上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2007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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 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。

1.4 公司董事长杨小明、总经理李晋昭，主管会计工作负责人胡习及会计机构负责人（会计主管人员）倪智勇应当声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	陆家嘴
股票代码	600663
上市交易所	上海证券交易所
股票简称	陆家B股
股票代码	900932
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	中国上海市浦东大道981号
邮政编码	200135
公司国际互联网网址	www.ljz.com.cn
电子信箱	invest@ljz.com.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	毕海琳
联系地址	中国上海市浦东大道981号
电话	（021）58878888－650
传真	（021）58873688
电子信箱	hlbi@ljz.com.cn

§3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
营业收入	2,051,007,390.61	2,868,433,978.12	-28.50	1,131,809,715.45
利润总额	878,645,162.75	1,351,605,937.26	-34.99	588,684,060.51
归属于上市公司股东的净利润	754,249,167.66	604,918,123.82	24.69	590,502,442.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	742,776,284.41	487,080,014.39	52.50	576,158,099.25
经营活动产生的现金流量净额	338,549,071.58	939,715,820.51	-63.97	906,534,799.02
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
总资产	14,303,813,977.33	12,782,603,294.94	11.90	11,104,351,248.30
所有者权益（或股东权益）	8,210,365,371.88	7,122,011,413.74	15.28	6,428,196,968.53

3.2 主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
基本每股收益	0.4038	0.3239	24.69	0.3162
稀释每股收益	0.4038	0.3239	24.69	0.3162
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.3977	0.2608	52.50	0.3085
全面摊薄净资产收益率	9.19	8.49	增加0.69个百分点	9.19
加权平均净资产收益率	10.00	8.88	增加1.12个百分点	9.24
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	9.05	6.84	增加2.21个百分点	8.96
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	9.85	7.15	增加2.70个百分点	9.01
每股经营活动产生的现金流量净额	0.18	0.50	-63.97	48.54
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
归属于上市公司股东的每股净资产	4.40	3.81	15.28	3.44

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	1,937,524.29
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	2,073,399.84
除上述各项之外的其他营业外收支净额	10,788,286.04
少数股东权益影响数	-3,326,326.92
合计	11,472,883.25

采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
中卫国脉	98,956,550.55	201,096,318.81	102,139,768.26	0
招商银行	287,769,128.00	697,083,774.00	409,314,646.00	0
交通银行		90,385,911.00	84,125,411.00	0
申能股份	22,368,600.00	53,886,600.00	31,518,000.00	0
豫园商城	13,961,067.12	49,578,424.08	35,617,356.96	0
白猫股份	2,815,560.00	4,811,400.00	1,995,840.00	0
百联股份	2,821,331.70	6,829,343.40	4,008,011.70	0
新黄浦	501,120.00	2,229,120.00	1,728,000.00	0
合计	429,193,357.37	1,105,900,891.29	670,447,033.92	0

3.3 境内外会计准则差异

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	国内会计准则	境外会计准则
净利润	862,088,822.78	861,932,513.47
净资产	8,104,294,634.03	8,104,294,634.03
差异说明	2007年度因公司全面执行新企业会计准则，除计提职工奖福基金156,309.31元外，境内外准则无差异	

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）						本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例(%)
一、有限售条件股份										
1.国家持股	1,067,736,437	57.17							1,067,736,437	57.17
2.国有法人持股	8,820,000	0.47					-8,820,000	-8,820,000		
3.其他内资持股	64,820,163	3.47					-64,820,163	-64,820,163		
其中：										
境内法人持股										
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										
有限售条件股份合计	1,141,376,600	61.11					-73,640,163	-73,640,163	1,067,736,437	57.17
二、无限售条件流通股份										
1.人民币普通股	216,707,400	11.6					73,640,163	73,640,163	290,347,563	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										
无限售条件流通股份合计	726,307,400	38.89					73,640,163	73,640,163	799,947,563	42.83
三、股份总数	1,867,684,000	100							1,867,684,000	100

