

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 2015 年半年度报告

董事长致辞

2015 年上半年，公司牢牢抓住上海自贸区扩容到陆家嘴金融贸易区的良好机遇，牢牢把握上海科技创新中心建设的发展形势，坚持市场化经营、体系化运作、制度化管理、科学化发展，顺势迎接行业形势复杂多变、行业竞争日益激烈的挑战，实现时间过半、目标任务完成过半，主营业务增长态势良好，确保了企业利润较去年同期有稳步增长。

一是坚持强化管理练内功，以企业标准化建设、团队建设、学习型企业建设以及财务管理、绩效管理为抓手，推动企业各项管理精细化水平不断提升。

二是继续深耕细作抓建设，以进度管理、质量管理、成本管理、安全生产管理为抓手，确保在建及前期推进的近 300 万平方米商业地产项目按既定目标顺利推进。

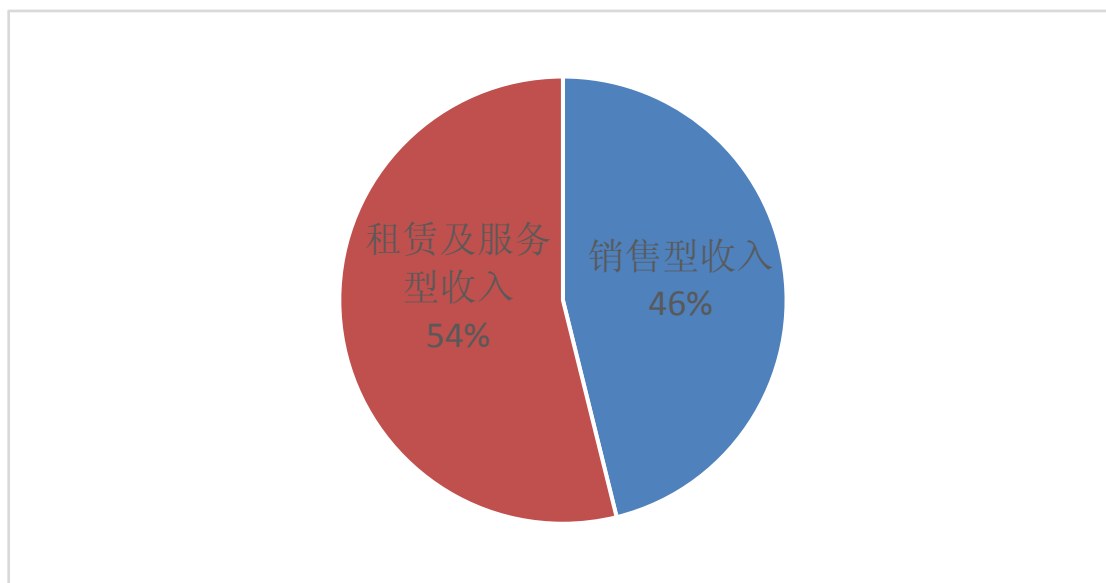
三是积极立足市场强品牌，以商业地产租赁、住宅产品销售、在营物业管理为抓手，新增及存量物业招租稳步推进，并抢抓新一轮政策利好叠加机遇，实现了住宅销售去化良好。

展望下半年，机遇与挑战并存，但我们始终坚信机遇远比挑战多。我们将以“一业为主、相关多元”为发展原则，积极践行公司新一轮转型战略；我们将“敢想敢为”，以最执着的坚守和奋进，积极投身浦东新一轮国资国企改革，推动公司向着又强又大的目标不断前行。

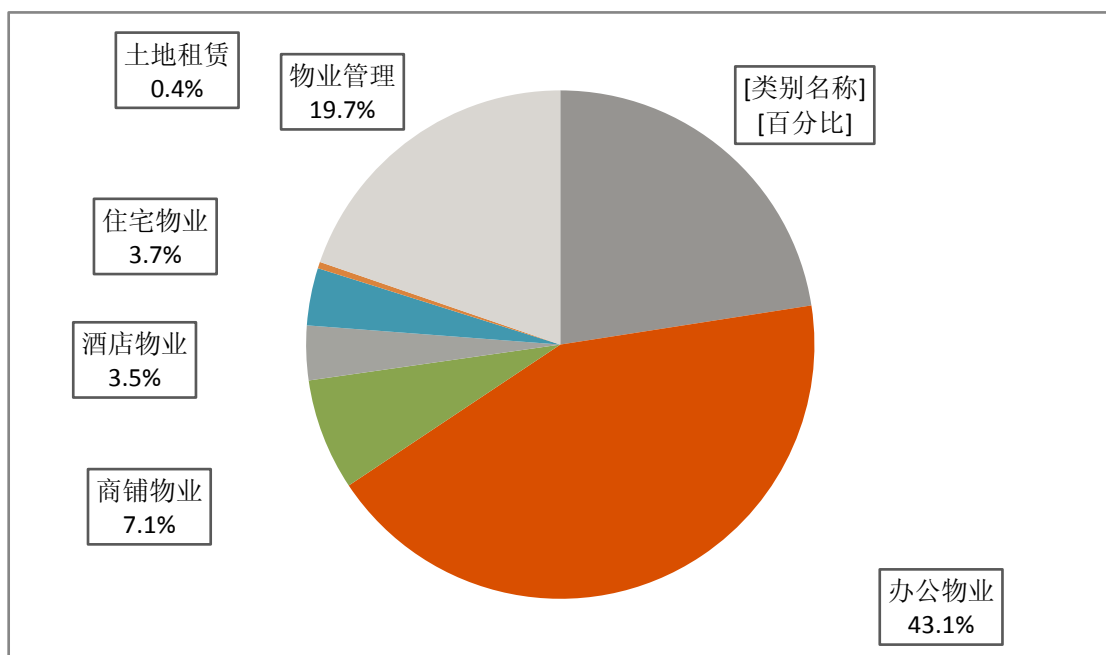
为股东持续创造价值是我们的责任与使命！

董事长：李晋昭
二〇一五年七月

2015 年度上半年营业收入构成一览表



2015 年度上半年物业租赁及服务性收入构成一览表



2015 年度上半年公司业务情况

长期持有物业类型		总建筑面积 (平方米)	期末出租率	平均租金
主要办公物业 (运营一年以上)	甲级写字楼	447,720	99%	7.27 元/平方米/天
	高品质研发楼	209,674	100%	4.61 元/平方米/天
主要商铺物业		80,463	99%	7.88 元/平方米/天
酒店物业		62,380	74%	567 元/间/夜
主要住宅物业		92,639	91%	24,087 元/套/月

住宅物业销售	总建筑面积 (平方米)	在售面积 (平方米)	去化率	备案价格区间
天津地区	460,814	345,632	66%	18,453-32,045 元/平方米
上海地区	209,761	87,725	77%	30,810-76,693 元/平方米

注：去化率以在售面积为基础计算。

2015 年度上半年日常关联交易

单位：万元

关联方	交易类别	定价原则	收/付	2015 年预计金额	2015 年上半年实际金额
上海陆家嘴（集团）有限公司	提供劳务	市场价	收	3,500.00	773.53
	收取租金	市场价	收	3,600.00	1,349.20
	支付租金	市场价	付	2,500.00	10.00
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	支付租金	市场价	付	200.00	65.66
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	接受劳务	市场价	付	800.00	-
	收取租金	市场价	收	100.00	-
上海陆家嘴市政绿化管理服务服务有限公司	接受劳务	市场价	付	1,500.00	432.60
	收取租金	市场价	收	50.00	7.50
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	接受劳务	市场价	付	100.00	39.61
上海陆家嘴东安实业有限公司	接受劳务	市场价	付	300.00	111.66
爱建证券有限责任公司	收取租金	市场价	收	1,500.00	706.78
上海陆家嘴金融发展有限公司	收取租金	市场价	收	400.00	148.16
陆家嘴国际信托有限公司	收取租金	市场价	收	900.00	407.29
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	提供劳务	市场价	收	1,000.00	71.60
	支付租金	市场价	付	50.00	-
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	提供劳务	市场价	收	300.00	-
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	提供劳务	市场价	收	50.00	10.13
上海仁耀置业有限公司	提供劳务	市场价	收	50.00	-
上海仁陆置业有限公司	提供劳务	市场价	收	50.00	-
相关关联自然人	销售商品	市场价	收	2,000.00	-
合计			收	13,500.00	3,474.18
			付	5,450.00	659.53
			收+付	18,950.00	4,133.71

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	周路平	出差	徐而进

三、本半年度报告未经审计。

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：保证半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
无

六、前瞻性陈述的风险声明

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

否

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.....	7
第二节	公司简介.....	7
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节	董事会报告.....	10
第五节	重要事项.....	17
第六节	股份变动及股东情况.....	22
第七节	优先股相关情况.....	24
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	24
第九节	财务报告.....	26
第十节	备查文件目录.....	121

第一节 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

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、 基本情况变更简介

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
报告期内变更情况查询索引	无变更

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、香港文汇报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	中国上海峨山路101号1号楼
报告期内变更情况查询索引	无变更

五、 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

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
报告期内注册变更情况查询索引	无变更

七、 其他有关资料

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期 比上年同 期增减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	2,505,343,229.15		1,911,446,565.31	31.07
归属于上市公司股东的净利润	673,850,574.39	577,084,262.57	571,895,233.79	16.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	660,683,312.68	529,195,431.13	524,006,402.35	24.85
经营活动产生的现金流量净额	299,013,471.42		-1,978,207,783.97	
	本报告期末	上年度末		本报告期 末比上年 度末增减 (%)
		调整后	调整前	
归属于上市公司股东的净资产	12,031,347,964.11		11,528,528,439.47	4.36
总资产	48,760,801,416.27		45,620,746,622.93	6.88

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
基本每股收益(元/股)	0.3608	0.3090	0.3062	16.77
稀释每股收益(元/股)	0.3608	0.3090	0.3062	16.77
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.3537	0.2833	0.2806	24.85
加权平均净资产收益率(%)	5.65%	5.46%	5.14%	增加0.19个 百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	5.54%	5.01%	5.14%	增加0.53个 百分点

二、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	1,273,725.00	该项目主要为处置陆家嘴花园车位的收益。
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	3,536,000.00	该项目主要为子公司收到陆家嘴金融贸易区管理委员会的补贴款。
除上述各项之外的其他营业外 收入和支出	4,697,166.96	本项目主要为本公司及子公司收到的违约金罚款和个人所得税手续费。
其他符合非经常性损益定义的 损益项目	8,541,866.67	该项目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。
少数股东权益影响额	-1,253,307.26	
所得税影响额	-3,628,189.66	
合计	13,167,261.71	

四、 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

2015 年上半年，公司围绕主营业务发展战略，坚持“市场化经营、体系化运作、制度化管管理、科学化发展”，夯基础、练内功、强投资、拓业务、促转型，实现了时间过半、目标任务完成过半，公司核心业务取得稳定发展，总体经营计划进展说明如下：

1、公司上半年实现土地和房产销售收入（含预收款）约 17.5 亿元，完成年度计划 30 亿元的 58.3%，与 2014 年同期相比增加约 61.7%。其中办公物业销售收入约为 2 亿元，完成年度计划 4 亿元的 50%，与 2014 年同期相比减少约 9.1%；房产销售收入约为 15.5 亿元，完成年度计划 26 亿元的 59.6%，与 2014 年同期相比增加约 79.8%；

