

公司代码：600663 公司简称：陆家嘴  
900932 陆家 B 股

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2014 年年度报告

## 董事长致辞

春返神州舒画卷，吉羊开泰入诗篇。

刚刚过去的 2014 年，是上海新一轮国资国企改革的起步之年，是公司主营业务转型的第十年，更是陆家嘴股份全面推进市场化改革，推进质量、环境、职业健康安全管理体系贯标的攻坚之年。一年来，公司以“终点即起点”为原则，“坚定不移促改革、稳中求进促营销、循序渐进促建设”，实现了各项经营指标的稳步提升。全年，实现净利润超过 16 亿元人民币，较 2013 年增长 14%。2014 年，承蒙投资者的厚爱，公司市值表现良好，更荣获了“最受投资者尊重的百强上市公司”殊荣。

在此，对投资者给予我们的信任与支持，客户的信赖和忠诚，员工的勤勉与进取，致以深深的谢意。

展望 2015，中国上海自由贸易区将扩容到陆家嘴金融贸易区，作为一家深耕这一全国唯一以“金融贸易”命名的国家级开发区的园区开发企业，陆家嘴股份作为陆家嘴区域商业地产持有量最大的业主，将牢牢把握这一千载难逢的历史机遇，在精耕细作商业地产项目，为入驻的客户提供的满意的使用体验、超值的管理服务、良好的发展平台的同时，更将继续以市场化为导向，推进企业各项管理改革，实践企业复合发展，使公司迈上核心业务适度多元化的综合性投资公司的发展轨道。

疆无界、心无限，前行的脚步一直在路上！我和我的团队将做勤勉的耕耘者，用一次次的蜕变和超越书写陆家嘴股份新的发展篇章。因为，我们信奉---企业的一切努力和优势，最终需要体现到为投资者创造价值。

董事长：李晋昭

二〇一五年三月

## 办公物业：

【办公物业是陆家嘴的核心资产，其优越的地理位置以及卓越的建筑品质是这部分资产稳定增值的关键】

办公物业包括甲级写字楼、高品质研发楼和非甲级写字楼。目前长期在营甲级写字楼共 15 幢，总建筑面积达 95 万平方米，均位于陆家嘴核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，专为金融机构、跨国公司和企业总部量身定造。截止 2014 年末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 99.5%，平均租金达 7 元/平方米/天。陆家嘴世纪金融广场已经投入使用的 2 号楼（TD4-2）、5 号楼（TD4-4）、7 号楼（TD4-5）以及 6 号楼（TD4-7）的年末出租率分别达到 70%、95%、57%以及 44%。

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区、金桥创科园以及陆家嘴金融航运大楼。这部分办公楼交通便捷、环境舒适、配套齐全，主要客户为研发类企业。截止 2014 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积已超过 24 万平方米，年末出租率近 100%，平均租金达 4.3 元/平方米/天。

主要在营甲级写字楼	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益比例	竣工年代
渣打银行大厦	38,520	48,056	100%	2007
星展银行大厦	46,942	68,139	100%	2009
钻石大厦	40,008	48,438	55%	2009
陆家嘴商务广场	67,495	98,532	77.5%	2000
陆家嘴金融信息楼（大华银行总部大楼）	5,039	9,080	100%	2010
陆家嘴基金大厦	32,550	42,325	55%	2011
陆家嘴投资大厦	33,855	43,490	55%	2011
陆家嘴金融服务广场（软件园 11 号楼）	70,956	89,660	100%	2012
陆家嘴世纪金融广场	327,862	446,510	100%	2014
上海纽约大学大厦	49,141	64,218	55%	2014
合计	712,368	958,447	-	-
权益总面积	-	846,966	-	-

主要在营高品质研发楼	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益比例	竣工年代
软件园 1 号楼	14,317	14,317	100%	1994

软件园 2 号楼	23,783	23,783	100%	1994
软件园 4 号楼	8,148	10,194	100%	1996
软件园 5 号楼	1,393	1,393	100%	1996
软件园 7 号楼	12,232	17,810	55%	2007
软件园 8 号楼	29,545	32,664	100%	2007
软件园 9 号楼	40,758	47,864	100%	2008
软件园 10 号楼	24,290	28,124	100%	2009
软件园 12 号楼	10,905	11,595	100%	2012
软件园 E 楼	3,447	9,810	55%	2010
陆家嘴金融航运大楼	11,130	12,305	100%	2010
金桥创科技园	32,417	32,417	100%	2008
合计	212,365	242,276	-	-
权益总面积	-	217,542	-	-

主要在建项目	地上建筑 面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益 比例	拟竣工 年代
世纪大都会	122,238	199,878	55%	2015
上海中心大厦	380,000	560,000	45%	2015
浦东金融广场 (原 SN1 项目) 办公部分	183,420	316,740	100%	2017
东方纯一大厦	32,721	45,633	100%	2015
天津陆家嘴金融广场办公部分	154,622	190,518	100%	2017
陆家嘴软件园 13 号楼	25,168	28,880	100%	2016
世纪大道 SB1-1 项目	43,228	65,495	100%	2018
竹园 2-16-2 地块陆家嘴证券大厦	61,772	90,440	55%	2017
合计	1,002,855	1,497,328	-	-
权益总面积	-	1,058,685	-	-

**商铺物业：**

陆家嘴的商铺物业目前包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、天津虹桥新天地以及陆家嘴金融城配套商业设施，其定位和设计各有特色，目前经营总体较为稳定。陆家嘴在建的多个城市综合体中也均含有体量较大的商业项目，均位于所属商圈的核心地段。

截至 2014 年末，在营的商铺物业总建筑面积超过 9 万平方米，主要项目陆家嘴 96 广场和陆家嘴 1885 的出租率均超过 96%，其平均租金分别为 7.29 和 8.34 元/平方米/天。陆家嘴金融城配套商业设施总体出租率达 100%。

主要在营商铺物业	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益比例	竣工年代
陆家嘴 96 广场	29,002	66,195	55%	2008
陆家嘴 1885	7,177	14,268	100%	2008
天津虹桥新天地	6,065	6,065	100%	2011
陆家嘴金融城配套商业设施	6,065	6,065	100%	2012
合计	48,310	92,593		-
权益总面积		62,806		

主要在建项目	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益比例	拟竣工年代
Z4-2 地块项目	828	37,064	100%	2015
浦东金融广场（原 SN1 项目）商场部分	117,505	137,195	100%	2017
天津陆家嘴金融广场商场部分	100,382	118,063	100%	2017
前滩 25-1 地块商业中心（北）	28,253	48,895	60%	2018
合计	246,968	341,217		
权益总面积		321,659		

**酒店物业：**

陆家嘴现拥有两家商务级酒店——东怡大酒店和明城大酒店，全年营业收入近 1.2 亿元。东怡大酒店配备 209 间房间，2014 年 GOP 率为 30%，全年出租率为 71%；明城大酒店配备 399 间房间，2014 年 GOP 率为 39%，全年出租率为 71%。

在营酒店	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益 比例	竣工年代
明城大酒店	43,974	52,725	55%	1996
东怡大酒店	18,406	29,185	100%	2009
合计	62,380	81,910	-	-
权益总面积	-	58,184	-	-

在建酒店	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益 比例	拟竣工年代
天津陆家嘴金融广场 酒店部分	26,100	46,595	100%	2017

**会展物业：**

公司通过全资子公司----上海陆家嘴展览有限公司与德国展览公司合资成立的上海新国际博览中心有限公司投资建设了上海新国际博览中心。上海新国际博览中心共拥有 17 个室内展厅，室内展览面积达 20 万平方米，室外展览面积达 10 万平方米。2014 年，展览业务继续保持着稳定增长的态势。全年共承接 104 场不同规模的展览会，行业分布包括电子信息、汽车汽配、机械设备、装备制造、印刷包装、纺织面料、建材卫浴、食品酒店等众多行业和领域，全年场馆总利用率超过 72%。

在营项目	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益 比例	竣工年代
上海新国际博览中心	200,000	200,000	50%	2011
合计	200,000	200,000	-	-
权益总面积	-	100,000	-	-

**住宅物业：**

陆家嘴的住宅物业分为长期持有在营型和短期出售型。截止 2014 年末，长期持有在营型项目一个，即东和公寓，共有 400 余套住宅，年末出租率为 93%，平均租金达 24,147 元/套/月。

2014 年度，公司各类出售型住宅物业实现销售收入 22.05 亿元，主要来自于陆家嘴公馆、陆家嘴红醍半岛、天津海上花苑西标段、天津河滨花苑以及其他存量房、动迁房的销售。各类住宅物业累计合同销售面积超过 7 万平方米，合同金额达 20 亿元，在售项目的整体去化率约为 63%。

在营项目	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	竣工年代
东和公寓	82,315	92,639	2009

在售项目	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	备案价格区间 (元/M <sup>2</sup> )	竣工年代
陆家嘴公馆	41,287	48,025	60,558-76,693	2009
陆家嘴红醍半岛	91,491	161,736	30,810-47,397	2014
天津河滨花苑	80,387	109,256	20,157-27,313	2012
天津海上花苑西标段	82,121	106,762	18,453-32,045	2012
合计	295,286	425,779		

在建项目	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	备案价格区间 (元/M <sup>2</sup> )	拟竣工年代
天津河庭花苑(一期)	183,195	244,796	21,090-25,017	2016



## 土地储备：

区域	土地面积 (M <sup>2</sup> )
上海地区	363,103
陆家嘴金融贸易区区域内	236,398
陆家嘴金融贸易区区域外	126,705
天津地区	69,758
合计	432,861

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人徐而进、主管会计工作负责人夏静 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、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

拟以2014年末总股本1,867,684,000股为基数，按每10股派现金4.288元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利800,862,899.20元，占2014年度归属于上市公司股东净利润的50.01%。

六、前瞻性陈述的风险声明

年度报告中涉及了未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

是

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、其他

---

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	12
第二节	公司简介.....	12
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	14
第四节	董事会报告.....	16
第五节	重要事项.....	36
第六节	股份变动及股东情况.....	47
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	51
第八节	公司治理.....	58
第九节	内部控制.....	62
第十节	财务报告.....	63
第十一节	备查文件目录.....	155

附录：已审特殊目的财务报表

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
土地批租	指	土地使用权转让
	指	

### 二、 重大风险提示

年度报告中涉及了未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
公司的中文简称	陆家嘴
公司的外文名称	Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	LJZ
公司的法定代表人	徐而进

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王辉	黄轶
联系地址	中国上海峨山路101号1号楼	中国上海峨山路101号1号楼
电话	86-21-33848801	86-21-33848801
传真	86-21-33848818	86-21-33848818
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	中国上海浦东大道981号
公司注册地址的邮政编码	200135
公司办公地址	中国上海峨山路101号1号楼
公司办公地址的邮政编码	200127
公司网址	www.ljz.com.cn
电子信箱	invest@ljz.com.cn

### 四、 信息披露及备置地点

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	中国上海峨山路101号1号楼

## 五、 公司股票简况

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	

## 六、 公司报告期内注册变更情况

### (一) 基本情况

注册登记日期	1992年8月30日
注册登记地点	上海市浦东大道981号
企业法人营业执照注册号	310000400104757
税务登记号码	310115132214887
组织机构代码	13221488-7

### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见2011年度报告公司基本情况。

### (三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

公司的主营业务从土地一级开发转变为房地产投资开发运营商。

### (四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

控股股东未发生变更。

## 七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海浦东新区世纪大道100号上海环球金融中心50楼
	签字会计师姓名	汤哲辉、赵英
公司聘请的会计师事务所(境外)	名称	
	办公地址	
	签字会计师姓名	
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	
	办公地址	
	签字的保荐代表人姓名	
	持续督导的期间	
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	
	办公地址	
	签字的财务顾问主办人姓名	
	持续督导的期间	

## 八、 其他

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年		本期比上年同期 增减(%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	5,116,898,755.21	4,509,699,163.30	4,509,699,163.30	13.46	3,492,086,591.86	3,492,086,591.86
归属于上市公司股东的净利润	1,601,500,375.22	1,416,337,411.62	1,405,959,354.07	13.07	1,021,363,907.82	1,010,985,850.27
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	1,445,281,333.83	1,144,580,368.81	1,134,202,311.26	26.27	943,171,487.49	932,793,429.94
经营活动产生的现金流量净额	-995,432,068.53	573,698,948.19	573,698,948.19	-273.51	1,604,846,235.52	1,604,846,235.52
	2014年末	2013年末		本期末比上年同 期末增减(%)	2012年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	11,528,528,439.47	10,425,734,838.97	11,271,633,954.22	10.58	11,112,289,697.41	11,584,911,254.63
总资产	45,620,746,622.93	37,436,770,610.69	38,538,440,136.33	21.86	30,310,455,789.30	30,783,077,346.52

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年		本期比上年 同期增减 (%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.8575	0.7583	0.7528	13.07	0.5469	0.5413
稀释每股收益(元/股)	0.8575	0.7583	0.7528	13.07	0.5469	0.5413
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.7738	0.6128	0.6073	26.27	0.5050	0.4994
加权平均净资产收益率(%)	14.68	12.49	11.69	增加2.19 个百分点	9.49	9.01
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	13.25	10.10	9.89	增加3.18 个百分点	8.76	8.31

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

## 二、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

## 三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注(如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	30,690,633.50	该项目主要为处置众城大厦、新景园车位、陆家嘴花园车位、长鑫大厦、河滨花苑等投资性房地产的收益人民币 27,448,686.63 元,以及处置上海易兑外币兑换有限公司的收益人民币 2,499,857.51 元。	92,753,364.99	40,134,350.53
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	13,625,880.26	该项目主要为本公司及子公司收到职工培训及教育费返还人民币 9,548,193.46 元,收到陆家嘴金融贸易区管理委员会补贴款人民币 3,229,600.00 元,收到财政扶持基金人民币 262,150.00 元,收到产业信息智能化展示、云计算服务示范推广平台补贴款人民币 230,494.80 元等。	6,835,010.29	7,347,842.70
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			43,105.64	699.01
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务	167,786,034.39	该项目主要为本期处置可供出售金融资产豫园商城、号百控股、申能股	267,153,703.41	49,032,591.80

外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		份、交通银行、光大银行、大众保险和上海通信技术中心的股权取得的投资收益人民币 167,786,034.39 元。		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				4,503,021.05
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,904,826.80	该项目主要为本公司及子公司收到违约金罚款人民币 6,842,789.25 元。	10,313,907.35	15,852,865.04
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,736,533.33	该项目主要为本公司收到的对上海陆家嘴新辰投资股份有限公司的委托贷款利息人民币 1,736,533.33 元。		
少数股东权益影响额	-56,685,701.50		-11,103,241.05	-9,461,378.91
所得税影响额	-13,839,165.39		-94,238,807.82	-29,217,570.89
合计	156,219,041.39		271,757,042.81	78,192,420.33

#### 四、采用公允价值计量的项目

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
可供出售金融资产	268,517,559.95	4,225,746,802.00	3,957,229,242.05	144,880,999.94
合计	268,517,559.95	4,225,746,802.00	3,957,229,242.05	144,880,999.94

#### 五、其他

### 第四节 董事会报告

#### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014 年,是上海新一轮国资国企改革的起步之年,更是公司推进市场化改革,推进质量、环境、职业健康安全管理体系贯标、推进市级文明单位创评的攻坚之年。一年来,公司各项工作紧紧围绕“坚定不移促改革、稳中求进推营销、循序渐进抓建设”的目标,以“终点即起点”为原则,强管理、夯基础、调架构、求提升,在公司上下的共同努力下,圆满完成了董事会确定的各项年度工作目标和任务。

#### 第一部分 2014 年度工作报告

2014 年,公司董事会继续加强自身建设,注重调查研究,充分酝酿、科学决策公司重大事项。各专业委员会分工明确,权责清晰,有效运作。全年,公司共召开 9 次



董事会（含临时董事会），召开 10 次专业委员会会议，为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供了保障。

### 一、2014 年度经营工作回顾。

1、2014 年度各项营业总收入约 60.18 亿元。其中：土地和房产销售收入（含预收款）26 亿元；包括公司持股 50%及以上的下属公司在内，实现物业租赁收入 24.8 亿元；物业管理及服务性收入 9.38 亿元。

2、2014 年度营业资金支出包括土地开发、项目开发、租赁成本、酒店成本、物业管理成本、销售费用、管理费用、贷款利息等合计 62.38 亿元。其中：项目开发投资支出 30.88 亿元；合并报表范围内支付给职工的现金支出总额 2.68 亿元，占 2014 年度归属于母公司净利润的 13.3%。

3、2014 年度实现净利润约 16.02 亿元，为年度目标的 113%。

### 二、2014 年经营工作分析。

#### （一）经营收入分析。

#### 1、物业租赁收入（详见附表）。

（1）合并报表范围内长期在营物业租金收入，合计 16.8 亿元。

①办公物业，包括甲级写字楼与高品质研发楼。2014 年度租赁收入超过 12.8 亿元，比 2013 年度增长 2.4 亿元，同比增幅约 22.9%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 15 幢（包括 2013 年-2014 年竣工的陆家嘴世纪金融广场 5 栋主楼以及 1 栋配套楼宇），总建筑面积近 96 万平方米。截止 2014 年末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 99.5%，平均租金达 7 元/平方米/天。其中，陆家嘴世纪金融广场从 2013 年三季度起陆续竣工并投入使用，至 2014 年 8 月已经全部竣工。至 2014 年末，入市的有 2 号楼（TD4-2）、5 号楼（TD4-4）、7 号楼（TD4-5）以及 6 号楼（TD4-7），上述楼宇的地上建筑面积约 14 万平方米，至年末出租率分别达到 70%、95%、57%以及 44%。此外，上海纽约大学大厦项目于 2014 年 6 月竣工并交付校方使用。

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区、金桥创科园以及陆家嘴金融航运大楼。截止 2014 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积已超过 24 万平方米，年末出租率近 100%，平均租金达 4.3 元/平方米/天。

上述增幅中,新增楼宇(指陆家嘴世纪金融广场 2 号楼(TD4-2)、5 号楼(TD4-4)、7 号楼(TD4-5)以及 6 号楼(TD4-7)以及上海纽约大学大厦)提供了约 20 万平方的在营面积,产生了约 1.1 亿元租金,约占增幅的 45.8%;存量楼宇租金自然增长贡献超过 1.3 亿元,约占增幅的 54.2%。

②商铺物业。2014 年度租赁收入为 2.4 亿元,比 2013 年增长 1412 万元,同比增幅约 6.4%。

在营商铺物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、天津虹桥新天地以及陆家嘴金融城配套商业设施。截止 2014 年末,在营的主要商铺物业总建筑面积超过 9 万平方米,其中:陆家嘴 96 广场以及陆家嘴 1885 年末出租率超过 96%。

上述增幅全部来自租金的自然增长。

③酒店物业。2014 年度营业收入约为 1.2 亿元,比 2013 年 1.16 亿元增加 3.3%。

公司现拥有两家商务型酒店——东怡大酒店和明城大酒店。明城大酒店配备 399 间房间,2014 年 GOP 率为 39%,全年出租率为 71%;东怡大酒店配备 209 间房间,2014 年 GOP 率为 30%,全年出租率为 71%。

④住宅物业。2014 年度租赁收入 1.23 亿元,比 2013 年度略减 198 万元,同比略减约 1.59%。

长期持有在营的住宅物业主要是东和公寓,共有 400 余套住宅,总建筑面积约 9 万平方米,年末出租率为 93%,平均租金达 24,147 元/套/月。

(2) 合并报表范围外长期在营物业租金收入,合计 8.02 亿元。

公司持股 50%股权的上海新国际博览中心有限公司及上海富都世界发展有限公司以投资收益方式计入合并报表。

① 会展物业。2014 年度租赁收入 7.55 亿元,比 2013 年度增长 6649 万元,同比增幅约 9.7%。

公司通过全资子公司——上海陆家嘴展览有限公司与德国展览公司合资成立的上海新国际博览中心有限公司投资建设了上海新国际博览中心。上海新国际博览中心共拥有 17 个室内展厅,室内展览面积达 20 万平方米,室外展览面积达 10 万平方米。2014 年,展览业务继续保持着稳定增长的态势。全年共承接 104 场不同规模的展览会,

行业分布包括电子信息、汽车汽配、机械设备、装备制造、印刷包装、纺织面料、建材卫浴、食品酒店等众多行业和领域，全年场馆总利用率超过 72%。

②富都世界。2014 年度租赁收入 4690 万元，比 2013 年减少 380 万元，同比减幅约 7.5%。

## 2、房产销售收入。

2014 年度，公司各类住宅物业实现销售收入近 22.05 亿元，主要来自于陆家嘴公馆、陆家嘴红醍半岛、天津海上花苑西标段、天津河滨花苑以及其他存量房、动迁房的销售。各类住宅物业累计合同销售面积超过 7 万平方米，合同金额近 20 亿元，在售项目的整体去化率约为 63%。

2014 年度，办公物业实现现金流入约 5.3 亿元，来自于零星存量办公楼的销售、浦东金融广场以及世纪大都会的现金收款。

## 3、物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2014 年度，公司实现 5.96 亿元物业管理收入，比 2013 年度增长 8951 万元，同比增幅约 17.7%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2014 年度实现 2.85 亿元的服务费收入，比 2013 年度减少约 839 万元，同比减少约 2.86%。上海富都世界有限公司 2014 年度实现 5660 万元物业管理收入，比 2013 年度增长 746 万元，同比增幅约 15.2%。

## （二）项目开发投资分析。

2014 年，公司竣工项目共 6 个，总建筑面积约 50 万平方米，包括陆家嘴世纪金融广场 TD4-1、TD4-2、TD4-3 以及地下（含连廊）部分、上海纽约大学项目和陆家嘴红醍半岛（原涵云雅庭）；新开工项目 3 个，总建筑面积约 8 万平方米，包括前滩 25-1 地块商业中心（北）、软件园 13 号楼以及世纪大道 SB1-1 项目；续建项目 9 个，总建筑面积约 174 万平方米，包括世纪大都会、东方纯一、金桥德勤、竹园 2-16-2 地块陆家嘴证券大厦、Z4-2 地块、浦东金融广场、金色阳光、天津陆家嘴金融广场以及天津河庭花苑一期。

2014 年度，投入建设资金 30.88 亿元，比 2013 年度增加 3 亿元，同比增幅约 11%。

### （三）有息负债现状。

公司目前的有息负债主要由三部分组成：短期贷款、长期贷款以及中期票据，2014 年末总额为 163.56 亿元，同比增加 82.58 亿元，占公司总资产的 35.85%。其中短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 38.91 亿元，长期贷款为 74.65 亿元，中期票据为 50 亿元。

### （四）经营业绩影响分析。

公司 2014 年度当年利润来源与之前年度没有发生重大变化，主要来源于房产销售和租赁收入。其中：长期持有物业出租毛利率为 84%，对利润总额的贡献率为 58%；房产类销售毛利率为 61%，对利润总额的贡献率为 42%；投资收益对利润总额的贡献率为 26%。

除此以外，下述项目支出与公司年度利润及现金流有较大相关性：

1、税金支出：公司 2014 年度共缴纳 13.19 亿元税收（实际支付总额），同比上涨 2.33%，占营业收入的 26%。

2、投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2014 年度摊销投资性房地产 2.18 亿元，占租金收入的 13%。

3、现金分红支出：2014 年，公司向股东派发 2013 年度分红，总额为 4.22 亿元，占 2013 年度归属于母公司净利润的 29.80%。

4、员工薪酬支出：2014 年合并报表范围员工总数 3524 人，人数同比增加 26%，薪酬支出总额为 2.86 亿元，人均 8.1 万元。

## 第二部分 2015 年度经营工作计划

2015 年，我们将迎来浦东开发开放 25 周年，是“十二五”规划的收官之年，是上海自贸区扩容到陆家嘴金融贸易区的起步之年，也是上海国资国企改革深入推进年。

作为国有控股的上市企业，2015 年，公司各项工作推进的总体思路是：深刻认识、主动适应、积极引领“新常态”，努力挖掘全国经济“新常态”下的新机遇，充分把握中国上海自由贸易区扩容到陆家嘴这一千载难逢的历史机遇，继续锐意进取、开拓创新，拓展公司业务新领域、赢取公司业绩新高度，回报社会、回报股东。

一是要全力推进改革，实现发展领域创新和管理创新“双突破”。

经过十年的发展转型，公司商业地产已经发展到一个比较成熟的阶段，物业规模、租金收入在经历了前几年的快速增长后，增长速率将逐步平缓。在“新常态”下，我们必须要有新思维、有新作为，学习、参考海内外标杆房地产企业产业布局的经验和做法，努力寻求发展领域新突破，通过“跨界”经营，逐步改变目前一业为主的现状，优化公司产业布局。通过“商业地产”与其他关联行业的互动协作，通过收购、兼并等方式提升资产规模和效益，实现投资产业适度多元化，打造以商业地产为基础，商业零售及金融投资领域并进的核心业务格局。

二是要持续增强投资，实现开发地域广度和项目建设强度“双突破”。

要充分认识到可开发资源对公司实现可持续发展的重要性，将通过公开市场，获得可开发资源作为 2015 年工作的重中之重把握上海自贸区扩区以及中国自由贸易区从上海扩展到津、粤、闽的机会，充分利用公司品牌效应，把握潜在发展新商机。同时，要继续稳步推进商业地产项目的投资建设，实现既定项目的有序竣工入市，不断增加优质商业地产项目的持有量。