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海国际信托投资有限公司	56,000,163	56,000,163				2007年1月8日
申银万国证券股份有限公司	8,820,000	8,820,000				2007年1月8日
上海陆家嘴(集团)有限公司	8,820,000	8,820,000				2007年1月8日
合计	73,640,163	73,640,163			—	—

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

限售期末股东总数	149,181（其中A股股东71,218户，B股股东77,963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	1,076,556,437.00	1,067,736,437	
上海国际信托投资有限公司	国有法人	3.00	56,000,163.00		
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	其他	2.04	38,057,032.00		未知
DAIWA SECURITIES SMBC HONG KONG LTD －CLIENTS ACCOUNT	其他	0.80	14,897,751.00		未知
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	其他	0.52	9,657,700.00		未知
申银万国证券股份有限公司	国有法人	0.47	8,820,000.00		
中国工商银行－广发聚富开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.41	7,609,532.00		未知
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	其他	0.40	7,405,346.00		未知
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	其他	0.39	7,280,000.00		未知
海通－中行－渣打银行（香港）有限公司	其他	0.35	6,515,114.00		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	56,000,163.00		人民币普通股		
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	38,057,032.00		境内上市外资股		
DAIWA SECURITIES SMBC HONG KONG LTD －CLIENTS ACCOUNT	14,897,751.00		境内上市外资股		
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	9,657,700.00		境内上市外资股		
上海陆家嘴(集团)有限公司	8,820,000.00		人民币普通股		
申银万国证券股份有限公司	8,820,000.00		人民币普通股		
中国工商银行－广发聚富开放式证券投资基金	7,609,532.00		人民币普通股		
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	7,405,346.00		境内上市外资股		
SBCHK A/C CREDIT AGRICOLE A/C COMPAGNIE FINANCIERE EDMOND DE ROTHSCHILD	7,280,000.00		境内上市外资股		
海通－中行－渣打银行(香港)有限公司	6,515,114.00		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	公司未知上述股东是否存在关联关系或者属于一致行动人。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1)法人控股股东情况