2、公司上半年实际实现物业租赁收入约 14.57 亿元，完成年度计划 26.3 亿元的 55.4%，与 2014 年同期相比增加约 9.7%。其中合并报表范围内实现物业租赁收入约 10.22 亿元，完成年度计划 20 亿元的 51.1%，与 2014 年同期相比增加约 26.2%；合并报表范围外实现物业租赁收入约 4.35 亿元，完成年度计划 6.3 亿元的 69%，与 2014 年同期相比减少约 16%；

3、公司上半年实际实现物业管理及服务性收入约 4.15 亿元，完成年度计划 10 亿元的 41.5%，与 2014 年同期相比增加约 18.6%；

4、公司上半年的项目开发投资支出约为 21.51 亿元，完成年度计划 37.3 亿元的 57.7%，与 2014 年同期相比减少约 13.96%；

5、公司上半年实现归属于上市公司股东的净利润约为 6.7 亿元，与 2014 年同期相比增加约 17.1%。

上半年，面对商业地产市场的竞争，公司积极面对，以优质产品与优质服务塑造“陆家嘴地产”品牌。营销团队实时调整策略，一方面，千方百计发现优质老客户的扩租需求，并与优质老客户形成良好的合作关系，确保优质客户的续租率持续提高；同时，利用自贸区扩区优势，寻找新租户，依靠陆家嘴品牌、政府需求、中介机构引荐等方式，积极增加新租户。上半年，实现招租面积 24.5 万平方米，其中存量去化 12.9 万平方米、增量去化 11.5 万平方米。入市一年以上的成熟办公物业整体出租率达到 96%。

下半年，公司要全力推进改革，在发展领域以及管理方面积极创新，要积极配合浦东新区国资国企改革的政策方针，全公司上下务必全力以赴，确保公司成为集团改革的先锋队，成为浦东国资改革的拥护者和实践者。公司要持续增强投资，密切关注公开市场，以获得可开发资源，尤其是浦东，在前滩、临港、迪斯尼等未来浦东发展的核心区域，寻找新的发展机会。公司要着力塑造品牌，牢牢把握上海自贸区扩区这一机遇，开展和推进塘东总部基地以及世纪大都会项目的招商工作，并力推住宅产品的销售去化。公司还需要聚焦商业板块，积极探索商业运营模式创新以及商业运营的团队建设，力争商业物业的营收成为公司未来新业务的增长极，推进公司“一业为主，相关多元”战略。

(一) 主营业务分析**1 财务报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	2,505,343,229.15	1,911,446,565.31	31.07
营业成本	1,074,512,034.15	732,820,180.46	46.63
销售费用	89,971,680.12	69,331,342.13	29.77
管理费用	88,677,908.84	68,384,996.04	29.67
财务费用	289,091,763.36	171,608,334.06	68.46
经营活动产生的现金流量净额	299,013,471.42	-1,978,207,783.97	115.12
投资活动产生的现金流量净额	-307,863,395.22	-2,823,583,626.94	89.10
筹资活动产生的现金流量净额	981,672,360.16	3,149,819,262.62	-68.83

营业收入变动原因说明:公司房产销售收入和房产租赁收入稳步较上年增加。

营业成本变动原因说明:营业成本变动与营业收入变动保持一致,主要是由于房产销售成本的增加。

销售费用变动原因说明:公司中介费用和房产促销费用的增加。

管理费用变动原因说明:由于公司规模扩大,导致人员不断增加,管理费用上升。

财务费用变动原因说明:由于公司有息负债规模的扩大,利息支出有较快增长。同时,伴随着公司在建项目完工,利息资本化金额减少。故财务费用大幅上升。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:公司房产销售和房产租赁净流入有较快增长,同时,2014年上半年公司用10亿元拍得Z4-2地块。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:2014年上半年公司支付了收购前滩实业公司的尾款22.575亿元,本年无重大收购事项。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:2014年上半年,公司获得用于收购前滩实业公司的并购贷款22.575亿元,本年度无类似事件。

2 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**

无

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2015年6月12日,公司发行2015年度第一期短期融资券,实际本期发行金额为人民币12亿元,期限366天,详见临2015-021号临时公告。

(3) 经营计划进展说明

见“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析。”

(4) 其他**3 其他**

(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	688,074,930.24	376,065,103.13	45.35	75.70	236.83	减少 26.15 个百分点
动迁房转让	68,782,421.00	23,891,472.00	65.27	100.00	100.00	增加 100.00 个百分点
房地产租赁	945,418,826.48	157,083,678.78	83.38	20.34	38.34	减少 2.16 个百分点
酒店业	60,291,985.95	30,047,791.66	50.16	3.62	-25.58	增加 19.56 个百分点
物业管理	343,740,143.92	315,129,493.88	8.32	43.25	44.96	减少 1.08 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	1,953,569,705.44	41.56
天津市	152,738,602.15	60.22

主营业务分地区情况的说明

(三) 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. 持续增长的经营性物业。

公司持有的各类可租赁物业的面积从 2008 年的约 44 万平方米，到 2015 年上半年已达 152 万平方米，在建及前期推进项目的建设总量超过 300 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。

2. 稳定成熟的专业营销团队。

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，积累了一定的自有客户资源，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。专业营销团队将对公司经营提供有效保障。

3. 持续发展的历史机遇。

在城镇化的大背景下，公司作为控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司的重要商业房地产平台，仍处在一个大有作为的发展时代。控股股东参与投资开发的迪士尼和前滩项目，对于公司商业房地产发展，是一个难得的历史机遇。公司在控股股东的支持下，已经成功进军前滩国际商务区，前滩中心作为该地区标志性建筑，各项前期工作已经全面启动。同时，公司一定要紧紧抓住自贸区扩容的大好机遇，加大招商力度，提升品牌影响力。

(四) 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	900
投资额增减变动数	-225,150
上年同期投资额	226,050
投资额增减幅度(%)	-99.60%

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
上海纯景实业发展有限公司	实业投资，房地产开发，资产管理，物业管理，市政设施建设，园林绿化，停车场（库）经营。	100	注册资本金 10,000 万元，报告期内未出资。
上海佳湾资产管理有限公司	资产管理，房地产开发经营，投资咨询（除经纪），物业管理，停车场（库）经营。	100	注册资本金 10,000 万元，报告期内未出资。
上海智俩投资有限公司	实业投资，投资咨询，资产管理，物业管理，停车场（库）经营。	100	注册资本金 10,000 万元，报告期内未出资。
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，2014 年投资设立，报告期内出资 100 万元。
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	投资管理、企业管理、受托房屋租赁（除经纪），日用百货的销售，商务咨询（除经纪），物业管理，停车场（库）经营。	100	注册资本金 1,000 万元，报告期内增资 800 万元。

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

√适用 □不适用

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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	1.84	31,422,884.00		10,967,544.00	可供出售金融资产	
601328	交通银行	9,850,596.84	0.04	0.04	16,900,858.00		1,218,338.53	可供出售金融资产	
000166	申万宏源	202,757,806.82		0.41	987,423,498.75		617,645,966.92	可供出售金融资产	
合计		216,669,356.94	/	/	1,035,747,240.75		629,831,849.45	/	/

持有其他上市公司股权情况的说明

2015年1月26日，申银万国与宏源证券合并后上市。

(3) 持有金融企业股权情况

□适用 √不适用

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

□适用 √不适用

(2) 委托贷款情况

√适用 □不适用

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

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

□适用 √不适用

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

无

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	747,693.43	367,935.05	28,893.34	19,266.68	14,720.08
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	143,526.71	143,527.07		5,548.69	5,548.69
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	41,738.60	36,941.49	5,098.11	3,641.66	2,731.92
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	101,032.89	71,024.61	11,124.06	5,892.43	4,467.45
天津陆津房地产开发有限公司	240,000.00	房地产开发经营	593,134.73	276,677.02	15,271.60	2,046.80	1,535.10
上海前滩实业发展有限公司	400,000	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)	417,783.80	400,316.17		274.17	205.63

5、非募集资金项目情况

适用 不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2014 年度的利润分配方案,即以 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%,已经实施完毕。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

无

三、其他披露事项

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

适用 不适用

(二) 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

(三) 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、破产重整相关事项

适用 不适用

三、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
本公司的全资子公司上海佳仁资产管理有限公司于2015年3月10日将其持有的上海佳浦资产管理有限公司100%股权及其25,478.257631万元债权在上海联合产权交易所公开挂牌,挂牌总金额为人民币38,498.666449万元,上海浦东国有资产投资管理有限公司以挂牌价格摘牌上述股权及债权。	详见临2015-014号公告

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

□适用 √不适用

四、公司股权激励情况及其影响

□适用 √不适用

五、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,但有后续实施的进展或变化的事项**

公司和上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司(以下简称“前滩集团”)作为上海前滩实业发展有限公司(以下简称“前滩实业”)的股东,对前滩实业部分账面现金按照出资比例划付股东方分别进行集中管理,前滩集团对前滩实业资金集中管理规模不超过5亿元人民币,详见临2014-035号公告。后经公司第七届董事会第五次会议审议通过,将前滩实业注册资金由555,686万元减少为400,000万元,详见临2015-009号公告。前滩实业注册资金减少后,截止2015年6月30日,资金集中管理余额为零。

2、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(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**

无

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

无

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(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

无

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用**(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

无

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	母公司的控股子公司				0	6,900	6,900
上海富都世界发展有限公司	合营公司				20,000		20,000
合计					20,000	6,900	26,900
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		项目开发垫付款					
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**六、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

3 其他重大合同或交易

七、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	其他	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	无	否	是	公司经营层一直关注上述事宜的后续进展,相关开发工作尚在进行中。在可以预期的未来,富都世界公司的开发成本不会发生超出预期的变化。该承诺目前仍在履行期限内,公司将根据规定	

			(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）				严格履行。	
--	--	--	---	--	--	--	-------	--

八、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

九、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

适用 不适用

十、可转换公司债券情况

适用 不适用

十一、公司治理情况

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

十二、其他重大事项的说明

(一) 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

(二) 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

(三) 其他

无

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。

2、股份变动情况说明

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

无

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	119,992
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-

(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	报告期内增	期末持股数量	比例	持有有	质押或冻结情况	股东性

(全称)	减		(%)	限售条件股份数量	股份状态	数量	质
上海陆家嘴(集团)有限公司	-7,184,000	1,051,633,040	56.31%	0	质押	222,469,411	国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	-5,000,000	48,234,998	2.58%	0	未知		国有法人
MATTHEWS ASIA DIVIDEND FUND	17,071,624	17,071,624	0.91%	0	未知		未知
中国农业银行股份有限公司-富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金	13,186,073	13,186,073	0.71%	0	未知		未知
TARGET VALUE FUND	-26,835,304	10,293,663	0.55%	0	未知		未知
NORGES BANK	4,879,608	9,872,225	0.53%	0	未知		未知
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-857,959	9,258,857	0.50%	0	未知		未知
LGT BANK AG	-437,810	9,170,000	0.49%	0	未知		未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	1,556,830	7,454,083	0.40%	0	未知		未知
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	-38,919,837	6,827,441	0.37%	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	1,051,633,040		人民币普通股	1,051,633,040			
上海国际集团资产管理有限公司	48,234,998		人民币普通股	48,234,998			
MATTHEWS ASIA DIVIDEND FUND	17,071,624		境内上市外资股	17,071,624			
中国农业银行股份有限公司-富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金	13,186,073		人民币普通股	13,186,073			
TARGET VALUE FUND	10,293,663		境内上市外资股	10,293,663			
NORGES BANK	9,872,225		境内上市外资股	9,872,225			
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	9,258,857		境内上市外资股	9,258,857			
LGT BANK AG	9,170,000		境内上市外资股	9,170,000			
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	7,454,083		境内上市外资股	7,454,083			
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	6,827,441		境内上市外资股	6,827,441			
上述股东关联关系或一致行动的说明							