三是要着力塑造品牌，实现项目招商能级和产品销售去化“双突破”。

2015 年，我们要牢牢把握上海自贸区扩区这一机遇，加大在营物业招商力度，积极吸引金融创新类企业进驻。以市场和客户满意度为出发点和落脚点，构建新的客户关系管理系统，深化体验式租售服务模式，在稳固自有商业物业良性招商格局的同时，为陆家嘴区域集聚金融创新功能作出贡献。积极推进住宅产品销售去化，并多维度思考和实践公司资源的有机整合，认真梳理公司产品和资源链，有效提升资源运营的效能。

四是要聚焦商业板块，实现商业运营模式创新实践和商业运营团队建设“双突破”。

商业物业营收将逐步成为公司未来新的业务增长极，在传统实体商业模式受到同质化竞争和互联网商业模式极大冲击的大背景下，公司要抓紧推进在建大型商业项目的筹划并积极探索、谋定商业运行模式。要通过提炼、提升现有商业项目规范化、标准化的运营管理模式，完成商业运营团队基本架构搭建。

2015 年度，公司经营工作收支计划如下：

1、土地和房产销售收入（含预收款）人民币 30 亿元。其中办公物业销售收入 4 亿元，房产销售收入 26 亿元；

2、物业租赁收入人民币 26.3 亿元。其中合并报表范围内收入 20 亿元，合并报表范围外收入 6.3 亿元；

3、物业管理及服务性收入不低于人民币 10 亿元；

4、项目开发投资支出 37.3 亿元；

5、合并报表范围内员工薪酬支出总额不超过 3.33 亿元，如前述预算总额与上海市浦东新区国有资产监督管理委员会的薪酬发放规定不一致的，按孰低的原则执行；

6、利润目标：继续坚持“终点即起点”的利润增长原则，确保全年利润和股东分红在 2014 年度基础上保持稳步增长。

7、新注册成立项目公司：不少于 10 家。

## (一) 主营业务分析

### 1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	5,116,898,755.21	4,509,699,163.30	13.46
营业成本	2,007,919,484.33	1,856,636,645.85	8.15
销售费用	141,243,653.77	115,137,399.35	22.67
管理费用	175,584,978.38	177,600,002.78	-1.13
财务费用	330,969,719.09	240,574,758.04	37.57
经营活动产生的现金流量净额	-995,432,068.53	573,698,948.19	-273.51
投资活动产生的现金流量净额	-6,484,523,169.62	-1,579,813,283.47	-310.46
筹资活动产生的现金流量净额	7,121,199,808.76	2,816,671,256.31	152.82

## 2 收入

### (1) 主要销售客户的情况

#### 前五名客户的营业收入情况

	2014 年度	2013 年度
前五名客户的营业收入合计	172,098,057.67	202,068,219.55
前五名客户的营业收入占营业收入的合计	3.36%	4.48%

### 3 成本

#### (1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房产销售		866,479,239.29	21.17	718,574,419.60	44.84	20.58	房产销售收入增加
动迁房转让		5,671,276.11	29.93	99,551,797.28	6.21	-94.30	动迁房销售收入减少
房地产租赁		263,430,680.61	29.40	256,110,777.70	15.98	2.86	
酒店业		61,599,956.26	16.93	61,037,025.02	3.81	0.92	
物业管理		551,981,499.62	2.56	467,329,896.58	29.16	18.11	物业管理收入增加

### 4 其他

#### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

从2012年度开始,公司利润来源较之前发生了重大变化,目前主要来源于各类房产销售和租赁收入。

#### (2) 发展战略和经营计划进展说明

详见“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”。

### (二) 行业、产品或地区经营情况分析

#### 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房产销售	2,205,392,069.21	866,479,239.29	60.71	67.40	20.58	增加15.25个百分点
动迁房转让	40,018,113.00	5,671,276.11	85.83	-90.25	-94.30	增加10.09个百分点
房地产租赁	1,677,846,329.55	263,430,680.61	84.30	17.24	2.86	增加2.20个百分点
酒店业	119,710,466.58	61,599,956.26	48.54	3.31	0.92	增加1.22个百分点
物业管理	595,791,346.87	551,981,499.62	7.35	17.68	18.11	减少0.34个百分点

#### 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	3,646,799,466.12	36.13
天津市	991,958,859.09	-9.99

### (三) 资产、负债情况分析

#### 1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
其他应付款	9,997,058,674.44	21.91	11,511,445,731.17	30.75	-13.16	支付前滩实业收购尾款 22.58 亿元
长期借款	7,465,218,910.22	16.36	3,613,559,479.48	9.65	106.59	根据公司资金状况调整融资结构及规模所致。
应付债券	5,000,000,000.00	10.96	0.00	0.00	100.00	公司本年度发行中期票据所致。

#### 2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

公司可供出售金融资产采用公允价值计量，详见第三节会计数据和财务指标摘要中的四、采用公允价值计量的项目。

### (四) 核心竞争力分析

公司作为陆家嘴金融贸易区的城市开发商，在浦东陆家嘴金融贸易区核心区域内持有大量高端经营性物业，为公司的长期稳健经营打下了坚实的基础，陆家嘴地产的知名度和美誉度也已经为社会熟知和认可。同时，通过多年来的区域开发，公司积累了丰富的城市开发经验，成功转型为商业地产投资、开发、运营商。公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

#### 1. 高品质办公物业持有量稳步增加。

公司持有的在营物业面积从 2005 年转型之初约 15 万平方米，到 2014 年底增至 140 万平方米，在建面积更是超过 210 万平方米。可以预计，今后若干年公司持有的经营性物业规模仍将保持持续稳定增长，且公司持有的运营物业大多位于上海 CBD 的核心区域，区位极佳，交通便捷，将为公司商业地产主业良性、稳健发展提供有力支撑。

#### 2. 专业化营销能力不断提高。

经过多年的市场磨练，公司已经形成了一支稳定成熟的专业营销团队，积累了稳定的自有客户资源，有效控制了营销成本。公司目前的营销团队按产品类型分为办



公营销、商业营销和住宅营销，营销团队之间既有分工，又有合作。专业营销团队在为不同客户提供专业化营销服务的同时，将对公司经营提供有效保障。

### 3. 专业、创新、精致的物业管理服务。

2014 年，公司启动了新一轮物业管理“钻石”实事活动，着力强化物业管理服务理念建设和加强团队建设，着力追求细节管理和创新特色服务，着力促进物业管理水平和服务水准的持续改进和改善，不断以新理念、新思想、新知识、新方式争创新优势，提升软实力，更好地为客户服务，不断满足客户日益增长的需求，为客户提供安全、舒适、尊重的空间使用感受，并持续保持物业保值增值。

### 4. 持续发展的历史机遇。

2014 年末，在探索了一年多后，中国（上海）自由贸易试验区正式扩容，陆家嘴金融贸易区属于本次扩容范围。这将为即将迎来浦东开发开放 25 周年的陆家嘴金融贸易区带来了新一轮发展良机。公司作为该区域商业物业持有量最大的业主，必将受益于自贸区扩容。此外，上海前滩国际商务区亦进入扩区范围，公司控股开发的“前滩中心”项目是前滩标志性项目。

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

	单位：万元
报告期内投资额	24,900
投资额增减变动数	-464,400
上年同期投资额	489,300
投资额增减幅度(%)	-94.91%

主要被投资公司情况	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
上海佳纪资产管理有限公司	资产管理，物业管理，停车场（库）经营	100	注册资本金 100 万元，报告期内出资 100 万元。
上海佳章资产管理有限公司	资产管理，物业管理，停车场（库）经营	100	注册资本金 100 万元，报告期内出资 100 万元。
上海佳项资产管理有限公司	资产管理，物业管理，停车场（库）经营	100	注册资本金 100 万元，报告期内出资 100 万元。
上海佳质资产管理有限公司	资产管理，物业管理，停车场（库）经营	100	注册资本金 500 万元，报告期内增资 400 万

			元
上海智依投资有限公司	实业投资, 资产管理, 物业管理, 停车场(库)经营	100	注册资本金 100 万元, 报告期内未出资。
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	实业投资, 房地产开发, 会展服务, 市政专业建设工程设计, 机电安装建设工程施工, 投资咨询, 从事货物及技术的进出口业务	20	注册资本金 120,000 万元, 出资额 24,000 万元, 报告期内实际出资 24,000 万元。

## (1) 持有其他上市公司股权情况

单位: 元

证券代码	证券简称	最初投资成本	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
600640	号百控股	4,060,953.28	1.84	16,799,492.00	168,551.82	-51,716,851.54	可供出售金融资产	
600655	豫园商城	0.00	0.19	0.00	583,800.00	-7,802,032.39	可供出售金融资产	
601328	交通银行	9,850,596.84	0.04	13,947,310.00	5,978,650.86	-505,163.70	可供出售金融资产	
601818	光大银行	0.00	0.03	0.00	2,282,618.36	-7,031,229.83	可供出售金融资产	
600642	申能股份	0.00	0.09	0.00	879,260.60	-9,554,913.26	可供出售金融资产	
合计		13,911,550.12	/	30,746,802.00	9,892,881.64	-76,610,190.72	/	/

## (2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (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
大众保险	35,112,000.00	0.00	2.64	0.00	24,995,504.54	0	可供出售金融资产	
申银万国	202,757,806.82	60,764,523.00	0.9	163,895,542.86	6,076,452.3	0	可供出售金融资产	
合计	237,869,806.82	60,764,523.00	/	163,895,542.86	31,071,956.84	0	/	/

持有非上市金融企业股权情况的说明:

2015 年 1 月 26 日, 申银万国与宏源证券合并后上市。

## (3) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量 (股)	报告期买入股份 数量(股)	使用的资金数量 (元)	报告期卖出股份 数量(股)	期末股份数量(股)	产生的投资收益 (元)
号百控股	5,786,670.00			4,698,620.00	1,088,050.00	84,804,253.78
豫园商城	2,780,000.00			728,925.00	2,051,075.00	22,548,658.13
交通银行	22,994,811.00			22,994,811.00	-	12,959,765.66
光大银行	13,289,266.00			13,289,266.00	-	10,971,634.90
申能股份	4,396,303.00			4,396,303.00	-	13,596,687.47

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 0 元

买卖其他上市公司股份的情况的说明

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

## (1) 委托贷款情况

单位:万元 币种:人民币

借款方 名称	委托贷 款金额	贷款期 限	贷款利 率	借款用 途	抵押物 或担保 人	是否逾 期	是否关 联交易	是否展 期	是否涉 诉	资金来 源并说 明是否 为募集 资金	关联关 系	预期收 益	投资盈 亏
上海陆 家嘴新 辰投资 股份有 限公司	24,000	5 年	7.04%	项目前 期费用	无	否	是	否	否	自有资 金	联营公 司		

委托贷款情况说明

**(2) 其他投资理财及衍生品投资情况**

其他投资理财及衍生品投资情况的说明

本年度内公司无其他投资理财及衍生品投资事项。

## 3、募集资金使用情况

## (1) 募集资金总体使用情况

□适用 √不适用

## (2) 募集资金承诺项目情况

□适用 √不适用

## (3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

## (4) 其他

## 4、主要子公司、参股公司分析

主要参股公司（单位：万元）

	注册资本	经营范围	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	52,732.82	成片土地开发 房地产开发经营	728,608.53	367,993.46	48,252.50	37,402.04	29,206.07
上海陆家嘴展览有限公司	115,000.00	会展服务, 实业投资, 建筑工程	138,022.49	137,978.39	169.44	14,093.54	14,052.08
上海陆家嘴开发大厦有限公司	25,946.54	批租地块内 商办综合楼 开发经营	39,951.85	34,209.57	10,424.43	6,538.28	4,988.79
上海陆家嘴商务广场有限公司	51,806.10	房地产综合 开发经营, 物业管理	97,152.47	66,557.15	21,427.04	10,470.75	8,008.09
天津陆津房地产开发有 限公司	240,000.00	房地产开发 经营	518,328.23	275,141.92	101,046.09	23,596.94	17,692.15
上海前滩实业发展有 限公司	555,686	房地产开 发、经营, 实业投资, 资产管理, 建材的销 售,园林绿 化,物业管 理,市政公 用建筑工程 设施,商务 咨询(除经 纪)	555,844.44	555,796.55		144.06	106.17

## 5、非募集资金项目情况

□适用 √不适用

## (六) 公司控制的特殊目的主体情况

公司无控制的特殊目的主体。

## (七) 其他

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

公司重点关注了租赁业务中的办公物业、商铺物业以及房地产销售业务的行业情况。

#### 1. 办公物业。

根据第三方专业研究机构出具的市场研究报告，未来三年上海甲级写字楼新增供应总量将超过 500 万平方米，其中核心区域总供给量将接近 300 万平方米，仅 2015 年浦东小陆家嘴及世纪大道沿线区域新增体量约 48 万平方米。不同于前两年浦东供应短缺的情况，自 2015 年起，浦东地区也将逐步迎来供应集中入市，并将于 2017 年核心区供应达到峰值。强大的市场竞争，将对我公司非核心区写字楼宇的租赁业务产生一定的压力。

上海写字楼市场的主要需求来自于金融相关行业及服务贸易行业两大方面，约占总需求的半数，而金融相关行业的比重在陆家嘴区域更为显著，这一趋势在自贸区扩区后，有望再度加强。过去四年中，国内企业的写字楼需求约占新增需求的 35%-45%（包括购置自用需求在内），国内或区域总部迁至上海成为市场趋势。随着整体宏观经济的复苏，跨国企业的需求也在逐步复苏，这也将带来一定的外资企业写字楼租赁需求的增加。从租赁需求面积来看，超过一半的写字楼面积为整层或多层客户吸纳。

面对未来更为激烈的市场环境，我们将根据不同的项目特征及市场竞争环境变迁，做出及时的租赁策略调整：

(1) 对于新入市的核心区域写字楼宇：在楼宇竣工之前，尽可能提高楼宇设计交付标准，特别是从功能上进一步完善，以增强市场竞争力；在楼宇交付之前，率先启动对于大租户的招商，并充分利用楼宇标识权特色，获得独特优势；以合理的价格，培育市场，吸引优质租户，提高项目整体形象，掌握市场竞争主动权。

(2) 对于非核心区项目：面对来自于浦东核心区以及浦西类似区域的强大竞争。充分利用自贸区扩容所带来的利好政策，吸引相关行业企业聚集；在合理把握企业品质的前提下，以多样化的面积组合，合理的价格策略，提高市场吸纳率；进一步完善楼宇商业配套，为客户提供便利完善的配套环境，以提高市场的吸引力。

(3) 对于核心区域成熟项目的空置面积：充分利用部分区域“供不应求”的市场状况，从企业品质和租金两方面甄选，以获得最佳回报。

## 2. 商铺物业。

结合近期商业地产的发展趋势，我们认为下述特点应该重点关注。

(1) 商业地产从“重资产”向“重招商”、“重运营”转变。

随着商业地产发展的逐步深入，未来商业地产项目会进入优胜劣汰的过程，必然促使开发商要重视商业地产的招商运营。一个好的商业项目不仅要有明确的市场定位，还要有强有力的招商执行，更要根据不同商业项目的规模、业态和定位，对商业项目进行全面、有效的经营管理，这些都是项目成败的关键因素。因此，越来越多的开发商对商业地产运营的重视程度越来越高，包括一些专业的商业地产开发商，不单只管理自己的项目，也会对外去承接一些商业项目的管理，用自身运营资产管理能力，拓展商业发展平台。

(2) 商业地产全面向体验式倾斜，体验方式更多元化。

商业项目的体验性业态比例逐步增加，例如儿童业态、娱乐业态、休闲餐饮。这些需要现场体验感受的业态，具有很强的社交、聚会功能，拥有集客能力强、有效缩短新项目市场培育期、消费滞留时间长、对其他业态消费带动显著等一系列优势。这也是现在很多购物中心和社区商业的开发商和运营商青睐体验式业态的原因。越来越多的开发商在进行一个项目定位、设计以及未来装潢等经营考虑时，已经开始把项目本身的硬件设施、内部装饰以及场景、体验空间、未来怎么跟客户互动、从各种感官上与客户交换信息等列入到非常重要的位置。

(3) 技术推动商业变革，新科技运用将成为商业新发力点。

移动互联网时代，消费者购物行为发生了四个方面的显著变化：购物空间立体化、购物时间碎片化、购物方式移动化、信息传播社交化。这四大方面的购物行为变化，直接颠覆了原先在某一固定时间、固定场所进行商业消费的购物习惯，商业地产直接面临这种购物方式的冲击。互联网、O2O、科技、创新这些词语和主题已经不断地在商业地产中出现，客户在商场内的体验、互动、停车、定位、支付等方式，未来都将走向智能化。诸多实体商业已在考虑未来的线上商城，以使商场的客户可以不受区域和时间的限制了解到商场的信息，并产生购物行为。传统百货公司也已经尝试通过上线网购平台、推出APP软件、与微信合作等方式来应对电商冲击。

(4) 商业地产项目将更加注重文化艺术与主题设计。

文化艺术在商业这块沃土上的茂盛生长，已经构成了消费时代的重要特征。一方面，商业运作的诉求为大众文化的生长提供了足够的空间，另一方面大众文化也以其自身魅惑的形式感调动起消费群体的物质欲望，从而极大满足了商业活动的利润饥渴。它们之间，已经形成了越来越紧密的公共关系。文化现在已经深入到房地产的各个领域，包括商业地产、旅游地产、主题地产等。

而主题活动在商业项目上也越来越热门，为了增强商场的体验感，很多购物中心已经开始推出主题体验活动，包括科普主题、动漫主题、公益主题、艺术时尚主题等等。某个阶段的主题会对整个购物中心的品牌传播起到非常积极的作用，而参加主题活动顺便购物的客户也有较高的占比。

(5) 社区商业将成为引领未来商业地产市场的重心。

社区商业是一种以社区范围内的居民为服务对象，以便民、利民，满足和促进居民综合消费为目标的属地型商业。现在国内刚需配套需求越来越大，除了大型购物中心，随着中国城镇化的发展，三四线城市的房地产也发展得越来越成熟，住宅地产成熟之后随之而来的就是配套需求的提升，一些配套项目会发展越来越快，这就要求更多的社区商业。而从国外的发展经验看，未来社区商业将成为商业地产市场发展的重心。

根据上述趋势特点，我们在 2015 年的工作中，将采取下列应对措施，以为公司未来的商业项目打好扎实基础：

(1) 加强对项目的研策工作。一方面，通过对商业发展趋势的密切跟踪与把握，对项目及所在区域的研究，对潜在消费者与商户的调研，对商场进行科学合理的定位与策划，努力凸显商场主题与特色，充分满足目标消费客群的需求，并加入新科技的运用，打造项目的差异化竞争优势；另一方面，在项目准确市场定位和优化业态组合的基础上，充分考虑体验式业态，科学考量体验式业态的配比，并辅以合理的商业空间设计与内部装饰。

(2) 加快专业商业运营团队的组建。加强专业团队在项目规划设计及建设阶段的前期介入与指导工作，确保开发产品在各方面都满足商业长期持续运营需要，并积极筹备招商、运营相关工作，努力打造更有竞争力的优秀商场。

(3) 打造全新核心竞争力。依托已有资源优势，逐步转型并寻找适合企业自身的全新核心竞争力，通过专业、稳定的团队，了解挖掘到消费者真正的、全方位的需



求,通过设计和产品组合满足消费者的需求,使的消费者能够接受并选择我们的产品,从而彰显出与其他项目不同的核心竞争力。

(4) 寻求新的商业模式,并重视社区商业。在未来的商业地产开发中,根据项目城市现有业态情况和未来商业发展趋势的把握,充分利用本身可能整合的各类资源,从经营规模、经营品种、经营方式等多方面切入,打造标志性购物中心。与此同时,还应重视社区商业中心的这一模式,充分考虑未来的市场需求,打造现代化、多样性并可规模化复制的新型社区商业中心。

### 3. 房产销售。

根据易居中国市场部信息,2014 年的上海楼市,有别于近两年的一路上扬行情,震荡中求稳。全年,商品住宅年度新增供应近 1250 万平方米,环比 2013 年上升 7.6%,成交面积近 930 万平方米,环比 2013 年大幅下降 23.2%,全年供求比 1.34:1,呈现供大于求的买方市场,成交均价 27,010 元/平米,环比上涨 12.2%。

2014 年,上海商品住宅市场总体上量跌价挺,但受银行信贷紧缩等因素影响,个案价格无论是年中还是年底表现更贴近市场,甚至个别楼盘出现大幅降价现象。第四季度以来,由于“央四条”、降息、上海普宅标准调整等定向宽松政策开始影响上海楼市,楼市成交量也因此开始在年底出现翘尾行情。当然,改善型需求的商品住宅产品,由于政策层面鼓励,也成为上海楼市一支非常重要的力量。

2014 年,天津商品住宅市场新增供应量高达 1,428 万平米,环比增长 5%。而成交量仅为 1,062 万平米,环比下滑 18%。天津整体市场中,市区与其他区域成交均价呈现出两极分化的态势,市区价格居高不下。而土地市场方面,供应量及成交量延续了近 4 年以来的下降趋势,土地成交整体恢复平稳,底价成交地块成为绝对主力,开发商拿地更加趋于理性。而 2014 年下半年,房地产市场陆续出台“9·30 房贷新政”、“津 16 条”以及央行降息等一系列新政,加强对首套、改善等自住型购房者的支持力度,收到一系列楼市政策“叠加效应”影响,年末成交量呈现翘尾之势,预计 2015 年将会吸引更多有实际住房需求的观望者积极入市。

2015 年,公司销售类住宅产品包括陆家嘴公馆、陆家嘴红醍半岛(涵云雅庭)、天津河滨花苑、海上花苑、河庭花苑同时在售,体量较大,充满挑战。住宅商品房市场高速发展的黄金十年已结束,市场进入一个相对平稳的发展期。2015 年,政府将依旧以限购限贷等调控政策维持市场平稳发展,防止大起大落。公司将优化销售管理各个环节,有效挖掘市场潜能,为销售去化创造更有利的条件。

## (二) 公司发展战略

经过十年的发展转型,公司商业地产已经发展到一个比较成熟的阶段,物业规模、租金收入在经历了前几年的快速增长后,增长速率将逐步平缓。公司以商业地产为主业,虽然受宏观调控的影响相对较小,但从长期发展而言,融资模式单一和持有型物业占有大量资金,会导致资金链趋紧,从而影响后续投资项目的规模化拓展。在“新常态”下,我们必须要有新思维、有新作为,学习、参考海内外标杆房地产企业产业布局的经验和做法,努力寻求发展领域新突破,通过“跨界”经营,逐步改变目前一业为主的现状,优化公司产业布局,使传统商业地产的边界逐步延伸,变单纯的“同质扩大”为关联产业的“异质扩张”,通过“商业地产”与其他相关联行业的互动协作,通过收购、兼并等方式提升资产规模和效益,实现投资产业适度多元化,打造以商业地产为基础,商业零售及金融投资领域并进的核心业务格局。

## (三) 经营计划

详见“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”

## (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2015年,公司将根据实际业务需求,通过自有资金、银行贷款、发行各类票据等多种融资方式解决资金来源问题。

## (五) 可能面对的风险

详见“行业竞争格局和发展趋势”。

## (六) 其他

### 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

#### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

2014年1至3月,财政部制定了《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》和《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》;修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》和《企业会计准则第33号—合并财务报表》。上述7项会计准则均自2014年7月1日起施行,但鼓励在境外上市的企业提前执行。2014年1月17日,财政部制定并发布了关于印发《企业会计准则解释第6号》的通知,自发布之日起施行。2014年6月,财政部修订了《企业会计准则第37号—金融工具列报》,在2014年年度及以后期间的财务报告中施行。

就本财务报表而言，上述会计准则的变化，引起本公司相应会计政策变化的，已根据相关衔接规定进行了处理，对于对比较数据需要进行追溯调整的，已进行了相应追溯调整。

详见第五节重要事项十三、执行新会计准则对合并财务报表的影响。

### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

## 四、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司历来重视对股东的稳定回报，并得到了管理层的有效执行。公司董事会依据公司的整体战略目标以及长期财务规划，按照公司章程及《2014-2016 年度股东回报规划》的相关要求，制定了2014年度的利润分配预案，即拟以2014年末总股本1,867,684,000股为基数，按每10股派现4.288元（含税）向全体股东分配利润，共分派现金红利800,862,899.20元，占2014年度归属于上市公司股东净利润的50.01%。公司自2002年以来，坚持每年现金分红，分红总金额超过32亿元（含2014年度），约占股本的174%。

### (二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

### (三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014年	0	4.288	0	800,862,899.20	1,601,500,375.22	50.01
2013年	0	2.26	0	422,096,584.00	1,416,337,411.62	30.02
2012年	0	1.63	0	304,432,492.00	1,021,363,907.82	30.11

### (四) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例（%）

积极履行社会责任的工作情况

#### (一) 社会责任工作情况

公司已经披露《2014年度社会责任报告》，全文见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

## 五、其他披露事项

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

## 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

控股股东及其他关联方非经营性占用上市公司资金的余额					报告期内发生的期间占用、期末归还的总金额	报告期内已清欠情况			
期初金额	报告期内发生额	期末余额	预计偿还方式	清偿时间		报告期内清欠总额	清欠方式	清欠金额	清欠时间(月份)
0	65,000	0							
控股股东及其关联方非经营性占用资金的决策程序					经第七届董事会 2014 年第三次临时会议审议通过。				
报告期内新增非经营性资金占用的原因					按照出资比例划付股东方分别进行集中管理				
导致新增资金占用的责任人									
报告期末尚未完成清欠工作的原因									
已采取的清欠措施									
预计完成清欠的时间									
控股股东及其他关联方非经营性资金占用及清欠情况的其他说明									

