157,138.53

7 母公司财务报表项目附注(续)

7.2 长期股权投资(续)

(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%	90%	1,058.24	3,880.34	3.33

(2) 本公司无成本法核算的非同一控制下的子公司。

7.2.2 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	铸管金加工	23.82%	23.82%	5,957.62	1,240.39	-505.88
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%	1,240.14	-	1.70
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%	25,135.13	6,169.29	2,927.73
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	-	-
上海中心建设发展有限公司(注1)	中国上海	房地产开发	45.00%	45.00%	351,156.06	-	3,155.36
上海易兑外币兑换有限公司	中国上海	外币兑换	50.00%	50.00%	-751.76	198.31	-285.73
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%	123,257.04	-	8,349.37
上海陆家嘴吹物业经营管理有限公司	中国上海	物业管理	50%	50%	176.20	101.94	-23.80

7 母公司财务报表项目附注(续)

7. 长期股权投资 (续)

2

7.2.2 按权益法核算的长期股权投资 (续)

(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	2007 年 12 月 31 日	本期权益增减额	其中：分得 现金红利	2008 年 12 月 31 日
一、合营企业					
上海陆家嘴穴吹物业管理 经营管理有限公司	1,000,000.00	-	880,990.44	-	880,990.44
二、联营企业					
上海高泰稀贵金属股份 有限公司	30,112,018.85	15,396,047.39	-1,204,997.63	-	14,191,049.76
上海陆家嘴投资发展 有限公司	4,000,000.00	4,953,765.65	6,808.57	-	4,960,574.22
上海复旦科技园股份 有限公司	20,000,000.00	47,310,096.73	2,960,169.69	-	50,270,266.42
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	30,000,000.00	1,623,181,574.69	-	1,653,181,574.69
上海陆家嘴展览发展 有限公司	575,000,000.00	199,538,390.48	416,746,830.35	-	616,285,220.83
上海易兑外币兑换有 限公司	500,000.00	-	-	-	-
小 计	2,529,619,740.72	570,647,586.05	2,041,690,385.67	-	2,612,337,971.72
合 计	2,530,619,740.72	570,647,586.05	2,042,571,376.11	-	2,613,218,962.16

7 母公司财务报表项目附注(续)

7.2 长期股权投资(续)

7.2.3 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2007 年 12 月 31 日	本期增减变动	2008 年 12 月 31 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	56,806,027.27	37,810,200.00	94,616,227.27	

7 母公司财务报表项目附注(续)

7.3 营业收入及营业成本

项目	2008 年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	1,470,825,284.32	2,743,517.94	1,473,568,802.26
营业成本	416,460,293.61	271,665.24	416,731,958.85

项目	2007 年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	1,519,681,039.86	8,743,235.00	1,528,424,274.86
营业成本	724,295,193.97	273,445.26	724,568,639.23

7.3.1 按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度
土地批租	1,321,846,671.00	1,388,346,034.56	353,200,763.51	664,157,329.16
房产销售	909,280.00	22,312,893.94	406,221.06	13,857,014.43
房地产租赁	148,069,333.32	109,022,111.36	62,853,309.04	46,280,850.38
	<u>1,470,825,284.32</u>	<u>1,519,681,039.86</u>	<u>416,460,293.61</u>	<u>724,295,193.97</u>

7.3.2 公司向前五名客户销售总额为 1,383,077,180.67 元，占公司本年全部营业收入的 93.86%。

7 母公司财务报表项目附注(续)

7.4 投资收益

项目	2008 年度	2007 年度
可供出售金融资产收益	-	2,689,431.00
按成本法核算的被投资公司宣告发放的股利	80,405,962.79	79,750,000.00
持有至到期投资收益	1,357,954.86	-
长期股权投资转让收益	-367,446.39	-
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	53,441,449.16	-2,509,323.53
合计	134,837,920.42	79,930,107.47