表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	
---------------------	--

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况**一、持股变动情况****(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情况**

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
周伟民	副总经理	8,000	14,300	6,300	2014 年度超额奖励购买流通股
俞 玫	副总经理	-	6,300	6,300	2014 年度超额奖励购买流通股
周 翔	副总经理	8,500	14,800	6,300	2014 年度超额奖励购买流通股
傅 聪	副总经理	-	5,600	5,600	2014 年度超额奖励购买流通股
夏 静	财务总监	-	6,300	6,300	2014 年度超额奖励购买流通股
王 辉	董事会秘书	3,200	6,500	3,300	2014 年度超额奖励购买流通股
火正基	职工监事	0	2,500	2,500	2014 年度超额奖励购买流通股
王欢	职工监事	0	2,500	2,500	2014 年度超额奖励购买流通股

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

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
吕巍	独立董事	选举	-
傅聪	副总经理	聘任	-

三、其他说明

第九节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2015年6月30日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	3,755,272,369.93	2,782,455,311.39
应收账款	2	80,597,272.73	35,734,491.48
预付款项	3	1,776,557.42	1,667,757.11
应收利息	4		4,698,589.11
应收股利	5	26,909,675.46	26,909,675.46
其他应收款	6	115,500,068.91	21,214,828.70
存货	7	12,487,058,738.58	11,958,762,905.11
流动资产合计		16,467,114,683.03	14,831,443,558.36
非流动资产：			
可供出售金融资产	9	5,802,860,378.52	4,681,755,482.63
持有至到期投资	10	-	10,000,000.00
长期股权投资	12	4,957,642,139.82	4,852,244,421.82
投资性房地产	13	19,663,488,774.42	19,123,467,920.50
固定资产	14	462,072,407.54	470,816,397.86
无形资产	20	1,362,873.02	1,489,933.04
长期待摊费用	23	148,410,971.21	147,058,150.63
递延所得税资产	24	1,017,849,188.71	1,262,470,758.09
其他非流动资产	25	240,000,000.00	240,000,000.00
非流动资产合计		32,293,686,733.24	30,789,303,064.57
资产总计		48,760,801,416.27	45,620,746,622.93
流动负债：			
短期借款	26	4,025,000,000.00	3,299,000,000.00
应付账款	30	821,636,017.02	1,391,168,626.57
预收款项	31	2,059,360,647.36	1,156,598,953.60
应付职工薪酬	32	18,679,257.93	34,023,622.44
应交税费	33	446,166,821.66	1,023,007,486.00
应付利息	34	218,409,137.40	137,054,345.81
应付股利	35	39,795,869.24	15,021,344.99
其他应付款	36	10,590,933,146.39	9,997,058,674.44
一年内到期的非流动负债	38	3,399,500,000.00	591,581,753.83
其他流动负债	39	1,200,228,553.30	269,379.00
流动负债合计		22,819,709,450.30	17,644,784,186.68
非流动负债：			

长期借款	40	5,563,375,393.34	7,465,218,910.22
应付债券	41	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款	42	136,842,798.20	152,219,935.20
长期应付职工薪酬	43	111,186,904.83	114,865,419.96
专项应付款	44	6,400.00	6,400.00
非流动负债合计		10,811,411,496.37	12,732,310,665.38
负债合计		33,631,120,946.67	30,377,094,852.06
所有者权益			
股本	47	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	49	38,898,158.63	38,898,158.63
其他综合收益	51	641,388,641.36	11,556,791.91
盈余公积	53	2,526,796,613.27	2,526,796,613.27
未分配利润	54	6,956,580,550.85	7,083,592,875.66
归属于母公司所有者 权益合计		12,031,347,964.11	11,528,528,439.47
少数股东权益		3,098,332,505.49	3,715,123,331.40
所有者权益合计		15,129,680,469.60	15,243,651,770.87
负债和所有者权 益总计		48,760,801,416.27	45,620,746,622.93

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

2015年6月30日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		3,165,978,669.39	994,385,203.88
应收账款		18,338,373.42	7,282,108.02
应收利息			6,020,999.39
其他应收款	1	2,433,855,880.42	2,376,845,475.93
存货		3,278,521,329.86	3,164,703,982.42
流动资产合计		8,896,694,253.09	6,549,237,769.64
非流动资产：			
可供出售金融资产		4,591,697,596.54	3,058,546,248.65
长期股权投资	2	11,649,121,616.64	12,531,496,554.55
投资性房地产		10,054,277,671.43	9,626,952,458.27
固定资产		2,383,804.88	2,628,370.10
无形资产		812,833.18	846,273.16
长期待摊费用		68,525,429.03	70,113,839.39
递延所得税资产		679,963,371.89	888,703,842.37
其他非流动资产		3,490,742,806.85	3,556,245,559.66
非流动资产合计		30,537,525,130.44	29,735,533,146.15
资产总计		39,434,219,383.53	36,284,770,915.79
流动负债：			
短期借款		3,905,647,430.40	3,217,442,536.84

应付账款		499,834,904.04	673,581,559.73
预收款项		434,538,914.77	504,500,494.24
应付职工薪酬		2,477,048.47	1,626,174.19
应交税费		492,698,762.42	781,176,969.22
应付利息		218,171,740.26	134,451,721.49
应付股利		9,795,869.24	21,344.99
其他应付款		10,385,606,814.57	9,555,004,907.22
一年内到期的非流动负债		3,367,000,000.00	422,000,000.00
其他流动负债		1,200,000,000.00	
流动负债合计		20,515,771,484.17	15,289,805,707.92
非流动负债:			
长期借款		3,710,850,000.00	5,956,539,489.23
应付债券		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款		118,283,825.94	131,870,962.94
长期应付职工薪酬		51,992,219.28	52,012,854.91
非流动负债合计		8,881,126,045.22	11,140,423,307.08
负债合计		29,396,897,529.39	26,430,229,015.00
所有者权益:			
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		638,167,415.84	9,553,904.94
盈余公积		2,526,796,613.27	2,526,796,613.27
未分配利润		4,880,771,250.03	5,326,604,807.58
所有者权益合计		10,037,321,854.14	9,854,541,900.79
负债和所有者权益总计		39,434,219,383.53	36,284,770,915.79

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

2015 年 1—6 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		2,505,343,229.15	1,911,446,565.31
其中：营业收入	55	2,505,343,229.15	1,911,446,565.31
二、营业总成本		1,760,757,496.65	1,272,242,380.58
其中：营业成本	55	1,074,512,034.15	732,820,180.46
营业税金及附加	56	218,232,776.51	226,039,797.55
销售费用		89,971,680.12	69,331,342.13
管理费用		88,677,908.84	68,384,996.04
财务费用	57	289,091,763.36	171,608,334.06
资产减值损失	58	271,333.67	4,057,730.34
投资收益（损失以“－”号填列）	60	213,711,137.78	164,838,996.88

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		103,897,718.00	111,748,769.82
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		958,296,870.28	804,043,181.61
加：营业外收入	61	8,236,016.96	6,286,556.80
减：营业外支出	62	2,850.00	53,222.90
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		966,530,037.24	810,276,515.51
减：所得税费用	63	218,656,443.66	177,481,890.59
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		747,873,593.58	632,794,624.92
归属于母公司所有者的净利润		673,850,574.39	577,084,262.57
少数股东损益		74,023,019.19	55,710,362.35
六、其他综合收益的税后净额		630,828,671.90	-26,256,491.01
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		629,831,849.45	-25,908,880.52
（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		629,831,849.45	-25,908,880.52
1.可供出售金融资产公允价值变动损益		629,831,849.45	-25,908,880.52
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		996,822.45	-347,610.49
七、综合收益总额		1,378,702,265.48	606,538,133.91
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,303,682,423.84	551,175,382.05
归属于少数股东的综合收益总额		75,019,841.64	55,362,751.86
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.3608	0.3090
（二）稀释每股收益（元/股）		0.3608	0.3090

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

母公司利润表
2015 年 1—6 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	816,677,581.02	1,151,537,300.38
减:营业成本	3	135,993,436.41	342,926,740.07
加			
营业税金及附		102,528,399.70	149,492,400.42
销售费用		57,089,140.56	46,677,202.23
管理费用		23,292,591.66	21,075,809.06
财务费用		341,163,771.17	165,167,970.03
资产减值损失		300,337.10	4,061,457.69
加:公允价值变动收 益(损失以“-”号填 列)			
投资收益(损失 以“-”号填列)	4	271,425,916.74	244,536,687.76
其中:对联营企 业和合营企业的投资 收益		43,741,062.09	37,099,486.22
二、营业利润(亏损以 “-”号填列)		427,735,821.16	666,672,408.64
加:营业外收入		709,935.96	3,610,548.44
其中:非流动资 产处置利得			
减:营业外支出		-	50,000.00
其中:非流动资 产处置损失			
三、利润总额(亏损总 额以“-”号填列)		428,445,757.12	670,232,957.08
减:所得税费用		73,416,415.47	138,898,291.65
四、净利润(净亏损以 “-”号填列)		355,029,341.65	531,334,665.43
五、其他综合收益的税 后净额		628,613,510.90	-25,484,023.29
(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		628,613,510.90	-25,484,023.29
1.可供出售金融 资产公允价值变动损 益		628,613,510.90	-25,484,023.29
六、综合收益总额		983,642,852.55	505,850,642.14
七、每股收益:			
(一)基本每股收 益(元/股)		0.1901	0.2845
(二)稀释每股收		0.1901	0.2845

益(元/股)			
--------	--	--	--

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
2015 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,285,619,808.02	2,557,057,558.69
收到其他与经营活动有关的现金	65	760,661,313.75	409,274,326.86
经营活动现金流入小计		4,046,281,121.77	2,966,331,885.55
购买商品、接受劳务支付的现金		2,223,680,054.93	2,793,437,692.33
支付给职工以及为职工支付的现金		183,255,171.11	166,253,464.72
支付的各项税费		1,029,379,245.16	1,173,671,631.77
支付其他与经营活动有关的现金	65	310,953,179.15	811,176,880.70
经营活动现金流出小计		3,747,267,650.35	4,944,539,669.52
经营活动产生的现金流量净额	66	299,013,471.42	-1,978,207,783.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,000,000.00	55,882,340.37
取得投资收益收到的现金		114,512,008.84	151,346,513.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,065,477.13	1,447,901.64
投资活动现金流入小计		127,577,485.97	208,676,755.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		153,940,881.19	124,760,382.89
投资支付的现金		281,500,000.00	2,907,500,000.00
投资活动现金流出小计		435,440,881.19	3,032,260,382.89
投资活动产生的现金流量净额		-307,863,395.22	-2,823,583,626.94
三、筹资活动产生的			