## 三、破产重整相关事项

## 四、资产交易、企业合并事项

√适用□不适用

### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的全资控股公司上海佳质资产管理管理有限公司于 2014 年 1 月 23 日以 10 亿元人民币竞得浦东新区黄浦江沿岸 E14 单元 Z4-2 地块地下商业空间及公共绿地综合改造工程地块。	详见公告临 2014-001 号
经第六届董事会 2014 年第一次临时会议审议通过,同意公司以不低于评估价格,通过上海联合产权交易所挂牌转让上海通信技术中心 7.5%股权。	详见公告临 2014-003 号

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

## 1、收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系

收购资产情况说明

## 2、出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	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	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
二级市场	号百控股 469.86 万股	2014-1 1-03	10,234 .1		8,480.4 3	否	市场价格	是	是	5.30	
二级市场	豫园商城 72.89 万股	2014-1 1-06	2,520. 74		1,240.1 8	否	市场价格	是	是	0.77	
二级市场	交通银行	2014-1 1-03	8,947. 1		1,295.9 8	否	市场价格	是	是	0.81	

	2299.48 万股										
二级市场	光大银行 1328.93 万股	2014-11-03	3,681.05		1,097.16	否	市场价格	是	是	0.69	
二级市场	申能股份 439.63 万股	2014-11-03	2,086		1,359.67	否	市场价格	是	是	0.85	

出售资产情况说明

\_\_\_\_\_

### 3、 资产置换情况

单位:元 币种:人民币

置换方名称	置入资产名称	置出资产名称	置换日	资产置换价格	置换产生的损益	置入资产自置入日起至本年末为上市公司贡献的净利润 (适用于同一控制)	置出资产自年初至置出日为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易 (如是,说明定价原则)	资产置换定价原则	置入所涉及的资产是否已全部过户	置入所涉及的债权债务是否已全部转移	置出所涉及的资产是否已全部过户	置出所涉及的债权债务是否已全部转移	资产置换为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例 (%)	关联关系

							下的 企业 合并)									

资产置换情况说明

---



## 五、公司股权激励情况及其影响

□适用 √不适用

## 六、重大关联交易

√适用 □不适用

## (一) 与日常经营相关的关联交易

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
经第七届董事会 2014 年第二次临时会议审议通过，同意公司或，公司指定的一家直接或间接控股的公司以认购上海陆家嘴新辰投资股份有限公司新增注册资本的方式，增资入股该公司，出资金额为 2.4 亿元，股权比例为 20%；并依照出资金额同比例配置股东贷款，为上海陆家嘴新辰投资股份有限公司提供 2.4 亿元股东贷款。	详见公告临 2014-025 号、公告临 2015-026 号
经第七届董事会 2014 年第三次临时会议审议通过，同意上海前滩实业发展有限公司将部分资金按股东出资比例划付股东方进行集中管理，其中由上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司集中管理的资金规模不超过 5 亿元人民币。	详见公告临 2014-034 号、公告临 2015-035 号

## 2、临时公告未披露的事项

单位：元币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	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	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
合计				/	/			/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因										
关联交易对上市公司独立性的影响										
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）										
关联交易的说明										

## (二) 资产收购、出售发生的关联交易

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司于 2013 年 5 月 23 日以人民币 45.15 亿元在上海联合产权交易所摘牌上海前滩实业发展有限公司 60% 股权，公司与上海滨江国际旅游度假区开发有限公司（现“上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司”）签订了产权交易合同，截止 2013 年底，支付了转让金 22.575 亿元，余款于 2014 年 1 月 2 日付清。详见临 2013-016 号公告。

## 3、临时公告未披露的事项

单位：元币种：人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	市场公允价值	转让价格	关联交易结算方式	转让资产获得的收益	交易对公司经营成果和财务状况的影响情况	交易价格与账面价值或评估价值、市场公允价值差异较大的原因

资产收购、出售发生的关联交易说明

### (三) 共同对外投资的重大关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

#### 3、临时公告未披露的事项

单位：元币种：人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产	被投资企业的净资产	被投资企业的净利润	被投资企业的重大在建项目的进展情况

共同对外投资的重大关联交易情况说明

**(四) 关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项****3、 临时公告未披露的事项**

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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海富都世界发展有限公司	合营公司				20,000		20,000
	合计				20,000		20,000
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）							
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）							
关联债权债务形成原因							
关联债权债务清偿情况							
与关联债权债务有关的承诺							
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响							

**(五) 其他****七、重大合同及其履行情况****1 托管、承包、租赁事项**

□适用 √不适用

**2 担保情况**

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系

	系			日)									
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计					1.5								
报告期末对子公司担保余额合计（B）					1.5								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）					1.5								
担保总额占公司净资产的比例（%）					0.33								
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）													
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

### 3 其他重大合同

#### 八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

##### （一）上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	上海陆家嘴(集团)有限公司	对于公司收购上海陆家嘴(集团)有限公司持有的上海富都世界发展有限公司 50% 股权的事宜,《陆家嘴关于收购控股股东房地产股	无	否	是	-	详见临 2014-002 号公告。

			<p>权资产的关联交易公告》中披露：富都世界公司在评估基准日账面中预提土地开发成本计 400,546,451.63 元。由于此开发成本系根据 2007 年初当时的动拆迁价格水平计算计提，现在无论从动拆迁补偿标准及社会物价水平来看，都较以前计算标准有较大变动。故上海陆家嘴（集团）有限公司承诺：“若今后该地块实际动迁成本大于原计提金额，陆家嘴集团将对股权受让方予以补偿；若小于原计提金额，则将收回差额，补偿或收回金额按经第三方审计的项目实际发生数计算确定。具体内容及方式将在本次股权转让的正式转让协议中明确。”（详见临时公告临 2012-023 以及临时公告临 2014-002）</p>					
其他承诺								

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目  
 \_\_\_\_\_ 达到原盈利预测及其原因作出说明  
 \_\_\_\_\_

#### 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬		203.8
境内会计师事务所审计年限		5

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	49.8

#### 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购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。

#### 十一、可转换公司债券情况

适用 不适用

#### 十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

##### 1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公司股东权益(+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资(+/-)	可供出售金融资产(+/-)	归属于母公司股东权益(+/-)
大众保险股份有限公司			-12,780,880.69	12,780,880.69	
申银万国证券股份有限公司			-163,895,542.86	163,895,542.86	
国泰君安投资管理股份有限公司			-4,791,213.79	4,791,213.79	
上海通信技术中心			-3,103,732.93	3,103,732.93	
上海张江创业投资有限公司			-16,500,000.00	16,500,000.00	
上海新高桥开发有限公司			-104,565,200.00	104,565,200.00	
上海陆家嘴联合房地产有限公司			-116,196,723.98	116,196,723.98	
上海陆家嘴商业建设有限公司			-3,500,000.00	3,500,000.00	
合计	/		-477,893,294.25	477,893,294.25	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响，且其公允价值不能可靠计量的股权投资，不作为长期股权投资核算，应适用《企业会

计准则第 22 号—金融工具确认和计量》，作为可供出售金融资产进行重分类。

## 2 长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响（二）

单位：元币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日		2013年12月31日	
		资本公积 (+/-)	留存收益 (+/-)	资本公积 (+/-)	留存收益 (+/-)
上海前滩实业发展有限公司				-383,655,615.58	
上海新国际博览中心新有限公司		-456,606,022.26	15,539,103.57	-456,606,022.26	25,082,742.72
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司		-33,640,684.53	2,086,045.99	-33,640,684.53	2,920,464.40
股东权益类重分类				962,090,648.35	-962,090,648.35
合计	/	-490,246,706.79	17,625,149.56	88,188,325.98	-934,087,441.23

长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响（二）的说明

说明：同一控制下企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值计量。

## 3 其他

### 十三、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

报告期内公司无其他重大事项。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 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。

### 二、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数：

截止报告期末股东总数(户)	115,729
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	116,284

#### (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况
-----------

股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售 条件 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海陆家嘴(集团)有限公司	-17,739,397	1,058,817,040	56.69	0	质押	292,825,362	国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	-	53,234,998	2.85	0	未知		国有法人
TARGET VALUE FUND	141,444	37,128,967	1.99	0	未知		未知
HKSBCSB A/C THE NORTHERN TRUST CO S/A GOVERNMENT OF SINGAPORE INV. CORPORATION	3,951,305	11,499,556	0.62	0	未知		未知
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-305,650	10,116,816	0.54	0	未知		未知
LGT BANK AG	9,607,810	9,607,810	0.51	0	未知		未知
GAOLING FUND, L. P.	5,637,948	9,041,654	0.48	0	未知		未知
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	-6,922,274	8,288,771	0.44	0	未知		未知
东达(香港)投资有限公司	-	6,686,009	0.36	0	无		国有法人
招商证券香港有限公司	-334,783	6,287,275	0.34	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,058,817,040		人民币普通股	1,058,817,040			
上海国际集团资产管理有限公司	53,234,998		人民币普通股	53,234,998			
TARGE VALUE FUND	37,128,967		境内上市 外资股	37,128,967			
HKSBCSB A/C THE NORTHERN TRUST CO S/A GOVERNMENT OF SINGAPORE INV. CORPORATION	11,499,556		境内上市 外资股	11,499,556			



SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	10,116,816	境内上市 外资股	10,116,816
LGT BANK AG	9,607,810	境内上市 外资股	9,607,810
GAOLING FUND, L. P.	9,041,654	境内上市 外资股	9,041,654
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	8,288,771	境内上市 外资股	8,288,771
东达（香港）投资有限公司	6,686,009	境内上市 外资股	6,686,009
招商证券香港有限公司	6,287,275	境内上市 外资股	6,287,275
上述股东关联关系或一致行动的说明	东达（香港）投资有限公司为第一大股东-上海陆家嘴（集团）有限公司的全资子公司。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

### 三、控股股东及实际控制人变更情况

#### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海陆家嘴（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	杨小明
成立日期	1990-08-29
组织机构代码	132206713
注册资本	235,731
主要经营业务	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。
未来发展战略	-
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	-
其他情况说明	-

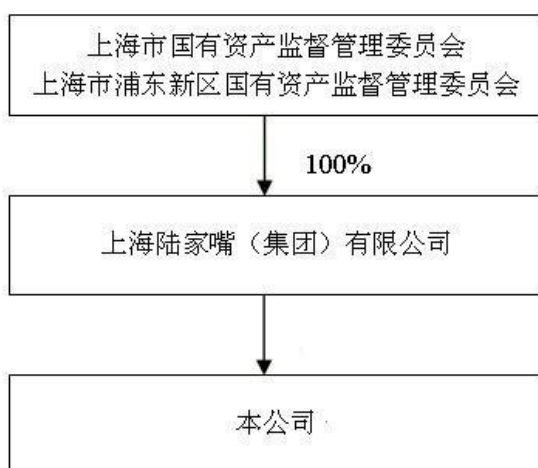
#### (二) 实际控制人情况

##### 1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海市国有资产监督管理委员会为上海市政府直属的特设机构，上海市政府授权上海市国资委代表市政府履行出资人职责。
----	--

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、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(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
杨小明	原董事长	男	61	2011年5月18日	2014年4月21日	14,050	14,050			0	24.44
李晋昭	董事长	男	52	2014年4月22日	2017年4月21日	20,000	20,000			55.45	11.28
徐而进	副董事长 总经理	男	47	2014年4月22日	2017年4月21日	10,000	10,000			34.33	25.68
周路平	董事	男	59	2014年4月22日	2017年4月21日						
朱蔚	董事	男	57	2014年4月22日	2017年4月21日	27,337	27,337				65.64
瞿承康	董事	男	57	2014年4月22日	2017年4月21日						
冯正权	原独立董事	男	71	2011年5月18日	2014年4月21日					2.67	
吕巍	原独立董事	男	50	2011年5月18日	2014年4月21日					2.67	
尤建新	原独立董事	男	53	2011年5月18日	2014年4月21日					2.67	
尹燕德	独立董事	男	52	2014年4月22日	2017年4月21日					9.33	

唐子来	独立董事	男	57	2014 年 4 月 22 日	2017 年 4 月 21 日					6.67	
孙勇	原独立董事	男	53	2014 年 4 月 22 日	2014 年 11 月 10 日						
钱世政	独立董事	男	62	2014 年 4 月 22 日	2017 年 4 月 21 日					6.67	
芮晓玲	监事会主席	女	58	2014 年 4 月 22 日	2017 年 4 月 21 日						
严军	原监事会副主席	男	62	2011 年 5 月 18 日	2014 年 1 月 31 日	1,215	1,215				4.67
马诗经	监事	男	48	2014 年 4 月 22 日	2017 年 4 月 21 日						44.38
应伊红	监事	女	51	2014 年 4 月 22 日	2017 年 4 月 21 日						
火正基	职工监事	男	59	2014 年 4 月 22 日	2017 年 4 月 21 日					69.80	
傅聪	原职工监事	男	60	2013 年 7 月 5 日	2014 年 4 月 21 日					21.74	
王欢	职工监事	男	41	2014 年 4 月 22 日	2017 年 4 月 21 日					40.77	
朱宗巍	原副总经理	男	61	2011 年 5 月 18 日	2014 年 1 月 31 日					5.08	
吴小可	原副总经理	男	56	2011 年 5 月 18 日	2014 年 4 月 21 日					14.86	
施国华	副总经理	男	60	2014 年 4 月 22 日	2017 年 4 月 21 日					107.41	
周伟民	副总经理	男	51	2014 年 4 月 22 日	2017 年 4 月 21 日	8,000	8,000			107.41	
俞玫	副总经理	女	43	2014 年 4 月 22 日	2017 年 4 月 21 日					62.07	
周翔	副总经理	男	50	2014 年 4 月 22 日	2017 年 4 月 21 日	8,500	8,500			73.59	

				月 22 日	月 21 日						
胡习	原财务总监	男	47	2011 年 5 月 18 日	2014 年 4 月 21 日					35.80	
夏静	财务总监	女	42	2014 年 4 月 22 日	2017 年 4 月 21 日					53.05	
王辉	董事会秘书	女	43	2014 年 4 月 22 日	2017 年 4 月 21 日	3,200	3,200			72.46	
合计	/	/	/	/	/	92,302	92,302		/	784.5	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
杨小明	历任上海陆家嘴（集团）有限公司党委书记、本公司董事长，现任上海陆家嘴（集团）有限公司总经理。
李晋昭	历任上海外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理，上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委书记、本公司董事长。
徐而进	历任上海陆家嘴（集团）有限公司总经理助理、副总经理，现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、本公司副董事长兼总经理。
周路平	现任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、本公司董事。
朱蔚	历任本公司副总经理，现任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、本公司董事。
瞿承康	2001 年 8 月至今任上海国际集团资产管理有限公司（原上海国际集团投资管理有限公司）副总经理、本公司董事。
冯正权	历任本公司独立董事。
吕巍	历任本公司独立董事。
尤建新	历任本公司独立董事。
尹燕德	历任上海市清华律师事务所主任，现任上海融孚律师事务所高级合伙人、上海市律师协会理事、本公司独立董事。
唐子来	现任同济大学城市规划系教授、博士生导师、本公司独立董事。
孙勇	历任本公司独立董事。
钱世政	曾任复旦大学管理学院会计学系副教授、系副主任，上海实业集团公司财务总监、首席会计师、副总裁，海通证券股份有限公司副董事长，现任复旦大学管理学院会计学系教授、本公司独立董事。
芮晓玲	历任上海外高桥保税区开发股份有限公司监事长，现任本公司监事会主席。
严军	历任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、党委副书记、本公司监事会副主席，2014 年 1 月退休。
马诗经	历任浦东新区发展和改革委员会副主任，现任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、本公司监事。
应伊红	历任上海外高桥（集团）有限公司专职监事、上海外高桥保税区开发股份有限公司专职监事、上海浦东公共交通有限公司专职监事，现任上

	海陆家嘴（集团）有限公司专职监事、本公司监事。
火正基	现任本公司房地产业务部总经理、职工监事。
傅聪	历任上海市六里现代生活园区开发有限公司副总经理、上海陆家嘴（集团）有限公司国资管理部总经理、本公司职工监事，现任本公司计划部总经理，2015年2月任本公司副总经理。
王欢	历任上海陆家嘴（集团）有限公司财务部副经理、本公司财务部总经理，现任审计室总经理、职工监事、监事会秘书。
朱宗巍	历任本公司副总经理，2014年1月退休。
吴小可	历任本公司副总经理。
施国华	现任本公司副总经理。
周伟民	历任本公司商业建筑事业部总经理、上海中心建设发展有限公司副总经理，现任本公司副总经理。
俞玫	历任本公司房地产业务部副总经理、土地事业部副总经理、总经理、营销中心总经理、总经理助理，现任本公司副总经理。
周翔	历任本公司商业部总经理、总经理助理，现任本公司副总经理。
胡习	历任本公司财务总监。
夏静	历任上海易兑外币兑换有限公司总经理、上海陆家嘴（集团）有限公司计划财务部总经理，现任本公司财务总监。
王辉	历任本公司办公室副主任、职工监事，现任本公司董事会秘书兼办公室主任。

其它情况说明

## (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨小明	上海陆家嘴（集团）有限公司	总经理	2004年6月1日	
李晋昭	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委书记	2014年1月10日	
徐而进	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委副书记	2014年1月30日	
周路平	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2005年3月25日	
马诗经	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2010年7月9日	
朱蔚	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2012年8月14日	

严军	上海陆家嘴（集团）有限公司	原党委副书记	2005年8月10日	2014年1月31日
在股东单位任职情况的说明				

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李晋昭	上海陆家嘴金融贸易区管理委员会	党组副书记	2014年1月31日	
瞿承康	上海国际集团资产管理有限公司	副总经理	2001年8月1日	
尹燕德	上海融孚律师事务所	高级合伙人		
钱世政	中联重科股份公司	独立董事	2010年7月22日	
钱世政	上海城投控股股份公司	独立董事	2014年6月25日	
钱世政	上海耀皮玻璃股份公司	独立董事	2012年6月8日	2015年6月7日
在其他单位任职情况的说明				

**二、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由董事会提出方案后提交股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	按公司《管理层年度经营绩效责任制度》和《管理层薪酬总额控制制度》《薪酬管理手册》等规章制度考核，由薪酬与考核委员会考核后确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	2014年度本公司发放的管理层薪酬总额实际为616.4万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	2014年度本公司发放的管理层薪酬总额实际为616.4万元，其中高级管理人员实际发放薪酬总额为526.6万元，本公司取薪的董监事（非独立董事、非职工监事）薪酬总额实际为89.8万元。报告期内公司独立董事实际获得的报酬合计30.67万元。

**三、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杨小明	原董事长	离任	换届
周路平	董事	聘任	换届

冯正权	原独立董事	离任	换届
吕巍	原独立董事	离任	换届
尤建新	原独立董事	离任	换届
唐子来	独立董事	聘任	换届
孙勇	原独立董事	离任	辞任
钱世政	独立董事	聘任	换届
严军	原监事会副主席	离任	退休
芮晓玲	监事会主席	聘任	换届
马诗经	监事	聘任	换届
傅聪	原职工监事	离任	换届
王欢	职工监事	聘任	换届
朱宗巍	原副总经理	离任	退休
吴小可	原副总经理	离任	换届
俞玫	副总经理	聘任	换届
周翔	副总经理	聘任	换届
胡习	原财务总监	离任	换届
夏静	财务总监	聘任	换届

#### 四、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内公司核心技术团队或关键技术人员未发生变动。



## 五、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	175
主要子公司在职员工的数量	3,359
在职员工的数量合计	3,524
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	73
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	2,262
销售人员	78
技术人员	837
财务人员	71
行政人员	276
合计	3,524
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	86
大学	395
大专及以下	3,043
合计	3,524

注：

在职员工的数量合计 3524 人是指合并报表范围内全体在职员工总数。

### (二) 薪酬政策

公司及各控股子公司根据行业和地区的实际情况，制定了薪酬政策。

### (三) 培训计划

公司每年根据各部门的人员和业务需求，组织新员工培训活动，和定期的专业人员培训活动，以促进员工学习成长，健康发展。

**(四) 专业构成统计图****(五) 教育程度统计图****(六) 劳务外包情况**

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

**六、其他****第八节 公司治理****一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明**

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。公司股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的日常决策机构，下设战略决策委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会以及审计委员会四个专门委员会。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司已建立了一系列较完善的内部制度，包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《审计委员会实施细则》、《战略决策委员会实施细则》、《薪酬与考核委员会实施细则》、《提名委员会实施细则》、《总经理室工作细则》、《投资者关系工作管理制度》、《关于对外担保行为规定》、《独立董事工作制度》、《募集资金管理制度》、《关于公司日常经营活动的重大合同信息披露的规定》、《董事会审计委员会年报工作规程》、《董事会秘书工作制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《银行间债券市场信息披露事务管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》等。

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013年度股东大会	2014年4月22日	2013年度董事会报告；审议2013年度独立董事述职报告；2013年度监事会工作报告；2013年度财务决算报告；2013年度利润分配方案；2014年度财务预算报告；2014年度土地储备预算的议案；2014年度融资方案；2014年度接受控股股东贷款的议案；2014年度董事、监事薪酬预算的议案；选举公司第七届董事会董事的议案；选举公司第七届董事会独立董事的议案；选举公司第七届监事会监事的议案；第七届董事会独立董事津贴的议案；修改公司章程的议案；关于股东回报规划的议案。	全部审议通过。	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>	2014年4月23日

--	--	--	--

股东大会情况说明

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
杨小明	否	3	3	0	0	0	否	1
李晋昭	否	9	9	0	0	0	否	1
徐而进	否	9	9	0	0	0	否	1
周路平	否	6	5	0	1	0	否	1
朱蔚	否	9	9	0	0	0	否	1
瞿承康	否	9	9	0	0	0	否	1
冯正权	是	3	3	0	0	0	否	0
吕巍	是	3	2	0	1	0	否	0
尤建新	是	3	2	0	1	0	否	0
尹燕德	是	9	9	0	0	0	否	1
唐子来	是	6	6	0	0	0	否	1
孙勇	是	5	5	0	0	0	否	1
钱世政	是	6	6	0	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明  
无

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项提出异议的说明  
无

#### (三) 其他

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

2014 年，公司共召开了 4 次审计委员会会议、3 次薪酬与考核委员会会议、1 次战略决策委员会会议、1 次提名委员会会议以及 1 次风险控制委员会会议，共计 10 次董事会专门委员会会议，充分研究和讨论公司重大事项，对相关重大事项进行了研究并提出建议，为董事会科学、高效决策做好了扎实的前期工作。

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

#### 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

无

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

无

#### 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司每年度结束后根据高级管理人员岗位职责、年度经营计划完成情况等对高级管理人员进行考评，并依据股东大会关于管理层薪酬的授权、按照公司人事薪酬制度、薪酬管理手册及公司年度业绩完成情况确定薪酬奖励情况，根据考评结果确定对高级管理人员的奖励。

#### 八、其他

---

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司已经披露了《内部控制自我评价报告》，详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制自我评价报告：是

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了众华会计师事务所（特殊普通合伙）所对公司 2014 年度内部控制情况进行独立审计，会计师事务所出具的是标准无保留意见的内部控制审计报告。

公司已经披露了《2014 年度内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

根据公司《信息披露事务管理制度》规定，由于有关人员的失职，导致信息披露违规，给公司造成严重影响或损失时，应对该责任人给予批评、警告，直至解除其职务的处分，并且可以向其提出适当的赔偿要求。中国证监会、上海证券交易所等证券监管部门另有处分的可以合并处罚。信息披露过程中涉嫌违法的，按《证券法》相关规定进行处罚。

报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

#### 审计报告

安永华明(2015)审字第 60842066\_B01 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的财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2014 年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和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

编制和公允列报财务报表是上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司管理层的责任。这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师 汤哲辉

中国注册会计师 赵英

中国 北京

2015 年 3 月 25 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2014 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	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1	2,782,455,311.39	3,141,149,767.61
应收账款	2	35,734,491.48	34,634,425.76
预付款项	3	1,667,757.11	2,744,094.22
应收利息	4	4,698,589.11	435,616.44
应收股利		26,909,675.46	26,909,675.46
其他应收款	5	21,214,828.70	37,966,686.83
存货	6	11,958,762,905.11	19,919,024,029.14
流动资产合计		14,831,443,558.36	23,162,864,295.46
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产	7	4,681,755,482.63	746,410,854.20
持有至到期投资	8	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	9	4,852,244,421.82	4,532,989,383.33
投资性房地产	10	19,123,467,920.50	7,333,469,181.09
固定资产	11	470,816,397.86	485,848,959.93
无形资产	12	1,489,933.04	1,227,236.50
长期待摊费用	13	147,058,150.63	120,399,910.02
递延所得税资产	14	1,262,470,758.09	1,043,560,790.16
其他非流动资产	15	240,000,000.00	-
非流动资产合计		30,789,303,064.57	14,273,906,315.23
资产总计		45,620,746,622.93	37,436,770,610.69
<b>流动负债:</b>			
短期借款	16	3,299,000,000.00	2,634,000,000.00
应付账款	17	1,391,168,626.57	1,223,306,955.44
预收款项	18	1,156,598,953.60	1,266,391,730.27
应付职工薪酬	19	34,023,622.44	36,117,120.28
应交税费	20	1,023,007,486.00	861,682,653.01
应付利息	21	137,054,345.81	38,866,295.58
应付股利	22	15,021,344.99	15,139,281.90
其他应付款	23	9,997,058,674.44	11,511,445,731.17
一年内到期的非流动负债	24	591,581,753.83	1,850,000,000.00
其他流动负债	25	269,379.00	299,873.86
流动负债合计		17,644,784,186.68	19,437,249,641.51
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	26	7,465,218,910.22	3,613,559,479.48
应付债券	27	5,000,000,000.00	-
长期应付款	28	152,219,935.20	174,075,242.20
长期应付职工薪酬	29	114,865,419.96	127,184,080.39
专项应付款		6,400.00	6,400.00
非流动负债合计		12,732,310,665.38	3,914,825,202.07
负债合计		30,377,094,852.06	23,352,074,843.58