控股股东名称：上海陆家嘴(集团)有限公司

法人代表：杨小明

注册资本：1,743,195,704 元

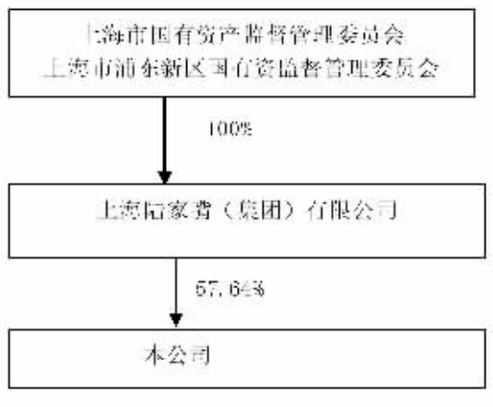
成立日期：1990 年 8 月 1 日

主要经营业务或管理活动：房地产开发经营，市政基础设施建设投资，投资咨询，实体投资，国内贸易(除专项规定)，资产管理经营，信息

(2)法人实际控制人情况

实际控制人名称：上海市国有资产监督管理委员会和上海市浦东新区国有资产监督委员会

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取
									可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
杨小明	董事长	男	55	2005年5月30日－2008年5月29日	4,050	4,050							是
毛德明	董事	男	57	2005年5月30日－2008年5月29日									是
徐而进	董事	男	40	2005年5月30日－2008年5月29日									是
施国华	董事	男	54	2005年5月30日－2008年5月29日									是
瞿承康	董事	男	51	2005年5月30日－2008年5月29日									否
姚锡棠	独立董事	男	74	2005年5月30日－2008年5月29日				5					否
陆启耀	独立董事	男	61	2005年5月30日－2008年5月29日				5					否
冯正权	独立董事	男	65	2007年6月29日－2008年5月29日				2.5					否
吴福潮	监事会主席	男	59	2007年9月14日－2008年5月29日									否
严军	监事会副主席	男	55	2005年5月30日－2008年5月29日	1,215	1,215							是
荀九斤	监事	男	53	2005年5月30日－2008年5月29日	11,050	12,350	二级市场购入，其中1100股为B股						否
陈松	职工监事	男	38	2006年6月22日－2008年5月29日				26.88					否
陶剑雯	职工监事	女	34	2007年9月14日－2008年5月29日				23.80					否
李晋昭	总经理	男	46	2007年10月11日－2008年5月29日				4.97					否
孙家祥	副总经理	男	60	2005年5月30日－2008年5月29日				34.54					否
竺家颖	副总经理	女	54	2005年5月30日－2008年5月29日				33.98					否
朱蔚	副总经理	男	51	2005年5月30日－2008年5月29日	17,337	17,337		37.94					否
蒋平	副总经理	女	50	2005年5月30日－2008年5月29日				35.54					否
毕海琳	董秘	女	40	2005年5月30日－2008年5月29日	7,000	11,000	B股，二级市场购入	26.43					否
合计	/	/	/	/			/	236.58			/	/	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、公司总体经营情况

2007 年是公司继续全面推进主营业务从单纯土地开发向土地开发与项目建设并重的战略转型的关键之年。公司紧紧抓住上海国际金融中心建设的机遇，妥善处理公司发展战略调整、核心竞争力提高和妥善处理区域发展的三者关系，致力于陆家嘴“金融城”建设，立足于金融生态环境改善。为此，公司继续加大主营功能性产品开发建设的力度和速度，并使得主营业务的转型初见成效。年底，渣打银行大厦已经如期竣工，这是公司主营业务转型以来，开发建设的第一个适用于跨国金融机构的甲级办公楼产品。产品的功能定位、楼层的层高以及设备配置都完全满足了跨国银行对办公场所的所有需求，得到了渣打银行的认可。渣打银行出资获得了该楼宇的冠名权，并购买和租赁了该大厦 14 个楼面，占到该大厦建筑面积的 51.16%。作为渣打银行中国总部的办公场所。目前该项目的招商形势良好，表明公司的主营业务转型已获得了初步的成功，公司开发的主营产品获得了市场认可，为公司继续开发建造跨国金融机构办公大楼打下了良好的基础。

（1）项目建设方面

2007 年公司投入项目建设资金约 7.78 亿元，竣工项目 3 个，建筑面积约 8.57 万平方米，在建项目 8 个，建筑面积约 31.54 万平方米，新开工项目 1 个，建筑面积约 2.5 万平方米。

单位：万平方米

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	权益比例
竣工项目				
－软件园7号楼	1.2	1.78	2007-03	55%
－软件园8号楼	2.97	3.18	2007-06	100%
－渣打银行大厦	4.4	5.4	2007-12	90%
在建项目				
－陆家嘴96广场	2.9	6.6	2008-09	55%
－陆家嘴1885	0.74	1.45	2008-05	100%
－东和公寓	8.4	9.89	2009-12	100%
－东银公寓	4.2	4.85	2009-12	100%
－陆家嘴金融投资大厦 (原名陆家嘴金融中心大厦)	4.6	6.91	2009-05	100%
－钻石大厦	3.9	4.94	2008-12	55%
－软件园9号楼	3.6	4.33	2008-05	100%
－金桥创科园	3.2	4.1	2008-04	100%
新开工项目				
－软件园10号楼	2.5	2.9	2009-12	100%

同时，公司还有十几个项目处于前期策划过程中，建筑面积约 162 万平方米。

（2）房产经营方面

2007 年是公司房产项目逐渐进入竣工的一年，公司高度重视房产项目的招商与营销工作。首先树立客户至上的理念，增强服务意识；其次构建多层次的营销体系，打造一批营销团队；第三建立营销制度和相关管理办法全面规范营销的管理工作。

本报告期内，公司全年实现租赁收款 16,064.5 万元。

类别	租赁面积(平方米)	全年租赁收款(万元)
办公楼	1.62	1767.3
科研楼	9.04	5383
酒店	4.15	2786
商铺	4.07	3819
其他	3.4	2309.2
合计	22.28	16064.5