现金流量：			
取得借款收到的现金		4,345,780,136.16	5,617,216,406.33
发行债券收到的现金		1,200,000,000.00	1,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,545,780,136.16	6,617,216,406.33
偿还债务支付的现金		2,713,505,606.87	2,722,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,227,858,169.13	745,397,143.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		54,066,667.55	384,765.11
支付其他与筹资活动有关的现金		622,744,000.00	
筹资活动现金流出小计		4,564,107,776.00	3,467,397,143.71
筹资活动产生的现金流量净额		981,672,360.16	3,149,819,262.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-5,377.82	169,729.48
五、现金及现金等价物净增加额		972,817,058.54	-1,651,802,418.81
加：期初现金及现金等价物余额		2,782,455,311.39	3,141,149,767.61
六、期末现金及现金等价物余额		3,755,272,369.93	1,489,347,348.80

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

2015年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		796,535,057.50	1,267,842,299.73
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		706,081,423.26	212,187,998.06
经营活动现金流入小计		1,502,616,480.76	1,480,030,297.79
购买商品、接受劳务支付的现金		638,512,927.12	530,222,310.27
支付给职工以及为职工支付的现金		12,845,524.61	17,306,546.92

支付的各项税费		518,636,344.62	771,600,112.65
支付其他与经营活动有关的现金		49,232,079.56	348,798,420.47
经营活动现金流出小计		1,219,226,875.91	1,667,927,390.31
经营活动产生的现金流量净额		283,389,604.85	-187,897,092.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,290,192,146.96	100,258,738.67
取得投资收益收到的现金		233,705,854.04	143,087,390.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	972,000.00
投资活动现金流入小计		1,523,898,001.00	244,318,129.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		103,535,304.21	116,796,854.02
投资支付的现金		993,573,394.15	3,208,210,870.71
投资活动现金流出小计		1,097,108,698.36	3,325,007,724.73
投资活动产生的现金流量净额		426,789,302.64	-3,080,689,595.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		4,555,515,404.33	6,330,843,064.01
筹资活动现金流入小计		4,555,515,404.33	6,330,843,064.01
偿还债务支付的现金		1,968,000,000.00	2,665,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,126,100,396.59	704,472,376.75
筹资活动现金流出小计		3,094,100,396.59	3,369,472,376.75
筹资活动产生的现金流量净额		1,461,415,007.74	2,961,370,687.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-449.72	141,541.99
五、现金及现金等价物净增加额		2,171,593,465.51	-307,074,458.88
加：期初现金及现金等价物余额		994,385,203.88	1,372,933,201.73
六、期末现金及现金等价物余额		3,165,978,669.39	1,065,858,742.85

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
2015 年 1—6 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				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
加：会计政策变更													
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		11,556,791.91		2,526,796,613.27		7,083,592,875.66	3,715,123,331.40	15,243,651,770.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							629,831,849.45				-127,012,324.81	-616,790,825.91	-113,971,301.27
（一）综合收益总额							629,831,849.45				673,850,574.39	75,019,841.64	1,378,702,265.48
（二）所有者投入和减少资本												-622,744,000.00	-622,744,000.00
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												-622,744,000.00	-622,744,000.00	
(三) 利润分配												-800,862,899.20	-69,066,667.55	-869,929,566.75
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配												-800,862,899.20	-69,066,667.55	-869,929,566.75
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		641,388,641.36		2,526,796,613.27		6,956,580,550.85	3,098,332,505.49	15,129,680,469.60	

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				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

额												
加：会计政策变更												-
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）					-25,908,880.52			154,987,678.57	54,977,986.75			184,056,784.80
（一）综合收益总额					-25,908,880.52			577,084,262.57	55,362,751.86			606,538,133.91
（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								-422,096,584.00	-384,765.11			-422,481,349.11
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配								-422,096,584.00	-384,765.11			-422,481,349.11
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	62,258,102.11		2,275,034,727.91		6,310,938,648.37	3,713,938,914.89	14,268,752,551.91

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

2015 年 1—6 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				123,902,575.00		9,553,904.94		2,526,796,613.27	5,326,604,807.58	9,854,541,900.79
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							628,613,510.90			-445,833,557.55	182,779,953.35
(一) 综合收益总额							628,613,510.90			355,029,341.65	983,642,852.55
(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									-800,862,899.20	-800,862,899.20	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配									-800,862,899.20	-800,862,899.20	
3. 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				123,902,575.00		638,167,415.84		2,526,796,613.27	4,880,771,250.03	10,037,321,854.14

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				123,902,575.00		80,866,425.89		2,275,034,727.91	4,741,653,850.10	9,089,141,578.90
加：会计政策变更											
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）							-25,484,023.29			109,238,081.43	83,754,058.14
（一）综合收益总额							-25,484,023.29			531,334,665.43	505,850,642.14
（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										-422,096,584.00	-422,096,584.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-422,096,584.00	-422,096,584.00
3. 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				123,902,575.00		55,382,402.60		2,275,034,727.91	4,850,891,931.53	9,172,895,637.04

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7月29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2015年06月30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

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

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。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)，按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

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，其余额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

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

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	0%	20%-50%
机器设备	年限平均法	5 年	0%	20%
运输工具	年限平均法	5 年	0%	20%
办公设备	年限平均法	2-5 年	0%	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

以下对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, 并将其公允价值的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

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

28. 其他

_____无

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%, 5%, 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。

2. 税收优惠

_____无

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	194,795.02	193,389.34
银行存款	3,755,056,299.28	2,782,238,346.14
其他货币资金	21,275.63	23,575.91
合计	3,755,272,369.93	2,782,455,311.39
其中：存放在境外的款项总额	0.00	0.00

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 2015 年 06 月 30 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(2014 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	84,976,708.05	99.53%	4,379,435.32	5.15%	80,597,272.73	38,994,837.93	98.98%	3,260,346.45	8.36%	35,734,491.48
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	400,000	0.47%	400,000.00	100.00%	-	400,000	1.02%	400,000	100%	0
合计	85,376,708.05	/	4,779,435.32	/	80,597,272.73	39,394,837.93	/	3,660,346.45	/	35,734,491.48

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

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)	80,823,076.45	290,771.50	0%
6-12 个月	129,935.56	64,967.78	50%
1 年以内小计	80,953,012.01	355,739.28	0%
1 至 2 年	3,914,196.04	3,914,196.04	100%
2 至 3 年	54,750.00	54,750.00	100%
3 年以上	54,750.00	54,750.00	100%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	84,976,708.05	4,379,435.32	5.15%

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 1,119,088.87 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

于 2015 年 06 月 30 日，应收账款主要系应收租金人民币 33,350,245.15 元，应收物业管理费人民币 49,860,375.32 元等，前五名的应收账款合计数约占应收账款期末余额的 69.16%。

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%。

其他说明：

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	1,776,557.42	100%	1,667,757.11	100%
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	1,776,557.42	100%	1,667,757.11	100%

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：

其他说明

4、应收利息

适用 不适用

(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
定期存款		
委托贷款		
债券投资		435,616.44
理财产品利息		4,262,972.67
合计		4,698,589.11

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

5、应收股利

适用 不适用

6、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	2,371,777.96	1.98%	2,371,777.96	100.00%	0	2,371,777.96	8.90%	2,371,777.96	100.00%	0
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	116,521,763.21	97.03%	1,021,694.30	0.88%	115,500,068.91	23,084,278.20	86.61%	1,869,449.50	8.10%	21,214,828.70
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	1.00%	1,196,328.99	100.00%	0	1,196,328.99	4.49%	1,196,328.99	100.00%	0
合计	120,089,870.16	/	4,589,801.25	/	115,500,068.91	26,652,385.15	/	5,437,556.45	/	21,214,828.70

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款
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			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
代付红利所得税	1,366,752.03	1,366,752.03	100%	无法收回
代付荣成花苑水费	1,005,025.93	1,005,025.93	100%	无法收回
合计	2,371,777.96	2,371,777.96	/	/

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)	109,717,944.81	0	0.00%
6-12 个月	453,431.20	2,400.00	0.53%
1 年以内小计	110,171,376.01	2,400.00	0.00%
1 至 2 年	3,602,532.82	42,578.73	1.18%
2 至 3 年	939,489.61	61,640.80	6.56%
3 年以上	1,808,364.77	915,074.77	50.60%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	116,521,763.21	1,021,694.30	0.88%

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 845,355.2 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	93,648,630.77	16,580,234.14
代收代付	18,329,868.63	4,481,208.93
其他	8,111,370.76	5,590,942.08
合计	120,089,870.16	26,652,385.15

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

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
上海市规划和国土资源管理局	押金及保证金	65,040,000.00	6个月以内	54.16	0
上海市闵行区住房保障和房屋管理局	其他	20,785,807.43	6个月以内	17.31	0
上海陆家嘴贝斯特物业管理有限公司	其他	2,146,431.67	6-12个月	1.79	0
上海富都世界发展有限公司	代收代付	2,018,350.00	6个月以内	1.68	0
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	1.47	0
合计	/	91,756,879.35	/	76.41	0

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

其他说明:

7、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	1,766,453.78		1,766,453.78	2,044,814.32		2,044,814.32
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	1,907,362,974.62	3,770,000.00	1,903,592,974.62	1,810,537,527.36	3,770,000.00	1,806,767,527.36
公共建筑建设支出	6,248,218,322.62		6,248,218,322.62	5,678,026,128.80		5,678,026,128.80
商品房建设支出	1,600,609,281.58		1,600,609,281.58	1,338,099,321.95		1,338,099,321.95
动迁房	113,903,485.29		113,903,485.29	124,157,586.33		124,157,586.33
商品房	2,619,277,801.79	309,581.10	2,618,968,220.69	3,009,977,107.45	309,581.10	3,009,667,526.35
合计	12,491,138,319.68	4,079,581.10	12,487,058,738.58	11,962,842,486.21	4,079,581.10	11,958,762,905.11

(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 2015 年 06 月 30 日，期末存货余额中含借款费用资本化金额人民币 277,910,702.55 元(2014 年 12 月 31 日：202,742,392.78 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)	2015 年 6 月 30 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	1,029,248,742.91	1,029,248,742.97
世纪大道地块	2001 年	视市场情 况而定	900,000.00	842,960,905.98	749,357,293.93
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	-	16,169,504.39	12,947,669.12
合计				1,907,362,974.62	1,810,537,527.36

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)	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
世纪大都会	2006 年	2015 年	315,457.98	590,860,646.11	361,527,047.96
康杉路厂房改 造	2007 年	待定	待定	50,628,832.64	50,628,832.64
金桥德勤园区	2014 年	2015 年	36,301.00	284,757,629.46	242,726,353.35
浦东金融广场 (原“SN1 地块 项目”)	2013 年	2017 年	706,165.96	1,079,202,226.98	1,017,064,271.66
东方纯一大厦	2013 年	2015 年	98,274.44	919,478,527.85	865,192,689.32
前滩中心	2014 年	2020 年	957,561.00	3,302,950,536.32	3,133,704,081.64
其他				20,339,923.26	7,182,852.23
合计				6,248,218,322.62	5,678,026,128.80

于 2015 年 06 月 30 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 2014 年 12 月 31 日：568,020,030.00 元)。

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)	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
天津红桥国际社 区-河庭花苑	2014 年	2017 年	355,890.59	1,312,596,073.41	1,052,908,707.61
天津红桥国际社 区-海上花苑东 标段	2015 年	2018 年	100,788.13	288,013,208.17	285,190,614.34
合计				1,600,609,281.58	1,338,099,321.95