<b>所有者权益</b>			
股本	30	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	31	38,898,158.63	38,898,158.63
其他综合收益	32、45	11,556,791.91	88,166,982.63
盈余公积	33	2,526,796,613.27	2,275,034,727.91
未分配利润	34	7,083,592,875.66	6,155,950,969.80
归属于母公司所有者 权益合计		11,528,528,439.47	10,425,734,838.97
少数股东权益		3,715,123,331.40	3,658,960,928.14
所有者权益合 计		15,243,651,770.87	14,084,695,767.11
负债和所有者权 益总计		45,620,746,622.93	37,436,770,610.69

法定代表人：徐而进

主管会计工作负责人：夏静

会计机构负责人：倪智勇

## 母公司资产负债表

2014 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	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		994,385,203.88	1,372,933,201.73
应收账款		7,282,108.02	18,454,936.94
应收利息		6,020,999.39	4,752,885.74
其他应收款	1	2,376,845,475.93	604,865,542.31
存货		3,164,703,982.42	8,289,835,577.91
流动资产合计		6,549,237,769.64	10,290,842,144.63
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		3,058,546,248.65	492,700,002.23
长期股权投资	2	12,531,496,554.55	12,486,281,741.56
投资性房地产		9,626,952,458.27	3,566,048,661.37
固定资产		2,628,370.10	3,217,500.56
无形资产		846,273.16	913,153.24
长期待摊费用		70,113,839.39	38,119,975.44
递延所得税资产		888,703,842.37	743,150,438.53
其他非流动资产		3,556,245,559.66	2,516,764,351.51
非流动资产合计		29,735,533,146.15	19,847,195,824.44
资产总计		36,284,770,915.79	30,138,037,969.07
<b>流动负债:</b>			
短期借款		3,217,442,536.84	2,622,077,556.09
应付账款		673,581,559.73	558,960,846.81
预收款项		504,500,494.24	740,007,394.89
应付职工薪酬		1,626,174.19	7,142,295.29
应交税费		781,176,969.22	689,103,318.89
应付利息		134,451,721.49	37,607,334.74
应付股利		21,344.99	139,281.90
其他应付款		9,555,004,907.22	11,517,978,092.63
一年内到期的非流动负债		422,000,000.00	1,810,000,000.00
流动负债合计		15,289,805,707.92	17,983,016,121.24
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		5,956,539,489.23	2,862,071,144.08
应付债券		5,000,000,000.00	-
长期应付款		131,870,962.94	151,796,269.94
长期应付职工薪酬		52,012,854.91	52,012,854.91
非流动负债合计		11,140,423,307.08	3,065,880,268.93
负债合计		26,430,229,015.00	21,048,896,390.17
<b>所有者权益:</b>			

股本		1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积		123,902,575.00	123,902,575.00
其他综合收益		9,553,904.94	80,866,425.89
盈余公积		2,526,796,613.27	2,275,034,727.91
未分配利润		5,326,604,807.58	4,741,653,850.10
所有者权益合计		9,854,541,900.79	9,089,141,578.90
负债和所有者权益总计		36,284,770,915.79	30,138,037,969.07

法定代表人：徐而进

主管会计工作负责人：夏静

会计机构负责人：倪智勇

**合并利润表**  
2014 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		5,116,898,755.21	4,509,699,163.30
其中:营业收入	35	5,116,898,755.21	4,509,699,163.30
二、营业总成本		3,380,202,779.93	3,039,022,444.16
其中:营业成本	35	2,007,919,484.33	1,856,636,645.85
营业税金及附加	36	724,762,083.60	646,908,716.34
销售费用		141,243,653.77	115,137,399.35
管理费用		175,584,978.38	177,600,002.78
财务费用	37	330,969,719.09	240,574,758.04
资产减值损失	38	-277,139.24	2,164,921.80
投资收益(损失以“-”号填列)	39	479,657,247.97	525,466,512.20
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		225,240,755.06	216,357,355.75
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,216,353,223.25	1,996,143,231.34
加:营业外收入	40	28,326,877.30	19,207,980.50
减:营业外支出	41	1,054,080.88	621,509.55
其中:非流动资产处置损失		516.53	198,280.98
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,243,626,019.67	2,014,729,702.29
减:所得税费用	42	496,002,659.43	440,299,462.33
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,747,623,360.24	1,574,430,239.96
归属于母公司所有者的净利润		1,601,500,375.22	1,416,337,411.62
少数股东损益		146,122,985.02	158,092,828.34
六、其他综合收益的税后净额	45	-80,944,647.87	-213,396,198.69
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-76,610,190.72	-213,100,453.86
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-76,610,190.72	-213,100,453.86
可供出售金融资产公允价值变动损益		-76,610,190.72	-213,100,453.86
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-4,334,457.15	-295,744.83
七、综合收益总额		1,666,678,712.37	1,361,034,041.27
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,524,890,184.50	1,203,236,957.76
归属于少数股东的综合收益总额		141,788,527.87	157,797,083.51
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.8575	0.7583
(二)稀释每股收益(元/股)		0.8575	0.7583

定代表人:徐而进

主管会计工作负责人:夏静

会计机构负责人:倪智勇

**母公司利润表**  
2014 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	3	2,432,156,093.00	1,603,991,086.64
减: 营业成本	3	558,304,964.65	270,011,584.67
营业税金及附加		442,990,984.82	401,575,695.70
销售费用		85,744,985.36	74,955,962.10
管理费用		55,707,481.29	54,797,314.82
财务费用		478,138,179.44	235,340,755.73
资产减值损失		-363,878.66	1,112,764.54
投资收益(损失以“—”号填列)	4	729,337,138.21	1,095,234,697.87
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		71,200,529.57	81,176,998.67
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,540,970,514.31	1,661,431,706.95
加: 营业外收入		9,595,539.01	5,145,683.51
减: 营业外支出		50,000.00	387,064.00
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,550,516,053.32	1,666,190,326.46
减: 所得税费用		291,706,626.48	286,000,799.85
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		1,258,809,426.84	1,380,189,526.61
五、其他综合收益的税后净额		-71,312,520.95	-212,738,987.91
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		-71,312,520.95	-212,738,987.91
可供出售金融资产公允价值变动损益		-71,312,520.95	-212,738,987.91
六、综合收益总额		1,187,496,905.89	1,167,450,538.70
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.6740	0.7390
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.6740	0.7390

法定代表人: 徐而进

主管会计工作负责人: 夏静

会计机构负责人: 倪智勇

**合并现金流量表**  
2014 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,498,916,127.56	5,411,713,526.59
收到其他与经营活动有关的现金	43	461,604,486.35	304,939,078.41
经营活动现金流入小计		5,960,520,613.91	5,716,652,605.00
购买商品、接受劳务支付的现金		5,026,362,858.41	3,235,362,862.71
支付给职工以及为职工支付的现金		268,174,542.91	264,042,453.30
支付的各项税费		1,319,054,946.16	1,288,773,275.59
支付其他与经营活动有关的现金	43	342,360,334.96	354,775,065.21
经营活动现金流出小计		6,955,952,682.44	5,142,953,656.81
经营活动产生的现金流量净额	44	-995,432,068.53	573,698,948.19
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		389,690,440.78	1,438,733,476.39
取得投资收益收到的现金		224,853,964.18	164,085,683.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		34,236,334.32	174,173,059.56
投资活动现金流入小计		648,780,739.28	1,776,992,219.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		200,803,908.90	104,049,503.32
投资支付的现金		4,675,000,000.00	1,095,256,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,257,500,000.00	2,157,500,000.00
投资活动现金流出小计		7,133,303,908.90	3,356,805,503.32
投资活动产生的现金流量净额		-6,484,523,169.62	-1,579,813,283.47
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			1,666,060,000.00
取得借款收到的现金		15,912,423,484.57	7,639,814,701.62
筹资活动现金流入小计		15,912,423,484.57	9,305,874,701.62
偿还债务支付的现金		7,655,000,000.00	5,610,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,136,223,675.81	878,753,445.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		85,626,124.61	132,544,746.68
支付其他与筹资活动有关的现金			450,000.00
筹资活动现金流出小计		8,791,223,675.81	6,489,203,445.31
筹资活动产生的现金流量净额		7,121,199,808.76	2,816,671,256.31
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		60,973.17	-77,017.05
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-358,694,456.22	1,810,479,903.98
加：期初现金及现金等价物余额		3,141,149,767.61	1,330,669,863.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,782,455,311.39	3,141,149,767.61

法定代表人：徐而进

主管会计工作负责人：夏静

会计机构负责人：倪智勇

## 母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,203,956,097.91	2,058,140,048.45
收到其他与经营活动有关的现金		268,567,307.53	517,771,492.19
经营活动现金流入小计		2,472,523,405.44	2,575,911,540.64
购买商品、接受劳务支付的现金		1,160,637,404.33	1,325,740,053.21
支付给职工以及为职工支付的现金		35,317,205.69	29,366,514.72
支付的各项税费		790,131,141.37	877,505,583.38
支付其他与经营活动有关的现金		1,721,786,388.99	100,234,777.75
经营活动现金流出小计		3,707,872,140.38	2,332,846,929.06
经营活动产生的现金流量净额	5	-1,235,348,734.94	243,064,611.58
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		336,859,398.87	2,888,265,357.53
取得投资收益收到的现金		534,591,745.42	617,926,834.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,100,000.00	110,215,382.60
投资活动现金流入小计		872,551,144.29	3,616,407,574.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		176,484,799.82	55,644,046.62
投资支付的现金		3,893,857,606.45	2,987,699,235.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,257,500,000.00	2,157,500,000.00
投资活动现金流出小计		6,327,842,406.27	5,200,843,282.04
投资活动产生的现金流量净额		-5,455,291,261.98	-1,584,435,707.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
取得借款收到的现金		14,729,833,325.90	7,219,149,450.17
筹资活动现金流入小计		14,729,833,325.90	7,219,149,450.17
偿还债务支付的现金		7,428,000,000.00	4,769,000,750.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		989,793,548.22	703,384,330.02
筹资活动现金流出小计		8,417,793,548.22	5,472,385,080.02
筹资活动产生的现金流量净额		6,312,039,777.68	1,746,764,370.15
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		52,221.39	-1,219.70
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-378,547,997.85	405,392,054.68
加: 期初现金及现金等价物余额		1,372,933,201.73	967,541,147.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		994,385,203.88	1,372,933,201.73

法定代表人: 徐而进

主管会计工作负责人: 夏静

会计机构负责人: 倪智勇

**合并所有者权益变动表**  
2014 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	本期												
	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	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,867,684,000.00	-	-	-	-49,290,167.35	-	88,166,982.63		3,069,523,440.77	-	6,295,549,698.17	3,914,731,338.53	15,186,365,292.75
加:会计政策变更	-	-	-	-	88,188,325.98	-	-		-794,488,712.86	-	-139,598,728.37	-255,770,410.39	-1,101,669,525.64
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,867,684,000.00	-	-	-	38,898,158.63	-	88,166,982.63		2,275,034,727.91	-	6,155,950,969.80	3,658,960,928.14	14,084,695,767.11
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-76,610,190.72		251,761,885.36	-	927,641,905.86	56,162,403.26	1,158,956,003.76
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-76,610,190.72		-	-	1,601,500,375.22	141,788,527.87	1,666,678,712.37
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-		251,761,885.36	-	-673,858,469.36	-85,626,124.61	-507,722,708.61
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-		251,761,885.36	-	-251,761,885.36	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-422,096,584.00	-85,626,124.61	-507,722,708.61
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
(四) 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	-	-	-	38,898,158.63	-	11,556,791.91	-	2,526,796,613.27	-	7,083,592,875.66	3,715,123,331.40	15,243,651,770.87

项目	上期												
	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	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,867,684,000.00				1,112,731,912.28		301,267,436.49		2,793,485,535.45		5,509,742,370.41	1,608,440,922.33	13,193,352,176.96
加：会计政策变更					-490,246,706.79						17,625,149.57	-	-472,621,557.22
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年期初余额	1,867,684,000.00	-	-	-	622,485,205.49	-	301,267,436.49		2,793,485,535.45	-	5,527,367,519.98	1,608,440,922.33	12,720,730,619.74
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-583,587,046.86	-	-213,100,453.86		-518,450,807.54	-	628,583,449.82	2,050,520,005.81	1,363,965,147.37
(一) 综合收益总额							-213,100,453.86		-	-	1,416,337,411.62	157,797,083.51	1,361,034,041.27
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-583,587,046.86	-	-		-794,488,712.86	-	-187,063,855.86	1,966,123,589.61	400,983,974.03
1. 股东投入的普通股													-
2. 其他权益工具持有者投入资本													-
3. 股份支付计入所有者权益的金额													-
4. 其他					-583,587,046.86				-794,488,712.86		-187,063,855.86	1,966,123,589.61	400,983,974.03
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-		276,037,905.32	-	-600,690,105.94	-73,400,667.31	-398,052,867.93
1. 提取盈余公积									276,037,905.32		-276,037,905.32		-
2. 提取一般风险准备													-
3. 对所有者(或股东)的分配											-304,432,492.00	-73,400,667.31	-377,833,159.31
4. 其他											-20,219,708.62		-20,219,708.62
(四) 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													-
(五) 专项储备													-

1. 本期提取															-
2. 本期使用															-
(六) 其他															-
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	-	-	-	38,898,158.63	-	88,166,982.63	-	2,275,034,727.91	-	6,155,950,969.80	3,658,960,928.14	14,084,695,767.11		

法定代表人：徐而进      主管会计工作负责人：夏静      会计机构负责人：倪智勇

母公司所有者权益变动表  
2014 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,867,684,000.00	-	-	-	221,460,729.86	-	80,866,425.89	-	3,051,378,895.41	4,741,653,850.10	9,963,043,901.26
加:会计政策变更	-	-	-	-	-97,558,154.86	-	-	-	-776,344,167.50	-	-873,902,322.36
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,867,684,000.00	-	-	-	123,902,575.00	-	80,866,425.89	-	2,275,034,727.91	4,741,653,850.10	9,089,141,578.90
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-71,312,520.95	-	251,761,885.36	584,950,957.48	765,400,321.89
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-71,312,520.95	-	-	1,258,809,426.84	1,187,496,905.89
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	251,761,885.36	-673,858,469.36	-422,096,584.00
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	251,761,885.36	-251,761,885.36	-
2.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-422,096,584.00	-422,096,584.00
(四)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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	-	-	-	123,902,575.00	-	9,553,904.94	-	2,526,796,613.27	5,326,604,807.58	9,854,541,900.79

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,867,684,000.00				1,402,318,419.61		293,605,413.80		2,775,340,990.09	3,962,154,429.43	10,301,103,252.93
加：会计政策变更					-490,246,706.79						-490,246,706.79
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	1,867,684,000.00	-	-	-	912,071,712.82	-	293,605,413.80	-	2,775,340,990.09	3,962,154,429.43	9,810,856,546.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-788,169,137.82	-	-212,738,987.91	-	-500,306,262.18	779,499,420.67	-721,714,967.24
（一）综合收益总额							-212,738,987.91			1,380,189,526.61	1,167,450,538.70
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-788,169,137.82	-	-	-	-776,344,167.50	-	-1,564,513,305.32
1. 股东投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他					-788,169,137.82				-776,344,167.50		-1,564,513,305.32
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	276,037,905.32	-600,690,105.94	-324,652,200.62
1. 提取盈余公积									276,037,905.32	-276,037,905.32	-
2. 对所有者（或股东）的分配										-304,432,492.00	-304,432,492.00
3. 其他										-20,219,708.62	-20,219,708.62
（四）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											-
（五）专项储备											-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
（六）其他											-
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	-	-	-	123,902,575.00	-	80,866,425.89	-	2,275,034,727.91	4,741,653,850.10	9,089,141,578.90

法定代表人：徐而进      主管会计工作负责人：夏静      会计机构负责人：倪智勇

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

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”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司,于1992年4月27日成立。本公司所发行人民币普通股A股1,358,084,000股,境内上市外资股B股509,600,000股已在上海证券交易所上市交易。本公司总部位于中国上海市峨山路101号1号楼。本公司及子公司主要从事在陆家嘴金融贸易区内以城市综合开发为主的房地产综合开发业务,包括土地批租、房产销售、房地产租赁、酒店、物业管理等。

本公司经营范围:房地产开发、经营、销售、出租和中介;市政基础设施的开发建设(涉及许可经营的凭许可证经营)。

本公司的母公司为于中华人民共和国成立的上海陆家嘴(集团)有限公司,最终控股方为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管理委员会。

本财务报表业经本公司董事会于2015年3月25日决议批准。根据本公司章程,按照本财务报表编制的财务决算报告将提交股东大会审议。

#### 2. 合并财务报表范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括本公司及全部子公司截至2014年12月31日止年度的财务报表。子公司,是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分,以及本公司所控制的结构化主体等)。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

编制本财务报表时,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 2. 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本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及子公司于2014年12月31日的财务状况以及2014年度的经营成果和现金流量。

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### 4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### 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，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本公司及子公司取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本公司及子公司对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

##### 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍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，其差额计入当期损益。

#### 5. 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。合并范围内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本公司及子公司取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本公司及子公司对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

#### 6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售

其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## 7. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司及子公司的库存现金及可随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司及子公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8. 外币业务和外币报表折算

本公司及子公司对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算，由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## 9. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司及子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。

### 金融工具的确认和终止确认

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

收取金融资产现金流量的权利届满；

转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司及子公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

本公司及子公司的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、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

### 金融资产的分类和计量

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具



除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司及子公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

贷款和应收款项，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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于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，按成本计量。

### **金融负债分类和计量**

本公司及子公司的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、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。交易性金融负债，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### **金融工具抵销**

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

### **金融资产减值**

本公司及子公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面价值通过备抵项目减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司及子公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，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。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在随后的会计期间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。

#### 以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

#### 金融资产转移

本公司及子公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司及子公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

## 10. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	对于单项金额重大的应收款项(一般指单项金额大于人民币 100 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，确认相应的坏账准备。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据该款项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。

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法、其他方法)	
本公司及子公司以账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备	

信用风险特征组合的确定依据

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。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)		
其中：1 年以内分项，可添加行		
6 个月以内 (含 6 个月)	0	0
6 个月至 1 年	50	50
1—2 年	100	100
2—3 年	100	100
3 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

## 11. 存货

存货包括转让场地开发支出、商品房建设支出、公共建筑建设支出、动迁房、商品房和库存商品等。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，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。计提存货跌价准备时，按单个存货项目计提。

土地开发业务的核算方法

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支出于实际发生时直接计入当期损益。在转让土地结转土地开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计计提，待实际发生时冲减该项预提费用。

房产开发业务的核算方法

“商品房建设支出”和“公共建筑建设支出”是指尚未建成的，以出售为开发目的或者尚未明确最终用途之物业。“商品房”和“动迁房”是指已建成、待出售之物业。

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。

## 12. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他

股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本(通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本)，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：支付现金取得的，按照实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。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。

本公司及子公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司及子公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司及子公司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，但本公司及子公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

### 13. 投资性房地产

#### (1). 如果采用成本计量模式的：

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，在发生时计入当期损益。

本公司及子公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，投资性房地产的折旧采用年限平均法计提。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	残值率	年折旧(摊销)率
土地使用权	按可使用年限	视残值率和可使用年限而定	
建筑物	40 年	残值率 2%	2.45%

## 14. 固定资产

### (1). 确认条件

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司及子公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

### (2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	40 年	2%	2.45%
计算机及电子设备	年限平均法	2-5 年		20%-50%
机器设备	年限平均法	5 年		20%
运输工具	年限平均法	5 年		20%
办公设备	年限平均法	2-5 年		20%-50%

## 15. 在建工程

在建工程按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产。

## 16. 借款费用

借款费用，是指本公司及子公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- 1, 资产支出已经发生；
- 2, 借款费用已经发生；
- 3, 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

1, 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。

2, 占用的一般借款, 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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中, 发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超 3 个月, 暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用, 计入当期损益, 直至资产的购建或者生产活动重新开始。

## 17. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司及子公司, 且其成本能够可靠地计量时才予以确认, 并以成本进行初始计量。但企业合并中取得的无形资产, 其公允价值能够可靠地计量的, 即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本公司及子公司带来经济利益的期限确定使用寿命, 无法预见其为本公司及子公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。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
软件使用权	5-10 年

使用寿命有限的无形资产, 在其使用寿命内采用直线法摊销。本公司及子公司至少于每年年度终了, 对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核, 必要时进行调整。

## 18. 长期资产减值

本公司及子公司对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值, 按以下方法确定:

本公司及子公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象, 存在减值迹象的, 本公司及子公司将估计其可收回金额, 进行减值测试。对因企业合并所形成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, 至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产, 也每年进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司及子公司以单项资产为基础估计其可收回金额; 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为基础确定资产组的可收回金额。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。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时, 本公司及子公司将其账面价值减记至可收回金额, 减记的金额计入当期损益, 同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认, 在以后期间不再转回。

## 19. 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, 按预计受益期间采用直线法摊销。

## 20. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

在职工提供服务的会计期间, 将实际发生的短期薪酬确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

### (2)、离职后福利的会计处理方法

本公司及子公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险, 相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

### (3)、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利主要为本公司及子公司按照相关规定从税后利润中提取的职工奖福基金，用于员工整体的福利方案。每一年度奖福基金计提及使用金额待董事会批准后实施。

#### 21. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司及子公司将其确认为预计负债：

- 1, 该义务是本公司及子公司承担的现时义务；
- 2, 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司及子公司；
- 3, 该义务的金额能够可靠地计量。

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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

#### 22. 收入

收入在经济利益很可能流入本公司及子公司、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

##### 销售商品收入

本公司及子公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

##### 提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本公司及子公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本公司及子公司以已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

##### 土地销售收入

转让、销售土地，在签订有关转让和销售合同、已将土地移交给买方、取得交地证明，并且符合前述“销售商品收入”时，确认营业收入的实现。

##### 房地产销售收入

转让、销售商品房和商业用房，在签订有关转让和销售合同、已将商品房移交给买方、经业主办方验收并签署验收证明，并且符合前述“销售商品收入”时，确认营业收入的实现。

##### 出租物业收入

对出租物业租金收入的确认方法，详见附注三、24 租赁—作为经营租赁出租人。

##### 酒店业收入

本公司对外提供酒店客房服务的，在酒店客房服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

##### 提供物业管理等劳务

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。

## 23. 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## 24. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司及子公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司及子公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

1，应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

2，对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司及子公司以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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

1，可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

2，对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司及子公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司及子公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司及子公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

如果拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。



## 25. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 26. 其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

### (2) 公允价值计量

本公司及子公司于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司及子公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司及子公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本公司及子公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司及子公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

### (3) 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

#### 判断

在应用本公司及子公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁—作为出租人：本公司及子公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司及子公司认为，根据租赁合同的条款，本公司及子公司保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

持有其他主体 20%或以上的表决权但对主体不具有重大影响：本公司及子公司不参与上海东城商都实业公司和上海陆家嘴商业建设有限公司财务和经营决策，因此，本公司及子公司对这些企业不具有重大影响。

金融工具分类：管理层需要就金融资产的分类作出重大判断，不同的分类会影响会计核算方法及公司的财务状况。

#### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

1, 可供出售金融资产减值: 本公司及子公司将某些资产归类为可供出售金融资产, 并将其公允价值变动直接计入其他综合收益。当公允价值下降时, 管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在利润表中确认其减值损失。

2, 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外): 本公司及子公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。除金融资产之外的非流动资产, 当存在迹象表明其账面金额不可收回时, 进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额, 即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者, 表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额, 参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格, 减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时, 管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量, 并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

3, 递延所得税资产: 在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内, 应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额, 以决定应确认的递延所得税资产的金额。

4, 开发成本: 本公司及子公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出估计和判断。本公司及子公司按照资产负债表日的项目状况和市场情况对将来可能发生的开发成本, 包括土地征用及拆迁补偿费、建造成本、基础设施费和配套设施费等进行估计, 这需要管理层运用大量的判断来估计将来可能发生的成本。由于工程预算成本受市场价格波动和政府宏观政策的影响, 具有不确定性。当开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时, 其差额将影响尚未结转的开发产品成本。

5, 土地增值税: 本公司及子公司的房产开发与土地开发业务需要缴纳多种税项, 在计提土地增值税等税金时, 需要做出重大判断, 有很多交易和计算的最终税务结果在房地产开发过程中是难以确定的。本公司及子公司对最终是否需要缴纳额外税款进行估计, 并以此为基础确认税务负债。当房地产开发的最终税务结果与初始确认的税务负债不一致时, 其差额将影响当期计提的税金。

