

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2007年半年度报告摘要

**§1 重要提示**  
1.1 本公司董事会、监事会及董事、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。  
1.2 本报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。  
1.3 独立董事马正权因公出差，委托独立董事陆国斌代为表决；董事魏承康，因工作原因无法参加，委托董事施国华代为表决。  
1.4 公司负责人杨小明、主管会计工作负责人朱国兴及会计机构负责人（会计主管人员）施国华声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

**§2 上市公司基本情况**  
2.1 公司基本情况简介  
股票简称：陆家嘴  
股票代码：600663  
上市证券交易所：上海证券交易所  
股票简称：陆家嘴  
股票代码：900032  
上市证券交易所：上海证券交易所  
董事会秘书：杨小明  
证券事务代表：施国华  
联系地址：中国上海市浦东大道 981 号  
电话：021-58878888-650  
传真：021-58878888  
电子邮箱：hd@lujiazui.com.cn

2.2 主要财务数据和指标  
2.2.1 主要会计数据和财务指标

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年同期增减(%)
总资产	13,145,667,061.74	12,436,478,420.65	5.71
所有者权益(或股东权益)	7,278,304,396.32	6,834,507,133.49	6.50
每股净资产(元)	3.90	3.66	6.50
报告期末(1-6月)		上年同期	本报告比上年同期增减(%)
营业收入	425,683,094.00	459,964,079.57	-7.89
利润总额	426,389,742.10	459,850,844.98	-7.39
净利润	324,912,066.80	242,733,990.36	33.86
扣除非经常性损益的净利润	323,305,415.02	242,273,490.51	33.48
基本每股收益(元)	0.174	0.130	33.86
稀释每股收益(元)	0.174	0.130	33.86
净资产收益率(%)	4.46	3.64	增加 0.82 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	594,849,695.02	1,639,999,359.40	-64.25
每股经营活动产生的现金流量净额	0.31	0.88	-64.25

2.2.2 非经常性损益项目  
√适用 □不适用

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	1,352,762.73
除上述各项之外的其他营业外收支净额	173,885.12
合计	1,526,647.85

2.2.3 国内外会计准则差异  
□适用 √不适用

**§3 股本变动及股东情况**  
3.1 股份变动情况  
√适用 □不适用

本次变动前	本次变动增减(+,-)	本次变动后				
数量	比例(%)	数量	比例(%)			
<b>一、有限条件股份</b>						
1.国家持股	1,067,736,427	57.17	1,067,736,427	57.17		
2.国有法人持股	8,820,000	0.47	8,820,000	0.47		
3.其他内资持股	64,820,163	3.47	64,820,163	3.47		
其中：境内非国有法人持股						
境内自然人持股						
4.外资持股						
其中：境外法人持股						
境外自然人持股						
<b>二、无限条件股份</b>						
1.人民币普通股	216,707,400	11.6	73,640,163	3.94	280,347,563	15.54
2.境内上市的外资股	509,600,000	27.29			509,600,000	27.29
3.境外上市的外资股						
4.其他						
3.股份变动情况	1,887,084,000	100			1,887,084,000	100

3.2 股东数量和持股情况

报告期末股东总数 122,300 户,其中 A 股 53,370 户, B 股 68,930 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	持有有限条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海陆家嘴(集团)有限公司(控股经营)	国家	57.17	1,067,736,427	1,067,736,427	
上海国际信托投资有限公司	国有法人	3.00	56,000,163		
SCHIK A/C KO INVESTMENTS ASIA LIMITED	境外法人	1.81	33,888,022		未知
DAIWA SECURITIES SMBC HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	境外法人	0.68	12,727,051		未知
SINCHIK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	境外法人	0.64	12,020,000		未知
中国工商银行 - 广发聚财混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.6	11,232,918		未知
中国工商银行 - 广发聚财混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.47	8,820,000		未知
上海陆家嘴(集团)有限公司	国有法人	0.47	8,820,000		未知
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	境外法人	0.44	8,173,810		未知
中国工商银行 - 嘉实价值增长股票证券投资基金	境内非国有法人	0.42	7,926,300		未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	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
SCHIK A/C KO INVESTMENTS ASIA LIMITED	33,888,022	境内上市外资股
DAIWA SECURITIES SMBC HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	12,727,051	境内上市外资股
SINCHIK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	12,020,000	境内上市外资股
中国工商银行 - 广发聚财混合型证券投资基金	11,232,918	人民币普通股
中国工商银行 - 广发聚财混合型证券投资基金	8,820,000	人民币普通股
上海陆家嘴(集团)有限公司	8,820,000	人民币普通股
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	8,173,810	境内上市外资股
中国工商银行 - 诺安价值增长股票证券投资基金	7,926,300	人民币普通股
中国建设银行 - 上投摩根中国优势证券投资基金	6,985,953	人民币普通股