商品房

	竣工时间	2014年12月31日	本年增加	本年减少	2015年06月30日
锦城大厦	1995年	521,626.28			521,626.28
年平花苑	1996年	1,184,263.31		1,184,263.31	0.00
东园三村		7,766,273.00			7,766,273.00
金杨公寓	1997年	485,257.76			485,257.76
北艾路商铺	2011年	12,453,107.66		12,453,107.66	0.00
涵合园	2004年	887,775.00			887,775.00
荣城花园	1995年	2,559,581.10			2,559,581.10
陆家嘴公馆(原“东银公寓”)		167,925,107.41		47,263,455.52	120,661,651.89
天津红桥国际社区-河滨花苑	2012年	229,567,279.00		54,662,630.12	174,904,648.88
天津红桥国际社区-海上花苑西标段	2013年	94,992,918.58		22,550,504.51	72,442,414.07
红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)	2014年	2,397,241,945.21		252,585,344.54	2,144,656,600.67
中央公寓车位		94,391,973.14			94,391,973.14
合计		3,009,977,107.45	0.00	390,699,305.66	2,619,277,801.79

于2015年06月30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0.00元(2014年12月31日:人民币1,528,000,000.00元)。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

适用 不适用

8、划分为持有待售的资产

适用 不适用

9、可供出售金融资产

√适用 □不适用

(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	5,510,747,240.75		5,510,747,240.75	4,225,746,802.00		4,225,746,802.00
按成本计量的	294,074,185.15	1,961,047.38	292,113,137.77	496,831,991.97	40,823,311.34	456,008,680.63
合计	5,804,821,425.9	1,961,047.38	5,802,860,378.52	4,722,578,793.97	40,823,311.34	4,681,755,482.63

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

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	4,652,807,092.98		4,652,807,092.98
公允价值	857,940,147.77		857,940,147.77
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	857,940,147.77		857,940,147.77
已计提减值金额			

于 2015 年 06 月 30 日，按公允价值计量的可供出售金融资产中，银行理财产品余额为 4,475,000,000 元。

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

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		
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		0.41	
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	10,500,000.00			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	
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	496,831,991.97		202,757,806.82	294,074,185.15	40,823,311.34		38,862,263.96	1,961,047.38	/	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

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			40,823,311.34	40,823,311.34
本期计提				
其中：从其他综合收益转入				
本期减少			38,862,263.96	38,862,263.96
其中：期后公允价值回升转回				
期末已计提减值金余额			1,961,047.38	1,961,047.38

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

其他说明

10、持有至到期投资

√适用 □不适用

(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
天安保险次级债				10,000,000.00		10,000,000.00
合计				10,000,000.00		10,000,000.00

(2). 期末重要的持有至到期投资：

□适用 √不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资：

其他说明：

11、长期应收款

□适用 √不适用

12、长期股权投资

√适用 □不适用

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	其他		
一、合营企业											
上海富都世界发展有限 公司	243,085,361.79			15,841,119.41						258,926,481.20	
上海新国际博览中心有 限公司	918,229,460.79			60,257,814.24						978,487,275.03	
陆家嘴东急不动产物业 经营管理(上海)有限公 司	2,658,763.05			1,716,230.50						4,374,993.55	
小计	1,163,973,585.63			77,815,164.15						1,241,788,749.78	
二、联营企业											
上海浦东嘉里城房地 产有限公司	260,455,695.09			25,052,611.62						285,508,306.71	
上海中心大厦建设发 展有限公司	3,162,330,156.07			658,102.09						3,162,988,258.16	
上海陆家嘴贝思特物 业管理有限公司	7,427,135.03			473,488.16						7,900,623.19	
上海陆家嘴邵万生资 产管理有限公司	303,279.87									303,279.87	
上海普陀陆家嘴物 业管理有限公司	498,611.03			-101,158.33						397,452.70	
上海绿岛阳光置 业有限公司	15,722,345.49									15,722,345.49	
上海陆家嘴动拆 迁有限公司	1,533,613.61			-489.69						1,533,123.92	

责任公司											
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	240,000,000.00									240,000,000.00	
上海中心世邦魏理仕物业管理有限公司		1,500,000.00								1,500,000	
小计	3,688,270,836.19	1,500,000.00		26,082,553.85						3,715,853,390.04	
合计	4,852,244,421.82	1,500,000.00		103,897,718.00						4,957,642,139.82	

其他说明

13、投资性房地产

√适用 □不适用

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	10,237,495,146.52	97,205,888.57	10,348,406,870.13	20,683,107,905.22
2. 本期增加金额	2,423,759,712.02		845,369,754.68	3,269,129,466.70
(1) 外购			845,369,754.68	845,369,754.68
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,423,759,712.02			2,423,759,712.02
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	208,606,727.22		2,423,759,712.02	2,632,366,439.24
(1) 处置	208,606,727.22			208,606,727.22
(2) 其他转出			2,423,759,712.02	2,423,759,712.02
4. 期末余额	12,452,648,131.32	97,205,888.57	8,770,016,912.79	21,319,870,932.68
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	1,514,557,140.23	45,082,844.49	0	1,559,639,984.72
2. 本期增加金额	137,485,784.14	1,363,732.80		138,849,516.94
(1) 计提或摊销	137,485,784.14	1,363,732.80		138,849,516.94
(2)				
3. 本期减少金额	42,107,343.40		0	42,107,343.40
(1) 处置	42,107,343.40			42,107,343.40
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,609,935,580.97	46,446,577.29	0.00	1,656,382,158.26
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	10,972,511,695.75	50,759,311.28	8,640,217,767.39	19,663,488,774.42
2. 期初账面价值	8,722,938,006.29	52,123,044.08	10,348,406,870.13	19,123,467,920.50

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

√适用 □不适用

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
天津惠灵顿国际学校	253,000,989.70	
陆家嘴世纪金融广场 1 号楼	1,212,769,108.63	
陆家嘴世纪金融广场 2 号楼	750,764,091.04	
陆家嘴世纪金融广场 3 号楼	788,619,266.44	
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	381,417,611.57	
陆家嘴世纪金融广场 6 号楼	407,960,344.11	
陆家嘴世纪金融广场 7 号楼	75,007,753.76	
上海纽约大学大厦	559,358,496.34	
陆家嘴金融服务广场(原软件园 11 号楼)	807,397,440.03	

其他说明

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)、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 8,758,835,953.89 元列入在建投资性房地产核算。至 2015 年 06 月 30 日,上述项目尚未竣工且尚未获取产证。

截止 2015 年 6 月 30 日,陆家嘴金融服务广场(原软件园 11 号楼)、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 1 号楼、2 号楼、3 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼,原值合计为人民币 5,368,962,381.53 元的投资性房地产尚未获取产证。

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 2015 年 6 月 30 日,净值为人民币 1,440,218,912.02 元的软件园 9 号楼、陆家嘴商务广场 10F-17F 和世纪大都会土地使用权和在建工程为本公司及子公司的银行借款抵押。

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 2015 年 6 月 30 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 411,280,466.27 元(2014 年 12 月 31 日:461,999,489.64 元)。

14、 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	762,950,209.52	2,262,195.00	8,799,135.30	12,710,999.62	4,624,942.47	791,347,481.91
2. 本期增加金额			173,500.00	220,240.00	156,000.00	549,740.00
(1) 购置			173,500.00	220,240.00	156,000.00	549,740.00
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额			173,373.00	10,300.00	15,000.00	198,673.00
(1) 处置或报废			173,373.00	10,300.00	15,000.00	198,673.00
						0.00
4. 期末余额	762,950,209.52	2,262,195.00	8,799,262.30	12,920,939.62	4,765,942.47	791,698,548.91
二、累计折旧						
1. 期初余额	298,187,528.10	1,463,893.73	5,322,743.35	11,490,728.10	4,066,190.77	320,531,084.05
2. 本期增加金额	8,105,545.24	153,524.39	675,516.91	244,962.30	104,762.83	9,284,311.67
(1) 计提	8,105,545.24	153,524.39	675,516.91	244,962.30	104,762.83	9,284,311.67
						0.00
3. 本期减少金额			164,704.35	10,300.00	14,250.00	189,254.35
(1) 处置或报废			164,704.35	10,300.00	14,250.00	189,254.35
4. 期末余额	306,293,073.34	1,617,418.12	5,833,555.91	11,725,390.40	4,156,703.60	329,626,141.37
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	456,657,136.18	644,776.88	2,965,706.39	1,195,549.22	609,238.87	462,072,407.54
2. 期初账面价值	464,762,681.42	798,301.27	3,476,391.95	1,220,271.52	558,751.70	470,816,397.86

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

15、 在建工程

适用 不适用

16、 工程物资

适用 不适用

17、 固定资产清理

适用 不适用

18、 生产性生物资产

适用 不适用

19、 油气资产

适用 不适用

20、 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	专利权	非专利技术	车位专用权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额		1,943,800.00	1,000,000.00	150,000.00	3,093,800.00
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(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		453,866.96	1,000,000.00	150,000.00	1,603,866.96
2. 本期增加金额		127,060.02			127,060.02
(1) 计提		127,060.02			127,060.02
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额		580,926.98	1,000,000.00	150,000.00	1,730,926.98
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		1,362,873.02			1,362,873.02
2. 期初账面价值		1,489,933.04		-	1,489,933.04

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例_____

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

21、开发支出

适用 不适用

22、商誉

适用 不适用

23、长期待摊费用

适用 不适用

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	73,329,545.34		978,014.22		72,351,531.12

套用房					
X0-1 地块配套项目	20,473,011.53		263,727.42		20,209,284.11
北滨江改造	16,702,284.71		596,510.16		16,105,774.55
成衣街	19,252,382.96		241,764.96		19,010,618.00
小陆家嘴 A 块	11,637,254.19		144,923.46		11,492,330.73
其他	5,663,671.90	5,680,376.40	2,102,615.60		9,241,432.70
合计	147,058,150.63	5,680,376.40	4,327,555.82	0.00	148,410,971.21

其他说明：

24、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

√适用 □不适用

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	14,611,744.04	3,652,936.01	53,611,639.89	13,402,909.99
内部交易未实现利润	3,371,309,038.77	842,827,259.69	3,667,984,750.94	916,996,187.73
可抵扣亏损	5,989,898.12	1,497,474.53	6,028,643.12	1,479,479.53
土地增值税	1,608,296,077.97	402,074,019.49	1,608,315,335.67	402,078,833.92
预提费用	665,340,664.05	166,335,166.01	523,202,969.95	130,797,742.47
预提职工薪酬	20,964,858.99	5,241,214.75	16,667,499.67	4,159,250.56
固定资产折旧	18,325,087.96	4,581,271.99	19,152,761.36	4,788,190.34
其他	2,926,893.28	731,723.32	605,441.24	151,360.32
合计	5,707,764,263.18	1,426,941,065.79	5,895,569,041.84	1,473,853,954.86

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

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	817,289,625.07	204,322,406.27	828,697,535.79	207,174,383.95
可供出售金融资产公允价值变动	819,077,883.28	204,769,470.81	16,835,251.28	4,208,812.82
合计	1,636,367,508.35	409,091,877.08	845,532,787.07	211,383,196.77

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	递延所得税资产和	抵销后递延所得税	递延所得税资产和	抵销后递延所得税
----	----------	----------	----------	----------