## 27. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

其他说明

本公司及子公司本年度除采用若干修订后/新会计准则外, 未发生其他会计政策和会计估计变更事项。

### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

其他说明

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售额	3%
消费税		
营业税	应纳税营业额	3%, 5%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%, 3%, 7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按土地增值税有关条例规定
教育费附加	应纳税所得额	5%
河道工程修建维护管理费	应纳税所得额	1%

说明：

- 1、子公司上海明城酒店管理有限公司注册在上海市崇明县，适用城建税税率为 5%。
- 2、子公司上海陆家嘴物业管理有限公司获得增值电信业务经营许可证，增值电信业务收入按 3% 缴纳营业税。
- 3、子公司东顺(香港)投资有限公司注册地为中国香港，适用当地税率。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

## 2. 税收优惠

## 3. 其他

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	193,389.34	264,418.01
银行存款	2,782,238,346.14	3,140,881,503.05
其他货币资金	23,575.91	3,846.55
合计	2,782,455,311.39	3,141,149,767.61
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期分为 7 天至 3 个月不等，依本公司及子公司的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

于 2014 年 12 月 31 日，本公司及子公司所有货币资金都存放在境内，且无所有权受限货币资金(2013 年 12 月 31 日：无)。

### 2、应收账款

#### (1). 应收账款分类披露

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	38,994,837.93	98.98%	3,260,346.45	8.36%	35,734,491.48	37,686,878.85	98.95%	3,052,453.09	8.10%	34,634,425.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	400,000	1.02%	400,000	100%	0	400,000.00	1.05%	400,000	100.00%	0
合计	39,394,837.93	/	3,660,346.45	9.29%	35,734,491.48	38,086,878.85	/	3,452,453.09	9.06%	34,634,425.76

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
0-6 个月(含 6 个月)	33,036,595.04	0	0
6-12 个月	5,395,792.89	2,697,896.45	50%
1 年以内小计	38,432,387.93	2,697,896.45	100%
1 至 2 年	507,700.00	507,700.00	100%
2 至 3 年	27,375.00	27,375.00	100%
3 年以上	27,375.00	27,375.00	100%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	38,994,837.93	3,260,346.45	8.36%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 207,893.36 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。年初坏账准备余额为 3,452,453.09 元，年末余额为 3,660,346.45 元。

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

于 2014 年 12 月 31 日，应收账款主要系应收租金人民币 19,237,039.25 元，应收物业管理费人民币 11,000,613.55 元，应收房产销售款项人民币 6,550,000.00 元等，前五名的应收账款合计数约占应收账款期末余额的 43%。于 2013 年 12 月 31 日应收账款主要系应收租金人民币 29,594,259.03

元，应收物业管理费人民币 5,628,791.60 元，应收房产销售款项人民币 2,352,477.09 元，前五名的应收账款合计数约占应收账款期末余额的 30%。

### 3、预付款项

#### (1). 预付款项按账龄列示

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,667,757.11	100%	2,744,094.22	100%
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	1,667,757.11	/	2,744,094.22	/

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

#### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

于 2014 年 12 月 31 日，前五名的预付款项合计数约占预付款项期末余额的 70.35%。于 2013 年 12 月 31 日，前五名的预付款项合计数约占预付款项期末余额的 75.35%。

其他说明

### 4、应收利息

#### (1). 应收利息分类

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债券投资	435,616.44	435,616.44
理财产品利息	4,262,972.67	
合计	4,698,589.11	435,616.44

其他说明：

公司无逾期应收利息。

### 5、其他应收款

#### (1). 其他应收款分类披露

单位：元币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,371,777.96	8.90%	2,371,777.96	100.00%	0	2,371,777.96	5.40%	2,371,777.96	100.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	23,084,278.20	86.61%	1,869,449.50	8.10%	21,214,828.70	40,322,748.96	91.87%	2,356,062.13	5.84%	37,966,686.83
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,196,328.99	4.49%	1,196,328.99	100.00%	0	1,194,748.96	2.73%	1,194,748.96	100.00%	0.00
合计	26,652,385.15	/	5,437,556.45	/	21,214,828.70	43,889,275.88	/	5,922,589.05	/	37,966,686.83

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中：1年以内分项			
0-6个月(含6个月)	17,816,250.20	-	0%
6-12个月	173,700.00	2,400.00	1.38%
1年以内小计	17,989,950.20	2,400.00	0.01%
1至2年	2,119,355.23	42,578.73	2%
2至3年	838,852.80	61,640.80	7.35%
3年以上	2,136,119.97	1,762,829.97	82.52%
3至4年			
4至5年			
5年以上			
合计	23,084,278.20	1,869,449.50	8.09%

确定该组合依据的说明：

\_\_\_\_\_

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额\_\_\_\_\_元；本期收回或转回坏账准备金额 485,032.60 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
合计		/

**(3). 其他应收款按款项性质分类情况**

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款		24,791,463.10
押金及保证金	16,580,234.14	6,296,041.73
代收代付	4,481,208.93	2,500,069.30
其他	5,590,942.08	10,301,701.75
合计	26,652,385.15	43,889,275.88

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：**

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海陆家嘴贝斯特物业管理有限公司	其他	2,146,431.67	6 个月以内	8.05	
天津市墙体材料革新和建筑节能管理中心	押金及保证金	1,766,290.25	1 至 2 年	6.63	
上海纽约大学	代收代付	1,489,822.95	6 个月以内	5.59	
上海陆家嘴动拆迁有限公司	押金及保证金	1,150,000.00	3 年以上	4.31	1,150,000.00
天津市建设工程质量安全监督管理总队	押金及保证金	931,636.82	6 个月至 1 年	3.5	
合计	/	7,484,181.69	/	28.08	1,150,000.00

**6、 存货**

**(1). 存货分类**

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	2,044,814.32		2,044,814.32	2,284,897.49		2,284,897.49
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
转让场地开发支出	1,810,537,527.36	3,770,000.00	1,806,767,527.36	1,903,351,636.90	3,770,000.00	1,899,581,636.90
公共建筑建设支出	5,678,026,128.80		5,678,026,128.80	13,407,935,839.21		13,407,935,839.21
商品房建设支出	1,338,099,321.95		1,338,099,321.95	3,166,987,152.96		3,166,987,152.96
动迁房	124,157,586.33		124,157,586.33	129,826,318.44		129,826,318.44
商品房	3,009,977,107.45	309,581.10	3,009,667,526.35	1,312,717,765.24	309,581.10	1,312,408,184.14
合计	11,962,842,486.21	4,079,581.10	11,958,762,905.11	19,923,103,610.24	4,079,581.10	19,919,024,029.14

## (2). 存货跌价准备

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
转让场地开发支出	3,770,000.00					3,770,000.00
公共建筑建设支出						
商品房建设支出						
动迁房						
商品房	309,581.10					309,581.10
合计	4,079,581.10					4,079,581.10

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

于2014年12月31日，期末存货余额中含借款费用资本化金额人民币202,742,392.78元(2013年12月31日：115,905,887.66元)。



### 转让场地开发支出

	开工时间	预计/实际竣工时间	预计总投资(人民币万元)	2013年12月31日	2014年12月31日
陆家嘴中心区	1990年	视市场情况而定	580,000.00	1,029,248,742.97	1,037,923,618.18
世纪大道地块	2001年	视市场情况而定	900,000.00	749,357,293.93	819,408,480.26
竹园商贸区	1992年	视市场情况而定	107,392.63	18,983,821.34	18,983,821.34
其他	1995年	视市场情况而定	-	12,947,669.12	27,035,717.12
				1,810,537,527.36	1,903,351,636.90

2014年度SB1-1地块工程立项开工，世纪大道地块土地成本相应转入公共建筑建设支出共计人民币99,312,011.16元，并于本年度经本公司第七届董事会2014年第三次临时会议决议后转入在建投资性房地产核算。

### 公共建筑建设支出

	开工时间	预计/实际竣工时间	预计总投资(人民币万元)	2014年12月31日	2013年12月31日
天津陆家嘴金融广场	2013年	2017年	508,000.00	-	1,527,339,931.85
世纪大都会	2006年	2015年	315,457.98	361,527,047.96	1,299,604,103.69
康杉路厂房改造	2007年	待定	待定	50,628,832.64	50,430,206.64
金桥德勤园区	2014年	2015年	36,301.00	242,726,353.35	142,285,342.76
陆家嘴世纪金融广场	2006年	2015年	390,537.21	-	2,536,821,612.65
上海纽约大学大厦	2011年	2014年	63,995.00	-	446,512,256.80
浦东金融广场(原“SN1地块项目”)	2013年	2017年	706,165.96	1,017,064,271.66	2,978,882,003.68
软件园13号楼	2014年	2017年	待定	-	81,755,573.92
Z4-2项目(原“Z4”)	2010年	2015年	55,066.27	-	140,742,965.09
东方纯一大厦	2013年	2015年	98,274.44	865,192,689.32	649,994,533.46
前滩中心	2014年	2020年	957,561.00	3,133,704,081.64	3,074,900,048.45
陆家嘴证券大厦(原	2014年	2017年	130,969.00	-	377,558,192.17

“2-16-2 地块办公楼”)					
其他				7,182,852.23	101,109,068.05
				5,678,026,128.80	13,407,935,839.21

2014 年度，纽约大学和陆家嘴世纪金融广场 2 号楼完工从公共建设支出转入投资性房地产共计人民币 1,336,385,542.26 元。

经本公司第七届董事会 2014 年第三次临时会议决议，本公司及子公司将建成后用于出租的软件园 13 号楼、天津陆家嘴金融广场项目、浦东金融广场(原“SN1 地块项目”) (除拟销售部分)、世纪大都会(除拟销售部分)、陆家嘴世纪金融广场 1 号楼、3 号楼、6 号楼及地下车库(除已结转投资性房地产部分)、Z4-2 项目、金色阳光、陆家嘴证券大厦(原“2-16-2 地块办公楼”)和 SB1-1 地块项目，共计人民币 10,348,406,870.13 元从公共建筑建设支出转入在建投资性房地产核算。

2014 年度，成衣街、小陆家嘴 A 块从公共建筑建设支出完工转入长期待摊费用共计人民币 31,566,398.27 元。

于 2014 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 568,020,030.00 元的东方纯一大厦的土地使用权为子公司的借款抵押。

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值共计人民币 699,025,082.38 元的东方纯一大厦 和世纪大都会的土地使用权为子公司的借款抵押。

#### 商品房建设支出

	开工时间	预计/实际竣工时间	预计总投资(人民币万元)	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
天津红桥国际社区-河庭花苑	2014 年	2017 年	355,890.59	1,052,908,707.61	764,666,003.47
天津红桥国际社区-海上花苑东标段	2015 年	2018 年	100,788.13	285,190,614.34	280,623,496.65
红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)	2011 年	2014 年	256,714.04	-	2,121,697,652.84
				1,338,099,321.95	3,166,987,152.96

#### 商品房

	竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
锦城大厦	1995 年	1,318,306.95	-	796,680.67	521,626.28
年平花苑	1996 年	1,184,263.31	-	-	1,184,263.31
东园三村		7,766,273.00	-	-	7,766,273.00
金杨公	1997	485,257.76	-	-	485,257.76

寓	年				
北艾路 商铺	2011 年	12,453,107.66	-	-	12,453,107.66
涵合园	2004 年	7,102,200.00	-	6,214,425.00	887,775.00
荣城花 园	1995 年	3,706,539.50	-	1,146,958.40	2,559,581.10
陆家嘴 公馆 (原 “东银 公寓”)		385,933,532.88	-	218,008,425.47	167,925,107.41
天津红 桥国际 社区	2012 年	449,618,160.61	-	220,050,881.61	229,567,279.00
- 河滨 花苑					
天津红 桥国际 社区	2013 年	443,150,123.57	-	348,157,204.99	94,992,918.58
- 海上 花苑西 标段					
红醍半 岛 (原“ 浦江涵 云雅庭”)	2014 年	-	2,502,497,413.00	105,255,467.79	2,397,241,945.21
中央公 寓车位			94,391,973.14		94,391,973.14
		1,312,717,765.24	2,596,889,386.14	899,630,043.93	3,009,977,107.45

于2014年12月31日,红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)的土地使用权为本公司及子公司的借款抵押,账面价值人民币1,528,000,000.00元(2013年:人民币1,528,000,000.00元)。

## 7、可供出售金融资产

### (1). 可供出售金融资产情况

单位:元币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:						
按公允价值计量的	4,225,746,802.00		4,225,746,802.00	268,517,559.95	0	268,517,559.95
按成本计量的	496,831,991.97	40,823,311.34	456,008,680.63	543,532,399.47	65,639,105.22	477,893,294.25
合计	4,722,578,793.97	40,823,311.34	4,681,755,482.63	812,049,959.42	65,639,105.22	746,410,854.20

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	4,208,911,550.12			4,208,911,550.12
公允价值	16,835,251.88			16,835,251.88
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	16,835,251.88			16,835,251.88
已计提减值金额				

## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
大众保险股份有限公司	35,112,000.00		35,112,000.00	-	22,331,119.31		22,331,119.31	-	-	-
上海通信技术中心	5,588,407.50		5,588,407.50	-	2,484,674.57		2,484,674.57	-	-	-
申银万国证券股份有限公司	202,757,806.82			202,757,806.82	38,862,263.96			38,862,263.96	0.90	6,076,452.30
通联支付网络服务股份有限公司	52,560,000.00		-	52,560,000.00	-			-	0.82	-
国泰君安投资管理股份有限公司	5,252,261.17			5,252,261.17	461,047.38			461,047.38	0.22	-
上海张江创业投资有限公司	16,500,000.00		6,000,000.00	10,500,000.00	-			-	6.36	-
上海东城商都实业公司	1,500,000.00			1,500,000.00	1,500,000.00			1,500,000.00	16.50	-
上海新高桥开发有限公司	104,565,200.00			104,565,200.00	-			-	9.59	7,842,390.00
上海陆家嘴联合房地产有限公司	116,196,723.98			116,196,723.98	-			-	33.00	-
上海陆家嘴商业建设有限公司	3,500,000.00			3,500,000.00	-			-	25.55	-
合计	543,532,399.47		46,700,407.50	496,831,991.97	65,639,105.22		24,815,793.88	40,823,311.34	/	13,918,842.30

## (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	按成本计量的可供出售金融资产	合计
期初已计提减值余额			65,639,105.22	65,639,105.22
本期计提				
其中：从其他综合收益转入				
本期减少			24,815,793.88	24,815,793.88
其中：期后公允价值回升转回	/		/	
期末已计提减值金余额			40,823,311.34	40,823,311.34
	/			

## 8、持有至到期投资

## (1). 持有至到期投资情况：

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
债券投资	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
合计	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00

## 9、长期股权投资

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
上海富都世界发展有限公司	241,945,477.01			24,155,051.36			23,015,166.58			243,085,361.79
上海新国际博览中心有限公司	884,029,550.78			154,199,910.01			120,000,000.00			918,229,460.79
陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司	1,683,836.56			974,926.49						2,658,763.05
上海易兑外币兑换有限公司										-
小计	1,127,658,864.35			179,329,887.86			143,015,166.58			1,163,973,585.63
二、联营企业										
上海浦东嘉里城房地产有限公司	217,698,610.48			42,757,084.61						260,455,695.09
上海中心大厦建设发展有限公司	3,162,144,207.15			185,948.92						3,162,330,156.07
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,303,780.45			893,904.58			770,550.00			7,427,135.03
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	303,015.00			264.87						303,279.87
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	494,161.63			4,449.40						498,611.03

上海绿岛阳光置业有限公司	15,886,744.27			-164,398.78						15,722,345.49	
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,500,000.00			33,613.61						1,533,613.61	
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司		240,000,000.00								240,000,000.00	
小计	3,405,330,518.98	240,000,000.00		43,710,867.21			770,550.00			3,688,270,836.19	
合计	4,532,989,383.33	240,000,000.00		223,040,755.07			143,785,716.58			4,852,244,421.82	

其他说明

---



## 10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	8,582,270,658.70	97,205,888.57		8,679,476,547.27
2. 本期增加金额	1,690,599,478.02		10,348,406,870.13	12,039,006,348.15
(1) 外购	11,752,482.33			11,752,482.33
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,678,846,995.69		10,348,406,870.13	12,027,253,865.82
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	35,374,990.20			35,374,990.20
(1) 处置	35,374,990.20			35,374,990.20
(2) 其他转出				
4. 期末余额	10,237,495,146.52	97,205,888.57	10,348,406,870.13	20,683,107,905.22
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	1,303,638,280.57	42,369,085.61		1,346,007,366.18
2. 本期增加金额	215,059,840.63	2,713,758.88		217,773,599.51
(1) 计提或摊销	215,059,840.63	2,713,758.88		217,773,599.51
3. 本期减少金额	4,140,980.97			4,140,980.97
(1) 处置	4,140,980.97			4,140,980.97
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,514,557,140.23	45,082,844.49		1,559,639,984.72
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				

3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	8,722,938,006.29	52,123,044.08	10,348,406,870.13	19,123,467,920.50
2. 期初账面价值	7,278,632,378.13	54,836,802.96		7,333,469,181.09

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
天津惠灵顿国际学校	256,413,957.08	
天津虹桥新天地	49,538,110.51	
陆家嘴世纪金融广场 2 号楼	759,900,800.44	
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	386,178,194.83	
陆家嘴世纪金融广场 7 号楼	75,941,526.04	
上海纽约大学大厦	566,436,644.94	
陆家嘴金融服务广场(原软件园 11 号楼)	817,908,862.53	

## 其他说明

本年原值为人民币 1,678,846,995.69 元的房屋用于出租,于改变用途之日起,自存货转入投资性房地产核算(2013 年:人民币 671,432,417.00 元)。

经本公司第七届董事会 2014 年第三次临时会议决议,本公司及子公司于 2014 年将建成后用于出租的软件园 13 号楼、天津陆家嘴金融广场项目、浦东金融广场(原“SN1 地块项目”)(除拟销售部分)、世纪大都会(除拟销售部分)、陆家嘴世纪金融广场 1 号楼、3 号楼、6 号楼及地下车库(除已结转投资性房地产部分)、Z4-2 项目、金色阳光、陆家嘴证券大厦(原“2-16-2 地块办公楼”)和 SB1-1 地块项目,共计人民币 10,348,406,870.13 元从公共建筑建设支出转入在建投资性房地产核算。于 2014 年 12 月 31 日,上述项目尚未竣工且尚未获取产证。

于 2014 年 12 月 31 日,陆家嘴金融服务广场(原软件园 11 号楼)、天津虹桥新天地、天津惠灵顿国际学校、上海纽约大学大厦、陆家嘴世纪金融广场 2 号楼、陆家嘴世纪金融广场 5 号楼、陆家嘴世纪金融广场 7 号楼,原值合计为人民币 2,998,073,014.48 元的投资性房地产尚未获取产证。

于 2013 年 12 月 31 日,陆家嘴世纪金融广场 5 号楼、陆家嘴世纪金融广场 7 号楼、陆家嘴金融服务广场(原软件园 11 号楼)、天津虹桥新天地以及天津惠灵顿国际学校原值合计为人民币 1,375,151,896.06 元的投资性房地产尚未获取产证。

于 2014 年 12 月 31 日,净值为人民币 1,136,558,391.48 元的软件园 9 号楼、星展银行大厦(原“金融大厦”)、陆家嘴商务广场 10F-17F 和世纪大都会的土地使用权为本公司及子公司的银行借款抵押。

于 2013 年 12 月 31 日,净值为人民币 1,004,810,512.49 元的软件园 9 号楼、星展银行大厦(原“金融大厦”)和陆家嘴商务广场 10F-17F 为本公司及子公司的银行借款抵押。

于 2014 年 12 月 31 日,期末在建投资性房地产余额中含借款费用资本化金额人民币 461,999,489.64 元。

## 11、 固定资产

### (1). 固定资产情况

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	762,121,482.24	2,281,300.99	10,084,271.79	12,243,961.22	4,557,736.47	791,288,752.71
2. 本期增加金额	3,545,107.28		1,002,652.00	492,769.00	137,506.00	5,178,034.28
(1) 购置			1,002,652.00	492,769.00	137,506.00	1,632,927.00
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
其他转入/转出	3,545,107.28					3,545,107.28
3. 本期减少金额	2,716,380.00	19,105.99	2,287,788.49	25,730.60	70,300.00	5,119,305.08
(1) 处置或报废	2,716,380.00	19,105.99	2,287,788.49	25,730.60	70,300.00	5,119,305.08
4. 期末余额	762,950,209.52	2,262,195.00	8,799,135.30	12,710,999.62	4,624,942.47	791,347,481.91
二、累计折旧						
1. 期初余额	283,266,120.46	1,166,800.08	5,961,384.28	11,246,307.25	3,799,180.71	305,439,792.78
2. 本期增加金额	16,523,885.55	316,199.64	1,351,350.30	269,634.92	337,310.06	18,798,380.47
(1) 计提	16,372,677.48	316,199.64	1,351,350.30	269,634.92	337,310.06	18,647,172.40
(2) 其他转入/转出	151,208.07					151,208.07
3. 本期减少金额	1,602,477.91	19,105.99	1,989,991.23	25,214.07	70,300.00	3,707,089.20
(1) 处置或报废	1,602,477.91	19,105.99	1,989,991.23	25,214.07	70,300.00	3,707,089.20
4. 期末余额	298,187,528.10	1,463,893.73	5,322,743.35	11,490,728.10	4,066,190.77	320,531,084.05
三、减值准备						

1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	464,762,681.42	798,301.27	3,476,391.95	1,220,271.52	558,751.70	470,816,397.86
2. 期初账面价值	478,855,361.78	1,114,500.91	4,122,887.51	997,653.97	758,555.76	485,848,959.93

其他说明：

2014年12月31日，本公司及子公司无所有权受到限制的固定资产。

## 12、无形资产

### (1). 无形资产情况

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	软件使用权	非专利技术	车位专用权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额		1,497,600.00	1,000,000.00	150,000.00	2,647,600.00
2. 本期增加金额		446,200.00			446,200.00
(1) 购置		446,200.00			446,200.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额		1,943,800.00	1,000,000.00	150,000.00	3,093,800.00
二、累计摊销					
1. 期初余额		274,113.50	1,000,000.00	146,250.00	1,420,363.50
2. 本期增加金额		179,753.46		3,750.00	183,503.46
(1) 计提		179,753.46		3,750.00	183,503.46

3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额		453,866.96	1,000,000.00	150,000.00	1,603,866.96
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值		1,489,933.04		-	1,489,933.04
2. 期初账面价值		1,223,486.50		3,750.00	1,227,236.50

### 13、长期待摊费用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
竹园绿地配套用房	74,896,372.14	379,317.23	1,946,144.03	-	73,329,545.34
X0-1 地块配套项目	20,389,349.04	554,035.25	470,372.76	-	20,473,011.53
北滨江改造	17,730,626.40	-	1,028,341.69	-	16,702,284.71
成衣街	-	19,735,912.82	483,529.86	-	19,252,382.96
小陆家嘴 A 块	-	11,830,485.45	193,231.26	-	11,637,254.19
其他	7,383,562.44	3,287,030.13	4,818,200.44	188,720.23	5,663,671.90
合计	120,399,910.02	35,786,780.88	8,939,820.04	188,720.23	147,058,150.63

其他说明：

### 14、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	53,611,639.89	13,402,909.99	78,862,137.16	19,715,534.31
未实现利	3,667,984,750.94	916,996,187.73	3,486,534,584.24	871,633,646.06

润				
可抵扣亏损	6,028,643.12	1,479,479.53	8,058,475.91	2,014,618.98
土地增值税	1,608,315,335.67	402,078,833.92	1,313,825,931.36	328,456,482.84
预提费用	523,202,969.95	130,797,742.47	232,034,134.73	58,005,533.68
预提职工薪酬	16,667,499.67	4,159,250.56	19,498,603.12	4,837,759.31
固定资产折旧	19,152,761.36	4,788,190.34	17,447,553.74	4,361,693.85
其他	605,441.24	151,360.32	637,785.65	157,829.19
合计	5,895,569,041.84	1,473,853,954.86	5,156,899,205.91	1,289,183,098.22

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	828,697,535.79	207,174,383.95	857,727,782.29	214,431,945.57
可供出售金融资产公允价值变动	16,835,251.28	4,208,812.82	124,761,450.26	31,190,362.49
合计	845,532,787.07	211,383,196.77	982,489,232.55	245,622,308.06

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

单位：元币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	5,050,036,254.77	1,262,470,758.09	4,174,409,973.36	1,043,560,790.16
递延所得税负债				

其他说明：

## 15、其他非流动资产

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	240,000,000.00	
合计	240,000,000.00	

其他说明：

其他非流动资产系本公司向上海陆家嘴新辰投资有限公司发放的委托贷款，贷款期限 5 年，于 2014 年 12 月 31 日，贷款利率为 7.04%。

## 16、短期借款

### (1). 短期借款分类

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	3,299,000,000.00	2,634,000,000.00
合计	3,299,000,000.00	2,634,000,000.00

短期借款分类的说明：

于 2014 年 12 月 31 日，短期借款的平均年利率为 5.47%（2013 年 12 月 31 日：5.40%）。

## 17、应付账款

### (1). 应付账款列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	1,391,168,626.57	1,223,306,955.44
合计	1,391,168,626.57	1,223,306,955.44

其他说明

应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的应付账款合计 20,666.21 万元（2013 年 12 月 31 日：人民币 8,408.26 万元）。