（3）土地经营方面

2007 年公司逐步推进区域的“整体开发”和“综合开发”，以进一步提高土地经营的效益，公司在土地规划、土地招投标与土地开发模式等各方面进行了积极探索。

报告期内公司完成了塘东总部基地的规划，并启动了塘东总部基地建设。与中石化集团就选址塘东北块 TD-1 地块达成一致，于 4 月 25 日签订了土地使用权转让合同。该项目占地面积约 6.3 万平方米，建筑面积约 15.75 万平方米，土地转让金约 15 亿元。同时公司 SN1 地块动迁工作仍在进行中，虽艰苦繁重但仍有很大进展。

2007 年收取土地转让合同预收款 5.25 亿元，结转销售的土地 2 幅，实现销售收入 13.88 亿元。

（4）内部综合管理方面

随着公司主营业务战略调整向纵深推进，公司不断探索新方法与新流程，使公司的管理体系更好地适应公司的业务发展，最大程度发掘核心价值。2007 年公司在职能机构设置上，建立了策划、建设、营销一体化事业部制。在项目管理上，探索与实践第三方 PM 管理模式。在流程管理上，公司引进了国内著名的管理软件公司帮助公司对财务软件进行升级与整合，使公司的数据流与信息流更好地、更快地支持管理层的经营决策。

（5）经营管理中不足方面：

A.对产品开发过程中可能面临的困难估计不足，导致对产品开发进度的预估过于乐观，部分产品开发出现脱节；

B.公司的服务理念、营销手段、目标客户网络建设等相对滞后，营销技能和水平与未来激烈的市场竞争仍有差距；

C.工作中的改革意识和创新实践步伐不够大，导致公司的一些管理手段、方法、理念落后于同行中的领先者。

上述不足公司将在 2008 年的工作中给予高度重视并逐步改进。

2、对公司未来的展望

（1）2008 年公司面临的机遇和挑战

建设上海国际金融中心是一项国家战略，聚焦陆家嘴金融贸易区。做深金融市场、做强金融机构、优化金融环境、聚焦金融人才是浦东综合配套改革的重要组成部分，也是上海国际金融中心建设的重点方略。在此大背景下，陆家嘴金融贸易区的发展呈现出了加速与不断深化的态势，这为公司经营和发展提供了基础与动力，提供了机遇与挑战。

2008 年，上海进入了世博建设的关键一年，浦东新区进入实施综合配套改革试点三年行动计划的冲刺一年，陆家嘴公司进入进一步加大产品投入，确保 2010 年实现主营业务战略转型的五年行动计划中承上启下的一年。公司将紧紧抓住“聚焦金融”和“金融城建设”的重大战略机遇，努力创造公司主营业务战略转型的新成绩，努力推动公司成为商业地产“领头羊”的目标在更高起点上的新发展、新突破，为陆家嘴生态环境优化、为上海国际金融中心建设作出更大贡献，从而为公司股东创造更多、更稳定的长久收益。

（2）2008 年公司经营计划：

A.立足“主业转型”和“持续发展”，公司将全力以赴加快产品开发建设进程

1)全年确保陆家嘴 1885、软件园 9 号楼、陆家嘴 96 广场、金桥科创园和钻石大厦等 5 个项目如期竣工，竣工面积约 14.34 万平方米；

2)推进陆家嘴金融投资大厦、东和花苑、东银公寓和软件园 10 号楼等 4 个项目按进度施工建设，在建面积约 19.7 万平方米；

3)力争陆家嘴信息服务中心、陆家嘴基金大厦、2－9 地块办公楼、2－16 竹园公园商业及管理用房、2－3 世纪大都会、软件园 11 号楼、软件园 12 号楼和金桥德勤地块项目等 8 个项目开工建设，开工面积约 36.12 万平方米；