7.4.1 本公司投资收益汇回无重大限制。

7.4.2 投资收益本年发生数比上年发生数增加 54,907,812.95 元，增加比例为 68.69%，原因为：本你对上海陆家嘴展览发展公司确认法收益大幅增加所致。

8 关联方关系及其交易

8. 存在控制关系的关联方

1

8.1.1 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	徐而进
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
天津陆兴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

8 关联方关系及其交易（续）

8.1 存在控制关系的关联方（续）

8.1.2 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)

公司名称	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31 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	150.00	150.00		300.00
上海德勤投资发展有限公司	4,200.00			4,200.00
上海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	1,000.00			1,000.00
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
天津陆兴房地产开发有限公司	1,000.00		1,000.00	-

8 关联方关系及其交易（续）

8.1 存在控制关系的关联方（续）

8.1.3 存在控制关系的关联方所持股份及其变化(金额单位：万元)

企业名称	2007年12月31日		本期增加		本期减少		2008年12月31日	
	金额	%	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	66.00	44.00	66.00	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	775.00	77.50					775.00	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
天津陆兴房地产开发有限公司	995.50	99.55			995.50	99.55		

8 关联方关系及其交易（续）

8.2 不存在控制关系但有关联交易的关联方

单位名称	与本公司的关系
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
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	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
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	联营公司
上海环保（集团）有限公司	联营公司
上海复旦科技园股份有限公司	联营公司

8.3 关联方交易(金额单位：万元)

8.3.1 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。

8.3.2 向关联方采购货物、接受劳务

企业名称	2008 年度	2007 年度	性质	定价政策
上海陆家嘴（集团）有限公司	2,078.30	1,025.11	支付租金	协议价
上海陆家嘴（集团）有限公司	-	250.00	补偿款	协议价
上海陆家嘴（集团）有限公司	260.00	160.07	购买土地、房屋	协议价
上海陆家嘴（集团）有限公司	-	-422.70	购买土地、房屋	协议价
上海陆家嘴东城开发有限公司	-	-3,250.00	购买土地、房屋	协议价
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	74.23	112.36	支付劳务费	协议价
上海环保（集团）有限公司	-	900.00	购买房屋	协议价

8 关联方关系及其交易(续)

8.3 关联方交易(续) (金额单位: 万元)

8.3.3 向关联方销售货物、提供劳务

企业名称	2008 年度	2007 年度	性质	定价政策
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	93.37		支付租金	协议价
上海陆家嘴房地产经纪有限公司	52.42	52.42	支付租金	协议价
上海陆家嘴物业管理有限公司	144.29	133.96	支付租金	协议价
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	15.00		支付租金	协议价

本公司原与控股股东合作开发的临时性经营项目, 现因外部因素导致经营模式无法延续, 2008 年 7 月本公司退出投资, 共收回全部建设款 1282.9 万元、资金利息 116.09 万元以及建设管理费 38.49 万元。

8.3.4 关键管理人员薪酬

2008 年度本公司关键管理人员的报酬(包括货币和非货币形式)总额为 493.51 万元。2008 年度本公司关键管理人员包括董事、总经理、副总经理和总会计师等共 19 人, 其中在本公司领取报酬的为 11 人。

8.4 关联方往来款项余额(金额单位: 万元)

项 目	期末金额(万元)		占所属科目全部应收(付)款项余额的比重 (%)	
	本期末	上期末	本期末	上期末
应收股利:				
上海复旦科技园股份有限公司	-	200.00	-	100.00
预付账款				
上海环保(集团)有限公司	-	270.00	-	0.38
上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司	124.54	-	0.39	-
其他应收款:				
上海高泰稀贵金属股份有限公司	452.54	452.54	3.30	5.04
其他应付款				
上海陆家嘴(集团)有限公司	63.05	400.00	0.02	0.22