## 18、预收款项

### (1). 预收账款项列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收款项	1,156,598,953.60	1,266,391,730.27
合计	1,156,598,953.60	1,266,391,730.27

其他说明

预收账款主要为预收客户的销售款项，于 2014 年 12 月 31 日账龄超过 1 年的预收账款约人民币 2,143.51 万元（2013 年 12 月 31 日：人民币 150.00 万元），由于相关物业尚未达到交付条件，因此未结转收入。

## 19、应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示：

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	34,647,260.24	214,861,031.46	217,534,705.80	31,973,585.90

二、离职后福利-设定提存计划	1,469,860.04	34,238,889.47	33,658,712.97	2,050,036.54
合计	36,117,120.28	249,099,920.93	251,193,418.77	34,023,622.44

## (2). 短期薪酬列示:

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	31,153,990.72	164,278,413.64	167,814,302.90	27,618,101.46
二、职工福利费	-	6,069,167.01	6,060,167.01	9,000.00
三、社会保险费	334,020.54	18,298,758.73	17,783,039.08	849,740.19
四、住房公积金	1,015,458.79	13,428,912.31	13,027,612.00	1,416,759.10
五、工会经费和职工教育经费	2,143,790.19	2,646,372.72	2,710,177.76	2,079,985.15
六、个人所得税		10,139,407.05	10,139,407.05	
合计	34,647,260.24	214,861,031.46	217,534,705.80	31,973,585.90

## (3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,425,078.56	32,464,256.67	31,901,348.27	1,987,986.96
2、失业保险费	44,781.48	1,774,632.80	1,757,364.70	62,049.58
合计	1,469,860.04	34,238,889.47	33,658,712.97	2,050,036.54

## 20、应交税费

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	15,472,216.58	882.59
营业税	-217,314,296.91	-172,960,982.25
企业所得税	422,914,055.68	548,073,496.67
个人所得税	6,509,345.49	5,536,454.36
城市维护建设税	-12,132,813.93	-9,054,930.00
土地增值税	766,858,714.57	492,304,579.19
教育费附加	-8,878,165.78	-6,651,050.29
河道管理费	-1,853,385.75	-1,408,843.26
土地使用税	-	1,267,597.95
房产税	51,228,424.14	4,382,533.70



其他	203,391.91	192,914.35
合计	1,023,007,486.00	861,682,653.01

其他说明：

## 21、应付利息

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	26,546,388.79	38,866,295.58
债券利息	110,507,957.02	-
合计	137,054,345.81	38,866,295.58

## 22、应付股利

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	15,021,344.99	15,139,281.90
合计	15,021,344.99	15,139,281.90

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：  
公司无超过1年未支付的应付股利。

## 23、其他应付款

### (1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	9,997,058,674.44	11,511,445,731.17
合计	9,997,058,674.44	11,511,445,731.17

其他说明

于2014年12月31日，账龄超过1年的其他应付款主要为与土地开发业务相关的预提费用及相关税费共计人民币3,652,666,095.01元(2013年12月31日：人民币3,721,933,502.81元)以及暂收浦东金融广场(原“SN1地块项目”)和世纪大都会拟出售部分的款项共计人民币5,023,824,491.91元(2013：人民币4,777,212,189.67元)，上述款项系根据与客户签署的相关框架协议而暂收的款项，由于上述项目尚未完工交付，因此未结转收入。

## 24、1年内到期的非流动负债

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	591,581,753.83	1,850,000,000.00
合计	591,581,753.83	1,850,000,000.00

其他说明：

## 25、其他流动负债

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他流动负债	269,379.00	299,873.86

合计	269,379.00	299,873.86
----	------------	------------

## 26、长期借款

### (1). 长期借款分类

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	3,037,499,578.16	2,188,559,479.48
信用借款	4,427,719,332.06	1,425,000,000.00
合计	7,465,218,910.22	3,613,559,479.48

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

于2014年12月31日，抵押借款中人民币149,581,753.83元同时由本公司提供担保(2013年12月31日：人民币339,581,753.83元)，人民币226,403,000.00元同时以上海陆家嘴商务广场有限公司应收租金款作为质押(2013年12月31日：人民币225,585,300.00元)。抵、质押物信息请参见附注七、46。

于2014年12月31日，长期借款及一年内到期的长期借款的平均年利率为5.56%(2013年12月31日：5.48%)。

## 27、应付债券

### (1). 应付债券

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中期票据	5,000,000,000.00	
合计	5,000,000,000.00	

2014年5月21日，本公司发行2014年度第一期中期票据（简称：14陆金开MTN001，代码：101451021），实际发行金额为人民币10亿元，期限5年，每张面值为人民币100元，发行票面利率为5.90%。

2014年9月3日，本公司发行2014年度第二期中期票据（简称：14陆金开MTN002，代码：101451039），实际发行金额为人民币40亿元，期限10年，每张面值为人民币100元，发行票面利率为6%。

### (2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
陆金开MTN001	1,000,000,000	2014.5.21	五年	1,000,000,000		1,000,000,000	36,161,290.35			1,000,000,000
陆金开MTN002	4,000,000,000	2014.9.3	十年	4,000,000,000		4,000,000,000	74,346,666.67			4,000,000,000
合计	/	/	/	5,000,000,000		5,000,000,000	110,507,957.02			5,000,000,000

## 28、长期应付款

## (1). 按款项性质列示长期应付款:

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
吸养老费	151,410,000.00	169,020,000.00
其他	809,935.20	5,055,242.20
小计	152,219,935.20	174,075,242.20

其他说明:

吸养老费为征地人员补偿款, 用于支付安置被征用土地的人员的生活保障费用。

## 29、长期应付职工薪酬

## (1) 长期应付职工薪酬表

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
其他长期福利	114,865,419.96	127,184,080.39
合计	114,865,419.96	127,184,080.39

其他长期职工福利主要为本公司及子公司按照相关规定从税后利润中提取的职工奖福基金, 用于员工整体的福利方案。每一年度奖福基金计提及使用金额待董事会批准后实施。

## 30、股本

单位: 元币种: 人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,867,684,000.00						1,867,684,000.00
(1)人民币普通股	1,358,084,000.00						1,358,084,000.00
(2)境内上市的外资股	509,600,000.00						509,600,000.00

其他说明:

## 31、资本公积

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	-	-	-	-
其他资本公积	38,898,158.63	-	-	38,898,158.63
合计	38,898,158.63	-	-	38,898,158.63

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

## 32、其他综合收益

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额				税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	88,166,982.63	32,551,553.41	-134,698,474.37	25,536,730.24	-76,610,190.72		11,556,791.91
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	88,166,982.63	32,551,553.41	-134,698,474.37	25,536,730.24	-76,610,190.72		11,556,791.91
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有							

效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	88,166,982.63	32,551,553.41	-134,698,474.37	25,536,730.24	-76,610,190.72		11,556,791.91

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

### 33、 盈余公积

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,141,964,392.25	125,880,942.68	-	1,267,845,334.93
任意盈余公积	1,133,070,335.66	125,880,942.68	-	1,258,951,278.34
合计	2,275,034,727.91	251,761,885.36	-	2,526,796,613.27

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

### 34、 未分配利润

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,295,549,698.17	5,509,742,370.41
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-139,598,728.37	17,625,149.57
调整后期初未分配利润	6,155,950,969.80	5,527,367,519.98
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,601,500,375.22	1,416,337,411.62
减：提取法定盈余公积	-	187,063,855.86
提取任意盈余公积	125,880,942.68	138,018,952.66
提取一般风险准备	125,880,942.68	138,018,952.66
应付普通股股利	422,096,584.00	304,432,492.00
提取职工奖励及福利基金		20,219,708.62
期末未分配利润	7,083,592,875.66	6,155,950,969.80

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润-139,598,728.37元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润\_\_\_\_\_元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润\_\_\_\_\_元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润\_\_\_\_\_元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润\_\_\_\_\_元。

### 35、 营业收入和营业成本

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,638,758,325.21	1,749,162,651.89	3,780,924,983.60	1,602,603,916.18
其他业务	478,140,430.00	258,756,832.44	728,774,179.70	254,032,729.67
合计	5,116,898,755.21	2,007,919,484.33	4,509,699,163.30	1,856,636,645.85

## 按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

	主营业务收入		主营业务成本	
	2014 年	2013 年	2014 年	2013 年
房产销售	2,205,392,069.21	1,317,455,805.12	866,479,239.29	718,574,419.60
动迁房转让	40,018,113.00	410,239,961.00	5,671,276.11	99,551,797.28
房地产租赁	1,677,846,329.55	1,431,071,718.81	263,430,680.61	256,110,777.70
酒店业	119,710,466.58	115,876,932.45	61,599,956.26	61,037,025.02
物业管理	595,791,346.87	506,280,566.22	551,981,499.62	467,329,896.58
	4,638,758,325.21	3,780,924,983.60	1,749,162,651.89	1,602,603,916.18

## 36、营业税金及附加

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	245,026,445.79	221,450,012.70
城市维护建设税	16,790,998.87	15,318,930.36
教育费附加	12,249,354.39	11,072,851.63
资源税		
河道维护费	2,370,643.41	1,589,072.56
房产税	93,426,871.91	83,111,414.22
土地增值税	350,513,917.27	309,642,971.84
土地使用税	4,366,884.23	4,157,613.35
其他	16,967.73	565,849.68
合计	724,762,083.60	646,908,716.34

其他说明：

—

## 37、财务费用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	727,089,362.41	457,812,187.46
减：利息收入	-23,419,193.23	-32,913,569.42
利息资本化金额	-377,489,158.82	-180,185,086.56
汇兑损失(收益)/损失	2,004,650.42	-8,607,421.21
其他	2,784,058.31	4,468,647.77

合计	330,969,719.09	240,574,758.04
----	----------------	----------------

其他说明：

### 38、资产减值损失

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-277,139.24	2,164,921.80
合计	-277,139.24	2,164,921.80

其他说明：

### 39、投资收益

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	225,240,755.06	216,357,355.76
处置长期股权投资产生的投资收益	2,499,857.51	570,189.33
持有至到期投资在持有期间的投资收益	600,000.00	600,000.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	23,811,723.94	36,270,377.48
处置可供出售金融资产取得的投资收益	167,786,034.39	267,153,703.40
理财产品投资收益	57,861,952.04	3,971,503.30
委贷利息收入	1,736,533.33	543,382.93
其他	120,391.70	-
合计	479,657,247.97	525,466,512.20

其他说明：

于2014年12月31日，本公司及子公司的投资收益汇回无重大限制。

### 40、营业外收入

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	742,605.89	1,635,834.29	742,605.89
其中：固定资产处置利得	345,304.25	1,598,834.29	345,304.25
政府补助	13,625,880.26	6,835,010.29	13,625,880.26
罚款收入	6,842,631.57	5,990,894.40	6,842,631.57
其他	7,115,759.58	4,746,241.52	7,115,759.58
合计	28,326,877.30	19,207,980.50	28,326,877.30

计入当期损益的政府补助

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关

软件园云服务	193,414.80	510,079.20	与收益相关
软件园外包人才实训基地	37,080.00	246,000.00	与收益相关
企业发展补贴	3,585,042.00	2,358,000.00	与收益相关
职工培训财政补贴	5,039,322.00	238,454.00	与收益相关
教育费附加返还	4,508,871.46	2,948,777.09	与收益相关
政府扶持基金	262,150.00	533,700.00	与收益相关
合计	13,625,880.26	6,835,010.29	/

其他说明：

#### 41、营业外支出

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	516.53	198,280.98	516.53
其中：固定资产处置损失	516.53	198,280.98	516.53
其他	1,053,564.35	423,228.57	1,053,564.35
合计	1,054,080.88	621,509.55	1,054,080.88

其他说明：

#### 42、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	687,931,077.69	850,323,819.45
递延所得税费用	-191,928,418.26	-410,024,357.12
合计	496,002,659.43	440,299,462.33

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	2,243,626,019.67
按法定/适用税率计算的所得税费用	560,906,504.92
子公司适用不同税率的影响	-23,098.42
调整以前期间所得税的影响	916,621.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	514,525.19
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,978,855.58
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	676,546.69
归属于联营企业的损益	-56,310,188.76
无须纳税的收入	-1,746,465.00



股利及分红	-5,952,930.99
所得税费用	496,002,659.43

其他说明：

注：本公司及子公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

#### 43、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息	23,419,193.23	32,913,569.42
投标保证金	3,616,529.53	71,768.12
押金、意向金等	92,935,310.08	83,690,926.94
补贴款	11,126,419.32	5,992,715.00
往来款	287,355,171.46	142,412,811.25
其他	43,151,862.73	39,857,287.68
合计	461,604,486.35	304,939,078.41

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

——

##### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
费用	191,389,870.82	149,520,322.48
投标保证金	5,666,187.79	10,060,369.71
往来款	51,505,438.15	169,562,807.72
其他	93,798,838.20	25,631,565.30
合计	342,360,334.96	354,775,065.21

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

——

#### 44、现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,747,623,360.24	1,574,430,239.96
加：资产减值准备	-277,139.24	2,164,921.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,647,172.40	20,127,169.82
无形资产摊销	183,503.46	166,380.12
长期待摊费用摊销	8,939,820.04	5,634,180.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-27,081,687.78	-143,327,054.07
财务费用（收益以“-”号填列）	351,604,854.01	269,019,679.69

投资损失（收益以“-”号填列）	-479,657,247.97	-525,466,512.20
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-191,928,418.26	-410,024,357.12
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,727,347,101.36	-2,147,597,755.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,648,096.43	268,876,036.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,077,439,119.99	1,462,496,028.17
投资性房地产折旧及摊销	217,773,599.51	197,199,990.85
经营活动产生的现金流量净额	-995,432,068.53	573,698,948.19
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	2,782,455,311.39	3,141,149,767.61
减：现金的期初余额	3,141,149,767.61	1,330,669,863.63
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-358,694,456.22	1,810,479,903.98

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,257,500,000.00
取得子公司支付的现金净额	2,257,500,000.00

其他说明：

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	

处置子公司收到的现金净额	
--------------	--

其他说明：

#### (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,782,455,311.39	3,141,149,767.61
其中：库存现金	193,389.34	264,418.01
可随时用于支付的银行存款	2,782,238,346.14	3,140,881,503.05
可随时用于支付的其他货币资金	23,575.91	3,846.55
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,782,455,311.39	3,141,149,767.61
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

#### 45、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：

	2013年1月1日	增减变动	2013年12月31日	增减变动	2014年12月31日
可供出售金融资产公允价值变动	301,267,436.49	-213,100,453.86	88,166,982.63	-76,610,190.72	11,556,791.91

利润表中归属于母公司的其他综合收益当期发生额：

2014年	税前金额	所得税	税后金额
可供出售金融资产公允价值变动	32,551,553.41	8,137,888.35	24,413,665.06
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	134,698,474.37	33,674,618.59	101,023,855.78
合计	-102,146,920.96	-25,536,730.24	-76,610,190.72

#### 46、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
应收账款	257,161.57	
存货	2,096,020,030.00	
投资性房地产	1,136,558,391.48	

合计	3,232,835,583.05	/
----	------------------	---

其他说明:

于 2014 年 12 月 31 日,账面价值为人民币 257,161.57 元的应收租赁款为银行借款质押(2013 年 12 月 31 日:人民币 133,193.66 元)。

于 2014 年 12 月 31 日,东方纯一大厦的土地使用权、红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)的土地使用权,以及世纪大都会为本公司及子公司的借款抵押,账面价值为人民币 2,474,587,077.96 元。(2013 年 12 月 31 日:人民币 6,090,156,377.43 元)。

于 2014 年 12 月 31 日,账面价值为人民币 2,552,632,409.36 元的软件园 9 号楼、星展银行大厦(原“金融大厦”)、陆家嘴商务广场 10F-17F 和世纪大都会为本公司及子公司的借款抵押。2013 年 12 月 31 日,账面价值为人民币 1,004,810,512.49 元的软件园 9 号楼、星展银行大厦(原“金融大厦”)、以及陆家嘴商务广场 10F-17F 为本公司及子公司的借款抵押。

#### 47、 外币货币性项目

##### (1). 外币货币性项目:

单位:元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中:美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
应收账款			
其中:美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款	37,000,000	6.1190	226,403,000.00
其中:美元	37,000,000	6.1190	226,403,000.00
欧元			
港币			
人民币			
人民币			

其他说明:

\_\_\_\_\_

(2). 境外经营实体说明,包括对于重要的境外经营实体,应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据,记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

#### 八、合并范围的变更

一揽子交易

适用 不适用

非一揽子交易

适用 不适用

### 1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本年度新设子公司如下：

	2014 年末净资产	购买日/设立日至本年年末净 亏损
	(人民币万元)	(人民币万元)
上海佳章资产管理有限公司	99.00	1.00
上海佳纪资产管理有限公司	99.00	1.00
上海佳项资产管理有限公司	99.00	1.00
上海智依投资有限公司	100.00	-

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司 名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得 方式
				直接	间接	
上海陆家嘴金融贸易区联合发 展有限公司	上海浦 东	上海浦 东	房地产	55%	-	通过设立或 投资等方式 取得
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海浦 东	上海浦 东	房地产	40%	33%	通过设立或 投资等方式 取得
上海陆家嘴城建开发有限责任 公司	上海浦 东	上海浦 东	房地产	70%	-	通过设立或 投资等方式 取得
上海陆家嘴商宇房地产管理有 限公司	上海浦 东	上海浦 东	房地产	50%	27.50%	通过设立或 投资等方式 取得
天津陆津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100%	-	通过设立或 投资等方式 取得
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海浦 东	上海浦 东	资产管理	100%	-	通过设立或 投资等方式 取得
上海东恒商务咨询有限公司	上海浦 东	上海浦 东	商务咨询	100%	-	通过设立或 投资等方式 取得
上海陆家嘴开发大厦有限公司	上海浦 东	上海浦 东	房地产	100%	-	通过设立或 投资等方式 取得
天津陆津物业服务服务有限公司	天津	天津	物业管理	-	100%	通过设立或

						投资等方式取得
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	上海	房地产	95%	2.55%	通过设立或投资等方式取得
上海佳二实业投资有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海纯一实业发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海浦东	上海浦东	投资管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳裕资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳仁资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳质资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳浦资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
东顺(香港)投资有限公司	中国香港	中国香港	投资管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海联浦资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	-	55%	通过设立或投资等方式取得
上海佳三资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳卫资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳章资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳纪资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳项资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得

						取得
上海智依投资有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理		100%	通过设立或投资等方式取得
上海德勤投资发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	-	55%	非同一控制下企业合并取得
上海明城酒店管理有限公司	上海浦东	上海浦东	酒店管理		44%	非同一控制下企业合并取得
上海陆家嘴商务广场有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	50%	27.50%	非同一控制下企业合并取得
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	51%		非同一控制下企业合并取得
上海浦杨置业有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	-	48.45%	非同一控制下企业合并取得
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	上海	上海	停车场管理	55%	-	非同一控制下企业合并取得
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	90%	-	同一控制下企业合并取得
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海浦东	上海浦东	酒店	100%	-	同一控制下企业合并取得
上海陆家嘴展览发展有限公司	上海浦东	上海浦东	会展	100%	-	同一控制下企业合并取得
上海陆家嘴物业管理有限公司	上海浦东	上海浦东	物业管理	100%	-	同一控制下企业合并取得
上海前滩实业发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	60%	-	同一控制下企业合并取得

## (2). 重要的非全资子公司

单位:元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00%	117,234,746.16	53,307,422.80	1,324,236,025.45
上海陆家嘴房产开发有限公司	27.00%	550,921.35	-	13,411,280.96

上海陆家嘴城建开发有限责任公司	30.00%	887,004.72	-	19,153,358.17
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	22.50%	2,762.58	-	353,412.46
上海陆家嘴浦江置业有限公司	2.45%	10,796.29	-	16,370,949.38
上海联浦资产管理有限公司	45.00%	-144,874.72	-	300,172.19
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	10.00%	8,934.90	-	1,092,961.30
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	424,665.18	-	1,967,415,776.65
上海德勤投资发展有限公司	45.00%	-66,045.27	-	35,647,417.19
上海明城酒店管理有限公司	56.00%	757,437.10	1,077,342.31	3,068,425.37
上海陆家嘴商务广场有限公司	22.50%	14,210,396.01	13,500,000.00	279,574,290.75
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	49.00%	10,492,157.74	16,151,275.96	49,720,036.62
上海浦杨置业有限公司	51.55%	13,341.26	386,590.89	1,918,632.93
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	45.00%	1,740,741.72	1,203,492.65	2,860,591.98



## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	67,544.22	661,064.31	728,608.53	248,813.31	111,801.76	360,615.07	266,447.11	282,184.27	548,631.38	171,494.42	22,386.37	193,880.79
上海陆家嘴房产开发有限公司	4,877.09	417.29	5,294.38	327.24	-	327.24	4,514.63	417.29	4,931.92	168.82	-	168.82
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,670.41	430.75	8,101.16	1,716.72	-	1,716.72	7,544.33	417.45	7,961.78	1,872.99	-	1,872.99
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	333.63	1.79	335.42	178.35	-	178.35	319.00	2.66	321.66	165.82	-	165.82
上海陆家嘴浦江置业有限公司	266,569.64	676.30	267,245.94	196,035.74	4,390.00	200,425.74	223,897.25	74.62	223,971.87	7,054.04	150,141.69	157,195.73
上海联浦资产管理有限公司	9,484.13	1,156.05	10,640.18	10,573.48	-	10,573.48	100.00	-	100.00	1.10	-	1.10
上海德勤投资发展有限公司	19,277.21	-	19,277.21	15,154.80	-	15,154.80	9,238.09	-	9,238.09	5,101.00	-	5,101.00
上海明城酒店管理有限公司	1,546.21	116.72	1,662.93	1,115.00	-	1,115.00	1,765.20	261.80	2,027.00	1,421.94	-	1,421.94
上海陆家嘴商务广场有限公司	24,985.68	72,166.79	97,152.47	7,955.02	22,640.30	30,595.32	19,652.87	74,882.75	94,535.62	7,428.03	22,558.53	29,986.56
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	4,793.76	8,607.05	13,400.81	680.02	-	680.02	9,452.68	4,368.99	13,821.67	412.05	-	412.05
上海浦杨置业有限公司	453.49	-	453.49	81.30	-	81.30	616.44	-	616.44	171.85	-	171.85
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	1,306.18	10.39	1,316.57	671.72	-	671.72	1,007.73	9.11	1,016.84	491.38	-	491.38
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	2,002.26	63.00	2,065.26	972.30	-	972.30	1,917.35	37.57	1,954.92	870.89	-	870.89
上海前滩实业发展有限公司	537,341.94	18,502.50	555,844.44	47.89	-	47.89	555,704.92	2.50	555,707.42	17.04	-	17.04

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	48,252.50	29,206.07	29,206.07	-4,049.81	41,999.40	35,528.55	-	-9,831.71
上海陆家嘴房产开发有限公司	490.00	204.04	204.04	125.16	-	426.77	426.77	-6.75
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	746.01	295.67	295.67	49.54	280.06	193.80	193.80	17.33
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	460.00	1.23	1.23	0.001764	446.19	35.25	35.25	-0.14
上海陆家嘴浦江置业有限公司	14,232.17	44.07	44.07	26,364.20	-	-87.37	-87.37	-34,224.46
上海联浦资产管理有限公司	73.46	-32.19	-32.19	-	-	-1.10	-1.10	-100.00
上海德勤投资发展有限公司	-	-14.68	-14.68	0.13	-	-20.07	-20.07	70.10
上海明城酒店管理有限公司	6,359.41	135.26	135.26	149.33	6,000.07	213.76	213.76	267.33
上海陆家嘴商务广场有限公司	21,427.04	8,008.09	8,008.09	68.88	20,389.90	7,475.17	7,475.17	85,740.07
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	4,394.84	2,678.58	2,678.58	2,094.44	2,145.80	2,652.30	2,652.30	7,509.12
上海浦杨置业有限公司	-	2.59	2.59	35.54	113.00	83.33	83.33	2,334.87
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	2,894.41	386.83	386.83	34.28	2,617.14	297.16	297.16	402.66
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	1,184.50	8.93	8.93	9.89	1,633.79	6.89	6.89	-5.64
上海前滩实业发展有限公司	-	106.17	106.17	37,536.30	0	4.31	4.31	-47,249.69
上海陆景置业有限公司	-	-	-	-	-	-7.08	-7.08	-288.31

其他说明：

## 2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

本年度不存在在子公司的所有者权益份额发生变化的情况。

## 3、 在合营企业或联营企业中的权益

### (1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海富都世界发展有限公司	中国上海	中国上海	土地批租, 房地产开发, 房产租赁	50.00	-	权益法
上海新国际博览中心有限公司	中国上海	中国上海	建设、经营上海新国际博览中心, 展会广告设计、制作等	-	50.00	权益法
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	中国上海	中国上海	物业管理	60.00	-	权益法
上海易兑外币兑换有限公司	中国上海	中国上海	外币兑换	50.00	-	权益法
上海浦东嘉里城房地产有限公司	中国上海	中国上海	房地产开发	20.00	-	权益法
上海中心大厦建设发展有限公司	中国上海	中国上海	房地产开发	45.00	-	权益法
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	中国上海	中国上海	物业管理	33.00	-	权益法
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	中国上海	中国上海	资产管理	-	45.00	权益法
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	中国上海	中国上海	物业管理	-	49.00	权益法
上海绿岛阳光置业有限公司	中国上海	中国上海	房地产开发	-	15.30	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	中国上海	中国上海	实业投资, 市政建设	48.39	-	权益法
上海新辰投资股份有限公司	中国上海	中国上海	实业投资, 房地产开发, 会展服务等	20.00	-	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