3.3 控股股东及实际控制人变更情况  
□适用 √不适用

**§4 董事、监事和高级管理人员**  
4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动  
报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

**§5 董事会报告**  
5.1 主营业务分行业、产品情况表

分行业/产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
土地批租	696,800,712.02	312,467,755.74	53.14	54.99	52.64	减少 3.23 个百分点
房产销售	272,303,461.00	131,579,780.62	51.69	1,185.55	580.63	增加 41.09 个百分点
房地产业	63,539,364.27	37,138,931.69	41.55		28.54	增加 4.51 个百分点

5.2 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	1,002,733,527.39	99.72

5.3 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明  
□适用 √不适用

5.4 主营业务盈利能力(毛利率)与上年相比发生重大变化的原因说明  
√适用 □不适用  
土地批租业务的毛利同比下降主要原因是报告期内结算了部分位于陆家嘴中心区及世纪大道两侧区域的地块使用权转让收入,相应成本较去年同期结算的其他区域地块成本高,房产销售业务收入与毛利则同比增加,主要原因是本报告期内,公司收购的上海陆家嘴联合发展有限公司股权转让当期陆家嘴中央公寓项目的收入,房地产业务同比亦实现了可观的增长,一方面公司开发的长期物业本报告期已有部分竣工投入使用,另一方面公司努力提高营销水平,提高了存量物业的运营效益。

5.5 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析  
□适用 √不适用

5.6 募集资金使用情况  
5.6.1 募集资金运用  
□适用 √不适用

5.7 董事会下半年的经营计划修改计划  
□适用 √不适用

5.8 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明  
□适用 √不适用

5.9 公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明  
□适用 √不适用

5.10 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明  
□适用 √不适用

**§6 重要事项**  
6.1 收购资产  
□适用 √不适用

根据 2006 年度股东大会审议通过的《关于新国际博览中心股权投资关联交易的议案》,本公司与本公司全资子公司陆家嘴(集团)有限公司(以下简称“集团”)有限公司收购其持有的新上海国际博览中心有限公司 50%的股权,报告期内本公司按股权比例出资 4,000 万元支付首期注册资本,根据上海瑞财资产评估有限公司出具的初步评估报告(送审稿),对拟收购股权 2007 年 3 月 31 日的评估值为 689,940,000 元,该评估值将由上海市国资委最终审定并确认最终交易价格,目前公司已将该交易事项上报国资委审批。

6.1.2 出售资产  
□适用 √不适用

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后,该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响  
□适用 √不适用

6.2 担保事项  
□适用 √不适用

6.3 非经营性关联债权债务往来  
□适用 □不适用

关联方	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
上海高泰物资金属股份有限公司		452	
上海陆家嘴商务服务有限公司		200	
天津陆兴房地产开发有限公司	4	12	
上海陆家嘴开发大厦有限公司	5,094	5,094	
上海陆家嘴展览发展有限公司	5	5	
上海陆展置业有限公司		5	
上海陆家嘴房产开发有限公司		3,300	0
上海陆家嘴建筑开发有限责任公司		1,000	0
上海陆家嘴软件产业发展有限公司		850	0
合计	5,108	5,768	5,150

6.4 重大诉讼仲裁事项  
□适用 √不适用

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明  
6.5.1 公司持有其他上市公司发行的股票和债券信息  
□适用 □不适用

序号	股票代码	简称	持股数量(股)	占该公司股权比例(%)	年初投资成本(元)	会计核算科目
1	600640	中远海发	13,840,077	3.45	51,655,628.00	可供出售金融资产
2	600036	招商银行	17,589,800	0.14	20,855,683.17	长期股权投资
3	601328	交通银行	5,786,550	0.01	6,260,500.00	长期股权投资
4	600642	申能股份	2,000,000	0.07	3,825,287.58	长期股权投资
5	600642	申能股份	1,060,000	0.03	2,062,912.42	可供出售金融资产
6	600656	豫园商城	1,189,188	0.03	3,513,000.00	可供出售金融资产
7	600633	百利股份	396,000	0.26	1,349,000.00	可供出售金融资产
8	600651	百联股份	296,670	0.03	642,700.00	可供出售金融资产
9	600643	爱建集团	83,326	0.02	289,000.00	长期股权投资
10	600638	新黄浦	86,400	0.02	153,500.00	可供出售金融资产
期末持有的其他证券投资	--	--	--	--	--	--
合计	--	--	--	--	90,665,211.17	--

6.5.2 其他重大事项的说明  
√适用 □不适用

公司于 2004 年 3 月通过挂牌出让方式取得了天津市津红北(挂)2004-012 号地块的国有土地使用权,按照公司与天津市规划局和国土资源局签订的出让合同,该地块的土地面积共计 3148 万平方米,容积率平均不大于 2.429,其中住宅用地 2448 万平方米,公建用地 7 万平方米,土地出让金总价为人民币 15.11 亿元,截至本报告期末,上述地块尚未开工建设,土地尚未交付,公司与受让方进行协调并已着手进行开发方案的研究。