4)有序策划 SN1 地块、塘东中块、Z4－2 公共绿地综合改造、天津小伙巷地块和金桥镇商业中心等项目的前期准备工作，策划面积约 125 万平方米。

B.着眼“整体营销”和“培育市场竞争力”，公司将加强对租赁营销、租户管理、租户发现、租金管理、客户服务等的创新

随着公司主营业务战略转型的不断推进，公司长期持有并经营的物业将不断增加，公司将继续加大招商营销的力度，强调营销工作对公司发展的重要性，倡导建立“有效销售”和“客户至上”的工作理念，通过提高对客户的服务能力，提高产品营销效率，增强公司产品的市场竞争力，完成公司确定的营销收入目标。

C.结合“效率提高”和“制度完善”，公司将创新务实地优化企业各项管理

1)2008 年公司在各项业务流程中将加大各类应用软件的更新和改进力度，提高业务管理的信息化程度，提升管理水平；

2)完成对招投标管理办法的修订，公开公正地选择优秀的供应商。建立合格供应商队伍，成为长期战略合伙伴，为公司业务提供性价比最好的服务；

3)建立项目管理流程和工作制度，弥补公司在业务转型中、在产品开发进程中存在的专业技术水平、专业管理能力和内部资源配置能力不足的情况；

4)优化员工工作考核办法，建立工作实绩、工作态度、工作质量、工作效率和年终奖励相挂钩的激励方式；

5)继续规范上市公司运作，完善公司法人治理，并建立有效的内审机制，防范管理风险。

（3）2008 年公司资金需求和来源情况

为确保主营业务的转型，公司 2008 年将继续加大项目开发的力度，根据预算全年总资金支出达 46 亿元，资金来源为公司当年度营销收入的资金回笼及帐面银行存款的结余，目前公司暂无银行贷款。

（4）风险提示

公司的项目建设已经全面铺开，鉴于项目本身的建设期，以及竣工后招商及市场培育情况的不确定性，因此在近几年主营业务转型的过渡期，公司经营情况会存在如下风险：

A.公司现有的土地资源中尚有部分地块尚未完成动迁，主要是世纪大道地块和小陆家嘴 N3 地块。这些地块都处于城市中心区域，其中大部分居民楼为独立成套多层建筑。近年来土地开发动迁成本不断上升，已超过公司在土地购入时预估的土地开发成本。为防范风险，公司已根据实际情况对土地开发成本进行了相应的调整。

B.未来数年公司主营业务收入中来自土地批租收入预计会快速下降，从而影响公司的利润。目前，公司已着重开拓房产业务，努力提高主营业务中来自房产经营的收入，提高公司房产产品的盈利能力，防范上述风险。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
土地批租	1,396,966,879.52	661,320,017.20	52.66	-62.43	426.84	减少32.74个百分点
房产销售	478,943,137.94	207,395,478.14	56.70	-74.62	-78.68	增加8.25个百分点
房地产租赁	152,111,701.56	80,954,805.54	46.78	37.58	39.56	减少0.75个百分点
其他业务	7,963,866.19	1,489,084.78	81.3			

6.3 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海市	2,035,985,585.21	-28.76

6.4 募集资金使用情况

□适用 √不适用

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。

变更项目情况

□适用 √不适用

6.5 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

A.至本报告期，公司开工建设房产项目共 12 个，其中本报告期内竣工项目 2 个，累计建筑面积约为 40 万平方米。

（1）陆家嘴金融投资大厦项目（原金融中心大厦）：甲级办公楼，地上建筑面积 4.6 万平方米，主体结构已经完成 7 层，预计 2009 年竣工。该项目建设费用期末帐面余额为 10,021.6 万元。

（2）陆家嘴渣打银行大厦项目（原开发大厦）：甲级办公楼，地上建筑面积 4.4 万平方米，完成结构封顶，现正进行外立面装修及配套设备设施安装。2007 年底已经竣工。该项目建设费用期末帐面余额为 44,678.04 万元。

（3）钻石大厦项目：甲级办公楼，地上建筑面积 3.6 万平方米，于 2006 年 4 月 29 日正式开工打桩，核心筒结构封顶，预计 2008 年底竣工。该项目建设费用期末帐面余额为 11,116.47 万元。