本公司持有陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司 60%的表决权, 根据陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司的章程, 股东会表决事项须全体股东一致通过, 因此本公司将陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司作为合营企业核算。

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2). 重要合营企业的主要财务信息

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	上海富都世界发展有限公司	上海新国际博览中心有限公司	上海富都世界发展有限公司	上海新国际博览中心有限公司
流动资产	157,532,450.45	387,173,505.72	152,522,142.06	314,364,310.14
其中：现金和现金等价物	87,730,823.84	130,433,139.87	145,131,493.83	301,284,701.07
非流动资产	530,743,657.61	2,808,224,936.97	538,638,447.32	2,943,457,384.50
资产合计	688,276,108.06	3,195,398,442.69	691,160,589.38	3,257,821,694.64
流动负债	305,529,287.27	448,939,521.10	315,122,315.27	449,762,593.10
非流动负债	13,142,815.39	910,000,000.00	9,101,562.10	1,040,000,000.00
负债合计	318,672,102.66	1,358,939,521.10	324,223,877.37	1,489,762,593.10
少数股东权益	2,349,835.92		1,962,312.09	
归属于母公司股东权益	367,254,169.48	1,836,458,921.59	364,974,399.92	1,768,059,101.54
按持股比例计算的净资产份额	183,627,084.74	918,229,460.79	182,487,199.96	884,029,550.78
调整事项	59,458,277.05		59,458,277.05	
--商誉	59,458,277.05		59,458,277.05	
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	243,085,361.79	918,229,460.79	241,945,477.01	884,029,550.78
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	142,890,195.80	1,039,954,444.46	135,368,879.18	981,848,875.09
财务费用	-3,032,808.59	60,791,148.39	-11,874,646.29	68,423,628.53
所得税费用	17,462,217.62	100,743,435.43	16,653,640.05	94,622,946.46
净利润	49,550,216.34	301,893,299.84	46,882,922.96	283,479,920.98
终止经营的净利润	-	-		-
其他综合收益				-
综合收益总额	49,550,216.34	301,893,299.84	46,882,922.96	283,479,920.98
本年度收到的来自合营企业的股利	23,015,166.58	120,000,000.00	20,135,997.62	100,000,000.00

其他说明

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额	
	上海中心大厦建设 发展有限公司	上海浦东嘉里城房 地产有限公司	上海新辰投资股份 有限公司	上海中心大厦建设 发展有限公司	上海浦东嘉里城房 地产有限公司
流动资产	807,815,402.88	126,406,420.85	2,524,020,722.97	747,257,323.83	143,763,667.32
非流动资产	13,794,644,881.51	3,069,974,374.96		12,116,006,721.53	3,214,312,760.30
资产合计	14,602,460,284.39	3,196,380,795.81	2,524,020,722.97	12,863,264,045.36	3,358,076,427.62
流动负债	1,197,877,581.22	325,766,355.82	124,020,722.97	1,150,334,591.99	307,931,162.99
非流动负债	4,614,535,488.08	1,568,335,964.55	1,200,000,000.00	2,924,049,541.56	1,961,652,212.24
负债合计	5,812,413,069.30	1,894,102,320.37	1,324,020,722.97	4,074,384,133.55	2,269,583,375.23
少数股东权益	4,830,074.65			4,075,991.19	
归属于母公司 股东权益	8,785,217,140.44	1,302,278,475.44	1,200,000,000.00	8,784,803,920.62	1,088,493,052.39
按持股比例 计算的净资 产份额	3,953,347,713.20	260,455,695.09	240,000,000.00	3,953,161,764.28	217,698,610.48
调整事项	-791,017,557.13			-791,017,557.13	
--商誉					
--内部交易 未实现利润	-791,017,557.13			-791,017,557.13	
--其他					
对联营企业 权益投资的 账面价值	3,162,330,156.07	260,455,695.09	240,000,000.00	3,162,144,207.15	217,698,610.48
存在公开报 价的联营企 业权益投资 的公允价值					
营业收入	89,822,864.92	888,449,311.30		79,711,194.01	816,253,619.86
净利润	1,758,750.74	207,298,300.46		59,177,963.59	140,819,044.11
终止经营的 净利润					
其他综合收 益					
综合收益总 额	1,758,750.74	207,298,300.46		59,177,963.59	140,819,044.11
本年度收到 的来自联营 企业的股利					

其他说明

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	2,658,763.05	1,683,836.56
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	974,926.49	2,940,328.07
--其他综合收益	-	
--综合收益总额	974,926.49	2,940,328.07
联营企业：		
投资账面价值合计	25,485,985.03	25,487,701.35
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	767,833.68	1,381,934.61
--其他综合收益	-	
--综合收益总额	767,833.68	1,381,934.61

其他说明

于2014年12月31日，本公司及子公司无本年及累计未确认的投资损失金额。

十、与金融工具相关的风险

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2014 年

金融资产

	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金		2,782,455,311.39		2,782,455,311.39
应收账款		35,734,491.48		35,734,491.48
应收利息		4,698,589.11		4,698,589.11
应收股利		26,909,675.46		26,909,675.46
其他应收款		21,214,828.70		21,214,828.70
持有至到期投资	10,000,000.00			10,000,000.00
可供出售金融资产			4,681,755,482.63	4,681,755,482.63
其他非流动资产		240,000,000.00		240,000,000.00
	10,000,000.00	3,111,012,896.14	4,681,755,482.63	7,802,768,378.77

金融负债

	其他金融负债
短期借款	3,299,000,000.00
应付账款	1,391,168,626.57
应付利息	137,054,345.81
应付股利	15,021,344.99
其他应付款	2,049,834,078.17
一年内到期的长期借款	591,581,753.83
长期借款	7,465,218,910.22
应付债券	5,000,000,000.00
	19,948,879,059.59

## 2. 金融工具风险

本公司及子公司的主要金融工具，包括货币资金、应收利息、应收股利、应付利息、应付股利、可供出售金融工具资产、持有至到期投资、其他非流动资产、短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、应付债券等。这些金融工具的主要目的在于为本公司及子公司的运营融资。本公司及子公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款、其他应收款、其他应付款和应付账款等。

本公司及子公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本公司及子公司对此的风险管理政策概述如下。

### 信用风险

本公司及子公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司及子公司对应收账款和其他应收款余额进行持续监控，以确保本公司及子公司不致面临重大坏账风险。

本公司及子公司其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、持有至到期投资、应收利息、应收股利和其他非流动资产，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本公司及子公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司及子公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注五、2和五、4。

### 流动性风险

本公司及子公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司及子公司运营产生的预计现金流量。

本公司及子公司的目标是运用银行借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款		573,041,247.63	2,834,805,261.31			3,407,846,508.94
应付账款	1,391,168,626.57					1,391,168,626.57
应付股利	15,021,344.99					15,021,344.99
其他应付款	2,049,834,078.17					2,049,834,078.17

一年内到期的长期借款		22,699,222.27	595,140,029.90			617,839,252.17
长期借款		105,295,122.24	303,181,403.70	7,956,907,109.81		8,365,383,635.75
应付债券			308,000,000.00	2,230,200,000.00	5,224,480,000.00	7,762,680,000.00
	3,456,024,049.73	701,035,592.14	4,041,126,694.91	10,187,107,109.81	5,224,480,000.00	23,609,773,446.59

### 市场风险

#### 利率风险

本公司及子公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司及子公司以浮动利率计息的长、短期借款有关。

本公司及子公司通过维持适当的固定和浮动利率工具组合以管理利息成本。该政策还要求管理生息金融资产和付息金融负债的到期情况，一年内即须重估浮动利率工具的利息，固定利率工具的利息则在有关金融工具初始确认时计价，且在到期前固定不变。

本公司及子公司借款以人民币借款为主，同时辅以外币借款。外币借款主要为一笔 3,700 万美元的浮动利率借款，因此本公司及子公司的利率风险主要受人民银行调整贷款基准利率的影响。

#### 汇率风险

本公司及子公司在中国经营，其主要业务以人民币结算，除一笔原币为 3,700 万美元借款外本公司及子公司无重大资产或负债面临外汇风险。

#### 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于 2014 年 12 月 31 日，本公司及子公司暴露于因归类为可供出售权益工具投资(附注五、6)的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司及子公司持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以下证券交易所的、在最接近资产负债表日的交易日的收盘时的市场股票指数，以及年度内其各自的最高收盘点和最低收盘点如下：

	2014 年 12 月 31 日	2014 年 最高/最低	2013 年 12 月 31 日	2013 年 最高/最低
上海—A 股指数	3,389	3,389/ 2,084	2,214	2,548/ 2,041
深圳—A 股指数	1,478	1,571/ 1,051	1,104	1,150/ 916

### 3. 资本管理

本公司及子公司资本管理的主要目标是确保本公司及子公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司及子公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司及子公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司及子公司不受外部强制性资本要求约束。2014 年度和 2013 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。



本公司及子公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后的资本加净负债的比率。净负债包括有息负债并扣除货币资金。资本即股东权益，本公司及子公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

	2014 年	2013 年
短期借款	3,299,000,000.00	2,634,000,000.00
一年内到期的长期借款	591,581,753.83	1,850,000,000.00
长期借款	7,465,218,910.22	3,613,559,479.48
应付债券	5,000,000,000.00	-
减：货币资金	2,782,455,311.39	3,141,149,767.61
净负债	13,573,345,352.66	4,956,409,711.87
资本	15,243,651,770.87	14,084,695,767.11
资本和净负债	28,816,997,123.53	19,041,105,478.98
杠杆比率	47.10%	26.03%

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一)以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1.交易性金融资产				
(1)债务工具投资				
(2)权益工具投资				
(3)衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1)债务工具投资				
(2)权益工具投资				
(二)可供出售金融资产	30,746,802.00	4,195,000,000.00		4,225,746,802.00
(1)债务工具投资				
(2)权益工具投资	30,746,802.00	4,195,000,000.00		4,225,746,802.00
(3)其他				
(三)投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四)生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				

持续以公允价值计量的资产总额	30,746,802.00	4,195,000,000.00		4,225,746,802.00
(五) 交易性金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

上市的金融工具，以市场报价确定公允价值。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
持有至到期投资、其他非流动资产、长期借款和应付债券采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。

## 4、其他

管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款、应收利息、应收股利、应付利息、应付股利、短期借款、一年内到期的长期借款、其他应付款、应付账款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海	房地产	235,730 万元	56.69	56.69

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是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管理委员会。

其他说明：

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

子公司详见附注九、1 和附注九、2 在子公司中的权益。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3

其他说明

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海陆家嘴城建停车管理有限公司（原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
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	母公司的控股子公司
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	母公司的控股子公司
爱建证券有限责任公司	母公司的控股子公司
陆家嘴国际信托有限公司	母公司的控股子公司
上海陆家嘴金融发展有限公司	母公司的控股子公司
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	母公司的控股子公司
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	母公司的控股子公司
上海陆家嘴东安实业有限公司	母公司的控股子公司
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	母公司的控股子公司
上海仁耀置业有限公司	母公司的控股子公司
上海仁陆置业有限公司	母公司的控股子公司
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	母公司的控股子公司

其他说明

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	1	8,912,180.80	13,650,712.79
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	2	3,680,503.85	988,441.00
上海陆家嘴东安实业有限公司		1,712,966.83	699,529.08
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司		524,036.70	399,492.10

出售商品/提供劳务情况表

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	3	22,865,976.42	13,702,459.65
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	4	4,270,102.65	2,501,495.37
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司		1,818,092.40	421,959.08
陆家嘴国际信托有限公司			64,656.50
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司		190,649.64	
上海仁耀置业有限公司		89,774.00	
上海仁陆置业有限公司		55,022.00	

#### 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

注 1： 主要为上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司为本公司提供二层连廊养护费、锦康支路道路工程费以及软件园路面修复工程以及绿化改造、雨污水管道工程等共计人民币 5,903,609.92 元(2013: 人民币 8,069,467.41 元)以及为天津陆津房地产开发有限公司提供的 B 地块海上花苑西标景观绿化改造工程费人民币 1,064,758.00 元(2013: 人民币 2,381,452.70 元)。

注 2： 主要为上海陆家嘴城建停车管理服务有限公司为天津陆津房地产开发有限公司提供的陆家嘴河滨花苑项目室外总体围墙及车行道工程款以及天津虹桥新天地景观工程款共计人民币 3,646,903.85 元。

注 3： 主要为上海浦东陆家嘴置业发展有限公司向上海陆家嘴(集团)有限公司收取的销售开发代理佣金收入人民币 13,128,094.00 元(2013 年: 人民币 1,931,184.50 元)以及上海陆家嘴(集团)有限公司委托本公司进行梧桐公寓项目建设监管费收入 5,099,100.00 元(2013 年: 上海陆家嘴(集团)有限公司委托上海浦东陆家嘴置业发展有限公司进行梧桐公寓开发建设管理费人民币 10,974,150.00 元)。

注 4： 主要为上海陆家嘴物业管理有限公司向上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司提供前滩项目的物业管理费收入及其他收入合计 4,270,102.65 元(2013 年: 人民币 2,501,495.37 元)。

## (2). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海陆家嘴(集团)有限公司	办公室 5	13,492,000.00	
爱建证券有限责任公司	办公室 6	13,507,456.90	13,459,050.90
陆家嘴国际信托有限公司	办公室 6	7,736,510.36	6,495,371.25
上海陆家嘴金融发展有限公司	办公室 6	2,716,651.07	3,049,817.72
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	办公室	543,541.11	511,327.00
上海陆家嘴市政绿化管理服务	办公室	75,000.00	150,000.00

本公司作为承租方:

单位: 元币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海陆家嘴(集团)有限公司	房屋 7	15,403,015.50	11,614,437.83
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	房屋 8	1,247,898.52	1,235,569.89
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	办公室	249,660.00	187,245.00

#### 关联租赁情况说明

本公司作为出租方：

注 5：主要为上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司收取的租金。

注 6：主要为上海陆家嘴商务广场有限公司收取的办公楼租金。

本公司作为承租方：

注 7：主要为上海陆家嘴(集团)有限公司收到上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司支付的租金人民币 5,566,881.62 元(2013 年：人民币 5,365,440.13 元)，以及本公司支付的小陆家嘴商业临设租金人民币 9,836,133.88 元(2013 年：人民币 6,048,997.70)。

注 8：为上海陆家嘴物业管理有限公司支付给上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司的锦安东路房屋租金人民币 1,247,898.52 元(2013 年：人民币 1,235,569.89 元)。

### (3). 关键管理人员报酬

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	652.19	724.39

2014 年度本公司关键管理人员包括董事、监事(不包括职工监事)、总经理、副总经理、董事会秘书和财务总监等共 29 人(包括报告期内已离任的关键管理人员)，其中在本公司领取报酬的为 17 人。本年度本公司关键管理人员的薪酬(包括采用货币、实物形式和其他形式)总额为人民币 652.19 万元(2013 年：人民币 724.39 万元)。

### (4). 其他关联交易

#### (4.1) 支付关联方借款利息

	2014 年	2013 年
上海陆家嘴(集团)有限公司		2,880,000.00
上海富都世界发展有限公司	8,133,333.32	3,222,222.22

#### (4.2) 向关联方收取借款利息

	2014 年	2013 年
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	1,736,533.33	

#### (4.3) 向关联方收购股权

	2014 年	2013 年
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		4,515,000,000.00

## (4.4) 向关联方收回投资款

	2014 年	2013 年
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司		1,000,000.00

## (4.5) 向关联方支付股利

	2014 年	2013 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	243,301,754.76	175,478,699.23

## (4.6) 向关联方借款

	2014 年	2013 年
上海陆家嘴(集团)有限公司		400,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00

## (4.7) 向关联方提供借款

	2014 年	2013 年
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	240,000,000.00	

## (4.8) 向关联方偿还借款

	2014 年	2013 年
上海陆家嘴(集团)有限公司		400,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	

## (4.9) 其他

	2014 年	2013 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	5,373,018.77	1,993,526.35

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	314,861.00	-	311,974.63	-
应收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	548,921.70			
其他应收款	上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,150,000.00	-	1,150,000.00	-
其他应收款	上海陆家嘴(集团)有限公司	50,000.00	-	50,000.00	-
其他应收款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	89,835.63	-	89,835.63	-
其他应收款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	77,805.00	-	77,805.00	-
其他应收款	上海易兑外币兑换有限公司			2,200,000.00	
应收股利	上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46		26,909,675.46	
其他非流动资产	上海新辰投资股份有限公司	240,000,000.00			

## (2). 应付项目

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	爱建证券有限责任公司	2,183,050.00	2,183,050.00
其他应付款	陆家嘴国际信托投资有限公司	1,768,506.03	1,652,719.98
其他应付款	上海陆家嘴金融发展有限公司	651,826.92	748,747.32
其他应付款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		2,257,500,000
应付账款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	234,621.50	1,386,845.35
应付账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务 有限公司	36,925.00	1,542,774.00
短期借款	上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	0.00
一年内到期的长期 借款	上海富都世界发展有限公司	0.00	200,000,000.00
应付利息	上海富都世界发展有限公司	0.00	244,444.45
预收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	13,492,000.00	0.00

## 7、其他

## 十三、 股份支付

## 1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

## 2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 4、 其他

## 十四、 承诺及或有事项

## 1、 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

资本承诺	2014 年	2013 年
已签定但未拨备工程支出	5,143,433,132.48	3,908,398,616.65
已批准未签约工程支出	13,409,198,942.69	18,256,746,975.04
	18,552,632,075.17	22,165,145,591.69

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

根据上海市地方税务局 2002 年下发之沪地税地(2002)83 号税务通知, 按主管税务部门的要求, 本公司及子公司土地批租项目自 2006 年 10 月 1 日开始按销售收入预征 1% 的土地增值税, 并自 2010 年 9 月起, 按照 2% 的预征率预缴土地增值税。

国家税务总局于 2006 年 12 月 28 日发布了国税发(2006)187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》, 规定各省税务机关可依据本通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法。本公司及子公司已经按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的相关规定对房产开发项目计提了土地增值税清算准备金; 并按照最佳估计数对土地批租项目计提了土地增值税清算准备金。但鉴于本公司及子公司土地批租项目开发周期较长, 预计未来可能发生的收入和成本具有较大的不确定性, 最终的税务结果可能与本公司及子公司计提的土地增值税清算准备金不一致。

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明:

\_\_\_\_\_

## 3、其他

### 十五、 资产负债表日后事项

#### 1、 利润分配情况

单位: 元币种: 人民币

拟分配的利润或股利	800,862,899.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	800,862,899.20

#### 2、 其他资产负债表日后事项说明

\_\_\_\_\_

## 十六、 其他重要事项

### 1、 分部信息

#### (1). 公司无报告分部的, 或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的, 应说明原因

本公司及子公司主要从事在陆家嘴金融贸易区内以城市综合开发为主业的房地产开发企业, 本公司及子公司仅有一个用于报告的经营分部, 即从事房地产及相关行业的综合开发, 包括土地批租、房产销售、房地产租赁、酒店、物业管理等。管理层为了绩效考评和进行资源配置的目的, 将业务单元的经营成果作为一个整体来进行管理。

本公司及子公司收入及利润绝大部分来自陆家嘴金融贸易区内房地产开发及相关服务业务, 董事会认为这些产品的开发及相关服务有着非常紧密的关系且有共同的风险与回报, 因此, 这些活动被视为单一业务分部。

本公司及子公司按照业务类别披露的主营业务收入及主营业务成本请参见第十一节七、61。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释



## 1、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

单位: 元币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,366,752.03	0.06	1,366,752.03	100	0.00	1,366,752.03	0.22	1,366,752.03	100	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,378,599,135.93	99.94	1,753,660.00	0.07	2,376,845,475.93	607,135,703.64	99.78	2,270,161.33	0.37	604,865,542.31
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	2,379,965,887.96	/	3,120,412.03	/	2,376,845,475.93	608,502,455.67	/	3,636,913.36	/	604,865,542.31

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

其他应收款(按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
红利所得税	1,366,752.03	1,366,752.03	100%	无法收回
合计	1,366,752.03	1,366,752.03	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
0-6 个月	2,376,845,475.93		
1 年以内小计	2,376,845,475.93		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	1,753,660.00	1,753,660.00	100
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	2,378,599,135.93	1,753,660.00	0.08

确定该组合依据的说明：

\_\_\_\_\_

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额\_\_\_\_\_元；本期收回或转回坏账准备金额 516,501.33 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
房屋拆迁管理署	480,200.00	收回现金
员工备用金	28,000.00	收回现金
其他备用金	8,301.33	收回现金
合计	516,501.33	/

其他说明

\_\_\_\_\_

## (3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	1,592,860.00	2,073,060.00
代收代付	9,526,752.03	
应收关联公司款项	2,367,275,193.90	579,643,565.19
其他	1,571,082.03	26,785,830.48
合计	2,379,965,887.96	608,502,455.67

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海佳质资产管理有限公司	应收关联公司款项	1,195,847,518.45	6个月以内	50.25	
上海佳二实业投资有限公司	应收关联公司款项	558,535,099.76	6个月以内	23.47	
上海智依投资有限公司	应收关联公司款项	240,000,000.00	6个月以内	10.08	
上海陆家嘴浦江置业有限公司	应收关联公司款项	199,874,883.89	6个月以内	8.4	
上海德勤投资发展有限公司	应收关联公司款项	94,013,197.79	6个月以内	3.95	
合计	/	2,288,270,699.89	/	96.15	

## 2、长期股权投资

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,854,005,829.91		8,854,005,829.91	8,854,005,829.91		8,854,005,829.91
对联营、合营企业投资	3,677,490,724.64		3,677,490,724.64	3,632,275,911.65		3,632,275,911.65
合计	12,531,496,554.55		12,531,496,554.55	12,486,281,741.56		12,486,281,741.56

## (1) 对子公司投资

单位: 元币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海陆家嘴房产开发有限公司	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		
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23			10,059,397.23		
上海陆家嘴开发大厦有	267,223,917.60			267,223,917.60		

限公司					
天津陆津房地产开发有 限公司	2,400,000,000.00			2,400,000,000.00	
上海陆家嘴商宇房地产 管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	
上海陆家嘴资产管理有 限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	
上海东恒商务咨询有限 公司	1,000,000.00			1,000,000.00	
上海陆家嘴商务广场有 限公司	690,000,000.00			690,000,000.00	
上海陆家嘴物业管理有 限公司	7,180,526.61			7,180,526.61	
上海陆家嘴展览发展有 限公司	904,251,445.67			904,251,445.67	
上海陆家嘴东怡酒店管 理有限公司	320,640,339.50			320,640,339.50	
上海陆家嘴浦江置业有 限公司	636,500,000.00			636,500,000.00	
上海浦东陆家嘴置业发 展有限公司	54,146,187.12			54,146,187.12	
上海佳二实业投资有限 公司	200,000,000.00			200,000,000.00	
东顺(香港)投资有限公 司	63,075,000.00			63,075,000.00	
上海陆家嘴商业经营管 理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	
上海陆家嘴金地停车场 建设管理有限公司	2,005,162.57			2,005,162.57	
上海佳三资产管理公司	1,000,000.00			1,000,000.00	
上海前滩实业发展有限 公司	2,950,486,694.66			2,950,486,694.66	
合计	8,854,005,829.91			8,854,005,829.91	

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海富都世界发展有限公司	241,945,477.01			24,155,051.36			23,015,166.58			243,085,361.79	
陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司	1,683,836.56			974,926.49						2,658,763.05	
小计	243,629,313.57			25,129,977.85			23,015,166.58			245,744,124.84	
二、联营企业											
上海浦东嘉里城房地产有限公司	217,698,610.48			42,757,084.61						260,455,695.09	
上海中心大厦建设发展有限公司	3,162,144,207.15			185,948.92						3,162,330,156.07	
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,303,780.45			893,904.58			770,550.00			7,427,135.03	
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,500,000.00			33,613.61						1,533,613.61	
小计	3,388,646,598.08			43,870,551.72			770,550.00			3,431,746,599.80	
合计	3,632,275,911.65			69,000,529.57			23,785,716.58			3,677,490,724.64	

其他说明：

## 3、营业收入和营业成本

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,011,380,988.65	329,174,677.39	1,395,651,139.99	235,246,538.52
其他业务	420,775,104.35	229,130,287.26	208,339,946.65	34,765,046.15
合计	2,432,156,093.00	558,304,964.65	1,603,991,086.64	270,011,584.67

其他说明：

按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

	主营业务收入		主营业务成本	
	2014 年	2013 年	2014 年	2013 年
动迁房转让	32,772,113.00	402,055,961.00	4,803,037.25	91,334,158.45
房产销售	1,056,319,243.00	227,949,743.00	215,702,737.30	47,606,567.27
房产租赁	922,289,632.65	765,645,435.99	108,668,902.84	96,305,812.80
	2,011,380,988.65	1,395,651,139.99	329,174,677.39	235,246,538.52

## 4、投资收益

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	291,581,572.41	416,160,107.50
权益法核算的长期股权投资收益	71,200,529.57	81,176,998.67
处置长期股权投资产生的投资收益	2,499,857.51	154,730,095.46
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	14,852,254.44	27,954,082.81
处置可供出售金融资产取得的投资收益	145,237,376.26	267,519,433.64
委托贷款利息收入	159,620,964.19	143,849,051.83
理财产品投资收益	44,224,192.13	3,844,927.96
其他	120,391.70	
合计	729,337,138.21	1,095,234,697.87