上述期末其他应收款应收关联方款项已全额计提坏账准备。

9 资产减值准备明细

项目	年初账面余额	本期 计提额	转回	本期减少额 转销	合计	期末 账面余额
一、坏账准备	25,771,240.55	148,519.60	11,691,769.37	-	11,691,769.37	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	58,306,027.27	37,810,200.00	-	-	-	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	510,519,230.34	47,958,719.60	11,691,769.37	-	11,691,769.37	546,786,180.57

10 利润分配

- 10.1 经第五届董事会第四次会议审议，通过 2008 年度利润分配预案如下：本年度可供分配的利润为 710,850,544.30 元。本公司拟以 2008 年末股本 1,867,684,000 股为基数，向全体股东每 10 股派现金 1.14 元人民币（含税），共计分派股利 212,915,976 元。
- 10.2 本公司 2007 年度股利分配情况如下：以 2007 年末股本 1,867,684,000 股为基数，向全体股东每 10 股派现金 0.81 元人民币（含税），共计分派股利 151,282,404 元。
- 10.3 以前三年现金分红情况

	2007 年度	2006 年度	2005 年度
现金分红金额	151,282,404.00	121,399,460.00	112,061,000.00
当年度归属于上市公司股东的净利润	754,249,167.66	604,918,123.82	590,502,442.25
占当年度净利率比例	20.06%	20.07%	18.98%

11 或有事项

截至 2008 年 12 月 31 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。

12 承诺事项

本公司的子公司天津陆津房地产开发有限公司（以下简称“陆津公司”）2008 年 5 月 19 日与天津市国土资源和房屋管理局、天津陆兴房地产开发有限公司就津红北(挂)2004—012 地块受让人变更、缴纳土地出让金及增加公建部分建筑面积涉及补缴土地出让金等事宜达成《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二，根据合同约定，陆津公司已支付土地出让金、拆迁安置补偿费及配套费合计 19.69 亿，其中本年支付 13.6 亿元。截止 2008 年 12 月 31 日，陆津公司剩余 9,000.00 万元安置补偿费尚未支付。

13 资产负债表日后事项

- 13.1 经第五届董事会第四次会议审议，通过 2008 年度利润分配预案如下：本年度可供分配的利润为 710,850,544.30 元。本公司拟以 2008 年末股本 1,867,684,000 股为基数，向全体股东每 10 股派现金 1.14 元人民币（含税），共计分派股利 212,915,976 元。
- 13.2 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。
- 13.3 截至本财务报表签发日（2009 年 3 月 6 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。

14 租赁

14.1 经营租赁

收取的不可撤销经营租赁的最低收款额总额 718,238,722.21 元,其中资产负债表日后连续三个会计年度每年将收取的不可撤销经营租赁的最低收款额为:

剩余租赁期	最低租赁收款额
1 年以内(含 1 年)	253,287,463.42
1 年以上 2 年以内(含 2 年)	184,173,956.52
2 年以上 3 年以内(含 3 年)	122,285,951.93
3 年以上	158,491,350.34
合 计	<u>718,238,722.21</u>

14.2 各类经营租赁租出资产情况

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
房 产	1,595,618,778.62	1,197,011,777.40
土 地	97,205,888.57	97,205,888.57
合 计	<u>1,692,824,667.19</u>	<u>1,294,217,665.97</u>

15 其他重要事项

本公司本年发生的重大非货币性资产交换事项:本公司以 Z3-2 土地入股上海中心大厦建设有限公司,土地作价 24 亿元,持有该公司 45%的股权。

16 补充资料

16.1 境内外准则差异净资产差异调节表

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
按国际财务报告准则	9,376,329,469.92	9,249,118,634.86
按企业会计准则	9,376,329,469.92	9,249,118,634.86

16.2 境内外准则差异净利润差异调节表

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
按国际财务报告准则	916,524,007.76	861,932,513.47
按企业会计准则	916,524,007.76	862,088,822.78

17 财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

董事长：杨小明

日期：2009 年 3 月 6 日