（4）软件园 7 号楼项目：研发楼，地上建筑面积 1.2 万平方米，工程本报告期内竣工。该项目建设费用期末帐面余额为 7,329.68 万元。

（5）软件园 8 号楼项目：研发楼，地上建筑面积 2.97 万平方米，工程本报告期内竣工。该项目建设费用期末帐面余额为 13,205.97 万元。

（6）软件园 9 号楼项目：研发楼，地上建筑面积 3.3 万平方米，主体建筑处于收尾阶段，内装修在进行，预计 2008 年竣工。该项目建设费用期末帐面余额为 13,625.75 万元。

（7）陆家嘴 96 广场项目：商业建筑，地上建筑面积 2.9 万平方米，已实现结构封顶，正在进行内装修，预计 2008 年竣工。该项目建设费用期末帐面余额为 14,198.71 万元。

（8）陆家嘴 1885 文化休闲中心项目：商业建筑，地上建筑面积 0.74 万平方米，于 2006 年 4 月份开工建设，完成结构封顶，正在进行机电安装和内专修，2008 年竣工。该项目建设费用期末帐面余额为 4,886.92 万元。

（9）东和公寓（东和花苑高档国际社区项目）：地上建筑面积 8.4 万平方米，完成五栋主楼结构验收完成，预计 2009 年竣工。该项目建设费用期末帐面余额为 7,556.65 万元。

（10）东银公寓（陆家嘴花园三期住宅项目）：地上建筑面积 4.2 万平方米，于 2006 年 3 月 31 日正式开工打桩，四栋主楼结构封顶，预计 2009 年竣工。该项目建设费用期末帐面余额为 2,978.47 万元。

（11）金桥创科园：研发楼，地上建筑面积 3.2 万平方米，改造工程实现结构封顶，正在进行内装修，2008 年竣工，该项目建设费用期末帐面余额为 16,061.33 万元。

注：项目名称后带“#”为控股公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司的项目，公司权益为 55%。

B.本报告期内，公司新增对外投资 60,122.32 万元

（1）上海陆景置业有限公司

2006 年度公司和公司控股的上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司联合竞得了浦东新区金桥镇 108 街坊 1/1 宗地块。为了开发该地块，经四届十二次董事会审议批准，决定成立项目公司上海陆景置业有限公司，注册资金为 1.5 亿元人民币，由本公司和上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司各自持有 50%的股权，截至报告期末，项目公司注册资金 1.5 亿已全部到位。

（2）上海陆家嘴展览发展有限公司

经 2006 年度股东大会审议批准，公司与控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司合资组建上海陆家嘴展览发展有限公司，用以收购新国际博览中心 50%之股权。该公司目前注册资本 4 亿元，双方各拥有 50%股权。截至报告期末，项目公司注册资金 4 亿已全部到位。经四届十七次董事会审议通过，该公司注册资金将增至 11.5 亿元。

（3）上海浦东嘉里城房地产有限公司增资

该公司原注册资本为 16,320.1 万美元，本公司持有该公司 20%的股权。截至报告期初本公司已出资 3264 万美元。为符合注册资金达到总投资 35%以上以利于该公司进行银行贷款，该公司各方股东同意将注册资金增至 17,136.14 万美元，本公司按投资比例应承担增资 163.2 万美元。报告期内公司已完成该项出资，即 163.2 万美元，折算为人民币 1242.15 万元支付。

（4）国泰君安增资

经四届十二次董事会审议批准，本报告期公司向国泰君安证券股份有限公司增资 2,255,295 股，出资 243.57 万元；向国泰君安投资管理股份有限公司增资 2,255,295 股，出资 433.02 万元。

（5）上海新高桥开发有限公司增资

该公司原注册资本为 2.3 亿元，为提高该公司资金实力，加快推进高桥新城开发建设，经浦东新区国资委批复，同意该公司增资至 6 亿元。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参加增资，共出资 10,456.52 万元，占 17.43%股权，报告期内已完成该项出资。