## 5、其他

现金流量表补充资料：

	2014 年	2013 年
将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,258,809,426.84	1,380,189,526.61
加：资产减值准备	-363,878.66	1,112,764.54
固定资产折旧	589,130.46	589,130.28
无形资产摊销	66,880.08	53,380.08
投资性房地产折旧及摊销	97,248,863.16	81,817,786.24
长期待摊费用摊销	2,175,475.57	1,357,093.03
处置固定资产、投资性房地产和其他长期资产的收益	-5,988,651.33	-107,749,722.46
财务费用	495,062,276.33	257,898,949.16
投资损失（收益以“-”填列）	-729,337,138.21	-1,095,234,697.87
递延所得税资产增加	-121,782,563.14	-278,534,957.79
存货的增加	-891,600,588.27	-1,335,929,306.81

经营性应收项目的减少/(增加)	-1,763,362,875.88	515,219,321.79
经营性应付项目的增加	423,134,908.11	822,275,344.78
经营活动产生的现金流量净额	-1,235,348,734.94	243,064,611.58

## 十八、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	30,690,633.50	该项目主要为处置众城大厦、新景园车位、陆家嘴花园车位、长鑫大厦、河滨花苑等投资性房地产的收益人民币27,448,686.63元，以及处置上海易兑外币兑换有限公司的收益人民币2,499,857.51元。
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	13,625,880.26	该项目主要为本公司及子公司收到职工培训及教育费返还人民币9,548,193.46元，收到陆家嘴金融贸易区管理委员会补贴款人民币3,229,600.00元，收到财政扶持基金人民币262,150.00元，收到产业信息智能化展示、云计算服务示范推广平台补贴款人民币230,494.80元等。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	167,786,034.39	该项目主要为本期处置可供出售金融资产豫园商城、号百控股、申能股份、交通银行、光大银行、大众保险和上海通信技术中心的股权取得的投资收益人民币167,786,034.39元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,904,826.80	该项目主要为本公司及子公司收到违约金罚款人民币6,842,789.25元。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,736,533.33	该项目主要为本公司收到的对上海陆家嘴新辰投资股份有限公司的委托贷款利息人民币1,736,533.33元。
所得税影响额	-13,839,165.39	

少数股东权益影响额	-56,685,701.50	
合计	156,219,041.39	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		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	14.68	0.8575	0.8575
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.25	0.7738	0.7738

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3). 境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称。

## 4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的2013年1月1日、2013年12月31日合并资产负债表如下：

单位：元币种：人民币

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,330,669,863.63	3,141,149,767.61	2,782,455,311.39
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	77,556,336.49	34,634,425.76	35,734,491.48
预付款项	54,876,158.43	2,744,094.22	1,667,757.11
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	435,616.44	435,616.44	4,698,589.11
应收股利		26,909,675.46	26,909,675.46
其他应收款	132,125,744.60	37,966,686.83	21,214,828.70
买入返售金融资产			



存货	15,268,304,421.67	19,919,024,029.14	11,958,762,905.11
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	16,863,968,141.26	23,162,864,295.46	14,831,443,558.36
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	1,041,885,682.50	746,410,854.20	4,681,755,482.63
持有至到期投资	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	4,467,150,145.36	4,532,989,383.33	4,852,244,421.82
投资性房地产	7,039,616,467.50	7,333,469,181.09	19,123,467,920.50
固定资产	503,297,291.04	485,848,959.93	470,816,397.86
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	1,213,616.62	1,227,236.50	1,489,933.04
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	27,271,153.79	120,399,910.02	147,058,150.63
递延所得税资产	356,053,291.23	1,043,560,790.16	1,262,470,758.09
其他非流动资产			240,000,000.00
非流动资产合计	13,446,487,648.04	14,273,906,315.23	30,789,303,064.57
资产总计	30,310,455,789.30	37,436,770,610.69	45,620,746,622.93
<b>流动负债：</b>			
短期借款	2,798,000,000.00	2,634,000,000.00	3,299,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	990,855,209.31	1,223,306,955.44	1,391,168,626.57
预收款项	450,859,918.62	1,266,391,730.27	1,156,598,953.60
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	26,539,807.80	36,117,120.28	34,023,622.44
应交税费	628,810,061.56	861,682,653.01	1,023,007,486.00
应付利息	14,700,344.51	38,866,295.58	137,054,345.81
应付股利	77,542,632.69	15,139,281.90	15,021,344.99
其他应付款	9,008,134,505.03	11,511,445,731.17	9,997,058,674.44
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	766,000,000.00	1,850,000,000.00	591,581,753.83
其他流动负债	1,293,168.00	299,873.86	269,379.00
流动负债合计	14,762,735,647.52	19,437,249,641.51	17,644,784,186.68
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	2,510,722,977.86	3,613,559,479.48	7,465,218,910.22
应付债券			5,000,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	191,987,320.69	174,075,242.20	152,219,935.20
长期应付职工薪酬	117,345,989.41	127,184,080.39	114,865,419.96
专项应付款	142,301.00	6,400.00	6,400.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	6,790,933.08		
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,826,989,522.04	3,914,825,202.07	12,732,310,665.38
负债合计	17,589,725,169.56	23,352,074,843.58	30,377,094,852.06
<b>所有者权益:</b>			
股本	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	622,485,205.49	38,898,158.63	38,898,158.63
减: 库存股			
其他综合收益	301,267,436.49	88,166,982.63	11,556,791.91
专项储备			
盈余公积	2,793,485,535.45	2,275,034,727.91	2,526,796,613.27
一般风险准备			
未分配利润	5,527,367,519.98	6,155,950,969.80	7,083,592,875.66
归属于母公司所有者 权益合计	11,112,289,697.41	10,425,734,838.97	11,528,528,439.47
少数股东权益	1,608,440,922.33	3,658,960,928.14	3,715,123,331.40
所有者权益合计	12,720,730,619.74	14,084,695,767.11	15,243,651,770.87
负债和所有者权益 总计	30,310,455,789.30	37,436,770,610.69	45,620,746,622.93

## 5、其他

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	已审特殊目的财务报表
备查文件目录	
备查文件目录	

董事长：李晋昭

董事会批准报送日期：2015 年 3 月 25 日

### 修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容

**上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司**

**已审特殊目的财务报表**

**2014年12月31日**

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

---

目 录

	页 次
一、 特殊目的审计报告	1 - 2
二、 已审特殊目的财务报表	
特殊目的合并资产负债表	3 - 4
特殊目的合并利润表	5
特殊目的合并股东权益变动表	6 - 7
特殊目的财务报表附注	8 - 16

---

## 特殊目的审计报告

安永华明(2015)专字第60842066\_B02号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司：

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的特殊目的财务报表，包括2014年12月31日的特殊目的合并资产负债表，2014年度的特殊目的合并利润表、特殊目的合并股东权益变动表以及特殊目的财务报表附注。该特殊目的财务报表已由管理层按照特殊目的财务报表附注二所述的编制基础编制。

### 一、管理层对特殊目的财务报表的责任

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司管理层负责按照特殊目的财务报表附注二所述的编制基础编制特殊目的财务报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使特殊目的财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对特殊目的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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对特殊目的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，以获取有关特殊目的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特殊目的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与特殊目的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，以及评价特殊目的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。

---

## 特殊目的审计报告(续)

安永华明(2015)专字第60842066\_B02号

### 三、审计意见

我们认为,上述特殊目的财务报表在所有重大方面按照特殊目的财务报表附注二所述的编制基础编制。

### 四、编制基础

我们提醒特殊目的财务报表使用者关注特殊目的财务报表附注二对编制基础的说明。如后附的特殊目的财务报表附注二所述,上述特殊目的财务报表是上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司管理层在不改变投资性房地产成本模式会计政策的情况下,为了向投资者补充披露投资性房地产公允价值相关信息而编制的特殊目的财务报表。因此,特殊目的财务报表可能不适合于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

### 五、其他事项

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司已经按照企业会计准则的规定单独编制了一套财务报表(“法定财务报表”)。我们已于2015年3月25日针对该法定财务报表向上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东单独出具了编号为安永华明(2015)审字第60842066\_B01号的审计报告。本特殊目的财务报表应与上述已审法定财务报表一并阅读。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师 汤哲辉

中国注册会计师 赵英

中国 北京

2015年3月25日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并资产负债表

2014年12月31日

人民币元

资产	2014年	2013年 (已重述)
流动资产		
货币资金	2,782,455,311.39	3,141,149,767.61
应收账款	35,734,491.48	34,634,425.76
预付款项	1,667,757.11	2,744,094.22
应收利息	4,698,589.11	435,616.44
应收股利	26,909,675.46	26,909,675.46
其他应收款	21,214,828.70	37,966,686.83
存货	11,958,762,905.11	19,919,024,029.14
流动资产合计	<u>14,831,443,558.36</u>	<u>23,162,864,295.46</u>
非流动资产		
可供出售金融资产	4,681,755,482.63	746,410,854.20
持有至到期投资	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	4,852,244,421.82	4,532,989,383.33
投资性房地产	59,943,423,669.88	29,256,512,759.73
固定资产	470,816,397.86	485,848,959.93
无形资产	1,489,933.04	1,227,236.50
长期待摊费用	147,058,150.63	120,399,910.02
其他非流动资产	240,000,000.00	-
非流动资产合计	<u>70,346,788,055.86</u>	<u>35,153,389,103.71</u>
资产总计	<u>85,178,231,614.22</u>	<u>58,316,253,399.17</u>

载于第8页至第16页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并资产负债表(续)

2014年12月31日

人民币元

负债和股东权益	2014年	2013年 (已重述)
流动负债		
短期借款	3,299,000,000.00	2,634,000,000.00
应付账款	1,391,168,626.57	1,223,306,955.44
预收款项	1,156,598,953.60	1,266,391,730.27
应付职工薪酬	34,023,622.44	36,117,120.28
应交税费	1,023,007,486.00	861,682,653.01
应付利息	137,054,345.81	38,866,295.58
应付股利	15,021,344.99	15,139,281.90
其他应付款	22,520,951,858.32	18,730,719,874.82
一年内到期的长期借款	591,581,753.83	1,850,000,000.00
其他流动负债	269,379.00	299,873.86
流动负债合计	<u>30,168,677,370.56</u>	<u>26,656,523,785.16</u>
非流动负债		
长期应付职工薪酬	114,865,419.96	127,184,080.39
长期借款	7,465,218,910.22	3,613,559,479.48
应付债券	5,000,000,000.00	-
长期应付款	152,219,935.20	174,075,242.20
专项应付款	6,400.00	6,400.00
递延所得税负债	5,811,544,883.34	2,632,381,568.62
非流动负债合计	<u>18,543,855,548.72</u>	<u>6,547,206,770.69</u>
负债合计	<u>48,712,532,919.28</u>	<u>33,203,730,555.85</u>
股东权益		
股本	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	38,898,158.63	38,898,158.63
其他综合收益	10,006,575,579.52	1,759,938,284.65
盈余公积	2,526,796,613.27	2,275,034,727.91
未分配利润	15,453,971,590.27	14,018,072,821.81
归属于母公司股东权益	<u>29,893,925,941.69</u>	<u>19,959,627,993.00</u>
少数股东权益	<u>6,571,772,753.25</u>	<u>5,152,894,850.32</u>
股东权益合计	<u>36,465,698,694.94</u>	<u>25,112,522,843.32</u>
负债及股东权益总计	<u>85,178,231,614.22</u>	<u>58,316,253,399.17</u>

载于第8页至第16页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

第3页至第16页的特殊目的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并利润表

2014年度

人民币元

	2014年	2013年 (已重述)
一、营业收入	5,116,898,755.21	4,509,699,163.30
减：营业成本	1,794,286,865.86	1,687,075,803.47
营业税金及附加	746,122,942.96	994,804,369.74
销售费用	141,243,653.77	115,137,399.35
管理费用	175,584,978.38	177,600,002.78
财务费用	330,969,719.09	240,574,758.04
资产减值损失/(转回)	(277,139.24)	2,164,921.80
加：公允价值变动收益	581,271,964.59	868,085,952.58
投资收益	479,657,247.97	525,466,512.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	225,240,755.06	216,357,355.76
二、营业利润	2,989,896,946.95	2,685,894,372.90
加：营业外收入	28,326,877.30	19,207,980.50
减：营业外支出	1,054,080.88	621,509.55
其中：非流动资产处置损失	516.53	198,280.98
三、利润总额	3,017,169,743.37	2,704,480,843.85
减：所得税费用	689,388,590.38	612,737,247.71
四、净利润	2,327,781,152.99	2,091,743,596.14
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润	-	43,105.64
归属于母公司股东的利润	2,109,757,237.82	1,864,712,115.45
少数股东损益	218,023,915.17	227,031,480.69
五、其他综合收益	9,533,117,407.24	424,043,569.68
六、综合收益总额	11,860,898,560.23	2,515,787,165.82
其中：		
归属于母公司股东的综合收益总额	10,356,394,532.69	2,289,051,429.96
归属于少数股东的综合收益总额	1,504,504,027.54	226,735,735.86

载于第8页至第16页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并股东权益变动表

2014年度

人民币元

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	(49,290,167.35)	1,759,938,284.65	3,069,523,440.77	14,157,671,550.18	20,805,527,108.25	5,408,665,260.71	26,214,192,368.96
加：会计政策变更	-	88,188,325.98	-	(794,488,712.86)	(139,598,728.37)	(845,899,115.25)	(255,770,410.39)	(1,101,669,525.64)
二、本年初余额	1,867,684,000.00	38,898,158.63	1,759,938,284.65	2,275,034,727.91	14,018,072,821.81	19,959,627,993.00	5,152,894,850.32	25,112,522,843.32
三、本年增减变动额								
(一) 净利润	-	-	-	-	2,109,757,237.82	2,109,757,237.82	218,023,915.17	2,327,781,152.99
(二) 其他综合收益	-	-	8,246,637,294.87	-	-	8,246,637,294.87	1,286,480,112.37	9,533,117,407.24
综合收益总额	-	-	8,246,637,294.87	-	2,109,757,237.82	10,356,394,532.69	1,504,504,027.54	11,860,898,560.23
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配								
1. 提取法定盈余公积	-	-	-	125,880,942.68	(125,880,942.68)	-	-	-
2. 提取任意盈余公积	-	-	-	125,880,942.68	(125,880,942.68)	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	(422,096,584.00)	(422,096,584.00)	(85,626,124.61)	(507,722,708.61)
4. 提取职工奖励及福利基金	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,867,684,000.00	38,898,158.63	10,006,575,579.52	2,526,796,613.27	15,453,971,590.27	29,893,925,941.69	6,571,772,753.25	36,465,698,694.94

载于第8页至第16页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并股东权益变动表(续)

2013年度（已重述）

人民币元

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	1,112,731,912.28	1,335,598,970.14	2,793,485,535.45	12,923,489,518.59	20,032,989,936.46	3,033,436,192.16	23,066,426,128.62
加：会计政策变更	-	(490,246,706.79)	-	-	17,625,149.57	(472,621,557.22)	-	(472,621,557.22)
二、本年年初余额	1,867,684,000.00	622,485,205.49	1,335,598,970.14	2,793,485,535.45	12,941,114,668.16	19,560,368,379.24	3,033,436,192.16	22,593,804,571.40
三、本年增减变动额								
（一）净利润	-	-	-	-	1,864,712,115.45	1,864,712,115.45	227,031,480.69	2,091,743,596.14
（二）其他综合收益	-	-	424,339,314.51	-	-	424,339,314.51	(295,744.83)	424,043,569.68
综合收益总额	-	-	424,339,314.51	-	1,864,712,115.45	2,289,051,429.96	226,735,735.86	2,515,787,165.82
（三）股东投入和减少资本								
1. 同一控制下企业合并	-	(583,587,046.86)	-	(794,488,712.86)	(187,063,855.86)	(1,565,139,615.58)	1,966,573,589.61	401,433,974.03
2. 子公司减资的影响	-	-	-	-	-	-	(450,000.00)	(450,000.00)
（四）利润分配								
1. 提取法定盈余公积	-	-	-	138,018,952.66	(138,018,952.66)	-	-	-
2. 提取任意盈余公积	-	-	-	138,018,952.66	(138,018,952.66)	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	(304,432,492.00)	(304,432,492.00)	(73,400,667.31)	(377,833,159.31)
4. 提取职工奖励及福利基金	-	-	-	-	(20,219,708.62)	(20,219,708.62)	-	(20,219,708.62)
四、本年年末余额	1,867,684,000.00	38,898,158.63	1,759,938,284.65	2,275,034,727.91	14,018,072,821.81	19,959,627,993.00	5,152,894,850.32	25,112,522,843.32

载于第8页至第16页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 特殊目的财务报表附注

2014年度

人民币元

---

### 一、 本公司基本情况

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”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司,于1992年4月27日成立。本公司所发行人民币普通股A股1,358,084,000股,境内上市外资股B股509,600,000股已在上海证券交易所上市交易。本公司总部位于中国上海市峨山路101号1号楼。本公司及子公司主要从事在陆家嘴金融贸易区内以城市综合开发为主的房地产综合开发业务,包括土地批租、房产销售、房地产租赁、酒店、物业管理等。

本公司经营范围:房地产开发、经营、销售、出租和中介;市政基础设施的开发建设(涉及许可经营的凭许可证经营)。

本公司的母公司为于中华人民共和国成立的上海陆家嘴(集团)有限公司,最终控股方为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管理委员会。

### 二、 编制基础

本公司已经按照企业会计准则的规定单独编制了一套财务报表(以下简称“法定财务报表”)。本特殊目的财务报表是本公司管理层在不改变投资性房地产成本模式会计政策的情况下,为了向投资者补充披露投资性房地产公允价值相关信息而编制的特殊目的财务报表。

编制本特殊目的财务报表时,除某些金融工具和投资性房地产外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

编制本特殊目的财务报表时,本公司管理层除依据“三、重要会计政策和会计估计”中所述的会计政策对各会计要素进行确认和计量外,其他各项会计政策均与编制法定财务报表时所使用的一致。

编制本特殊目的财务报表时,本公司管理层运用了多项判断和估计,除“三、重要会计政策和会计估计”中所述的重大会计判断和估计外,其他各项重大会计判断和估计均与编制法定财务报表时所使用的一致。

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 特殊目的财务报表附注

2014年度

人民币元

---

### 二、 编制基础(续)

编制本特殊目的财务报表时，本公司管理层还遵循了以下重要的计量和披露原则。

#### 1. 投资性房地产公允价值模式

编制本特殊目的财务报表时，本公司管理层认为投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。编制本特殊目的财务报表时，本公司管理层对2012年1月1日，2012年12月31日，2013年12月31日和2014年12月31日投资性房地产的公允价值进行了估计，并将2012年1月1日作为投资性房地产后续计量模式的变更日。于2012年1月1日，投资性房地产公允价值与账面价值的差额调整期初未分配利润。

#### 2. 投资性房地产的公允价值的计量

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对本公司2014年度纳入合并范围的投资性房地产的公允价值进行了评估，并于2015年3月23日出具了编号为N/SH/1503/2012/GYR/ZXH/SYK/FLL/SSY/GDY/ZSS的评估咨询报告。

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 特殊目的财务报表附注

2014年度

人民币元

---

### 二、 编制基础(续)

#### 3. 当期及递延所得税负债的计量

编制本特殊目的财务报表时，本公司管理层考虑了投资性房地产公允价值变动对当期及递延所得税的影响。在确认当期所得税负债时，本公司管理层认为其承担的现时纳税义务尚未发生改变。因此，在编制本特殊目的财务报表时，本公司确认的应纳税所得额和当期所得税负债与编制法定财务报表时确认的金额一致。在确认递延所得税负债时，本公司管理层认为其计税基础与编制法定财务报表时使用的计税基础一致，并将投资性房地产公允价值与计税基础的差异确认为递延所得税负债。

#### 4. 土地增值税的计量

编制本特殊目的财务报表时，本公司管理层考虑了公允价值变动对土地增值税的影响，并计提了土地增值税清算准备金。在计算土地增值税清算准备金时，本公司管理层以资产负债表日投资性房地产的公允价值扣除投资性房地产账面原值后作为增值额的计算基础，在扣除相关税金和其他扣除项目后，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定确定增值率，并按照适用的税率计算土地增值税清算准备金。

#### 5. 对联营、合营企业的核算

本公司及子公司的部分联营、合营企业也持有投资性房地产，并按照成本模式后续计量。在编制本特殊目的财务报表时，本公司管理层仅将本公司以及纳入合并范围内子公司所持有的投资性房地产按照公允价值模式后续计量，未按照统一的会计政策重新计算并确认对联营、合营企业的投资。

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 特殊目的财务报表附注

2014年度

人民币元

---

### 二、 编制基础(续)

#### 6. 特殊目的财务报表的列报和披露

本特殊目的财务报表包括特殊目的合并资产负债表，特殊目的合并利润表，特殊目的合并股东权益变动表以及特殊目的财务报表附注。出于本特殊目的财务报表的目的，本特殊目的财务报表未包含特殊目的合并现金流量表和公司特殊目的财务报表；也未根据本特殊目的财务报表的税后净利润对法定财务报表中所确认的利润分配事项进行调整。

不同的会计政策、判断和估计、计量和披露原则会影响损益、资产和负债的报告金额及其披露。因此，本特殊目的财务报表仅供投资者了解本公司投资性房地产公允价值的相关信息，可能不适合于其他用途。本特殊目的财务报表应与本公司的法定财务报表一并阅读。

### 三、 重要会计政策和会计估计

#### 1. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、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，包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量。

本公司在编制本特殊目的财务报表时，对合并范围内投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

- 1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- 2) 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 特殊目的财务报表附注

2014年度

人民币元

---

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 1. 投资性房地产(续)

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

如有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，则将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

- 1) 投资性房地产开始自用；
- 2) 作为存货的房地产，改为出租；
- 3) 经董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营租出且持有意图短期内不再发生变化的正在建造或开发过程中的建筑物；
- 4) 自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- 5) 自用建筑物停止自用，改为出租。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入股东权益。

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，则终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，则将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。

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 特殊目的财务报表附注

2014年度

人民币元

---

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 2. 重大会计判断和估计

编制本特殊目的财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。除了在编制法定财务报表时所使用的重大会计判断和估计外，在编制本特殊目的财务报表时，管理层还做出了如下重大会计判断和估计。

##### 判断

在应用会计政策的过程中，管理层作出了以下对本特殊目的财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

##### 投资性房地产账面价值预期的收回方式

递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金的计量，应当反映管理层预期收回资产或清偿负债方式的税务影响。管理层在计量递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金时，需要对投资性房地产账面价值的预期收回方式进行判断。

本公司管理层认为其持有的投资性房地产最终都会通过出售的方式收回其账面价值，而非持续持有并不断消耗其全部的经济价值。因此，在编制本特殊目的财务报表时，本公司管理层确认了因投资性房地产公允价值变动而引起的递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金。

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 特殊目的财务报表附注

2014年度

人民币元

---

### 三、 重要会计政策和会计估计(续)

#### 2. 重大会计判断和估计(续)

##### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

##### 投资性房地产公允价值的确认

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司对估值技术所采用的假设和市场预期进行评估，包括检查模型的假设条件和定价因素，模型假设条件的变化，市场参数性质，市场是否活跃，未被模型涵盖的公允价值调整因素，以及各期间估值技术运用的一致性。

#### 3. 会计政策和会计估计变更

2014年1至3月，财政部制定了《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》和《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》；修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》和《企业会计准则第33号—合并财务报表》。上述7项会计准则均自2014年7月1日起施行，但鼓励在境外上市的企业提前执行。2014年1月17日，财政部制定并发布了关于印发《企业会计准则解释第6号》的通知，自发布之日起施行。2014年6月，财政部修订了《企业会计准则第37号—金融工具列报》，在2014年年度及以后期间的财务报告中施行。

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 特殊目的财务报表附注

2014年度

人民币元

---

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 3. 会计政策和会计估计变更(续)

根据《企业会计准则第2号—长期股权投资》(2014年修订)和《企业会计准则解释第6号》，本公司管理层在编制本特殊目的财务报表时对之前的会计处理作出追溯调整，2013年1月1日的期初余额和2013年12月31日的年度比较信息在本特殊目的财务报表中已重述。

#### 4. 公允价值计量

编制本特殊目的财务报表时，本公司于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资和投资性房地产。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

编制本特殊目的财务报表时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在本特殊目的财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 特殊目的财务报表附注

2014年度

人民币元

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 4. 公允价值计量(续)

每个资产负债表日，本公司对在特殊目的财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

编制本特殊目的财务报表时，本公司持续以公允价值计量的资产和负债：

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 第一层次	重要可观察输入值 第二层次	重要不可观察输入值 第三层次	
2014年				
可供出售金融资产	<u>30,746,802.00</u>	<u>4,195,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>4,225,746,802.00</u>
投资性房地产	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,943,423,669.88</u>	<u>59,943,423,669.88</u>
2013年				
可供出售金融资产	<u>268,517,559.95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>268,517,559.95</u>
投资性房地产	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,256,512,759.73</u>	<u>29,256,512,759.73</u>

### 四、特殊目的财务报表的批准

本特殊目的财务报表业经本公司管理层于2015年3月25日批准。