	负债期末互抵金额	资产或负债期末余额	负债期初互抵金额	资产或负债期初余额
递延所得税资产	4,071,396,754.83	1,017,849,188.71	5,050,036,254.77	1,262,470,758.09
递延所得税负债				

(4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

25、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	240,000,000.00
合计	240,000,000.00	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2015年06月30日，贷款利率为7.04%。（2014年12月31日：7.04%）

26、短期借款

√适用 □不适用

(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
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	4,025,000,000.00	3,299,000,000.00
合计	4,025,000,000.00	3,299,000,000.00

短期借款分类的说明：

于2015年6月30日，短期借款的平均年利率为4.71%（2014年12月31日为5.47%）。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

28、衍生金融负债

□适用 √不适用

29、应付票据

□适用 √不适用

30、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	821,636,017.02	1,391,168,626.57
合计	821,636,017.02	1,391,168,626.57

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

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 2015 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的应付账款合计 19,589.07 万元(2014 年 12 月 31 日：人民币 20,666.21 万元)。

31、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收账款	2,059,360,647.36	1,156,598,953.60
合计	2,059,360,647.36	1,156,598,953.60

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

其他说明

预收账款主要为预收客户的销售款项，于 2015 年 6 月 30 日账龄超过 1 年的预收账款约人民币 357.24 万元(2014 年 12 月 31 日：人民币 2,143.51 万元)，由于相关物业尚未达到交付条件，因此未结转收入。

32、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示:**

√适用 □不适用

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	31,973,585.90	119,479,263.16	134,423,914.54	17,028,934.52
二、离职后福利-设定提存计划	2,050,036.54	14,333,880.46	14,733,593.59	1,650,323.41
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	34,023,622.44	133,813,143.62	149,157,508.13	18,679,257.93

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

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	27,618,101.46	93,540,985.80	109,024,440.68	12,134,646.58
二、职工福利费	9,000.00	152,182.00	161,182.00	
三、社会保险费	849,740.19	16,694,262.98	16,845,490.40	698,512.77
其中: 医疗保险费				
工伤保险费				
生育保险费				
四、住房公积金	1,416,759.10	3,809,072.14	3,574,312.08	1,651,519.16
五、工会经费和职工教育经费	2,079,985.15	1,451,889.43	987,618.57	2,544,256.01
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
六、个人所得税		3,830,870.81	3,830,870.81	
合计	31,973,585.90	119,479,263.16	134,423,914.54	17,028,934.52

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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	1,987,986.96	13,281,873.48	13,702,131.72	1,567,728.72
2、失业保险费	62,049.58	1,052,006.98	1,031,461.87	82,594.69
3、企业年金缴费				
合计	2,050,036.54	14,333,880.46	14,733,593.59	1,650,323.41

其他说明：

33、 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	4,978.64	15,472,216.58
消费税		
营业税	-362,188,266.05	-217,314,296.91
企业所得税	71,242,544.26	422,914,055.68
个人所得税	653,220.40	6,509,345.49
城市维护建设税	-22,108,957.04	-12,132,813.93
土地增值税	769,527,795.17	766,858,714.57
教育费附加	-16,122,050.26	-8,878,165.78
河道管理费	-3,303,495.57	-1,853,385.75
土地使用税	-280,695.27	-
房产税	8,459,078.04	51,228,424.14
其他	282,669.34	203,391.91
合计	446,166,821.66	1,023,007,486.00

其他说明：

34、 应付利息

适用 不适用

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	15,070,513.69	26,546,388.79
企业债券利息	203,338,623.71	110,507,957.02
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	218,409,137.40	137,054,345.81

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

35、 应付股利

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	39,795,869.24	15,021,344.99
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	39,795,869.24	15,021,344.99

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 年未支付的股利。

36、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	10,590,933,146.39	9,997,058,674.44
合计	10,590,933,146.39	9,997,058,674.44

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明

其他说明

于 2015 年 06 月 30 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 3,699,653,798.94 元(2014 年 12 月 31 日：人民币 3,652,666,095.01 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 5,779,450,153.26 元(2014：人民币 5,023,824,491.91 元元)，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。

37、划分为持有待售的负债

适用 不适用

38、1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

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	3,399,500,000.00	591,581,753.83
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	3,399,500,000.00	591,581,753.83

其他说明：

39、其他流动负债

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	1,200,000,000.00	0.00
其他	228,553.30	269,379.00

合计	1,200,228,553.30	269,379.00
----	------------------	------------

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

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
15 陆金开 CP001	1,200,000,000	2015.6.10	366 天	1,200,000,000		1,200,000,000	2,330,666.67			1,200,000,000
合计	/	/	/	1,200,000,000		1,200,000,000	2,330,666.67			1,200,000,000

其他说明：

2015 年 6 月 10 日，本公司发行 2015 年度第一期短期融资券（简称：15 陆金开 CP001，代码：041570002）；实际发行金额为人民币 12 亿元，期限 366 天，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.68%。

40、长期借款

√适用 □不适用

(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
质押借款		
抵押借款	1,607,491,770.06	3,037,499,578.16
保证借款		
信用借款	3,955,883,623.28	4,427,719,332.06
合计	5,563,375,393.34	7,465,218,910.22

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

于 2015 年 6 月 30 日，抵押借款中人民币 0 元同时由本公司提供担保（2014 年 12 月 31 日：人民币 149,581,753.83 元），人民币 226,203,200.00 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（2014 年 12 月 31 日：人民币 226,403,000.00 元）。抵、质押物信息请参见附注七、46。

于 2015 年 6 月 30 日，长期借款及一年内到期的长期借款的平均年利率为 5.21%（2014 年 12 月 31 日：5.56%）。

41、应付债券

√适用 □不适用

(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	5,000,000,000.00
合计	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00

(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）

√适用 □不适用

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		6,661,290.37			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		194,346,666.67			4,000,000,000
合计	/	/	/	5,000,000,000	5,000,000,000		201,007,957.04			5,000,000,000

其他说明：

42、长期应付款

√适用 □不适用

(1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
吸养老费	135,100,000.00	151,410,000.00
其他	1,742,798.20	809,935.20
合计	136,842,798.20	152,219,935.20

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。

43、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利		
三、其他长期福利	111,186,904.83	114,865,419.96
合计	111,186,904.83	114,865,419.96

(2) 设定受益计划变动情况

□适用 √不适用

其他说明：

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。

44、 专项应付款

□适用 √不适用

45、 预计负债

□适用 √不适用

46、 递延收益

□适用 √不适用

47、 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：

48、 其他权益工具

□适用 √不适用

49、 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：

无

50、 库存股

□适用 √不适用

51、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					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	税后归属于少数股东	
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	11,556,791.91	841,104,895.86		210,276,223.96		996,822.45	641,388,641.36
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	11,556,791.91	841,104,895.86		210,276,223.96		996,822.45	641,388,641.36
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	11,556,791.91	841,104,895.86		210,276,223.96		996,822.45	641,388,641.36

52、专项储备

□适用 √不适用

53、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	1,267,845,334.93			1,267,845,334.93
任意盈余公积	1,258,951,278.34			1,258,951,278.34
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	2,526,796,613.27			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。

54、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	7,083,592,875.66	6,155,950,969.80
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	7,083,592,875.66	6,155,950,969.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	673,850,574.39	577,084,262.57
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	800,862,899.20	422,096,584.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	6,956,580,550.85	6,310,938,648.37

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 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 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 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

55、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	2,106,308,307.59	902,217,539.45	1,475,391,556.30	482,968,140.23
其他业务	399,034,921.56	172,294,494.70	436,055,009.01	249,852,040.23
合计	2,505,343,229.15	1,074,512,034.15	1,911,446,565.31	732,820,180.46

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	
	2015年1-6月	2014年1-6月	2015年1-6月	2014年1-6月
房产销售	688,074,930.24	391,622,972.86	376,065,103.13	111,649,738.67
动迁房转让	68,782,421.00	0.00	23,891,472.00	0.00
房地产租赁	945,418,826.48	785,632,856.54	157,083,678.78	113,549,893.09
酒店业	60,291,985.95	58,184,870.35	30,047,791.66	40,378,220.50
物业管理	343,740,143.92	239,950,856.55	315,129,493.88	217,390,287.97
	2,106,308,307.59	1,475,391,556.30	902,217,539.45	482,968,140.23

56、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	107,134,134.05	83,088,179.24
城市维护建设税	7,094,052.82	5,714,024.44
教育费附加	5,352,470.06	4,154,666.23
资源税		
河道维护费	1,013,444.11	799,360.85
房产税	51,382,485.12	41,959,390.84
土地增值税	43,995,744.69	88,181,044.65
土地使用税	2,232,683.26	2,138,081.86
其他	27,762.40	5,049.44
合计	218,232,776.51	226,039,797.55

其他说明：无

57、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	463,796,669.39	373,783,909.70
减：利息收入	-13,253,045.17	-10,459,245.46
利息资本化金额	-163,696,015.19	-195,216,223.43
汇兑损失(收益)/损失	149,936.90	1,956,778.97
其他	2,094,217.43	1,543,114.28
合计	289,091,763.36	171,608,334.06

其他说明：无

58、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	271,333.67	4,057,730.34
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	271,333.67	4,057,730.34

其他说明：

59、公允价值变动收益

□适用 √不适用

60、投资收益

√适用 □不适用

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	103,897,718.00	111,748,769.80
处置长期股权投资产生的投资收益		1,837,697.51
持有至到期投资在持有期间的投资收益	214,383.56	164,383.56
可供出售金融资产等取得的投资收益		1,897,500
处置可供出售金融资产取得的投资收益		45,840,093.61
理财产品投资收益	101,057,169.55	3,350,552.40
委托贷款利息	8,541,866.67	
合计	213,711,137.78	164,838,996.88

其他说明：

61、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	3,265.53	468,365.72	3,265.53
其中：固定资产处置利得	3,265.53	468,365.72	3,265.53
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	3,536,000.00	627,103.58	3,536,000.00
罚款收入	2,797,540.32	58,624.13	2,797,540.32
其他	1,899,211.11	5,132,463.37	1,899,211.11
合计	8,236,016.96	6,286,556.80	8,236,016.96

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

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
企业发展补贴	3,536,000.00	260,300.00	与收益相关
政府扶持基金		193,414.80	与收益相关
其他		173,388.78	与收益相关
合计	3,536,000.00	627,103.58	/

其他说明：无

62、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			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
其他	2,850.00	53,222.90	2,850.00
合计	2,850.00	53,222.90	2,850.00

其他说明：

63、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	174,595,532.28	354,764,277.64
递延所得税费用	44,060,911.38	-177,282,387.05
合计	218,656,443.66	177,481,890.59

64、其他综合收益

详见附注七、51。

65、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	13,314,278.04	10,459,245.46
押金、意向金等	215,463,806.50	35,647,009.20
补贴款	3,785,104.95	115,517,800.88
往来款	407,394,009.56	117,539,247.21
其他	120,704,114.70	130,111,024.11
合计	760,661,313.75	409,274,326.86

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	86,794,242.62	83,625,613.26
往来款	200,329,460.82	703,427,630.01
其他	23,829,475.71	24,123,637.43
合计	310,953,179.15	811,176,880.70