（6）上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司

该公司注册资本 200 万元，由本公司和控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司各出资 100 万元。该公司主要经营业务为本公司商业物业的受托租赁及物业管理。报告期内公司已完成出资。

（7）上海中心大厦建设有限公司

经公司四届十二次董事会审议批准，本公司与上海市城市建设投资发展总公司、上海建工集团总公司共同投资成立上海中心大厦建设有限公司，开发建设 Z3-2 地块上海中心大厦，该公司注册资本为 54 亿元。本公司以项目用地约 2 万平方米作价 24 亿元入股，并另出现金 3000 万元，总计 24.3 亿元，占该公司 45%的股权，上述价格已经浦东新区国资委审核确认。报告期内公司已完成首期出资 3000 万元。

（8）大众保险公司增资

本公司原持有大众保险公司 1680 万股，占该公司总股本的 4%。按照每 10 股增配 8 股的增资方案，本公司获得新增股份 1344 万股的认购权，增配后合计持有大众保险公司股份 3024 万股，占增配后总股本的 4%。报告期内本公司已完成该项出资，共计 1344 万元。

（9）上海明城酒店管理有限公司

本公司之控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展公司向孙家俊、朱玲等 8 人购买上海明城酒店管理有限公司 80%股权，收购金额为人民币 200 万元。该公司注册资本为 150 万元，2007 年 7 月 31 日的净资产评估价值为 342.79 万元，资产购买日为 2007 年 11 月 30 日。报告期末已完成该项出资。

（10）上海德勤投资发展有限公司

本公司之控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展公司向周桂珍购买上海德勤投资发展有限公司 100%股权，收购金额为人民币 8003.06 万元。该公司注册资本 为 4200 万元，2007 年 8 月 31 日的净资产评估价值为 9174.15 万元，资产购买日为 2007 年 11 月 30 日。该公司主要经营业务为开发建设浦东新区金桥出口加工区 29 街坊 2 丘土地（占地面积 20167 平方米）。报告期末已完成该项出资。

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

经上海众华沪银会计师事务所审计，公司实现净利润（母公司）749,196,962.04 元。按照公司法与公司章程规定分别按年度净利润 10%提取法定盈余公积、任意盈余公积，本年度可供分配的利润为 599,357,569.64 元。公司拟以 2007 年末股本 1,867,684,000 股为基数，向全体股东每 10 股派现 0.81 元人民币（含税），共计分派股利 151,282,404 元，比去年分派的股利增长 24.6%。

本议案尚待董事会审议通过，并提交股东大会批准后实施。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□适用 √不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
孙家俊、朱玲等8人	上海明城酒店管理有限公司	2007年11月30日	2,000,000	-79,954.32		否	是	
周桂珍	上海德勤投资发展有限公司	2007年11月30日	80,030,600.00			否	是	
上海陆家嘴（集团）有限公司	上海新国际博览中心有限公司	2007年11月30日	945,990,000.00			是(评估价)	是	

7.2 出售资产

□适用 √不适用

7.3 重大担保

□适用 √不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1、与日常经营相关的关联交易

购买商品、接受劳务的重大关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	关联交易对公司利润的影响
上海陆家嘴东城开发有限公司	退上年度所购动迁房源	公允价值		-32,500,000				

上年度本公司向股东的子公司上海陆家嘴东城开发有限公司预约订购 170 套计 13,994.74 平方米的动迁房源。由于公司的动迁业务进展情况变化，公司短期内将不使用该房源，已终止此项交易，对方已将我公司所付 3250 万元退回。

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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
上海高泰稀贵金属股份有限公司		452		
天津陆兴房地产开发有限公司	30	0		
上海易兑外币兑换有限公司	200	0		
上海陆家嘴房产开发有限公司			3,300	0
上海陆家嘴开发大厦有限公司	26,039	10,000		
上海陆家嘴城建开发有限责任公司			1,000	0
上海陆家嘴软件产业发展有限公司			650	0
上海陆家嘴展览发展有限公司	5	0		
上海