**§7 财务报告**  
7.1 审计报告  
√未审计 □审计

7.2 财务报表

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		4,981,662,076.65	4,563,962,403.33
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
其他流动资产			
应收票据			
应收账款		600,628.53	
预付账款		903,445,272.16	861,605,787.28
应收股利			
应收利息			
应收分保合同准备金			
应收利息		600,000	
其他应收款		95,840,330.03	100,035,815.11
买入返售金融资产			
存货		5,334,932,327.43	5,241,969,261.88
其他流动资产			
流动资产合计		11,315,980,006.69	10,768,674,486.13
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		219,943,103.20	8,187,200.00

持有到期投资 10,000,000.00

项目	附注	期末余额	年初余额
长期应收款			
长期股权投资		608,178,373.63	620,403,772.89
投资性房地产		896,278,088.26	892,337,899.90
固定资产		38,244,336.18	45,994,750.01
在建工程			
工程物资			
固定资产清理		-274,000.00	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		601,260.00	608,750.00
开发支出		0	
商誉		5,441,941.88	5,441,941.88
长期待摊费用			
递延所得税资产		91,363,981.82	93,829,619.88
其他非流动资产			
流动资产合计		1,629,777,046.06	1,676,003,934.52
资产总计		13,145,667,061.74	12,436,478,420.65

6.1 短期借款  
6.1.1 短期借款

项目	期末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	168,590,161.21	403,273,353.42
预收账款	2,661,240,870.96	2,243,809,020.04
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	156,284,513.71	156,152,659.06
应交税费	73,679,425.71	66,747,994.48
应付股利		
应付利息		
其他应付款	1,809,837,227.24	1,703,818,151.03
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	4,869,832,198.83	4,582,801,178.03

6.1.2 短期借款  
6.1.3 短期借款

6.2 应付票据  
6.2.1 应付票据

6.3 应付账款  
6.3.1 应付账款

6.4 预收账款  
6.4.1 预收账款

6.5 其他应付款  
6.5.1 其他应付款

6.6 其他应付款  
6.6.1 其他应付款

6.7 其他应付款  
6.7.1 其他应付款

6.8 其他应付款  
6.8.1 其他应付款

6.9 其他应付款  
6.9.1 其他应付款

6.10 其他应付款  
6.10.1 其他应付款

6.11 其他应付款  
6.11.1 其他应付款

6.12 其他应付款  
6.12.1 其他应付款

6.13 其他应付款  
6.13.1 其他应付款

6.14 其他应付款  
6.14.1 其他应付款

6.15 其他应付款  
6.15.1 其他应付款

6.16 其他应付款  
6.16.1 其他应付款

6.17 其他应付款  
6.17.1 其他应付款

6.18 其他应付款  
6.18.1 其他应付款

6.19 其他应付款  
6.19.1 其他应付款

6.20 其他应付款  
6.20.1 其他应付款

6.21 其他应付款  
6.21.1 其他应付款

6.22 其他应付款  
6.22.1 其他应付款

6.23 其他应付款  
6.23.1 其他应付款

6.24 其他应付款  
6.24.1 其他应付款

6.25 其他应付款  
6.25.1 其他应付款

6.26 其他应付款  
6.26.1 其他应付款

6.27 其他应付款  
6.27.1 其他应付款

6.28 其他应付款  
6.28.1 其他应付款

6.29 其他应付款  
6.29.1 其他应付款

6.30 其他应付款  
6.30.1 其他应付款

6.31 其他应付款  
6.31.1 其他应付款

6.32 其他应付款  
6.32.1 其他应付款

6.33 其他应付款  
6.33.1 其他应付款

6.34 其他应付款  
6.34.1 其他应付款

6.35 其他应付款  
6.35.1 其他应付款

6.36 其他应付款  
6.36.1 其他应付款

6.37 其他应付款  
6.37.1 其他应付款

合并利润表  
2007年1-6月

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,007,061,096.11	506,025,371.21
其中：营业收入		1,007,061,096.11	506,025,371.21
利息收入			
手续费及佣金收入			
投资收益			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
营业外收入			
营业外支出			
利润总额			
所得税费用			
净利润			
归属于母公司所有者的净利润			
少数股东损益			
每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

6.38 其他应付款  
6.38.1 其他应付款

6.39 其他应付款  
6.39.1 其他应付款

6.40 其他应付款  
6.40.1 其他应付款

6.41 其他应付款  
6.41.1 其他应付款

6.42 其他应付款  
6.42.1 其他应付款