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

66、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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	747,873,593.58	632,794,624.92
加：资产减值准备	271,333.67	4,057,730.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,284,311.67	9,465,423.75
无形资产摊销	127,060.02	86,190.06
长期待摊费用摊销	4,327,555.82	4,825,342.27
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）	-3,265.53	-468,365.72
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	300,250,591.10	180,524,465.24
投资损失（收益以“-”号填列）	-213,711,137.78	-164,838,996.88
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	44,060,911.38	-177,282,387.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,043,470,189.14	-1,466,963,611.03
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-134,558,232.66	-647,977,313.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	445,711,422.35	-456,056,341.53
投资性房地产摊销	138,849,516.94	103,625,455.00
经营活动产生的现金流量净额	299,013,471.42	-1,978,207,783.97
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,755,272,369.93	1,489,347,348.80
减：现金的期初余额	2,782,455,311.39	3,141,149,767.61
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	972,817,058.54	-1,651,802,418.81

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(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	3,755,272,369.93	2,782,455,311.39
其中：库存现金	194,795.02	193,389.34
可随时用于支付的银行存款	3,755,056,299.28	2,782,238,346.14
可随时用于支付的其他货币资金	21,275.63	23,575.91
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	3,755,272,369.93	2,782,455,311.39
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：

67、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

68、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金		
应收票据		
存货	568,020,030.00	抵押
固定资产		
无形资产		
应收账款	3,574,969.45	质押
投资性房地产	1,440,218,912.02	抵押
合计	2,011,813,911.47	/

其他说明：

于2015年06月30日，账面价值为人民币3,574,969.45元的应收租赁款为银行借款质押(2014年12月31日：人民币257,161.57元)。

于2015年06月30日，东方纯一大厦的土地使用权和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1,175,920,676.11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。

于 2015 年 06 月 30 日，账面价值为人民币 1,875,915,207.09 元的软件园 9 号楼、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。

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”)、以及陆家嘴商务广场 10F-17F 为本公司及子公司的借款抵押。

69、外币货币性项目

适用 不适用

(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			
其中：美元	37,000,000.00	6.1136	226,203,200.00
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

70、套期

适用 不适用

71、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海佳浦资产管理有限公司	130,204,088.18	100	联交所挂牌出售	2015-4-30	双方约定	0	0	0	0	0	0	0

其他说明: _____

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

5、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:

本期间新设子公司如下:

	2015年06月30日净资产 (人民币万元)	购买日/设立日至本年年末净 亏损(人民币万元)
上海纯景实业发展有限公司	10,000.00	0.00
上海佳湾资产管理有限公司	10,000.00	0.00
上海智俩投资有限公司	10,000.00	0.00

本期间不再纳入合并范围的子公司如下:

	不纳入合并日净资产 (人民币万元)	本年初至不纳入合并日净利 润(人民币万元)
上海佳浦资产管理有限公司	1,059.85	362.82

本公司的子公司上海佳仁资产管理有限公司与上海浦东国有资产管理有限公司于2015年4月27日签订协议,以转让项目公司上海佳浦资产管理有限公司股权的形式转让其所持有的金桥科创园项目,该项目转让收入已经列入本报告合并利润表。

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

(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
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
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
上海纯景实业发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产		100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳湾资产管理有限公司	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
上海智俩投资有限公司	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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：_____

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：_____

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：_____

确定公司是代理人还是委托人的依据：_____

其他说明：

(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%	66,240,341.30	67,500,000.00	1,323,973,189.19
上海陆家嘴房产开发有限公司	27.00%	-6,368.82		13,404,912.14
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	30.00%	285,484.13		19,438,842.30
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	22.50%	-12,469.89		340,942.57
上海陆家嘴浦江置业有限公司	2.45%	157,221.23		16,528,170.61
上海联浦资产管理有限公司	45.00%	-244,110.47		56,061.72
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	10.00%	116.43		1,093,077.73
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	822,509.3		1,345,494,285.95
上海德勤投资发展有限公司	45.00%	-28,696.67		35,618,720.52
上海明城酒店管理有限公司	56.00%	13,440.61		3,081,865.98
上海陆家嘴商务广场有限公司	22.50%	8,147,870.63		287,722,161.38
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	49.00%	-2,208,424.44		47,511,612.18
上海浦杨置业有限公司	51.55%	-708.13		1,917,924.80
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	45.00%	856,813.99	1,566,667.55	2,150,738.42

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：_____

其他说明：

2015年6月上海前滩实业发展有限公司注册资本由原来555,686万元减至400,000万元，减少少数股东权益62,274.4万元。

(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	106,087.50	641,605.93	747,693.43	236,437.17	143,321.21	379,758.38	67,544.22	661,064.31	728,608.53	248,813.31	111,801.76	360,615.07
上海陆家嘴房产开发有限公司	4,845.05	417.29	5,262.34	297.56		297.56	4,877.09	417.29	5,294.38	327.24		327.24
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,720.43	425.98	8,146.41	1,666.80		1,666.80	7,670.41	430.75	8,101.16	1,716.72		1,716.72
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	299.25	1.79	301.04	149.51		149.51	333.63	1.79	335.42	178.35		178.35
上海陆家嘴浦江置业有限公司	236,177.72	676.30	236,854.02	60,768.68	108,623.42	169,392.10	266,569.64	676.30	267,245.94	196,035.74	4,390.00	200,425.74
上海联浦资产管理有限公司	9,419.53	1,141.66	10,561.19	10,548.73		10,548.73	9,484.13	1,156.05	10,640.18	10,573.48		10,573.48
上海德勤投资发展有限公司	23,915.65		23,915.65	19,799.61		19,799.61	19,277.21		19,277.21	15,154.80		15,154.80
上海明城酒店管理有限公司	1,554.66	95.43	1,650.09	1,099.76		1,099.76	1,546.21	116.72	1,662.93	1,115.00		1,115.00
上海陆家嘴商务广场有限公司	29,658.14	71,374.75	101,032.89	7,387.96	22,620.32	30,008.28	24,985.68	72,166.79	97,152.47	7,955.02	22,640.30	30,595.32
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	4,255.82	8,606.80	12,862.62	592.54		592.54	4,793.76	8,607.05	13,400.81	680.02		680.02
上海浦杨置业有限公司	418.11		418.11	46.06		46.06	453.49		453.49	81.30		81.30
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	984.11	11.59	995.70	508.60		508.60	1,306.18	10.39	1,316.57	671.72		671.72
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	1,635.83	62.10	1,697.93	604.86		604.86	2,002.26	63	2,065.26	972.30		972.30
上海前滩实业发展有限公司	417,781.30	2.50	417,783.80	17,467.63		17,467.63	537,341.94	18,502.50	555,844.44	47.89		47.89

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	28,893.34	14,720.08	14,720.08	-38,836.25	22,642.73	13,991.93	13,991.93	-30,931.62
上海陆家嘴房产开发有限公司		-2.36	-2.36	-32.04		-2.93	-2.93	-4.94
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	281.36	95.16	95.16	-183.28	10.37	-2.34	-2.34	-114.24
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	150.00	-5.54	-5.54	0.000818	180.00	9.63	9.63	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	30,440.67	641.72	641.72	31,650.12		-710.45	-710.45	2,559.11
上海联浦资产管理有限公司	55.51	-54.25	-54.25					
上海德勤投资发展有限公司		-6.38	-6.38	1,067.42		-6.17	-6.17	
上海明城酒店管理有限公司	3,091.76	2.40	2.40	-764.89	3,090.54	93.32	93.32	-33.96
上海陆家嘴商务广场有限公司	11,124.06	4,467.45	4,467.45	364.87	10,810.31	4,053.69	4,053.69	6,378.15
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	1.35	-450.70	-450.70	77.46	4,394.84	295.48	295.48	862.76
上海浦杨置业有限公司		-0.14	-0.14	-35.38		-0.02	-0.02	-83.21
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	1,280.15	190.40	190.40	17.77	1,366.34	208.51	208.51	263.71
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	474.12	0.12	0.12	-7.33	541.51	0.17	0.17	10.40
上海前滩实业发展有限公司		205.63	205.63	118.95		-35.02	-35.02	117,908.10

其他说明：_____

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：_____

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：_____

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

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(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
上海中心世邦魏理仕物业管理有限公司	中国上海	中国上海	物业管理		30.00	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:

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:

本公司持有陆家嘴东急不动产物业管理(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管理(上海)有限公司作为合营企业核算。

(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	183,322,974.71	411,341,856.92	157,532,450.45	387,173,505.72
其中:现金和现金等价物	174,056,689.97	254,640,311.15	87,730,823.84	130,433,139.87
非流动资产	529,921,351.34	2,730,488,769.32	530,743,657.61	2,808,224,936.97
资产合计	713,244,326.05	3,141,830,626.24	688,276,108.06	3,195,398,442.69
流动负债	293,327,046.44	274,856,076.18	305,529,287.27	448,939,521.10
非流动负债	17,899,441.19	910,000,000.00	13,142,815.39	910,000,000.00
负债合计	311,226,487.63	1,184,856,076.18	318,672,102.66	1,358,939,521.10
少数股东权益	3,081,430.12		2,349,835.92	
归属于母公司股东权益	398,936,408.30	1,956,974,550.06	367,254,169.48	1,836,458,921.59
按持股比例计算的净资产份额	199,468,204.15	978,487,275.03	183,627,084.74	918,229,460.79
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	258,926,481.20	978,487,275.03	243,085,361.79	918,229,460.79
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	83,015,059.31	392,647,861.98	78,508,001.16	453,875,032.71
财务费用	2,028,527.16	22,618,061.66	-1,292,724.33	30,741,934.59
所得税费用	10,560,746.28	40,171,876.18	8,735,648.04	49,834,029.17
净利润	31,682,238.81	120,515,628.56	25,691,934.42	149,502,087.51

终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	31,682,238.81	120,515,628.56	25,691,934.42	149,502,087.51
本年度收到的来自合营企业的股利			23,015,166.58	120,000,000.00

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	上海新辰投资股份 有限公司
流动资产	828,934,262.22	125,452,180.60	2,606,375,026.48	807,815,402.88	126,406,420.85	2,524,020,722.97
非流动资产	14,301,307,019.19	2,994,781,097.23		13,794,644,881.51	3,069,974,374.96	
资产合计	15,130,241,281.41	3,120,233,277.83	2,606,375,026.48	14,602,460,284.39	3,196,380,795.81	2,524,020,722.97
流动负债	1,373,639,621.71	301,355,779.73	6,375,026.48	1,197,877,581.22	325,766,355.82	124,020,722.97
非流动负债	4,964,761,630.49	1,391,335,964.55	1,400,000,000	4,614,535,488.08	1,568,335,964.55	1,200,000,000.00
负债合计	6,338,401,252.20	1,692,691,744.28	1,406,375,026.48	5,812,413,069.30	1,894,102,320.37	1,324,020,722.97
少数股东权益	5,160,439.68			4,830,074.65		
归属于母公司股东权益	8,786,679,589.53	1,427,541,533.55	1,200,000,000.00	8,785,217,140.44	1,302,278,475.44	1,200,000,000.00
按持股比例计算的净资产 份额	3,954,005,815.29	285,508,306.71	240,000,000.00	3,953,347,713.20	260,455,695.09	240,000,000.00
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	3,162,988,258.16	285,508,306.71	240,000,000.00	3,162,330,156.07	260,455,695.09	240,000,000.00
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值						
营业收入	40,935,708.19	458,463,458.81		35,492,897.34	438,466,496.14	
净利润	1,462,449.10	125,263,058.12		-619,859.16	101,672,911.48	
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	1,462,449.10	125,263,058.12		-619,859.16	101,672,911.48	
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	4,374,993.55	2,658,763.05
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	2,860,384.17	2,591,569.85
--其他综合收益		
--综合收益总额	2,860,384.17	2,591,569.85
联营企业：		
投资账面价值合计	27,356,825.17	25,485,985.03
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,227,355.07	911,003.46
--其他综合收益		
--综合收益总额	1,227,355.07	911,003.46

其他说明

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

金融资产			
	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	3,755,272,369.93		3,755,272,369.93
应收账款	80,597,272.73		80,597,272.73
应收股利	26,909,675.46		26,909,675.46
其他应收款	115,500,068.91		115,500,068.91
可供出售金融资产		5,802,860,378.52	5,802,860,378.52
其他非流动资产	240,000,000.00		240,000,000.00
	4,218,279,387.03	5,802,860,378.52	10,021,139,765.55

金融负债

	其他金融负债
短期借款	4,025,000,000.00
应付账款	821,636,017.02
应付利息	218,409,137.40
应付股利	39,795,869.24
其他应付款	10,590,933,146.39
一年内到期的长期借款	3,399,500,000.00
其他流动负债	1,200,228,553.30
长期借款	5,563,375,393.34
应付债券	5,000,000,000.00
	30,858,878,116.69

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。

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 2015 年 06 月 30 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：

	2015 年 06 月 30 日	2015 年 1-6 月 最高/最低
上海—A 股指数	4,480	5,411/3,223
深圳—A 股指数	2,577	3,255/1,492

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。2015 年 1-6 月和 2014 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：

	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
短期借款	4,025,000,000.00	3,299,000,000.00
一年内到期的长期借款	3,399,500,000.00	591,581,753.83
其他流动负债	1,200,000,000.00	0.00
长期借款	5,563,375,393.34	7,465,218,910.22
应付债券	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
减：货币资金	3,755,272,369.93	2,782,455,311.39
净负债	15,432,603,023.41	13,573,345,352.66
资本	15,129,680,469.60	15,243,651,770.87
资本和净负债	30,562,283,493.01	28,816,997,123.53
杠杆比率	50.50%	47.10%

十一、公允价值的披露

√适用 □不适用

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			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
(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	1,035,747,240.75	4,475,000,000.00		5,510,747,240.75
(1) 债务工具投资				

(2) 权益工具投资	1,035,747,240.75	4,475,000,000.00		5,510,747,240.75
(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	1,035,747,240.75	4,475,000,000.00		5,510,747,240.75
(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

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、持续和非持续第三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

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、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	56.31	56.31

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：

无

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 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、2

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

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场管理有限公司(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

√适用 □不适用

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	注 1	4,325,956.71	3,998,614.04
上海陆家嘴城建停车场管理有限公司			3,201,523.60
上海陆家嘴东安实业有限公司	注 2	1,116,582.20	1,108,773.14
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司		396,144.00	375,687.60

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	7,735,255.57	14,205,621.28
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	注 4	715,992.40	1,193,590.78
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司			814,265.90
上海陆家嘴人才公寓有限公司		101,324.82	47,662.71

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、滨江改造工程、小陆家嘴 X0-1 地块项目绿化工程以及养护等费用共计人民币 4,325,956.57 元(2014 年 1-6 月：3,998,614.04 元)。

注 2：主要为上海陆家嘴东安实业有限公司为本公司肠衣场项目托管费及动迁房销售代理费等共计 1,116,582.2 元（2014 年 1-6 月：1,108,773.14 元）。

注 3：主要为子公司上海浦东陆家嘴置业发展有限公司向上海陆家嘴(集团)有限公司收取的梧桐公寓项目建设监管费收入 5,487,075.00 元,及上海陆家嘴物业管理有限公司向上海陆家嘴(集团)有限公司收取的梧桐公寓物业管理费 2,248,180.57 元（2014 年 1-6 月：14,205,621.28）。

注 4：主要为子公司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 715,992.40 元（2014 年 1-6 月：1,193,590.78 元）。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

适用 不适用

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 注 5	13,492,000.00	0.00
爱建证券有限责任公司	办公室 注 6	7,067,787.83	6,737,820.97
陆家嘴国际信托有限公司	办公室 注 6	4,072,870.27	3,774,881.46
上海陆家嘴金融发展有限公司	办公室 注 6	1,481,563.70	1,277,781.37
上海陆家嘴市政绿化管理服务 服务有限公司		75,000.00	75,000.00

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:	100,000.00	12,030,086.15
上海陆家嘴城市建设开发投 资有限公司	房屋 7	656,616.76	623,949.26
上海前滩国际商务区投资 (集团)有限公司			124,830.00

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：主要为子公司上海明城酒店管理有限公司支付的租金 100,000.00 元。2014 年 1-6 月主要为上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司支付的租金 2,093,952.27 元以及本公司支付的小陆家嘴商业临设租金 9,836,133.88 元。

注 8：主要为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 656,616.76 元（2014 年 1-6 月：623,949.26 元）。

(4). 关联担保情况

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

(8). 其他关联交易

(4.1) 支付关联方借款利息

	本期发生额	上期发生额
上海富都世界发展有限公司	4,999,999.99	4,044,444.44

(4.2) 向关联方收取借款利息

	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	8,541,866.67	0.00

(4.3) 向关联方支付股利

	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	450,940,247.60	243,301,754.76

(4.4) 向关联方偿还借款

	本期发生额	上期发生额
陆家嘴国际信托有限公司		500,000,000.00

6、关联方应收应付款项

适用 不适用

(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	-
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	302,244.80	-	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	-

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		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	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	69,000,000.00	
其他应付款	爱建证券有限责任公司	2,457,555.73	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	1,768,506.03
其他应付款	上海陆家嘴金融发展有限公司	651,826.92	651,826.92
应付账款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	234,621.50	234,621.50
应付账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务服务有限公司	36,925.00	36,925.00
短期借款	上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
应付利息	上海富都世界发展有限公司		327,396.67

7、关联方承诺

8、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、 股份支付的修改、终止情况

5、 其他

十四、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

资本承诺	2015 年 06 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
已签定但未拨备工程支出	3,894,312,078.16	5,143,433,132.48
已批准未签约工程支出	9,759,211,967.56	13,409,198,942.69
	13,653,524,045.72	18,552,632,075.17

2、 或有事项

√适用 □不适用

(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(其中：本公司的子公司上海陆家嘴浦江置业有限公司按照 3.5%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：

无

3、 其他

无

十五、 资产负债表日后事项**1、 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

□适用 √不适用

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

适用 不适用

(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。

(2). 其他说明：

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、 其他

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	0.06	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	2,434,761,785.22	99.94	905,904.80	0.04	2,433,855,880.42	2,378,599,135.93	99.94	1,753,660.00	0.07	2,376,845,475.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	2,436,128,537.25	/	2,272,656.83	/	2,433,855,880.42	2,379,965,887.96	/	3,120,412.03	/	2,376,845,475.93

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	2,433,855,880.42		
1 年以内小计	2,433,855,880.42		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	905,904.80	905,904.80	100
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	2,434,761,785.22	905,904.80	0.04

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：_____

(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 847,755.20 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
上海陆家嘴动拆迁有限公司	847,755.20	收回现金
合计	847,755.20	/

其他说明

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	1,415,169.80	1,592,860.00
代收代付	7,344,662.87	9,526,752.03
应收关联公司款项	2,425,955,209.55	2,367,275,193.90
其他	1,413,495.03	1,571,082.03
合计	2,436,128,537.25	2,379,965,887.96

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

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	1,274,719,007.75	6个月以内	52.33	
上海佳二实业投资有限公司	应收关联公司款项	558,555,199.76	6个月以内	22.93	
上海智依投资有限公司	应收关联公司款项	239,000,586.28	6个月以内	9.81	
上海陆家嘴浦江置业有限公司	应收关联公司款项	172,304,932.46	6个月以内	7.07	
上海前滩实业发展有限公司	应收关联公司款项	103,500,000.00	6个月以内	4.25	
合计	/	2,348,079,726.25	/	96.39	

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

其他说明:

2、长期股权投资

√适用 □不适用

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	7,927,889,829.91		7,927,889,829.91	8,854,005,829.91		8,854,005,829.91
对联营、合营企业投资	3,721,231,786.73		3,721,231,786.73	3,677,490,724.64		3,677,490,724.64
合计	11,649,121,616.64		11,649,121,616.64	12,531,496,554.55		12,531,496,554.55

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

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限公司	267,223,917.60			267,223,917.60		
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	8,000,000.00		10,000,000.00		
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		934,116,000.00	2,016,370,694.66		
合计	8,854,005,829.91	8,000,000.00	934,116,000.00	7,927,889,829.91		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

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	243,085,361.79			15,841,119.41						258,926,481.20	
陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司	2,658,763.05			1,716,230.50						4,374,993.55	
小计	245,744,124.84			17,557,349.91						263,301,474.75	
二、联营企业											
上海浦东嘉里城房地产有限公司	260,455,695.09			25,052,611.62						285,508,306.71	
上海中心大厦建设发展有限公司	3,162,330,156.07			658,102.09						3,162,988,258.16	
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,427,135.03			473,488.16						7,900,623.19	
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,533,613.61			-489.69						1,533,123.92	
小计	3,431,746,599.80			26,183,712.18						3,457,930,311.98	
合计	3,677,490,724.64			43,741,062.09						3,721,231,786.73	

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	812,008,874.30	135,993,436.41	743,792,196.03	113,796,452.81
其他业务	4,668,706.72	0.00	407,745,104.35	229,130,287.26
合计	816,677,581.02	135,993,436.41	1,151,537,300.38	342,926,740.07

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	
	2015年1-6月	2014年1-6月	2015年1-6月	2014年1-6月
动迁房转让	38,980,321.00		9,887,030.52	
房产销售	240,058,670.00	307,837,747.00	47,263,455.52	63,482,863.03
房产租赁	532,969,883.30	435,954,449.03	78,842,950.37	50,313,589.78
	812,008,874.30	743,792,196.03	135,993,436.41	113,796,452.81

4、投资收益

√适用 □不适用

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	84,414,815.89	78,313,700.00
权益法核算的长期股权投资收益	43,741,062.09	37,099,486.22
处置长期股权投资产生的投资收益		2,499,857.51
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	71,287,829.41	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		45,924,855.90
委托贷款利息	71,982,209.35	80,698,788.13
合计	271,425,916.74	244,536,687.76

5、其他

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	1,273,725.00	该项目主要为处置陆家嘴花园车位的收益。
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）	3,536,000.00	该项目主要为子公司收到陆家嘴金融贸易区管理委员会的补贴款。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,697,166.96	本项目主要为本公司及子公司收到的违约金罚款和个人所得税手续费。

其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,541,866.67	该项目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。
所得税影响额	-3,628,189.66	
少数股东权益影响额	-1,253,307.26	
合计	13,167,261.71	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

单位：元币种：人民币

项目	涉及金额	原因

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	5.65	0.3608	0.3608
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.54	0.3537	0.3537

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

第十节 备查文件目录

备查文件目录	经法定代表人签名和公司盖章的本次半年报文本。
备查文件目录	经法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签章的财务报告文本。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长：李晋昭

董事会批准报送日期：2015-07-29

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